REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
Gundulićeva 27 Split

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 Splitu po sucu ovog suda Draganu Ramljaku u pravnoj stvari tužitelja Tomislava Novakovića iz Makarske, Dr. Jakova Dudana 17, OIB: 80462141552 zastupanog po punomoćniku Jeleni Mandarić odvjetnici u Splitu protiv tuženika Republika Hrvatska, OIB: 52634238587 zastupanog po zakonskom zastupniku Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, Građansko-upravni odjel, radi isplate, nakon glavne i javne rasprave zaključene dana 11. rujna 2026 u nazočnosti punomoćnika tužitelja Jelene Mandarić odvjetnice u Splitu te zz tuženika Marijane Grubić na ročištu za objavu dana 27. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"Nalaže se tuženiku Republici Hrvatskoj, OIB: 52634238587, da u roku od 15 dana plati tužitelju Novaković Tomislavu, OIB:80462141552, iznos od 800 €, sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 5. I.2024.godine pa do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za pet postotnih poena."

II. Dužan je tužitelj u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe isplatiti tuženiku na ime parničnog troška iznos od 600,00 eura sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 26. listopada 2026 pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 (tri) postotna poena.

Obrazloženje:

1. U tužbi zaprimljenoj kod ovog suda dana 19.siječnja 2024 tužitelj je naveo:

Tužitelj je vlasnik dvosobnog stana u Splitu, Domovinskog rata 31, upisanog u ZU 6232 KO Split, površine 83,10 metara kvadratnih. Stan kao zaštićeni najmoprimac koristi Danijela Gorski Dragičević i plaća najamninu od 196,77 kuna (26,13 €), a prema presudi Općinskog suda u Splitu II P-1172/07 od 13.II.2008.

Dana 4.X.2023.tužitelj je podnio tužitelju zahtjev za mirno rješenje spora (čl.186.a ZPP-a), ali tuženik na zahtjev nije odgovorio.

Tržišna najamnina za takav stan iznosi najmanje 831 pa tužitelj mjesečno gubi najmanje 800 €,koliko bi ostvario da stan iznajmljuje po tržišnoj cijeni.

Toliko je izgubio za mjesec studeni 2020.godine.

2**.** U svom odgovoru na tužbu zaprimljenom kod ovog suda dana 14.ožujka 2024. tuženik je naveo:

Tuženik potvrđuje primitak tužbe koja mu je dana 01. ožujka 2024. dostavljena uz poziv za podnošenje odgovora na tužbu, pa se ovim putem u ostavljenom roku, na istu očituje kako slijedi:

Tuženik se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu te predlaže odbaciti tužbu, a podredno odbiti tužbeni zahtjev uz obvezu tužitelja na naknadu parničnog troška tuženiku.

Prvenstveno se ističe kako u ovoj pravnoj stvari nisu ispunjene procesne pretpostavke za podnošenje tužbe u smislu odredbe čl. 186.a Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91-114/22, dalje: ZPP), budući predmetni zahtjev za mirnim rješenjem spora od 04. listopada 2023. nije istovjetan tužbenom zahtjevu, Zahtjev za mirno rješenje spora u odnosu na tužbeni zahtjev u ovom predmetu trebao je sadržavati sve one podatke koje je tuženik istaknuo u tužbi, kako bi tuženik mogao ocijeniti postoje li uvjeti za mirno rješenje spora, što tužitelj nije učinio, pa se sukladno čl. 186.a st. 6. u svezi sa čl. 282. i čl. 285. ZPP-a, predlaže odbaciti tužbu kao nedopuštenu i naložiti tužitelju plaćanje parničnog troška tuženiku.

U predmetnoj tužbi, tužitelj navodi da je vlasnik stana u Splitu, na adresi Domovinskog rata 31, koji je položen u zgradi sagrađenoj na čest.zgr. 4015, ZU 6232 K.O. Split, označen kao: 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), u naravi dvosoban stan s nuzprostorijama na polukatu (dalje u tekstu: Stan), a koji koristi Danijela Gorski Dragičević kao zaštićeni najmoprimac temeljem Presude Općinskog suda u Splitu od 13. veljače 2008. posl.br. P-1172/07, kojom je utvrđeno da je ista stekla status zaštićenog najmoprimca na predmetnom stanu, te koja Presuda zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Dalje tužitelj tvrdi da je temeljem navedene presude za predmetni stan ostvarivao pravo na zaštićenu najamninu u iznosu od 26,13 Eura/mjesečno, za mjesec studeni 2020., dok smatra da bi na slobodnom tržištu ostvario tržišnu mjesečnu najamninu u iznosu 831,00 Eura/mjesečno, pa potražuje na ime razlike između iznosa kojeg bi navodno ostvario iznajmljivanjem na tržištu i zaštićene najamnine za mjesec studeni 2020. isplatu iznosa od 800,00 Eura/mjesečno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 5. studenog 2020. do isplate, kao i naknadu parničnog troška.

Ovakvo tužbeno traženje je neosnovano, a pored toga nužno je istaknuti kako je tužitelj pokrenuo više parnica radi naknade štete po istoj činjeničnoj i pravnoj osnovi ali za različita mjesečna razdoblja, pa tako na primjer i parnicu koja se pred Naslovnim sudom vodi pod brojem: P-391/2024, P-429/2024, P-411/2024, P-377/2024, P-380/2024, P-433/2024, P-398/2024, 422/2024, P-379/2024…

Radi navedenog, tuženik smatra da su ispunjene zakonske pretpostavke iz čl. 313. ZPP-a za spajanje parnica radi zajedničkog raspravljanja pred Sudom, sve radi ekonomičnosti postupanja i smanjenja troškova, pa se ovim putem predlaže sudu pripojiti sve navedene predmete radi zajedničkog raspravljanja i odlučivanja.

U odnosu na meritum stvari ističe se kako iz predmetne presude od 13. veljače 2008. proizlazi da Danijela Gorski Dragičević u predmetnom stanu živi od 1984., da je istoj utvrđen status nositelja stanarskog prava odlukom Stambene komisije SO Split 1990., kao i da iz Izračuna zaštićene najamnine Grada Splita od 10. veljače 2002. i 1. studenog 2005. proizlazi da su stan koristile tri osobe i to u razdoblju od 12. mjeseca 1997. do 21. siječnja 2008. (zaštićena najmoprimka sa djecom Dragičević Melani i Gorski Duje), dok je uvidom u Jedinstveni registar osoba MUP-a RH, vidljivo da iste osobe i danas imaju prijavljeno prebivalište na adresi predmetnog stana.

Nadalje, uvidom u zemljišne knjige utvrđeno je da je kći zaštićene najmoprimke Dragičević Melani, vlasnica ili suvlasnica više nekretnina (koje je stekla nasljeđivanjem), a koja okolnost može utjecati na status zaštićenog najmoprimca i na platne mogućnosti obiteljskog domaćinstva. Tako je iz zemljišne knjige vidljivo da je Dragičević Melani (OIB: 69559682886) suvlasnica nekretnina upisanih u ZU 702 K.O. Donji Humac za 33/448 dijela, nekretnina upisanih kao zk tijelo I u ZU 537 K.O. Donji Humac za 4/12 dijela, te nekretnina upisanih u istom ZU kao zk tijelo II za 2/12 dijela. Nadalje moguće je utvrditi i da je na potonjoj nekretnini izgrađena luksuzna vila s bazenom i pomoćnim objektima koja se na internetu oglašava radi turističkog najma.

Prema odredbi čl. 7. st 2. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96-68/18, dalje: ZNS) zaštićena najamnina ovisi, između ostalog, o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca, a prema odredbi čl. 31. st. 2. alineje 2. ZNS-a pravo na zaštićenu najamninu nema najmoprimac koji ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

Ističe se i kako je Vrhovni sud RH u presudi broj Rev-2043/11 od 10. lipnja 2015. i rješenju broj Rev-x-760/15 od 1. lipnja 2016. zauzeo stajalište prema kojemu u doseg pojma vlasništva useljive kuće ili stana iz čl. 31. st. 2. alineje 2. ZNS-a ulazi i suvlasništvo najmoprimca i članova njegovog obiteljskog domaćinstva kuće ili stana, kada ne postoje prepreke da se najmoprimac i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva u njih usele, odnosno da iz sredstava tržišne vrijednosti suvlasničkog dijela, uzetog u obzir s ukupnom vrijednosti njihove imovine, ostvare vlasništvo druge useljive kuće ili stana.

Nadalje, u presudi broj Rev-448/12 od 29. lipnja 2016. VSRH je zauzeo pravno stajalište prema kojemu je cilj i svrha odredbe čl. 31. st. 2. al. 2. ZNS-a, koja ima izraženu socijalno-zaštitnu funkciju, da pravo na zaštićenu najamninu nemaju oni najmoprimci koji su (su)vlasnici vrijednih useljivih kuća ili stanova koje svojom voljom samo povremeno koriste, iako nema zapreka za cjelogodišnje stanovanje u takvim objektima ili davanje u najam trećim osobama, a naročito ako takav objekt mogu prodati za cijenu kojom bi nesporno mogli kupiti i steći vlasništvo druge useljive kuće ili stana; do je Ustavni sud RH u odlukama broj U-III-604/2016 od 4. listopada 2017. i broj U-III-3849/2011 od 30. siječnja 2018. iznio stajalište prema kojemu je pravo na zaštićenu najamninu uvjetovano ekonomskim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca vezanim uz tržišnu vrijednost druge nekretnine u njihovom vlasništvu, bez

obzira je li ta nekretnina useljiva ili ne. U točki 11. obrazloženja odluke broj U-III-604/2016, te u točki 15. obrazloženja odluke broj U-III-3849/2011, Ustavni sud je ocijenio da su sudovi u odnosnim predmetima, pored utvrđenja da tužitelji imaju pravo na sklapanje ugovora o najmu prema čl. 33. st. 3. ZNS, propustili utvrditi ispunjavaju li oni i ostale zakonske pretpostavke za utvrđenje njihovog prava na zaštićenu najamninu (iz čl. 7. st. 2. ZNS), odnosno da su sudovi propustili utvrditi „platne mogućnosti obiteljskog domaćinstva najmoprimca“, te ocijeniti nespornu činjenicu da tužitelji imaju u vlasništvu drugu nekretninu. Utvrđenje sudova da ta nekretnina nije podobna za stanovanje najmoprimca ne isključuje i procjenu vrijednosti nekretnine na tržištu, odnosno utjecaj te vrijednosti na ukupno materijalno stanje najmoprimca koje je mjerodavno kod procjene „platnih mogućnosti obiteljskog domaćinstva najmoprimca“, odnosno kod procjene sudova jesu li najmoprimci u mogućnosti plaćati slobodno ugovorenu, odnosno ekonomsku najamninu najmodavcu.

Posebno se osporava visina zaštićene najamnine određena tužbom.

Naime, prema stajalištu ESLJP izraženom u točki 157. presude u predmetu Statileo protiv Hrvatske, broj 12027/10 od 10. srpnja 2014., naknada štete ne može sadržavati iznos zaštićene najamnine koju je najmodavac imao pravo primati prema domaćim pravnim propisima, bez obzira na to je li on to svoje pravo ostvarivao ili nije.

Slijedom navedenog, tužitelj bi eventualno imao pravo na naknadu štetu koja predstavlja razliku između iznosa primjerene tržišne najamnine za stan i zaštićene najamnine na koju je imao pravo temeljem ZNS-a i Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN br. 40/97 i 117/05 - dalje: Uredba).

U odnosu na razliku do punog iznosa zaštićene najamnine na koju je tužitelj imao pravo, ali je nije ostvario - tužitelj je svojim nepostupanjem doprinjeo toj šteti, te u tom dijelu tuženik osporava postojanje odgovornosti tuženika, odnosno njegovu pasivnu legitimaciju.

Prema odredbama članka 11. Uredbe postoji obveza najmodavca jedanput godišnje izračunati visinu mjesečnog iznosa zaštićene najamnine, te takav izračun dostaviti najmoprimcu, a isti čini sastavni dio ugovora o najmu stana. Na zahtjev najmodavca izračun visine zaštićene najamnine može izraditi i stambeno tijelo jedinice lokalne samouprave, u konkretnom slučaju ovlašteno tijelo Grada Splita, i to prema podacima koje mu dostavi najmodavac.

Prema navodima tužitelja, u studenom 2020., temeljem presude Općinskog suda u Splitu od 13. veljače 2008. posl.br. P-1172-07, ostvarivao je pravo na zaštićenu najamninu u iznosu od 196,77 kn/mjesečno, odnosno 26,13 Eura/mjesečno. Međutim, visina zaštićene najamnine koja je određena presudom iz 2008. nije primjenjiva na studeni 2020., niti je odgovarajući dokaz da je tužitelj u utuženom razdoblju imao pravo na zaštićenu najamninu u navedenom iznosu. Između ostalog, zaštićena najamnina se nakon donošenja presude više puta povećavala, sukladno objavljenim Podatcima o etalonskoj cijeni građenja.

Pored navedenog, faktori koji utječu na visinu zaštićene najamnine su broj osoba koja se koriste stanom, troškovi zajedničke pričuve, platne mogućnosti obiteljskog domaćinstva i drugi, a koji su promjenjivi te mogu formirati drugačiju visinu zaštićene najamnine u utuženom razdoblju.

Visina zaštićene najamnine prema odredbi čl. 7. st. 2. ZNS ovisi i o visini troškova zajedničke pričuve koje je dužan snositi vlasnik stana i najmodavac, s time da prema odredbi st. 3. istog članka zaštićena najamnina ne može biti niža od troškova zajedničke pričuve.

Bitno je naglasiti kako nije relevantno koji iznos je tužitelj zaista primao na ime zaštićene najamnine, već je relevantan iznos koje je tužitelj imao pravo primati na ime zaštićene najamnine sukladno odredbama ZNS i Uredbe.

Osporava se i visina tržišne mjesečne najamnine koju je tužitelj odredio u iznosu od 831,00 Eura, odnosno 10,00 Eura/m2.

Tužitelj smatra da je za predmetni stan u utuženom razdoblju mogao ostvariti tržišnu najamninu u ukupnom iznosu od 831,00 Eura, a pritom se poziva na „oglase iz Njuškala“, no pri tom tužitelj ne navodi niti dokazuje u kakvom stanju se nalazi predmetni stan, u smislu njegove uređenosti, opremljenosti i prikladnosti za stanovanje, odnosno da li je kao vlasnik održavao stan u stanju pogodnom za stanovanje sukladno obvezi propisanoj odredbama čl. 80. i 84. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odredbama čl. 13. ZNS, te odredbama čl. 553. i 554. Zakona o obveznim odnosima.

Navedena okolnost opremljenosti stana je bitna okolnost i od utjecaja na visinu štete koju će sud utvrditi u sudskom postupku, a kako obrazlaže i Županijski sud u Varaždinu u Presudi i Rješenju od 02. lipnja 2020.g., posl.br.: Gž-1428/2019.

U predmetima ove vrste, tržišna vrijednost najma određuje se poredbenom metodom, tj. prema ugovorenim cijenama najma poredbenih nekretnina, odnosno visina tržišne najamnine koja se eventualno mogla ostvariti za predmetni stan da u istom ne stanuje zaštićeni najmoprimac, utvrđuje se prema ugovorenim (realiziranim) mjesečnim cijenama najma stanova koji se po svojoj lokaciji, površini, položajnim obilježjima u zgradi, godini izgradnje i kakvoći mogu usporediti s predmetnim stanom.

Svakako se moguća visina tržišne najamnine ne može utvrđivati prema traženim cijenama najma za koje nije poznato jesu li se i u kojem opsegu realizirale, već se ista može utvrđivati isključivo prema ugovorenim (realiziranim) cijenama najma stanova, i to u spornom razdoblju, a koji stanovi se po svojoj ukupnoj površini, lokaciji i položajnim obilježjima u zgradi, godini izgradnje, kao i kakvoći (stanju), mogu usporediti s predmetnim stanom. Takvim podacima raspolaže upravni odjel jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja, u konkretnom slučaju Upravni odjel za gradsku imovinu Grada Splita, Odsjek za gospodarenje gradskom imovinom.

Prema odredbi čl. 24. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15 - dalje: ZPVN) poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje 3 kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, odnosno u ovom slučaju, prema najmanje 3 ugovorene mjesečne cijene najma poredbenih stanova.

Prema odredbi čl. 35. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15 - dalje: Pravilnik) poredbene nekretnine su one nekretnine koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, a to su lokacija, površina, položaj u zgradi, starost i kakvoća (stanje) nekretnine.

Primjerice iz Izvješća Grada Splita o tržištu nekretnina za 2022. godinu - proizlazi podatak o prosječnoj mjesečnoj ugovornoj cijeni najma stana, od 8,49 Eura/m2 primjenom kriterija površine stana (za stanove površine od 75 m2 do 119 m2), odnosno primjenom kriterija katnosti (prizemlje) 8,89 €/m2 (prikaz u donjoj tablici), dok ne postoje javno dostupni podaci o prosječnoj najamnini na području Grada Splita za utuženo razdoblje.

Nadalje, pretragom sustava e- Nekretnine moguće je pronaći 3 stana u k.o. Split, površine od 66,52 do 87,74 m2, koji se nalaze u susjednim cjenovnim blokovima, na nižim etažama, te prema podacima sustava e Nekretnine proizlazi da prosječna mjesečna najamnina iznosi 6,25 EUR/m2.

Svakako, a s obzirom da nije ni poznato u kojem se stanju predmetni stan nalazi, a prema odredbi čl. 7. st. 2. ZNS-a zaštićena najamnina ovisi, između ostalog, o opremljenosti stana i iskoristivosti stana, to se u odnosu na sve navedene okolnosti predlaže saslušati najmoprimca, te po potrebi provesti dokaz očevidom uz sudjelovanje vještaka građevinske struke.

Napominje se i kako je od iznosa tržišne najamnine potrebno oduzeti iznose poreza na dohodak od imovine i prireza porezu na dohodak koje bi tužitelj bio dužan platiti da je bio u mogućnosti ostvarivati tržišnu mjesečnu najamninu, odnosno taj iznos bi trebalo korigirati sukladno Zakonu o porezu na dohodak („Narodne novine“ broj 115/16-121/19), budući se radi o dohotku od imovine koji bi predstavljao razliku između najamnine i izdataka u visini od 30% na koje bi trebalo platiti porez na dohodak po stopi od 12% na način na koji je to istaknuto u presudama Županijskog suda u Bjelovaru broj Gž-633/20 od 9. srpnja 2020, presudi Županijskog suda u Bjelovaru broj Gž-4/2020 od 27. svibnja 2020. te odluci VSRH broj Rev-934/04-2 od 17. prosinca 2008. prema kojoj se u naknadu štete u vidu izgubljene zarade ne uračunava dio zarade koji je ostvaren neplaćanjem poreza.

3. U tijeku postupka sud je u dokazne svrhe pregledao i pročitao zemljišno-knjižni izvadak za predmetne nekretnine, zahtjev za mirno rješenje spora, presudu ovog suda pod posl.br. II P-1172/07.

4. Tužbeni zahtjev nije osnovan.

5. Punomoćnici parničnih stranaka su popisali trošak.

6**.** Iz ovako provedenog dokaznog postupka među parničnim stranka nije sporno da je tužitelj vlasnik stana u Splitu, Domovinskog rata 31, površine 83,10 m2 kojega koristi zaštićeni najmoprimac Gorski Dragičević i da plaća zaštićenu najamninu.

7. Iz ovako provedenog dokaznog postupka među parničnim strankama se ukazalo spornim da li je tužitelj stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine darovanjem te da li ima pravo potraživati od tužene razliku između zaštićene najamnine i tržišne najamnine.

8. Pregledom sadržaja isprava je razvidno da isti nisu ovjereni na zakonom pripisan način jer je nesporno da je u trenutku sklapanja tih ugovora stan bio u posjedu nositelja stanarskog prava, sada zaštićene najmoprimke Danijele Gorski Dragičević, prethodno i njenog djeda, koje činjenice su kao nesporne utvrđene u postupku naslovljenog suda broj P-1172/07, a razvidne su u obrazloženju presude broj P-1172/07 od 13.2.2008.

9.U osnovi, radi se o darovanju bez prave predaje stvari u posjed obdareniku koji ugovor zahtjeva posebno propisanu formu, a ukoliko je ista izostala, na takav ugovor sud u ovom postupku treba primijeniti slijedeće zakonske odredbe i u vezi s istima ustaljenu sudsku praksu i mišljenja Ustavnog suda Republike Hrvatske.

10. Zakon o obveznim odnosima Službeni list SFRJ br. 29/1978, 39/1985, 46/1985, 57/1989,Sankcija nedostajanja potrebne forme Član 70. (1) Ugovor koji nije sklopljen u propisanoj formi nema pravni učinak ako iz cilja propisu kojim je određena forma ne proizlazi što drugo. Ništavost Član 103. (1) Ugovor koji je protivan ustavom

utvrđenim načelima društvenog uređenja, prinudnim propisima ili moralu socijalističkog samoupravnog društva ništav je ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje šio drugo. Isticanje ništavosti Član 109. Na ništavost sud pazi po službenoj dužnosti i na nju se može pozivati svaka zainteresirana osoba. Neograničeno isticanje ništavosti Član 110. Pravo na isticanje ništavosti ne gasi se.

11. Tako Ustavni sud Republike Hrvatske u svojoj odluci broj U-III-704/22:Županijski sud u Zagrebu u presudi broj: Gž-3143/2023-2 od 21. studenoga 2023., između ostalog je naveo: "10. Za prosudbu valjanosti i učinaka ugovora o darovanju koji su sklopljeni do 1. siječnja 2006. primjenjuju se odredbe paragrafa 938. do 956. Općeg građanskog zakonika koji se kao pravna pravila primjenjivao na temelju Zakona o načinu primjene pravnih propisa donijetih prije 6. travnja 1941. ('Narodne novine' br. 73/91 - dalje: OGZ) s obzirom da je ugovor o darovanju reguliran tek Zakonom o obveznim odnosima ... 11. Ako je predmet darovanja bila nekretnina, za valjanost takvog ugovora se tražila pismena forma pozivom na odredbu čl. 9. Zakona o prometu zemljišta i zgrada ('Narodne novine' br. 52/73) a za valjanost ugovora o darovanju bez prave predaje je zauzeto stajalište kako je potrebna forma sudskog zapisnika što je rezultat primjene pravnog pravila iz paragrafa 319. OGZ koji je predviđao predaju očitovanjem volje na način da dotadašnji posjednik pravo posjeda ustupi drugom te ubuduće stvar nastavi držati u njegovo ime. 12. U ovom slučaju darovanu nekretninu u trenutku zaključenja Ugovora, kako je to zaključio i prvostupanjski sud, u posjedu nije držala niti jedna ugovorna strana te se ne radi o situaciji da je potrebnu formu sudskog zapisnika zamijenila činjenica da je Ugovor realiziran odnosno, da je došlo do predaje nekretnina.

12. Dakle, predmetni darovni Ugovor nije zadovoljavao oblik jer, iako je sačinjen u pisanoj formi nije imao formu niti sudskoga niti javnobilježničkog akta zbog čega je suprotan zakonu i na temelju odredbe čl. 103. tada važećeg Zakona o obveznim odnosima ... je ništav. 13. Tužitelj u ovoj parnici niti na koji način nije dokazao da bi mu bila izvršena prava predaja darovane stvari niti u vidu posjeda ključeva i držanja stvari jer svi saslušani svjedoci potvrđuju kako je 1977. tužitelj, kada se oženio tamo samo dolazio u posjete obitelji ... 14. Odredbom čl. 52. st. 1. toč. 4. Zakona o javnim bilježnicima iz 1930. bilo je propisano da je za valjanost ugovora o darovanju bez prave predaje potrebna forma javnobilježničkog akta. Odlukom o ukidanju javnih bilježnika od 17. studenoga 1944. na području tadašnje države, ukinuta su sva javna bilježništva a poslovi koje su do tada vodili javni bilježnici prešli su u nadležnost sudova. Od tada, pa do stupanja na snagu Zakona o javnom bilježništvu ('Narodne novine' br. 78/93), za valjanost darovnog ugovora bez prave predaje bila je potrebna forma sudskog zapisnika.

13. Prema odredbi čl. 70. st. 1. ZOO ugovor koji nije sklopljen u propisanoj formi nema pravni učinak ako iz cilja propisa kojim je određena forma ne proizlazi što drugo. Stroža forma ugovora o darovanju bez prave predaje propisana je upravo radi izbjegavanja mogućnosti preuzimanja obveza darodavca u situaciji kad predmet darovanja nije predan daroprimcu u neposredan posjed te predstavlja uvjet za valjanost ugovora. Stoga je za zaključiti kako iz cilja propisa kojim je predviđena stroža forma ugovora ne proizlazi što drugo dakle, nema iznimke predviđene odredbom čl. 70. st. 1. ZOO. 15. Kako bi samo prava predaja stvari mogla nadomjestiti takav nedostatak ali ne i uknjižba u zemljišne knjige kako to pogrešno drži prvostupanjski sud, a što je odlučeno

i u mnogobrojnim odlukama Vrhovnog suda Republike Hrvatske (npr. Rev-542/03 od 15. prosinca 2004., Rev-995/04 od 4. listopada 2005.) donijetim u primjeni pravnog pravila iz paragrafa 943. OGZ i zauzeto je pravno shvaćanje da ugovor o darovanju treba biti sačinjen u formi sudskog zapisnika odnosno, javnobilježničkog akta a kad ugovor o darovanju nije sačinjen u propisanoj formi (jednako pravno shvaćanje prihvaćeno je i u odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-III-891/06 od 2. prosinca 2009.), taj nedostatak može nadomjestiti samo prava predaja stvari (...)" 6.5. Županijski sud u Zagrebu u presudi broj: Gž-3477/2017-2 od 12. prosinca 2017., između ostalog je naveo: "Ako je predmet darovanja nekretnina, za valjanost takvog ugovora traži se pismena forma, pozivom na odredbu čl. 9. Zakona o prometu zemljišta i zgrada ('Narodne novine' broj 52/73), te je s tim u svezi sudska praksa za valjanost ugovora o darovanju bez prave predaje zauzela stajalište da je potrebna forma sudskog zapisnika, kako je to pravilno naveo i sud prvog stupnja. Ovaj sud prihvaća zaključak suda prvog stupnja da se u konkretnom slučaju radilo o darovanju, neovisno o tome radi li se o ugovoru o darovanju (pravno pravilo iz paragrafa 943. OGZ) ili ugovoru o darovanju za slučaj smrti (pravno pravilo iz paragrafa 956. OGZ) jer je i u jednom i drugom slučaju za valjanost ugovora o darovanju bez prave predaje bila propisana pisana forma (u pogledu nekretnina), kao i da ugovor bude sačinjen u formi javnobilježničkog akta, odnosno u formi sudskog zapisnika, kao je to pravilno i zaključio sud prvog stupnja. 6.6. Vrhovni sud u presudi broj: Rev 542/03-2 od 15. prosinca 2004., između ostalog je naveo: "Prema odredbi čl. 53. st. 1. toč. 3. ... propisano je da je za pravnu valjanost darovnih ugovora bez predaje stvari u neposrednom posjedu primatelju potreban javnobilježnički akt. Kako je navedeni zakon lex specialis u odnosu na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ... i počeo se primjenjivati prije sklapanja spornog ugovora (primjenjuje se od 31. ožujka 1994. godine), to zaključeni ugovor nije pravno valjan, pa stoga ne može proizvesti valjane pravne učinke. Slijedom izloženog nižestupanjski sudovi pravilno su primijenili materijalno pravo kada su ugovor o darovanju zaključenog između stranaka utvrdili ništavim, te naložili uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, jer zaključeni ugovor nije imao propisanu formu koja je uvjet za njegovu pravnu valjanost." 6.7. Ustavni sud je u odluci broj: U-III-891/2006 od 2. prosinca 2009. (www.usud.hr), između ostalog, naveo: "Naime, za prijenos nekretnine darovanjem u slučaju ako to darovanje ne slijedi i prava predaja darovane nekretnine daroprimcu, ZJB-om je propisana forma javnobilježničkog akta koja je potrebna za pravnu valjanost takvog ugovora. (...) U takvom slučaju, dakle, kada sklopljeni darovni ugovor nije udovoljavao formi propisanoj zakonom, a pored toga je izostala i predaja nekretnine u neposredan posjed daroprimatelju, čini sklopljeni pravni posao ništavim, suglasno članku 103. Zakona o obveznim odnosima ... Takav nedostatak, zakonom propisane forme, kao što je to u konkretnom slučaju riječ, mogla je nadomjestiti samo predaja stvari (nekretnine) u posjed daroprimatelju, a koje u ovom slučaju također nije bilo."

14. Stoga je za pravnu valjanost toga ugovora bilo nužno da bude sklopljen u formi sudskog zapisnika, što nije bio slučaj obzirom da sadrži tek ovjeru potpisa darodavca. U takvoj situaciji nedostatak propisane forme može biti nadomješten isključivo pravom predajom stvari. Prema činjeničnom stanju utvrđenom pred niže stupanjskim sudovima proizlazi da tužiteljica nije dokazala da je došlo do takve predaje stvari. U tom pogledu, napominje se da je tužiteljica ograničila svoje navode na to da je vlasništvo dokazala izvatkom iz zemljišne knjige i drugom dokumentacijom, posebice presudom Općinskog suda u Splitu poslovni broj P- 1688/97 od 5. travnja 2000. kojom je nadomješten ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Uzimajući u obzir

citiranu praksu ovog suda, upis u zemljišne knjige i navedena dokumentacija ne može nadomjestiti pravu predaju stvari, pri čemu treba napomenuti da tuženica nije bila stranka u postupku P-1688/97 koja bi bila vezana tom presudom. S druge strane, tužiteljica nije iznosila niti dokazivala činjenice koje bi govorile u prilog tome da je došlo do prave predaje stvari. Kod takvog stanja stvari, pravilno je drugostupanjski sud zaključio da je ugovor o darovanju nevaljan, čime je izostala jedna od pretpostavki stjecanja vlasništva, posljedično i aktivna legitimacija koja podrazumijeva da je aktivno legitimiran oštećenik stvarni i pravni vlasnik stana u odnosu na koji tvrdi da trpi nerazmjerno ograničenje vlasništva.

15. Slijedom navedenog, tuženik ističe i prigovor nedostatka aktivne legitimacije.

16. S obzirom da se radi ostanu koji je stečen darovanjem nema pravne osnove da tužitelj potražuje iznos razlike između zaštićene najamnine i tržišne najamnine od tuženika Republike Hrvatske.

17. Radi svega navedenog odlučeno je kao u izreci.

18. Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi čl. 154.st.1. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 57/11 i 25/13, dalje: ZPP) a isti troškovi se sastoje od: pristupa na ročište od 14.11.2025,03.02.2026,28.05.2026,09.09.2026, svaka radnja po 75 bodova odnosno ukupno 300 bodova što uz vrijednost boda s paušalom od 2,00 eura daje iznos od 600,00 eura.

U Splitu, 27.listopada 2026.

S U D A C

Dragan Ramljak

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda, u tri primjerka, u roku od 15 dana, od dana dostave ovjerenog prijepisa iste.

DNA:
1. punomoćniku tužitelja
2. zz tuženika
3. u spis



Broj zapisa: **9-3088f-355e0**

Kontrolni broj: **0c239-03ae1-ad786**

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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.