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

P R E S U D A

Općinski sud u Splitu po sutkinji Jeleni Lončar, u pravnoj stvari tužitelja: Ladislava Breškovića pok. Ivana, OIB: 63566812514, Kaštel Novi, Sv. Petra 5, kojeg zastupaju punomoćnici iz Odvjetničkog društva Mioč & Bakić d.o.o., Split, Velebitska 75, protiv tuženika: Ivana Breškovića, OIB: 37720286483, Kaštel Novi, Sv. Petra 5, kojeg zastupa punomoćnik Ante Ćurković, odvjetnik iz Splita, Vukovarska 150, radi isplate, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave 14. svibnja 2026. u prisutnosti zamjenika punomoćnika tužitelja Vedrana Lambaše, odvjetnika iz Splita i pun0omoćnika tuženika Ante Ćurkovića, odvjetnika iz Splita, 27. listopada 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku Ivanu Breškoviću isplatiti tužitelju Ladislavu Breškoviću u roku od 15 dana iznos od 9.548,64 eura sa zateznom kamatom koja:

- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. svibnja 2016.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. lipnja 2016.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. srpnja 2016.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. kolovoza 2016.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. rujna 2016.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. listopada 2016.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. studenog 2016.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. prosinca 2016.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. siječnja 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. veljače 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. ožujka 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. travnja 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. svibnja 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. lipnja 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. srpnja 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. kolovoza 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. rujna 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. listopada 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. studenog 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. prosinca 2017.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. siječnja 2018.

- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. veljače 2018.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. ožujka 2018.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. travnja 2018.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. svibnja 2018.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. lipnja 2018.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. srpnja 2018.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. kolovoza 2018.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. rujna 2018.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. listopada 2018.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. studenog 2018.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. prosinca 2018.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. siječnja 2019.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. veljače 2019.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. ožujka 2019.
- na iznos od 265,24 eura s dospijećem od 15. travnja 2019.

do 31. srpnja 2015. po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, a koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za 5 %-tnih poena, od 1. kolovoza 2015. do 31. prosinca 2022. po stopi obračunatoj uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, od 1. siječnja 2023. do 30. prosinca 2023. 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 3 %-tna poena, a od 31. prosinca 2023. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za 3 %-tna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi 1. srpnja te godine.

Za više traženo u iznosu od 6.108,08 eura, tužbeni zahtjev se odbija kao neosnovan.

II. Nalaže se tuženiku u roku od 15 dana isplatiti tužitelju na ime parničnog troška iznos od 2.373,54 eura zajedno sa zateznom kamatom koja teče od presuđenja, dakle od 27. listopada 2026. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za 3 %-tna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi 1. srpnja te godine.

Za više traženo na ime potraživanja troškova postupka u iznosu od 4.457,71 eura, zahtjev se odbija kao neosnovan.

Obrazloženje

1. U tužbi, zaprimljenoj 23. travnja 2019., se navodi kako je tužitelj vlasnik obiteljske kuće izgrađene na nekretnini označenoj kao čest. zem. 1171/8 z.u. 2125 k.o. Kaštel Novi, anagrafske oznake Sv. Petra 5 (ranije Rudine bb). Tuženik je ničim

izazvan i bez ikakvog povoda fizički napao tužitelja ispred obiteljske kuće 7. listopada 2009. zbog čega se protiv tuženika i vodi kazneni postupak pred Općinskim sudom u Splitu. Tužitelj je neposredno nakon napada zatražio od tuženika da iseli i preda tužitelju u posjed dio prizemlja njegove obiteljske kuće koji koristi, ali je on to odbijao. Tužitelj je pred Općinskim sudom u Splitu 5. studenog 2009. protiv tuženika ustao tužbom radi iseljenja i predaje u posjed stana u dijelu prizemlja predmetne zgrade, a u kojem postupku je donesena pravomoćna i ovršna presuda pod poslovnim brojem Ps-179/2015. 8. ožujka 2017. kojom je naloženo tuženiku iseliti iz stana obiteljske kuće te predati tužitelju posjed. Tuženik je osporavao navedenu tužbu i tužbeni zahtjev te je odbijao (i dan danas odbija) iseliti iz navedenog stana. Budući od trenutka podnošenja navedene tužbe, dakle od 5. studenog 2009. tuženik bez pravnog osnova koristi predmetni stan to tužitelj od njega ima pravo tražiti isplatu naknade za korištenje predmetnog stana. Zbog istog razloga tužitelj je već ustajao tužbama protiv tuženika radi isplate naknade za korištenje stana pred Općinskim sudom u Splitu, Stalnom službom u Kaštel Lukšiću u predmetu pod poslovnim brojem Pi-514/2011. radi isplate naknade u razdoblju od studenog 2009. do travnja 2011. te drugi postupak pred Općinskim sudom u Splitu pod poslovnim brojem Pi-471/2014. radi isplate naknade za razdoblje od svibnja 2011. do svibnja 2014. Tužitelj također ima pravo na naknadu troškova (odnosno refundiranje dijela troškova) u svezi s predmetnom nekretninom kao što su odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada te utrošak vode i struje, budući je isključivo tužitelj svo ovo vrijeme plaćao navedene troškove koji terete predmetnu nekretninu. Sukladno izlistima s računa tužitelja prosječni mjesečni utrošak vode za predmetnu nekretninu iznosi 500,00 kuna. Tuženikovo kućanstvo broji 7 članova (tuženik, supruga i petoro djece), a tužiteljevo 2 člana (tužitelj i supruga). Dakle, navedeni utrošak vode bi se rasporedio u iznosu od 55,55 kuna po članku mjesečno. Budući se utrošak vode raspoređuje po članovima, a tuženikovo kućanstvo broji 7 članova, razvidno je da bi tuženik po osnovi utroška vode trebao tužitelju refundirati mjesečno iznos od 388,88 kuna, odnosno za proteklih 59 mjeseci ukupan iznos od 22.944,44 kuna. Isto tako naglašava kako u cijelosti plaća i struju za stan u kojem boravi tuženik sa svojom obitelji, a koji prosječni mjesečni utrošak iznosi 1.000,00 kuna. Dakle, ukupni dug tuženika po osnovi utroška električne energije koju plaća tužitelj u 59 mjeseci bi iznosio 59.000,00 kuna. Odvoz komunalnog otpada koji se plaća društvu Čistoća d.o.o. za predmetnu nekretninu iznosi 96,00 kuna mjesečno. Kada se taj iznos podijeli na 2 dijela razvidno je da bi tuženik po osnovi plaćanja odvoza komunalnog otpada trebao tužitelju refundirati mjesečno iznos od 48,00 kuna, odnosno za proteklih 59 mjeseci ukupan iznos od 2.832,00 kuna. Također, komunalna naknada koja se plaća Gradu Kaštela za predmetnu nekretninu iznosi 88,00 kuna mjesečno. Kada se navedeni iznos podijeli na 2 dijela razvidno je da bi tuženiku po osnovi plaćanja komunalne naknade trebao tužitelju refundirati mjesečno iznos od 44,00 kuna, odnosno za proteklih 59 mjeseci ukupan iznos od 2.596,00 kuna. Glede naknade za korištenje predmetnog stana tuženik je dužan tužitelju plaćati mjesečnu naknadu za korištenje istog. Mjesečna naknada, odnosno najamnina za takvu vrstu stana na području Grada Kaštela iznosi 2.000,00 kuna mjesečno, što znači da bi tuženik po osnovi naknade za korištenje predmetnog stana za proteklih 59 mjeseci tužitelju bio dužan isplatiti iznos od 118.000,00 kuna. Iz svega iznesenog razvidno je da tužitelj na dan podnošenja tužbe ima prema tuženiku potraživanje u iznosu od 205.372,44 kuna. Slijedom iznesenog, predlaže sudu donijeti presudu s kojom će se obvezati tuženik na isplatu ukupnog iznosa od 205.372,44 kuna skupa sa zateznom kamatom te mu naknaditi troškove postupka.

2. U odgovoru na tužbu, zaprimljenom 30. rujna 2021., tuženik je naveo kako osporava sve navode tužbe kao neosnovane, osporava osnov i visinu potraživanja tužitelja. Netočan je navod tužbe da je tužitelj isključivi vlasnik obiteljske kuće izgrađene na čest. zem. 1171/8 z.u. 2125 k.o. Kaštel Novi, anagrafske oznake Sv. Petra 5 (ranije Rudine bb). Također su neosnovani navodi da je tuženik fizički napao tužitelja ispred obiteljske kuće, a što je utvrđeno u kaznenom postupku u kojem je tuženik pravomoćno oslobođen od optužbe. Tuženik i njegova obitelj su zapravo kontinuirano izloženi nasilju od strane tužitelja, zbog čega su protiv tužitelja podnesene kaznene prijave nadležnom Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, a u više navrata na licu mjesta su uredovali policijski službenici po prijavama tuženika i njegove supruge Anamarije Brešković. Štoviše, tuženik je protiv tužitelja pokrenuo i više sudskih postupaka u kojima je zatražena posjedovna zaštita, u kojim parnicama je tuženik ostvario posjedovnu zaštitu. U odnosu na navode tužbe da bi tužitelj pred Naslovljenim sudom ustao tužbom radi iseljenja i predaje u posjed stana u dijelu prizemlja predmetne zgrade, a u kojem predmetu je donesena pravomoćna i ovršna presuda pod poslovnim brojem Ps-179/2015. od 8. ožujka 2017. kojom je naloženo tuženiku da iseli iz stana i preda ga u posjed tužitelju, ukazati je kako je tuženik u tom postupku istakao prigovor o pravu na posjed i prigovor retencije te podnio pritužbu i protutužbeni zahtjev radi utvrđenja prava vlasništva odnosno suvlasništva predmetne nekretnine, odnosno radi isplate. U tom postupku tuženik je podnio reviziju koja još uvijek nije riješena. Tuženik u cijelosti osporava sve daljnje navode tužbe, osporavajući osim osnova i visinu potraživanja tužitelja. Naime, tuženik ne duguje tužitelju nikakav iznos dok tužitelj u tužbi iznosi neistinite podatke o visini najamnine te ostalih troškova za koje traži da mu tuženik nadoknadi, obzirom se radi o troškovima koji terete cijelu nekretninu. Slijedom navedenog se predlaže tužbu kao nedopuštenu odbaciti, odnosno tužbeni zahtjev odbiti kao neosnovan u cijelosti te obvezati tužitelja na snašanje cjelokupnog parničnog troška.

2.1. Podneskom od 20. travnja 2023. tuženik je istaknuo prigovor zastare.

3. Županijski sud u Zagrebu i je odlukom Gž-1653/20245 od 21. listopada 2025. djelomično potvrdio, djelomično ukinuo presudu ovog suda P-1778/2019. kojom je djelomično usvojen tužbeni zahtjev te je u ukidnom djelu predmet vraćen na ponovni postupak.

4. Tijekom postupka izveden je dokaz čitanjem zk izvatka za z.u. 2125 k.o. Kaštel Novi, presude Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem Ps-179/2015. od 8. ožujka 2017., pregleda izvršenih naloga za korisnika Ladislava Brešković, presude Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem P-1107/2019. od 18. ožujka 2019., presude Županijskog suda u Splitu pod poslovnim brojem Gž-1075/2019-2 od 17. prosinca 2020., presude Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem P-5408/2018-19 od 17. srpnja 2020., kartice saldakonta: komunalna naknada, naknada za uređ. voda za period od 1. siječnja 2014. do 31. prosinca 2019., konto kartica Čistoća d.o.o., dopisa Porezne uprave Klasa: 410-20/22-04/11, Ur. broj: 434-22-2 od 19. listopada 2022., dopisa Porezne uprave, Područnog ureda Split, Ispostava Kaštela Klasa: 410-23/12-012/16, Ur. broj: 513-07-17-03-2012-03 od 10. prosinca, ispisa pregleda zatvaranja Vodovod i kanalizacija d.o.o. za razdoblje od 1. siječnja 2014. do 31. prosinca 2019., saslušanjem tužitelja Ladislava Brešković u svojstvu parnične stranke.

5. Punomoćnici stranaka su popisali parnični trošak.

6. Tužbeni zahtjev je djelomično osnovan.

7. Člankom 165. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 143/2012., 152/2014.; dalje: ZV) nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojeg posjedovanja pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.

8. Čitanjem zk izvatka za z.u. 2125 k.o. Kaštel Novi utvrđeno je da je na nekretnini označenoj kao čest. zem. 1171/8 "pašnjak", površine 792 m2 kao vlasnik za cijelo upisan Ladislav Brešković sin Ivana.

9. Čitanjem presude Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem Ps-179/2015. od 8. ožujka 2017. utvrđeno je da je istom:
- naloženo tuženicima Ivanu Breškoviću i Anamariji Brešković iseliti i predati tužitelju Ladislavu Breškoviću prizemlje koje se sastoji od kuhinje, kupaonice, dnevnog boravka, hodnika, ostave i četiri sobe, ukupne neto površine 82,39 m2, položeno u zgradi izgrađenoj na nekretnini označenoj kao čest. zem. 1171/8 z.u. 2125 k.o. Kaštel Novi, anagrafske oznake Sv. Petra 5 (ranije Rudine bb), a koja zgrada je na skici vještva izrađenog od strane vještaka Zvonimira Rubića od 20. veljače 2013. označena slovima FGHI, tlocrtne površine 120 m2, slobodno od osoba i njihovih stvari
- odbijen kao neosnovan podredni protutužbeni zahtjev tuženika Ivana Breškovića kojim traži donošenje presude kojom bi se obvezao Ladislav Brešković na isplatu iznosa od 500.000,00 kuna sa zateznim kamatama
- naloženo tuženicima isplatiti tužitelju parnični trošak u iznosu do 39,285,00 kuna.

10. Čitanjem presude Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem P-1107/2019. od 18. ožujka 2019. utvrđeno je da je istom naloženu tuženiku Ivanu Breškoviću isplatiti tužitelju Ladislavu Breškoviću iznos od 45.783,00 kuna zajedno sa zateznim kamatama te mu je naloženo naknaditi parnični trošak u iznosu od 22.870,00 kuna.

11. Čitanjem presude Županijskog suda u Splitu pod poslovnim brojem Gž-1075/2019-2 od 17. prosinca 2020. utvrđeno je da je istom potvrđena presuda Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem P-1107/2019. od 18. ožujka 2019. u dijelu izreke kojom je naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 38.152,50 kuna te je preinačena u dijelu točke I. kojom je naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 7.630,50 kuna te je u navedenom dijelu tužbeni zahtjev odbijen kao neosnovan. Isto tako, naloženo je tuženiku naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 9.281,55 kuna.

12. Čitanjem presude Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem P-5408/2018-19 od 17. srpnja 2020. utvrđeno je da je istom naloženo tuženiku Ivanu Breškoviću isplatiti tužitelju Ladislavu Breškoviću iznos od 43.356,60 kuna sa

zateznim kamatama, dok je za više traženo u iznosu od 54.263,34 kuna tužbeni zahtjev odbijen kao neosnovan.

13. Čitanjem kartice saldakonta: komunalna naknada, naknada za uređ. voda za period od 1. siječnja 2014. do 31. prosinca 2019. utvrđeno je da je na ime komunalne naknade za nekretninu označenu kao čest. zem. 1171/8 z.u. 2125 k.o. Kaštel Novi za razdoblje od 2014. do 2019. plaćen iznos od 6.336,00 kuna.

14. Čitanjem dopisa Porezne uprave Klasa: 410-20/22-04/11, Ur. broj: 434-22-2 od 19. listopada 2022. utvrđeno je da se istom potvrđuje da minimalna mjesečna najamnina na području Grada Kaštela iznosi 1.000,00 kuna za najam stanova iznad 20 m2, ugovaratelji postižu i prijavljuju najamnine vezano za trenutno stanje na tržištu, ali sve prema slobodnoj volji ugovaratelja i u pravilu se porezno prihvaćaju.

15. Čitanjem dopisa Porezne uprave, Područnog ureda Split, Ispostava Kaštela Klasa: 410-23/12-012/16, Ur. broj: 513-07-17-03-2012-03 od 10. prosinca utvrđeno je da prema prijavama poreznih obveznika u Kaštelima tržišna najamnina iznosi od 1.000,00 kuna do 1.500,00 kuna za površinu od 20 do 35 m2, za stan površine 70-80 m2 iznosi 2.000,00 kuna.

16. Iz iskaza tužitelja Ladislava Breškovića proizlazi kako je on vlasnik obiteljske kuće u Kaštel Novom, Sv. Petra 5, Rudine, koja se sastoji od prizemlja i prvog kata. Prije nekih 20-ak godina dopustio je tuženiku da koristi prizemlje, ali do opoziva, odnosno na određeno vrijeme uz obvezu podmirenja svih troškova koji se tiču stana kojeg koristi. Unatoč dogovoru tuženik isti nije ispoštovao. Naime, niti je iselio kada je to od njega zatražio, niti je podmirivao mjesečne obveze na ime troškova koji su se odnosili na stan kojeg je koristio. 26. listopada 2022. sudskim putem je došlo do iseljenja i tada je uveden u posjed. Tuženika je za svo to vrijeme više puta pozivao da plati dio troškova i to u početku. Međutim, tuženik bi mu doslovno govorio da on to neće platiti, da mu ne može ništa zbog čega je ustao ne samo predmetnom tužbom već i s još par tužbi. Unatoč postojanju pravomoćnih odluka po istom osnovu, tuženik ništa nije platio. Računi su dolazili na ime tužitelja. Naglasio je i to da je tuženiku nudio drugu nekretninu, međutim sve je odbio. Više nemaju komunikaciju. U predmetnom razdoblju isključivo je on bio taj koji je plaćao troškove vode. Istakao je i to da je plaćao sve mjesečne obveze dakle voda, struja, komunalna naknada. Nedavno je došla opomena pred isključenje od HEP-a na iznos od otprilike 3.000,00 kuna kojeg je također podmirio. Prosječno mjesečno troškovi vode su bili oko 600,00 kuna. Obitelj tuženika brojila je u početku 6 članova u međuvremenu su neka djeca postala punoljetna tako da ih je u trenutku iseljenja bilo četvoro. Na katu su živjeli on i supruga. Troškovi potrošnje struje su bili između 500,00 i 1.000,00 kuna. Mjesečni troškovi čistoće su prije bili 150,00 do 200,00 kuna.

17. Predmet spora jest zahtjev tužitelja naspram tuženika za isplatu naknade za bespravno korištenje stana u vlasništvu tužitelja.

18. Ovaj sud je utvrdio da je tužitelj tužbom od 5. studenog 2009., koja je zavedena pod poslovnim brojem Pst-487/2012., zatražio iseljenje tuženika i predaju u posjed predmetnog stana u kojem stanuje tuženik sa svojom obitelji pa je nesporno da je tuženik upravo od podnošenja tužbe postao nepošteni posjednik kojemu je opozvano besplatno stanovanje.

18.1. Kako je već pravomoćnom sudskom odlukom ovog suda pod poslovnim brojem Ps-179/2015. od 8. ožujka 2017. razriješeno pitanje neosnovanog stanovanja tuženika i kako je pregledom Z.K. izvatka razvidno vlasništvo predmetnog stana koji se nalazi u obiteljskoj kući sagrađenoj na čest. zem. 1171/8 k.o. Kaštel Novi, to je ovaj sud morao na temelju citirane odredbe odlučiti o postavljenom zahtjevu.

19. Kako je tužitelj tijekom postupka nesporno dokazao da je vlasnik predmetnog stana, a kako tuženik nije osporio i utvrđenja koja proizlaze iz provedenoga dokaznog postupka te kako je nesporno da je upravo tuženik sa svojom obitelji koristio predmetni stan u vlasništvu tužitelja u spornom razdoblju, trebalo je utvrditi visinu potraživanja.

19.1. Porezna uprava, Ispostava Kaštela, je izvijestila dopisom od 12. svibnja 2022. sud da okvirna prosječna mjesečna cijena najamnine stana iznad 20 m² iznosi 1.000,00 kuna(132,72 eura) i to za porezne obveznike koji nisu izvršili prijavu porezne obveze dostavom ugovora o najmu iz kojeg bi se sa sigurnošću mogli dostaviti vjerodostojni podaci.

19.2. Spisu prileži i potvrda Porezne uprave, Ispostava Kaštela od 10. prosinca 2012. (iz spisa pod poslovnim brojem Pi-514/2011. koji je sud odlučio koristiti u dokazne svrhe) prema kojoj za stan površine 70-80 m2 najamnina iznosi 2.000,00 kuna (265,45 eura).

19.3. Tužitelj je kao visinu najamnine za stambeni prostor površine 82,39 m², koji se nalazi u obiteljskoj kući sagrađenoj na čest. zem. 1171/8 k.o. Kaštel Novi uzeo najamninu od 2.000,00 kuna (265,45 eura).

19.3.1. S obzirom na dostavljene podatke nadležne Porezne uprave i nesporene činjenice o stambenoj površini i položaju stana koji je koristio tuženik, a imajući na umu tržišna kretanja te na temelju ovlaštenja iz članka 223. ZPP-a, ovaj sud je mišljenja da bi za stambeni prostor visina cijene najamnine bila najmanje 265,45 eura. Tužitelju pravo na traženu najamninu pripada od 15. svibnja 2016. do 15. travnja 2019. pa je tuženik ostvario korist od 36 mjesečnih najamnina ili 9.548,64 eura.

19.4.Mjerodavne odredbe Zakona o porezu na dohodak ("Narodne novine", broj 115/2016., 106/2018., 121/2019., 32/2020., 138/2020., 151/2022., 114/2023.; dalje: ZPD) glase:

Porezni obveznik je fizička osoba koja ostvaruje dohodak(2).

Dohotkom od imovine i imovinskih prava smatra se razlika između primitaka po osnovi najamnine, zakupnine, iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova, primitaka od vremenski ograničenog ustupa autorskih prava, prava industrijskog vlasništva i drugih imovinskih prava u skladu s posebnim propisima, primitaka od otuđenja nekretnina i imovinskih prava i izdataka koji su poreznom obvezniku u poreznom razdoblju nastali u svezi s tim primicima (56).

Kod dohotka od imovine na temelju najma ili zakupa pokretnina i nekretnina priznaju se izdaci u visini 30% od ostvarene najamnine ili zakupnine (57).

Iznimno od članka 56. ovoga Zakona i stavka 1. ovoga članka, poreznom obvezniku koji ostvaruje dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova porez na dohodak po osnovi obavljanja te djelatnosti utvrđuje se u paušalnom iznosu pod uvjetima i na način propisan člancima 61. i 82. ovoga Zakona.

19.4.1.Navedenim odredbama ZPD propisano je tko se smatra poreznim obveznikom i tko je obveznik plaćanja poreza na dohodak iz čega proizlazi da je fizička osoba koja ostvaruje dohodak dužna platiti porez na dohodak koji ostvaruje od, između ostalog, imovine ostvarene na temelju najma nekretnina.

19.4.2.U ovom konkretnom slučaju tužitelj traži naknadu upravo zato što nekretninu nije mogao iznajmiti i to u visini tržišne najamnine koju bi mogli ostvariti da su stan dali u najam. Tržišna najamnina predstavlja onaj iznos koji je najmoprimac na tržištu dužan platiti najmodavcu za korištenje njegovog stana. Međutim, najmoprimca se ne tiče eventualna najmodavčeva obveza prema poreznoj upravi niti način na koji se utvrđuje porezna obveza, jer je porez prihod države odnosno jedinice lokalne samouprave koji se plaća nakon što je najmodavac ostvario prihod od najma stana te upravo puna tržišna najamnina koju je najmoprimac dužan platiti najmodavcu predstavlja poreznu osnovicu na temelju koje se određuje porez na dohodak i od koje se najmodavcu priznaju izdaci u visini od 30% od ostvarene najamnine. Najmoprimac je, dakle, dužan platiti puni iznos najma neovisno o obvezi najmodavca da plati porez na dohodak pa je onda i tužitelj koji traži isplatu naknade na ime uporabe svog stana od tuženika ovlašten tražiti puni iznos tržišne najamnine bez umanjenja na ime poreza i prireza.

20. Zatezna kamata dosuđena je za svaki mjesečni iznos od 265,24 eura teče od 15-og u mjesecu za tekući mjesec do isplate.

21. Zahtjev za isplatu troškova i to naknadu za odvoz komunalnog otpada, utrošak vode i komunalne naknade, pravomoćno je odbijen.

22. Prigovor zastare djelomično je osnovan.

22.1. Prema članku 229. ZOO-a tražbina zakupnine i najamnine, bilo da je određeno da se plaća povremeno, bilo u ukupnom iznosu, zastarijeva za tri godine.

22.1.1.Tužitelj je tužbu podnio 23. travnja 2019 što znači da su zastarjela sva potraživanja do 23. travnja 2016. u iznosu 6.100,52 eura, a za koji dio je odbijen tužbeni zahtjev.

23. Odluka o parničnom trošku donesena je na temelju odredbe članka 154. stavak 2. i članka 155. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 26/1991., 34/1991., 53/1991., 91/1992., 58/1993., 112/1999., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 84/2008., 57/2011., 25/2013., 89/2014., 70/2019. i 80/2022.; dalje: ZPP-a) u skladu s odvjetničkom tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

Tužitelju je priznat trošak sastava tužbe od 23. travnja 2019. 250 bodova, trošak zastupanja na ročištima od 24. veljače 2022., 8. srpnja 2022., 23. studenog 2022., 20. travnja 2023., 27. studenog 2023. i 14. svibnja 2026. po 250 bodova, trošak sastava podneska od 15. veljače 2023. 250 bodova, za sastav žalbe 125

bodova razmjerno uspjehu s istom), odnosno ukupno 2.125 bodova, što pri vrijednosti boda s paušalom od 2,00 eura daje iznos od 4.250,00 eura. Na navedeni iznos treba pridodati 25 % PDV-a u iznosu od 1.062,50 eura pa se dolazi do ukupnog iznosa od 5.312,50 eura.

Kako je tužitelj uspio u postupku 68 % (100 % osnov, 35 % visina), a tuženik sa 32 %, to postotak uspjeha tužitelja koji je preostao nakon obračuna postotaka u kojima su strane uspjele u parnici iznosi 36 %. Od iznosa od 5.312,50 eura tužitelju pripada 36 % odnosno 1.912,50 eura. Navedeni iznos trebalo je uvećati za trošak sudske pristojbe tužbe u iznosu od 319,03 eura i trošak sudske pristojbe presude u iznosu od 142,01 eura pa se dolazi do ukupnog iznosa od 2.373,54 eura (nije priznat trošak zastupanja na ročištu za objavu jer na isto nije pristupio punomoćnik tužitelja)

Za više traženo na ime potraživanja troškova postupka u iznosu od 4.457,71 eura, zahtjev se odbija kao neosnovan.

24. Za preračunavanje kune u euro korišten je fiksni tečaj konverzije 1,00 eura = 7,53450 kuna) te je sukladno matematičkim pravilima zaokruživanja dobiveni rezultat zaokružen na dvije decimale, sukladno zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine" broj: 88/2022.).

25. Odluka o zateznim kamatama donesena je u skladu sa člankom 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj: 35/2005., 41/2008., 125/2011., 78/2015., 29/2018., 126/2021. i 114/2022.; dalje: ZOO) i u skladu s Uredbom o izmjeni Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 156/2022.).

26. Slijedom iznesenog, odlučeno je kao u izreci.

Split, 27. listopada 2026.

Sutkinja

Jelena Lončar

PRAVNA POUKA:

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.

Stranci koja je pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje i stranci koja je uredno obaviještena o tom ročištu, a na isto nije pristupila, smatra se da je dostava presude obavljena onoga dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, smatra se da je dostava presude obavljena danom zaprimanja pisanog otpravka iste.

DNA:

- pun. tužitelja
- pun. tuženika
- u spis

JELENA LONČAR

Elektronički potpisano: 27.10.2026T09:03:41 (UTC:2026-10-27T08:03:41Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: b808fe2e-c648-49aa-b1a2-c596bb6da320

Općinski sud u Splitu

Broj zapisa: **9-3088f-36b90**

Kontrolni broj: **09e8e-fcead-f13c6**

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.