



Republika Hrvatska
Općinski sud u Rijeci
Rijeka, Žrtava fašizma 7

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 Rijeci, po sucu toga suda Katarini Bajčić Ivančević, u pravnoj stvari 1. tužitelja Roberta Kruljca iz Bakra, Frankopanska 267, OIB 97662343205 i 2. Radojke Čargonja iz Dražica, Borovička 15, OIB 13510519884 oboje zastupani po punomoćnici Miroslavi Turnšek odvjetnici u Rijeci protiv tuženika 1. Slavice Kruljac iz Dražica, Borovička 15, OIB 08173769775 i 2. Roberte Kruljac iz Dražica, Borovička 15, OIB 21770936639 obje zastupane po punomoćniku Samiru Ilijaziju, odvjetniku u Rijeci, radi isplate, nakon glavne i javne rasprave održane dana 17. rujna 2026., dana u prisutnosti svih stranaka i njihovih punomoćnika te javne objave od 23. listopada 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Odbijaju se tužitelji s tužbenim zahtjevom koji glasi:

"Nalaže se tuženicama 1.Slavici Kruljac i 2. Roberti Kruljac da tužiteljima Robertu Kruljcu i Radojki Čargonja isplate iznos od 173.416,15 kn / 23.016,28 EUR (fiksni tečaj konverzije 1 EUR= 7,53450 HRK) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počam od 30. studenog 2022. pa do isplate koja se određuje 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 postotna poena u roku od 15 dana."

II. Nalaže se tužiteljima Robertu Kruljcu i Radojki Čargonja da tuženicama Slavici Kruljac i Roberti Kruljac naknade prouzročeni parnični trošak u visini od 8.214,65 EUR zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od 23. listopada 2026. pa do isplate 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 za tri postotna poena u roku od 15 dana, dok se tuženice odbijaju s preostalim dijelom zahtjeva za naknadom parničnog troška.

Obrazloženje

Rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-966/2025 od 07. listopada 2026. prihvaćena je revizija tuženica te je ukinuta presuda Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici poslovni broj GŽ-125/2023 od 13. lipnja 2023. pod točkom I. u dijelu u kojem je potvrđena presuda Općinskog suda u Rijeci poslovni broj P-461/2020 od 30. studenog 2022. pod točkama I. i III, i presuda Općinskog suda u Rijeci poslovni broj P-461/2020 od 30. studenog 2022. pod točkama I i III i presuda te se predmet vraća sudu prvog stupnja na ponovno suđenje. U obrazloženju svoje odluke sud trećeg stupnja navodi kako se spornim u ovoj fazi postupka ukazuje pitanje ima li 2. tuženica kojoj je pravomoćnom sudskom odlukom utvrđeno pravo na isplatu ulaganja u predmetni stan koji posjeduje, pravo nenaplatno posjedovati taj stan pozivom na prigovor retencije dokle god joj naknada za izvršena ulaganja ne bude isplaćena. Navodi kako je u odlukama toga suda poslovni broj Rev-722/2021-2 od 3. svibnja 2022. i Rev-1029/2023-2 od 10. rujna 2024., navedeno kako „Tuženici pripada pravo zadržanja nekretnine sve dok joj ne budu naknađeni troškovi na ime ulaganja u tu nekretninu, a koje je ona učinila za vrijeme trajanja bračne zajednice s tužiteljem kada je bila poštena suposjednik sporne nekretnine.“ U ovoj pravnoj stvari mjerodavna je odredba čl. 164. st. 2. ZVDSP kojom je propisano da ako vlasnik zahtjeva da mu posjednik preda stvar, poštena posjednik može tražiti naknadu za nužne i korisne troškove koje je imao te stvar zadržati dok mu oni ne budu naknađeni. Isto tako, prema odredbi čl. 72. st. 1. ZOO vjerovnik dospjelog potraživanja u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok mu ne bude isplaćeno potraživanje. Radi se o pravu zadržanja ili retencije, a kada se radi o tome da vlasnik potražuje stvar (kao što su to tužitelji tražili u posebnom postupku), a s druge strane posjednik potražuje naknadu troškova ulaganja (kao što je to 2. tuženica tražila) onda se primjenjuju odredbe ZVDSP-a kao *lex specialis* u odnosu na odredbe čl. 72. ZOO. S obzirom da nema spora oko činjenice da je 2. tuženici po osnovi ulaganja u stan pravomoćno dosuđen iznos od 37.413,34 kn s pripadajućim zateznim kamatama, njezin posjed je pošten sve dok joj se taj iznos ne isplati. Stoga, u skladu s odredbom čl. 72. ZOO ima pravo nenaplatno posjedovati predmetni stan. Dakle, pogrešan pravni stav suda prvog stupnja da se tuženice u okolnostima konkretnog slučaja imaju smatrati nepoštenim posjednicama od trenutka dostave tužbe u toj pravnoj stvari na odgovor (na što se pozivaju nižestupanjski sudovi u pobijanim odlukama u ovo predmetu) jer među strankama nije bilo sporno, a što je utvrđeno i pravomoćnom sudskom odlukom, da je tamo 1. tuženica vršila ulaganja u predmetnu nekretninu za vrijeme trajanja bračne zajednice zajedno sa tamo 1. tužiteljem, u koje vrijeme je ona bila poštena posjednik jer je nekretninu

koristila za vrijeme trajanja bračne zajednice po dopuštenju tamo 1. tužitelja. Ista je, s obzirom na navedeno, suprotno stavu prvostupanjskog suda, bila poštenim posjednikom sve do trenutka kada je saznala za pravomoćnu odluku kojom je odbijen njezin zahtjev na utvrđenje prava suvlasništva na predmetnoj nekretnosti koju je zahtijevala po osnovi bračne stečevine. Navedena presuda postala je pravomoćna 4. lipnja 2019. Kako dakle 1. tuženica svoje pravo retencije temelji na izvršenim ulaganjima u nekretnost u vlasništvu tužitelja dok je bila poštenim posjednikom, pripada joj pravo zadržanja predmetne nekretnosti u odnosu na koju tužitelji traže predaju u posjed sve dok joj ne budu naknađeni troškovi ulaganja u tu nekretnost koje je ona činila za vrijeme trajanja braka. Zbog svega navedenog, odgovor na postavljeno pitanje glasi: „Vjerovnik (bivši bračni drug dužnika) i ovlaštenik prava zadržanja (retencije) nekretnosti koju posjeduje ima pravo nenaplatno posjedovati dužnikovu nekretnost u koju je za vrijeme trajanja bračne zajednice uložio sredstva i koja tražbina mu je utvrđena pravomoćnom sudskom odlukom, sve dok mu tražbina ne bude ispunjena. Nižestupanjski sudovi su neosnovano otklonili prigovor prava zadržanja (retencije) smatrajući da se on može istaknuti samo u parnici radi predaje stvari u posjed jer je taj prigovor bilo potrebno cijeliti u ovom postupku, uzimajući u obzir činjenicu da je 2. tuženica dokazala kako ima dospjelo potraživanje po osnovi ulaganja u predmetnu nekretnost, a koje potraživanje joj daje pravo zadržanja stvari što njezin posjed čini poštenim i što direktno utječe na pravo tužitelja tražiti naknadu za korištenje stvari na temelju čl. 165. ZVDSR.

Obzirom da nižestupanjski sudovi, zbog pogrešnog pravnog pristupa, nisu utvrdili sve relevantne činjenice za odluku u ovom sporu, nema uvjeta za preinaku pobijane presude pa je valjalo presude sudova nižeg stupnja ukinuti, primjenom odredbe čl. 395. st. 2. ZPP. U nastavku postupka potrebno je razmotriti osnovanost i pravni učinak prigovora prava zadržanja (retencije) na poštenje tuženica te na njihovo pravo da nenaplatno posjeduju nekretnost tužitelja i ponovno raspraviti i ocijeniti sve odlučne činjenice za rješenje spora među strankama na koje je ukazano ovim rješenjem, te nakon toga donijeti novu, na zakonu osnovanu odluku.

U ponovljenom postupku svaka od stranaka ustraje pri svim dosadašnjim navodima.

Tužitelji u tužbi navode kako su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, na nekretnosti opisanoj kao k.č.br. 1836, kuća br. 39, garaža, drvarnica i dvorišta, površine 634 m², upisanoj u z.k.ul. 536 k.o. Dražice upisani kao suvlasnici i to svali u 1/2 dijela. Predmetna nekretnost u naravi predstavlja kuću s okućnicom na adresi Dražice, Borovička 15, a kuća se sastoji od dva stana od kojih je jedan u prizemlju, a drugi na katu. Stan na katu kuće da bez ikakve pravne osnove koriste 1 i 2. tužena. Tužitelji su protiv tuženika 30. siječnja 2013. pred ovim sudom podnijeli tužbu pod poslovnim brojem P-272/2013 sa zahtjevom za predaju u posjed. Međutim tuženice su odbile izvršiti predaju, pozivajući se na pravo korištenja nekretnosti po osnovi bračne stečevine 1 tužitelj i 1. tužene, nakon čega se pred ovim sudom po tužbi 1 tužene vodio postupak pod posl. br. P-2620/2013 radi utvrđenja svojih prava

na toj nekretnini, Iz navedenih razloga prekinuta je parnica pod posl.br. P-272/2013 do pravomoćnog okončanja parnice pod brojem P-2620/2013. U postupku posl.br. P-2620/2013 1. tužena je prvotno bila postavila stvarno pravni zahtjev, za utvrđenje prava suvlasništva, a kao eventualno kumulirani postavila je obvezno pravni zahtjev potražujući isplatu s osnova polovice vrijednosti ulaganja u predmetnu nekretninu. Postupak je okončan na način da je odbijena sa stvarno pravnim zahtjevom, dok je djelomično usvojen zahtjev za isplatom. Iz navedenog jasno je da tužene nemaju pravo na korištenje predmetnog stana. Kroz čitavo razdoblje pa tako i u vrijeme podnošenja tužbe tuženice imaju isključivi posjed stana na katu opisane kuće te u potpunosti onemogućavaju tužene u izvršavanju vlasničko pravnih ovlaštenja. Stoga tužitelji imaju pravo od tuženica potraživati naknadu koristi koju su iste stekle posjedovanjem stana, pa istu potražuju ovom tužbom u visini mjesečne najamnine stana koje iste bespravno koriste. Zahtjev je postavljen prema prosječnom iznosu najamnine koju je moguće ostvariti iznajmljivanjem stana na tržištu u utuženom razdoblju i to za svaki mjesec korištenja. Stoga tužitelji temeljem odredbe čl. 165. st. 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima predlažu sudu da donese presudu kojom se nalaže tuženicama da tužiteljima isplate iznos od 197.000,00 kn, za period od ožujka 2013. do ožujka 2020. zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na svaki pojedinačni mjesečni iznos teku od 15 u mjesecu za tekući mjesec uz naknadu parničnog troška, sve u roku od 15 dana.

Tuženice u odgovoru na tužbu u cijelosti osporavaju tužbeni zahtjev, kako njegov činjenični i pravni osnov, tako i visinu označenog tužbenog zahtjeva. Naime, nije sporno da se između I-tužitelja i I-tužene vodio parnični postupak posl. br. P-2620/13 te da je isti okončan, sporne su činjenice (stoga i pravni osnov) na temelju kojih tužitelji temelje svoj tužbeni zahtjev. Osim što je tužitelj po presudi cit. parničnog postupka dužan isplatiti I-tuženoj iznos od 37.413,34 kn uvećano za iznos dosuđenog parničnog troška 5.099,93 kn i zakonskih zateznih kamata, isti su čitavo ovo vrijeme (termin koji tužitelji koriste) imali usmeni, nepisani dogovor kako će tužene i nadalje nesmetano koristiti predmetnu nekretninu, a kako stoga tužene neće tražiti isplatu dosuđenih iznosa na temelju cit. presude. Uvidom u tužbu i tužbeni zahtjev tužene su primijetile da tužitelji raspolažu zahtjevom kojim ne mogu raspolagati, pa stoga tužene ističu procesnopravni prigovor zastare za dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na potraživanje od 15. ožujka 2013 god. do 01. travnja 2015 god. Također, tužena ad. 1. opreza radi ističe u odnosu na tužitelja ad. 1. i procesnopravni prigovor radi prebijanja kojim raspolaže I-tužena na temelju cit. presude u ukupnom iznosu od 42.513,27 kn uvećano za iznos zakonskih zateznih kamata sukladno odredbi čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne Novine br. NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, dalje: ZOO) od dana 14. srpnja 2017. god. kao donošenja cit. prvostupanjske presude.

U odnosu na činjenični i pravni osnov tužbenog zahtjeva, tužene su neugodno iznenađene ovakvim nenadanim postupanjem tužitelja, prvenstveno jer ih tužitelji nikada nisu pozvali na razgovor, nikada uputili nekakav dopis kojim pozivaju na rješavanje ikakvog prijepora u smislu ove tužbe mirnim putem ili bilo kojom radnjom

pozvali da porazgovaraju ukoliko su smatrali da je to potrebno. Prema tome, tužene nisu tužitelje u ničemu onemogućavale ili uskraćivale konzumiranje vlasničkih prava tužitelja, kada obzirom na načelo dispozicije i dogovor među strankama, nije za takvo što bilo niti prilike, niti mogućnosti. Stranke su usmenim putem dogovorile da zbog parničnih postupaka koji su se među njima vodili i njihovih rodbinskih odnosa, neće međusobno ništa potraživati, tj. da tužene će stanovati u predmetnoj nekretnini i nadalje (u smislu ovog parničnog postupka, bez naknade). Prema tome, samo zato što se radi o usmenom dogovoru stranaka, ne mogu tužitelji sada tvrditi da se radi o bespravnom korištenju nekretnine i da sada potražuju na ime stjecaja bez osnove tržišnu vrijednost najamnine. Sud mora biti svjestan kako se ovdje radi o odnosu bivših supružnika i odnosu oca i kćeri! Ukoliko se radi o nekakvom jalu, inatu tužitelja ili svađi iz osobnih, privatnih odnosa, ovo definitivno nije način na koji se obiteljski odnosi rješavaju, osobito ne u odnosu oca prema vlastitoj kćeri i mlt. unuku i obitelji. Osim gore navedenog činjeničnog stanja, tužene zauzimaju pravni stav kako slijedi. Odredbom čl. 1111. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne Novine br. NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) propisano je da 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. Prema tome, obzirom da tužene koriste predmetni stan na temelju usmenog dogovora između stranaka-pravnog posla, isti je ujedno i pravni osnov njihovog korištenja istog, te tužitelji ne raspolažu valjanim pravnim osnovom na temelju kojeg bi mogli voditi ovaj parnični postupak. Vjeruju kako se svi sudionici ovog parničnog postupka slažu da treba prevladati zdrav razum, kao i da bi se isti prijedpor mogao ipak riješiti mirnim putem (medijacijom ili nagodbom).

U odnosu na visinu tužbenog zahtjeva, tužene ističu kako se radi o neosnovano visoko postavljenom tužbenom zahtjevu (pa stoga i VPS-u). Nekretnine na području Dražica-Grobnik-Jelenje, ne postižu tako visok iznos mjesečnog najma kako to tužitelji zahtijevaju za nekretnine slične predmetnoj nekretnini. Iznosi najma su višestruko niži. Tužitelji svojim dokaznim prijedlozima pokušavaju utvrditi visinu iznosa najamnine na način da sud prihvaćajući njihove dokazne prijedloge istu utvrdi neosnovano previsokom. Stoga, dokazni prijedlozi tužitelja u tom smjeru nisu zakoniti i prihvatljivi. Dokazni prijedlog tužitelja pribavom podataka od porezne uprave je neprikladan jer porezna uprava već godinama ne daje mišljenja o prosječnoj tržišnoj vrijednosti najamnine. Ovo osobito u odnosu na prijedlog da se to učini za područje grada Rijeke (?!), jer se ovdje u konkretnom slučaju radi vanjskom, rubnom dijelu prigrada u kojem najamnine su znatno niže nego za područje samoga grada Rijeke. Što se tiče podataka od jedne, pojedinačne agencije za promet nekretnina, isti dokazni prijedlog također nije prihvatljiv iz razloga što je potrebno uzeti u obzir nekoliko različitih ponuda za predmetno područje, pa poredbenom metodom utvrditi prosječnu visinu najamnine za područje mjesta Dražice. Ta sporna činjenica može se utvrditi jedino vještačenjem po stalnom sudskom vještaku, izradom nalaza i mišljenja vještaka, a što je dokazni prijedlog tužitelja i njihov trošak.

Slijedom svega navedenog tužene predlažu sudu odbiti tužbeni zahtjev tužitelja uz obvezivanje na naknadu parničnog troška tuženima u roku od petnaest dana, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od dana presuđenja pa sve do isplate.

U podnesku od 1. lipnja 2021. tužitelji navode da su potpuno su neosnovani navodi tuženica o postojanju bilo kakvog usmenog dogovora prema kojem one, navodno, imaju ovlaštenje za korištenje predmetne nekretnine. Te tvrdnje tuženica apsolutno su osporene postojećim činjenicama, a tuženice su u tom smislu i same sebi proturječe, budući da su upravo one istaknule prigovor prijeboja. Osim toga, tvrdnje istih osporava i činjenica da su tužitelji protiv ovdje tuženica još 2013. godine pokrenuli parnični postupak radi predaje predmetne nekretnine u posjed, koji nosi posl. br. P- 272/2013 i koji je bio u prekidu do okončanja po I.- tuženici naknadno pokrenute parnice radi utvrđenja bračne stečevine tužitelja i I.- tuženice, vođene pred naslovnim sudom pod posl. br. P- 2620/2013, a po okončanju koje su tužitelji sudu predložili nastavak postupak radi predaje u posjed te u kom pravcu je sud nastavio postupati. Stoga nema nikakve životne logike u navodima tuženica da bi tužitelji sudskim putem tražili njihovo iseljenje, a da istodobno između njih postoji dogovor po kojem bi tuženice imale pravo koristiti predmetnu nekretninu. Nadalje, I.- tužitelj je vanskudskim dopisima, upućenim punomoćniku tuženica, tražio dostavu računa za uplatu iznosa, koji su I.- tuženici dosuđeni na teret I.- tužitelja s osnova obveznopravnog zahtjeva istaknutog u gore navedenoj parnici radi utvrđenja bračne stečevine, međutim, I.- tužitelj nikad nikakav odgovor na predmetne dopise nije dobio. U konačnici, i tužba podnijeta u ovoj pravnoj stvari ukazuje na nepostojanje bilo kakvog dogovora na koji se tuženice pozivaju. S druge strane, bitno je istaknuti da su tuženice učinile nespornim da one posjeduju predmetnu nekretninu, koja činjenica je u ovoj pravnoj stvari relevantna. Nadalje, tuženice nisu niti obrazložile iz kog razloga bi njima tužitelji omogućili, k tome još i bez naknade, korištenje predmetne nekretnine, a pozivanje na rodbinske odnose je u konkretnom slučaju potpuno iluzorno, imajući u vidu da II.- tužiteljica i I.- tuženica nisu ni u kakvoj rodbinskoj relaciji, da su I.- tužitelj i I.- tuženica bivši bračni drugovi i međusobno su u izuzetno lošim odnosima, a ništa bolji odnosi nisu ni između tužitelja i II.- tuženice. U svakom slučaju, tuženice svoje predmetne tvrdnje apsolutno ničim nisu dokazale pa je očito da navodi istih, koji su istaknuti u odgovoru na tužbu, usmjereni isključivo u pravcu što dužeg održavanja postojećeg stanja u smislu njihovog bespravnog korištenja nekretnine u vlasništvu tužitelja.

Nastavno, nije osnovan ni prigovor zastare, koji su tuženica istaknule u odnosu na dio tužbenog zahtjeva za razdoblje od 15. ožujka 2013. godine do 01. travnja 2015. godine. Ovo iz razloga što je osnov tužbenog zahtjeva sadržan u odredbi čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojem zastarni rok teče od trenutka predaje nekretnine u posjed vlasniku, a nekretnina je i dalje nesporno u posjedu tuženica. Pri tome je za naglasiti da su tuženice kroz čitavo utuženo razdoblje nepoštene posjednice, s obzirom na postojanje i vođene parnice pred naslovnim sudom pod posl. br. P-272/2013 sa zahtjevom ovdje tužitelja za

predaju nekretnine u posjed. Slijedom svega iznijetog, neosnovano je i elaboriranje tuženica o odredbama čl. 1111. st. 1. Zakona o obveznim odnosima.

Tužene u podnesku od 17. lipnja 2022. osporavaju navode iznesene u podnesku od 1. lipnja 2021.g. te ističu prigovor retencije ili zadržanja. Naime, tuženoj ad.1 da je pravomoćnom sudskom presudom Općinskog suda u Rijeci, poslovni broj P-2620/13 priznato s osnova ulaganja u predmetnu nekretninu iznos od 37.413,34kn uvećano za iznos dosuđenog parničnog troška u iznosu od 5.099,93 kuna sa pripadajućim zakonskim kamatama.

U postupku koji se između parničnih stranaka vodi kod ovog suda radi predaje u posjed, poslovni broj P-461/2021, tužene su zbog ulaganja u nekretninu istaknule prigovor retencije koji zaustavlja reivindikacijski zahtjev. Uvažavajući sudsku praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske, odluka broj Rev 1981/2017-3 od 15.05.2019.g. prema kojoj samo osoba koja postavila zahtjev za predaju nekretnine u posjed ima pravo na naknadu koristi koju su tuženice eventualno ostvarile posjedovanjem sporne stambene površine to opravdano držimo da tužiteljima ne pripada pravo na naknadu. Dakle, s obzirom da je navedeni prigovor uložen u postupku koji se kod ovog suda, poslovni broj P-461/2021, vodi radi predaje u posjed to drže da tužiteljima ne pripada pravo na naknadu. Oспорava visinu tužbenog zahtjeva budući da se u konkretnom slučaju ne radi o posjedovanju stana kako to navode tužitelji već o dijelu kuće koji predstavlja potkrovlje koje je uređeno od strane tuženica. Također, iz vlasničkog lista nije naznačeno da predmetna nekretnina predstavlja stan.

U ponovljenom postupku tužitelji navode da prema zakonskom uređenju i stajalištu prakse pa tako i prakse revizijskog suda pravo retencije ovlašćuje onoga tko se na istu poziva da stvar drži u posjedu ali ne da ju i koristi. Nadalje, a u odnosu na istaknuti prigovor prava retencije tužitelji ističu da je jedan od načina prestanka obveza i prijeboj a tužitelji su u odnosu na tuženike taj prigovor istaknuli i dostavili u okviru postupka dokaz o tome. S obzirom na navedeno predlaže se pribava i vršenje uvida u cjelokupan predmet ovog suda posl. br. P-2620/13 pri čemu pun. tužitelja obrazlaže da se radi o predmetu radi utvrđenja bračne stečevine ali u tom postupku do današnjeg dana nije odlučeno o zahtjevu ovdje tužitelja za naknadu parničnih troškova u tom postupku pa bi ukoliko bi tužiteljima troškovi bili dosuđeni a radi se o velikom iznosu trebalo razmotriti prigovor prijeboja i u odnosu na taj dio tj. utvrditi da li je obveza tužitelja na taj način prestala.

U ponovljenom postupku tuženice navode da je VSRH dao jasan odgovor pod toč. 16 navedenog rješenja od 7.10.2025. u kojem navodi da bivši bračni drug dužnika ovdje tužena ad. 1. ima pravo nenaplatno posjedovati nekretninu odnosno predmetni stan u koji je za vrijeme trajanja bračne zajednice uložila sredstva i to sve dok joj tražbina ne bude ispunjena. Dakle, utvrđeno je da tražbina tuženice ad. 1 nije podmirena te da ista ima pravo posjedovati predmetnu nekretninu pa je samim time tužiteljev zahtjev za isplatom navedene tražbine u cijelosti neosnovan

Sud je proveo dokaze uvidom u cjelokupnu materijalnu dokumentaciju priležećoj spisu, izvršen je uvid u ovosudne spise P-2620/13, te P-272/2013 (sada p-461/2021), proveo je dokaz saslušanje 1. tužitelja, 2. tužiteljice i 2. tužene kako stranaka u postupku te svjedoka Josipa Čargonja, Dubravke Vukić, provedeno je vještačenje po stalnom sudskom vještaku procjeniteljske struke Ivanu Vučemilu. U ponovljenom postupku stranke su dopunski saslušane

Ocjenom svih provedenih dokaza u smislu odredbe čl.8 ZPP-a, ovaj sud nalazi tužbeni zahtjev tužitelja neosnovanim.

Iz iskaza 1. tužitelja proizlazi da su on i 2 tužiteljica-njegova sestra suvlasnici nekretnine na adresi Dražice, Borovička 15. Nekretnina se sastoji od prizemlja i kata i na svakoj etaži je jedan stan. Stan na katu koriste ovdje tužene–njegova bivša supruga i njihova kći, ovom tužbom od njih tražim najamninu za korištenje toga stana. Nije točan navod iz odg. na tužbu da bi bio postignut dogovor između njega i tuženica da se neće potraživati naknada za korištenje ovoga stana, a sve s obzirom da prema presudi ovoga suda P-2620/13 je njegovoj bivšoj supruzi Slavici Kruljac priznato s osnova ulaganja u predmetnu nekretninu iznos od 37.413,34 kune uvećano za dosuđeni parnični trošak u iznosu od 5.099,93 kune s pripadajućim kamatama, dakle takav dogovor nije postignut to nije točno. Taj stan na katu kojeg koriste tužene je veličine oko 90 kvadrata. Još 2013 pokrenut je postupak radi predaje u posjed ove nekretnine, no taj postupak je bio u prekidu radi parnice koju je pokrenula 1-tužena po osnovi stjecanja bračne stečevine koji postupak je pravomoćno okončan, a sada se postupak radi predaje u posjed vodi pod poslovnim brojem P-461/21. Sa 1-tuženom se razveo 2003. i tada otišao iz ovoga stana na katu te je jedno vrijeme živio kod sestre Radojke u prizemlju, tada je još bio živ i naš otac. Tijekom trajanja postupka P-2620/13 kada je postupak bio u fazi mirenja bio je voljan bivšoj supruzi isplatiti ulaganje u predmetnu nekretninu no to nije od nje prihvaćeno. Nakon što je taj postupak pravomoćno okončan tražio je od druge strane podatke kako je i na koji način ću taj dosuđeni iznos istoj platiti no druga strana mi nikakve podatke nije dala. Taj dug i dalje postoji. Na kat kuće ne može pristupiti niti njegova sestra, tužene su davno promijenile bravu na ulaznim vratima toga stana, ključ od nove brave nisu im dale, bravu su promijenile kada su podnijeli tužbu radi predaje u posjed, dakle od tada pa do danas tome stanu na katu niti sestra niti ja ne možemo pristupiti, pokušao je ući sa starim ključevima no nije uspio. Ovaj stan na katu kuće se sastoji od 3 sobe, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, špajze, kupaonice, balkona koji se proteže cijelom dužinom kuće i terasa. Samog stambenog prostora ima otprilike 90 kvadrata a balkon i terasa još 50 kvadrata. Taj stan na katu ima zaseban ulaz, do njega se dolazi vanjskim stubištem. Tuženima nije dozvolio da vrše nekakve intervencije na tom stanu. Nekretnina nije etažirana, ima građevinsku dozvolu. Ja ne živim u ovoj kući. Roberta i on su puno puta razgovarali o svim problemima između njih, konkretno baš o iseljenju nisu razgovarali, a zbog tih problema između njih, sestra i on su odlučili najprije uputiti dopis tuženima radi

iseljenja a onda tužbu. Nije vidio da bi 2. tužena izvodila radova na stanu, no da ih je i vidio s njima se ne slaže.

Dopunski saslušan 1. tužitelj ustraje u cijelosti kod ranijeg iskaza, ističe kako tuženicama nije dopustio besplatno stanovanje u stanu, takav dogovor nikada nije postignut. Točno je da 1. tuženici duguje po presudi troškove na ime ulaganja, ali da mu nikada nije dala podatak na koji račun to platiti. Tuženice i dalje žive u stanu.

Iz iskaza 2. tužiteljice proizlazi kako živi u prizemlju nekretnine na adresi Dražice, Borovička 15. Pridružuje se iskazu 1 tužitelja, sa tuženima nije nikada razgovarala vezano uz iseljenje i predaju u posjed ovoga stana na katu kojega iste koriste. Navodi kako niti nećakinji niti bivšoj šogorici nije dala dozvolu da mnogu vršiti preinake u tom stanu na katu niti su one tu dozvolu od njih tražile. Sa tuženima ne komunicira, s njima se teško ostvaruje komunikacija. Što se tiče radova navodi kako je vidjela novu kliznu zidnu stijenu i 2 prozora do ceste da su promijenjena. Što se tiče fasade vidljivo je samo da je dio fasade pokraj terase pobojan u bijelo, na terasu su stavile drvenu ogradu. U stanu na katu žive Roberta, njezina mama i Robertino dijete. Osobno u taj stan nije pokušala ući, dovoljno je da je brat pokušao i rekao je da ne može ući. U ponovljenom postupku ustraje kod iskaza

Iz iskaza 2. tužene proizlazi kako su se njezini roditelji 2003. godine rastali. Otac je došao sa papirom sa sporazumni razvod braka, mama je pitala a što će biti sa katom ove kuće gdje su živjeli, tada je otac rekao to ostaje vama i to vam neće nitko oduzeti, ona je imala 18 – 19 godina, osobno je bila prisutna i nakon što je otac to rekao mama je odlučila potpisati rastavu braka. To je bio usmeni dogovor. Od te 2003. – 2004. kada su se roditelji odlučili razvesti, nitko od njih nije tražio da se isele iz ovoga stana na katu sve dok nisu dobile kompjuterski ispisani papir da se isele iz ovoga stana a to je bilo netom prije su podnijeli tužbu za predaju posjeda ovoga stana 2013. godine. Ona je rođena u ovoj nekretnini i da nije u istu ulagala ona bi propala, curilo je sa ovih prozora koji je mijenjala, curio je i brodski pod, a kako nitko od njih nije tražio nikakvo iseljenje do 2013. smatrala je da ne treba nikoga ni pitati za te promjene koje su vršene. Opis stana i kvadratura istog koju je otac naveo je točna, U stanu osim nje i mame živi njezin izvanbračni suprug i njihovo dijete staro 5 godina. Što se tiče novčanih iznosa koji su dosuđeni majci u predmetu P-2620/2013 gdje je utvrđen novčani iznos od oko 37.000 kuna kao vrijednost ulaganja u nekretninu na katu navodi da njih nitko nije tražio nikakve podatke da se taj iznos majci isplati dakle nije točan taj navod tužitelja da nisu dali tražene podatke za uplatu tog dosuđenog novčanog iznosa. Vodi se postupak protiv nje i mame radi iseljenja iz ovoga stana ali otac s njom o iseljenju osobno nikad nije razgovarao. Otac joj nikad nije zabranio da živi u stanu na katu. S tetom uopće nije pričala o ovome stanu pa ne može reći je li joj ili nije dala odobrenje da živi u ovome stanu. Mišljenja je da nije dužna plaćati najamninu za korištenje ovoga stana, tužitelj je njezin otac, a da je to otac tražio od nje još kad se odselio tada sigurno ne bih ulagala u taj stan i najvjerojatnije bih otišla iz tog stana. U stanu je kompletno skinula brodski pod sa zidova i te zidove obložila

knauf pločama to je bilo prije 6 godina, promijenila je i prozore i kliznu stijenu na balkonu. Zna da postoji spor vezano uz ovaj stan radi iseljenja od 2013. Ocu nije branila da dođe u taj stan, njoj osobno nije izrazio namjeru da bi došao u taj stan. Sa ocem osobno nije razgovarala vezano uz ovaj predmetni stan kome će on pripasti. U ponovljenom postupku ustraje kod iskaza navodi kako je brava na stanu promijenjena 2007. godine, a ključ nove brave tužitelji nemaju. Otac da je izričito izjavio da u tom stanu nema namjeru živjeti.

1. tužena Slavica Kruljac u iskazu kako je sve što je kćer Roberta rekla točno. Ona i Roberta su dobili kompjutorski ispisani dopis da se isele iz kuće u roku od 15 dana jer se mijenja tlocrt kuće. U potpisu tog dopisa bili su Robert i Radojka. To je bilo u tom periodu kad je djed umro. Od 1. tužitelja se razvela 12.12.2007. g. Vezano za ovaj stan na katu kao što je već i Roberta rekla i tužitelj je došao s papirom za sporazumni razvod tražio od nje da to potpiše, pitala ga je što će biti s ovim stanom na katu u koji su zajedno ulagali, on je rekao ne brinite se to ostaje vama, nitko vam to ne može uzeti i ona je na to pristala potpisati taj sporazumni razvod. Kako ih je tužitelj počeo tjerati iz ove nekretnine pokrenula je spor radi utvrđenja da je ovaj stan bračna stečevina. U konačnici je taj spor završio na način da je bivši suprug njoj dužan platiti njezin ulaganja u predmetni stan ali ju bivši suprug nikada nije pitao na koji račun da mi to plati. U tom stanu živi 46 godina. Kontinuirano ga koristim. Nije voljna tužitelju dati podatak o broju računa na koji će joj isplatiti troškova na ime ulaganja i parnične troškove iz tog postupka navodim da nisam voljna. On je dužan njoj, a ne ona njemu. Neka to sve plati na račun odvjetnika. Do sada nikada tužiteljima ovakvu uputu nije dala. Kada su vršili ta ulaganja prije nego što se dijete rodilo 2017., nije pitala vlasnike smijem li to raditi zašto bih to pitala. Sve smo promijenili kako je već Roberta u iskazu rekla.

Iz iskaza svjedoka Josipa Čargonje proizlazi kako živi u prizemlju kuće na adresi Borovička 15 zajedno sa svojom suprugom Radojkom i njihovim sinom. Na katu te kuće žive ovdje tužene, Robertin partner i njihovo zajedničko dijete. Protiv tuženih je prije desetak godina pokrenut postupak radi iseljenja i predaje u posjed tog stana, prije podnošenja tužbe tužene su pisanim putem nekih par mjeseci prije same tužbe zamoljene da napuste tu nekretninu. Što se tiče radova koje su tužene izvodile u tom stanu, ne zna što je napravljeno, tužene ne dozvoljavaju da uđu u taj stan, a što se tiče onog što vidi izvana, vidi da su promijenjena dva ili tri prozora, zatim je vidio da je stavljena nekakva drvena ograda, te ofarbano dva, tri metra pročelja na strani gdje je balkon i terasa. Za te radove tužene nisu imale dozvolu niti njegove supruge, niti njezinog brata, niti su pitale bilo kakvu dozvolu. Sa tuženicama ne priča od kad je pokrenut postupak radi iseljenja. Niti njegova supruga, niti njezin brat Robert nisu tuženicama dali odobrenje za korištenje toga stana na katu. Stan na katu se sastoji od tri sobe, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaone, kupaonice, predsoblja i smočnice, te s pripadajućom terasom i balkonom u cijeloj dužini kuće. Slavica i Roberta žive u stanu na katu od kadu su se Slavica i Robert oženili. Iz pričanja Roberta i njegove žene mu je poznato da ne postoji nikakav dogovor o korištenju

stana između Roberta i Roberte, naprotiv postojala je zamolba da se isele. Navodi da su Slavica i Roberta zabranile ulazak u stan na katu i promijenile su brave. To je bilo kada je ovaj postupak za iseljenje pokrenut. Što se tiče radova koje su tužene izvodile, bile su tužene upozorene da ne izvode radove.

Iz iskaza svjedokinje Dubravke Vukić proizlazi kako poznaje sve parnične stranke, a njezina kuća je udaljena od kuće na adresi Borovička 15 možda nekih četiri minute hoda. U stanu na katu kuće na adresi Borovička 15 žive Slavica, njezina kćer Roberta, Robertin partner Alen i Slavičin unuk. Nakon što su se Robert i Slavica razveli u stanu na katu nastavile su živjeti Slavica i Roberta, Slavica je potpisala Robertu papire za razvod, a da je on rekao da će Slavica moći živjeti u tom stanu i dalje i da ju nitko iz stana neće moći otjerati. To je čula od same Slavice, a tako se i priča u selu. Nije joj poznato da bi Robert i Radojka pokrenuli postupak protiv Slavice i Roberte radi iseljenja iz predmetnog stana na katu. Poznato joj je da su tužene izvodile radove u tom stanu, ide poneka kod njih na kavu, zna da su skinule stari brodski pod sada je postavljen knauf, promijenile su prozore, promijenile su i jedna balkonska vrata koja idu prema terasi, novi namještaj, lijepo su to uredile. Nije čula da bi se niti Robert, niti Radojka protivili izvođenju tih radova od strane tuženica. Tužene su napravile i jednu ogradu na terasi, budući je dijete bilo maleno, pa da se to zaštiti. Vlasnik toga stana na katu je Robert, to je starina njegova i to mu je sigurno njegov otac ostavio. Nije joj poznato za gospođu Radojku Čargonja, njegovu sestru, je li ona možda vlasnica stana u prizemlju, zna da ona tamo živi sa svojom obitelji pa je moguće da je vlasnica toga stana u prizemlju. Nema saznanja da bi Slavica i Roberta zabranjivali Robertu i Radojki ulazak u taj stan.

Iz ovosudnog spisa P-2620/2013 utvrđeno je da je tužiteljica Slavica Kruljac podnijela tužbu protiv tuženika Roberta Kruljca radi utvrđenja bračne stečevine, u navedenom postupku glavnim tužbenim zahtjevom tužiteljica traži da se utvrdi da je stan veličine 115m² sagrađen na prvom katu kuće na adresi Borovička, 15, Dražice, sagrađene na l.č.br. 1836, upisane u z.k.ul. 536, k.o. Dražice, bračna stečevine nje i tuženika te da doprinos tužiteljice u zajedničkoj imovini iznosi 45/1000 idealna dijela navedene nekretnine, pa da je tuženik dužan tužiteljici izdati tabularnu ispravu za prijenos prava vlasništva u zemljišnim knjigama s njegovom imena na ime tužiteljice u 45/1000 dijela jer će isto u protivnom zamijeniti presuda, eventualno kumuliranim tužbenim zahtjevom tužiteljica postavlja obvezno pravni zahtjev kojom na ime ulaganja u stan koji da predstavlja bračnu stečevinu od tuženika potražuje isplatu iznosa od 40.000 Eur koliko da iznose njena ulaganja. Prvostupanjskom presudom od 14. srpnja 2017. odbije je glavni tužbeni zahtjev tužiteljice radi utvrđenja bračne stečevine i izdavanja tabularne isprave (točka 1 izreke) dok je djelomični usvojen eventualno kumulirani tužbeni zahtjev te je naloženo tuženiku da tužiteljici isplati iznos od 37.413,34 kn sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja prvostupanjske presude, a na ime ulaganja tužiteljice u predmetnu nekretninu (točka 2 izreke), dok je s preostalim dijelom zahtjeva za isplatom odbijena (točka 3 izreke). Presuda je postala pravomoćna 4. lipnja 2019. donošenjem presude Županijskog

suda u Zagrebu posl br. GŽ-Ob-1062/2017 kojom je žalbu stranaka odbijena te presuda suda prvog stupnja potvrđena u točkama 1, 3 i 4 izreke u cijelosti, dok je točka 2 kao nepobijana ostala neizmijenjena. Nadalje rješenjem istoga suda ukinuta je dopunska presuda od 21.ožujka 2019 kojom je odlučeno na način da se tuženik odbija sa zahtjevom za naknadom troška te je u to dijelu vraćeno sudu na ponovni postupka. O zahtjevu tuženika za naknadom troškova postupka do danas nije odlučeno.

Iz ovosudskog spisa P-461/2021 proizlazi da su dana 30. siječnja 2013. tužitelji Robert Kruljac i Radojka Čargonja podnijeli tužbu protiv Slavice Kruljac, Roberte Prosen i Nevena Prosen radi predaje u posjed nekretnine stana na prvom katu kuće na adresi Dražice Borovička 15, a koja kuća se nalazi na k.č.br. 1836, z.k.ul. 536 k.o. Dražice slobodne od osoba i stvari, svakom u ½ dijela. Tuženi su u odgovoru na tubu 25. veljače 2013. tuženi u odgovoru nas tužbu ističu kako predmetna nekretnina –stan na katu kuće predstavlja bračnu stečevinu 1 tužitelja i 1 tužiteljice. radi čega je 1. tužen podnijela tužbu radi utvrđenja bračne stečevine na istoj, a kako navedeno predstavlja prethodno pitanje za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari to predlažu prekid postupka. Rješenjem od 15.11.2013. određen je prekid postupka a do pravomoćnog okončanja postupka P-2620/2013 koje je 1. tužena Slavica Kruljac kao tužiteljica podnijela protiv 1 tuženika Roberta Kruljca kao tuženika radi utvrđenja bračne stečevine na nekretnini stana na prvom katu kuće na adresi Dražice Borovička 15, a koja kuća se nalazi na k.č.br. 1836, z.k.ul. 536 k.o. Dražice. Rješenjem od 23. travnja 2020. određen je nastavak postupka po pravomoćnom okončanju predmeta P-2360/2013 te se postupak nastavio voditi pod novim poslovnim brojem P-461/2021 u kojem postupku je dana 14. travnja 2022. donesena prvostupanjska presuda kojom je nalaže se tuženicima da stan na katu kuće u Dražicama, Borovička 15, koja kuća je u zemljišnim knjigama opisana kao kč. br. 1836-kuća br. 39, garaža, drvarnica i dvorište, površine 634 m² upisana u zk.ul. 536 k.o. Dražice predaju tužiteljima u posjed svakom po jednu polovinu dijela slobodan od osoba i stvari u roku od 15 dana, uz naknadu parničnog troška. Odlukom Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj GŽ-1868/2022 od 03.10.2023. preinačena je prvostupanjska presuda te su tužitelji u cijelosti odbijeni s tužbenim zahtjevom za iseljenje i predaju u posjed. Drugostupanjski sud u obrazloženju odluke navodi kako je osnovan prigovor retencije koje su tužene istakle, 1-tuženica je u trenutku ulaganja u nekretninu tužitelja bila pošten posjednik, da je pravomoćnom presudom prvostupanjskog suda poslovni broj P-2620/2013 od 14. srpnja 2017. utvrđena vrijednost ulaganja ovdje 1-tuženice u nekretninu tužitelja odnosno ovdje 1-tužitelju naloženo je isplatiti ovdje 1-tuženoj, na ime bračne stečevine koja predstavljaju ulaganja u predmetnu nekretninu, iznos od 37.413,34 kn sa pripadajućim zateznim kamatama kao i da 1-tužitelj navedeni iznos 1-tuženoj nije isplatio niti dokazao da bi 1-tuženica odbila ispunjenje te tražbine od 1-tužitelja pravilnom primjenom materijalnog prava prigovor retencije valjalo je ocijeniti osnovanim. Kako 1-tuženica u smislu odredbe čl. 164. st. 2. ZV može zadržati predmetni stan u posjedu dok joj ne budu naknađeni zatraženi nužni i korisni troškovi

koje je imala u vezi sa istim zajedno sa 2-tuženicom kao članom njenog domaćinstva, visina kojih troškova ulaganja je pravomoćno utvrđena u sudskom postupku a koji joj od 1-tužitelja nisu nadoknađeni tužbeni zahtjev tužitelja na predaju u posjed valjalo je, za sada, zbog osnovanosti prigovora retencije, ocijeniti neosnovanim.

Iz nalaza vještaka Ivana Vučemila kojem je zadatak bio utvrditi visinu najamnine u periodu od ožujka 2013 do ožujka 2020. za nekretninu- stan u potkrovlju kuće na adresi Borovička 15, koristeći uz suglasnost stranaka utvrđenja o veličinu stana i stanju u kojem se isti nalazi iz nalaza vještakinje Celestine Bolić a sačinjen u postupku P- 2620/2013 proizlazi..da se predmetna nekretnina se nalazi u Dražicama, na adresi Borovička 15. Prilaz do kuće je asfaltiranom cestom sa istočne strane. Pristup predmetnoj lokaciji : - osobnim automobilom i pješački Opis okruženja : - u naselju se nalaze uglavnom obiteljske kuće. Prema podacima iz spisa – nalazu vještaka Celestine Bolić, predmetni kat kuće se sastoji od prilazne nenatkrivene terase, kuhinje i dnevnog boravka, tri sobe, kupaonice i balkona. Ukupna neto korisna površina prvog kata iznosi 106,39 m². Prema fotografijama iz spisa, stan je uređen, funkcionalan i izveden pod kosinom krovišta (kao potkrovnji). Za izvođenje poredbenih cijena korištene su dostupne ugovorene jedinične cijene najмова stanova prosječno iz 2015. godine (unutar promatranog perioda) u široj okolini. Za izračun najamnine u promatranom periodu izvršit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena stambenih nekretnina. Na osnovu ove procjene zaključujem da ukupna visina najamnine koja se mogla ostvariti u vremenu od ožujka 2013. do ožujka 2020. godine za stan na katu (potkrovlju) kuće u Dražicama, Borovička 15, iznosi: 173.416,15 kn, u pojedinačnim mjesečnim iznosima kako je to navedeno u tablici broj 6 na strani 6-7 nalaza i mišljenja.

Na navedeni nalaz tužene su iznijele primjedbu u podnesku od 21. srpnja 2022. jer da vještak nije uzeo u obzir sve parametre i faktore prilikom izrade nalaza, a koje je morao uzeti u obzir, naime da nije uzao u obzir da je stan u potkrovlju u kojem zbog kosine krovišta nije moguća iskoristivost sveukupne tlocrtne površine prostora, zatim da stan nije legaliziran, odnosno nije upisan u odgovarajućim evidencijama kao stan, što da dodatno umanjuje vrijednost tržišne najamnine, te da je trebalo procijeniti stan u stanju bez izvršenih ulaganja po tuženicama.

Tužitelji u podnesku od 12.08. 2022. navode kako načelno nemaju primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka, jedina primjedba se odnosi na visinu razlike najamnine u utuženom razdoblju po vještakovom izračunu u odnosu na podatke zaprimljene od strane agencije za posredovanje u prometu nekretninama Millenium iz Rijeke, naime iz podataka agencije da proizlazi za ožujka 2020 da bi mjesečna najamnina za predmetni stan iznosila 2.760,00 kn, a po nalazu vještaka da iznosi 2.383,83 kn, predlaže da se vještak na isto očituje.

Vještak u pisanom očitovanju od 9. rujna 2022. navodi u odnosu primjedbe tužitelja da je uzeto je u obzir da se radi o potkrovlju, zbog čega je i korišten faktor

korekcije od 0,75, koji je ujedno i propisani koeficijent korisne površine u odnosu na neto (podnu) površinu za standardne potkrove površine. Kako predmet ovog nalaza nije procjena tržišne vrijednosti stana, a budući da je u periodu za koji je bilo potrebno utvrditi vrijednost najamnine stan egzistirao u prostoru, a Zakon o gradnji, Zakon o prostornom uređenju, kao i Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ne sprječavaju iznajmljivanje ili zakup, zaključujem da eventualna legalnost ili nelegalnost iste ne utječu na visinu najma. Prema zadaći dodijeljenoj od strane Suda, eventualna ulaganja u stan nisu bila predmet vještačenja. U odnosu na primjedbe tužitelja navodi da iako ne postoji zakon o procjeni najma, mišljenja je da se u bitnom može primjenjivati Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, prema kojem za procjenu mogu koristiti isključivo podatci o ugovorenim i evidentiranim transakcijama – kupoprodajama ili najmovima s evidentiranim datumima ugovora, površinom i cijenom. Oglašene cijene ili podaci agencija za promet nekretnina se pri tome ne mogu koristiti. U cijelosti ostajem kod izrađene procjene vrijednosti najma.

Sud prihvaća nalaz i mišljenje vještaka Ivana Vučemila kao objektivan te izrađen sukladno pravilima struke, vještak je svojim pisanim očitovanjem u potpunosti otklonio primjedbe stranaka te je u potpunosti odgovorio na zadanu mu zadaću od strane suda.

Među strankama nije sporno da su tužitelji suvlasnici svaki u 1/2 dijela nekretnine na adresi Dražice, Borovička 15 u naravi kuća sa dvije etaže, a na svakoj etaži po jedan stan (stan u prizemlju u kojem živi 2. tužiteljica s obitelji te stan u visokom potkrovlju), garaža, drvarnica i dvorište, sagrađena na k.č.br. 1836, i upisana u z.k.ul 536 k.o. Dražice. Nije sporno da tužene žive na drugoj etaži-stanu u potkrovlju.

U ranijem postupku bilo je sporno žive li tužene u navedenom stanu temeljem usmenog dogovora između 1. tužitelja i 1. tužene kao bivših supružnika koji dogovor da je po navodima tuženih postignut još 2003. kada su se isti razveli ili takav usmeni ugovor dogovor ne postoji, slijedom čega po navodima tužitelja ne postoji valjana pravna osnova temeljem koje tužene žive u predmetnom stanu, nadalje sporno je primjenjuju li se u konkretnom slučaju odredbe čl. 165 st.1 ZV ili odredbe čl. 1111 ZOO-a, pored toga tužene su istaknule prigovor zastare potraživanja tužitelja za tražbine tužitelja dospjele do 1. travnja 2015., te je 1. tužena istakla procesno prigovor radi prijeboja u visini od 42.513,27 kn (trošak i zatezne kamate na isti koje je 1. tužitelj dužan platiti 1. tuženoj po pravomoćnoj presudi P-2620/2013), naposljetku po tuženima je istaknut i prigovor retencije.

O prigovoru radi prijeboja (nije bio predmet razmatranja po reviziji tuženica) pravomoćno je odlučeno odlukom ovoga suda poslovni broj P-461/2020 od 30.11.2022. koja je potvrđena odlukom Županijskog suda u Varaždinu poslovni broj GŽ-125/1013 od 13. lipnja 2023. na način da je navedeni prigovor odbačen. Stoga isti nije predmet ovog postupka.

Nadalje pravomoćno je odlučeno o dijelu tužbenog zahtjeva tužitelja kojim traže isplatu iznosa od 3.130,11 EUR zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na taj iznos, te sa zahtjevom da na dosuđeni iznos od 23.016,28 EUR zakonska zatezna kamata teče od dospijeca svakog pojedinog mjesečnog iznosa pa do 29.11.2022. Taj dio tužbenog zahtjeva nije bio predmet razmatranja po reviziji tuženica, pa isto nije predmet ovog postupka.

Predmet ovog postupka je potraživanje tužitelja u visini od 23.016,18 EUR sa zakonskom zateznom kamatom od 30.11.2022. do isplate na ime najamnine stana na katu kuće na adresi Borovička 15, Dražice za period od ožujka 2013. do ožujka 2020. ukupno 87 mjeseci u odnosu na koji dio je po odluci VSRH predmet vraćen ovom sudu vraćen na ponovni postupak.

U obrazloženju svoje odluke Vrhovni sud navodi kako je osnovan prigovor retencije kojeg su tužene istakle, a sve to iz razloga jer 2. tuženica vršila ulaganja u predmetnu nekretninu za vrijeme trajanja bračne zajednice zajedno sa 1. tužiteljem, što je utvrđeno pravomoćnom presudom ovoga suda posl. br. P- 2620/2013, u koje vrijeme je ona bila pošten posjednik jer je nekretninu koristila za vrijeme trajanja bračne zajednice po dopuštenju 1. tužitelja. S obzirom da nema spora oko činjenice da je 2. tuženici po osnovi ulaganja u stan pravomoćno dosuđen iznos od 37.413,34 kn s pripadajućim zateznim kamatama, njezin posjed je pošten sve dok joj se taj iznos ne isplati. Stoga, u skladu s odredbom čl. 72. ZOO ima pravo nenaplatno posjedovati predmeti stan.

Stoga ranije isticani navodi tužitelja kako između njih i tuženica nikada nije postignut usmeni dogovor oko korištenja predmetnog stana, nisu relevantni u ponovljenom postupku, niti će se sud na iste osvrćati, niti tumačiti dokaze koji su na te okolnosti provedeni, a sve zbog osnovanosti prigovora retencije koje su tužene istakle.

U ovoj pravnoj stvari mjerodavna odredba čl. 164 st.2 ZV kojom je propisano da ako vlasnik zahtjeva da mu posjednik preda stvar, pošten posjednik može tražiti naknadu za nužne i korisne troškove koje je imao te zdržati stvar dok mu oni ne budu naknađeni.

Pravo zadržanja pravni institut koji vjerovnika dospjelog potraživanja, u čijem posjedu se nalazi neka dužnikova stvar, ovlašćuje da zadrži tu stvar do ispunjenja ili pružanja odgovarajućeg osiguranja i da se, nakon što pravovremeno obavijesti dužnika o svojoj namjeri, naplati iz njezine vrijednosti.

Tužitelji se pozivaju na odluku Vrhovnog suda RH poslovni broj Rev-4063/2019 od 29. ožujka 20202 u kojoj je navedeno: " Smisao instituta zadržanja (retencije) jest zaštita vjerovnika u realizaciji njegove dospjele tražbine prema

dužniku, u smislu da se vjerovniku dopušta zadržati stvar dužnika dok mu ovaj ne ispunji dospjelu tražbinu. Ukoliko je dužnik ne ispunji, vjerovnik se od vrijednosti zadržane stvari može naplatiti u postupku i na način kao založni vjerovnik. Dakle svrha zadržanja tuđe stvari je omogućiti vjerovniku da se iz njezine vrijednosti namiri ukoliko dužnik ne ispunji dospjelu tražbinu, a ne podrazumijeva i pravo vjerovnika da za vrijeme dok ima pravo zadržanja stvari se tom stvari i koristi. Institut zadržanja sadržajno jest ograničenje prava vlasnika zadržane stvari, dok na njoj postoji pravo zadržanja u korist trećeg kao vjerovnika. Upravo zato se sadržaj instituta zadržanja treba tumačiti u granicama koje su odredbama ZOO-a izričito propisane, a ne ekstenzivno. Sadržaj odredbe čl. 75. ZOO-a ne upućuje na to da pravo zadržanja uključuje i nenaplatno korištenje zadržane stvari od strane vjerovnika, a dok on na njoj ima pravo zadržanja. U tom pravcu ovaj sud prihvata pravilnim pravno shvaćanje Županijskog suda u Varaždinu izraženo u presudi GŽ-1603/16-2 od 14. rujna 2016."

Dakle, po mišljenju tužitelja, unatoč priznanju prava na retenciju nekretnine tuženicama, iste da nemaju pravo nenaplatno koristiti predmetnu nekretninu.

No ovdje valja ponovno navesti kakav zaključak je Vrhovni sud Republike Hrvatske donio odlučujući po postavljenom revizijskom pitanju o kojem je odlučivao u ovom postupku te navesti kako je Vrhovni sud odgovorio:" Vjerovnik (bivši bračni drug dužnika) i ovlaštenik prava zadržanja (retencije) nekretnine koju posjeduje ima pravo nenaplatno posjedovati dužnikovu nekretninu u koju je za vrijeme trajanja bračne zajednice uložio sredstva i koja tražbina mu je utvrđena pravomoćnom sudskom odlukom, sve dok mu tražbina ne bude ispunjena ." Stoga u ovoj konkretnoj pravnoj situaciji kako je 2. tužena vjerovnik-bivši bračni drug, zbog osnovanog prigovora retencije istu ima pravo nenaplatno posjedovati, pozivom na odredbu čl. 72 ZOO-a, jer je u tu nekretninu kao poštena posjednica ulagala za vrijeme trajanja bračne zajednice, koja tražbine je utvrđena pravomoćnom sudskom odlukom donesenom u predmetu P-2620/2013, a 1. tužitelj bivši suprug joj do današnjeg dana tu tražbinu nije podmirio pravdajući isto da mu 1. tužena unatoč njegovom traženju nije dostavila podatak o broju računa na koji bi joj navedene troškove mogao isplatiti. 1. tužitelj je pak mogao osnovati sudski polog ili pak poštanskom uplatnicom uplatiti 1. tužiteljici navedene troškove.

2. tužena kći 1. tužitelja i 1. tužene kao član domaćinstva 1. tužene također ima pravo nenaplatno posjedovati stan sve dok 1. tuženoj ne bude naknađena tražbine je utvrđena pravomoćnom sudskom odlukom donesenom u predmetu P-2620/2013.

Tužitelji navode kako je jedan od načina prestanka prava retencije i prijeboj kojeg tužitelji ističu, a odnosi se na troškove postupka tamo tuženika, a ovdje 1. tužitelja iz postupka P-2620/2013 u odnosu na koje do dana zaključenja ove glavne rasprave, sudac zadužen za taj predmet nije donio odluku. Kakva će konačna odluka u pogledu troškova postupka za Roberta Kruljca biti u predmetu P-2620/2013 biti

ovaj sud ne može prejudicirati, pa se tražbina 1. tužene Slavice Kruljac čiji je iznos poznat, utvrđen pravomoćnom presudom, ne može prebijati s navodnom tražbinom 1 tužitelja, čiji iznos niti nije poznat, te stoga pravo retencije tuženica nije prestalo.

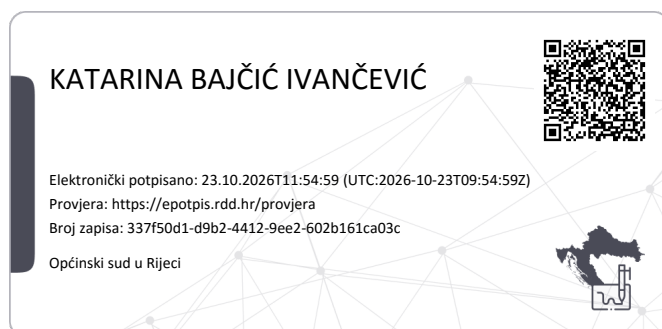
Kako 1-tuženica u smislu odredbe čl. 164. st. 2. ZV može zadržati predmetni stan u posjedu i nenaplatno koristiti dok joj ne budu naknađeni zatraženi nužni i korisni troškovi koje je imala u vezi sa istim zajedno sa 2-tuženicom kao članom njenog domaćinstva, visina kojih troškova ulaganja je pravomoćno utvrđena u sudskom postupku a koji joj od 1-tužitelja nisu nadoknađeni tužbeni zahtjev tužitelja na isplatu na ime korištenja nekretnine valjalo je, zbog osnovanosti prigovora retencije, ocijeniti neosnovanim te odlučiti kao u točki I izreke ove odluke

Odluka o parničnim troškovima temelji se na odredbi čl.154. st. 1. i 155 Zakona parničnom postupku, stoga je tuženicama zastupanima po punomoćniku iz reda odvjetnika valjalo priznati trošak sastava odgovora na tužbu u visini od 250 bodova (Tbr. 8 toč.1) za sastav podneska od 17.06.2021. i 22.07.2022. u visini od 250 bodova (Tbr. 8 toč.1) za zastupanje na ročištima održanima 2.6.2021., 17.09.2021., 21.02.2022, 06.04.2022., 2.11.2022., 07.05.2026. i 17.09.2026. svaki u visini od po 250 bodova (Tbr. 9 toč.1), za sastav prijedloga za reviziju od 23.07.2024 u visini od 375 bodova (Tbr. 10 toč. 5) sve uvećano za 10% prema Tbr. 40, uz priznanje 25% PDV-a, a odmjereno sukladno Tarifi o nagradama i naknadi za rad odvjetnika što ukupno iznosi 7.906,25 EUR. Tuženicama je trebalo priznati i trošak sudske pristojbe na prijedlog za podnošenje revizije u visini od 308,40 EUR, dakle ukupno na ime troška tuženicama pripada 8.214,65 EUR. Tuženice neosnovano potražuju trošak sastava žalbe, trošak sastava prijedloga za ponavljanje postupka i ročišta na kojem se odlučivalo o prijedlogu za ponavljanje postupka jer s istima pravnim lijekovima nisu uspjele. Tužiteljice neosnovano traže trošak pristupa na ročište za objavu odluke jer se ne radi o trošku nužnom za donošenje odluke sve u smislu odredbe čl. 155 ZPP-a, a pored toga presuda se može preuzeti putem e-oglasne ploče.

Na dosuđeni iznos parničnog troška valjalo je temeljem odredbe čl. 151 st. 3 ZPP- a dosuditi tužiteljima i zakonske zatezne kamate od presuđenja pa do isplate, stoga je odlučeno kao u točki III. izreke ove odluke.

U Rijeci 23. listopada 2026.

S u d a c
Katarina Bajčić Ivančević



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana održavanja ročišta na kojem je presuda objavljena ukoliko je stranka uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, bez obzira da li je na isto pristupila, odnosno u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa presude ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje.

Žalba se podnosi u tri istovjetna primjerka putem ovog suda, a o žalbi odlučuje nadležni Županijski sud u RH.

DNA:

- pun. tužitelja
- pun. tuženika

Broj zapisa: **9-3088f-1352a**

Kontrolni broj: **0a4ba-704e5-56176**

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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.