



Republika Hrvatska
Općinski sud u Novom Zagrebu
Turinina 3 - 10010 Zagreb

Poslovni broj: 9 P-656/2025-31
(P-1041/2022)

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 Novom Zagrebu, po sucu toga suda Ani Tomašić, u pravnoj stvari I tužiteljice Valentine Hodak, OIB 28915320700, II tužitelja Daniela Hodaka, OIB 17413159465, te III tužiteljice Ivone Hodak, OIB 23086950029, svi iz Zagreba, Ul. Brune Bušića 23, svi zastupani po punomoćniku Karlu Novoselu, odvjetniku u Zagrebu, protiv I tuženika Grada Zagreba, OIB 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, II tuženika Josipa Jakare, OIB 12974856715, iz Zagreba, Ul. Brune Bušića 23, zastupanog po punomoćniku Josipu Staniću, odvjetniku u Zagrebu, III tuženice Vesne Jakara, OIB 70124416066, iz Zagreba, Ul. Brune Bušića 23, zastupane po punomoćniku Josipu Staniću, odvjetniku u Zagrebu, te IV tuženice Rafaele Jakara, OIB 00186352456, iz Zagreba, Ul. Brune Bušića 23, zastupane po punomoćniku Josipu Staniću, odvjetniku u Zagrebu, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, nakon održane glavne i javne rasprave 14. rujna 2026., održane u prisutnosti zamjenice punomoćnika tužitelja Andree Đuzel, odvjetničke vježbenice u Zagrebu, punomoćnika I tuženika te punomoćnika II-IV tuženika, 29. listopada 2026. objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Proglašava se nedopuštenom ovrha određena rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Novom Zagrebu broj Ovr-441/2020-5 od 18. siječnja 2021. ispražnjenjem i predajom u posjed ovrhovoditelju Gradu Zagrebu, OIB 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, slobodnog od osoba i stvari stana koji se nalazi u stambenoj zgradi u Zagrebu, Brune Bušića 23, i koji u naravi predstavlja trosobni stan u prizemlju površine 83,64 m², a sastoji se od tri sobe, kuhinje i nusprostorija te kojemu pripada spremište 50 koji je sagrađen na zk.č.br. 322/2 k.o. Zaprudski Otok, što odgovara dijelovima zkč. br 322/1, zkč. br. 2284/1 zkč.br. 433/1 i zkč.br. 442/1 sve k.o. Zaprudski otok.

II. Nalaže se tuženicama solidarno naknaditi tužiteljima troškove parničnog postupka u iznosu od 3.035,81 eura (tri tisuće trideset pet eura i osamdeset jedan cent) sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja prvostupanjske presude do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope 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, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi i tijekom postupka navode da je pred ovim sudom pod poslovnim brojem Ovr-441/2020 u tijeku ovršni postupak pokrenut od strane ovdje I tuženika Grada Zagreba kao ovrhovoditelja protiv ovdje II, III i IV-tuženika kao ovršenika, i to radi iseljenja iz nekretnine opisane u izreci presude, a sve temeljem pravomoćne i ovršne presude ovog suda pod poslovnim brojem Ps-13/2018 od 19. prosinca 2018. Tužitelji navode da je u odnosu na njih predmetna ovrha nedopuštena iz razloga jer isti uopće nisu bili obuhvaćeni niti tužbom niti presudom u navedenom postupku pod poslovnim brojem Ps-13/2018. Nadalje navode da im nije bilo omogućeno raspravljanje u tom postupku jer ni na koji način nisu obaviješteni o vođenju istog. Nastavno na to, ukazuju da bi im provedbom predmetne ovrhe bilo povrijeđeno pravo na dom. Slijedom navedenog, kako tvrde da su treće osobe koje imaju određeno pravo u pogledu nekretnine u odnosu na koju se traži iseljenje II, III i IV-tuženika, predlažu donošenje presude kojom će se predmetna ovrha proglasiti nedopuštenom te traže naknadu troška parničnog postupka.

2. U odgovoru na tužbu i tijekom postupka I tuženik ističe da je s II tuženikom 03. prosinca 1997. sklopio Ugovor o najmu, te da je predmetni ugovor otkazao jer II tuženik nije ispunjavao svoju obvezu plaćanja najamnine. Ističe da tužitelji u predmetnom ugovoru niti nisu naznačeni kao članovi obiteljskog domaćinstva II tuženika. Neovisno o tome, a kako je II tuženik najmoprimac po predmetnom ugovoru, ističe da tužitelji nemaju samostalno pravo stanovati u predmetnom stanu, već da su to pravo izvodili iz svog odnosa prema tuženiku, pa da je njihovo pravo akcesorno, ovisno o pravu II tuženika, koji je to pravo izgubio što je utvrđeno presudom ovog suda pod poslovnim brojem Ps-13/2018 od 19. prosinca 2018. Nadalje, I-tuženik također ističe da ovršenik u ovršnom postupku niti nije ovlašten isticati pravo na dom ukoliko se prethodno vodio parnični postupak radi iseljenja ovršenika u pogledu te iste nekretnine.

3. II, III i IV tuženici u odgovoru na tužbu i tijekom postupku potvrđuju navode tužbe u smislu da tužitelji žive u predmetnom stanu čitav svoj život. Osim toga, ističu da je I tužiteljica naznačena u predmetnom ugovoru kao član kućanstva II tuženika, ali pod djevojačkim prezimenom. Tijekom postupka ukazuju da tužitelji niti na koji način nisu bili obaviješteni o postojanju parnice radi iseljenja.

4. Sud je 1. prosinca 2023. donio presudu broj P-1041/2022 kojom je točkom I. izreke u cijelosti odbijen tužbeni zahtjev I tužiteljice Valentine Hodak, II tužitelja Daniela Hodaka i III tužiteljice Ivone Hodak za proglašenje nedopuštenom ovrhe određene rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Novom Zagrebu broj Ovr-441/2020-5 od 18. siječnja 2021., dok je u točki II. odbijen zahtjev I tuženika Grada Zagreba za naknadom troška parničnog postupka.

5. Presudom Županijskog suda u Velikoj Gorici broj GŽ-112/2024 od 3. lipnja 2025. ukinuta je presuda Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj P-1041/2022-19 od 1. prosinca 2023. pod stavkom I. izreke i za navedeno je predmet vraćen sudu prvog stupnja na ponovni postupak. Drugostupanjski sud navodi kako je sud prvog stupnja proveo test razmjernosti te je pravilno odgovorio na pitanja je li miješanje utemeljeno na zakonu te je li miješanje usmjereno na postizanje „legitimnog cilja“, no prilikom odgovora na treće pitanje, je li miješanje bilo nužno u demokratskom društvu, sud drugog stupnja za sada ne može prihvatiti stav suda prvog stupnja da je miješanje bilo nužno.

6. U dokaznom postupku sud je pročitao elektronički zapis iz matice rođenih za I tužiteljicu (list 5 spisa), elektronički zapis o prebivalištu (list 6, 11 i 15 spisa), zaključak ovog suda pod poslovnim brojem Ovr-441/2020 od 9. studenog 2022. (list 7 – 10 spisa), presliku Ugovora o najmu stana od 3. prosinca 1997. (list 43 – 47 spisa), izveden je dokaz saslušanjem svjedoka Mirjane Kozina (list 68 spis), Pere Kozina (list 68 spisa), Vladimira Banovića (list 68 i 69 spisa), Biserke Ostrihon (list 69 spisa), Ruže Kobeščak (list 69 i 70 spisa), Luke Ostrihona (list 70 spisa), Ivana Kobeščaka (list 70 spisa), I tužiteljice Valentine Hodak (list 76 i 77 spisa), te II tuženika Josipa Jakare (list 77 i 78 spisa), pročitana je preslika spisa ovog suda pod poslovnim brojem Ps-13/2018, pročitani su spisi ovog suda pod poslovnim brojem Ovr-441/2020 uvidom u e spis, te su dopunski saslušani I tužiteljica i II tuženik.

7. Analizom izvedenih dokaza u smislu čl. 8. Zakona o parničnom postupku (NN br. 53/91, 91/92, 111/99, 88/01, 117/03, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, 146/25) kao rezultata cjelokupnog raspravljanja ovaj sud nalazi da je tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti osnovan.

8. U čl. 2. st. 1. Zakona o parničnom postupku određeno je da u parničnom postupku sud odlučuje u granicama zahtjeva koji su stavljeni u postupku. Odredbom čl. 7. Zakona o parničnom postupku određeno je da su stranke dužne iznijeti činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice, a u čl. 219. istog Zakona da je u parnici svaka stranka dužna iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojima pobija navode i dokaze protivnika.

9. Na ročištu održanom 20. veljače 2026. zbog izmjene raspravnog suca glavna rasprava počela je iznova, a punomoćnici stranaka su se usuglasili da se do tada provedeni dokazi ponovno ne izvode već da se pročitaju zapisnici o izvođenju istih, sve sukladno članku 315. Zakona o parničnom postupku, dok je punomoćnik tužitelja predložio dopunski saslušati I tužiteljicu i II tuženika.

10. Između stranaka nije sporno da je II tuženik Josip Jakara 3. prosinca 1997. sklopio Ugovor o najmu stana kao zaštićeni najmoprimac sa I tuženikom Gradom Zagrebom, te da je I tuženik Grad Zagreb otkazao predmetni ugovor zbog neplaćanja najamnine, da je presudom ovog suda pod poslovnim brojem Ps-13/2018 od 19. prosinca 2018. koja je stekla svojstvo pravomoćnosti i ovršnosti naloženo ovdje II, III i IV tuženiku po tužbi I tuženika Grada Zagreba iseljenje iz predmetnog stana kao i da ga predaju u posjed I tuženiku slobodnog od osoba i stvari, te da se radi iseljenja na temelju navedene odluke vodi ovršni postupak pred ovim sudom pod poslovnim brojem Ovr-441/2020 u okviru kojeg su tužitelji zaključkom od 9. studenog 2022. upućeni pokrenuti ovu parnicu.

11. Iz pravomoćne presude proizlazi da je II. tuženik, koji je bio ugovorna strana ugovora o najmu stana od 3. prosinca 1997., dužan predati I. tuženiku, kao vlasniku stana, stan slobodan od stvari i osoba koje se nalaze u njemu. Okolnost da tužitelji nisu obuhvaćeni tužbom za iseljenje, ne dovodi do toga da bi imali pravo koje bi sprečavalo ovrhu radi predaje u posjed.

12. Predmet spora u ovom stadiju postupka je je li osnovan prigovor prava na dom istaknut od strane tužitelja.

13. Pravo na dom zajamčeno je čl. 34 st. 2 Ustava RH i čl. 8 st. 1 i 2 Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, te o tom pitanju postoji ustaljena praksa Europskog suda za ljudska prava, Ustavnog suda RH i Vrhovnog suda RH, prema kojoj se u ispitivanju postoji li Ustavom zaštićeno pravo na dom mora provesti test razmjernosti na okolnosti konkretnog slučaja.

14. Člankom 8. st. 1. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda uz Protokol broj 1. propisano je pravo svakoga na poštovanje svoga privatnoga i obiteljskog života, doma i dopisivanja te pravo na mirno uživanje svoje imovine koje nitko ne može biti lišen, osim u javnom interesu i pod uvjetima predviđenim zakonom i općim načelima međunarodnog prava. Također je i Ustavom Republike Hrvatske (Narodne novine br. 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010, 5/2014) pravo na dom kao jedno od temeljnih ustavom zaštićenih prava propisano čl.34.st.1. S druge strane čl. 48. Ustava RH štiti se pravo vlasništva koje njegove nosioce obvezuje time da su odredbe o stjecanju, zaštiti, ograničenju i prestanku prava vlasništva pobliže razrađene i regulirane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj: 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, 94/17 - dalje: ZV).

15. Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (Narodne novine - Međunarodni ugovori“ broj: 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06 i 2/10) koja je u odnosu na Republiku Hrvatsku stupila na snagu 5. studenog 1997. u čl. 8. propisuje da svatko ima pravo na poštovanje svoga privatnog i obiteljskog života, doma i dopisivanja (stav. 1.), a u pogledu predmetnog konvencijskog prigovora potrebno je i provesti tzv. test razmjernosti u okviru kojeg će ispitati: radi li se o pravu koje spada pod doseg čl. 8. Konvencije odnosno može li se sporna nekretnina smatrati domom

stranke pri čemu je potrebno voditi računa o tome da je dom činjenični pojam koji, prema praksi Europskog suda za ljudska prava čine prostorije s kojima je pojedinac ostvario dovoljno jaku, stvarnu i trajnu (kontinuiranu) vezu, dolazi li predajom u posjed predmetne nekretnine do miješanja u njezino pravo na dom, je li to miješanje u skladu sa zakonom, je li to miješanje u skladu s nekim od legitimnih ciljeva navedenih u čl. 8. stav. 2. Konvencije, je li to miješanje razmjerno i nužno u demokratskom društvu. Tako i Ustavni sud Republike Hrvatske u odlukama broj U-III-7534/2014 i U-III-3039/2015 pozivom na odluku Europskog suda za ljudska prava u predmetu Galović protiv Hrvatske upozorava da se u konkretnoj situaciji radi o konkurenciji dva pojedinačna prava (pravo vlasništva tužitelja a i eventualno pravo na dom tuženice) pa je sud dužan brižljivo razmotriti sve okolnosti koje su bitne za odluku kojem od tih prava dati prednost. Predaja u posjed, odnosno postupak kod suda, predstavlja miješanje u pravo na dom, koje miješanje je utemeljeno na hrvatskom pravu i kojim se načelno ostvaruje legitiman cilj zaštite prava drugih.

16. Stoga je, imajući u vidu prigovor tužitelja istaknut pozivom na ustavno i konvencijsko pravo na dom, sud u ovom postupku proveo test razmjernosti u okviru kojeg je odgovorio na pitanja predstavlja li zahtjev za predaju u posjed miješanje u pravo tužitelja na poštivanje doma, teži li s njime ostvariti legitimni cilj i da li je s obzirom na sve konkretne okolnosti takvo miješanje nužno u demokratskom društvu.

17. Na ročištu održanom 19. svibnja 2026. I tužiteljica je navela da u predmetnom stanu više ne žive njezini roditelji i sestra. Djeca I. tužiteljice, Ivona koja sada ima 8 godina, i Danijel koji sada ima 12 godina, pohađaju Osnovnu školu u Središću. I tužiteljica ima u vlasništvu paušalni obrt 'dječju rođendaonicu', te s osnove navedenog zarađuje oko 1.000,00 eura mjesečno, dok je njezin suprug zaposlen, a plaća mu iznosi oko 1.300,00 eura. Navodi da nije kreditno sposobna, dok njezin suprug vjerojatno je, ali isti nikad ne bi sklopio ugovor o kreditu. Nemaju kreditnih obveza, režije za predmetni stan podmiruju roditelji, za plaćanje najamnine ne zna, ali navodi da istu ne plaća. Njezina djeca i ona neprekidno žive u predmetnom stanju od 1997.

18. Na istom ročištu II. tuženik je naveo da se od mirovine supruge podmiruju režije za predmetni stan, a od 1997. pa do danas također se uredno podmiruje najamnina za predmetni stan i to putem trajnog naloga s mirovine njegove supruge.

19. Iz dostavljene knjigovodstvene kartice za predmetni stan, koja je dostavljena od strane I tuženika, proizlazi da ukupni saldo za isti iznosi 86,25 eura.

20. Tužitelji su tijekom postupka podnijeli prigovor prava na dom u povodu kojeg je sud utvrđivao relevantne činjenice u skladu s člankom 8. stavak 1. i 2. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Narodne novine” - Međunarodni ugovori broj 18/97., 6/99., 14/02., 13/03., 9/05., 1/06., 2/10. i 13/17.; dalje: Konvencija). Sud utvrđuje da I tužiteljica u predmetnoj nekretnini stanuje od 1997., a njezina pak djeca ovdje II-III tužitelji od svog rođenja, pa je zaključak suda da je nekretnina dom tužitelja. Nadalje, sud utvrđuje da bi u slučaju predaje u posjed miješanje u pravo na dom bilo utemeljeno na zakonu s obzirom da se odredbama ZV-a osobi koja smatra da je vlasnik jamči pravo na sudsku zaštitu njegovog vlasništva ukoliko dokaže sve ostale

materijalnopravne elemente u konkretnom slučaju, dok u ovom postupku nije sporno da je I tuženik vlasnik nekretnine. Nadalje, sud zaključuje da je miješanje usmjereno na postizanje „legitimnog cilja“, s obzirom da isti predstavlja zaštitu imovinskih prava I tuženika jer se radi o stanu u njegovom vlasništvu pa kako je država svojim zakonima preuzela obvezu zaštititi vlasnika u pogledu njegovih vlasničkih prava, miješanje javne vlasti je usmjereno na postizanje legitimnog cilja u konkretnom slučaju.

21. U odnosu na posljednju pretpostavku prilikom provođenja testa razmjernosti da li je miješanje nužno u demokratskom društvu, valja ukazati na odredbu čl. 8. Konvencije kojom je propisano da svatko ima pravo na poštivanje svog doma, pri čemu se javna vlast neće 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 i radi zaštite prava i sloboda drugih.

22. Naime, sud je utvrdio da predmetni stan predstavlja dom tužitelja, s obzirom da u istom I tužiteljica neprekidno stanuje od 1997., u njemu je zasnovala svoju obitelj, podigla djecu i na adresi stana prijavila svoje prebivalište, a iz knjigovodstvene kartice razvidno je da su podmirivane najamnina i režijski troškovi. Sve navedene okolnosti po stavu ovoga suda upućuju na zaključak da su tužitelji korištenjem stana na opisani način uspjeli razviti stvarnu i trajnu (kontinuiranu) povezanost s predmetnom nekretninom na način da samo tu nekretninu smatraju svojim domom, neovisno o tome što u njoj stanuju bez valjane pravne osnove.

23. U konkretnom slučaju ne postoje suprotstavljeni interesi dviju privatnih osoba ili dviju skupina privatnih osoba, jer vlasnik stana Grad Zagreb je javna vlast (jedinica lokalne i regionalne samouprave), u čijem je djelokrugu obavljanje poslova kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a osobito onih koji se odnose na stanovanje. Stoga I tuženik iseljenjem tužitelja i stupanjem u posjed predmetnog stana po naravi stvari ne bi mogao sam koristiti taj stan za stanovanje, već bi u stan uselio drugu osobu koja bi ga koristila na isti način kao i tužitelji. Dakle, stav je ovoga suda da u konkretnoj pravnoj stvari ne postoje dva suprotstavljena privatna interesa, a iseljenjem tužitelja I tuženik bi dobio u posjed stan kojeg bi ili prodao ili dao u najam, uz istovremeno ugrožavanje doma, sigurnosti te egzistencije tužitelja, odnosno iseljenjem istih javna vlast doista dobiva još jednu obitelj bez doma s potrebom njihova zbrinjavanja. Slijedom svega navedenog, sud utvrđuje da ne postoje okolnosti koje bi ukazivale da za iseljenjem tužitelja postoji prijeka društvena potreba, niti je mjera nužna u demokratskom društvu.

24. O troškovima postupka odlučeno je temeljem odredbe članka 154. st. 1. ZPP-a, u svezi sa člankom 164. Zakona o parničnom postupku. Člankom 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku propisano je da je stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna protivnoj stranci naknaditi troškove izazvane vođenjem postupka.

25. S obzirom da su tužitelji u cijelosti uspjeli u postupku, to su im tuženici dužni nadoknaditi cjelokupne troškove postupka sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 142/12, 103/14, 118/14, 107/15,

138/23 – dalje: Tarifa). Tužiteljima je priznat trošak sastava tužbe u iznosu od 240,00 eura (Tbr. 7. toč. 1. Tarife u svezi sa Tbr. 40.), zastupanja na ročištu 14.3.2023., 23.5.2023., 25.5.2023., 17.10.2023., 20.2.2026., 19.5.2026. te 14.9.2026., svako u iznosu od 240,00 eura (Tbr.9.toč.1. Tarife u svezi sa Tbr. 40), sastava žalbe u iznosu od 300,00 eura (Tbr.10.toč.1. Tarife u svezi sa Tbr. 40), te trošak zastupanja na ročištu 21.9.2023. u iznosu od 60,00 eura (Tbr.9.toč.5. Tarife u svezi sa Tbr. 40), sve uvećano za porez na dodanu vrijednost sukladno Tbr. 46. Tarife u iznosu od 570,00 eura, odnosno iznos od 2.850,00 eura. Tužiteljima je priznat i trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 26,54 eura (plaćeno 50 % putem e komunikacije), presudu u iznosu od 53,09 eura te žalbu u iznosu od 106,18 eura. Ukupno priznati trošak tužiteljima iznosi 3.035,81 eura.

26. Tužiteljima nije priznat trošak pristupa na ročište za objavu presude s obzirom da isti nije potreban za vođenje postupka.

27. Slijedom svega iznesenog odlučeno je kao u izreci presude.

U Zagrebu 29. listopada 2026.

Sudac

Ana Tomašić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ove presude stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka iste, putem ovog suda na županijski sud sukladno čl. 4. Zakona o područjima i sjedištima sudova (Narodne novine RH 21/22), pismeno u tri istovjetna primjerka.

DNA:

1. pun. tužitelja
2. I-tuženiku
3. pun. II-IV tuženika



Broj zapisa: **9-3088f-5f645**

Kontrolni broj: **0ecbd-3cf82-decfd**

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 Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.