



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: P-3186/2022-39

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

I

R J E Š E N J E

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu tog suda Nataliji Horvatić, u pravnoj stvari tužitelja Hrvoje Marko Herceg, OIB: 02074056747, Zagreb, Pod Zidom 10, zastupan po punomoćniku Matiji Sučević odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, zastupana po Općinskom građanskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, radi isplate, nakon održane javne glavne rasprave zaključene 11. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnika stranaka, dana 29. rujna 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, da tužitelju Hrvoje Marko Herceg, OIB: 02074056747, u roku od 15 (petnaest) dana, isplati iznos od 70.040,65 eura (sedamdesettisućačetdeset eura i šezdesetpet centi) sa zateznim kamatama tekućim na iznos od:

- na iznos od 628,16 EUR tekućom od 02. rujna 2016.
- na iznos od 628,16 EUR tekućom od 02. listopada 2016.
- na iznos od 619,09 EUR tekućom od 02. studenog 2016.
- na iznos od 619,06 EUR tekućom od 02. prosinca 2016.
- na iznos od 619,06 EUR tekućom od 02. siječnja 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. veljače 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. ožujka 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. travnja 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. svibnja 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. lipnja 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. srpnja 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. kolovoza 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. rujna 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. listopada 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. studenog 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. prosinca 2017.
- na iznos od 648,47 EUR tekućom od 02. siječnja 2018.
- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. veljače 2018.

- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. ožujka 2018.
- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. travnja 2018.
- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. svibnja 2018.
- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. lipnja 2018.
- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. srpnja 2018.
- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. kolovoza 2018.
- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. rujna 2018.
- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. listopada 2018.
- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. studenog 2018.
- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. prosinca 2018.
- na iznos od 721,94 EUR tekućom od 02. siječnja 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. veljače 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. ožujka 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. travnja 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. svibnja 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. lipnja 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. srpnja 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. kolovoza 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. rujna 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. listopada 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. studenog 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. prosinca 2019.
- na iznos od 822,03 EUR tekućom od 02. siječnja 2020.
- na iznos od 891,73 EUR tekućom od 02. veljače 2020.
- na iznos od 891,73 EUR tekućom od 02. ožujka 2020.
- na iznos od 891,73 EUR tekućom od 02. travnja 2020.
- na iznos od 428,18 EUR tekućom od 02. svibnja 2020.
- na iznos od 428,18 EUR tekućom od 02. lipnja 2020.
- na iznos od 428,18 EUR tekućom od 02. srpnja 2020.
- na iznos od 428,18 EUR tekućom od 02. kolovoza 2020.
- na iznos od 428,18 EUR tekućom od 02. rujna 2020.
- na iznos od 428,18 EUR tekućom od 02. listopada 2020.
- na iznos od 428,18 EUR tekućom od 02. studenog 2020.
- na iznos od 428,18 EUR tekućom od 02. prosinca 2020.
- na iznos od 428,18 EUR tekućom od 02. siječnja 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. veljače 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. ožujka 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. travnja 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. svibnja 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. lipnja 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. srpnja 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. kolovoza 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. rujna 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. listopada 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. studenog 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. prosinca 2021.
- na iznos od 470,67 EUR tekućom od 02. siječnja 2022.
- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. veljače 2022.
- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. ožujka 2022.
- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. travnja 2022.

- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. svibnja 2022.
- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. lipnja 2022.
- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. srpnja 2022.
- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. kolovoza 2022.
- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. rujna 2022.
- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. listopada 2022.
- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. studenog 2022.
- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. prosinca 2022.
- na iznos od 560,58 EUR tekućom od 02. siječnja 2023.
- na iznos od 627,67 EUR tekućom od 02. veljače 2023.
- na iznos od 627,67 EUR tekućom od 02. ožujka 2023.
- na iznos od 627,67 EUR tekućom od 02. travnja 2023.
- na iznos od 627,67 EUR tekućom od 02. svibnja 2023.
- na iznos od 627,67 EUR tekućom od 02. lipnja 2023.
- na iznos od 959,20 EUR tekućom od 02. srpnja 2023.
- na iznos od 959,20 EUR tekućom od 02. kolovoza 2023.
- na iznos od 959,20 EUR tekućom od 02. rujna 2023.
- na iznos od 959,20 EUR tekućom od 02. listopada 2023.
- na iznos od 959,20 EUR tekućom od 02. studenog 2023.
- na iznos od 959,20 EUR tekućom od 02. prosinca 2023.
- na iznos od 959,20 EUR tekućom od 02. siječnja 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. veljače 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. ožujka 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. travnja 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. svibnja 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. lipnja 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. srpnja 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. kolovoza 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. rujna 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. listopada 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. studenog 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. prosinca 2024.
- na iznos od 990,09 EUR tekućom od 02. siječnja 2025.

pa do isplate, po stopi do 31. prosinca 2022. koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, od 1. siječnja 2023. pa do 29. prosinca 2023. 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 tri postotna poena, a od 30. prosinca 2023. do isplate po godišnjoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, tj. kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.

II. Nalaže se tuženiku Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, da tužitelju Hrvoje Marko Herceg, OIB: 02074056747, u roku od 15 (petnaest) dana, naknadi parnični trošak u iznosu od 15.676,48 eura (petnaestisućasestosedmadesetšest eura i četrdesetosam centi), sa zateznim kamatama počev od 29. rujna 2026. pa do isplate, po godišnjoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, tj. kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.

III. Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu parničnog troška u preostalom dijelu, sa zateznim kamatama, kao neosnovan.

IV. Odbija se zahtjev tuženika za naknadu parničnog troška, sa zateznim kamatama, kao neosnovan.

r i j e š i o j e

I. Dopušta se preinaka tužbe koju je tužitelj izvršio podneskom od 17. ožujka 2025.

II. Utvrđuje se da je povučen tužbeni zahtjev u dijelu u kojem tužitelj potražuje iznos od 10.980,67 eura (desettisućadevetstoosamdeset eura i šezdesetsedam centi), sa zateznim kamatama na pojedine iznose.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da isti vlasnik stana na adresi u Zagrebu, Ilica 68, upisan u zk.ul. 7497, k.o. Centar, etaža-1, a koji se sastoji od dvije sobe sa nusprostorijama, površine 93,07 m².

Navodi da u predmetnom stanu stanuje Snježana Ilić-Pavlovski, ista je u parničnom postupku pred Općinskom građanskim sudom poslovni broj Ps-259/14 dana 5. lipnja 2018. ishodila presudu koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Tužitelj je pred Gradom Zagrebom pokrenuo postupak radi oglašavanja ništetnim rješenja Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, klasa: UP/I-371/003/96-01/31 kojom je Snježani Ilić-Pavlovski priznato stanarsko pravo, a u kojem je njegov zahtjev pravomoćno odbijen. Sukladno presudi Snježana Ilić-Pavlovski je dužna tužitelju na ime zaštićene najamnine plaćati iznos od 266,67 kuna mjesečno, dok je tržišna najamnina za takav stan u prosjeku 7.000,00 kuna, pa stoga tužitelj trpi štetu u visini razlike između zaštićene najamnine koju prima i tržišne koju bi mogao ostvarivati, kao i uslijed činjenice da je donošenjem Zakona o najmu stanova tuženik onemogućio tužitelju da uđe u posjed stana.

Također navodi da je sukladno čl. 186.a Zakona o parničnom postupku podnio zahtjev za mirno rješenje spora, a koji je odbijen.

U podnesku od 2. studenog 2022. tužitelj je istaknuo da je predmetnu nekretninu stekao darovanjem od svoje majke, pa stoga smatra da su navodi tuženice neosnovani.

Stoga predlaže da se naloži tuženiku isplatu 53.620,00 eura sa zateznim kamatama od dospijeca svakog pojedinog mjesečnog iznosa (za razdoblje od mjeseca rujna 2016. do mjeseca rujna 2021.).

2. Tuženik se u odgovoru na tužbu protivio tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti. Oспорava pravnu osnovu i visinu zahtjeva, ističe prigovor nedostatka aktivne i promašene pasivne legitimacije, kao i prigovor zastare (za sve tražbine dospjele prije više od tri godine računajući od dana podnošenja zahtjeva).

Navodi da iz priloženih dokaza proizlazi kako je pravomoćnim rješenjem Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Područnog ureda Centar, klasa: UP/I-371-003/96-01/31 od 30. kolovoza 1996. Snježani Ivić Pavlovski priznato stanarsko pravo na predmetnom stanu, te kako je s pravnim prednikom predlagatelja, Damirom Šepetancem, od kojeg je predlagatelj kupio predmetni stan, ista imala sklopljen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, dok je takav ugovor između predlagatelja i zaštićenog najmoпрimca zamijenila pravomoćna presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj Ps-296/17 od 5. lipnja 2018., u koji su kao raniji članovi obiteljskog domaćinstva najmoпрimca, upisani članovi njegove obitelji. Tužitelj u tužbi ne navodi niti je dostavio dokaz o načinu stjecanja vlasništva predmetnog stana, no iz dostavljenih isprava, i to rješenja Gradskog ureda za imovinsko- pravne poslove i imovinu Grada od 11. studenog 2016., citirane presude Ps-296/17 od 5. lipnja 2018., presude Županijskog suda u Zagrebu, broj GŽ-4468/18 od 10. ožujka 2020. proizlazi kako je isti stekao kupoprodajom od ranijeg vlasnika, a takva utvrđenja o načinu stjecanja vlasništva tužitelj nije bio osporavao.

Slijedom navedenog, tužitelj nije ovlašten zahtijevati naknadu eventualne štete budući je u vrijeme stjecanja vlasništva predmetnog stana znao, odnosno morao znati da u njemu živi zaštićeni najmoпрimac.

Tuženik osporava i pravnu osnovu zahtjeva iz razloga što prije i u vrijeme donošenja presude broj Ps-296/17 od 5. lipnja 2018. sve do podnošenja predmetnog zahtjeva na strani zaštićene najmoпрimke i članova njezinog obiteljskog domaćinstva, s obzirom na njihove platne mogućnosti i imovinsko stanje, nisu bile ispunjene pretpostavke za priznavanje prava na zaštićenu najamninu na predmetnom stanu. Zaštićena najmoпрimka Snježana Ivić Pavlovski te član obiteljskog domaćinstva najmoпрimke, njezin sin, Sven Pavlovski, bili su ili jesu vlasnici nekretnina (nekretnine k.č. br. 2424/1, u naravi kuća, zgrada i dvor, ukupne površine 180 m², upisane u zk.ul. br. 2197 k.o. Milna i stan označenog kao E-I upisanog u zk.ul. br. 14717 k.o. Grad Zagreb, smještenog u zgradi sagrađenoj na k.č. br. 2175/5, anagrafske oznake Ulica kralja Zvonimira 28, Zagreb, poslovni prostor označenog kao E-3 u zgradi upisanoj u zk.ul. br. 425 k.o. Poreč-etažna knjiga, anagrafske oznake Park Maestral 2, Poreč, te 1/2 dijela nekretnine, u naravi kuće u Zagrebu, Ferenščica XI br. 36 sagrađene na 63/3022 dijela k.č. br. 7433/1, upisane kao zk tijelo XII u zk.ul. br. 7454 k.o. Grad Zagreb) te je zaštićena najmoпрimka ostvarila dohodak od nesamostalnog rada, od imovine i imovinskih prava te od kapitala u vrlo solidnom iznosu pa stoga predlaže i utvrditi imovinsko stanje zaštićenog najmoпрimca u ovom predmetu.

Stoga predlaže tužbeni zahtjev odbiti kao neosnovan, uz naknadu parničnog troška.

3. Tijekom postupka, tužitelj je povećao tužbeni zahtjev na način da je podneskom od 17. ožujka 2025. zatražio i naknadu na razdoblje do siječnja 2025. Navedenoj preinaci tuženik se protivio, ali je istu sud dopustio obzirom je ista izvršena nakon provedenog očevida i vještačenja u predmetu te jer je istu ocijenio kao svrsishodnu za konačno rješenje odnosa među strankama, kao i jer se navedeno potraživanje odnosi sve do kraja razdoblja do kojeg je treća osoba (zaštićeni najmoprimac) bila u posjedu predmetnog stana, pa je odlučeno kao u točki I. izreke rješenja.

4. Pored toga, u podnesku od 10. prosinca 2025. (ispravljen podneskom od 3. rujna 2026.) tužitelj je smanjio pojedinačne iznose najamnine, usklativši iste odnosno umanjivši iste sa podacima od Porezne uprave o obračunu poreza i prireza i iznosima zaštićene najamnine na koju tužitelj ima pravo, a kojem konačnom smanjenju se tuženik nije protivio (već je samo prigovorio prvotnom obračunu, a što je ispravljeno u podnesku od 3. rujna 2026.), pa je stoga sud utvrdio povlačenje te je odlučeno kao u točki II. izreke rješenja.

5. Tijekom postupka izvođenja dokaza izvršen je uvid u priležuću dokumentaciju i to zahtjev za mirno rješenje spora od 13. prosinca 2021. (I. 8.-14. i I. 86.-122. spisa), zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 7497, k.o. Centar (I. 15.-16. spisa), izračun visine zaštićene najamnine (I. 17. spisa), rješenje Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba, klasa: UP/I-371-03/14-004/81 od 11. studenog 2016. (I. 18.-21. spisa), Presuda Upravnog suda u Zagrebu poslovni broj Usl-1231/17 od 20. srpnja 2018. (I. 22.-27. spisa), Presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ps-296/17 od 5. lipnja 2018. (I. 28.-34. spisa), Presuda Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj GŽ-4468/18 od 10. ožujka 2020. (I. 35.-40. spisa), elektronski podaci oglasa (I. 41.-44. spisa), Rješenje Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj GŽ-4193/18 od 17. rujna 2019. (I. 152.-155. spisa), Presuda Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj GŽ-1147/19 od 16. srpnja 2020. (I. 156.-159. spisa), elektronski podaci iz e-predmeta (I. 162.-163. spisa), zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 2197, k.o. Milna (I. 164.-165. spisa), PL broj 1346, PU Split (I. 166. spisa), izvod iz katastarskog plana (I. 167.-168. i I. 171.-172. spisa), zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 14717, k.o. Grad Zagreb (I. 169.-170. spisa), zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 425, k.o. Poreč-etažna knjiga (I. 173.-174. spisa), zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 7454, k.o. Grad Zagreb (I. 175.-177. spisa), fotografije nekretnine s opisom (I. 178. i I. 188.-193. spisa), obrazac za pregled građevina u hitnoj situaciji nakon potresa (I. 194.-197. spisa), izračun poreza na dohodak od imovine od 9. ožujka 2021. (I. 198.-199. spisa), proveden je očevid na licu mjesta, izrađen je Nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo dipl. ing. Mladena Ožića (I. 228.-247. i I. 273.-279. spisa), podaci Ministarstva financija, Porezna uprava, područni ured Zagreb od 18. rujna 2025. (I. 298.-299. spisa), zapisnika o iseljenju zaštićenog najmoprimca iz stana i njegovu predaju u posjed vlasniku (I. 287. spisa), podaci o oporezivanju najma nekretnina od kolovoza 2016. do svibnja 2024. (I. 298.-299. spisa).

6. Predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatu razlike između zaštićene najamnine i slobodno ugovorene tržišne cijene najma stana na adresi u Zagrebu, Ilica 68, upisan u zk.ul. 7497, k.o. Centar, etaža-1, s koji se sastoji od dvije sobe sa nusprostorijama, površine 93,07 m² za razdoblje od mjeseca rujna 2016. do mjeseca siječnja 2025. Tužitelj svoj zahtjev temelji na tvrdnji da trpi štetu, jer nije u mogućnosti slobodno ugovoriti najamninu za stan čiji je vlasnik, čime smatra da je ograničen u izvršavanju svojih vlasničkih prava.

7. U ovom predmetu nije sporno da je tužitelj zemljišnoknjižni vlasnik predmetne nekretnine upisane u zk.ul.br. 7497, k.o. Centar, te da je u posjedu stana zaštićena najmoprimka Snježana Ilić-Puhovski bila do 20. siječnja 2025.

8. Sporna je aktivna i pasivna legitimacija, visina tužbenog zahtjeva, kao i da li je potraživanje u zastari.

9. U odnosu na istaknuti prigovor pomanjkanja aktivne i pasivne legitimacije, valja napomenuti da je činjenica da je tužitelj u trenutku stjecanja predmetnog stana (Ugovorom o darovanju) znao ili mogao znati da je u posjedu stana zaštićeni najmoprimac, dakle na temelju besplatnog pravnog posla nakon stupanja na snagu ZNS-a kad su u predmetnom stanu već godinama stanovali zaštićeni najmoprimac i njegovi pravni prednici kao nositelji stanarskog prava, bez utjecaja na odluku suda. Također, kao i stjecanje nekretnine na temelju pravnog slijeda uzastopnih izvanknjižnih stjecanja temeljenih pravnih poslova od prvobitno uknjiženog vlasnika predmetnog stana, na koje se tuženik poziva (tužitelj uknjižen kao vlasnik od 22. studenog 2012., na temelju Kupoprodajnog ugovora od 01.08.1986., Darovnog ugovora od 07.07.1997. i Ugovora o darovanju nekretnine od 20.11.2012., iza dotadašnjeg knjižnog vlasnika Damira Šepetanca te izvanknjižnih vlasnika Milice Miličević i Ljiljane Herceg Miličević).

Za istaknuti je da je Ustavni sud Republike Hrvatske neovisno u svom rješenju broj: U-I-1477/2024 od dana 8. listopada 2024. zauzeo stav kako članci 48., 50. i 52. Ustava i članak 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju štite vlasništvo to jest imovinu onih koji udovoljavaju pretpostavkama prava na mirno uživanje prava vlasništva, a to su, prije svega, vlasnici te, nakon njih, osobe koje mogu osnovano tvrditi da postoji njihovo legitimno očekivanje učinkovitog uživanja prava vlasništva, da su od zaštite isključeni slučajevi kada postoji 'nada' u priznanje prava vlasništva ili 'uvjetni zahtjev' koji otpada u slučaju neispunjenja uvjeta, pa da slijedom toga i osporene odredbe ZNS-a štite vlasništvo kao takvo i nositelje prava vlasništva ma tko god oni bili, pa u tom smislu nije relevantno je li vlasnik 'izvorni' ili 'nakupac'. Sukladno navedenom, prema mišljenju ovoga suda, potpuno je irelevantno na temelju koje pravne osnove je tužitelj stekao pravo vlasništva na predmetnom stanu, te je isti kao vlasnik predmetne nekretnine ima legitimna očekivanja uživati svoje pravo vlasništva kao i vlasnici koji su svoje nekretnine stekli na drugoj, bilo zakonskoj, bilo ugovornoj, pravnoj osnovi.

Sumarno, pravo na naknadu u ovom slučaju izvire iz propuštanja države da uspostavi pravičnu ravnotežu između vlasnikova prava i stambene zaštite najmoprimca, a ne iz subjektivnog neznanja vlasnika.

10. U odnosu na osporavanje pretpostavki za priznavanje prava zaštićenog najmoprimca na predmetnom stanu, prije i u vrijeme donošenja presude poslovni broj Ps-296/17 od 5. lipnja 2018. sve do donošenja zahtjeva, iz razloga jer na strani zaštićenog najmoprimca i članova njenog kućanstva nisu bile ispunjene pretpostavke za priznanje prava na zaštićenu najamninu, valja navesti da je iz priležće dokumentacije (rješenje Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba, klasa: UP/I-371-03/14-004/81 od 11. studenog 2016., l. 18.-21. spisa), vidljivo da je rješenjem Grada Zagreba, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, klasa: UP/I-371-03/96-01/31 od 30. kolovoza 1996., Snježani Ivić-Pavlovski priznato stanarsko pravo na predmetnom stanu (pravomoćno), dok je uvidom u sadržaj izreke pravomoćne presude ovog suda poslovni broj Ps-296/17 od 5. lipnja 2018. vidljivo da je istom zamijenjen Ugovor o najmu sa zaštićenom najamninom u iznosu od 35,39 eura mjesečno.

Prema čl. 30. st. 1. i 2. Zakona o najmu stanova (Narodne novine broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20; dalje: ZNS-a), bivšim nositeljima stanarskog

prava status zaštićenog najmoprimca nastaje samim stupanjem zakona na snagu (5. studenog 1996.), a prema čl. 8. ZNS-a zaštićenu najamninu plaćaju upravo oni koji su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava do tada. Dakle, pretpostavke za status postoje od dana koji je zakonom određen, a ne tek od trenutka zaključenja ugovora ili donošenja presude koja ga zamjenjuje.

Stoga se navedeni prigovor, a obzirom se ne osporava sam status nositelja stanarskog prava odnosno zaštićenog najmoprimca već ispunjenje pretpostavki za isto, otklanja kao neosnovan.

11. Nadalje, kako je pravo vlasništva prema čl. 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, dalje: ZVDSP-a) stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svojeg nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima, (pa tako i dati stan u najam po tržišnim cijenama) onda je razvidno da je uvođenjem ovakvih brojnih ograničenja za vlasnike stanova sa zaštićenim najmoprimcima prije svega odredbama ZNS-a došlo do miješanja u njihovo pravo na mirno uživanje vlasništva zajamčeno čl. 1. Protokola br. 1. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

12. S obzirom na raniji institut stanarskog prava (Zakon o stambenim odnosima) ovako miješanje tuženika u pravo vlasništva tužitelja i drugih vlasnika takvih stanova u skladu je s općim interesom zajednice tj. gospodarskom dobrobiti države i zaštitom prava drugih - zaštićenih najmoprimaca. Međutim, takvim miješanjem tuženika vlasnicima nekretnina u kojima žive zaštićeni najmoprimci nametnut je prekomjerni individualni teret. U zakonodavstvu ne postoje nikakva procesna jamstva koja bi omogućila postizanje pravedne ravnoteže između interesa vlasnika takvog stana i zaštićenog najmoprimca.

13. Iz svega navedenog proizlazi da pozitivni propisi u Republici Hrvatskoj kojima je reguliran najam sa zaštićenom najamninom ne ostvaruju pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta jer je taj teret neopravdano prebačen na samo jednu društvenu skupinu, odnosno najmodavce. Najmodavac, odnosno vlasnik stana, mora sam snositi većinu socijalnih i financijskih obveza stambenog zbrinjavana zaštićenog najmoprimca. Zbog toga je sud ocijenio da je zasnivanjem najma sa zaštićenom najamninom povrijeđeno pravo vlasnika na mirno uživanje vlasništva, a koje pravo im je zajamčeno Ustavom Republike Hrvatske i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (dalje Konvencija), koja je u odnosu na Republiku Hrvatsku stupila na snagu još 5. studenog 1997.

14. Iz navedenog slijedi da postoji i aktivna legitimacija na strani tužitelja i pasivna na strani tuženika, a sukladno čl. 41. Konvencije, i odgovornost tuženika za štetu koja je nastala tužitelju povredom njegovog Ustavom Republike Hrvatske i Konvencijom zajamčenog prava na mirno uživanje vlasništva, odnosno propuštanjem ostvarenja pravedne ravnoteže između zaštite općeg interesa zajednice i zaštite pojedinačnog prava tužitelja na mirno uživanje vlasništva, sve na štetu prava tužitelja (test razmjernosti).

15. Dakle, u postupku je utvrđeno da je tuženik uvođenjem instituta tzv. zaštićenog najmoprimca, kroz odredbe ZNS i Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine br. 40/97 i 117/05), propustio istim odredbama ostvariti pravednu ravnotežu općeg interesa zajednice i pojedinačnog prava tužitelja, uslijed čega je tužitelj pretrpio imovinsku štetu zbog činjenice da je u utuženom razdoblju tj. od mjeseca rujna 2016. do mjeseca siječnja 2025. bio

spriječen naplatiti najamninu za svoj stan u visini slobodno ugovorene, tržišne vrijednosti najamnine koja je vrijedila u tom razdoblju.

16. U odnosu na visinu tužbenog zahtjeva provedeno je građevinsko vještačenje na okolnost procjene tržišne vrijednosti najma nekretnine po stalnom sudskom vještaku dipl. ing. Mladenu Ožiću.

U Nalazu i mišljenju od 13. svibnja 2024. utvrđeno je da je za utuženo razdoblje od mjeseca rujna 2016. do mjeseca siječnja 2025. procijenjena tržišna vrijednost najamnine iznosi 81.041,12 eura (počevši od početne mjesečne najamnine u iznosu od 736,56 eura do posljednje mjesečne najamnine u iznosu od 1.492,69 eura).

17. Na tako izrađeni Nalaz i mišljenje tuženik je stavio prigovore, a koje se vještak očitovao podneskom od 27. rujna 2024. na način da je iskazao da je očividom na licu mjesta utvrđeno stanje predmetnog stana. S obzirom na stanje objekta i stana te oštećenja od prodora vode kao i još vidljive pukotine, utvrdio je određena umanjena vrijednosti najma u periodu nakon potresa. Oštećenja od prodora vode kroz međukatnu konstrukciju predmetnog stana su neutvrđene starosti ali po izgledu se može zaključiti da su zasigurno duže vrijeme u stanu.

Kod potrebe primjene umanjena vrijednosti zgrade ili u ovom slučaju vrijednosti najma, u struci je zauzet stav da se umanjene izračunavaju u nekoliko stupnjeva i to 0% , 25%, 50%, 75% i 100%. Isto je utvrđeno i u NN 52/84, ali da iako nema konstruktivne ugroze, to bi moglo kod osoba koja nemaju stručno znanje imati utjecaj kod odabira stana za najam i time smanjiti tržišnu cijenu najma.

Kako je utvrdio da je omaškom ispušten prilog koji se navodi u nalazu tj. Izvadak iz zbirke ugovora o najmu isti je dostavljen u prilogu očitovanja.

Kod izrade nalaza primijenjene su propisane metode međuvremenskog izjednačavanja i statističke analize te su svi stanovi koji po svojoj cijeni odudaraju više od 30% prosjeka vrijednosti isključeni iz daljnjeg izračuna a kako je i vidljivo u nalazu.

18. Nakon očitovanja vještaka tuženik je prigovorio da su u specificiranom tužbenom zahtjevu obuhvaćena razdoblja koja nisu utvrđena izrađenim Nalazom i mišljenjem (obzirom je vještak utvrđivao prosječnu cijenu tržišne najamnine do dana izrade Nalaza, 5. mjeseca 2024. godine), a čime se povećao tužbeni zahtjev, ali je sud navedenu preinaku dopustio iz ranije iznesenih razloga pod točkom 3. obrazloženja ove presude.

Također je istaknuo prigovor da je od utvrđene visine mjesečne najamnine trebalo oduzeti iznose poreza na dohodak i prireza koje bi tužitelj bio dužan plaćati tuženiku da je predmetnu nekretninu iznajmljivao, kao i iznos zaštićene najamnine koju je imao pravo primati u navedenom razdoblju.

Podneskom od 1. listopada 2025. dostavljeni su podaci o oporezivanju najma nekretnina od kolovoza 2016. do svibnja 2024., nakon čega je tužitelj specificirao tužbeni zahtjev uračunavši navedene iznose podneskom od 3. rujna 2026. (iznose poreza i prireza, kao i iznose zaštićene najamnine na koje tužitelj ima pravo), o čemu je odlučeno iz razloga pod točkom 4. obrazloženja ove presude, dok financijsko vještačenje po vještaku dipl. oec. Darku Prpiću sud nije posebno cijenio jer je isto izrađeno i angažirano od strane tužitelja, i koje utvrđenje iznosa u konačnici tuženik nije osporavao.

19. U donosu na prigovor zastare, valja napomenuti da pravo vlasnika glede naknade ne može zastarjeti sve dok vlasnik može zahtijevati njeno vraćanje i to tada novčana tražbina nije dospjela (Rev-3195/15 od 9. rujna 2020.), a u ovom predmetu pravo tužitelja zahtijevati vraćanje stvari (nekretnine u svom vlasništvu) je

prestalo tek danom prodaje (20. siječnja 2025., a što je vidljivo iz zapisnika o iseljenju zaštićenog najmoprimca iz stana i njegovu predaju u posjed vlasniku, l. 287. spisa), pa je stoga ocjena suda da nije nastupila zastara u smislu odredbe čl. 165. st. 1. ZVDSP-a.

20. Slijedom navedenog, a kako je ocjenjeno da su ispunjene zakonske pretpostavke, to je valjalo tužbeni zahtjev na isplatu prihvatiti kao osnovan i odlučiti kao u izreci presude.

21. Visina stope zatezne kamate određena je na temelju Uredbe o visini stope zatezne kamate, kao i na temelju odredbe čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21, 114/22; dalje: ZOO-a) te Uredbe o izmjeni Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 156/22).

22. Nadalje, odluka o troškovima parničnog postupka donesena je temeljem čl. 154. stavka 1. ZPP-a u vezi čl. 155. st. 1. i st. 2. ZPP-a, sukladno važećoj vrijednosti spora u predmetu i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 138/23, dalje: Tarifa).

Tužitelju je stoga dosuđena naknada za sastav zahtjeva za mirno rješenje spora, za sastav tužbe (Tbr. 7. toč. 1. Tarife), trošak sastava podnesaka od 2. studenog 2022. (Tbr. 8. toč. 1. Tarife) te trošak zastupanja na ročištu dana 10. studenog 2022. i prisustvovanje očevidu 20. ožujka 2024. (Tbr. 9. toč. 1. Tarife), svaka radnja u iznosu od 500 bodova, te trošak sastava podnesaka od 29. svibnja 2024., 17. ožujka 2025. i 10. prosinca 2025. (Tbr. 8. toč. 1. Tarife) te zastupanja na ročištima dana 4. lipnja 2025., 30. lipnja 2026. i 11. rujna 2026. (Tbr. 9. toč. 1. Tarife), svaka radnja u iznosu od 550 bodova, kao i trošak ročišta za objavu u iznosu od 100,00 eura (Tbr. 9. toč. 3. Tarife), uzevši pritom da vrijednost 1 boda iznosi 2,00 eura, uz pripadajući pdv od 25%, što ukupno iznosi 14.625,00 eura.

Tome treba pribrojiti trošak predujma očevida i vještačenja u iznosu od 447,65 eura i 312,50 eura, trošak sudske pristojbe za tužbu u iznosu od 291,33 eura, pa je ukupno dosuđena naknada troškova parničnog postupka u iznosu od 15.676,48 eura.

23. Na dosuđeni iznos troška parničnog postupka sud je temeljem odredbe čl. 151. st. 3. ZPP-a dosudio i zatražene zatezne kamate tekuće od dana donošenja presude do isplate.

U Zagrebu, 29. rujna 2026.

Sutkinja:
Natalija Horvatić

NATALIJA HORVATIĆ



Elektronički potpisano: 29.09.2026T12:21:09 (UTC:2026-09-29T10:21:09Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 773873ac-dfcc-405b-88d9-d148c6d927de

Općinski građanski sud u Zagrebu



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove odluke dopuštena je žalba županijskom sudu. Žalba se podnosi pisanim putem ovome sudu u četiri istovjetnih primjeraka u roku od 15 dana od dana objave presude.

DNA:

1. Tužitelju po punomoćniku
2. Tuženiku po OGDO Zagreb, na broj: P-DO-664/22

Broj zapisa: **9-3088d-d8f1f**

Kontrolni broj: **011b9-64ebd-00d5e**

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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.