REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: Ps-191/2023-14

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu Ivanu Bešliću, u pravnoj stvari tužiteljice Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, koju zastupa Općinsko građansko državno odvjetništvo u Zagrebu, protiv tuženika Nikole Badovinca, Zagreb, Bosanska ulica 22, OIB: 79791529350, kojeg zastupa punomoćnik Pane Handžiski, odvjetnik u Zagrebu, radi iseljenja i isplate, nakon glavne i javne rasprave zaključene 15. rujna 2026. u prisutnosti zakonske zastupnice tužiteljice i u odsutnosti uredno pozvanog punomoćnika tuženika, 29. listopada 2026.,

presudio je

I. Nalaže se tuženiku u roku 15 dana iseliti iz nekretnine upisane kao 2. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), stan na IV. katu, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika, ukupne površine 39,74 m², s kojim je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio nekretnine sagrađene na k.č.br. 794/23 i k.č.br. 797/3, oznake zemljišta pašnjak (gradilište) na Pantovčaku i pašnjak (gradilište) na Vinogradskoj cesti, ukupne površine 401 m², upisane u zk.ul. 16336 k.o. Grad Zagreb te navedeni stan slobodan od osoba i stvari predati u posjed tužiteljici.

II. Nalaže se tuženiku u roku 15 dana isplatiti tužiteljici putem računa društva Državne nekretnine d.o.o. iznos od 4.114,24 EUR sa zateznim kamatama koje do 31. prosinca 2022. teku po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2023. po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem referentne stope Europske središnje banke za tri postotna poena, prema vremenski mjerodavnoj redakciji članka 29. Zakona o obveznim odnosima, na pojedine iznose kako slijedi:

- na iznos od 79,12 EUR od 20. kolovoza 2020. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 20. kolovoza 2021. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 19. rujna 2021. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 21. listopada 2021. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 20. studenoga 2021. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 19. prosinca 2021. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 24. siječnja 2022. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 19. veljače 2022. do isplate;

- na iznos od 79,12 EUR od 19. ožujka 2022. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 18. travnja 2022. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 21. svibnja 2022. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 20. lipnja 2022. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 21. srpnja 2022. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 19. kolovoza 2022. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 19. rujna 2022. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 20. listopada 2022. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 20. studenoga 2022. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 22. prosinca 2022. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 30. siječnja 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 23. veljače 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 23. ožujka 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 21. travnja 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 21. svibnja 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 22. lipnja 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 22. srpnja 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 20. kolovoza 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 21. rujna 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 20. listopada 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 20. studenoga 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 21. prosinca 2023. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 22. siječnja 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 22. veljače 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 21. ožujka 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 20. travnja 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 20. svibnja 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 21. lipnja 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 21. srpnja 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 19. kolovoza 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 20. rujna 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 19. listopada 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 22. studenoga 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 16. prosinca 2024. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 16. siječnja 2025. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 16. veljače 2025. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 16. ožujka 2025. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 16. travnja 2025. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 16. svibnja 2025. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 16. lipnja 2025. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 16. srpnja 2025. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 16. kolovoza 2025. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 16. rujna 2025. do isplate;
- na iznos od 79,12 EUR od 16. listopada 2025. do isplate,

III. Nalaže se tuženiku u roku od 15 dana naknaditi tužiteljici troškove parničnog postupka u iznosu od 1.450,00 EUR sa zateznim kamatama od 29. listopada 2026.

do isplate, po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem referentne stope iz članka 29. Zakona o obveznim odnosima za tri postotna poena.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi navodi da je vlasnica stana površine 39,74 m² u Zagrebu, Vinogradska cesta 22A, opisanog u izreci, kojeg tuženik posjeduje bez pravne osnove te daje na korištenje trećim osobama. Zahtijeva iseljenje i predaju stana slobodnog od osoba i stvari te naknadu za njegovo korištenje. Prije tužbe obratila se tuženiku zahtjevom za mirno rješenje spora sukladno članku 186.a Zakona o parničnom postupku, ali nagodba nije sklopljena. Prvotno je potraživala 1.740,64 EUR za nepodmirene naknade u razdoblju od kolovoza 2020. do travnja 2023. Podneskom od 13. studenoga 2025. zahtjev je povećala na 4.114,24 EUR uključivši daljnjih 2.373,60 EUR za mjesece od svibnja 2023. do listopada 2025., uz zatezne kamate i troškove postupka. Mjesečna naknada iznosi 79,12 EUR, a njezina visina određena je u skladu s Odlukom Povjerenstva Vlade Republike Hrvatske za upravljanje imovinom Republike Hrvatske o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine („Narodne novine“ broj 120/00) u iznosu od 1,99 EUR po m2 mjesečno, a koja visina je utvrđena sukladno površini stana od 39,74 m2 što iznosi 79,12 EUR mjesečno. Stanom upravlja društvo Državne nekretnine d.o.o., koje prema ugovoru od 21. svibnja 2018. u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun naplaćuje naknade.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu osporava tužbeni zahtjev u cijelosti. Pravo na posjed izvodi iz rješenja o posjedovnoj zaštiti Općinskog suda u Zagrebu posl. br.: Pp-76/96 od 21.3.1996., dugotrajnog korištenja, ulaganja i postupka otkupa pokrenutog 2018. Osporava davanje stana u najam navodeći da su u njemu povremeno boravili poznanici. Tvrdi da mu je tužiteljica od studenoga 2019. postavljanjem službenog znaka na vrata zabranila ulazak, zbog čega naknadu ne duguje, iako podmiruje režije.

3. U daljnjem tijeku postupka tuženik na ročištu 15. siječnja 2025. navodi da ne osporava visinu novčanog zahtjeva za razdoblje do 21. travnja 2023., već samo njegovu osnovu. Na ročištu održanom 27. veljače 2026. osporava visinu mjesečnih iznosa za daljnje razdoblje. Podneskom od 25. veljače 2026. naslovljenim protutužbom zatražio je utvrđenje vlasništva dosjelošću pozivajući se na izvršenu usmenu kupoprodaju s ranijom nositeljicom stanarskog prava.

4. Tužiteljica u daljnjem tijeku postupka navodi kako su netočne tvrdnje tuženika da je on pošteni posjednik predmetnog stana s obzirom na to da je znao da je stan u vlasništvu tužiteljice te je morao znati da nema pravo koristiti stan jer s tužiteljicom nije nikada sklopio ugovor o najmu stana, niti neki drugi ugovor iz kojega bi proizlazila osnova za njegovo korištenje. Naime, u rješenju o povratu Grada Zagreba klasa: UP/I-942-02/13-13/16, urbroj: 251-14-02/213-14-16 od 28. travnja 2014., koje je pravomoćno od 30. svibnja 2014., utvrđeno je da je tužiteljica na temelju zakona stekla vlasništvo predmetnog stana, dok je tuženik utvrđen kao bespravni korisnik te mu je navedeno rješenje dostavljeno na znanje. Tužiteljica je osporila i navode tuženika da je predmetni stan zapečaćen s obzirom na to da je na ulazna vrata stana samo stavljena naljepnica na kojoj piše da je predmetna nekretnina u vlasništvu tužiteljice, pa je spomenuta naljepnica tuženika mogla onemogućiti jedino u daljnjem neovlaštenom i nesavjesnom davanju u podnajam predmetnog stana trećim osobama,

a ne i u posjedovanju stana. Tužiteljica smatra i to da su s takvim navodima tuženika kontradiktorni i njegovi daljnji navodi da stan već više od 23 godine drži u mirnom posjedu, što upućuje na to da ga označavanje stana kao vlasništva tužiteljice nije uopće omelo u posjedu stana. Kontradiktornim smatra i izjave tuženika da podmiruje sve poreze i režijske troškove za stan jer nije logično da bi tuženik navedene obveze podmirivao da uistinu nije i koristio stan te zaključno smatra da tuženik kao nepošteni posjednik sukladno čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima duguje tužiteljici sve koristi koje je stekao korištenjem nekretnine u utuženom razdoblju.

5.1. U dokaznom postupku izvršen je uvid u Ugovor o poslovni-tehničkoj suradnji između tužiteljice i Državnih nekretnina d.o.o. od 21. svibnja 2018., dopis tuženika od 22. studenoga 2019. s uplatnicama, potvrdom o uplati i dokazom poštanske predaje te fotografije vrata i prikaz službenog znaka sa zabranom ulaska, dopis Državnih nekretnina od 5. srpnja 2018., zahtjev tuženika za kupnju stana od 1. kolovoza 2018. s dokazima poštanske predaje i dostave, zahtjev za mirno rješenje spora od 9. svibnja 2023. s nacrtom tužbe i povratnicom, zapisnike o izvidima odnosno očevidima Državnih nekretnina d.o.o. od 20. siječnja 2017., 21. veljače 2019., 19. srpnja 2019., 19. kolovoza 2019. i 23. srpnja 2020. s fotodokumentacijom, zemljišnoknjižni izvadak za zk.ul.br. 16336 k.o. Grad Zagreb, izvadak otvorenih stavaka od 6. travnja 2023., presliku rješenja Općinskog suda u Zagrebu poslovni broj Pp-76/96 od 21. ožujka 1996. o privremenoj mjeri u postupku zbog smetanja posjeda, djelomično rješenje Grada Zagreba od 28. travnja 2014., KLASA: UP/I-942-02/13-13/16, URBROJ: 251-14-02/213-14-16, s potvrdom pravomoćnosti, karticu partnera za 2020. izrađenu 1. listopada 2024. te je proveden dokaz saslušanjem tuženika.

5.2. Tuženik je 25. veljače 2026. podnio protutužbu u ovome predmetu, dok je prethodni postupak zaključen 15. siječnja 2025. Prema članku 189. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 114/22, dalje u tekstu: ZPP) protutužba se u istom postupku može podnijeti do zaključenja prethodnog postupka. Međutim, ne može se odbaciti samo zato što je podnesena poslije tog trenutka (odluka VSRH poslovni broj Rev-501/2021 od 5. svibnja 2021). U tom slučaju s njom se postupa kao sa samostalnom tužbom i izdvaja se u poseban predmet, pa se o protutužbenom zahtjevu tuženika odlučuje u predmetu ovoga suda poslovni broj Ps-2162/2026.

5.3. Predmet spora je zahtjev tužiteljice za iseljenje tuženika i predaju slobodnog od osoba i stvari stana opisanog u izreci presude te plaćanje naknade za korištenje stana.

6. Ocjenjujući rezultate provedenih dokaza, u skladu s odredbom čl. 8. ZPP sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

7. Među strankama nije sporno da je tuženik ranije stekao i izvršavao posjed predmetnog stana niti da je tužiteljica upisana kao vlasnica. Također, visina mjesečne naknade za korištenje stana za razdoblje od kolovoza 2020. do travnja 2023.

8. Sporno je ima li tuženik pravo na posjed te pripada li tužiteljici naknada za korištenje nekretnine i u kojoj visini za razdoblje nakon travnja 2023.

9.1. Vlasništvo tužiteljice proizlazi iz dostavljene dokumentacije, i to zemljišnoknjižnog izvatka i pravomoćnog djelomičnog rješenja Grada Zagreba od 28. travnja 2014.

9.2. Iz rješenja Općinskog suda u Zagrebu poslovni broj Pp-76/96 od 21. ožujka 1996. proizlazi da se radi o odluci o privremenoj mjeri u postupku zbog smetanja posjeda. Posjedovna zaštita pruža se neovisno o pravu na posjed, pravnoj osnovi i poštenju. Tuženik se zato na tu odluku može pozvati kao dokaz tadašnjeg izvršavanja posjeda, ali ne i na odluku kojom je prema tužiteljici stekao vlasništvo ili trajno pravo korištenja, tj. da je navedenom odlukom dokazao istinit, zakonit i pošten posjed predmetnog stana. Valja reći i to da iz obrazloženja navedene odluke proizlazi da tuženik posjed vrši kao punomoćnik vlasnice Sofije Bijelić. Dopis od 5. srpnja 2018. samo je obavijest o mogućnosti podnošenja zahtjeva za kupnju predmetnog stana uz propisane uvjete, dok Zahtjev od 1. kolovoza 2018. i izostanak odgovora na njega ne zamjenjuju sklopljeni ugovor.

9.3. Iz iskaza tuženika proizlazi da je njegov otac početkom devedesetih godina dogovorio i platio kupnju predmetnog stana za njega te da za usmeno sklapanje ugovora zna iz očeva kazivanja. U stanu je boravio i ostvario posjedovnu zaštitu. Navodi da od postavljanja plombe 2019. ne može ulaziti u stan zbog mogućih kaznenopravnih posljedica. Plaća režije, ali utuženu naknadu nije platio jer stan ne koristi. Smatra se vlasnikom i ovlaštenim posjednikom pa nije tražio da tužiteljica preuzme stan. Naveo je ulaganja u stan i spremnost platiti utuženu naknadu pod uvjetom uklanjanja naljepnice.

9.4. Sud je iskaz ocijenio prema članku 8. ZPP, razlikujući navode o činjenicama od tuženikovih pravnih zaključaka. Iskaz o ranijem boravku te zahtjevu za kupnju stana sud je ocijenio istinitim jer je u skladu s pisanim ispravama u spisu. Ovaj sud nije prihvatio kao istinit iskaz tuženika u dijelu u kojem govori o navodnoj usmenoj kupoprodaji predmetnog stana te da je na takav način predmetni stan stekao njegov otac. Njegov iskaz ne određuje datum sklapanja ni iznos cijene, dok iz obrazloženja rješenja Općinskog suda u Zagrebu poslovni broj Pp-76/96 od 21. ožujka 1996., na koje se upravo tuženik pozivao tijekom trajanja ovoga postupka, proizlazi da je posjed izvršavao kao punomoćnik ranije korisnice. Ta odluka potvrđuje tadašnji faktični posjed, ali ne utvrđuje vlasništvo niti kakvoću posjeda potrebnu za dosjelost. Također, tuženik je u svom iskazu potvrdio da predmetni stan nije bio predmet ostavinskog postupka iza smrti njegova oca te da nikada tužiteljici nije predao posjed stana s obzirom na to da se smatra posjednikom i vlasnikom istoga, pa je ovaj sud i iz navedenog dijela iskaza tuženika utvrdio njegovu pasivnu legitimaciju u ovome postupku, neovisno o eventualnom plombiranju vrata predmetnog stana.

10. Prema odredbi čl. 161. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, dalje: ZV) vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari. Prema odredbi čl. 162. st. 1. ZV, da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu.

11. Vlasništvo tužiteljice proizlazi iz dostavljenog zemljišnoknjižnog izvatka i pravomoćnog djelomičnog rješenja Grada Zagreba od 28. travnja 2014., dok je pasivnu legitimaciju tuženika sud utvrdio iz iskaza tuženika, kao i njegovih navoda tijekom trajanja ovoga postupka. Naime, prema članku 19. stavku 2. ZV, smatra se da jednom stečeni posjed traje neprekidno dalje, a onaj tko tvrdi da je prestao ili bio prekinut mora dokazati okolnosti koje su dovele do njegova prestanka. Pritom treba razlikovati prestanak posjeda od smetnje u izvršavanju posjednikove faktične vlasti, koja sama po sebi ne mora značiti prestanak posjeda. Tuženik je u iskazu naveo da nikada nije tražio od tužiteljice preuzimanje posjeda predmetnog stana jer smatra da ima pravo na njegov posjed i da je vlasnik stana. U odgovoru na tužbu tuženik izrijekom tvrdi da se stan nalazi u njegovu posjedu više od 23 godine. Takvi navodi ne upućuju na napuštanje posjeda, nego na tuženikovo ustrajanje u zadržavanju stana za sebe. Tome odgovara i njegov zahtjev za uklanjanje naljepnice radi omogućavanja nesmetanog korištenja stana, a ne radi njegove predaje tužiteljici. Sama okolnost postavljanja naljepnice na vrata nije istovjetna predaji stana tužiteljici niti nužno dokazuje da je tužiteljica preuzela faktičnu vlast nad njime. Slijedom navedenoga, sud zaključuje da predmnijeva neprekidnosti posjeda nije oborena samim pozivanjem na naljepnicu, pa je tuženik, kao posjednik predmetnog stana, pasivno legitimiran na zahtjev za njegovu predaju u posjed tužiteljici.

12. S obzirom na tuženikove navode iz odgovora na tužbu, ovaj sud navodi kako tuženik nije dokazao niti to da je pravo vlasništva predmetnog stana stekao dosjelošću. Prema članku 159. stavku 4. ZV, za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske potreban je neprekidan samostalni posjed od 20 godina ako je zakonit, istinit i pošten odnosno 40 godina ako je barem pošten. Tuženik nije dokazao valjani pravni temelj posjedovanja s obzirom na to da navodi o usmenoj kupoprodaji i isplati cijene sami po sebi ne dokazuju da je osoba koja je stan navodno prodala bila ovlaštena njime raspolagati niti da je tuženik ili njegov otac stekao vlasništvo predmetno stana. Rješenje doneseno u postupku smetanja posjeda također ne dokazuje vlasništvo niti zakonitost posjeda, jer se posjedovna zaštita pruža neovisno o pravu na posjed i njegovu pravnom temelju. Također, valja reći i to da je tuženikov posjed nepošten najmanje od primitka djelomičnog rješenja od 28. travnja 2014., kojim je utvrđeno vlasništvo Republike Hrvatske i u kojem je tuženik označen kao bespravni korisnik stana. Od tada mu je poznato da mu pravo na posjed ne pripada, pa se daljnje vrijeme nepoštenog posjedovanja ne može uračunavati u rok dosjelosti. Podredno, valja reći i to da je dopisom od 1. kolovoza 2018. tuženik podnio tužiteljici zahtjev za kupnju predmetnog stana, pa ovaj sud zaključuje da je i tuženiku moralo biti poznato da stan nije u njegovom vlasništvu.

13. Navode o ulaganjima tuženik nije konkretizirao određenim novčanim zahtjevom za njihovu naknadu, nego je naveo vrste izvedenih radova bez određivanja traženog iznosa. Neovisno o tome, prema članku 165. stavcima 1. i 4. ZV, nepošteni posjednik dužan je predati stvar vlasniku bez odgode i nema pravo zadržati je do naknade troškova. Stoga eventualno pravo na naknadu troškova ne predstavlja osnovu za odbijanje predaje stana tužiteljici.

14.1. Konačno, s obzirom na dugogodišnje korištenje stana od strane tuženika, valjalo je razmotriti i to da li bi iseljenjem tuženika iz predmetnog stana došlo do

povrede njegovog prava na mirno uživanje doma. Naime, sukladno čl. 8 Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda Vijeća Europe (NN - Međunarodni ugovori 18/97, 6/99, 8/99, 14/02 i 1/06, dalje: Konvencija) svatko ima pravo na poštivanje svog doma, a javna vlast se 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. To "pravo na dom" u značenju koje mu daje Konvencija izvodi se iz čl. 34 st. 1 u vezi s mjerodavnim dijelom čl. 35 i čl. 16 st. 2 Ustava RH po kojima je dom nepovrediv, svakom se jamči štovanje i pravna zaštita njegovog osobnog i obiteljskog života, te svako ograničenje sloboda ili prava mora biti razmjerno naravi i potrebi za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju.

14.2. Radi ocjene da li bi usvajanje tužbenog zahtjeva kako je postavljen od strane tužitelja predstavljalo miješanje države u pravo tuženika na dom, potrebno je prvenstveno odgovoriti da li bi takvo miješanje bilo opravdano, odnosno da li bi u smislu čl. 34 st. 1 u svezi s mjerodavnim dijelom čl. 35 i čl. 16 Ustava RH te čl. 8 st. 2 Konvencije, bilo u skladu sa zakonom.

14.3. Predaja stana utemeljena je na zakonu jer prema članku 161. stavku 1. ZV vlasnik može zahtijevati predaju svoje stvari, a tuženik nije dokazao pravo koje bi ga ovlašćivalo na zadržavanje stana u smislu članka 163. toga Zakona. Mjera ostvaruje legitiman cilj koji se očituje u zaštiti vlasničkih prava tužiteljice i omogućavanje vlasnici da ponovno raspolaže svojom nekretninom, što predstavlja zaštitu prava drugih u smislu članka 8. stavka 2. Konvencije. Pritom valja ukazati i na odredbu čl. 13 Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18) prema kojem se državnom imovinom upravlja učinkovito i razumno, s pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidivosti, slijedom čega je miješanje javne vlasti u dom tuženika u smislu prihvaćanja tužbenog zahtjeva svakako potrebno i radi gospodarske dobrobiti. Mjera iseljenja je nužna i razmjerna tom cilju uzimajući u obzir konkretne okolnosti tuženika. Tuženik je naveo da živi na drugoj adresi i da predmetni stan ne koristi od 2019., premda to nekorištenje pripisuje zabrani ulaska. Stoga se ne može zanemariti njegova ranija povezanost sa stanom, ali njegov iskaz potvrđuje da sada stanuje drugdje. Također, tuženik nije iznio okolnosti iz kojih bi proizlazilo da bi predajom stana ostao bez smještaja niti se pozivao na tešku materijalnu situaciju, niti da pripada određenoj ranjivoj društvenoj skupini pojedinaca, pa čak niti to da nema u vlasništvu drugih nekretnina ili da ne može na drugi način riješiti svoje stambeno pitanje. Činjenica da je po zanimanju odvjetnik sama po sebi ne dokazuje njegovu imućnost, ali u postupku nisu istaknute posebne okolnosti socijalne ranjivosti koje bi prevagnule nad pravom tužiteljice na povrat stana. Iz navedenih razloga predaja stana ne predstavlja prekomjeran teret za tuženika, pa je ovaj sud utvrdio kako njegovim iseljenjem ne bi došlo do povrede prava na dom.

15. Slijedom navedenog, kako je sud utvrdio da je tužiteljica vlasnica stana, a da se tuženik nalazi u posjedu istoga bez valjanog pravnog osnova, to je osnovan tužbeni zahtjev tužiteljice radi predaje stana u posjed te je odlučeno kao u točki I. izreke presude.

16. Za novčani zahtjev mjerodavan je članak 165. stavak 1. ZV. Nepošteni posjednik duguje koristi koje je imao tijekom posjedovanja, uključujući koristi koje bi stvar dala da ih nije zanemario. Naknada se ne dosuđuje kao ugovorena najamnina, jer ugovor nije sklopljen, nego kao vrijednost koristi od neovlaštenog posjeda. Visina tužbenog zahtjeva u pogledu naknade za korištenje obračunata je u skladu s Odlukom Vlade RH o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (Narodne novine br. 120/2000) objavljene 1. prosinca 2000., prema kojoj se visina utvrđuje u iznosu od 15,00 kn/m² stambene površine. S obzirom da se radi o nekretnini površine 39,74 m2 to tužitelj osnovano potražuje iznos od 596,10 kn, tj. 79,12 EUR mjesečno jer bi upravo po predmetnim parametrima tu istu nekretninu iznajmljivao i drugim najmoprimcima. Pritom sud navedeni iznos smatra primjerenim i primjenom slobodne ocjene dokaza jer je notorno da je isti za područje Zagreba znatno niži od tržišne naknade, odnosno da je po cijeni od 79,12 EUR mjesečno na području Zagreba nemoguće unajmiti bilo kakav stan, a kamoli u širem centru grada (Vinogradska cesta 22). Iz navedenog razloga sud nije provodio financijsko vještačenje na okolnost visine predmetne naknade, s time da niti tuženik nije osporio visinu utužene naknade za razdoblje do travnja 2023., a istu naknadu od 79,12 EUR tužiteljica je zatražila i za daljnje razdoblje u odnosu na predmetni stan iste površine, pa je i iz navedenog razloga bilo nepotrebno provoditi financijsko vještačenje.

17. Pritom se ističe da svatko tko upotrebljava tuđu stvar bez pravne osnove podliježe pravilu iz odredbe čl. 165. st. 1. ZV, pa svaki nepošteni posjednik mora platiti naknadu za korištenje. Slijedom navedenoga, uz utvrđen nepošteni posjed tijekom utuženih mjeseci, dokazanu visinu koristi i izostanak podmirenja utužene naknade, prihvaćen je zahtjev za isplatu kao u točki II. izreke te je tuženiku naloženo isplatiti tužiteljici iznos od 4.114,24 eura s pripadajućim zateznim kamatama na pojedinačne mjesečne iznose u skladu s odredbom članka 29. Zakona o obveznim odnosima.

18.1. Odluka o parničnom trošku donesena je na temelju odredaba čl. 154. st. 1., čl. 155. i čl. 163. ZPP-a, u skladu s vrijednošću predmeta spora i Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine br. 138/23, dalje: Tarifa). Vrijednost predmeta spora prije preinake iznosila je 1.740,64 eura, a nakon preinake 4.114,24 eura. Obje vrijednosti pripadaju istom tarifnom razredu, za koji osnovna nagrada iznosi 100 bodova, pa preinaka nije utjecala na visinu nagrade za pojedinu radnju. T

18.2. Tužiteljici je priznat trošak sastava zahtjeva za mirno rješenje spora, sastava tužbe prema Tbr. 7. toč. 1. Tarife, sastav obrazloženih podnesaka od 10. listopada 2024. i 13. studenoga 2025. prema Tbr. 8. toč. 1. Tarife te zastupanja na ročištima održanim 15. siječnja 2025., 27. veljače 2026. i 15. rujna 2026. prema Tbr. 9. toč. 1. Tarife, za svaku navedenu radnju po 100 bodova, odnosno po 200,00 eura. Za pristup na ročište od 16. lipnja 2025., koje je zbog nepristupa tuženika odgođeno prije početka raspravljanja, tužiteljici je prema Tbr. 9. toč. 5. Tarife priznata nagrada od 25 bodova, odnosno 50,00 eura. Ukupno priznati trošak za navedene radnje iznosi 725 bodova, što uz vrijednost boda od 2,00 eura iznosi 1.450,00 eura s pripadajućim zateznim kamatama od presuđenja do isplate, po stopi čl. 29 ZOO-a jer trošak ima značaj glavnice, pa obveza naknade toga troška dospijeva s danom donošenja presude, sve u smislu čl. 151 st. 3 ZPP-a.

19. Iznosi u kunama pretvoreni su u eure prema službenom tečaju konverzije 7,5345 kn/1 euro.

U Zagrebu 29. listopada 2026.

Sudac:
Ivan Bešlić



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana, koja se podnosi putem Općinskog građanskog suda u Zagrebu nadležnom županijskom sudu. Za stranku uredno obaviještenu o ročištu za objavu primjenjuju se pravila o dostavi presude na dan objave, neovisno o pristupu ročištu. Stranci koja nije uredno obaviještena rok teče od dostave prijepisa presude.

Broj zapisa: **9-3088f-63a59**

Kontrolni broj: **0222d-53e2a-45354**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.