Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Stalna služba u Biogradu na Moru
Biograd na Moru, Trg kralja Tomislava 2 A

Poslovni broj: P-78/2026-12

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski sud u Zadru, Stalna služba u Biogradu na Moru, po sutkinji Seniji Bušljeti, u pravnoj stvari tužitelja Krešimira Kostovića iz Biograda na Moru, Jankolovica 21, OIB: 55588985547, kojeg zastupa punomoćnik Budimir Galić, odvjetnik u Biogradu na Moru, protiv tuženika Grada Biograda na Moru, Biograd na Moru, Trg kralja Tomislava 5, OIB: 95603491861, zastupanog po gradonačelniku Ivanu Knezu, a ovaj po punomoćniku Luki Mrkiću, odvjetniku u Zadru, radi sklapanja ugovora, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 23. rujna 2026. u prisutnosti osobno tužitelja, punomoćnika tužitelja Budimira Galića, odvjetnika u Biogradu na Moru i zamjenika punomoćnika tuženika Luke Pestića, odvjetničkog vježbenika u uredu Luke Mrkića, odvjetnika u Zadru, na ročištu za objavu presude 2. studenog 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku da s tužiteljem sklopi slijedeći Ugovor o kupoprodaji:

Grad Biograd Na Moru, OIB: 956034911861, Biograd na Moru, Trg kralja Tomislava 5 (u daljnjem tekstu: prodavatelj)
i
Krešimir Kostović, OIB: 55588985547, iz Biograda na Moru, Jankolovica 21 (u daljnjem tekstu: kupac),
zaključili su dana _____ godine slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 1.
Ovim Ugovorom prodavatelj prodaje a kupac kupuje ½ dijela nekretnine katastarskih oznaka kat. čest. 7228 površine 85 m2 upisana u zk. ul. 9121 k.o. Biograd na Moru, a koji se suvlasnički dio neodvojivo povezuje sa stanom, koji ima poseban ulaz sa lijeve strane zgrade na adresi: Biograd na Moru, Jankolovica 21.

Članak 2.
Prodavatelj jamči kupcu da je nekretnina iz čl. 1. ovog Ugovora njegovo vlasništvo i da ista nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Članak 3.
Kupoprodajna cijena nekretnine označene u čl. 1. ovog Ugovora iznosi 5.443,70 EUR.

Članak 4.
Ugovorenu kupoprodajnu cijenu kupac će isplatiti prodavatelju u 120 jednakih mjesečnih rata (10 godina), tako da pojedina mjesečna rata iznosi 45,36 EUR.
Kupac će u roku od 30 dana od zaključenja ovog ugovora i ovjere potpisa prodavatelja, uplatiti prvu ratu kupoprodajne cijene.

Članak 5.
Prodavatelj ovlašćuje kupca da može temeljem ovog Ugovora, a bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja upisati se u zemljišnim knjigama kao suvlasnik za ½ dijela nekretnine označene kao kat. čest. 7228 površine 85 m2 upisana u zk. ul. 9121 k.o. Biograd na Moru.

Članak 6.
Poreznu obvezu temeljem propisa o porezu na promet nekretnina snosi kupac.

Članak 7.
Stranke primaju prava i obveze iz ovog ugovora te ga vlastoručno potpisuju, a prodavatelj povrh toga svoj potpis ovjerava sukladno javnobilježničkim propisima.

Članak 8.
Ovaj ugovor sačinjen je u dva istovjetna primjerka.

Prodavatelj: Kupac:
Grad Biograd na Moru Krešimir Kostović

II. Ova presuda u cijelosti nadomješta Ugovor o kupoprodaji i na osnovi ove presude tužitelj je ovlašten zatražiti zemljišnoknjižnu provedbu ovog Ugovora.

III. Nalaže se tuženiku da tužitelju nadoknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 1.258,70 EUR (tisućudvjestopedesetosam eura i sedamdeset centi) u roku od 15 dana, dok se u preostalom dijelu preko visine dosuđenog, odbija zahtjev tužitelja za naknadu troška postupka kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužbom predanom na Općinski sud u Biogradu na Moru 4. studenog 1996. godine (gdje je zavedena pod poslovnim brojem P-203/96, a nakon pripajanja toga suda Općinskom sudu u Zadru pod poslovnim brojem P-7/2009) ukupno dvadeset tri tužitelja, među kojima su kao ad. 11. naznačeni Jozo Kostović pok. Josipa i kao ad. 12. Darinka Kostović žena Jose, a koja tužba je podignuta protiv tuženika Grada Biograda na Moru, navode da su svi oni stanari stanova koji se nalaze na Jankolovici u Biogradu na Moru, u krugu poduzeća Vrana d.d. Biograd na Moru, u odnosu na koje poduzeće su tužitelji sadašnji ili bivši djelatnici od kojeg su i dobili svojevremeno na korištenje stanove u kojima sada stanuju, s tim da je u povjesnici tužbe kao stan na koje imaju stanarsko pravo bračni par Jozo Kostović i Darinka Kostović naveden:

dvosoban stan, površine cca 80 m2, prizemlje samostojeće kuće (južna strana) kbr. 20, sagrađene na dijelu čest. zem. 1881/1 k.o. Biograd na Moru. U navedenoj tužbi tužitelji su tvrdili kako su podnijeli pismene zahtjeve za kupnju stanova na kojima postoji stanarsko pravo, odnosno zahtjeve za sklapanje ugovora o prodaji stanova, a koje su uputili poduzeću Vrana d.d. kao vlasniku stanova, te Gradu Biogradu na Moru, sve iz razloga što u trenutku podnošenja zahtjeva nisu raspolagali sa činjenicom u čijem su vlasništvu predmetni stanovi i prema kome bi trebali nasloviti zahtjeve za otkup stanova, s tim da poduzeće Vrana d.d. uopće da nije odgovorilo na navedene zahtjeve, dok je Grad Biograd na Moru vratio podnesene zahtjeve uz obrazloženje da navedeni stanovi nisu prešli u vlasništvo Grada nego da su vlasništvo poduzeća Vrana d.d., slijedom čega tužitelji pretpostavljaju da njihovi stanovi nisu "ušli" u imovinu poduzeća Vrana d.d. u sklopu provedene pretvorbe društvenog vlasništva tog poduzeća. Zaključno, predlažu prihvatitit tužbeni zahtjev.

2. U ovoj pravnoj stvari je održano ročište 19. siječnja 2010. na kojem je punomoćnik tužitelja naveo da su neki od tužitelja umrli, pa da smatra da su stvoreni uvjeti za prekid postupka, nakon čega tada uređujući sudac rješenjem na sudski zapisnik utvrđuje da je nastupio prekid postupka u ovoj pravnoj stvari te da se stranke odriču prava na žalbu na to rješenje i da ne traže otpravak istog.

3. Tuženik Grad Biograd na Moru u podnesku od 10. svibnja 2017. se u cijelosti usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu. Istaknuo je prigovor promašene pasivne legitimacije jer da on ne može biti tužena strana budući nema titular prava vlasništva jer je kao vlasnik upisana Republika Hrvatska u cijelosti. U podnesku se nadalje ukazuje da je sukladno čl. 4. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine" broj 43/92 i dr.) rok za podnošenje tih stanova bio do 31. prosinca 1995., dok je čl. 5. toga Zakona propisivao da općina odnosno grad prodaje osim svojih stanova i stanove koji su predani na gospodarenje fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu te stanove za koje se utvrdi da je prodavatelj nepoznat.

4. U ovoj pravnoj stvari održano je ročište 26. ožujka 2018. kada je na sudski zapisnik tada uređujući sudac konstatirao da su umrli između ostalog i tužitelji Jozo Kostović i Darinka Kostović, nakon čega je punomoćnik tužitelja predložio razdvojiti postupak na svakog pojedinog tužitelja budući svaki slučaj ima poseban činjenični historijat, nakon čega uređujući sudac na sudski zapisnik donosi rješenje temeljem kojeg se razdvaja postupak i po kojem će se oformiti poseban spis za svakog tužitelja, a na koje rješenje su se stranke odrekle prava na žalbu i nisu zahtijevali pisani otpravak istog.

5. Dana 18. listopada 2018. u spis je zaprimljen podnesak Krešimira Kostovića u kojem on navodi da je nasljednik tužitelja ad. 11. Joze Kostovića i ad. 12. Darinke Kostović i u kojem podnesku se obavještava sud da preuzima postupak i istovremeno uređuje tužbu i precizira tužbeni zahtjev. U podnesku se naglašava da Krešimir Kostović ima pravni interes za preuzimanje ovog postupka jer i dan danas živi u stanu svojih roditelja sada pok. Joze i Darinke Kostović, što znači da je u vrijeme podnošenja tužbe bio član njihovog domaćinstva, pritom ističući da je iz preslike njegove osobne iskaznice vidljivo da je njegovo prebivalište u Gradu Biogradu na Moru, Jankolovic 21. U spomenutom podnesku precizira se tužbeni zahtjev u kojem se od suda traži donošenje presude kojom će se naložiti tuženiku Gradu Biogradu na Moru da s tužiteljem Krešimirom Kostovićem sklopi Ugovor o kupoprodaji u kojem u Članku 1.

kao predmet kupoprodaje označen "½ dijela nekretnine katastarskih oznaka kat. čest. 7228 površine 85 m2 upisana u zk. ul. 9121 k.o. Biograd na Moru, a koji se suvlasnički dio neodvojivo povezuje sa stanom, koji ima poseban ulaz sa lijeve strane zgrade na adresi: Biograd na Moru, Jankolovica 21", Članak 5. potom u sebi sadrži tabularnu izjavu kojom prodavatelj ovlašćuje kupca da može temeljem toga Ugovora, a bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja upisati se u zemljišnim knjigama kao suvlasnik za ½ dijela nekretnine navedene u Članku 1. Ugovora, s tim da je u tužbenom zahtjevu pod točkom II. navedeno da presuda u cijelosti nadomješta Ugovor o kupoprodaji i temeljem presude je tužitelj ovlašten zatražiti zemljišno-knjižnu provedbu toga ugovora.

6. Rješenjem ovog suda pod poslovnim brojem P-7/2009 od 27. rujna 2023. određeno je da se nastavlja postupak u ovoj pravnoj stvari u odnosu na tužitelja Krešimira Kostovića, za sebe i kao nasljednika tužitelja ad. 11. Joze Kostovića i ad. 12. Darinke Kostović, te je odlučeno da će se odvojeno raspraviti po tužbi tužitelja Krešimira Kostovića protiv tuženika Grada Biograda na Moru radi donošenja presude koja u cijelosti nadomješta ugovor o kupoprodaji nekretnine, radi vođenja odvojenog postupka, te da će se isti upisati u upisnik pod novim poslovnim brojem, s tim da je nakon pravomoćnosti prije navedenog rješenja o nastavku postupka predmetni parnični spis kod ovog suda zavedene pod novim poslovnim brojem P-2323/2023.

7. Tužitelj je u podnesku od 11. siječnja 2024. (list spisa 251) uredio tužbeni zahtjev iz podneska od 18. listopada 2018. na način da se novčani iznosi u Ugovoru umjesto u kunama izražavaju u eurima.

8. Sud je izveo dokaz uvidom u isprave priložene spisu i to u: Dopis odvjetnika Budimira Galića upućen Hrvatskom fondu za privatizaciju, Sektor zajedničkih poslova od 11. prosinca 2001. (list spisa 13), Odluku o prodaji imovine kao cjeline stečajnog dužnika Vrana d.d. u stečaju, Biograd od 28. svibnja 2001. (list spisa 14), elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća DP Vrana Biograd na Moru od svibnja 1992. (list spisa 15-21), Odluku DP Vrana Biograd na Moru broj 578/92 od 2. svibnja 1992. (list spisa 22-24), procjena građevinske vrijednosti nekretnina DP Vrana Biograd na Moru iz veljače 1992. (list spisa 25-27), Dopis odvjetnika Budimira Galića od 29. travnja 2002. upućen Poglavarstvu Grada Biograda na Moru (list spisa 29), procjena građevinske vrijednosti nekretnina Društvenog poduzeća Vrana Biograd na Moru iz rujna 1992. (list spisa 30-36), Dopis Hrvatskog fonda za privatizaciju od 15. siječnja 2002. upućen odvjetniku Budimiru Galiću (list spisa 38), Dopis Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom Klasa: 371-05/04-02/50, Urbroj: 536-04-02/AH od 23. rujna 2004. (list spisa 42), Dopis, Državno odvjetništvo Republike Hrvatske, Građansko-upravni odjel, Zagreb, broj M-DO-932/04 od 5. listopada 2004. (list spisa 43), Dopis Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom Klasa: 371-05/04-02/50, Urbroj: 536-06-04/AH od 12. srpnja 2006. (list spisa 44), Zaključak Gradskog poglavarstva Grada Biograda na Moru o davanju suglasnosti za prihvat prodaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske u naselju Jankolovica Klasa: 371-03/04-01/01, Urbroj: 2198/16-03-06-2 od 5. rujna 2006. (list spisa 45), Zaključak Jedinstvenog upravnog odjela Grada Biograda na Moru od 6. svibnja 2023. (list spisa 72), izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. 9121 k.o. Biograd na Moru od 28. listopada 2015. (list spisa 131), u izvod iz katastarskog plana od 25. svibnja 2017. (list spisa 164), u preslik osobne iskaznice na ime Krešimir Kostović (list spisa 192), popisni list broj 3340 od 7. travnja 2015. (list spisa 193), zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom

stanju od 17. lipnja 2013. (list spisa 194), Rješenje o davanju stana na korištenje PPK Vrana Biograd n/M broj 1477/72 od 10. listopada 1972. (list spisa 195), troškovnik od 27. svibnja 2003. s prilogom (list spisa 197-198), u prvu stranicu Zaključka Grada Biograda na Moru, Jedinstvenog upravnog odjela od 6. svibnja 2003. (list spisa 199), izvadak iz BZP-a za zk. ul. 9121 k.o. Biograd na Moru sa stanjem na dan 17. listopada 2018. (list spisa 200), uvjerenje o prebivalištu izdano od PU zadarske, PP Biograd, KLASA: 220-01/26-07/39, UR.BROJ: 511-18-09-26-505 (list spisa 341), izveden je dokaz saslušanjem tužitelja (list spisa 343). Izvršen je uvid u spis ovog suda pod poslovnim brojem P-684/2018.

9. U ovom predmetu 10. prosinca 2024. donesena je prvostupanjska presuda, pod ranijim poslovnim brojem: P-2323/2023-14 kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja za zaključenjem predmetnog ugovora o kupoprodaji te je točkama II i III. odlučeno o troškovima parničnog postupka.

10. Presudom i rješenjem Županijskog suda u Osijeku, poslovni broj: Gž-308/2023-3 od 15. siječnja 2026. ukinuta je prvostupanjska presuda te je predmet vraćen ovom sudu na ponovno odlučivanje pred drugim sucem ovog suda.

10.1. Drugostupanjski sud u prednje citiranom rješenju u bitnom navodi da predmetni stan nije označen protivno čl. 1. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 27/91., 54/91., 6/92., 8/92., 33/92., 46/92., 49/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 29/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01., 78/02., 113/02. – dalje u tekstu: ZPS) niti da bi tuženik dovodio u pitanje činjenični opis stana, dok provedivost odluke sama po sebi ne utječe na osnovanost tužbenog zahtjeva niti može dovesti do odbijanja istog. Ukazuje na odlučnu činjenicu je li tužitelj bio član domaćinstva Joze i Darinke Kostović u trenutku stjecanja stanarskog prava i je li nakon smrti nastavio živjeti u tom stanu, a koja činjenica nije pravilno raspravljena. U ponovljenom postupku sud je dužan utvrditi sve odlučne činjenice na koje je ukazano tim rješenjem te utvrditi postojanje kontinuiteta stjecanja stanarskog prava na spornom stanu.

11. Predmet ovog spora je zahtjev tužitelja za nadomještaj ugovora o kupoprodaji stana kojeg su tužiteljevi roditelji Jozo Kostović i Darinka Kostović dobili na korištenje od poduzeća Vrana i to dvosoban stan, površine cca 80 m2, prizemlje samostojeće kuće (južna strana) kbr. 20, sagrađene na dijelu kat.čest. 1881/1 k.o. Biograd na Moru (sada kat.čest. 7228 k.o. Biograd na Moru), i na kojem postoji stanarsko pravo koje su prethodno stekli tužiteljevi roditelji Jozo Kostović i Darinka Kostović, kao nekadašnji djelatnici poduzeća Vrana.

12. U ponovljenom postupku, tuženik podneskom od 29. siječnja 226. ustraje kod prigovora promašene pasivne legitimacije navodeći da nije upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama, zatim kod ranije iznijetih navoda da tužitelj nije dostavio dokaz o podnesenom zahtjevu za otkup stana koji da je prema čl. 4.st.2.ZSP bio dužan podnijeti do 31. prosinca 1995., a zahtjev za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana da je trebao podnijeti u roku od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva odnosno do 30. lipnja 1996.

13. Iz sadržaja spisa proizlazi:

- da su 23 stanara predmetne i drugih zgrada u navedenom naselju Jankolovica, tužbom od 4. studenog 1996., među njima i prednici tužitelja sada pok. Jozo i Darinka Kostović (roditelji) pokrenuli postupak protiv tuženika Poduzeća Vrana i tuženika Grada Biograda na Moru (poslovni broj P-203/1996) radi donošenja presuda koje nadomještaju ugovor o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo u smislu prednje navedenog ZSP
- da su tužitelji, nakon dobivenih nedvojbenih saznanja da stanovi u predmetnim zgradama nisu uvršteni u temeljni kapital Poduzeća Vrana u postupku njegove pretvorbe kao ranijeg društvenog poduzeća, povukli tužbu prema tom tuženiku, čime je na pasivnoj strani ostao tuženik iz ovog postupka
- da su razdvojeni postupci na pojedine tužitelje i donesene pravomoćne presude kojima su prihvaćeni tužbeni zahtjevi identični tužiteljevom iz ovog postupka, pa tako i u postupku P-838/19, P-684/2019 i dr.
- iz priloženog spisa P-684/18 (sada P-1034/19) razvidno je da istom prileži izvadak iz Odluke Radničkog savjeta broj 639/92 od 27. svibnja 1992. o pretvorbi DP „ Vrana Biograd N/M“ Vrana d.d. Biograd N/M čl. 3. st.2., a iz koje proizlazi da je iz knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti kapitala isključena vrijednost stanova poduzeća u smislu čl. 2. st.3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a koju izjavu je na temelju zahtjeva stanara Jankolovica dana 12. listopada 2001. izdao stečajni upravitelj Vrane d.d. u stečaju
- prednje priloženom parničnom spisu prileži i Odluka DP Vrana Biograd n/M od 2. svibnja 1992., prema kojoj se prodaju svi stanovi DP Vrana Biograd n/M na kojima postoji stanarsko pravo u Biogradu, Zadru i Splitu, osim stanova na području Jankolovice, a koji stanovi se isključuju iz vrijednosti društvenog kapitala poduzeća, kao i dopis Hrvatskog Fonda za privatizaciju od 15. siječnja 2002. iz kojeg proizlazi da je uvidom u Elaborat o pretvorbi društvenog poduzeća DP Vrana Biograd n/M utvrđeno da u društveni kapital navedenog poduzeća nije procijenjena niti uključena vrijednost stanova, dok elaborat o procijenjenoj vrijednosti DP Vrana prileži na listu spisa 15-21
- da je od strane tuženika proveden uviđaj (list spisa 72) prilikom kojeg je utvrđeno da su korisnici dvosobnog stana u prizemlju samostojeće dvojne kuće izgrađenoj na dijelu (tada) kat.čest. 1997/42 k.o. Biograd na Moru, Jozo i Darinka Kostović te je s obzirom na cijenu građenja, neto površinu stana od 63,12 m2 faktor izgrađenosti od 0,55 i starost objekta 101 godinu, utvrđena vrijednost stana od 41.015,56 kuna
- da je nakon pokretanja ovdje predmetnog parničnog postupka 4. studenog 1996. u međuvremenu proveden postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Biograd na Moru, pa tako nekretnina koja je predmet ovog postupka nakon provedene izmjere u katastarskom operatu ima oznaku čest. zem. 7228, Jankolovica, kuća površine 85 m^2 i ista je upisana u zk. ul. 9121 k.o. Biograd na Moru, u kojem je u B Vlastovnici kao vlasnik upisana Republika Hrvatska za cijelo
- iz pribavljenog uvjerenja o prebivalištu koje prileži na listu spisa 341 razvidno je da tužitelj Krešimir Kostović imao prijavljeno prebivalište na adresi u Biogradu na Moru, Jankolovica 7 u periodu od 12. siječnja 1984. do 22. listopada 1993., od 22. listopada 1993. do 28. rujna 2006. u Biogradu na Moru, Zadarska 9 te od 28. rujna 2006. do danas u Biogradu na Moru, II. Jankolovački put 20 (ranije: Jankolovica 21)
- da je tužitelj u stranačkom iskazu naveo da su predmetni stan u kojem danas živi njegovi roditelji dobili na korištenje od DP Vrana, s roditeljima da su živjeli on i sestra, da su roditelji živjeli do Domovinskog rata kada su pobjegli zbog ratnog stanja, on da je nastavio živjeti i poslije nakon što se vjenčao sa suprugom, da i danas živi u tom stanu, da druge nekretnine nema, istaknuo je da cijeli život živi u ovom stanu osim u

periodu kad su se morali odseliti jer je isti bio granatiran u Domovinskom ratu, poznato mu je da su roditelji podnijeli zahtjev za otkup stana.

14. S obzirom da je tuženik istaknuo prigovor promašene pasivne legitimacije, prvenstveno je za navesti da je istaknuti prigovor neosnovan. U konkretnom slučaju, radi se o obveznopravnom zahtjevu radi donošenja presude koja nadomješta ugovor o prodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo, a odredbom članka 5. stavka 1. i 2. ZSP propisano je da općina odnosno grad prodaju svoje stanove kao i stanove koji su predan na gospodarenje fondovima u stambeno komunalnom gospodarstvu i da prodaju stanove za koje se utvrdi da je prodavatelje nepoznat.

14.1. U odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Rev-316/2022-2 od 29. kolovoza 2023. izraženo je pravno shvaćanje koje glasi: "Naime, u konkretnom slučaju i svim sličnim slučajevima gdje je tužba radi sklapanja ugovora o prodaji stana podnesena u vrijeme kada su jedinice lokalne samouprave temeljem odredbe čl. 47. ZPDP upravljale i gospodarile takvim stanovima, isti su i dalje legitimirani i nakon 2010. kada je Republika Hrvatska temeljem čl. 49. st. 1. Zakona o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine", broj: 145/10, 70/12-dalje ZUDI) stekla pravo vlasništva takvih stanova. Radi se o obveznopravnom zahtjevu koji se treba cijeniti prema okolnostima koje su postojale u vrijeme podnošenja tužbe, a te okolnosti su bile da se jedinica lokalne samouprave, u konkretnom slučaju G. B. na M. oglušio na zahtjev za kupnju predmetnog stana, slijedom čega je pokrenut ovaj spor 1996. Na taj se način ničime ne dovodi u pitanje vlasništvo Republike Hrvatske predmetnog stana, a isto tako i eventualno potraživanje Republike Hrvatske prema tuženiku na ime novčanih sredstava koje će primiti za otkup predmetnog stana.“

14.2. Dakle, nakon stupanja na snagu ZUDI vlasnik stanova koji nisu prodani nositeljima stanarskog prava prema ZPS na kojima je postojalo stanarsko pravo Republika Hrvatska, ali to ne isključuje obvezu tuženika na prodaju predmetnog stana sukladno odredbi članka 5. stavka 1. ZPS jer je tuženik Grad Biograd na Moru bio dužan sklopiti ugovor o otkupu stana. Dakle, jedinica lokalne samouprave je i dalje pasivno legitimirana za sklapanje ugovora o prodaji stana koja je temeljem čl. 3. st. 1. Uredbe o prestanku rada fonda u stambenom gospodarstvu preuzela 1997. prava i obveze bivšeg Fonda za stambeno i komunalno gospodarstvo na njenom teritoriju. Radi se o iznimci od općeg pravila da su vlasnici nekretnine jedino ovlašteni raspolagati nekretninom, jer se u ovakvim slučajevima radi o obveznopravnom zahtjevu koji se prosuđuje prema okolnostima i stanju u vrijeme podnošenja tužbe.

15. Glede prigovora tuženika koji se tiče pravodobnosti podnesene tužbe, ovdje je, uz ranije navedenu odredbu čl. 4. st. 1. ZSP-a kojom je propisano pravo svakog nositelja stanarskog prava na isticanje zahtjeva za kupnju stana, za ukazati kako je stavkom 2. istog članka propisano da se zahtjev iz st. 1. podnosi do 31. prosinca 1995., a sklapanje ugovora o kupoprodaji stana kupac mora zatražiti u roku od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva za kupnju stana.

15.1. Iz činjeničnih navoda tužbe, te sadržaja spisa poslovni broj P-684/18, (sada P-1034/19) i P-203/96 (sada P-7/09) proizlazi da su stanari stanova u Jankolovici pa tako i prednici tužitelja Jozo Kostović i Darinka Kostović za predmetni stan, zahtjeve za otkup uputili Splitskoj banci 28. prosinca 1995., kao i poduzeću Vrana d.d. i tuženiku, a nakon što su svi otklanjali sklapanje ugovora o otkupu, dana 4. studenog 1996.

podnijeli su tužbu. Tuženik je po prijedlogu stanara radi mirnog rješenja spora 2003. sam utvrdio izračun vrijednosti predmetnog stana, radi sklapanja ugovora o kupoprodaji predmetnih stanova, te je upućivao niz dopisa pa tako i dopise DO RH, te Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom s upitima o postojanju njegovih ovlaštenja na prodaju predmetnih stanova, a ni u jednom nije problematizirao materijalnopravne pretpostavke za sklapanje ugovora (podnošenje zahtjeva u zakonskom roku) već je problem predstavljalo vlasništvo Republike Hrvatske, a koji prigovor je otklonjen imajući u vidu ranije izneseno pravno shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske i materijalnopravne propise koji su bili na snazi u vrijeme podnošenje tužbe.

15.2. Uvažavajući navedeno, a imajući u vidu pravna shvaćanja izražena u odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-III-344/2002 od 8. prosinca 2005. prema kojima rokovi iz ZSP nisu prekluzivne naravi, ali da se u svakom pojedinom slučaju treba voditi računa o cilju i svrsi zakona te da u svakom konkretnom slučaju treba ocijeniti i uvažiti one objektivne okolnosti koje su građane spriječile u poduzimanju određenih radnji u propisanim rokovima, neosnovani su navodi kojima tuženik osporava pravodobnost zahtjeva za otkup predmetnog stana. U konkretnom slučaju, valja uzeti u obzir da se radi o poratnom razdoblju i da je Jankolovica praktički bila na prvoj liniji fronte, te dok su se stanovnici vratili i smjestili u predratne domove logično je da nisu vodili brigu oko rokova za otkup, da je osim evidentno sporno bilo pravo vlasništva stanova odnosno pravo raspolaganja, kome se obratiti sa zahtjevom i što je jednako važno cijena stana bez koje se zahtjev ne može postaviti, a nju pak formira prodavatelj i koja cijena je tek utvrđena procjenom koju je izvršio upravo tuženik.

15.3. Naprijed navedeno utvrđeno je i u rješenju Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Rev-1205/2021 od 31. kolovoza 2022. u kojem se odlučivalo o reviziji tužitelja podnesenoj protiv presude Županijskog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem GŽ-755/2020 od 10. ožujka 2020. kojom je preinačena presuda ovog suda poslovni broj P-838/2019 od 25. studenog 2019., a koji postupak je proizišao iz prvotnog postupka poslovnog broja P-7/2009 (ranije P-203/1996). Slijedom navedenog, ovaj sud drži kako je zahtjev za kupnju predmetnog stana od strane osoba koje tvrde da su nositelji stanarskog prava podnesen u zakonom propisanom roku.

16. Nadalje Uvidom u rješenja o davanju stana na korištenje donesenom na sjednici održanoj 10. listopada 1972. (list spisa 195) proizlazi da je sporni stan od strane PPK Vrana Biograd n/M, OOUR Jankolovica dan na korištenje tužiteljevom ocu Jozi Kostoviću. Naime, sunositelji stanarskog prava na predmetnom stanu koji se nalazi u Jankolovici su bili roditelji tužitelja Jozo i Darinka Kostović (čl. 64. st.2. Zakona o stambenim odnosima („ Narodne novine“ broj: 51/58; dalje: ZSO), što među strankama nije niti bilo sporno. U ponovljenom postupku saslušan je tužitelj u svom domu upravo na adresi predmetnog stana koji je naveo da je u stanu živio s roditeljima, da je nastavio živjeti sa suprugom, a živi i danas na kojoj adresi ima prijavljeno prebivalište, što proizlazi iz pribavljenog uvjerenja o prebivalištu od strane MUP-a. Slijedom čega sud je iskaz saslušanog tužitelja cijenio uvjerljivim i istinitim, budući da je iskazivao u suglasnosti sa materijalnom dokumentacijom koja prileži spisu. Slijedom iznijetog, ovaj sud zaključuje da je tuženik obvezan s tužiteljem sklopiti ugovor o kupoprodaji predmetnog stana jer tužitelj nesmetano koristi predmetni stan i u vrijeme njegovog iskaza s ročišta glavne rasprave održanom u njegovom domu od 23. rujna 2026.), da je imao status člana obitelji domaćinstva nositelja stanarskog prava (pok. oca i pok.

majke) i stanara stana, sukladno odredbi čl. 12. i čl. 67. ZSO, i u vrijeme stupanja na snagu ZPS, te čl. 4. st. 1. i čl. 5. st. 1. ZPS, time što je prednik tužitelja u zakonskom roku podnio zahtjev za kupnju stana i nakon toga zahtjev za sklapanje ugovora sukladno odredbi čl. 4. st. 2. ZPS. Slijedom iznijetog, ovaj sud drži osnovanim tužbeni zahtjev tužitelja pa je odlučeno kao pod točkama I. i II. izreke presude.

17. Na temelju članka 154. stavka 1. ZPP i Tarife o nagradama i naknadi troška za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj: 138/23.; dalje - Tarifa) tuženik je u obvezi tužitelju naknaditi troškove postupka jer je tužitelj u cijelosti uspio u sporu.

17.1. U ovoj pravnoj stvari tužitelji (ranije 23 tužitelja) su suparničari koji trošak podmiruju na jednake dijelove (čl. 161. st. 1. ZPP-a), pa je tužitelju s obzirom na vrijednost predmeta spora od 1.327,23 EUR, priznato za sastav tužbe od 4. studenog 1996. - 4,35 boda (ukupna nagrada 100 bodova, tužitelju pripada 1/23 odnosno 4,35 boda) (Tbr. 8.t.1. Tarife u vezi sa Tbr. 7.t.1. Tarife), potom nakon razdvajanja postupka, tužitelju je za sastav podneska kojim uređuje tužbu i tužbeni zahtjev priznato do visine zatraženih 75 bodova, iako mu pripada pravo na 100 bodova (Tbr. 8.t.1. Tarife u vezi sa Tbr. 7.t.1. Tarife), trošak zastupanja na ročištima od: 28. studenog 2023.- do visine zatraženih 50 bodova, 3. svibnja 2024., 28. listopada 2024., 27. kolovoza 2026. i 23. rujna 2026. – od po 100 bodova (Tbr. 9.t.1 u vezi Tbr. 7.t.1. Tarife). Nadalje, tužitelju je priznat trošak sastava žalbe do visine zatraženih 100 bodova, dakle ukupno 629,35 bodova, što uz vrijednost boda od 2,00 EUR (Tbr. 54. Tarife) iznosi 1.258,70 EUR.

17.2. Tužitelju nije priznat trošak sastava podnesaka od 29. travnja 2002., 2. travnja 2002. i 16. rujna 2002. jer ti podnesci ne prileže spisu. Nadalje, nije priznat trošak sastava podneska od 16. veljače, 25. travnja 2001., kojim se isključivo traži produljenje roka pa ocjenjujući njihov sadržaj po stavu ovog suda sastav istih nije bio potreban za vođenje parnice u smislu čl. 155. stavka 1. ZPP-a, a sukladno navedenoj odredbi tužitelju nije priznat sastav podneska od 11. prosinca 2001. kojim sud obavještava o obraćanju Fondu za privatizaciju, zatim sastav podneska od 25. siječnja 2002. kojim obavještava sud da su u tijeku pregovori s tuženikom te moli ne zakazivanje ročišta jer taj trošak sud ne cijeni potrebnim za vođenje parnice te sastav podneska od 26. ožujka 2018. jer se ne odnosi na ovog tužitelja. Tužitelj je u troškovniku zatražio naknadu troška sudske pristojbe po odluci suda. Budući da zahtjev u tom dijelu nije određeno postavljen u smislu odredbe članka 164. stavak 1. i 2. ZPP-a jer u tom dijelu nije određeno naveo u kojem iznosu potražuje naknadu troška, sud nije niti mogao odlučivati u tom dijelu o zahtjevu za naknadu troška.

17.3. Dakle, tužitelju je ukupno priznat trošak parničnog postupka u iznosu od 1.258,70 EUR, dok je u preostalom dijelu preko visine dosuđenog, odbijen zahtjev za naknadu troškova postupka kao neosnovan.

18. Slijedom svega iznijetog, odlučeno je kao u izreci presude.

Biograd na Moru, 2. studenog 2026.

Sutkinja
Senia Bušljeta

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana računajući od prvog idućeg dana od dana njezine objave (čl. 335. st. 7. do 10. ZPP-a). Žalba se podnosi ovom sudu. O žalbi odlučuje nadležni županijski sud (čl. 348. ZPP-a).

Dostavna naredba:

- tužitelju po punomoćniku Budimiru Galiću, odvjetniku u Biogradu na Moru
- tuženiku po punomoćniku Luki Mrkiću, odvjetniku u Zadru

SENIA BUŠLJETA

Elektronički potpisano: 02.11.2026T13:38:34 (UTC:2026-11-02T12:38:34Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 02a322f2-2253-48e0-8672-ab78f40f9c63

Općinski sud u Zadru

Broj zapisa: **9-3088f-83ad0**

Kontrolni broj: **076ac-4e6c5-00325**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.