



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUDU SESVETAMA
STALNA SLUŽBA U DUGOM SELU
Dugo Selo, Ul. biskupa Augustina Kažotića 13

Poslovni broj: P-564/2025-18

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 Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu, po sutkinji toga suda Nataliji Suvaljko Ljubek, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Čiro Grubišić, OIB: 71881627502, iz Zagreba, Maksimirska 71, zastupan po punomoćniku Mladenu Čaržavcu, odvjetniku iz Zagreba, protiv tuženika GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, zastupanog po punomoćniku Nataši Owens, odvjetnici iz odvjetničkog društva Owens, Houška i Partneri d.o.o., radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, nakon provedene i zaključene glavne i javne rasprave održane dana 16. lipnja 2026. u nazočnosti punomoćnika tužitelja, tužitelja osobno i punomoćnika tuženika, 22. srpnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Proglašava se nedopuštenom ovrha određena rješenjem o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-1751/2022 od 19. prosinca 2022.

II. Nalaže se tuženiku da tužitelju isplati parnični trošak u iznosu od 1.089,05 Eur-a (tisuću osamdeset i devet eura i pet centi) sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 22. srpnja 2026. pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, tj. kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve to u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi u bitnom navodi da je Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni br. Ovr-1751/2022 od 12. ožujka 2025., koji je zaprimio 18. ožujka 2025. upućen na pokretanje parnice radi proglašenja ovrhe određene rješenjem o ovrsi Ovr-1751/2022 od 19. prosinca 2022. (dalje u tekstu Rješenje o ovrsi) nedopuštenom u roku od 15 dana od zaprimanja zaključka. Da je rješenjem o ovrsi određena ovrha uspostavo ranijeg stanja odvajanjem stana te iseljenjem ovršenika Grubišić Ćire iz stana u Zagrebu, Maksimirska 71, na 4. katu, stan br. 33, površine 81,34 m², koji stan se nalazi u stambenoj zgradi izgrađenoj na kčbr. 4806/5 k.o. Centar i predajom stana slobodnog od osoba i stvari u posjed ovrhovoditelju Gradu Zagrebu. Protiv citiranog Rješenja tužitelj navodi da je podnio žalbu i prijedlog za odgodu ovrhe radi sprječavanja nastanka nenadoknadive, odnosno teško nadoknadive štete za ovršenika, ovdje tužitelja, u kojima je u bitnom navodeo da bi vraćanje zatečenog stana u prvobitno stanje, odnosno razdvajanje jedinstvene stambene cjeline u dvije samostalne cjeline, zahtijevalo opsežne građevinske radove, što iziskuje i znatne troškove te se de facto radi o neizvršivom tužbenom zahtjevu. Također, navodi da je nesporno da su stranke dana 03.04.2019. sklopile Ugovor o kupoprodaji predmetnog stana te je ovršenik molio za odgodu plaćanja te je platio jamčevinu od 10% u iznosu od 82.100,00 kn te je uplatio i iznos od 74.000,00 kn kako bi pokazao ozbiljnost namjere kupnje predmetnog stana o čemu je obavijestio ovrhovoditelja te mu je dostavio dokaz o uplati navedenog iznosa, a koji iznosi mu do današnjeg dana nisu vraćeni. Navodi i da je ovršenik poštenu posjednik cjelokupne stambene cjeline, budući da je vlasnik jednog dijela nekretnine temeljem Ugovora o kupoprodaji stana od 13.10.1995. sklopljenog između ovršenika kao kupca i Vjekoslava Jozeka kao prodavatelja, a koji je sada spojen u neodvojivu cjelinu s drugim stanom za koji je ovršenik s ovrhovoditeljem sklopio Ugovor o kupoprodaji i za koji je platio jamčevinu i dodatne iznose s namjerom isplate cjelokupne kupoprodajne cijene, te da je ovlašten zadržati posjed dok mu ti troškovi ne budu naknađeni, budući da je do raskida Ugovora o kupoprodaji s ovrhovoditeljem došlo nakon što je predmetni stan već spojen u novu samostalnu cjelinu te nakon što je ovršenik u isti uložio dodatne troškove. Nadalje, navodi da bi provedbom ovrhe u konkretnom slučaju ovršeniku bila nanijeta nenadoknadiva odnosno teško nadoknadiva šteta, koja se ogleda u tome što predmetni prostor predstavlja jedini dom ovršenika te bi mu iseljenjem iz istog prostora bila ugrožena egzistencija, kao i njegovoj obitelji, a vraćanje zatečenog stana u prvobitno stanje, odnosno razdvajanje jedinstvene stambene cjeline u dvije samostalne cjeline, zahtijevalo bi opsežne građevinske radove i velike troškove. Ističe kako bi se provedbom predmetne ovrhe ozbiljno povrijedilo tužiteljevo pravo na poštivanje doma zajamčeno člankom 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i člankom 34. Ustava Republike Hrvatske. Naime, nekretnina koja je predmetom ovrhe predstavlja jedini dom tužitelja i njegove obitelji, te im služi za stanovanje i zadovoljavanje osnovnih životnih potreba, a u predmetnom stanu stanuje njih osmero uredno prijavljenih članova obitelji: tužitelj, njegova supruga, njihove dvije kćeri, sin s nevjestom i sinom te tužiteljeva sestra, s time da se njegovi članovi obitelji trenutno nalaze na liječenju od teških bolesti. Tužitelj napominje kako je isti umirovljeni hrvatski branitelj iz domovinskog rata te je 1990. na I. općim demokratskim izborima izabran u Hrvatski Sabor i obnašao dužnost Potpredsjednika Vijeća Sabora. Godine

1991. u dogovoru s tajništvom Sabora RH podnio je zahtjev za većim stanom i vratio Državi stan sa stanarskim pravom od 34 m², u ulici M. S. Bolšića 2. u Slobostini, a prihvatio je, po preporuci Tajništva Sabora, stan u vlasništvu Grada Zagreba, Maksimirska 71. pov. 82 m² koji je koristio temeljem ugovora o najmu s obećanjem da će mu stanarsko pravo na taj stan biti vrlo brzo riješeno u zamjenu za stanarsko pravo iz Slobostine (jer nije mogao imati dva stanarska prava). Međutim, stanarsko pravo na stan u Maksimirskoj nikada mu nije riješeno. Prema tome, budući da nije dobio stanarsko pravo, tužitelj je tražio otkup predmetnog stana po komercijalnoj cijeni što je Poglavarstvo 2019. prihvatilo i odredilo mu cijenu od 820.000,00 kn (117.000,00 EUR). Tužitelj je uplatio avans od 82.000,00 kn ali isti nije mogao konačno otkupiti stan zbog prethodno navedenih obiteljskih zdravstvenih problema. Stan u Maksimirskoj 71. tužitelj koristi od 1990. te je redovito i uredno plaćao sve stanarske i režijske obveze a po preporuci kućnog savjeta, radi neispravnosti instalacija, prozora, vrata i slično, izvršio je adaptacijske radove u predmetnom stanu u vrijednosti od oko 25.000,00 EUR. Tužitelj je naposljetku podnio i zahtjev tuženiku za produženje ugovora o najmu ili otkup predmetnog stana, o kojemu još nije odlučeno. Sukladno svemu iznesenom, očito je da bi provedbom ovrhe tužitelju bilo osobito teško povrijeđeno pravo na poštivanje doma zajamčeno člankom 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i člankom 34. Ustava Republike Hrvatske te bi istom nastala nenadoknadiiva šteta budući da je riječ o gubitku doma, odnosno iseljenju tužitelja i njegove obitelji u trenutku kad su članovi obitelji podvrgnuti i upućeni na operacijske zahvate i na obvezno mirovanje uslijed teških bolesti, a sve imajući u vidu da navedena nekretnina predstavlja njihov jedini dom te da nemaju drugu nekretninu u koju bi se preselili.

2. Rješenjem Županijskog suda u Zagreba od 4. travnja 2025. Su-198/2025 (list 52-53 spisa) određena je nadležnost Općinskog suda u Sesvetama za postupanje u ovoj pravnoj stvari.

3. U odgovoru na tužbu tuženik Grad Zagreb u bitnom navodi da osporava tužbu i tužbeni zahtjev. Da tužitelj nije dokazao osnovanost žalbenih razloga propisanih odredbom čl. 50.st.1.t.7. i 10. Ovršnog zakona radi kojih je upućen u ovu parnicu. Da se ovršni postupak vodi temeljem pravomoćne i ovršne Presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni br. Ps-69/2020 od 30. lipnja 2020., koja je potvrđena presudom Županijskog suda u Osijeku, GŽ-4610/2020 od 16. rujna 2021. Temeljem predmetnog prijedloga za ovrhu Općinski građanski sud u Zagrebu je 19.12.2022. donio rješenje o ovrsi kojim je odredio ovrhu prema prijedlogu ovrhovoditelja. Da obzirom da ovršenik konstantno ističe da nema drugu nekretninu s kojom bi se obitelji preselio te da bi provedbom ovrhe bilo ozbiljno povrijeđeno njegovo pravo na poštivanje doma, tuženik navodi da tužitelj ima svoj dom temeljem sklopljenog Ugovora o kupoprodaji od 13. listopada 1995. sklopljenog između tužitelja i Vjekoslava Jozeka kao prodavatelja površine 50,84 m², a koji je tužitelj na svoju ruku nedozvoljenim građevinskim radovima spojio sa stanom 33., površine 81,34 m². Nadalje, da stambeno pitanje tužitelja ne može biti ostvareno stanom Grada Zagreba iz razloga što je čl. 5. Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 32/2023, NN 134/2024) kojom je propisano da se stan ne može dati u najam osobama ako one ili članovi njihovog kućanstva na području Grada Zagreba ili Zagrebačke županije imaju u vlasništvu useljiv stan ili kuću, a što tužitelj ne spori da ima. Slijedom navedenog, predlaže odbiti tužbeni zahtjev tužitelja.

4. U daljnjem tijeku postupka tužitelj navodi da je on posjednik cjelokupne stambene cjeline čije razdvajanje na dvije samostalne cjeline zahtijevala opsežne građevinske radove, što iziskuje znatne troškove te se de facto radi o neizvršivom zahtjevu. Da u odnosu na stan od 50,83 m² da je isti od 1996. neodvojivo povezan sa stanom br. 33, površine 81,34 m², pa te dvije sada nesamostalne cjeline tek u svojem ukupnosti predstavljaju dom tužitelja i njegove obitelji. Da navedenu činjenicu tuženik prije nije negirao, tim više da je sa tužiteljem 3. travnja 2019. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine, po kojem ugovoru je tužitelj platio jamčevinu od 10% u iznosu od 82.100,00 kn te je platio i iznos od 74.000,00 kn kako bi pokazao ozbiljnost namjere kupnje predmetnog stana o čemu je obavijestio tuženika, te mu je dostavio dokaz o uplati navedenog iznosa, koji tužitelju nisu vraćeni. Da je ovlašten zadržati posjed dok mu ti troškovi ne budu namireni, budući da je do raskida Ugovora o kupoprodaji došlo nakon što je predmetni stan već spojen u novu samostalnu cjelinu te nakon što je tužitelj u istu uložio dodatne troškove. Nadalje, da o njegovom zahtjevu za sklapanje ugovora o najmu za predmetni stan još nije odlučeno.

5. U dokaznom postupku sud je izveo dokaze čitanjem i uvidom u materijalnu dokumentaciju koja prileži spisu i to: Zaključak Općinskog građanskog suda u Zagrebu (list 6-7 spisa), Rješenje o ovrsi (list 8-12 spisa), žalba i prijedlog za odgodu ovrhe (list 13-15 spisa), medicinska dokumentacija (list 16-32 spisa), Potvrda Ministarstva hrvatskih branitelja (list 33 spisa), zahtjev za davanje u najam stana (list 34 spisa), Zapisnik od 8. svibnja 2024. (list 35 spisa), Izračun visine najamnine (list 36 -37 spisa), Dopunski nalaz i mišljenje (list 38-50 spisa), dopisi tužitelja tuženiku (list 66-68 spisa), potvrda o uplati (list 69 spisa), saslušan je tužitelj na ročištu kod ovog suda od 16. lipnja 2026. (list 83-88 spisa), izvršen je uvid u spis Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni br. Ovr-1751/2022 (dio preslike tog spisa relevantan u ovdje konkretnom predmetu nalazi se u preslici u ovom spisu).

6. Među strankama u ovom postupku nije sporno:

- da je temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni br. Ovr-1751/2022 od 19. prosinca 2022. određena ovrha uspostavom ranijeg stanja odvajanjem stana koji se nalazi u stambenoj zgradi izgrađenoj na kčbr. 4806/5 k.o. Centar na adresi Maksimirska 71 na 4. katu, stan br.33, površine 81,34 m² od stana koji se isto nalazi na 4. katu površine 50,84 m², na način da se izvođenjem građevinsko-obrtničkih i instalaterskih radova formiraju dvije zasebne stambene cjeline (sve u skladu sa vještačkim nalazom i mišljenjem), te iseljenjem tužitelja iz stana površine 81,34 m² i predajom u posjed istog ovdje tuženiku slobodnog od osoba i stvari;

- da je predmetno rješenje o ovrsi doneseno temeljem pravomoćne i ovršne Presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ps-69/2020 od 30. lipnja 2020., koja je potvrđena presudom Županijskog suda u Osijeku, GŽ-4610/2020 od 16. rujna 2021. kojom je naloženo ovdje tužitelju uspostava ranijeg stanja odvajanjem stana koji se nalazi u stambenoj zgradi izgrađenoj na kčbr. 4806/5 k.o. Centar na adresi Maksimirska 71 na 4. katu, stan br.33, površine 81,34 m² od stana koji se isto nalazi na 4. katu površine 50,84 m², na način da se formiraju dvije zasebne stambene cjeline (sve u skladu sa vještačkim nalazom i mišljenjem), te iseljenjem tužitelja iz stana površine 81,34 m² i predajom u posjed istog ovdje tuženiku slobodnog od osoba i stvari.

7. Ovdje predmetni postupak vodi se radi proglašenja nedopuštenim ovrhe određene rješenjem o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, pod poslovnim brojem Ovr-1751/2022 iz razloga propisanih čl. 50.st.1.t.7. i 10. OZ-a.

8. Temeljem provedenog dokaznog postupka, a cijeneći svaki dokaz za sebe i sve dokaze u njihovoj ukupnosti sukladno odredbi članka 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/2019, 80/2022, 114/2022, 155/2023 dalje u tekstu ZPP), te primjenom pravila o teretu dokazivanja iz čl. 221.a. ZPP-a ovaj sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja osnovan.

9. Čitanjem cjelokupnog spisa koji se pred Općinskim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem Ovr-1751/22 utvrđeno je da je ovdje tužitelj već u žalbi podnesenoj protiv rješenja o ovrsi (list 13-15 spisa) istakao prigovor prava na dom, a koji prigovor sadržajno predstavlja žalbeni razlog iz čl. 50.st.1.t.7.i 10. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, dalje u tekstu OZ). Nadalje, čitanjem navedenog ovršnog spisa utvrđeno je da je u parničnom postupku koji je prethodio ishođenju ovršne isprave (pravomoćne i ovršne presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni br.- Ps-69/20) utvrđeno da je ovdje tuženik vlasnik stana Zagrebu, Maksimirska 71, na 4. katu, stan br.33, površine 81,34 m², koji se nalazi u stambenoj zgradi izgrađenoj na kčbr. 4806/5 k.o. Centar, te da taj stan tužitelj drži u posjedu bez valjanog pravnog temelja. Nadalje, da je tužitelju pravni prednik tuženika Općina Maksimir 15. prosinca 1990. dao u najam predmetni stan temeljem sklopljenog Ugovora o najmu stana na neodređeno vrijeme, kojim ugovorom se ovdje tužitelj obvezao da će stan napustiti u roku od 30 dana i predati ga slobodan od osoba i stvari, te da je tužitelj dopisom od 11. siječnja 2002. bio pozvan na predaju stana u roku od 30 dana. Nadalje, utvrđeno je i da je navedeni stan ovdje tužitelj još 1996. spojio sa susjednim stanom tako da se sada postojeći stambeni prostor sastoji od ulaza, hodnika, šest soba, dvije kupaonice, dnevnog boravka, kuhinje, izbe, i balkona ukupne površine 143,92 m² (od čega stanu u vlasništvu tužitelja pripadaju dnevni boravak, kuhinja, izba, tri sobe, i kupaonica, dok susjednom stanu pripadaju hodnik, tri sobe, kupaonica i balkon), te tako zatečeni stan u funkcionalnom smislu predstavlja jedinstvenu stambenu cjelinu, a vraćanje stana u prvobitno stanje (razdvajanje zatečene stambene cjeline u dvije stambene cjeline) zahtjeva opsežne građevinske radove i velike troškove. Nadalje, utvrđeno je i da je 9. veljače 2016. odbijen zahtjev tužitelja za davanjem u najam ovdje predmetnog stana, te da su stranke 3. travnja 2019. sklopile ugovor o kupoprodaji predmetnog stana, no isti je iz razloga što ovdje tužitelj u roku nije isplatio ostatak kupoprodajne cijene (30 dana, a to nije učinio ni u naknadnom roku od 180 dana) to se isti smatra raskinutim u smislu odredbe čl. 361.Zakona o obveznim odnosima i ne predstavlja valjani pravni temelj posjedovanja.

10. Čitanjem medicinske dokumentacije (list 16-32 spisa) utvrđeno je:

- da je sinu tužitelja dijagnosticirana zloćudna novotvorina štitnjače, citološki Warthin tumor zbog čega je 18. travnja 2023. operiran i upućen na daljnje liječenje i mirovanje;
- da je kćeri tužitelja dijagnosticiran karcinom dojke, zbog čega je 20. siječnja 2024. operirana i upućena doma uz propisano obvezno mirovanje;
- da su supruzi tužitelja dijagnosticirana dva meningeoma u mozgu

11. Čitanjem Potvrde Ministarstva hrvatskih branitelja od 26. travnja 2019. (list 33 spisa) utvrđeno je da je tužitelj evidentiran u Evidenciji hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata te je potvrda izdana u svrhu ostvarivanja prava na stambeno zbrinjavanje pri drugom državnom tijelu ili JLS.
12. Čitanjem Zahtjeva za neposredno davanje stana u najam temeljem čl. 39. Odluke o najmu stanova (list 34 spisa) utvrđeno je da je tužitelj isti podnio tuženiku 11. travnja 2024. radi davanja u najam predmetnog stana a koji koristi od 1990., te su u istom kao članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni supruga Grubišić Ankica, sin Grubišić Josip, kćer Grubišić Katarina i Mirjana, nevjesta Grubišić Josipa, unuk Grubišić Jakov, te sestra Oreč Janja.
13. Čitanjem Zapisnika tuženika od 8. svibnja 2024. (list 35 spisa) utvrđeno je da je korisnik predmetnog stana ovdje tužitelj koji ga koristi od veljače 1990., a koji je u isti doselio „mijenjajući“ stan iz Slobostine. U stan useljava 1990. sa suprugom Ankicom te djecom Josipom i Mirjanom, te kasnije rođenom Katarinom (93.), snahom Josipom te unukom Jakovom (2020.), te sestrom Janjom Oreč (svibanj 1990.). Stan je uredan i održavan, te režije podmiruje uredno. Ugrađen je novi kondenzacijski bojler o trošku tužitelja.
14. Čitanjem Izračuna najamnine od 5. rujna 2024. (list 36-37 spisa) utvrđeno je da je tuženik tužitelju temeljem podataka koje je tužitelj dostavio izračun visine najamnine koja je utvrđena na temelju Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb (Službenik grada Zagreba 34/23) naveo da mu je visina najamnine/naknade za korištenje gradskog stana od 1. srpnja 2024. određena u iznosu od 457,84 Eur-a mjesečno.
15. Čitanjem dopisa tužitelja tuženiku (list 66-68 spisa) utvrđeno je da je tužitelj po Ugovoru o kupoprodaji stana sa tuženikom od 3. travnja 2019. isplatio tuženiku iznos jamčevine od 82.100,00 HRK (ostatak iznosa od 739.900,00 HRK trebao je biti plaćen naknadno) te samovoljno daljnji iznos od 74.000,00 HRK s ciljem odobrenja roka za prolongiranje plaćanja kupoprodajne cijene na daljnji rok od 60 dana.
16. Iz iskaza saslušanog tužitelja na ročištu kod ovog suda od 16. lipnja 2026. (list 84-86 spisa) u bitnom proizlazi da u predmetnoj nekretnini u Maksimirskoj živi od 1990. godine, zajedno sa još 8 članova obitelji koji zajedno s njim žive u tom stanu. Da je prije stana u Maksimirskoj imao stanarsko pravo na stanu u Slobostini koji stan je vratio te mu je tada bilo rečeno od tajnika Sabora da će dobiti stanarsko pravo na stanu u Maksimirskoj. Međutim, da nikada nije dobio to stanarsko pravo na stanu u Maksimirskoj. U odnosu na stan u Maksimirskoj, da je sa Gradom Zagrebom sklopio ugovor, ali o čuvanju toga stana, te da uredno od 1990. godine do danas on Gradu Zagrebu plaća po tom Ugovoru. Da nema bilo koju drugu nekretninu u svom vlasništvu, odnosno da je od susjeda kupio također u Maksimirskoj jedan stan od 49 m², ali taj stan je spojen ovdje predmetnom stanu odnosno isti sada predstavlja jednu cjelinu. Dakle, osim ovdje predmetnog stana da nema niti jednu drugu nekretninu u svom vlasništvu. Nadalje, da od svih drugih članova njegove obitelji je jedino zaposlen njegov sin Josip koji ima plaću u otprilike neto iznosu nešto manje od 2.000,00 eura mjesečno. Nitko drugi od ostalih članova njegove obitelji nema nekretnine u svom

vlasništvu koje bi bile adekvatne za život u njima. Da je od 8 članova koji također žive u predmetnom stanu jedna od njih je njegova sestra koja ima 85 godina života, koja je bolesna i koja ne radi. Također, njegova supruga da je također bolesna i ne radi. Supruga od njegovog sina Josipa je na porodiljnom te također ne radi. Nadalje, njegova kćer Katarina ponekad radi, ponekad ne radi, misli da ona povremeno obavlja određeni posao za jednu firmu, ali ona nije u stalnom radnom odnosu. U odnosu na činjenicu da li svi članovi njegove obitelji žive u stanu u Maksimirskoj od 90-ih naveo je da je njegova sestra došla negdje 1993., 1994. godine, a koja je tada došla sa svojim suprugom koji je isto živio u predmetnom stanu dok nije preminuo, a umro je prije otprilike 14 godina. Također, u predmetni stan je Josipova supruga došla nakon što su se njih dvoje oženili dakle, otprilike prije 8 godina. Također, da je u tom stanu ranije živjela i njegova starija kćer Mirjana koja je odselila u Kinu prije otprilike 2,5 godine. Svi ostali članovi, a koji su tada bili rođeni, su u predmetnom stanu od 90-tih. U odnosu na ovaj manji stan koji je tužitelj kupio i koji je pripojen predmetnom stanu od 81,34 m² tužitelj je naveo da se radi o stanu kvadrature cca 50 m² te da isti ima jednu spavaću sobu, kuhinju i dnevni boravak i toalet. U navedenom stanu se nije nikada živjelo, već je isti renoviran i pripojen drugom stanu. Da isti ne bi bio adekvatan za život njega i njegove obitelji. Da od tuženika nije dobio odgovor po zahtjev za produljenje ugovora o najmu ili otkupu predmetnog stana koji je 2024. podnio tuženiku, a da su i ranije i prije toga bili pokušaja dogovora, ali isti su ostali bezuspješni. Naime, da je otkup stana u Maksimirskoj bio dopušten, ali da je nastao problem oko cijene. Da se manji stan može odvojiti iz ovdje predmetnog stana ali da bi isto bio jako problematično i teško, s obzirom da ima jedno brojilo za struju i za vodu, odnosno isti se tretira kao jedna cjelina. Nadalje, da on i članovi njegove obitelji nemaju gdje otići u slučaju kada bi morali napustiti ovdje predmetni stan. Da u odnosu na stan u Maksimirskoj nikada nije stekao stanarsko pravo, a da je 1990. iz stana u Slobostini odselio jer mu je taj stan bio mali, radilo se naime o stanu o 33 m² za njih četvero članova obitelji i to tužitelja, njegovu suprugu, sina i kćer. Sin je naime 1986. godište, a kćer 1989. godište, a kasnije se rodila i druga kćer 1993. godine. Nadalje, prema usmenom obećanju tajnika Sabora, da mu je bilo rečeno da mora vratiti stan u Slobostini i stanarsko pravo na njemu da bi mu se dalo stanarsko pravo na stan u Maksimiru jer nije bilo moguće istovremeno imati stanarsko pravo na dva stana. On je radi toga vratio stan u Slobostini, ali kako je već rekao nikada nije dobio stanarsko pravo u Maksimirskoj. Da je u odnosu na stan u Maksimirskoj imao Ugovor o čuvanju stana, odnosno pojašnjava da su se tada tako davali stanovi na čuvanje, njegova obveza po tom ugovoru je bila čuvati stan, a trebao je plaćati režije i nekakav iznos najamnine, misli da je otprilike sve skupa po tom ugovoru mjesečno plaćao otprilike stotinjak eura. Da je ovaj drugi stan u Maksimirskoj kupio 1995. godine, a radi povećanog broja članova njegove obitelji, odnosno cilj mu je bio da se stan u kojem su trenutno živjeli proširi. Nadalje, u roku od pola godine od kada je kupljen manji stan u Maksimirskoj je isti adaptiran, odnosno pripojen je ovom stanu u kojem su tada živjeli i od tada čini jednu cjelinu, odnosno predmetni stan. Iz iskaza tužitelja proizlazi da sada u predmetnom stanu živi 8 članova obitelji i to on, njegova supruga Ankica, sin Josip, nevjesta Josipa i njihovo dvoje djece Jakov kojim ima 6 godina, te Matej koji ima 6 mjeseci, tužiteljeva sestra Janja Oreč, te kći Katarina.

17. Iskaz saslušanog tužitelja ovaj sud u cijelosti cijeni kao istinit, vjerodostojan i uvjerljiv te u bitnom podudaran sa materijalnom dokumentacijom koja prileži spisu.

18. Prvenstveno valja navesti da u parničnom predmetu koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl.br. Ps-69/2020 niti prvostupanjski niti drugostupanjski sud nisu odlučivali o pravu na dom ovdje tužitelja, niti je je u presudama proveden test razmjernosti, pa je isto utvrđivao ovaj sud u okviru ovdje predmetnog postupka.

19. Nadalje, sukladno čl. 55. st. 3. OZ-a tužbu kojom pokreće parnicu na koju je upućen ovršenik može utemeljiti samo na razlozima koje je istaknuo u žalbi u povodu koje je upućen na parnicu, odnosno drugim riječima, raspravljanje u ovoj parnici isključivo je ograničeno samo na razloge zbog kojih je upućen. Dakle, raspravljanje u ovoj pravnoj stvari ograničeno je isključivo na razloge iz čl. 50. st. 1. t. 7. i 10. OZ-a, odnosno zbog istaknutog prigovora prava na dom.

20. Odredba čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda ("Narodne novine" - Međunarodni ugovori br. 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06 i 2/10 - nadalje: Konvencija) propisuje pravo na poštovanje privatnog i obiteljskog života, a prema toj odredbi svatko ima pravo na poštovanje svoga privatnog i obiteljskog života, doma i dopisivanja. Javna vlast se neće miješati u ostvarivanje tog prava, osim u skladu sa zakonom i ako je u demokratskom društvu nužno radi interesa državne sigurnosti, javnog reda i mira, ili gospodarske dobrobiti zemlje, te radi sprečavanja nereda ili zločina, radi zaštite zdravlja ili morala ili radi zaštite prava i sloboda drugih. Da bi se pojedinac mogao pozvati na čl. 8. Konvencije, on mora dokazati da se njegov prigovor prava na dom odnosi na barem jednu od četiri odlučne činjenice -okolnosti navedene u tom članku, (privatnim životom, obiteljskim životom, domom i dopisivanjem).

21. Prema odredbi čl. 34. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10 i 5/14) dom je nepovrediv, a pravo na dom ustavom zaštićeno pravo. Slobode i prava mogu se ograničiti samo zakonom da bi se zaštitila sloboda i prava drugih ljudi te pravni poredak, javni moral i zdravlje (čl. 16. st. 1. Ustava). Svako ograničenje ustavom zaštićenih sloboda i prava mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju.

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

negativan odgovor na bilo koje znači da je iseljenje protivno Konvenciji, odnosno da je neopravdano.

23. Dakle, prvo je trebalo razmotriti pitanje je li predmetna nekretnina dom tužitelja.

24. U smislu Konvencije te prema praksi Europskog suda za ljudska prava i Ustavnog suda Republike Hrvatske, dom čine prostorije s kojima je pojedinac ostvario dovoljno jaku, stvarnu i trajnu povezanost, pa i bez obzira nastanjuje li ih zakonito ili ne. S tim u vezi za istaknuti je kako ovaj sud ne prihvaća prigovor tuženika kako bi dom tužitelja predstavljao stan od 50,84 m² koji je tužitelj stekao Ugovorom o kupoprodaji od dana 13. 10.1995. sklopljenog između tužitelja i Vjekoslava Jozeka kao prodavatelja površine 50,84 m², pa da ovdje predmetna nekretnina, stan u vlasništvu tuženika od 81,34 m² koji je tužitelj spojio sa stanom kojeg je on vlasnik od 50,84 m² ne bi predstavljala dom tužitelja. Naime, iz rezultata cjelokupnog postupka utvrđeno je da je tužitelj spajanje stanova (kojeg je on vlasnik od 50,84 m²) i stana koji je predmet ovdje postupka (81,34 m²) izvršio još 1996. godine, te u tako stvorenoj cjelini (stambenoj cjelini od ukupno 143,92 m²) živi neprekidno od tada, zajedno sa ostalim članovima njegovog kućanstva, a isto je napravio upravo iz razloga povećanja članova njegove obitelji (danas i je pored tužitelja još 7 članova). Dakle, za tužitelja je dom upravo ova novostvorena stambena cjelina (a koju čini i stan u vlasništvu tuženika od 81,34 m²), u kojoj živi od 1996., dakle 30 godina, te s kojom je po mišljenju ovog suda stvorio dovoljno jaku, stvarnu i trajnu (kontinuiranu) povezanost.

25. Dakle, provedba predmetne ovrhe predstavljala bi miješanje u njegovo pravo na poštivanje doma, pri čemu zakonitost posjeda stana nije uvjet za postojanje "doma" u konvencijskom smislu. Međutim, takvo miješanje je u skladu sa zakonom jer tuženik potraživanje (uspostavu ranijeg stanja odvajanjem stana u vlasništvu tuženika i predaju u posjed istog tuženiku) ostvaruje postupovnim mjerodavnim odredbama OZ-a i usmjereno je ka postizanju legitimnog cilja. Tuženik vlasnik nekretnine ima pravo iseliti iz iste osobu koja se u njoj nalazi bez pravne osnove.

26. Nadalje, u odnosu na pitanje da li je miješanje odnosno prisilna uspostava ranijeg stanja odvajanjem stana površine 81,34 m² od susjednog stana površine 50,84 m² te izvođenjem građevinsko-obrtničkih radova i instalaterskih radova te formiranjem dvije zasebne cjeline, potom iseljenjem i predajom u posjed stana površine 81,34 m² u posjed tuženiku nužno u demokratskom društvu i postoji li dovoljan stupanj razmjernosti između mjere koja se traži (izvođenje opsežni građevinskih radova radi razdvajanja stanova i iseljenje) i legitimnog cilja koji bi se tom mjerom ostvario valja istaknuti da tuženik sukladno odredbi čl. 30. ZVDSP ima pravo posjedovanja, uprave, korištenja i raspolaganja svojom stvari, a time i pravo tražiti iseljenje i predaju u posjed od osobe koja taj stan koristi bez pravne osnove. Međutim, tuženik nije privatna osoba pa se ovdje ne suprotstavljaju dva privatna prava iste snage, već pravo vlasništva države i pravo na dom socijalno i zdravstveno ugroženih fizičkih osoba.

27. Nadalje, općepoznata je činjenica kako tuženik u svojoj imovini posjeduje velik broj nekretnina te tijekom trajanja ovoga postupka nije iskazao konkretnu, specifičnu i neodgodivu potrebu za posjedovanjem upravo ovog stana površine 81,34 m² za određenu javnu ili osobnu namjenu. Dakle, eventualno useljavanje treće osobe ili prodaja stana, su jedine očekivane radnje tuženika u slučaju prihvaćanja tužbenog

zahtjeva, i ne mogu imati veću težinu od prava tužitelja na jedini dom te nisu dostatne u smislu odredaba Ustava i Konvencije dok bi s druge strane tužitelj i članovi njegovog kućanstva (njih ukupno osam od čega troje teško bolesnih, troje starije životne dobi, te dvoje maloljetne djeca) bi iseljenjem postali osobe bez adekvatno riješenog stambenog pitanja pa je legitimnost njihovog iseljenja dovedena u pitanje.

28. Nadalje, tužitelj u predmetnom stanu živi od 1990., isti je 1996. spojio sa stanom kojeg je on vlasnik površine 50,84 m² upravo radi proširenja njegove obitelji (tada su osim njega i njegove supruge s njima živjela i njihova djeca sin Josip rođen 1986., dvije kćeri jedna rođena 1989., druga 1993., tužiteljeva sestra Janja koja je doselila 1993-1994. zajedno sa svojim suprugom), odnosno iz razloga što mu ovdje predmetni stan nije bio adekvatan za život njega i njegove obitelji, također ni ranije stan od 30-ak m² koji je „mijenjao“ na Slobošćini za ovaj stan na Maksimiru i u odnosu na koji je imao legitimna očekivanja da će nadležna vlast riješiti pitanja vlasništva ili zakonitog posjeda istog kroz sve ove godine posjedovanja istog.

29. U postupku je nadalje utvrđeno da su tri člana obitelji tužitelja starije životne dobi (tužitelj koji ima 73 godine, njegova supruga koja ima 64 godine, njegova sestra ima 85 godina), tri člana su teško bolesna (sin – zloćudna tvorevina štitnjače, kći – karcinom dojke i supruga – dva meningeoma u mozgu), s njim živi i maloljetni unci od čega jedan ima 6 godina, a drugi 6 mjeseci. Od svih članova obitelji radi jedino sin Josip koji ima plaću oko 2.000,00 Eur-a neto ali je pored toga i teško bolestan, nitko nema u vlasništvu nekretninu (osim što je tužitelj vlasnik ovog spojenog stana od 50-ak m²).

30. Tužitelj tuženiku uredno plaća od 1990. godine režije i stanarinu, odnosno, sve što je bilo ugovoreno po Ugovoru o najmu sklopljenom s tuženikom. S druge strane tuženik u postupku ni ne tvrdi da mu tužitelj ne bi plaćao bilo kakvu naknadu za predmetni stan, niti pak dokazuje da bi pokrenuo ili vodi neki postupak radi isplate u tom smislu. S tim u vezi je za istaknuti i kako uvidom u Izračun najamnine tuženika (list 36-27 spisa) je utvrđeno da je tužitelju od 1. srpnja 2024. utvrđena visina najamnine/naknade za korištenje gradskog stana u iznosu od 457,84 Eur-a mjesečno, pa ovaj sud zaključuje da tužitelj plaća tuženiku režije i najamninu za predmetni stan za cijelo vrijeme korištenja istog. Također, predmetni stan je uredan i održavan, a tužitelj je o svom trošku u predmetni stan ugradio novi kondenzacijski bojler (list 35 spisa).

31. Nadalje, tužitelj je tuženiku uplatio i jamčevinu za predmetni stan u iznosu od 82.100,00 HRK i dodatni iznos od 74.000,00 HRK s ciljem otkupa predmetnog stana. Kako kupoprodaja predmetnog stana nije realizirana, tuženiku je još 11. travnja 2024. podnio zahtjev za neposredno davanje u najam predmetnog stana temeljem članka 39. Odluke o najmu stanova. U spisu ne prileži dokaz da je do dana donošenja ove odluke tuženik postupio po zahtjevu tužitelja, odnosno u tom smislu donio odgovarajuću odluku.

32. Sukladno Odluci o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba, 32/23) i to čl. 2. iste stanovi kojima upravlja tuženik daju se u najam za: stambeno zbrinjavanje na temelju, socioekonomskog statusa, te stambeno zbrinjavanje osoba nižih i srednjih prihoda po priuštivim cijenama. Također, čl. 39. propisano je da osobama koje na dan

stupanja na snagu ove odluke koriste stan bez valjane pravne osnove i do dana stupanja na snagu ove odluke taj stan koriste dulje od 5 godina, može se na njihov zahtjev neposredno dati stan u najam na vrijeme do 5 godina, uz plaćanje najamnine određene zaključkom iz članka 38. ove odluke. Tuženik je utvrdio tužitelju visinu naknade/najamnine za korištenje gradskog stana od 1. srpnja 2024. u iznosu od 457,84 Eur-a mjesečno. Međutim, tuženik nije odlučio o zahtjevu tužitelja podnesenom još 2024. za davanjem predmetnog stana u najam, a po mišljenu ovog suda u ovom postupku je neosnovano njegovo pozivanje na odredbe čl. 5. navede Odluke, odnosno, da nije moguće udovoljiti zahtjevu tužitelja jer da tužitelj ima useljiv stan. Naime, navodi tuženika izneseni u tom smislu bi eventualno bili predmet ispitivanja u upravnom postupku, a ne u ovdje predmetom postupku pod pretpostavkom da je tuženik u tom smislu donio odgovarajuću odluku. Tim više što tuženik pod ovim podrazumijeva da je „useljiv stan“ koji tužitelj ima upravo ovaj stan od 50 ak m2 koji je tužitelj spojio sa ovdje predmetnim stanom.

33. Nadalje, radnje koje prethode predaji predmetnog stana u posjed tuženiku su vraćanje spojenih stanova u prvobitno stanje, što je u parničnom postupku utvrđeno da je moguće (nakon provedenog odgovarajućeg vještačenja), ali sa nerazmjernim troškovima i teškoćama. Ovaj sud pri tome ne umanjuje činjenicu da je tužitelj sam prouzrokovao navedene troškove jer je izvršio spajanje predmetnih stanova, međutim s tim u vezu treba dovesti i činjenicu da je to spajanje stanova izvršeno 1996. godine, da je od tada promijenjeno činjenično stanje ne samo u vidu drastičnog porasta cijena izvođenja građevinskih radova, već i činjenicom teške bolesti članova obitelji tužitelja, starijom životom dobi ostalih članova, rođenjem novih članova, odnosno djece koji imaju 6 godina i 6 mjeseci, što sve dodatno rezultira značajnim poteškoćama za uspostavom ranijeg stanja, te predajom u posjed ovdje predmetnog stana tuženiku.

34. Nadalje, tužitelj ne koristi predmetni stan tuženika bez da tuženiku plaća naknadu, kontinuirano pokušava taj stan otkupiti, odnosno sklopiti ugovor o najmu stana, dakle i zakonito pravno regulirati posjed tog stana na bilo koji način. S druge strane, tuženik ne odlučuje o zahtjevu tužitelja za davanjem predmetnog stana u najam, tužitelju ne nudi ni drugi adekvatni smještaj ili pak njemu i članovima njegove obitelji pokušava osigurati stanovanje u zamjenskoj nekretnini koja je primjerena potrebama tužitelja i njegove obitelji, a od tužitelja prima naknadu za korištenje predmetnog stana, te i dalje zadržava za sebe iznos od ukupno 156.100,00 HRK koji mu je tužitelj platio na ime jamčevine i namjere kupnje predmetnog stana po Ugovoru o kupoprodaji koji nije realiziran.

35. Slijedom svega navedenog, ovaj sud smatra da miješanje tuženika nije nužno u demokratskom društvu, da se isto može postići blažom mjerom (npr. davanjem predmetnog stana u najam tužitelju, osiguravanja stanovanja tužitelju i članovima njegove obitelji koji su teško bolesni, maloljetni i bez nužnih sredstava za život u nekoj adekvatnoj zamjenskoj nekretnini), te da ne postoji neodgodiva društvena potreba za nalaganjem tužitelju poduzimanja radnji koje bi nesporno iziskivale nerazmjerne troškove za tužitelja i zahtjevnije građevinske radove, te u konačni iseljenja tužitelja i članova njegove obitelji iz njihovog doma, a stana tuženika, čime se miješa u pravo tužitelja na dom, a miješanje nije razmjerno toj potrebi budući da legitiman interes Grada Zagreba za kontrolom svoje imovine dolazi iza prava tužitelja na poštovanje njegovog doma

36. Prema tome, ovaj sud smatra da u konkretnom slučaju ne postoji neodgodiva društvena potreba za mjerom kakvu traži tuženik u ovršnom postupku, niti je ona razmjerna, odnosno drugim riječima postoji blaža mjera za tužitelja, a da se pri tom ne narušava njegovo pravo na nepovredivost doma stoga valjalo je sukladno čl. 34. Ustava Republike Hrvatske i čl. 8. Konvencije odlučiti kao u točki I izreke.

37. U skladu sa svim prethodno navedenim, trebalo je usvojiti tužbeni zahtjev tužitelja i riješiti kao u točki I. izreke ove Presude.

38. U odnosu na trošak postupka, trebalo je isti priznati tužitelju koji je u postupku uspio u skladu sa odredbom čl. 154.st.1. i 155.ZPP-a. Trebalo je tako tužitelju priznati trošak sastava tužbe od 27. ožujka 2025. (Tbr.7.1. Tarife) u iznosu od 200,00 Eur-a, Podnesak od 10. srpnja 2025. (Tbr.8.1. Tarife) u iznosu od 200,00 Eur-a, ročišta od 30. rujna 2025. (Tbr.9.1. Tarife) u iznosu od 200,00 Eur-a, ročišta od 16. lipnja 2026. (Tbr. 9.1. Tarife) u iznosu od 200,00 Eur-a, ročišta od 5. svibnja 2025. (Tbr.9.5. Tarife) u iznosu od 50,00 Eur-a, dakle ukupno 850,00 Eur-a, uvećano za PDV 25%, odnosno 1.062,50 Eur-a, uvećano za pristojbu tužbe u iznosu od 26,55 Eur-a, odnosno ukupno 1.089,05 Eur-a. Sve navedeno, uvećano za zakonske zatezne kamate tekuću od dana donošenja presude pa do isplate u smislu odredbi čl. 151.st.3. ZPP-a. Tužitelju nije priznat pristup na ročište od 5. svibnja 2025. u punom zatraženom iznosu, jer je navedeno ročište odgođeno prije početka raspravljanja.

Dugo Selo, 22. srpnja 2026.

Sutkinja
Natalia Suvaljko Ljubek

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba Županijskom sudu, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku, u roku od 15 dana od dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje, odnosno od dana dostave prijepisa ove presude, u slučaju neuredne obavijesti o ročištu na kojem se presuda objavljuje (čl. 335.ZPP-a).

Dna:

1. Tužitelju po pun putem OPS uz pristojbu presude
2. Tuženiku putem OPS

Broj zapisa: **9-3088b-1a26a**

Kontrolni broj: **05825-c1dc0-00c2e**

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 Sesvetama** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.