



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: P-793/2023-56

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Sanji Krovinović kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice Emine Tadić, OIB 74529120077, Gundulićeva 8, Zagreb, zastupane po punomoćniku Zdeslavu Tadiću, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženice REPUBLIKA HRVATSKA, OIB 52634238587, Zagreb, zastupane po Općinskom građanskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, radi isplate, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave dana 3. lipnja 2026., u prisutnosti zamjenika punomoćnika tužiteljice i punomoćnika tuženice, dana 23. srpnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženici Republici Hrvatskoj (OIB 52634238587) platiti tužiteljici Emini Tadić (OIB 74529120077), iz Zagreba, Gundulićeva ulica 8, iznos od 1.268,76 € sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od

634,02 € počev od 11. veljače 2020. do isplate

634,74 € počev od 11. ožujka 2020. do isplate

i to za razdoblje od dospeljeća do 31. prosinca 2022. po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2023. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena sve u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženici da nadoknadi tužiteljici troškove parničnog postupka 3.093,08 EUR sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana 23. srpnja 2026. g. pa do isplate prema stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Prije podnošenja tužbe tužiteljica se, u skladu s odredbom čl. 186.a Zakona o parničnom postupku, obratila Općinskom građanskom državnom odvjetništvu u Zagrebu radi mirnog rješavanja spora. Općinsko građansko državno odvjetništvo je svojim dopisom od 19.siječnja 2023. odgovorilo na tužiteljičin zahtjev na način da nisu ispunjeni uvjeti za sklapanje nagodbe. Zbog toga tužiteljica podnosi tužbu.
2. Tužiteljica je pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju O-10335/21 od 11. siječnja 2022. proglašena jedinom nasljednicom pokojne Silvije Špoljarić (OIB 27290746158) kojoj je temeljem rješenja Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za upravno pravne poslove, klasa UP/I-942-01/97-01/88 od 21. kolovoza 2001., vraćen suvlasnički dio nekretnine u Zagrebu, Gundulićeva 8. Temeljem navedenog rješenja pravnoj prednici moje stranke, njezinoj pokojnoj majci Silviji Špoljarić, vraćeni su stanovi u toj zgradi, a sa njima i obveza zadržavanja u stanu zaštićenih najmoprimaca.
3. Jedan od zaštićenih najmoprimaca je Miroslav Horvat (u vrijeme sklapanja ugovora o najmu stana prezivao se Cinotti, OIB 51221782802) koji temeljem ugovora o korištenju stana u sustanarskom odnosu koristi tužiteljičin stan u stambenoj zgradi u Zagrebu, Gundulićeva 8, i to dvoipolsobni stan na drugom katu desno, ukupne površine 87,85m². Za korištenje stana zaštićeni najmoprimac plaća zaštićenu najamninu u iznosu od 304,26 kn mjesečno.
4. Prema podacima Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada, klasa 371-01/22-001/23 od 22. veljače 2022. visina prosječno ugovorene najamnine za stan u Zagrebu, Gundulićeva 8, tijekom 2020. godine je iznosila 8,95 €/m² bez obzira na potrebe koji su te godine potresli Zagreb.
5. Kada bi moja stranka mogla po tržišnoj cijeni iznajmljivati prethodno navedeni stan, a kojega je prisiljena iznajmljivati po zaštićenoj najamnini, tada bi taj stan mogla iznajmljivati po cijeni od 786,25 €/mjesec jer je 87,85m² x 8,95 € = 786,25 €.
6. Dospijeće plaćanja zaštićene najamnine je do 10. u mjesecu za tekući mjesec, pa stoga moja stranka radi obračuna svojeg potraživanja primjenjuje tečajnu listu Zagrebačke banke d.d. koja se primjenjuje na 10. dan u mjesecu. Primjenom tih tečajnih lista moja bi stranka imala pravo na naplatu tržišne najamnine u slijedećim iznosima:
7. razdoblje najamnina u € tečaj najamnina u kn
8. veljača 2020. 786,25 7,515 5.908,66
9. ožujak 2020. 786,25 7,59 5.967,63
10. Kada se od tržišne najamnine odbije zaštićena najamnina koju moja stranka prima od zaštićenog najmoprimca, onda bi najamnina koju bi moja stranka primila u razdoblju počevši od veljače 2020. i zaključno sa ožujkom 2020. iznosila:
11. razdoblje tržišna najamnina zaštićena najamnina razlika između tržišne i zaštićene najamnine
12. veljača 2020. 5.908,66 304,26 5.604,40
13. ožujak 2020. 5.967,63 304,26 5.663,37

14. Porez na dohodak od imovine kojega bi moja stranka trebala platiti u razdoblju od veljače 2020. zaključno sa ožujkom 2020. se izračunava tako da se od svakog iznosa mjesečne najamnine odbije 30% porezno priznatih izdataka, a ostatak od 70% predstavlja poreznu osnovicu. Na tu poreznu osnovicu se razrezuje porez u iznosu od 12%, a na tih 12% se plaća još 18% prireza.
15. Nakon odbitka poreza mjesečni iznos najamnine koji bi ostao mojoj stranci iznosi:
16. razdoblje razlika između tržišne i zaštićene najamnine porezno priznati odbici (30%) porezna osnovica porez na dohodak od imovine 12% prirez na porez na dohodak od imovine 18% najamnina umanjena za porez i prirez $1 \ 2 \ 3 = 2 \times 30\% \ 4 = 2 - 3 \ 5 = 4 \times 12\% \ 6 = 5 \times 18\% \ 7 = 2 - (5 + 6)$
17. veljača 2020. 5.604,40 1.681,32 3.923,08 470,76 84,73 5.048,91
18. ožujak 2020. 5.663,37 1.699,01 3.964,36 475,72 85,62 5.102,03
19. U K U P N O 10.150,94
20. U predmetima koji su se pred ovim sudom u istovrsnim slučajevima vodili pod brojevima P-1759/2019 i P-1779/2019 donesene su presude u korist pravne prednice tužiteljice i u oba ta predmeta je već i isplaćena naknada.
21. Tužiteljica nije u mogućnosti iznajmljivati navedeni stan po tržišnoj cijeni zbog toga što joj tuženik nameće da mora po zaštićenoj najamnini iznajmljivati stan zaštićenom najmoprimcu, dakle tuženik neosnovano tužiteljici ograničava pravo vlasništva.
22. Tužiteljica potražuje od tuženika da joj tuženik plati ovu razliku između tržišne i zaštićene najamnine na temelju stavova zauzetih u presudama Europskog suda za ljudska prava u Strasbourgu u predmetu Statileo protiv Republika Hrvatska br. 12027/10 od 10.7.2014., u predmetu Bego protiv Republika Hrvatska, Gošović protiv Republika Hrvatska te na temelju već navedenih presuda ovog suda P-1759/2019, P-1779/2019 i P-4513/2022.
23. Slijedom iskazanog, tužiteljica je podnijela tužbu i tužbeni zahtjev kako je to specificirano u podnesku od 20.5.2026.
24. Tuženik u odgovoru na tužbu u cijelosti osporava tužbu i tužbeni zahtjev, ističe prigovor nedostatka aktivne legitimacije u odnosu na $\frac{1}{2}$ dijela predmetnog stana, prigovor promašene pasivne legitimacije, osporava pravnu osnovu i visinu zahtjeva, ističe prigovor zastare, te se u nastavku očituje kako slijedi.
25. Iz povijesnog izvotka iz zemljišne knjige za zk.ul. br. 3813 k.o. Grad Zagreb proizlazi kako je tužiteljica dana 10. listopada 2019. pod brojem Z-47412/19, temeljem Ugovora o darovanju nekretnina od 3. listopada 2019. upisana kao suvlasnica u $\frac{1}{2}$ dijela svih stanova u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci, pa tako i predmetnog stana, a koji su njezinoj pravnoj prednici vraćeni u vlasništvo temeljem citiranog rješenja Grada Zagreba od 21. kolovoza 2001., dok je temeljem rješenja o nasljeđivanju, broj 0-10335/21, UPP/OS-122/21 od 11. siječnja 2022., pod brojem Z-3170/22, upisana kao suvlasnica u preostaloj $\frac{1}{2}$ dijela tih stanova.
26. Uvidom u Ugovor o darovanju nekretnina od 3. listopada 2019. utvrdili smo kako je na istom od strane javnog bilježnika samo ovjerena istinitost potpisa ugovornih strana. No, s obzirom da u trenutku sklapanja Ugovora o darovanju nekretnina darovateljica Silvija Špoljarić nije bila u posjedu predmetnog stana, jer u istom od 1967. do danas stanuje zaštićeni najmoprimac Miroslav Horvat, riječ je o darovanju nekretnine bez prave predaje u suposjed tužiteljice kao

- obdarenika, pa je predmetni Ugovor, da bi bio pravno valjan i proizvodio pravne učinke, morao biti sklopljen u obliku javnobilježničkog akta ili ovjerovljene (solemnizirane) privatne isprave sukladno odredbama članka 482. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 - dalje: ZOO) koji je bio na snazi u vrijeme njegova sklapanja.
27. Prema odredbama članka 482. Zakona o obveznim odnosima (dalje ju tekstu ZOO) ugovor o darovanju nekretnine sklapa se u pisanom obliku (st. 1.), dok ugovor o darovanju bez prave predaje stvari mora biti sklopljen u obliku javnobilježničkog akta ili ovjerovljene (solemnizirane) privatne isprave (st. 2.).
28. Prema odredbama članka 53. stavka 1. točke 2. Zakona o javnom bilježništvu („Narodne novine“, broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16) javnobilježnički akt potreban je osobito za pravnu valjanost darovnih ugovora bez predaje stvari u neposredan posjed obdarenika.
29. Prema odredbi članka 290. stavka 1. ZOO ugovor koji nije sklopljen u propisanom obliku nema pravni učinak, osim ako iz cilja propisa kojim je određen oblik ne proizlazi što drugo.
30. Dakle, riječ je o prisilnim, kogentnim, zakonskim odredbama kojima je propisan oblik ugovora o darovanju bez prave predaje u posjed, pa kako predmetnom Ugovoru o darovanju nedostaje propisani oblik javnobilježničkog akta ili ovjerovljene (solemnizirane) privatne isprave, a niti je isti realiziran, to je predmetni Ugovor o darovanju protivan prisilnim propisima te sukladno odredbi članka 322. stavka 1. ZOO ništetan, za koji se smatra kao da nikada nije niti bio sklopljen. Ništetnost nastupa po samom zakonu i djeluje od trenutka sklapanja pravnog posla (ex tunc).
31. Pri tom se napominje, kako nedostatak propisanog oblika ne može otkloniti uknjižba u zemljišnu knjigu, već se može otkloniti samo ako je ugovor realiziran, dakle pravom predajom posjeda stvari, odnosno predajom stvari u neposredan posjed, a takvom se smatra svaka predaja osim predaje posjedovnim konstitutom (constitutum possessorium), o kojem je u konkretnom slučaju riječ, budući neposredan posjed predmetnog stana od 1967. do danas ima zaštićeni najmoćniji Miroslav Horvat.
32. Takvo pravno stajalište izraženo je u odlukama Županijskog suda u Splitu, broj GŽ- 1750/19 od 27. kolovoza 2020. i broj GŽ-2607/17 od 23. studenog 2017., Županijskog suda u Zagrebu, broj GŽ-2420/20 od 21. prosinca 2021., Županijskog suda u Varaždinu, broj GŽ- 329/22 od 19. svibnja 2022., Županijskog suda u Puli, broj GŽ-938/22 od 19. rujna 2022., te u odlukama Vrhovnog suda Republike Hrvatske (dalje: VSRH), broj Rev-x-138/15 od 17. lipnja 2015., Rev-359/12 od 21. prosinca 2016., Rev-413/18 od 4. rujna 2018., Rev-x-I 132/15 od 7. srpnja 2021., i dr., a isto je potvrđeno odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske (dalje: Ustavni sud), broj U-III-891/2006 od 2. prosinca 2009.
33. Slijedom navedenog, tužiteljica nije aktivno legitimirana zahtijevati naknadu štete u spornom razdoblju u odnosu na 1/2 dijela predmetnog stana koja je predmet ništetnog Ugovora o darovanju nekretnina od 3. listopada 2019., već samo u odnosu na naslijeđenu 1/2 dijela predmetnog stana, budući je tužiteljica temeljem rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika Marine Dabelić u Zagrebu, poslovni broj 0-10335/21, UPP/OS-122/21 od 11. siječnja 2022. koje je postalo pravomoćno 18. siječnja 2022. utvrđena nasljednicom svoje pokojne majke Silvije Špoljarić u 1/2 dijela predmetnog stana.

34. Oспорava se visina zaštićene najamnine u spornom razdoblju u iznosu od 304,26 kn mjesečno iz razloga što prema tužbi i stanju u zemljišnoj knjizi predmetni stan ima površinu od 87,85 m², a prema izračunu GSKG predmetni stan ima površinu od 81,39 m², što upućuje na zaključak da izračun zaštićene najamnine nije točan, kao i da zaštićeni najmoprimac plaća niži iznos zaštićene najamnine od onog koji bi s obzirom na površinu predmetnog stana trebao plaćati.
35. Nadalje, prema odredbama članka 28.a Zakona o najmu stanova (dalje u tekstu ZNS) koje su bile na snazi u spornom razdoblju, zaštićena najamnina za stan u privatnom vlasništvu povećavala se svakih dvanaest mjeseci, počevši od 1. rujna 2018. do 31. kolovoza 2023., s time da je iznos za koji se povećavala najamnina na dan 1. rujna tekuće godine bio fiksna i iznosio je 1,20 puta zaštićene najamnine koju je najmoprimac plaćao na dan 31. kolovoza 2018. (st. 1.), te je takvu povećanu najminu najmoprimac bio dužan plaćati bez izmjene ugovora, na temelju izračuna najmodavca (st. 4.).
36. Dakle, najmodavac je sukladno gore navedenim odredbama ZNS imao pravo prema izračunu zaštićene najamnine koji je vrijedio na dan 31. kolovoza 2018., obračunati i primati povećani iznos zaštićene najamnine, i to od 1. rujna 2018. do 25. rujna 2020. kada je stupila na snagu odluka Ustavnog suda, broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. („Narodne novine“, broj 105/20), kojom su te odredbe ukinute.
37. Slijedom navedenog, tužiteljica je u spornom razdoblju imala pravo primati povećani iznos zaštićene najamnine, pa tuženik predlaže da tužiteljica dostavi izračun zaštićene najamnine u skladu s odredbama članka 28.a ZNS, bez obzira je li ona te iznose zaista i primala.
38. Prema stajalištu ESLJP u predmetu Statileo, izraženom u točki 157. presude, naknada štete ne može sadržavati iznos zaštićene najamnine koju je najmodavac imao pravo primati prema domaćim pravnim propisima, bez obzira na to je li on to svoje pravo ostvarivao ili nije. Dakle, ne može se najmoprimca zbog propusta najmodavca u ostvarivanju svoga prava na povećanu najminu, neopravdano osloboditi njegove obveze plaćanja povećane najamnine za odnosno razdoblje, a istodobno od Republike Hrvatske neopravdano tražiti naknadu te razlike.
39. Također se oспорava visina tržišne najamnine u iznosu od 786,25 EUR mjesečno, odnosno 8,95 EUR/m² u kunsnoj protuvrijednosti, i to prema prodajnom tečaju (za efektivu i devize) Zagrebačke banke d.d. koji je vrijedio na dan dospjeća najamnine, budući je riječ o najvećem mogućem iznosu konverzije. Predlaže se koristiti srednji tečaj HNB koji je vrijedio u spornom razdoblju, i to prema tablici GIOa HNB prema kojoj je prosječni mjesečni srednji tečaj za 1 EUR u 2020. godini u siječnju iznosio 7,44 kn, u veljači 7,45 kn, te u ožujku 7,55 kn, s time da se i dalje oспорava iznos od 8,95 EUR/m² kao primjereni iznos tržišne najamnine koji se mogao ostvariti iznajmljivanjem predmetnog stana.
40. Bez obzira što prema podacima Grada Zagreba, Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne poslove od 22. veljače 2022. prosječna tržišna najamnina za stan u Gundulićevoj 8, na II katu, površine 74,90 m², tijekom 2020. godine iznosi 8,95 EUR/m², tužiteljica nije dokazala da bi objektivno, prema redovitom tijeku stvari, iznajmljivanjem predmetnog stana mogla ostvariti upravo iznos od 8,95 EUR/m², odnosno 786,25 EUR mjesečno.

41. U prvom redu, tužiteljica nije navela niti je dostavila dokaz o troškovima zajedničke pričuve, kao niti dokaz o tome u kakvom stanju se nalazio predmetni stan u spornom razdoblju, u smislu njegove uređenosti, opremljenosti i prikladnosti za stanovanje, odnosno je li njezina pravna prednica održavala stan u stanju pogodnom za stanovanje sukladno svojoj obvezi propisanoj odredbama članka 80. i 84. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 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), odredbama članka 13. ZNS, te odredbama članka 553. i 554. ZOO. Ukoliko ista nije održavala predmetni stan, to ujedno znači da se spomenute zakonske odredbe nisu (prisilno) primijenile na njezinu štetu, pa je visina pretpostavljene tržišne najamnine u iznosu od 786,25 EUR mjesečno, pretjerana i ničim opravdana.
42. Štoviše, tužiteljica je, kao tužiteljica u postupku koji se vodi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, pod brojem P-2835/22, između istih stranaka, po istoj činjeničnoj i pravnoj osnovi, samo u odnosu na drugi stan na istoj adresi i za prethodno razdoblje izrijekom navela kako u istoj zgradi, u Gundulićevoj 8, iznajmljuje stan površine 74,00 m² najmoprimcu Nenadu Barbiću po tržišnoj cijeni od 550,00 EUR mjesečno, što iznosi 7,43 EUR/m², te da je taj stan i uredila za tržišni najam. Dakle, stan u istoj zgradi u kojoj se nalazi i predmetni stan, koji je tužiteljica posebno uredila za tržišno iznajmljivanje (uložila određena novčana sredstva) slobodno iznajmljuje za iznos od 7,43 EUR/m², dok za predmetni stan u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac i za koji nije poznato u kakvom stanju se nalazi, tužiteljica određuje daleko viši iznos od 8,95 EUR/m².
43. Prema dosadašnjoj praksi i iskustvu stanovi u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci, u pravilu, nisu u takvom stanju da bi se za njih mogla postići tržišna cijena najma koju postižu po lokaciji i površini usporedivi stanovi, jer vlasnici u te stanove godinama nisu vršili nikakva investicijska ulaganja, odnosno nisu ih adaptirali, iako su ih po zakonu dužni održavati u stanju pogodnom za stanovanje.
44. Napominje se kako je ESLJP u svim istovrsnim predmetima (Statileo, Skelin-Hrvoj i Đuričić, Mirošević-Anzulović) utvrđivao jesu li podnositelji kao vlasnici stanova koji zahtijevaju pravičnu novčanu naknadu imovinske štete, ispunjavali svoju zakonsku obvezu održavanja stana i zajedničkih dijelova zgrade, te plaćanja poreza na dohodak od zaštićene najamnine, a koje okolnosti su utjecale na visinu dosuđenog iznosa pravične naknade imovinske štete.
45. U presudi u predmetu Skelin-Hrvoj i Đuričić protiv Hrvatske br. 23414/15 i 52161/15 od 10. lipnja 2021., ESLJP je u odnosu na svrhu dosuđivanja pravične naknade štete, u točki 66., izrazio načelno pravno shvaćanje: „Na temelju članka 41. Konvencije, svrha dosuđivanja iznosa pravične naknade jest osigurati odštetu isključivo za štetu koju su pretrpjele osobe kojima su ti iznosi dosuđeni u mjeri u kojoj je ta šteta posljedica povrede koja se ne može ispraviti ni na koji drugi način.“
46. Također, prema praksi ESLJP sadržanoj u Naputku za postupanje u vezi zahtjeva za pravičnu naknadu (dalje: Naputak), na podnositelju (tužitelju) je teret dokaza da je imovinska šteta nastala kao posljedica istaknute povrede, te podnositelj mora priložiti odgovarajuće dokaze kako bi dokazao, u što većoj

mjeri, ne samo osnovu nego i visinu imovinske štete (toč. 11.). U presudi Županijskog suda u Varaždinu, broj GŽ-889/17 od 18. siječnja 2018., izraženo je stajalište prema kojemu je tužitelj dužan dokazati da je s obzirom na stanje i uređenost stana mogao ostvariti tržišnu najamninu u iznosu određenom u tužbi.

47. U tablici u nastavku daje se prikaz prosječne ugovorene mjesečne najamnine prema podacima sadržanim u Izvješću Grada Zagreba o prosječnoj cijeni najma stanova u Gradu Zagrebu od 29.03.2021., i to prema njihovoj površini (relevantna površina od 75 m² do 119 m²) i položaju u zgradi (relevantna etaža - II kat) tijekom 2020. godine, s tim da se u prilogu dostavlja dio Izvješća koji se odnosi na najam stanova, dok je cjelovito Izvješće dostupno na mrežnim stranicama Grada Zagreba, na <https://www.zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grada-zagreba/107426>).

48. PROSJEČNA MJESEČNA NAJAMNINA kn/m²/ EUR/m²

49. Godina	Po površini stana od 60 m ² do 74 m ²	Po etaži na kojoj se stan nalazi - II kat
2020.	47,44 kn/m ² / 6,27 EUR/m ²	15,87 kn/m ² /2,10 EUR/m ²

50. Prema prikazanim iznosima prosječne mjesečne najamnine ugovorene za usporedive stanove u relevantnom razdoblju (uzorak od 360, odnosno 323 ugovora), prosječna tržišna najamnina iznosila je 31,66 kn/m² 4,19 EUR/m², pa je iznos od 8,95 EUR/m² kao iznos koji se navodno mogao ostvariti za najam predmetnog stana u spornom razdoblju, za koji nije poznato u kakvom je stanju, daleko iznad granice prosjeka.

51. Međutim, uzimajući u obzir lokaciju predmetnog stana, podatke iz Izvješća Grada Zagreba o prosječnim ugovorenim cijenama najma usporedivih stanova, te činjenicu da tužiteljica ničim nije dokazala da je održavala predmetni stan, kao i činjenicu da u istoj zgradi slobodno iznajmljuje drugi stan najmoprimcu Nenadu Barbiću po tržišnoj cijeni od 7,43 EUR/m², kako bi se izbjegli troškovi vještačenja tuženik primjerenom najamninom za predmetni stan smatra iznos od 6,27 EUR/m², što bi za predmetni stan površine 87,85 m² iznosilo 550,82 EUR mjesečno, odnosno razmjerno suvlasničkom dijelu podnositeljice primjerena najamnina za 1/2 dijela predmetnog stana iznosila bi 275,41 EUR mjesečno, pa se poziva tužiteljica da se očituje da li je suglasna s navedenim iznosom.

52. U kunsjoj protuvrijednosti prema prosječnom srednjem tečaju HNB u 2020. primjerena najamnina za 1/2 dijela predmetnog stana iznosila bi:

- u siječnju 2.049,05 kn (275,41 EUR x tečaj 7,44 kn),
- u veljači 2.051,80 kn (275,41 EUR x tečaj 7,45 kn),
- u ožujku 2.079,35 kn (275,41 EUR x tečaj 7,55 kn).

53. U odnosu na izračun poreznih davanja, tužiteljica točno navodi kako bi u razdoblju od veljače do ožujka 2020. trebala platiti porez na dohodak od imovine, koji se izračunava na način da se od svakog iznosa mjesečne najamnine odbije 30% porezno priznatih izdataka, a ostatak od 70% predstavlja poreznu osnovicu, na koju se razrezuje porez od 12%, te prirez porezu od 18%. Međutim, tužiteljica pogrešno, najprije od iznosa

pretpostavljene tržišne najamnine oduzima iznos zaštićene najamnine, a potom na razliku između tržišne i zaštićene najamnine obračunava i umanjuje porezna davanja. Dakle, pogrešnim redoslijedom oduzima iznos zaštićene najamnine, slijedom čega je pogrešan i sam izračun.

54. Porezna davanja obračunavaju se prema iznosu tržišne najamnine, te se nakon odbitka poreznih davanja oduzima iznos zaštićene najamnine. U prilog navedenom dostavlja se presuda Županijskog suda u Bjelovaru, broj GŽ-633/20 od 9. srpnja 2020. u kojoj je sud od iznosa tržišne najamnine oduzeo iznos na ime poreznih davanja, te naposljetku iznos zaštićene najamnine, a koji izračun je Središnji ured Porezne uprave u dopisu od 9. ožujka 2021. potvrdio kao točan. U navedenom dopisu Porezne uprave u tablici je prikazan način obračuna poreznih davanja.
55. Predlaže se odbiti tužbu i tužbeni zahtjev uz naknadu troška tuženiku sa zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude do isplate.
56. Sud je u dokaznom postupku izvršio uvid u dokumentaciju koja prileži spisu, izvršen je uvid u presliku dopisa tužiteljice od 21.10.2022. i tuženikovog odgovora, Rješenje o nasljeđivanju O-10335/21 od 11.1.2022., presliku Rješenja o povratu, primjer Izračuna za porezno rješenje od veljače 2020.g., Zahtjev za mirno rješenje spora, Izvadak iz Zemljišne knjige, Odluku o priznavanju stanarskog prava u sustanarskom odnosu, Ugovor o najmu stana, Izračun visine zaštićene najamnine, Izvješće Grada Zagreba, Gradski ured za opću upravu i imovinskopravne poslove od 22.2.2022.g., Rješenje OGS ZG broj Z-47412/19, Ugovor o darovanju nekretnina, Tablica GIO-a, Godišnji i mjesečni presjeci srednjih deviznih tečaja HNB-a, Naputak ESLJP, sudsku praksu dostavljenu u spis.
57. Tužbeni zahtjev u cijelosti je osnovan.
58. Među strankama sporna je aktivna legitimacija, osnovanost tužbenog zahtjeva, visina tužbenog zahtjeva.
59. Glede istaknutog prigovora tuženika valja napomenuti .
60. Na tuženikov odgovor na tužbu, tužiteljica se očituje kako slijedi:
61. U odnosu na prigovor nedostatka aktivne legitimacije u odnosu na 1/2 dijela predmetnog stana tužiteljica ističe:
62. Prigovor nedostatka aktivne legitimacije u odnosu na 1/2 dijela predmetnog stana je neosnovan zbog toga što je tužiteljica vlasnica cijelog stana, njezin upis u zemljišne knjige je egzistentan, nitko nije podnio tužbu radi ništetnosti ugovora o darovanju. Osim toga, tužbeni zahtjev se odnosi na razdoblje od 1. kolovoza 2018. pa do 31. prosinca 2019. pa kako se pravo vlasništva nekretnina stječe upisom u zemljišnu knjigu, a tužiteljica je upisana kao vlasnica jedne polovine nekretnina temeljem rješenja Z-47412/2019 tek 11. listopada 2019., proistječe da u razdoblju od 1. kolovoza 2018. pa do 11. listopada 2019. tužiteljica nastupa kao pravna slijednica iza svoje pokojne majke Silvije Špoljarić. Osim toga, tužiteljica je bila u posjedu predmetnog stana na način da je ubirala najamninu, brinula o održavanju stana (kao i
63. cijele kuće), plaćala pričuvu za navedeni stan, imala ključeve od stana.
64. Što se tiče tuženikovih navoda o ništetnosti ugovora o darovanju zbog nedostatka forme, nedostatak forme postoji samo ako nije izvršena prava

predaja stana u posjed, a tu činjenicu (predaju stana u posjed) treba dokazati onaj koji se poziva na ništetnost ugovora o darovanju.

65. Ugovorom o darovanju utvrđeno je da se obdarenica (tužiteljica) već nalazi u posjedu darovanih joj nekretnina (članak 2. ugovora o darovanju), a tužiteljica je taj posjed faktički izvršila ubiranjem jedne polovine zaštićene najamnine, brigom o održavanju tog stana, plaćanjem pričuve te je imala i ključeve navedenog stana.
66. Osim toga, sve kada bi i stajali navodi tuženika o ništetnosti ugovora o darovanju ex lege, u konkretnom slučaju takva situacija ne bi imala nikakvog učinka na tužiteljičina prava kao vlasnice u ovom sporu zbog slijedećih razloga. Iz rješenja o nasljeđivanju O-10335/21 od 21. siječnja 2022. vidljivo je kako je tužiteljica jedina zakonska nasljednica prvog nasljednog reda, dakle univerzalni sukcesor, iza svoje pokojne majke Silvije Špoljarić. Odredbom članka 129. stavak (1) Zakona o nasljeđivanju određeno je da u času ostaviteljeve smrti nasljednik stječe nasljedno pravo i da na nasljednika po sili zakona prelazi ostavina umrle osobe, dakle i svi stanovi kojih je bila vlasnica pokojna Silvija Špoljarić. Drugim riječima, kada bi, hipotetski, ugovor o darovanju bio ništetan, sve što je darovano bilo bi vraćeno pokojnoj Silviji Špoljarić, čiji je jedini nasljednik tužiteljica Emina Tadić pa bi opet tužiteljica Emina Tadić, kao nasljednik bila aktivno legitimirana u ovoj pravnoj stvari, jer je časom smrti svoje majke postala vlasnicom svih stanova kojih je bila vlasnica i njezina pokojna majka Silvija Špoljarić.
67. U pogledu prigovora visine zaštićene najamnine od 304,26 kn mjesečno za stan površine 81,39 m² te sporne površine stana (87,85 m² prema rješenju o povratu i ugovoru o najmu stana ili 81,39 m² prema podacima GSKG-a), ta bi se sporna činjenica mogla riješiti očividom i vještačenjem.
68. Za potrebe ovog postupka koristili su se koriste podaci GSKG-a za površinu stana i iznos zaštićene najamnine i u izračun zaštićene najamnine za nekretninu Zagreb, Gundulićeva 8.

najmodavac/vlasnik	Silvija Špoljarić, Zagreb, Gundulićeva 8, oib: 27290746158
zaštićeni najmoprimac	Miroslav Horvat, Zagreb, Gundulićeva 8, oib: 00378695908
adresa stana	Zagreb, Gundulićeva 8
površina stana u m ²	87,85
opis stana	dvoipol sobni stan na drugom katu desno
dospijeće najamnine	svakog 10. dana u mjesecu za tekući mjesec

iznos najamnine na dan 31.8.2018. (kn)	161,64
iznos za koji se povećava najamnina na dan 1.9.2018. (kn)	193,96
iznos najamnine za razdoblje 1.9.2018. do 31.8.2019. (kn)	355,60
iznos najamnine za razdoblje 1.9.2019. do 31.8.2020. (kn)	549,56
iznos najamnine za razdoblje 1.9.2020. do 31.8.2021. (kn)	743,52
iznos najamnine za razdoblje 1.9.2021. do 31.8.2022. (kn)	937,48
iznos najamnine za razdoblje 1.9.2022. do 31.8.2023. (kn)	1.131,44

70. Dakle u postupku je nesporno utvrđeno da je tužiteljica vlasnica nekretnine u Zagrebu, Gundulićeva 8, dvoipol sobni stan na 2. katu desno, ukupne površine 87,85 m².

71. Za korištenje stana zaštićeni najmoprimac plaća zaštićenu najamninu od 40,38 EUR.
72. Radi navedenog tužiteljica smatra da je njezino pravo vlasništva neprimjereno ograničeno te traži isplatu razlike zaštićene i tržišne najamnine koju može postići na tržištu.
73. Odlučujući o osnovanosti tužbenog zahtjeva valja napomenuti da pravna pozicija vlasnika stana u kojem živi zaštićeni najmoprimac je propisana odredbama ZNS-a, tako da zaštićeni najmoprimac može stanovati u stanu i za to plaćati tzv. zaštićenu najamninu, dok je vlasnik stana dužan plaćati pričuvu i održavati stan. U domaćem zakonodavstvu koje uređuje nekadašnja stanarska prava i iz njih proizašle statute zaštićenih najmoprimaca postoji čitav niz zaštitnih mjera u korist tzv. zaštićenog najmoprimca pa tako primjerice vlasnik stana je obavezan sklopiti ugovor o najmu sa zaštićenim najmoprimcem na neodređeno vrijeme. Vlasnik stana nema nikakav utjecaj na izbor najmoprimca. Vlasnik stana je obavezan primiti samo tzv. zaštićenu najamninu koja je znatno niža od tržišne, sukladno Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine. Vlasnik stana nema nikakav ili vrlo mali utjecaj na sadržaj ugovora o najmu i njegove bitne sastojke. Vlasnik stana je dužan plaćati pričuvu i održavati stan. Vlasnik stana je dužan plaćati porez na dohodak od najamnine. Otežani su i strogi kriteriji za otkaz ugovora o najmu što daje tek neznatnu vjerojatnost da će najmoprimac dobrovoljno napustiti stan. Ne postoji bilo kakvo vremensko ograničenje trajanja sustava zaštićenog najma, čime je vlasnicima stanova sa zaštićenim najmoprimcem nametnut prekomjeren teret bez ikakvog mehanizma zaštite prava vlasnika stana, a koje uređuje prije svega ZNS i Zakon o vlasništvu te porezni zakoni.
74. Kako je pravo vlasništva, prema čl. 30. Zakona o vlasništvu, stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svojeg nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima, onda je razvidno da je uvođenjem ovakvih brojnih ograničenja za vlasnike stanova sa zaštićenim najmoprimcima prije svega odredbama ZNS-a, došlo do miješanja u njihovo pravo na mirno uživanje vlasništva zajamčeno čl. 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju.
75. Obzirom na raniji institut nositelja stanarskog prava, ovo miješanje tuženika u pravo vlasništva tužitelja i drugih vlasnika takvih stanova je u skladu s općim interesom zajednice. Takvim miješanjem tuženika je vlasnicima nekretnina u kojima žive zaštićeni najmoprimci nametnut prekomjerni individualni teret. U zakonodavstvu ne postoje nikakva procesna jamstva koja bi omogućila postizanje pravedne ravnoteže između interesa vlasnika takvog stana i zaštićenog najmoprimca.
76. Slijedom navedenog, proizlazi da pozitivni pravni propisi u RH za područje zaštićenih najamnina ne ostvaruju pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta jer je taj teret neopravdano prebačen na samo jednu društvenu skupinu, najmodavce. Najmodavac odnosno vlasnik stana mora sam snositi većinu socijalnih i financijskih obveza stambenog zbrinjavanja zaštićenog najmoprimca, zbog čega je povrijeđeno tužiteljevo pravo na mirno uživanje vlasništva, a koje pravo mu je zajamčeno Ustavom RH i Konvencijom koja je u odnosu na RH stupila na snagu 5.11.1997.

77. U dokaznom postupku je utvrđena aktivna i pasivna legitimacija, sukladno čl. 41. Konvencije i odgovornost tuženika za štetu koja je nastala tužitelju povredom njegovog Ustavom RH i Konvencijom zajamčenog prava na mirno uživanje vlasništva odnosno propuštanjem ostvarenja pravedne ravnoteže između zaštite općeg interesa zajednice i zaštite pojedinačnog prava tužitelja na mirno uživanje vlasništva, sve na štetu tužiteljevog prava.
78. Osim navedenog, Europski sud za ljudska prava u Strassbourgu u presudi Bego i drugi protiv Republike Hrvatske, kao i u predmetu Statileo protiv Hrvatske zauzeo je stajalište da vlasnici stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci trpe materijalnu štetu kao nemogućnost naplate odgovarajuće najamnine za svoje stanove. Sud je utvrdio da naknada za takvu štetu treba pokriti razliku između zaštićene najamnine i adekvatne najamnine. Nastavno, u predmetu Statileo protiv Hrvatske Sud je u cilju utvrđivanja odgovarajuće najamnine uzeo u obzir podatke o visini tržišne najamnine za usporedive stanove za relevantno razdoblje. Dakle, Europski je sud za ljudska prava utvrdio da je došlo do povrede čl. 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju te da je podnositeljima zahtjeva nastala materijalna šteta. Obzirom da tuženik nije na primjeren način riješio pitanje prava na adekvatnu najamninu za utuženo razdoblje u slučaju ovakvog neprimjerenog ograničenja prava vlasništva, to pitanje je riješio Europski sud za ljudska prava, a čije je presude Republika Hrvatska dužna poštivati.
79. Da su tužiteljima povrijeđena vlasnička prava zajamčena odredbama čl. 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju proizlazi prvenstveno iz činjenice da ne postoji ravnoteža između interesa tužitelja kao (su)vlasnika stana i općeg interesa zaštite prava zaštićenih najmoprimaca, budući da je tužiteljima nametnut prekomjerni individualni teret. Naime, tužitelji nisu u mogućnosti koristiti svoj stan, odnosno nisu u posjedu istog. Također, troškovi kojima su tužitelji kao vlasnici stana izloženi obzirom na činjenicu da moraju plaćati pričuvu i održavati predmetni stan, višestruko nadmašuju iznos zaštićene najamnine.
80. Nadalje, i domaći su sudovi zauzeli identičan stav stavu Europskog suda za ljudska prava pase, primjera radi, tužitelji pozivaju na pravomoćnu presudu Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj P-1369/17 od 29. srpnja 2021., potvrđenu presudom Županijskog suda u Puli-Pola posl. broj GŽ-45/2022 od 16. veljače 2022.
81. Slijedom navedenog, razvidno je da tužitelji imaju pravo na naknadu štete u vidu razlike tržišne i zaštićene najamnine.
82. Obzirom je među strankama bila sporna visina tužbenog zahtjeva sud je proveo vještačenje po vještaku dipl.ing.građ. Andreju Babiću.
83. Vještak dipl.ing.građ. Andrej Babić u zaključku nalaza i mišljenja utvrdio je:
84. Ukupna tržišna vrijednost najamnine predmetne nekretnine na adresi Gundulićeva 8 u Zagrebu, upisana u zk. uložak br. 11046, k.o. Centar Novi; stan na 2. katu desno u stambeno – poslovnoj zgradi ukupne površine 89,45 m², za razdoblje od siječnja 2020. do prosinca 2020. godine (01.01.2020. – 31.12.2020.) iznosi: 9.531,38 EUR
85. mjesečna vrijednost najamnine za 1. kvartal 2020. godine (01.01.2020.- 31.03.2020.) iznosi: 784,93 EUR
86. mjesečna vrijednost najamnine za 2. kvartal 2020. godine (01.04.2020.- 30.06.2020.) iznosi: 794,69 EUR

87. mjesečna vrijednost najamnine za 3. kvartal 2020. godine (01.07.2020.-30.09.2020.) iznosi: 786,60 EUR
88. mjesečna vrijednost najamnine za 4. kvartal 2020. godine (01.10.2020.-31.12.2020.) iznosi: 810,91 EUR
89. prosječna vrijednost najamnine u utuženom periodu, odnosno od siječnja 2020. do prosinca 2020. godine iznosi: 794,28 EUR
90. Na nalaz i mišljenje vještaka tužiteljica nije imala primjedbi, međutim nalazu je prigovarao tuženik u cijelosti i to kako slijedi:
91. Tuženik u cijelosti prigovara nalazu i mišljenju i to:
- u dijelu kojim je tržišna vrijednost najma po m² procijenjena u iznosima od najmanje 8,77 EUR/m² do najviše 9,07 EUR/m², odnosno u prosječnom iznosu od 8,88 EUR/m², jer ista nije procijenjena i prema stanju (kakvoći) predmetnog stana, budući vještak uopće nije utvrđivao stanje predmetnog stana, već samo stanje zgrade, te
 - u dijelu kojim je površina predmetnog stana utvrđena od 89,45 m² i prema toj površini procjenjivana tržišna mjesečna najamnina.
92. Naime, prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine”, broj 78/15, dalje: ZPVN) procjena vrijednosti nekretnine, pa tako i mjesečne najamnine, izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće (čl. 22. st. 3.), pri čemu se obvezno poštuje sljedeći redosljed:
- 1) opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu — bazni indeksi DZS), 2) stanje/kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivanje nekretnine (čl. 23. st. 4.), koja se uzimaju u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način. ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu (čl. 23. st. 5.).
93. Prema odredbi članka 8. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine”, broj 105/15 dalje: Pravilnik) obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine. odnosno najma treba procijeniti na temelju stvarnih fizičko-tehničkih pokazatelja u relacijama s pokazateljima koji su utemeljeni na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.
94. Na str. 14. nalaza i mišljenja vještak navodi kako je zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan dostatno održavana i nalazi se u relativno dobrom fizičkom stanju, dok za predmetni stan koji je predmet ove procjene uopće ne navodi očevitom utvrđeno stanje, a posljedično tomu stanje predmetnog stana nije ni uzimao u obzir prilikom procjene tržišne vrijednosti najma, što je protivno odredbama ZPVN i Pravilnika.
95. Tuženik je od početka postupka isticao potrebu utvrđivanja stanja predmetnog stana koje u određenoj mjeri utječe na visinu tržišne najamnine, s obzirom da tužiteljica nije dostavila nikakve dokaze o tome da je predmetni stan održavan sukladno zakonskim propisima (ZOO, ZNS, Zakon o vlasništvu), a općepoznata je činjenica da stanovi različitog stupnja uređenosti i opremljenosti ne postižu istu cijenu najma bez obzira što se nalaze na istoj ili sličnoj lokaciji.
96. Iz fotografija priloženih nalazu nedvojbeno proizlazi kako predmetni stan nije dostatno održavan, a na zidovima su vidljiva oštećenja od potresa u vidu popucale i otpale žbuke.

97. S obzirom da je zadatak vještaka procijeniti tržišnu najamninu za razdoblje od siječnja do prosinca 2020., koje u većem dijelu obuhvaća razdoblje nakon potresa 22. ožujka 2020., vještak je bio dužan uzeti u obzir i vidljiva oštećenja nastala nakon potresa, te procijenjenu visinu tržišne najamnine na dan vrednovanja umanjiti za odgovarajući postotak s obzirom na (fotografijama) utvrđeno slabo održavanje predmetnog stana i vidljiva oštećenja od potresa.
98. Na isti način postupio je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zdravko Štimac u drugom istovrsnom predmetu tužiteljice, koji se vodi pred istim sudom, pod brojem Ps-232/23, u odnosu na isti stan, samo za novije razdoblje, od prosinca 2020. do lipnja 2022., u kojem je očividno na licu mjesta utvrđeno slabije, odnosno nedovoljno održavano stanje predmetnog stana, kao i vidljiva oštećenja od potresa, a zbog čega je vještak u nalazu i mišljenju (str. 8.) prosječnu visinu ugovorene najamnine poredbenih stanova umanjio za 20%, te visinu tržišne najamnine predmetnog stana za razdoblje od prosinca 2020. do lipnja 2022. procijenio u iznosima od najmanje 629,00 EUR (7,16 EUR/m²) do najviše 758,00 EUR mjesečno (8,63 EUR/m²), odnosno za ukupno 19 mjeseci u iznosu od 13.019,00 EUR, i to prema površini stana od 87,85 m² navedenoj u tužbi, zemljišnoj knjizi, djelomičnom rješenju o povratu i Ugovoru o najmu stana.
99. U nalazu i mišljenju vještaka Zdravka Štimca tržišna najamnina za isti stan i za novije razdoblje (prosina 2020. – lipnja 2022.) procijenjena je u manjim iznosima, dok je u predmetnom nalazu i mišljenju tržišna najamnina za isti stan i za starije razdoblje (siječnja-prosinca 2020.) procijenjena u višim iznosima, i to samo zbog toga što vještak prilikom procjene nije uzeo u obzir stanje predmetnog stana.
100. Nadalje, ukupna korisna površina predmetnog stana od 89,45 m², kao i površine pojedinih prostorija koje koristi zaštićeni najmoprimac Miroslav Horvat, u predmetnom nalazu i mišljenju utvrđene su na drugačiji način nego što su iste utvrđene u nalazu i mišljenju vještaka Zvonimira Bana od 14. srpnja 2025. izrađenom za potrebe drugog istovrsnog predmeta tužiteljice koji se vodi pod brojem P-9137/21, u odnosu na isti stan, samo za ranije razdoblje (od kolovoza 2018. do prosinca 2019.), u kojem je također proveden očevid na licu mjesta, te utvrđena ukupna površina predmetnog stana koji koristi zaštićeni najmoprimac iznosi 85,51 m².
101. U nalazu i mišljenju vještaka Zvonimira Bana također je utvrđeno nedovoljno održavanje predmetnog stana, te vidljiva oštećenja od potresa, ali ta oštećenja nisu uzeta u obzir, jer se procjena odnosila na razdoblje prije potresa (str. 5. i 6.), dok se u ovom predmetu procjena odnosi i na razdoblje nakon potresa.
102. Pri tom se napominje kako je u predmetnom nalazu, kao i u nalazu vještaka Zvonimira Bana, u „ukupnu korisnu površinu” predmetnog stana za potrebe procjene tržišne vrijednosti najma neosnovano uključena i površina otvorenog nenatkrivenog balkona uz primjenu koeficijenata 0,25 iz Priloga 1. Pravilnika, koja se u predmetnom nalazu čak ni ne podudara s utvrđenom površinom u nalazu vještaka Bana, jer otvoreni balkon sukladno odredbama članka 74. stavka 2. alineje 3. i 4. Zakona o vlasništvu te sukladno Mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba od 25. siječnja 2024. ne predstavlja podnu površinu zatvorenog dijela stana, i stoga se ne uzima u

obzir pri izračunavanju korisne površine stana koji je predmet najma i procjene.

103. Naime, Mišljenjem Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba od 25. siječnja 2024. o načinu evaluacije površina u zbirci kupoprodajnih cijena (dalje: ZKC) iz kupoprodajnih ugovora te ugovora o najmu i zakupu za posebne dijelove nekretnine i njihove pripatke na području Grada Zagreba, s danom 26. siječnja 2024. ukinuta je primjena koeficijenata korisne vrijednosti površina iz Priloga 1. Pravilnika, ne samo kod evaluacije površina u ZKC iz ugovora o najmu i dr. ugovora, već i kod izrade procjembenih elaborata, te je određeno da se površina stana (površina u prometu) odnosi na podnu površinu zatvorenog dijela stana te se ista preuzima u ZKC i koristi kod procjene u iznosu i na način kako je iskazana u ugovoru, odnosno zemljišnoj knjizi.
104. Na str. 2. predmetnog Mišljenja, u točkama a) do f) obrazloženja navedeni su razlozi za ukidanje primjene Priloga 1. Pravilnika, a među ostalim, navode se sljedeći:
105. „Svrha korisne vrijednosti stanova i drugih samostalnih prostorija je uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine. ...a definirana je čl. 74. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine”, broj 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, 152/14, 81/15, 94/17 - dalje: ZV). Korisna vrijednost se sukladno čl. 74. st. 2. alineji 1. ZV izračunava iz korisne površine stana ili druge prostorije i odgovarajućih dodataka ili odbitaka. Alinejom 3. definirana je korisna površina kao podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju. U korisnu površinu ne uzimaju se u obzir podrumске prostorije i tavanске prostorije koje po svojoj opremi nisu prikladne za stambene ili poslovne svrhe, kao ni stubišta, otvoreni balkoni, terase ili drugi pripatci. Razvidno je da se korisne površine utvrđuju bez koeficijenta za preračunavanje te su stoga sukladne hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.”
106. „U slučajevima kada pojedini stan ima više pripadaka, primjena Priloga 1. Pravilnika znatno iskrivljuje podatak o površini u prometu u odnosu na podnu površinu zatvorenog dijela, a koja površina se znatno povećava..”
107. U točki 8. predmetnog Mišljenja određeno je kako je prilikom procjene vrijednosti stana temeljem izvotka iz ZKC koji sadrži podatak o površini u prometu koji je preračunat primjenom Priloga 1. Pravilnika, potrebno ujednačiti kriterij površine, odnosno odabrati i obrazložiti jedinstveni poredbeni pokazatelj za izračun tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine. U obrazloženju uz točku 8., na str. 4., navodi se potreba ujednačenog postupanja u procjembenom elaboratu ako se u izvotku iz ZKC razlikuju podaci o površini u prometu i površini u zemljišnoj knjizi, odnosno ugovoru.
108. U predmetnom nalazu i mišljenju nije sadržan izvadak iz ZKC iz kojeg bi proizlazilo da je površina u prometu poredbenih stanova preračunata uz primjenu Priloga 1. Pravilnika, pa vještak tim više nije imao osnovanog razloga pri izračunu korisne površine predmetnog stana istoj pribrojati površinu otvorenog balkona primjenom koeficijenta iz Priloga 1. Pravilnika, te na taj način, za potrebe procjene, utvrditi veću površinu predmetnog stana (89,45 m²) od one koja je navedena u zemljišnoj knjizi i Ugovoru o najmu stana od 18. listopada 2002. (87,85 m²).

109. Slijedom navedenog, tuženik p predlaže dopuniti nalaza i mišljenja, na način:
- da tržišnu vrijednost najma po m2 korigira na niže s obzirom da iz fotografija s očevida proizlazi nedovoljno održavano stanje predmetnog stana i vidljiva oštećenja od potresa, te
 - da sukladno Zakonu o vlasništvu i Mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva ponovno utvrdi korisnu površinu predmetnog stana, odnosno površine pojedinih prostorija koje koristi zaštićeni najmoprimac, uzimajući pri tom u obzir da je zaštićeni najmoprimac temeljem Odluke o priznavanju stanarskog prava u sustanarskom odnosu od 19. veljače 1993. pojedine prostorije predmetnog stana ovlašten koristiti odvojeno, a pojedine prostorije zajednički s drugim sustanarom, te da stoga utvrđena ukupna korisna površina stana ne može biti veća od one navedene u zemljišnoj knjizi i Ugovoru o najmu stana.
110. Nadalje, tuženik dostavlja novi izračun zaštićene najamnine za predmetni stan izrađen od strane GSKG od 21. siječnja 2025. koji je tužiteljica dostavila u drugom predmetu koji se vodi kod ovog suda u odnosu na isti stan, a s obzirom daje tuženik na okolnost visine zaštićene najamnine iznosio iste prigovore kao i u ovom predmetu.
111. U novom izračunu GSKG od 21. siječnja 2025. visina zaštićene najamnine utvrđena je u iznosu od 58,81 EUR mjesečno, i to prema površini predmetnog stana od 87,85 m2 koja je navedena u zemljišnoj knjizi i Ugovoru o najmu stana, te za 1 osobu — zaštićenog najmoprimca, koji predmetni stan od 1993. i nadalje, koristi sam.
112. Stoga, ukupna korisna površina predmetnog stana prema kojoj se procjenjuje visina tržišne najamnine ne može biti veća od one prema kojoj se utvrđuje visina zaštićene najamnine, jer se razlika između tržišne i zaštićene najamnine može utvrđivati samo prema jednakoj površini istog stana. a ne prema dvije različite površine istog stana.
113. Iz uvodnog dijela nalaza i mišljenja (str. 9.) proizlazi kako je predmetnu procjenu potrebno izraditi za utučeno razdoblje od siječnja 2020. do prosinca 2020., te je vještak upravo za to razdoblje izradio nalaz i mišljenje.
114. U odnosu na navedeno tuženik ističe prigovor dvostruke litispendencije s obzirom da se pred ovim sudom između istih stranaka vode istovrsni parnični postupci u odnosu na isti stan, i to:
- parnica pod brojem P-3361/23 za razdoblje od svibnja do lipnja 2020.
 - parnica pod brojem Ps-140/23 za razdoblje od kolovoza do rujna 2020. i
 - parnica pod brojem Ps-232/23 za razdoblje od prosinca 2020. do lipnja 2022.
115. dokaz: priklop navedenih spisa
116. Nadalje, prema novom izračunu GSKG od 21. siječnja 2025. u kojem je zaštićena najamnina pravilno utvrđena za 1 osobu i prema površini stana od 87,85 m2 koja je navedena u zemljišnoj knjizi i Ugovoru o najmu stana, te prema važećoj etalonskoj cijeni građenja koja se primjenjuje od 5. rujna 2012. do danas (6.000,00 kn / 796,34 EUR), proizlazi kako je zaštićena najamnina na dan 31. kolovoza 2018. iznosila 58,81 EUR (443,10 kn) mjesečno, te

upravo taj iznos predstavlja zakonsku osnovicu za izračun povećane zaštićene najamnine sukladno odredbama članka 28.a ZNS.

117. Stoga, primjenom odredbi članka 28.a ZNS fiksni iznos za koji se povećavala najamnina svakog 1. rujna tekuće godine iznosio je 70,57 EUR ($58,81 \times 1,20$), pa je povećana zaštićena najamnina mjesečno iznosila:
- od 01. rujna 2018. do 31. kolovoza 2019. = 129,38 EUR ($58,81 + 70,57$),
 - od 01. rujna 2019. do 31. kolovoza 2020. = 199,95 EUR ($129,38 + 70,57$),
 - od 01. rujna 2020. do 30. rujna 2020. = 270,52 EUR ($199,95 + 70,57$), a
 - od 01. listopada 2020. pa nadalje = zaštićena najamnina je ponovno iznosila 58,81 EUR.
118. Slijedom svega navedenog tuženik predlaže sudu da dostavi spis vještaku na pisano očitovanje i dopunu nalaza i mišljenja.
119. Po prigovoru tuženika vještak je dopunio svoj nalaz i mišljenje kako slijedi:
120. Vještak nadopunjuje Nalaz i mišljenje iskazano u elaboratu iz veljače 2026. godine, u predmetu br. P-793/2023 na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, za površinu predmetne nekretnine koju koristi zaštićeni najmoprimac na adresi Gundulićeva 8, 10000 Zagreb, na način da:
- uklanja površinu balkona te korigira podnu površinu niše prema naputcima iz Mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba od 25. siječnja 2024.
121. Korigirana površina predmetne nekretnine, stana na drugom katu desno, iznosi 88,61 m².
122. Prema Zapisniku sa očevida obavljenog dana 12. prosinca 2025. godine na licu mjesta u Zagrebu, Gundulićeva ulica 8 (345. str. spisa), zadatak vještaka bio je utvrditi površinu stana koju koristi zaštićeni najmoprimac te utvrditi prosječnu vrijednost najamnine u utuženom periodu.
123. Vještak je ispunio zadatak izračuna površine predmetne nekretnine, pri čemu vrijednost površine izražena u zemljišnim knjigama (87,85 m²) nije bila mjerodavna.
124. Nadalje, vještak je na 18. stranici Nalaza i mišljenja navodi da je stanje predmetne nekretnine, stana na drugom katu desno, *relativno loše*. Sukladno tome, prilikom interkvalitativnog izjednačavanja izvršio je korekciju vrijednosti najamnina izraženih po m², preuzetih iz zbirke kupoprodajnih cijena (eNekretnine), što je vidljivo na 24. stranici Nalaza i mišljenja.
125. Slijedom navedenog, vještak u preostalom dijelu u cijelosti ostaje pri svom Nalazu i mišljenju iz veljače 2026.
126. Na dopunu nalaza i mišljenja tuženik je ponovno iskakao prigovor te je predložio da sud naloži vještaku očitovati se na primjedbe tuženika u predmetnoj dopuni nalaza i mišljenja od 13.4.2026., te izraditi novu dopunu nalaza i mišljenja u kojoj će visinu tržišne najamnine predmetnog stana ponovno procijeniti na način da ugovorene cijene stana najma poredbenih stanova umanju razmjerno utvrđenom relativno lošem stanju predmetnog stana.
127. U odnosu na tuženikov podnesak od 31. ožujka 2026. i na dokaze dostavljene uz taj podnesak, tužiteljica se očituje kako slijedi:

128. Tuženik je dostavio izračun zaštićene najamnine od 21. siječnja 2025., dakle izračun koji je napravljen gotovo pet godina nakon utuženog razdoblja u ovom predmetu, a koje razdoblje obuhvaća veljaču i ožujak 2020. godine. Zbog toga se u ovom predmetu ne može koristiti izračun zaštićene najamnine na kojega se poziva tuženik jer se taj izračun ne može koristiti unatrag.
129. Upravo suprotno, u veljači i ožujku 2020. zaštićena najamnina iznosila je 549,56 kn, a sve je to tužiteljica već objasnila u podnesku od 28. srpnja 2023. pa tužiteljica ponovno dostavlja izračun zaštićene najamnine od 23. kolovoza 2018. zajedno sa poštanskom potvrdom o tom da je taj izračun poslala zaštićenom najmoprimcu.
130. Za zaključiti je kako je tuženikov prigovor koji se odnosi na visinu zaštićene najamnine u cijelosti neosnovan.
131. Tuženikove usporedbe vještačkog nalaza i mišljenja napravljenog u ovom predmetu sa nalazima i mišljenjima drugih vještaka u drugim predmetima, bez obzira na to što je riječ o istom stanu i istom zaštićenom najmoprimcu, tužiteljica ne prihvaća jer ne prihvaća da se u ovom predmetu koriste dokazi iz drugih predmeta.
132. Tuženikovi prigovori usmjereni tome da se zbog potresa umanju vrijednost tržišne najamnine sude plasirani zbog toga što se utuženo razdoblje većim dijelom odnosi na razdoblje koje je prethodilo potresu jer se potres dogodio 22. ožujka 2020.
133. U odnosu na tuženikov podnesak od 4. svibnja 2026. tužiteljica se očituje kako slijedi:
134. Tuženik prigovara izračunu površine stana i u jednoj varijanti ta razlika iznosi 3,1m² (jer je 88,61m² – 85,51m² = 3,1m²), a u drugoj varijanti ta razlika iznosi 0,76m² (jer je 88,61m² – 87,85m² = 0,76m²) što je zanemarivo u odnosu na trošak kojega tuženik svojim načinom zastupanja uzrokuje Republici Hrvatskoj. Drugim riječima, ovakvim zanemarivim prigovorima tuženik najviše radi u korist vlastite štete jer dosadašnji troškovi postupka iznose preko 3.000,00 €, a tužiteljčino potraživanje iznosi 1.268,76 €. No, ako je tuženikov izbor dugotrajno, skupo i neekonomično parničenje, tko je tužiteljica da se tome protivi?
135. Slične je naravi i inzistiranje da se utvrdi u kakvom je stanju stan: prosječnom, iznadprosječnom ili ispodprosječnom. Budući da je vještačenje u ovom predmetu provedeno u prosincu 2025., a vještak treba utvrditi vrijednost tržišne najamnine tijekom 2020. godine, nemoguće je utvrditi u kakvom je stanju stan bio prije pet godina.
136. Obzirom na navedeno, sud smatra da nova dopuna nalaza i mišljenja je usmjerena na odugovlačenje parničnog postupka, što je suprotno načelu ekonomičnosti parničnog postupka, stoga daljnju dopunu nalaza i mišljenja sud nije provodio.
137. Sud je prihvatio nalaz i mišljenje dipl.ing. Andreja Babića sačinjen u skladu sa pravilima struke, temeljem dokumentacije koja prileži spisu i u objektivnost nalaza sud nema razloga sumnjati te je temeljem istog utvrđena i visina tužbenog zahtjeva.
138. Radi navedenog sud je prihvatio tužbeni zahtjev kako je to tužitelj postavio u podnesku od 20.5.2026.

139. Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ove presude.

140. Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1 ZPP-a, i trošak se sastoji od troška zastupanja tužitelja po odvjetniku prema važećoj odvjetničkoj tarifi i vrijednosti predmeta spora od 1.347,26 €, i u trošak ulazi: prijedlog za mirno rješenje spora u iznosu od 150,00 EUR, trošak sastava tužbe /Tbr. 7. toč. 1 O.T.R.H./ u iznosu od 150,00 EUR, trošak pristupa punomoćnika tužitelja na ročišta dana 4.9.2023., 2.9.2024., 5.12.2024., 3.6.2026. /Tbr. 9. toč. 1. O.T.R.H./ u iznosu od 600,00 EUR, trošak sastava podnesaka od 5.2.2023., 27.12.2024., 30.1.2025., 20.5.2026.g. /Tbr. 8. toč. I. O.T.R.H./ u iznosu od 600,00 EUR, zastupanje na očevidu u iznosu od 150,00 EUR, što sveukupno iznosi 1.650,00 EUR, te 25% PDV-a u iznosu od 412,05 EUR, predujam za vještačenje 199,08 €, predujam za vanjsko uređivanje u iznosu od 49,48 EUR, razlika vještačenja u iznosu od 640,92 EUR, pristojba na tužbu 26,55 € i na presudu 110,00 €, tako da ukupni trošak iznosi 3.093,08 €, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja pa do isplate, po čl. 27. st. 3. Ovršnog Zakona.

U Zagrebu 23. srpnja 2026.

Sudac
Sanja Krovinović

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana računajući od dana dostave presude. Žalba se predaje putem ovog suda na Županijski sud, pisano u pet istovjetnih primjeraka.

DNA:

1. Punomoćniku tužitelja uz rješenje o pristojbi na presudu u iznosu od 110,00 €
2. Punomoćniku tuženika

Broj zapisa: **9-3088b-1ca3f**

Kontrolni broj: **08c57-100e4-d1a61**

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.