



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: Ps-80/2025-9

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 građanski sud u Zagrebu po sucu tog suda Ivanu Bešliću, u pravnoj stvari tužitelja: I. Republike Hrvatske, OIB: 52634238587 i II. Državnih nekretnina d.o.o., OIB: 79058504140, Zagreb, Planinska ulica 1, koje zastupa Općinsko građansko državno odvjetništvo u Zagrebu, protiv tuženika Zdenka Červenke, OIB: 05377886404, Krajiška 15, Zagreb s prijavljenim prebivalištem na adresi Ilica 108, Zagreb, radi iseljenja i isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 13. srpnja 2026. u prisutnosti zakonskog zastupnika prvo i drugo-tužitelja i odsutnosti uredno pozvanog tuženika, 27. kolovoza 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku u roku 15 dana iseliti iz dvosobnog stana na III. katu, površine 42,85 m², koji je kao posebni dio broj 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine i jednako velik kao i ostali dijelovi, opisane kao STAMBENA ZGRADA U KRAJIŠKOJ ULICI BR. 15 I DVORIŠTE, ukupne površine 222,00 m², koja je izgrađena na zk.č.br. 5185/4, upisana u zk.ul.br. 11688, k.o. Grad Zagreb i predati slobodnog od svih osoba i stvari u posjed Republici Hrvatskoj, OIB:52634238587 putem Državnih nekretnina d.o.o., OIB:79058504140.

II. Nalaže se tuženiku u roku 15 dana isplatiti prvotužitelju Republici Hrvatskoj putem računa drugotužitelja Državnih nekretnina d.o.o., OIB:79058504140 iznos od 1.924,67 EUR zajedno sa zateznim kamatama određenim 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, tekuće na iznos od:

- 398,06 EUR (za razdoblje od 13. veljače 2023. do 3. srpnja 2023.) počevši od 8. listopada 2024. do isplate,
- 503,37 EUR (za razdoblje od 4. srpnja 2023. do 31. prosinca 2023.) počevši od 23. rujna 2024. do isplate,
- 767,43 EUR (za razdoblje od 1. siječnja 2024. do 30. rujna 2024.) počevši od 23. rujna 2024. do isplate,
- 85,27 EUR (za listopad 2024.) počevši od 19. listopada 2024. do isplate,
- 85,27 EUR (za studeni 2024.) počevši od 22. studenoga 2024. do isplate,
- 85,27 EUR (za prosinac 2024.) počevši od 16. prosinca 2024. do isplate.

III. Nalaže se tuženiku u roku 15 dana isplatiti drugotužitelju Državnim nekretninama d.o.o., OIB:79058504140 iznos od 178,49 eura zajedno sa zateznim kamatama tekućim po stopi koja se određuje 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 na iznos od:

- 10,93 euro (za rujan 2024.) počevši od 26.9.2024. do isplate,
- 44,79 euro (za rujan 2024.) počevši od 26.9.2024. do isplate,
- 45,66 euro (za listopad 2024.) počevši od 26.9.2024. do isplate,
- 40,92 euro (za studeni 2024.) počevši od 26.9.2024. do isplate,
- 36,19 euro (za prosinac 2024.) počevši od 26.9.2024. do isplate.

IV. Nalaže se tuženiku u roku 15 dana naknaditi prvotužitelju Republici Hrvatskoj trošak parničnog postupka u iznosu od 600,00 eura sa zateznim kamatama koje teku od 27. kolovoza 2026. do isplate po 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 granična kamatna stopa 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.

Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi navode da je prvotužitelj Republika Hrvatska, prije pokretanja ovog postupka, zahtjevom za mirno rješenje spora sukladno odredbi čl. 186.a Zakona o parničnom postupku pokušao mirno riješiti spor, međutim bez uspjeha. Prvotužitelj Republika Hrvatska je vlasnik posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, i to dvosobnog stana na III. katu, površine 42,85 m², koji je kao posebni dio broj 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine i jednako velik kao i ostali dijelovi, opisane kao STAMBENA ZGRADA U KRAJIŠKOJ ULICI BR. 15 I DVORIŠTE, ukupne površine 222,00 m², koja je izgrađena na zk.č.br. 5185/4, upisana u zk.ul.br. 11688, k.o. Grad Zagreb (dalje: nekretnina). Predmetnom nekretninom upravlja trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. tj. drugotužitelj temeljem Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj: 155/23) i temeljem Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji sklopljenim s Ministarstvom državne imovine (sada: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine) od 21. svibnja 2018. sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 155/23). Tuženik koristi predmetni stan kao korisnik bez valjane pravne osnove jer je protupravno uselio u isti 13. veljače 2023. te ga od tada nadalje koristi te odbija iz istog iseliti i predati ga slobodnog od osoba i stvari tužitelju, te ne plaća naknadu za korištenje istog, a niti nadoknađuje drugotužitelju Državnim nekretninama plaćene režije za isti. Tuženik prema prvotužitelju Republici Hrvatskoj ima nepodmirena dugovanja s osnove

korištenja predmetnog stana bez osnove u iznosu od 1.924,67 EUR glavnice uvećano za pripadajuće zatezne kamate za razdoblje od 13. veljače 2023. do 31. prosinca 2024., dok prema drugotužitelju Državnim nekretninama d.o.o. ima nepodmirena dugovanja s osnove plaćenih režija za stan kojeg tuženik koristi u iznosu od 178,49 EUR uvećano za pripadajuće zatezne kamate. Visina naknade kojom je tuženik zadužen određena je sukladno Odluci o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine Vlade RH („NN“ broj 120/00) prema kojoj se visina utvrđuje u iznosu od 15,00 kn/m² stambene površine, odnosno 1,99 EUR/m², što za površinu od 42,85 m² iznosi 85,27 EUR mjesečno (po fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kuna za 1,00 euro).

2. Tuženik nije podnio odgovor na tužbu, ali je na pripremnom ročištu održanom 13. ožujka 2026. navodi kako ne spori da se nalazi u posjedu predmetne nekretnine, zajedno sa troje djece, od kojih je dvoje maloljetno. Navodi kako nema u vlasništvu drugu nekretninu, a ne spori potraživanja tužitelja u ovome predmetu tj. ne spori potraživanje prvotužitelja Republike Hrvatske u iznosu od 1924,67 eura s pripadajućim zateznim kamatama, kao i potraživanje drugotužitelja Državnih nekretnina d.o.o. u iznosu od 178,49 eura s pripadajućim zateznim kamatama. Na istom ročištu stranke su predložile odgodu radi postizanja eventualnog dogovora te je tuženik naveo kako će do idućeg ročišta pokušati riješiti svoje stambeno pitanje.

3. Na iduće ročište tuženik nije pristupio, dok su tužitelji odustali od svih predloženih dokaza te su predložili zaključenje glavne rasprave.

4. U tijeku postupka sud je izvršio uvid u zahtjev za mirno rješenje spisa (list 5-14 spisa), zk. izvadak za predmetnu nekretninu (list 16 spisa), zapisnik o izvidu stana od 17.7.2023. (list 17-18 spisa), zapisnik o izvršenom očevidu nekretnine od 3.9.2024. (list 23 spisa), dopise drugotužitelja Državnih nekretnina d.o.o. od 6. rujna i 14. listopada 2024. (list 24-25 spisa) te izvatke otvorenih stavaka i račune za utuženo razdoblje (list 26-48 spisa).

5. Ocjenjujući rezultate provedenih dokaza, u skladu s odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23, dalje u tekstu: ZPP) sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

6. Predmet spora je zahtjev tužitelja za iseljenje tuženika i predaju slobodne od osoba i stvari nekretnine opisane u izreci presude, kao i isplata naknade za korištenje nekretnine u razdoblju od veljače 2023. do prosinca 2024. te režijskih troškova za razdoblje od rujna 2024. do prosinca 2024.

7. Među strankama nije sporno da je tužiteljica vlasnica nekretnine i da se tuženik nalazi u posjedu iste, kao i visina potraživanja tužitelja sa pripadajućim zateznim kamatama.

8. Među strankama je sporno, s obzirom na navoda tuženika kako nema u vlasništvo drugu nekretninu, predstavlja li navedena nekretnina dom tuženika.

9.1. Iako se tuženik tijekom trajanja ovoga postupka nije formalno pozvao na Čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda ("Narodne novine" br. 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10, dalje: Konvencija), ovaj sud je na temelju njegova navoda kako nema u vlasništvu drugu nekretninu, utvrdio da predmetni stan predstavlja njegov dom, pa je proveden test razmjernosti. Gore navedenim čl. 8. EKLJP propisano je da svatko ima pravo na poštovanje svog privatnog i obiteljskog života (st.1.), a u skladu sa stavkom 2. – javna vlast neće se miješati u ostvarivanje tog prava, osim u skladu sa zakonom i ako je u demokratskom društvu to nužno radi interesa državne sigurnosti, javnog reda i mira ili gospodarske dobrobiti zemlje, te radi sprječavanja nereda ili zločina, radi zaštite zdravlja ili morala ili radi zaštite prava i sloboda drugih. Prema odredbi čl. 34. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14) dom je nepovrediv, a prema odredbi čl. 16. Ustava Republike Hrvatske slobode i prava mogu se ograničiti samo zakonom da bi se zaštitila sloboda i prava drugih ljudi te pravni poredak, javni moral i zdravlje te svako ograničenje slobode i prava mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju.

9.2. S obzirom na predmet spora u ovoj pravnoj stvari razmotrena su pitanja je li predmetna nekretnina dom tuženika i bi li nalog za njegovo iseljenje predstavljao miješanje u pravo na poštivanje njegova doma te da li je takvo miješanje odnosno njegovo prisilno iseljenje u skladu sa zakonom, ima li legitimni cilj i je li nužno u demokratskom društvu. Može li neka od propisanih iznimki iz članka 8. stavka 2. Konvencije opravdati miješanje javne vlasti u pravo na dom, prosuđuje se primjenom testa razmjernosti na okolnosti konkretnog slučaja. Sud je obvezan, neovisno o formalnom vlasničkom pravnom položaju stranaka, ocijeniti je li naloženo iseljenje razmjerno legitimnom cilju koji se njime želi ostvariti. Test razmjernosti provodi se pomoću tri eliminacijska pitanja, prvo pitanje je slijedeće: "Da li je miješanje utemeljeno na zakonu?", drugo pitanje je: "Da li je miješanje usmjereno na postizanje "legitimnog cilja"? i treće pitanje je: "Je li miješanje bilo nužno u demokratskom društvu?, a negativan odgovor na bilo koje znači da je iseljenje protivno Konvenciji, odnosno da je neopravdano.

9.3. Iz pisane dokumentacije u spisu, tj. obrazloženja rješenja Općinskog kaznenog državnog odvjetništva u Zagrebu KP-DO-2304/2023 od 8. siječnja 2024., kao i zapisnika Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 17.7.2023. proizlazi da tuženik u predmetnoj nekretnini živi od 2023. Tuženik je na pripremnom ročištu naveo kako ne osporava potraživanje tužitelja po osnovi naknade za korištenje nekretnine i režijskih troškova, pa iz navedenog proizlazi kako tuženik od useljenja u predmetni stan nije uredno plaćao naknadu za korištenje stana i režije, pa je trenutno po toj osnovi dužan prvotužitelju Republici Hrvatskoj iznos od 1.924,67 eura, a drugotužitelju Državnim nekretninama d.o.o. iznos od 178,49 eura. Razdoblje korištenja stana od strane tuženika u trajanju od tri godine je razdoblje u kojem se mogla razviti dovoljna i kontinuirana veza s predmetnom nekretninom na način da tuženik upravo istu može smatrati svojim domom, posebno s obzirom na činjenicu da je s njim u tom stanu živjelo njegovo troje djece, od kojih je dvoje maloljetno. Slijedom navedenog, prihvaćanje tužbenog zahtjeva predstavljalo bi miješanje u njegovo pravo na poštivanje doma. Ovdje valja nadodati da zakonitost posjeda stana nije uvjet za postojanje "doma" u konvencijskom smislu.

9.4. Međutim, takvo miješanje je u skladu s zakonom i proizlazi iz odredbe čl. 166. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, dalje: ZVDSP) s obzirom na to da tuženik ničim nije dokazao da bi imao pravo na posjed predmetne nekretnine.

9.5. U odnosu na pitanje je li miješanje odnosno prisilno iseljenje tuženika nužno u demokratskom društvu i postoji li dovoljan stupanj razmjernosti između mjere koja se traži (iseljenje) i legitimnog cilja koji bi se tom mjerom ostvario valja istaknuti da prvotuzitelj Republika Hrvatska sukladno odredbi čl. 30. ZVDSP ima pravo posjedovanja, uprave, korištenja i raspolaganja svojom stvari, a time i pravo tražiti iseljenje i predaju u posjed od osobe koja taj stan koristi bez pravne osnove. Prvotuzitelj Republika Hrvatska nije privatna osoba pa se ovdje ne suprotstavljaju dva privatna prava iste snage, već pravo vlasništva države i pravo na dom fizičke osobe. Međutim, prvotuzitelj Republika Hrvatska ima legitiman cilj koji se ogleda u tome da kao vlasnik povрати posjed nekretnine i njome raspolaže zakonito, što uključuje i dodjelu stana osobama koje ispunjavaju zakonom propisane kriterije. Ovaj sud naglašava kako pravo na dom ne podrazumijeva samo pravo na stanovanje, već i određene obveze, a to se prije svega odnosi na plaćanje režija kao i obvezu plaćanja naknade za korištenje stana vlasniku. Kao što je već i navedeno, tuženik u odnosu na predmetni stan ne podmiruje naknadu za korištenje stana, ali isto tako niti režijske troškove.

9.6. Uzimajući u obzir sve okolnosti konkretnog slučaja, pa tako i činjenicu da tuženik u predmetnom stanu boravi sa troje djece, ovaj sud zaključuje da je iseljenje tuženika razmjerno i nužno s obzirom na to da bi se prvotuzitelju Republici Hrvatskoj kao vlasniku stana nametnuo prekomjeren teret da u stanu ostane osoba koje ga bespravno koristi, a u ostvarivanju svog prava na dom vlasniku stana ne plaća, ili vrlo rijetko plaća naknadu za korištenje stana, kao i režijske troškove, koje će po redovitom tijeku stvari vlasnik stana morati utužiti u sudskom postupku. Ovdje valja naglasiti da tuženik tijekom trajanja ovoga postupka nije naveo kako je razlog neplaćanja teška materijalna situacija ili niski mjesečni prihodi, pa je samim time to još jedan razlog da se prvotuzitelju Republici Hrvatskoj ne uskrati vlasnička zaštita.

9.7. Slijedom navedenog, uzevši u obzir sve okolnosti konkretnog slučaja, ovaj sud je stava da pravo vlasništva prvotuzitelja Republike Hrvatske preteže nad pravom tuženika koji nekretninu posjeduje bez valjane pravne osnove te da se legitimni cilj prvotuzitelja Republike Hrvatske ne može ostvariti na drugi način, pa je miješanje u pravo na dom tuženika razmjerno, utemeljeno na zakonu i nužno u demokratskom društvu. Zato je odlučeno kao u toč. I. izreke presude.

10. Tuženik kao nepošteni posjednik predmetne nekretnine u obvezi je naknaditi tužitelju sve koristi koje je imao za vrijeme svojega posjedovanja, kako to propisuje odredba čl. 165. Zakona o vlasništvu. Koristi se za tuženika ogledaju u tome što u utuženom razdoblju nije plaćao naknadu za korištenje, a trebao ju je plaćati u visini po kojoj bi tužitelj predmetnu nekretninu dao u najam nekim drugim osobama. Isto se odnosi i na režijske troškove koje je tuženik bio dužan podmiriti drugotuzitelju Državnim nekretninama d.o.o. S obzirom na to da je tuženik priznao visinu tužbenog zahtjeva za naknadu i režijske troškove, sve s pripadajućim zateznim kamatama, sud je odlučio kao u toč. II. i III. izreke presude.

11.1. Odluka o parničnom trošku donesena je na temelju odredbe čl. 154. st. 1. i 155. ZPP u skladu s vrijednosti predmeta spora (3.430,39 eura) i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine br. 138/23, dalje Tarifa). Prvotuzitelju Republici Hrvatskoj priznat je trošak sastava zahtjeva za mirno rješenje spora i trošak sastava tužbe u iznosu od 100 bodova(x2) (Tbr. 7/1) te trošak zastupanja na ročištu održanom 13. srpnja 2026. u iznosu od 100 bodova (Tbr. 9/1). Navedeno sveukupno iznosi 300 bodova što pomnoženo s vrijednošću jednog boda u iznosu od 2,00 eura PDV iznosi 600,00 eura, pa je odlučeno kao u toč. IV. izreke presude.

U Zagrebu 27. kolovoza 2026.

Sudac:
Ivan Bešlić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude i rješenja stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 dana računajući od dana primitka. Žalba se podnosi putem ovog suda na Županijski sud pisanim putem u 4 primjerka.

DNA:

1. tužitelji po OGDO
2. tuženiku

Broj zapisa: **9-3088c-3b470**

Kontrolni broj: **0efd6-ec930-a3db7**

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.