



P-200/2026-10

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
Split, Gundulićeva 27

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

PRESUDA

Općinski sud u Splitu po sucu tog suda Anti Božinoviću, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja pod 1. MARIO ŠIMUNDIĆ, Okrug Gornji, Trogirska 8, OIB: 21112011927 pod 2. SINIŠA ŠIMUNDIĆ, iz Splita, Hercegovačka 124, OIB: 49188288891 i pod 3. VILMA MARTINOVIĆ iz Splita, Slavonska 17, OIB: 79915421703 svi zastupani po punomoćniku Juri Grbavcu, odvjetniku u Splitu, protiv tuženika REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 5261342138587 zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 26. svibnja 2026. god. u nazočnosti zamjenika punomoćnika tužitelja i pun. zz-a tuženika, dne 25. rujna 2026. god.,

presudio je

I. Nalaže se tuženiku, u roku od petnaest dana i pod prijetnjom ovrhe, isplatiti tužiteljima (i to tužiteljima pod 1/ i 2/ svakome po $\frac{1}{4}$ ukupnog iznosa te tužiteljici pod 3/ $\frac{1}{2}$ ukupnog iznosa), iznos od 11.613,25 Eura (jedanaest tisuća šesto trinaest eura i dvadeset pet centi) zajedno s zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana dospijeca svakog pojedinog mjesečnog iznosa pa do isplate, po stopi koja se do 31. srpnja 2015. godine određuje prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, a od 01.08.2015. do 31.12.2022. 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 1.1.2023. do 31.12.2023. godine po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 postotna poena, a od 1.1.2024. pa 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 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, a koja:

- na iznos od 464,53 Euro (svibanj 2014.) teče od dana 30.06.2014. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (lipanj 2014.) teče od dana 31.07.2014. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (srpanj 2014.) teče od dana 31.08.2014. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (kolovoz 2014.) teče od dana 30.09.2014. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (rujan 2014.) teče od dana 31.10.2014. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (listopad 2014.) teče od dana 30.11.2014. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (studenj 2014.) teče od dana 31.12.2014. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (prosinac 2014.) teče od dana 31.01.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (siječanj 2015.) teče od dana 28.02.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (veljača 2015.) teče od dana 31.03.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (ožujak 2015.) teče od dana 30.04.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (travanj 2015.) teče od dana 31.05.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (svibanj 2015.) teče od dana 30.06.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (lipanj 2015.) teče od dana 31.07.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (srpanj 2015.) teče od dana 31.08.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (kolovoz 2015.) teče od dana 30.09.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (rujan 2015.) teče od dana 31.10.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (listopad 2015.) teče od dana 30.11.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (studenj 2015.) teče od dana 31.12.2015. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (prosinac 2015.) teče od dana 31.01.2016. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (siječanj 2016.) teče od dana 29.02.2016. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (veljača 2016.) teče od dana 31.03.2016. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (ožujak 2016.) teče od dana 30.04.2016. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (travanj 2016.) teče od dana 31.05.2016. pa do isplate;
- na iznos od 464,53 Euro (svibanj 2016.) teče od dana 30.06.2016. pa do isplate;

II. Nalaže se tuženiku, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, nadoknaditi tužiteljima parnični trošak u iznosu od 12.552,94 Eur, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 25. rujna 2026. god. pa do isplate.

Obrazloženje

1. Predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatu zbog nerazmjernog i nepravičnog ograničenja vlasničkih prava tužitelja na stanu koji se nalazi u zgradi u Splitu, na adresi Radovanova 2, zbog toga što posjed stana ima zaštićeni najamoprimec koji plaća zaštićenu najamninu. Tužitelji su potraživali isplatu razlike između zaštićene najamnine i tržišne najamnine za navedenu nekretninu za razdoblje od 1. svibnja 2014. do 30. travnja 2021., s pripadajućim zateznim kamatama.

2. Prvostupanjski sud donio je 21. prosinca 2021. god. presudu kojom je u točki I. izreke obvezao tuženicu da plati tužiteljima Šimundić Mariu i Šimundić Siniši svakome u $\frac{1}{4}$, a tužiteljici Martinović Vilmi u $\frac{1}{2}$ iznos od 172.074,62 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dospeljeća svakog pojedinog mjesečnog obroka, kako je to specificirano, pa do isplate. U točki II. izreke odbijen je zahtjev tužitelja za isplatu 181.925,38 kn kako je to pobliže opisano u navedenoj točki izreke, dok je u točki III. izreke riješeno da svaka stranka snosi svoj trošak.

3. Drugostupanjski sud je presudom od 14. travnja 2022. god. potvrdio prvostupanjsku presudu u njezinoj prvoj točki (dosuđena isplata za period od lipnja 2016. do travnja 2021.), a preinačio odluku prvog stupnja u njezinoj drugoj točki te u odluci o trošku postupka.

4. Niži sudovi su djelomično odbili tužbeni zahtjev kao neosnovan smatrajući da su zastarjele tražbine tužitelja dospjele do 19. lipnja 2016. s obzirom na to da je zahtjev za mirno rješenje spora podnesen 19. lipnja 2019., a riječ je o tražbini radi naknade štete-gubitka zarade od najamnine, koja dopijeva mjesečno, na koju se stoga primjenjuje trogodišnji zastarni rok iz čl. 230. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/111, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23 i 155/23 - dalje: ZOO).

5. U revizijskom stupnju postupka, bio je prijedporan početak tijeka zastarijevanja tražbine tužitelja, koja predstavlja razliku između iznosa zaštićene najamnine koju tužitelji, kao vlasnici stana, primaju od zaštićenog najamoprimeca i iznosa tržišne najamnine koju bi ostvarivali da stan nije opterećen posjedom zaštićenog najamoprimeca i pitanje zastarnog roka koji se u takvom slučaju primjenjuje.

6. Dana 17. prosinca 2025. VSRH je u ovom predmetu donio odluku kojom se ukidaju odluke prvostupanjskog i drugostupanjskog suda u dijelu u kojem se tužitelji odbijaju u tužbenom zahtjevu.

7. Naime, na postavljeno pitanje tužitelja: „Koji zastarni rok se primjenjuje u postupcima radi isplate razlike primjerene (tržišne) i zaštićene najamnine po zahtjevu

vlasnika stana koji se nalazi u sustavu zaštićenog najma protiv RH, i od kada počinje teći zastara potraživanja“, VSRH je dao odgovor:

„Potraživanje naknade štete vlasnika stana u kojem posjed stana ima zaštićeni najmoprimac, a s naslova gubitka zarade od najamnine dospijeva mjesečno, radi čega se radi o trogodišnjem zastarom roku iz čl. 230. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23, 155/23- dalje ZOO) , s time da zastara takvih potraživanja ne može početi teći prije 19. lipnja 2019.“

8. VSRH ovom odlukom reafirmira prethodno izraženo pravno shvaćanje, slijedom čega ocjenjuje da je pred nižestupanjskim sudovima došlo do pogrešne primjene materijalnog prava. Zbog pogrešnog pravnog pristupa nižestupanjskih sudova odlučne činjenice u pogledu visine naknade štete (za sporno razdoblje glede kojeg je tužbeni zahtjev odbijen zbog zastare), su ostale neutvrđene.

9. VSRH je dao jasnu uputu kako potraživanje tužitelja u ovom postupku nije bilo u zastari, a sve s obzirom na to da je tužba podnesena 10. listopada 2019., a zahtjev za mirnim rješenjem spora 19. lipnja 2019., pa s obzirom na stav VSRH-a, nema mjesta utvrđenju zastare ni za jedan dio tužbenog zahtjeva.

10. U tijeku postupka sud je izveo dokaz pregledom zahtjeva za mirno rješenje spora od 18.lipnja 2019., očitovanja ODO br.N-DO230/2019 od 26.lipnja 2019. podneska tužitelja ODO-u od 3.srpnja 2019., očitovanja ODO pod brojem N-DO 230/2018 od 09.srpnja 2019., podneska tužitelja ODO-u od 30.srpnja 2019. očitovanja ODO-a punomoćniku tužitelja od 16.kolovoza 2019. presude i rješenja ovog suda IP-1571/98 od 27.ožujka 2001. ZK izvatka ovog suda za nekretnine upisane u ZU 7873 KAO Split od 5.veljače 2019 i povijesnog ZK izvatka za nekretnine upisane u ZU 7873 KAO Split rješenja o nasljeđivanju ovog suda O477/87 od 16.studenog 1987., ugovora 3.veljače 1994. rješenja ovog suda Z877/98 od 26.veljače 1998., rješenja o nasljeđivanju ovog suda O-171/95 od 21.veljače 1995., diobe "Split, 16.02.1995." rješenja o nasljeđivanju ovog suda O-3548/13 od 28.siječnja 2014, ugovora o doživotnom uzdržavanju između Ante Šimundića i Vilme Martinović od 17.lipnja 1994. ovjerenog kod ovog suda pod brojem IR 611/94 dana 20.lipnja 1994. bankovnih izvoda i uplatnica koji se odnose na uplatu zaštićene najamnine uplatitelja Zorana Božikovića, izjave Damira Šimundića pok. Ivana od 29.travnja 2019, izjave Zdravka Šimundića pok. Ivana, Dragice Eterović pok.Jure, Rosande Radić pok. Jure izračuna mjesečne zaštićene najamnine grada Splita oglasa sa interneta(list 74-78 spisa članka objavljenog u Slobodnoj Dalmaciji 19. ožujka 2019 " Splitski podstanari na sve većim mukama...", dana 25.rujna 2017 " Podstanari u Dalmaciji postali ugrožena vrsta, oglasa za turistički najam-list 96 spisa podataka o cijeni najamnine Porezne uprave područnog ureda u Splitu Klasa 410231/19-012/118 od 12.srpnja 2019 dopisa Trgostan d.o.o od 1.listopada 2019., Moreta od 26.travnja 2019 ugovora o zakupu od 4.siječnja 2017. ugovora o najmu od 14.ožujka 2018 od 10.ožujka 2020.,pregledom očitovanja Porezne uprave Klase 41023/19-12/049, dok je sud odustao od izvođenja dokaza vještačenjem po sudskom vještaku građevinske struke jer kraj postignutih činjeničnih utvrđenja glede visine najamnine proizišlih iz obavijesti agencija za promet nekretnina i Porezne uprave izvođenje tog dokaza nije smatrao potrebnim, kao i izvođenje dokaza saslušanjem u zemljišnoj knjizi upisanih suvlasnika na okolnosti vlasništva nekretnine (Šimundić Zdravka pok Ivana, Šimundić Damira pok Ivana,

Eterović Dragice pok. Jure i Radić Rosande pok. Jure) budući su u spis dostavljene njihove izjave s opširnim podacima o činjenicama značajnim za spor s javno ovjerenim potpisom, autentičnost koje radnje (javne ovjere) nije dovedena u pitanje te na iste okolnosti saslušanjem zaštićenog najmoprimca Zorana Božikovića, a glede potonjeg i pošto su drugim dokazima u spisu pribavljena saznanja o okolnostima o kojima bi on eventualno mogao svjedočiti (Presuda ovog suda IP-1571/98 od 27. ožujka 2001. u kojoj je sadržan ugovor o najmu i dr.).

11. Stranke su zatražile trošak postupka.

12. Tužbeni je zahtjev osnovan.

13. Tužitelj je već pravomoćno uspio u sporu za period od lipnja 2016. pa do travnja 2021. tako da je predmet ovog postupka ukinuti dio presuda nižih sudova koji se odnosi se na naknadu štete za period od svibnja 2014. do svibnja 2016. (ukupno 24 mjeseca), kao i odluka o troškovima postupka koja je ukinuta u cijelosti.

14. Glede visine tužbenoga zahtjeva o kojemu je u nastavku postupka valjalo odlučiti, sud nije uzeo u obzir dokumentaciju koju je tuženik dostavio u spis na ročištu od 26. svibnja 2026. god.. Naime, ta dokumentacija je u predmet dostavljena nakon zaključenja prethodnog postupka pa nije mogla biti uzeta u obzir. Uz to, ovdje se radi o pravomoćno presuđenoj stvari između istih stranaka, u pogledu osnove i visine, jer je u ranijem dijelu postupka dio tužbenoga zahtjeva odbijen samo radi pogrešnoga stava nižih sudova o prigovoru zastare na taj dio potraživanja tužitelja.

15. Vrhovni sud RH je 19. prosinca 2018. god. donio odluku br. Rev-2364/2016 u kojoj je zauzeo pravni stav da se naknada u slučajevima kakav je predmetni dosuđuje prema punoj tržišnoj vrijednosti najamnine. Vlasnici stanova imaju pravo na naknadu imovinske štete u visini razlike između tržišne najamnine i zaštićene najamnine. Vlasniku je dovoljno dokazati visinu tržišne najamnine na istoj ili sličnoj lokaciji u utuženom razdoblju i visinu zaštićene najamnine na koju vlasnik ima pravo pa bi tako utvrđena razlika predstavljala odgovarajuću odnosno primjerenu najmninu.

16. Procjena prvostupanjskog suda visine najamnine u iznosu od 3.750,00 kn mjesečno prihvaćena je od strane višega suda koji smatra visinu ispravno utvrđenom pravilnom primjenom odredbe čl.223. st. 1. ZPP-a. Pri procjeni visine najamnine u obzir je uzeta lokacija na kojoj se predmetna nekretnina nalazi i njezina starost te su uspoređeni svi podatci koje su za ulicu u kojoj se nalazi nekretnina dobiveni od strane Porezne uprave. Kako sudu nije poznata opremljenost i uređenost stana, nisu se mogli prihvatiti iznosi najamnine koji su dostavljeni od strane agencija za promet nekretnina. Na temelju raspravnog materijala kojim raspolaže, prvostupanjski sud je ocijenio da bi tužitelji mogli na tržištu ostvariti najmninu od 3.750,00 kn mjesečno za cijeli utuženi period, što je prihvatio i sud drugog stupnja.

17. Od mjesečnog iznosa najamnine trebalo je odbiti iznose zaštićene najamnine, ali ne i iznose poreza i prireza. Prema odredbi čl. 8. st.2. toč. 5. Zakona o porezu na dohodak (Narodne novine br. 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20) porez na dohodak se ne plaća na odštete koje nisi u svezi s gospodarskom djelatnošću. Budući da se ovdje ne radi o dohotku, već o naknadi štete koja odgovara razlici između

tržišne i zaštićene najamnine, pogrešno bi bilo dobiveni iznos umanjivati i za iznose poreza i prireza.

18. Dakle, za razdoblje od svibnja 2014. do svibnja 2016. god. mjesečne iznose imovinske štete koju su tužitelji pretrpjeli valjao je izračunati odbijanjem iznosa zaštićene najamnine od iznosa najamnine koju bi tužitelji mogli ostvariti u utuženom razdoblju.

19. Zaštićena najamnina iznosila je u utuženom razdoblju 251,12 kn. Tužitelji su na ime razlike iznosa najamnine koju su mogli ostvariti i iznosa zaštićene najamnine zatražili mjesečne iznose od po 464,53 Eur (3.500,00 kn), što ovaj sud smatra osnovanim. Naime, tužitelji su zatražili mjesečne iznose koji upravo jesu razlika između navedenih iznosa najamnina.

20. Budući da potraživanje tužitelja nije zastarjelo, da je ono osnovano i da je također i visina njihova zahtjeva osnovana, sud je prihvatio tužbeni zahtjev i sudio kao u toč. I izreke presude.

21. O naknadi parničnog troška odlučeno je primjenom odredbe čl. 154. stavak 1. ZPP-a. Tužitelji su u cijelosti uspjeli u postupku.

22. Parnični trošak tužitelja utvrđen je polazeći od vrijednosti predmeta spora u trenutku poduzimanja pojedinih radnji u postupku i primjenom Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, te primjenom odredbe članka 155. stavak 1. ZPP-a. Tužiteljima se priznaje nagrada za rad njihovog punomoćnika i to za sastav zahtjeva za mirno rješenje spora, sastav tužbe i sastav podneska od 8. travnja 2021., za svaku radnju po 250 bodova (VPS 182.000,00 kn), za sastav podneska od 3. svibnja 2021., i za zastupanje na ročištima 17. svibnja i 11. listopada 2021. za svaku radnju po 500 bodova, za sastav podnesaka od 21. svibnja i 28. srpnja 2021. za svaku radnju po 125 bodova (VPS 354.000,00 kn), za zastupanje na ročištu 26. svibnja 2026. i sastav podneska od 20.02.2026., za svaku radnju po 100 bodova (VPS 11.613,25 Eur), za sastav žalbe od 24.12.2021. 625 bodova, te za sastavljanje prijedloga za dopuštenje revizije i za sastav revizije, za svaku radnju po 150 bodova. Ukupno je tužiteljima priznato 3.625 bodova. Pomnoženo s vrijednošću boda ovo je dalo iznos od 7.250,00 Eur. Taj iznos je uvećan za 20 % po osnovi zastupanja više osoba, pa je dobiven iznos od 8.700,00 Eur. Ovo je uvećano za PDV, zatim 516,29 Eur troška pristojbe tužbe, 516,29 Eur troška pristojbe presude i 645,36 Eur troška pristojbe žalbe, te je, konačno, dobiven iznos dosuđenoga troška tužiteljima od 12.552,94 Eur.

U Splitu, 25. rujna 2026. god.

S U D A C

ANTO BOŽINOVIĆ

NAPUTAK O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove odluke dopuštena je žalba nadležnom županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda, u tri primjerka, u roku od 15 dana od dana dostave ovjerenog prijepisa iste.

DNA:

- pun. tužitelja
- ODO Split
- u spis

Broj zapisa: **9-3088d-b2a11**

Kontrolni broj: **0c56d-242a8-28c1d**

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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.