

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

**Ulica grada Vukovara 84
10000 Zagreb**

TUŽITELJ: **VELIMIR DOMINKO**, OIB: 45563041503, iz Velike Gorice, Velika Mlaka, Ulica Ivana Lackovića 31, zastupan po punomoćniku Gojku Ivaniću, odvjetniku iz Zagreba, Trg kralja Tomislava 21.-

TUŽENIK: **ANA TISAJ**, OIB: 04186401173, iz Zagreba, Brušanska ulica 27a.-

TUŽBA

VPS: 17.712,00 EUR

Radi: *isplate*

2xpunomoć – u prilogu, prilozi.-

I. Tužitelj je za zastupanje svojih prava i interesa u ovom postupku opunomoćio Gojka Ivanića, odvjetnika u Zagrebu, Trg kralja Tomislava 21, te se u prilogu dostavlja uredna punomoć za zastupanje izdana naprijed navedenom odvjetniku, slijedom čega se moli naslovljeni Sud da sva daljnja pismena, pozive i odluke u ovoj pravnoj stvari dostavlja na adresu naznačenog punomoćnika, u njegov pretinac e-komunikacije.

dokaz: punomoć za zastupanje, u prilogu.-

II. Tužitelj je suvlasnik u 1/2 dijela u odnosu na cijelo nekretnine i to suvlasničkog dijela u omjeru 41/100 (suvlasnički dio koji je u zk.ul.br. 10762, k.o. Vrapče upisan kao 3. suvlasnički dio 41/100 – etažno vlasništvo (E-3) zk.čest.br. 1465/25 – KUĆA U BRUŠANSKOJ BR. 27/A I DVORIŠTE, ukupna površina čestice 100 m², a koji je suvlasnički dio povezan sa vlasništvom posebnog dijela – etažnog dijela – dvoetažni četverosobni stambeni prostor „C“ u potkrovlju zgrade ukupne neto korisne površine 94,94 čm u etažnom elaboratu označen crvenom bojom, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, što je sve upisano u zk.ul.br. 10762, k.o. Vrapče, a koja je nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb – kao suvlasništvo tužitelja u 1/2 dijela opisane nekretnine.

U odnosu na opisanu nekretninu, tužena je suvlasnica u preostalih 1/2 dijela u odnosu na cijelo nekretnine.

dokaz: nesporno, izvadak iz zk, u prilogu.-

II. Tužena predmetnu nekretninu, pobliže opisanu u točki II. koristi u cijelosti – dakle koristi i suvlasnički dio tužitelja – bez njegova pristanka i protivno njegovoj volji.

Tužitelj je tuženu više puta pozivao na predaju suposjeda njegova suvlasničkog dijela – međutim tužena je isto svaki put odbijala, te tužitelj do današnjeg dana nije u posjedu svog suvlasničkog dijela opisane nekretnine i spriječen je od strane tužene isti koristiti. Dakle, tužena u cijelosti koristi suvlasnički dio tužitelja, bez da za isto plaća ikakvu naknadu tužitelju – najamninu za korištenje njegovog suvlasničkog dijela, a ujedno njega onemogućava da vrši suposjed i koristi/uživa svoj dio nekretnine. Dakle, tužena uživa nekretninu tužitelja, odnosno stječe od iste financijsku korist – besplatno živi u njegovoj nekretnini – a da za isto nema nikakvu valjanu pravnu osnovu.

Zakon o obveznim odnosima (NN 155/23), jasno je propisao značenje instituta stjecanja bez osnove, i to odredbama članka 1111., koje propisuju:

Kad dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga, odnosno, ako to nije moguće, naknaditi vrijednost postignute koristi.

Pod prijelazom imovine razumijeva se i stjecanje koristi izvršenom radnjom.

Obveza vraćanja, odnosno nadoknade vrijednosti nastaje i kad se nešto primi s obzirom na osnovu koja se nije ostvarila ili koja je kasnije otpala.

Zaključno, evidentno je da tužena, korištenjem suvlasničkog dijela tužitelja, stječe korist – a da za isto nema pravnu osnovu, odnosno da se u postupanju tužiteljice radi o stjecanju bez osnove.

Dodatno, tužitelj ističe kako je iz zapisnika od dana 16.09.2020. godine, iz predmeta koji je pravomoćno okončan, a koji se vodio pod posl.br. P-4858/2018, razvidan stav i postupanje Ane Tisaj – ovdje tužene. Naime, na ročištu 116.09.2020. godine saslušane su parnične strane – Ana Tisaj i Velimir Dominko, a koji su ujedno i parnične strane i u ovom postupku. Iz navedenog zapisnika razvidno je da je tužena Ana Tisaj iskazivala kako tužitelju nije dala ključ čak niti nakon dolaska policije, te da ne želi predati posjed tužitelju – odnosno da nije spremna tužitelju dati kopiju ključa, a da je točno da je na istim vratima u više navrata mijenjala bravu – iz kojeg iskaza proizlazi stav tužene.

dokaz: preslika zapisnika od dana 16.09.2020., kao gore navedeno, u prilogu.-

Na sve prethodno navedene okolnosti, tužitelj predlaže, osim uvida u naprijed navedeno i saslušanje parničnih strana – tužitelja i tužene, kao i njihove zajedničke djece.

dokaz: saslušanje **tužitelja**;
saslušanje **tužene**;

saslušanje svjedoka Anthonyja Leonarda Dominka (nom. **Anthony Leonardo Dominko**), na adresi Brušanska 27/a, Zagreb;
saslušanje svjedoka Chiare Dominko (nom. **Chiara Dominko**) na adresi Jurja Novosela 12, Velika Mlaka, Velika Gorica;
dodatni svjedoci, po potrebi.-

Također, iz svega prethodno navedenog, proizlazi i da je tužena i **nepošteni posjednik** nekretnine i to sukladno odredbama članka 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN), a sukladno čemu je tužena dužna nadoknaditi korist koju je imala od uporabe tuđe stvari – u ovom konkretnom slučaju – vraćanja iznosa koji odgovara polovini visine za najamninu za predmetnu nekretninu – i to u utuženom periodu.

IV. U postupku koji se vodi pod posl.br. P-5417/20, a po istoj pravnoj osnovi kao i u predmetnom postupku, tužitelj je radi uređenja tužbenog zahtjeva predložio vještačenje po sudskog vještaka za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina – kako bi se utvrdilo kolika bi se najamnina mogla ostvariti za predmetnu nekretninu – stan, a da bi konačno i utvrdio iznos koji bi od tog iznosa (polovina) imao pripasti tužitelju.

Tužitelj je tako u gore citiranom predmetu zaprimio nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, dipl. ing. Mladena Ožića iz ožujka 2024. godine, a na koji nalaz i mišljenje niti jedna od stranaka u tom postupku nije imala prigovora.

Predmetni nalaz i mišljenje izrađen je u odnosu na period od 1. srpnja 2018 – 1. studenog 2020. godine.

Tužitelj stoga predlaže u okviru ovog postupka provesti dokaz građevinskim vještačenjem na okolnost utvrđivanja visine najamnine za nekretninu – stan na adresi Brušanska 27/a – opisan u točki II. ove tužbe, a u odnosu na period od 1. studenog 2020. godine – do 1. studenog 2025. godine.

dokaz: građevinsko vještačenje, kao prethodno navedeno.-
uvid u spis koji se kod Naslova vodi pod posl.br. P-5417/2020, po potrebi priklop spisa.-

Tužitelj kao prilog tužbe dostavlja prethodno citirani nalaz i mišljenje, te sukladno istome postavlja svoj tužbeni zahtjev (uzimajući kao polaznu točku najaktualnije utvrđeni iznos najamnine – odnosno polovinu istoga), a svakako zadržava pravo – obzirom na nesporan porast vrijednosti nekretnina i najamnina – svoj konačni zahtjev urediti po zaprimanju novog nalaza i mišljenja na već istaknutu predloženu okolnost.

Budući da je predmet ovog postupka prethodno navedeni period (1. studeni 2020. godine – 1. studeni 2025. godine), tužitelj ističe kako zadržava pravo naknadno specificirati tužbeni zahtjev u skladu s naknadno utvrđenim iznosima najamnine – a također u isti uključiti

i mjesečne obveze koje će nastati od dana pokretanja ovog postupka pa sve do zaključenja istoga.

dokaz: nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, dipl. ing. arh. Mladena Ožića iz ožujka 2024. godine

V. Slijedom svega naprijed navedenog, tužitelj ističe da je tužena u obvezi isplatiti tuženiku iznos na ime naknade za korištenje predmetne nekretnine, pa predlaže da Naslovni sud, kao stvarno i mjesno nadležan, a nakon provedenog postupka, pa makar i zbog ogluhe, donese sljedeću presudu:

I. Nalaže se tuženoj Ani Tisaj, OIB: 04186401173, iz Zagreba, Brušanska ulica 27a, isplatiti tužitelju Velimiru Dominku, OIB: 45563041503, iz Velike Gorice, Velika Mlaka, Ulica Ivana Lackovića 31 iznos od 17.712, 00 EUR-a, uvećano za zakonske zatezne kamate i to:

- za studeni 2020. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. studenog 2020. godine pa do isplate,
- za prosinac 2020. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. prosinca 2020. godine pa do isplate,
- za siječanj 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. siječnja 2021. godine pa do isplate,
- za veljaču 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. veljače 2021. godine pa do isplate,
- za ožujak 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. ožujka 2021. godine pa do isplate,
- za travanj 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. travnja 2021. godine pa do isplate,
- za svibanj 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. svibnja 2021. godine pa do isplate,
- za lipanj 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. lipnja 2021. godine pa do isplate,
- za srpanj 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. srpnja 2021. godine pa do isplate,
- za kolovoz 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. kolovoza 2021. godine pa do isplate,
- za rujan 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. rujna 2021. godine pa do isplate,
- za listopad 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. listopada 2021. godine pa do isplate,
- za studeni 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. studenog 2021. godine pa do isplate,
- za prosinac 2021. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. prosinca 2021. godine pa do isplate,
- za siječanj 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. siječnja 2022. godine pa do isplate,

- za veljaču 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. veljače 2022. godine pa do isplate,
- za ožujak 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. ožujka 2022. godine pa do isplate,
- za travanj 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. travnja 2022. godine pa do isplate,
- za svibanj 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. svibnja 2022. godine pa do isplate,
- za lipanj 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. lipnja 2022. godine pa do isplate,
- za srpanj 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. srpnja 2022. godine pa do isplate,
- za kolovoz 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. kolovoza 2022. godine pa do isplate,
- za rujan 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. rujna 2022. godine pa do isplate,
- za listopad 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. listopada 2022. godine pa do isplate,
- za studeni 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. studenog 2022. godine pa do isplate,
- za prosinac 2022. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. prosinca 2022. godine pa do isplate,
- za siječanj 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. siječnja 2023. godine pa do isplate,
- za veljaču 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. veljače 2023. godine pa do isplate,
- za ožujak 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. ožujka 2023. godine pa do isplate,
- za travanj 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. travnja 2023. godine pa do isplate,
- za svibanj 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. svibnja 2023. godine pa do isplate,
- za lipanj 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. lipnja 2023. godine pa do isplate,
- za srpanj 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. srpnja 2023. godine pa do isplate,
- za kolovoz 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. kolovoza 2023. godine pa do isplate,
- za rujan 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. rujna 2023. godine pa do isplate,
- za listopad 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. listopada 2023. godine pa do isplate,
- za studeni 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. studenog 2023. godine pa do isplate,

- za prosinac 2023. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. prosinca 2023. godine pa do isplate,
- za siječanj 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. siječnja 2024. godine pa do isplate,
- za veljaču 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. veljače 2024. godine pa do isplate,
- za ožujak 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. ožujka 2024. godine pa do isplate,
- za travanj 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. travnja 2024. godine pa do isplate,
- za svibanj 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. svibnja 2024. godine pa do isplate,
- za lipanj 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. lipnja 2024. godine pa do isplate,
- za srpanj 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. srpnja 2024. godine pa do isplate,
- za kolovoz 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. kolovoza 2024. godine pa do isplate,
- za rujna 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. rujna 2024. godine pa do isplate,
- za listopad 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. listopada 2024. godine pa do isplate,
- za studeni 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. studenog 2024. godine pa do isplate,
- za prosinac 2024. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. prosinca 2024. godine pa do isplate
- za siječanj 2025. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. siječnja 2025. godine pa do isplate,
- za veljaču 2025. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. veljače 2025. godine pa do isplate,
- za ožujak 2025. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. ožujka 2025. godine pa do isplate,
- za travanj 2025. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. travnja 2025. godine pa do isplate,
- za svibanj 2025. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. svibnja 2025. godine pa do isplate,
- za lipanj 2025. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. lipnja 2025. godine pa do isplate,
- za srpanj 2025. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. srpnja 2025. godine pa do isplate,
- za kolovoz 2025. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. kolovoza 2025. godine pa do isplate,
- za rujna 2025. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. rujna 2025. godine pa do isplate,

- za listopad 2025. godine iznos od 295,20 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. listopada 2025. godine pa do isplate,

po stopi koja se do 31.12.2022. godine 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 za tri postotnih poena godišnje, od 01.01.2023. godine do 29.12.2023. po kamatnoj 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 postotnih poena, a od 30.12.2023. po kamatnoj 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.

II. Nalaže se tuženoj da nadoknadi tužitelju troškove parničnog postupka s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom po stopi propisanoj člankom 29. Zakona o obveznim odnosima, koja teče od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, po kamatnoj 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, sve u roku od 15 dana.

U Zagrebu, 7. studenog 2025. godine

Velimir Dominko,
po punomoćniku:

Troškovnik:

sastav tužbe (Tbr.7) = 500,00 EUR

PDV = 125,00 EUR

Ukupno = 625,00 EUR

+ trošak sudske pristojbe sukladno Zakonu o sudskim pristojbama