REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU

Pn-188/2021

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 Branku Karamanu, u pravnoj stvari tužitelja Olivera Kljajića iz Vrsara, Dalmatinska 52, OIB: 11482931768, zastupan po punomoćnici Anamariji Bokan, odvjetnici u Splitu, te po ocu Nikici Kljajiću, OIB: 62645732660, Vrsar, Dalmatinska 52, protiv tuženika REPUBLIKA HRVATSKA, Zagreb, OIB: 52634238587, zastupan po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, radi naknade štete, nakon provedene glavne i javne rasprave zaključene 15. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnice tužitelja i zakonskog zastupnika tuženika, 30. listopada 2026.,

p r e s u d i o j e

I Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"Dužna je Republika Hrvatska, OIB 52634238587, isplatiti Oliveru Kljajiću iz Vrsara, Dalmatinska 52, OIB 11482931768, iznos od 344.078,60 sa zakonskim zateznim kamatama koje teku i to:

- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.06.2014. do isplate,
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.07.2014. do isplate.
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.08.2014. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16,09.2014. do isplate,
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.10.2014. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.11.2014. do isplate,
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.12.2014. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.01.2015. do isplate,
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.02.2015. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.03.2015. do isplate.
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.04.2015. do isplate.
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.05.2015. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.06.2015. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.07.2015. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.08.2015. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.09.2015. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.10.2015. do isplate

- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.11.2015. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.12.2015, do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.01.2016. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.02.2016. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.03.2016. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.04.2016. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.05.2016 do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.06.2016. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.07.2016. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.08.2016. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.09.2016. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.10.2016. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.11.2016. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.12.2016. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.01.2017. do isplate,
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.02.2017. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.03.2017. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.04.2017. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.05.2017. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.06.2017. do isplate,.
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.07.2017. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.08.2017. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.09.2017. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.10.2017. do isplate,
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.11.2017. do isplate,
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.12.2017. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.01.2018. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.02.2018. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.03.2018 do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.04.2018. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.05.2018. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.06.2018. do isplate
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.07.2018. do isplate,
- na iznos od 5.778,87 kn/766,99 eura od 16.08.2018. do isplate
- na iznos od 5.513,51 kn/731,77 eura od 16.09.2018. do isplate,
- na iznos od 5.513,51 kn/731,77 eura od 16.10.2018. do isplate
- na iznos od 5.513,51 kn/731,77 eura 16.11.2018. do isplate
- na iznos od 5.513,51 kn/731,77 eura od 16.12.2018. do isplate
- na iznos od 5.513,51 kn/731,77 eura od 16.01.2019. do isplate
- na iznos od 5.513,51 kn/731,77 eura od 16.02.2019. do isplate
- na iznos od 5.513,51 kn/731,77 eura od 16.03.2019. do isplate,
- na iznos od 5.513,51 kn/731,77 eura od 16.04.2019. do isplate
- na iznos od 5.513,51 kn/731,77 eura od 16.05.2019. do isplate
- na iznos od 5.513,51 kn/731,77 eura od 16.06.2019. do isplate

s tim da zakonske zatezne kamate počevši od dospijeća svakog pojedinog iznosa pa do 31.07.2015. budu isplaćene po stopi na osnovi č. 29. 200-a (NN 35/05) određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a počevši od 01.08,2015. do isplate po stopi na osnovi cl. 29. st. 2. i

8. Z0O-a (NN 78/15) koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, a koju prosječnu kamatnu stopu za referentno razdoblje utvrđuje Hrvatska narodna banka za tri postotna poena, u roku 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

II Nalaže se tužitelju da tuženiku u roku od 15 dana isplati parnični trošak u iznosu od 11.000,00 eura.

Obrazloženje

1. U tužbi podnesenoj 2. srpnja 2019. godine tužitelj potražuje od Republike Hrvatske naknadu štete u vidu razlike između zaštićene i tržišne najamnine stana koji iznos mu je dužna nadoknaditi Republika Hrvatska zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva jer u utuženom razdoblju od 2014. pa do 2019. godine tužitelj nije mogao iznajmljivati stan u kojem je živio zaštićeni najmoprimac. U tom stanu temeljem ugovora o najmu sa zaštićenom najamninom do 22. prosinca 2022., odnosno do svoje smrti je stanovala pokojna Zorka Armanini dok se njoj u stan doselila i 30. prosinca 1985. i prijavila prebivališta Danijela Sviličić. Nakon smrti pokojne Zorke Armanini tužitelj je protiv Danijele Sviličić i ostalih 19. prosinca 2005. podnio tužbu radi predaje stana u posjed, te odbio potpisati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom. Nakon saznanja Danijela Sviličić podnijela je tužbu radi donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu sa zaštićenom najamninom, a koji tužbeni zahtjev je pravomoćno prihvaćen. Zbog svega navedenog navodi se kako tužitelj trpi štetu u visini razlike između zaštićene i tržišne najamnine. Tužitelj za razdoblje od 16. lipnja 2014. do 16. lipnja 2019. potražuje ukupno 344.078,60 kuna/45.667,08 eura.

2. U odgovoru na tužbu navodi se kako tužitelj nije izvorni vlasnik stana već je isti stekao temeljem ugovora o kupoprodaji zaključenim 2004. godine sa bivšim suvlasnicima stana Dianom Zeliali-Bussani i Bonitom Marković. Nadalje, se navodi kako je cijena kupoprodajnog stana zasigurno bila znatno niža zbog činjenice da su se u stanu nalazili zaštićeni najmoprimci. Tužitelju je bilo poznato sve vezano uz navedeni stan jer je njegov otac zastupao bivše suvlasnice stana kao odvjetnik, pa mu je zasigurno bilo poznato da je stan opterećen zaštićenim najmom zbog čega je prodajna cijena stana zasigurno znatno niža od tržišne. Nadalje se obrazlaže kako tužitelju ne pripada pravo naknade štete jer se u konkretnom slučaju radilo o poslovnom riziku u kojem je stan svjesno kupljen sa teretom. Prigovara se zastari potraživanja.
3. Među strankama je nesporno da tuženica pod 1. Gordana Ivančić ima status zaštićenog najmoprimca i da plaća zaštićenu najamninu za stan u Splitu na adresi Dražanac 58 kojeg su vlasnici tužitelji, ali sporno je da li su nekretnine koje je tijekom 2006. godine darovala kćeri Igorki Bonačić bile useljive, kao i da li je iz vrijednosti tih nekretnina mogla sebi priuštiti neki drugi useljiv stan ili kuću.

3. Među strankama je sporno da li tužitelju pored činjenice da nije izvorni vlasnik stana pripada pravo na naknadu štete zbog prekomjernog ograničenja prava vlasništva stana u kojem živi zaštićeni najmoprimac.

4. Tužbeni zahtjev je neosnovan

5. U ovom postupku mjerodavne su niže citirane odredbe Zakon o najmu stanova ("Narodne novine" br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20.) Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, dalje: ZOO).

5.1. Prema čl. 30. st. 1. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, dalje ZNS), danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu ovog Zakona, a temeljem stavka 2 istog članka osobe iz stavka 1. ovog članka danom stupanja na snagu ovog Zakona stječu prava i obveze najmoprimca, dok sukladno st. 3 istog članka prava i obveze najmoprimca iz odredbi st. 1. i 2. ovog članka iznimno ne stječu osobe protiv kojih je u tijeku postupak za otkaz ili prestanak stanarskog prava.

5.2. Temeljem čl. 31. st. 1 ZNS-a vlasnik stana i osoba iz članka 30. koja ispunjava uvjete najmoprimca sklapaju sukladno odredbama ovog Zakona ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, s time da najmoprimac za to vrijeme ima pravo ugovoriti zaštićenu najamninu.

5.3. Prema odredbi čl. 37. st. 1. ZNS-a osobe koje na dan stupanja na snagu ovoga Zakona imaju pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva, stečenog prema odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.), upisuju se u ugovor o najmu stana.

6. Tijekom dokaznog postupka pregledana je presuda Općinskog suda u Splitu broj II P-333/06 od 27. rujna 2010. godine, rješenje Općinskog suda u Splitu, Odjela za zemljišne knjige Z-8295/09, zahtjev za mirno rješenje spora podnesen Državnom odvjetništvu Republike Hrvatske, kupoprodajni ugovor od 22. siječnja 2004. godine, očevid na licu mjesta uz prisutnost vještaka za graditeljstvo Nevena Matijevića, saslušanjem svjedoka Danijele Sviličić, te Nikice Kljajića.

7. Sukladno čl. 7. st. 1., čl. 219. st. 1., čl. 221.a i čl. 220. st. 2. Zakona o parničnom postupku ("Službeni list SFRJ" br. 4/77., 36/77., 36/80., 6/80., 69/82., 43/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90., 35/91., "Narodne novine" br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19.,), prema kojima je u našem pravnom sustavu dominantno raspravno načelo u odnosu na prikupljanje činjenične osnove spora, te prikupljanje i izvođenje dokaza, a teret inicijative za prikupljanje dokaza je na strankama, dok sud nema inkvizitornih ovlaštenja, u postupku su izvedeni predloženi dokazi te su utvrđene slijedeće činjenice:

-presudom Općinskog suda u Splitu broj II P-333/06 od 27. rujna 2010. nadomješten je ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme između Olivera Kljajića kao najmodavca i Danijele Sviličić kao zaštićene najmoprimke, a koja presuda je presudom Županijskog suda u Splitu broj Gž Naj-22/11 od 15. prosinca 2011. godine pravomoćna.
-rješenjem Općinskog suda u Splitu, Odjela za zemljišne knjige Z-8295/09 od 21. listopada 2009. dopušta se uknjižba prava vlasništva posebnog dijela zgrade sagrađene na čest.zgr. 4054 upisane u ZU 7958 K.O. Split i to trosobnog stana na ime Oliver Kljajić.

-22. siječnja 2004. Diana Zeliali i Bonita Marković kao prodavateljice, te Oliver Kljajić kao kupac zaključili su ugovor o kupoprodaji kojim su prodavateljice prodale kupcu trosobni stan na adresi Milana Begovića 1 za iznos od 40.000,00 eura.
-podneskom od 5. prosinca 2003. godine Danijela Sviličić obavještava odvjetnika Nikicu Kljajića, punomoćnika Diane Zeliali i Bonite Marković kako zbog financijske situacije nije u mogućnosti prihvatit ponudu za kupnju stana u iznosu od 40.000,00 eura, a koja ponuda je dostavljena putem punomoćnika Nikice Kljajića, oca tužitelja.

-Vještačenjem je utvrđena visina tržišne najamnine u iznosu od 3.728,91 kunu mjesečno za razdoblje od lipnja 2014. do veljače 2022. Dopunom vještačenja od rujna 2022. godine vještak utvrđuje visinu tržišne najamnine 2014. godine u iznosu od 36,08 kuna po m2, 2015. godine u iznosu od 35,12 kuna po m2, 2016. godine u iznosu od 35,58 kuna po m2, 2017. godine u iznosu od 37,14 kuna po m2, 2018. godine u iznosu od 39,12 kuna po m2, 2019. godine u iznosu od 41,77 kuna po m2. Na ročištu održanom 13. lipnja 2024. godine vještak je otklonio prigovore punomoćnika tužitelja navodeći kako se u promatranom razdoblju mijenjala visina najamnine, a iznosi ponuda koje se objavljuju u raznim oglasnicima nisu relevantni za utvrđivanje vrijednosti tržišne najamnine tijekom vještačenja, te se podaci sa Internet stranice Njuškalo.hr ne mogu koristiti u provođenju vještačenja.

-svjedokinja Danijela Sviličić kako u stanu živi od 1985. godine, a u kojem su živjeli njen djed i baka i to još od 1959. godine. U stanu živi kao zaštićeni najmoprimac ranije vlasnice Diana Zeliali Bussani i Bonita Marković ponudile su joj 1998. godine prodaju ovog stana po cijeni od 90.000,00 DEM to je u to vrijeme bila korektna ponuda, a stan joj je ponovno ponuđen za cijenu od 40.000,00 eura. Poznaje tužitelja čiji je otac zastupao kao punomoćnik prethodne vlasnice u postupku prodaje stana.

-svjedok Nikica Kljajić potvrđuje da je zastupao kao odvjetnik ranije vlasnice stana koje nisu mogle prodati stan i putem nekoliko agencija. Nakon toga je njegov sin kupio stan za cijenu od 40.000,00 eura što je bila realna cijena i za slobodan stan.

8. Tijekom postupka nesporno je utvrđeno kako tužitelj nije bio vlasnik stana u trenutku stupanja na snagu Zakona o najmu stanova već je istog stekao temeljem naplatnog pravnog posla zbog čega se ne može tvrditi da je "zatečen" zakonskom regulativom i nemogućnošću utjecaja na svoj položaj kako je to slučaj sa vlasnicima stanova koji su to bili u trenutku stupanja na snagu ZNS i njihovim univerzalnim sljednicima. Naime, u odnosu na takve vlasnike stanova ESLJP zaključio da sustav zaštićenog najma kakav postoji u Hrvatskoj nema odgovarajuća procesna jamstva u cilju postizanja ravnoteže između interesa zaštićenih najmoprimaca i vlasnika stanova i da stoga primjenom takvih propisa država nije ostvarila pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta već je teret neopravdano prebacila samo na najmodavce - vlasnike stanova.

9. Tužitelj je nedvojbeno znao da u stanu koji je predmet kupoprodaje živi zaštićeni najmoprimac jer je njegov otac odvjetnik Nikica Kljajić zastupao prethodne vlasnice u postupku prodaje, a što između ostalog imenovani kao svjedok potvrđuje u ovom postupku. Pored navedenog tužitelj nije morao zaključiti ugovor o kupoprodaji, ali protivno tome odlučio se na poslovni rizik i kupio nekretninu moguće po povoljnijim uvjetima, ali opterećenu time što je u stanu živio zaštićeni najmoprimac kojem su

prethodne vlasnice putem punomoćnika iz ovog parničnog predmeta ponudile stan na prodaju.

10. Stoga, prema redovitom tijeku stvari tužitelj u trenutku stjecanja prava vlasništva nije osnovano mogao očekivati korist čiji nastanak je spriječen radnjom ili propustom tuženice kao štetnika. Naprotiv, tužitelj je znao da neće moći predmetni stan davati u najam u uvjetima slobodno ugovorene najamnine slijedom čega nije osnovano mogao očekivati korist u visini slobodno ugovorene, tržišne, odnosno primjerene najamnine.

11. Pored činjenice što nije prihvaćen tužbeni zahtjev suvišno je obrazlagati neosnovanost prigovora tužitelja na nalaz i mišljenje vještaka koji je utvrdio vrijednost tržišne najamnine stana, kao što nije potrebno navoditi razloge o neosnovanosti prigovora zastare prava i zastare potraživanja, a o čemu je Ustavni sud Republike Hrvatske zauzeo pravni stav odlučujući o povredi temeljnih prava zbog prigovora zastare u odluci broj U-III-3482/2021 od 3. listopada 2023.

12. Slijedom svega iznesenog, tužbeni zahtjev je neosnovan.

13. Odluka o trošku se temelji na čl.154.st.1. i članku 163. Zakona o parničnom postupku te na odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Tarifa o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 138/23., 107/25.).

14. Tuženiku koji je zastupan po zakonskom zastupniku državnoj odvjetništvu trošak je odmjeren tako što je sud imao u vidu odredbe Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine 138/2023. i 107/2025 dalje: Tarifa) i to Tbr. 7., 8., 9., 42., 48. i 50., Zakona o sudskim pristojbama (Narodne novine 118/2018., 51/2023 dalje: ZSP), priloženi popis parničnog troška te imajući u vidu vrijednost predmeta spora prema tužbenom zahtjevu što iznosi 45.667,08 eura tužitelja pripada po 500 bodova temeljem Tbr. 8. t. 1. Tarife za odgovor na tužbu od 11. prosinca 2019., sastav podneska od 23. kolovoza 2022., te 4. studenog 2022. potom po 500 bodova temeljem Tbr. 9. t. 1. Tarife za pristup ročištu od 26. svibnja 2020., 27. travnja 2021., 15. rujna 2021., 22. rujna 2022., 8. travnja 2024., 13. lipnja 2024., 26. svibnja 2026., 15. rujna 2026. što ukupno iznosi 5500 bodova, pomnoženo s vrijednošću boda od 2,00 eura ukupno iznosi 11.000,00 eura koliko je tužitelj dužan nadoknaditi tuženiku. Tuženik nije zatražio zatezne kamate na parnični trošak o sud odlučuje sukladno čl. 151. stavku 3. Zakona o parničnom postupku.

15. Tuženiku nije obistinjen trošak pristupa ročišta od 4. veljače 2020. godine na koje tuženik nije pristupio nije obistinjen niti zahtjev za pristup ročištu od 18. veljače 2022. godine koje se nije niti održalo.

16. Slijedom iznesenog, sud je odlučio kao u izreci presude.

U Splitu 30. listopada 2026.

SUDAC
Branko Karaman

BRANKO KARAMAN

Elektronički potpisano: 30.10.2026T12:06:11 (UTC:2026-10-30T11:06:11Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: f858f553-f724-4bdb-ac36-9e0967d60e81

Općinski sud u Splitu

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka pismenog otpravka istog. Žalba se podnosi Županijskom sudu putem ovog suda u tri primjerka.

Stranci koja je pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje i stranci koja je uredno obaviještena o tom ročištu, a na isto nije pristupila, smatra se da je dostava presude obavljena onog dana kad je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje smatra se da je dostava presude obavljena danom zaprimanja pisanog otpravka iste (čl. 335. st. 11. ZPP-a).

DNA:
- pun. tužitelja
- zz tuženika
- u spis

Broj zapisa: **9-3088f-7142b**

Kontrolni broj: **075c8-76e60-869ff**

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.