



Republika Hrvatska
Općinski sud u Kutini
Hrvatskih branitelja 1
44320 Kutina

Poslovni broj: P-379/2024-36

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

I

R J E Š E N J E

Općinski sud u Kutini, po sucu tog suda Lovorki Grahek, u pravnoj stvari tužiteljice-protutužiteljice Tamare Poduška Martinec iz Zagreba, Mikulići odvojak 27, OIB:72472843971, protiv tuženika-protutužitelja Darka Brdaševića iz Zagreba, Belčina II. 11, OIB:30697500103, kojeg zastupa punomoćnik Milko Križanović, odvjetnik iz Odvjetničkog društva Križanović & parteri d.o.o. Zagreb, radi utvrđenja prava vlasništva i isplate, nakon glavne rasprave održane i zaključene 3. rujna 2026. u prisutnosti zamjenice punomoćnika tuženika-protutužitelja i odsutnosti uredno pozvane tužiteljice-protutuženice, 9. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tužiteljici-protutuženici Tamari Poduška Martinec isplatiti tuženiku-protutužitelju Darku Brdaševiću iznos od 22.098,09 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 9. listopada 2026. do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja te godine, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana.

II. Djelomično se odbija protutužbeni zahtjev tuženika-protutužitelja Darka Brdaševića i to u dijelu kojim se potražuje isplata iznosa od 7.901,91 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 1. kolovoza 2019. do isplate, te u dijelu kojim se potražuju zakonske zatezne kamate na iznos od 22.098,09 EUR koje teku od 1. kolovoza 2019. do 8. listopada 2026., kao neosnovan.

riješio je

I. Smatra se da je tužiteljica-protutuženica Tamara Poduška Martinec povukla tužbu.

II. Nalaže se tužiteljici-protutuženici Tamari Poduška Martinec naknaditi tuženiku-protutužitelju Darku Brdaševiću troškove parničnog postupka u iznosu od 5.346,45 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 9. listopada 2026. do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja te godine, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica Tamara Poduška Martinec podnijela je Općinskom građanskom sudu u Zagrebu tužbu protiv tuženika Darka Brdaševića radi utvrđenja da je vlasnica nekretnine opisane kao 11. Suvlasnički dio: 2192/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), Trosobni stan S3 na 1. katu stambene zgrade koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka i kuhinje, sobe, sobe, kupaoone, natkrivene terase i balkona, ukupne neto površine 84,6 m², s pripatcima, vrtom oznake V3, neto površine 77,1 m² te spremištem SP-3.2, neto površine 2,8 m², u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom, koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč.br. 3826/1, k.o. Gornje Vrapče, kuća br. 27, površine 138m², pomoćna zgrada (garaža i spremište) površine 47 m², i dvorište površine 268 m², Mikulići odvojak, ukupne površine 453 m², sve upisano u zk.ul. 50448 k.o. Gornje Vrapče, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb te nalaganja tuženiku da joj izda valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis. Istaknula je i eventualno kumulirani stvarnopravni zahtjev kojim je zahtijevala utvrđenje da je suvlasnica u 1/2 dijela predmetne nekretnine uz zahtjev da se tuženiku naloži da joj izda valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis. U tužbi je u bitnom navela da je pravnim poslom kupoprodaje i nagodbe između stranaka stekla pravo vlasništva na predmetnom stanu. Navela je da nakon što su se po pravnom poslu, Sporazumnim očitovanjem od 15.01.2019., ostvarili uvjeti za stjecanje prava vlasništva da joj je tuženik to pravo osporio bez pravne osnove, da su stranke postupka dana 15.01.2019. sklopile „Sporazumno očitovanje“, na kojem su istoga dana ovjereni potpisi obiju ugovornih strana, pod brojem OV-553/2019 te da su tim Sporazumnim očitovanjem stranke su uredile dotadašnje pravne odnose glede kupoprodaje predmetne nekretnine. Navela je da su stranke suglasno ugovorile da ako tuženik ne isplati tužiteljici iznos od 55.000,00 EUR u roku od 18 mjeseci od dana zaključenja Sporazumnog očitovanja, da će predmetna nekretnina pripasti u vlasništvo tužiteljici. Budući da s danom 16.07.2020. tuženik nije izvršio plaćanje dužnog iznosa, tužiteljica smatra da je navedenog datuma stekla pravni osnov za upis njezinog prava vlasništva u zemljišne knjige te da joj je tuženik dužan priznati pravo vlasništva i izdati podobnu tabularnu ispravu za upis. Tužiteljica je navela da je ispunjenju uvjeta stjecanja prava vlasništva prethodilo sklapanje Predugovora o kupoprodaji nekretnine, koji je sklopljen dana 03.06.2013. Predmetni Predugovor o kupoprodaji nekretnine sadrži sve elemente glavnog kupoprodajnog ugovora, sukladno odredbi čl. 376. st.1. ZOO-a, te se ima smatrati kupoprodajnim ugovorom. Predmetnim ugovorom definirani su

prodavatelj i kupac, predmet kupoprodaje, cijena i predaja u posjed. Tužiteljica je navela da je nakon potpisa Predugovora stupila u posjed predmetne nekretnine te je od tog trenutka u isključivom i nesmetanom posjedu predmetne nekretnine. Daljnje pravne odnose i obveze stranke su dodatno uredile Aneksom Predugovora o kupoprodaji nekretnine, koji je sklopljen dana 12.07.2013. Tim pravnim poslom su uredile obvezu etažiranja objekta i kojim je tužiteljica zaštitila svoje pravo na povrat isplaćenog iznosa od 55.000,00 EUR osnivanjem založnog prava na predmetnoj nekretnini. Isti dan kada je sklopljen i Aneks Predugovora, stranke su sklopile Ugovor o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na predmetnoj nekretnini, 12.07.2013., a temeljem kojeg je izvršen upis založnog prava u zemljišne knjige u korist tužiteljice. Uslijed navedenih okolnosti stranke su pristupile sklapanju Sporazumnog očitovanja, 15.01.2019., kojim su sve međusobne odnose uredile na način kako je obrazloženo u točki I ove tužbe. Sukladno odredbama čl. 145. do čl. 149. ZOO-a, stranke su bile suglasne da postojeće obveze po Predugovoru i Aneksu zamijene novom. Opisano stanje, novacije obveza ugovornih strana, potvrdio je i Županijski sud u Splitu, u odluci GŽ-711/23 od 01.06.2023. koja je donesena po tužbi tuženika (tuženik je tužbu podnio radi raskida ugovora, brisanja osigurana zaloga i predaje posjeda). Tužiteljica je postavila i tužbeni zahtjev na isplatu iznosa od 55.000,00 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 16. srpnja 2020. do isplate, s osnova vraćanja iznosa koji je ona isplatila tuženiku te iznos od 17.537,00 EUR s osnova znatnih ulaganja u nekretninu, sve zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude do isplate.

2. Rješenjem predsjednika Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj: Su-IV-108/2024-4 od 26. travnja 2024. ovaj sud je određen kao drugi stvarno nadležan sud za postupanje u ovom predmetu te je spis ustupljen ovom sudu na daljnje postupanje.

3. Tuženik je u odgovoru na tužbu naveo da u cijelosti osporava osnovu i visinu tužbenog zahtjeva. Smatra da su sve činjenice koje tužiteljica ističe u svojoj tužbi, a za koje neosnovano drži i želi prikazati da joj daju pravo stjecanja vlasništva na predmetnoj nekretnini već raspravljene u pravomoćno okončanom postupku koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, broj: P-3499/20 kao i u presudi Županijskog suda u Splitu broj: GŽ-711/2/23 od dana 1. lipnja 2023. te se pozvao na pravna shvaćanja zauzeta u navedenoj presudi. Naveo je da činjenica da je drugostupanjski sud preinačio toč. I prvostupanjske presude jer je utvrdio da bi prvostupanjski sud u tom pogledu pogrešno primijenio materijalno pravo kada je prihvaćajući tužbeni zahtjev pod toč. I konstitutivnom odlukom odredio raskid ugovora i Aneksa ugovora zaključenih između stranaka s obzirom se navedeno prema tumačenju drugostupanjskog suda ima smatrati novacijom, a ne raskidom, pogrešno tumači tužiteljica da bi radi činjenice instituta novacije stekla pravo na vlasništvo predmetne nekretnine i to jer kao takvo ne proizlazi niti iz Sporazumnog očitovanja od 15.1.2019. tako niti iz odluke drugostupanjskog suda u kojoj nedvojbeno sud drži da ovdje tužiteljica nije stekla osnov za stjecanje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini. Naveo je da je bio dobronamjeran prema tužiteljici te da je i nakon pravomoćnog okončanja parničnog postupka prije pokretanja postupka ovrhe pokušao sa tužiteljicom osobno, njezinim suprugom te odvjetnikom iznaći rješenje te je pozvao na primitak iznosa od 55.000,00 EUR umanjen za plaćene troškove režija uz istodobno njeno iseljenje iz nekretnine, no da tužiteljica unatoč pravomoćnoj presudi odbija i nadalje primiti predmetni iznos te uživa u posjedu nekretnine koja je u potpunosti u vlasništvu tužitelja na koju ne polaže nikakvo pravo te iz koje će posljedično biti deložirana. Naveo je da tužiteljica pored činjenice što ne polaže pravo na stjecanje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini ne polaže pravo niti na primitak odnosno

isplatu iznosa od 55.000,00 EUR jer predmetni iznos mora biti nužno umanjen za troškove režija kako su stranke prethodno i ugovorile i to za iznos od sveukupno oko 10.000,00 EUR koji je tuženik snosio na ime režijskih troškova o čemu dostavlja potvrde o uplatama. Naveo je i da će ustrajati u naknadi štete koju trpi postupanjem tužiteljice ostankom u nekretnini i onemogućavanjem tuženika da raspolaže nekretninom. Predložio je da sud nakon provedenog postupka odbije tužiteljicu u svim njenim traženjima te je ujedno podnio protutužbeni zahtjev kojim potražuje naknadu štete od tužiteljice-protutuženice za neosnovano korištenje nekretnine u iznosu od 30.000,00 EUR zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama.

4. Tužiteljica-protutuženica je u odgovoru na protutužbu navela da osporava protutužbeni zahtjev u cijelosti te da ističe prigovor zastare. Istaknula je da tuženik-protutužitelj nije dokazao pretpostavke naknade štete koju traži tužbenim zahtjevom. Navela je da je cijelo vrijeme u posjedu predmetnog stana i da plaća troškove režija za stan tako da tužitelj ne trpi nikakvu štetu. Smatra da se nalazi u poštenom posjedu stana te zajedničkih dijelova ostatka nekretnine te da joj pripadaju kako vlasnička prava tako i pravo posjedovanja zbog čega smatra da sporna tražbina tuženika-protutužitelja nije osnovana niti dospjela. Navela je da tuženik nije dokazao niti da je aktivno legitimiran na potraživanje, niti da je potraživanje dospjelo, a nije dokazao niti da bi trpio gubitak u vidu najma, jer prostor nije iznajmio niti je dokazao da bi prostor uopće dao u najam. Prigovorila je i visini protutužbenog zahtjeva kao previsoko postavljenom te osporila i tijek zatraženih zateznih kamata. Predložila je da sud odbaci protutužbu kao preuranjenu, podredno da prekine postupanje u po protutužbi do pravomoćnosti okončanja parnice po zahtjevu tužiteljice, podredno da odbije protutužbu.

5. Prije svega valja navesti da tužiteljica-protutuženica nije pristupila na ročište za glavnu raspravu održano 3. rujna 2026. iako je bila uredno pozvana, a svoj izostanak nije prethodno opravdala, dok se tuženik-protutužitelj na ročištu nije htio upustiti u raspravljanje u odnosu na tužbu. Sud je ocijenio da ne postoje iznimne okolnosti u smislu odredbe članka 295. stavak 3. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 84/08., 123/08., 57/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22. i 155/23., dalje: ZPP), pa je temeljem odredbe članka 295. stavak 2. ZPP-a na samom ročištu utvrdio da se smatra da je tužiteljica povukla tužbu zbog čega je odlučeno kao pod točkom I. izreke rješenja.

6. Sud je odlučujući o protutužbenom zahtjevu u postupku izvršio uvid u: pregled dospjelih potraživanja (str. 66 spisa), Sporazumno očitovanje od 15. siječnja 2019. (str. 75-76 spisa), Predugovor o kupoprodaji nekretnina od 3. lipnja 2013. (str. 77-79 spisa), Ugovor o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava od 12. srpnja 2013. (str. 80-82 spisa), Aneks predugovora o kupoprodaji nekretnina od 12. srpnja 2013. (str. 83-85 spisa), dopis Vodoopskrbe i odvodnje d.o.o. od 18. veljače 2025. (str. 115 spisa), dopis Gradske plinare Zagreb – Opskrbe d.o.o. (str. 119 spisa), dopis Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje od 7. ožujka 2025. (str. 120 spisa), dopis GSKG d.o.o. od 18. ožujka 2025. (str. 122-125 spisa), dopis HEP ELEKTRE d.o.o. od 26. ožujka 2025. (str. 129-130 spisa) i spis Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-3499/2020 te je proveo dokaz saslušanjem stranaka.

7. Protutužbeni zahtjev je djelomično osnovan.

8. Predmet spora je protutužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 30.000,00 EUR s osnove naknade štete zbog neosnovanog korištenja nekretnine opisane kao 11. Suvlasnički dio: 2192/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), Trosobni stan S3 na 1. katu stambene zgrade koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka i kuhinje, sobe, sobe, kupaone, natkrivene terase i balkona, ukupne neto površine 84,6 m², s pripatcima, vrtom oznake V3, neto površine 77,1 m² te spremištem SP-3.2, neto

površine 2,8 m², u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom, koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč.br. 3826/1, k.o. Gornje Vrapče, kuća br. 27, površine 138m², pomoćna zgrada (garaža i spremište) površine 47 m², i dvorište površine 268 m², Mikulići odvojak, ukupne površine 453 m², sve upisano u zk.ul. 50448 k.o. Gornje Vrapče.

9. U postupku nije sporno:

-da je tuženik-protutužitelj upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik predmetnog stana,

-da su stranke sklopile Predugovor o kupoprodaji nekretnina od 3. lipnja 2013. kojim su ugovorile da tuženik-protutužitelj kao prodavatelj prodaje tužiteljici-protutuženici kao kupcu stan koji je predmet ovog spora za kupoprodajnu cijenu od 105.000,00 EUR, da se kupoprodajna cijena plaća na način da se 55.000,00 EUR plaća kompenzacijom sa stanom u vlasništvu tužiteljice-protutuženice koji se nalazi u Samoboru, Gajeva ulica 15, z.k.ul. 5256 k.o. Samobor, a koji će biti prenesen u posjed i vlasništvu osobe koju odredi tuženik-protutužitelj, a da se 50.000,00 EUR tužiteljica-protutuženica obvezuje isplatiti tuženiku-protutužitelju najkasnije do 31.12.2014., da je ugovoreno da se tužiteljica-protutuženica obvezuje tuženiku-protutužitelju za korištenje predmetne nekretnine plaćati mjesečni iznos najamnine od 200,00 EUR, a koji iznos će biti uračunat u kupoprodajnu cijenu za nekretninu u trenutku potpune isplate. Također je ugovoreno da u slučaju da tužiteljica-protutuženica ne isplati kupoprodajnu cijenu u navedenom roku da tuženik-protutužitelj ima pravo prodati predmetnu nekretninu trećoj osobi i iz postignute kupoprodajne cijene naplatiti iznos od 50.000,00 EUR, a da preostali iznos od te cijene pripada tužiteljici-protutuženici (članak. 1 i 2. Predugovora). Također je ugovoreno da će tuženik-protutužitelj po isplati kupoprodajne cijene izdati tužiteljic-protutuženici odgovarajuću ispravu (tabularnu izjavu) kojom će ju ovlastiti da upiše pravo vlasništva u zemljišnim knjigama (članak 3. Predugovora), da će tužiteljica-protutuženica stupiti u posjed kupljene nekretnine u roku od 30 dana od zaključenja tog ugovora (članak 4. ugovora) te da se tuženik-protutužitelj obvezuje o svom trošku izraditi i provesti etažni elaborat te izvršiti brisanje zabilježbe založnog prava u korist OPEKA d.d. (članak 5. i 6. Predugovora),

-da je tužiteljica-protutuženica stupila u posjed predmetnog stana,

- da su stranke sklopile Aneks predugovora o kupoprodaji nekretnina od 12. srpnja 2013. kojim su ugovorile da će tuženik-protutužitelj etažni elaborat i prijedlog za upis etažiranja predmetne nekretnine sa svim priložima predati zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu najkasnije do 1. listopada 2013. (članka 2. Aneksa) i da će najkasnije do 1. listopada 2013. o svom trošku ishoditi upis brisanja uknjižbe prava zalogu u iznos od 96.150,00 EUR za korist OPEKA d.d. iz Osijeka (članak 3. Aneksa), da je u slučaju raskida Predugovora ili ako ne dođe do sklapanja konačnog kupoprodajnog ugovora iz bilo kojeg razloga, tuženik-protutužitelj dužan tužiteljici-protutuženici isplatiti iznos od 55.000,00 EUR, na ime povrata dijela kupoprodajne cijene te da će u svrhu osiguranja te tražbine tužiteljice-protutuženice sklopiti Ugovor o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na suvlasničkom dijelu tuženika-protutuženika i to 2/4 dijela z.k.č.br. kuća br. 27 i dvorište, Mikulić odvojak površine 483 m² upisane u zk.ul. 50448 k.o. Gornje Vrapče dok nekretnina ne bude etažirana u zemljišnim knjigama, a nakon etažiranja će biti prebačena na predmetni stan, da je u slučaju ako ne dođe do sklapanja konačnog kupoprodajnog ugovora ili da se taj Predugovor raskine tuženik-protutužitelj dužan tužiteljici-protutuženici isplatiti iznos od 55.000,00 EUR najkasnije do 31.12.2015. i to bez kamata, a u slučaju da do tog dana ne isplati taj iznos, da od 1.1.2016. tužiteljica-protutuženica ima pravo i na zateznu kamatu na taj iznos, da ukoliko tuženik-

protutužitelj ne ispuni svoju obvezu etažiranja nekretnine i brisanje hipoteke iz članka 6. Predugovora da tada tužiteljica -protutuženica ima pravo potraživati iznos od 55.000,00 EUR sa zakonskom zateznom kamatom od dana 12. srpnja 2013. kada je kompenzacijom isplatila tuženiku-protutužitelju taj iznos, da dok tuženik-protutužitelj ne isplati iznos od 55.000,00 EUR tužiteljici-protutuženici, da je ona ovlaštena stanovati u predmetnom stanu dok joj tuženik-protutužitelj u cijelosti ne isplati taj iznos, ali je mjesečno dužna tuženiku-protutužitelju za to plaćati iznos od 200,00 EUR i snositi sve režijske troškove, da nakon 31.12.2014. mjesečni iznos od 200,00 EUR ne ulazi u kupoprodajnu cijenu, da je tužiteljica-protutuženica dužna predati predmetni stan u posjed tuženiku-protutužitelju istovremeno s primitkom isplate iznosa od 55.000,00 EUR od tuženika-protutužitelja te da je tuženik-protutužitelj, u slučaju da ne dođe do sklapanja konačnog kupoprodajnog ugovora nakon 31. prosinca 2014. ovlašten prodavati predmetni stan trećim osobama te da je tužiteljica-protutuženica dužna omogućiti tuženiku-protutužitelju pregled stana. Također je ugovoreno da se stranke obvezuju sklopiti konačni kupoprodajni ugovor istovremeno sa isplatom ostatka kupoprodajne cijene u iznosu od 50.000,00 EUR, a najkasnije do 31. prosinca 2014.,

-da su stranke sklopile Ugovor o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava od 12. srpnja 2013. i to tužiteljica-protutuženica kao založni vjerovnik, a tuženik-protutužitelj kao založni dužnik, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 55.000,00 EUR, a koji iznos je plaćen po Predugovoru o kupoprodaji nekretnina od 3. lipnja 2013. u slučaju da isti bude raskinut ili da iz bilo kojeg razloga ne dođe do sklapanja konačnog kupoprodajnog ugovora,

-da su stranke sklopile Sporazumno očitovanje od 15. siječnja 2019. kojim su, pozivom na naprijed navedene pravne poslove ugovorile da se tužiteljica-protutuženica obvezuje u roku od 90 dana od potpisa tog očitovanja o svom trošku urediti predmetnu nekretninu uređivanjem kuhinje i boravka u dosadašnjoj sobi sa sjeverozapadne strane te da se tuženik-protutužitelj obvezuje tužiteljici-protutuženici vratiti iznos od 55.000,00 EUR u roku od 18 mjeseci od dana zaključenja tog očitovanja kao ukupno njeno potraživanje na navedenoj nekretnini, umanjeno za sve troškove komunalija koji su do sada nastali ili bi nastali na nekretnini dok je tužiteljica-protutuženica koristi (postojeći dug za plin i sl.) te da se tužiteljica-protutuženica obvezala istodobno s isplatom navedenog iznosa izdati tuženiku-protutužitelju brisovno očitovanje za tu nekretninu te mu istu predati u urednom stanju, slobodnu od stvari i osoba. Također je ugovoreno da u slučaju da tuženik-protutužitelj ne izvrši preuzetu obvezu da navedena nekretnina pripada u vlasništvo tužiteljice-protutuženice te da se tužiteljica-protutuženica obvezuje omogućiti tuženiku-protutužitelju razgled predmetne nekretnine s kupcima u svrhu njene prodaje uz prethodnu najavu u roku od 48 sati,

-da je presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-3499/2020-4 od 21. studenog 2022. pod točkom I. izreke presuđeno da se raskida Predugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 3. lipnja 2013. ovjeren kod javnog bilježnika Mladena Matoša, broj OV-7730/13 od 6. lipnja 2013. i Aneks Predugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljen 12. srpnja 2013., ovjeren kod javne bilježnice Vlaste Zajec, broj OV-7977/13 od 12. srpnja 2013., pod točkom II. izreke naloženo je brisanje založnog prava upisanog na predmetnom stanu u korist tuženice u tom postupku Tamare Poduška Martinec, radi osiguranja tražbine po Ugovoru o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava od 12. srpnja 2012. u iznosu od 55.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju HNB na dan isplate, eventualnih zakonskih zateznih kamata na taj iznos i svih troškova koji bi mogli nastati u vezi povrata novca, pod točkom III. izreke naloženo je tuženici Tamari Poduška Martinec

da isprazni i preda u posjed tužitelju Darku Brdaševiću nekretninu - stan koji je predmet ovog postupka, slobodnu od osoba i stvari u roku od 15 dana te je pod točkom IV. izreke odlučeno o troškovima tog postupka,

-da je presudom Županijskog suda u Splitu poslovni broj GŽ-711/2023-3 od 1. lipnja 2023. djelomično potvrđena presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-3499/2020-4 od 21. studenog 2022. u dijelu pod točkom II. i III. izreke te je djelomično preinačena navedena presuda i to u točki I. izreke na način da je odbijen kao neosnovan zahtjev tužitelja u tom postupku Darka Brdaševića da se raskida Predugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 3. lipnja 2013. ovjeren kod javnog bilježnika Mladena Matoša, broj OV-7730/13 od 6. lipnja 2013. i Aneks Predugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljen 12. srpnja 2013., ovjeren kod javne bilježnice Vlaste Zajec, broj OV-7977/13 od 12. srpnja 2013. kao i u dijelu pod točkom IV. izreke kojom je odlučeno o troškovima postupka,

-da tužiteljica-protutuženica nije predala predmetni stan u posjed tuženiku-protutužitelju.

10. U postupku je sporno da li je tužiteljica-protutuženica pošten posjednik predmetnog stana, aktivna legitimacija tuženika kao protutužitelja, visina protutužbenog zahtjeva, tijek zakonskih zateznih kamata te da li je nastupila zastara predmetnog potraživanja tuženika-protutužitelja.

11. Aktivna legitimacija tuženika-protutužitelja za podnošenje protutužbenog zahtjeva proizlazi iz činjenice da je isti upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik predmetnog stana te iz činjenice da je pravomoćnom presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-3499/2020-4 od 21. studenog 2022. naloženo tužiteljici-protutuženici da isprazni i preda u posjed tuženiku-protutužitelju nekretninu - stan koji je predmet ovog postupka, slobodnu od osoba i stvari u roku od 15 dana.

12. Na sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 26. listopada 2009. vezano za pitanja primjene i tumačenja odredbe članka 1120. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 155/23. i 69/26., dalje: ZOO) (vezano za opće pravilo iz čl. 1111. ZOO-a) te pitanje primjene i tumačenja odredaba članka 164. stavka 1. i članka 165. stavka 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. i 94/17. dalje: ZVDSP), zauzet je stav koje glasi: "Ako je određena stvar još uvijek u nepromijenjenom obliku (očuvanog identiteta) u posjedu nevlasnika valja primijeniti odredbe čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. ZVDSP, prema kojim odredbama je samo nepošten posjednik dužan naknaditi koristi od uporabe tuđe stvari. Ako je određena stvar uporabljena na način da je promijenila identitet (radi čega nije moguće ili gospodarski nije opravdano vraćanje te stvari), tek u takvoj situaciji valja primijeniti odredbu čl. 1120. ZOO, prema kojoj je osoba koja je uporabila tuđu stvar u svoju korist dužna vlasniku naknaditi koristi i bez obzira na svoje poštenje odnosno nepoštenje." Isti stav je zauzet u odlukama Vrhovnog suda Republike Hrvatske (Rev-1509/2017-2 od 10. studenog 2020., Rev-3299/2014-2 od 21. studenoga 2018., Rev-1981/2017-3 od 15. svibnja 2019.).

13. Odredbom članka 165. stavkom 1. ZVDSP propisano je da 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 svojega posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.

14. Prema odredbi članka 18. stavak 3. ZVDSP, posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti ima dovoljno razloga

posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada, dok je stavkom 4. istog članka propisano da ako je u sporu o pravu na posjed pravomoćno odlučeno da pravo na posjed ne pripada posjedniku, njegov je posjed nepošten od časa kad je primio tužbu.

15. U smislu navedene zakonske odredbe tužiteljica-protutuženica se može smatrati poštenom sve dok joj nije uručena tužba radi predaje u posjed. Uvidom u spis Općinskog građanskog suda poslovni broj P-3499/2020 utvrđeno je da je tužiteljica-protutuženica primila tužbu, a kojom se između ostalog tražila i predaja posjeda predmetne nekretnine tuženiku-protutužitelju, dana 25. kolovoza 2020.

16. Na sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 1. ožujka 2021. broj SU-IV-16/21 doneseno je pravno shvaćanje prema kojem poštenu posjednik u svakom slučaju postaje nepošten od trenutka kada je primio tužbu na predaju u posjed ili suposjed, ali se njegovo nepoštenje može dokazivati i u odnosu na vrijeme prije podnošenja tužbe ako ga je tužitelj na odgovarajući način pozvao na predaju stvari.

17. Sud smatra da tuženik-protutužitelj u ovom postupku nije dokazao da je tužiteljica-protutuženica bila nepoštena i prije podnošenja tužbe radi predaje u posjed odnosno u razdoblju od 1. kolovoza 2019. do 25. kolovoza 2020.

18. Naime, tužiteljica-protutuženica je u svom iskazu potvrdila da ju je zvao odvjetnik tuženika-protutužitelja radi predaje stana, ali nije navela točno kada (prije ili poslije podnošenja tužbe za iseljenje).

19. Tuženik-protutužitelj je u svom iskazu naveo da je pozivao tužiteljicu-protutuženicu na prihvrat iznosa od 55.000,00 EUR četiri do pet puta, da ju je na prihvrat tog iznosa pozivao i njegov odvjetnik, te banka i to prije isteka roka iz Sporazumnog očitovanja, ali da tužiteljica-protutuženica nikada nije prihvatila isplatu tog iznosa te da o tome ima dokaze. Međutim, tuženik u postupku nije dokazao kada i na koji način je tužiteljica-protutuženica pozvana na primitak iznosa od 55.000,00 EUR, odnosno zahtjev da iseli iz predmetnog stana.

20. Odredbom članka 165. stavka 2. ZVDSP propisano je da vlasnikovo traženje naknade iz stavka 1. toga članka, zastarijeva u roku od tri godine od kada mu je stvar predana. Tu valja dodati da prema odredbi stavka 4. toga članka nepošteni posjednik nije ovlašten zadržati stvar dok mu ne budu naknađeni troškovi za koje traži naknadu, nego mora stvar predati bez odgode.

21. Stoga, nije osnovan prigovor tužiteljice-protutuženice da je nastupila zastara tražbine tuženika-protutužitelja s obzirom da u postupku nije sporno da tužiteljica-protutuženica nije predala predmetni stan tuženiku-protutužitelju u posjed pa zbog toga zastara nije ni počela teći.

22. Na okolnost visine koristi koje je tužiteljica-protutuženica imala za vrijeme nepoštenog posjeda predmetne nekretnine sud je na prijedlog tuženika-protutužitelja zatražio od Gradskog ureda za imovinsko prave poslove i imovinu Grada Zagreba, Službe za vrednovanje nekretnina podatak o tržišnoj vrijednosti najamnina usporednih stanova po godinama i prema prosječnoj cijeni najamnine u utuženom razdoblju, a u odnosu na predmetni stan.

23. Uvidom u dopis Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje od 7. ožujka 2025. utvrđeno je da se predmetni stan sukladno Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gornja Kustošija te da prosjek mjesečne najamnine usporedivih nekretnina stanova koji se nalaze u kućama na zadanom području za 2019. godinu iznosi 5,07 EUR po m², za 2020. godinu iznosi 4,98 EUR po m², za 2021. godinu iznosi 5,43 EUR po m², za 2022. godinu iznosi 5,56 EUR po m², za 2023. godinu iznosi 5,83 EUR po m² i za 2024. godinu iznosi 5,47 EUR po m².

24. Iz navedenog proizlazi da prosječna mjesečna najamnina za predmetni stan neto površine od 84,6 m² za 2020. godinu iznosi 421,31 EUR, za 2021. godinu iznosi 459,38 EUR, za 2022. godinu iznosi 470,8 EUR, za 2023. godinu iznosi 493,22 EUR, a za 2024. godinu iznosi 462,76 EUR. S obzirom da tuženik-protutuženik nije predlagao druge dokaze na okolnost visine tužbenog zahtjeva, sud je dosudio naknadu u smislu odredbe članka 165. ZVDSP prema navedenim podacima, s time da je za mjesec kolovoz 2020. dosudio naknadu za samo 6 dana (od 26. kolovoza 2020. do 31. kolovoza 2020.).

25. Neosnovano se tužiteljica-protutuženica poziva na najamninu koja je bila predmet Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 6. lipnja 2013. i Aneksa tog ugovora od 12. srpnja 2013. (za koju nije niti dokazala da ju je plaćala), s obzirom da tuženik-protutužitelj temelji svoju tražbinu na činjenici da je tužiteljica-protutuženica nepošteni posjednik kojem je pravomoćnom sudskom odlukom naloženo da preda stan u posjed tuženiku-protutuženiku, a ne na ugovoru o najmu.

26. Slijedom navedenog, sud je zaključio da je tužiteljica-protutuženica kao nepoštena posjednica predmetne nekretnine stana dužna nadoknaditi tuženiku-protutužitelju kao vlasniku predmetnog stana korist koju je ostvarila koristeći taj stan za stanovanje i to od dana kada je postala nepoštena, odnosno od 25. kolovoza 2020., a čija je visina određena prema visini najamnine koju bi plaćala da je u ugovornom odnosu sa tuženikom-protutužiteljem te je temeljem odredbe članka 165. ZVDSP odlučio kao u izreci.

27. Međutim, s obzirom da je u predmetnom postupku utvrđena visina najma prema podacima GSKG, to tužiteljica-protutuženica dolazi u zakašnjenje, ne s danom dospijeca svakog pojedinog mjesečnog iznosa najamnine, već od dana presuđenja, jer stranke nisu bile u ugovornom odnosu da bi tužiteljica-protutuženica znala za visinu najma prije donošenja ove presude. Slijedom navedenog, tuženiku-protutužitelju pripadaju zakonske zatezne kamate na način kako to stoji u izreci presude pod točkom I. izreke presude pozivom na članak 29. ZOO-a koji propisuje kada dužnik padne u zakašnjenje da je obvezan platiti pored glavnice i zatezne kamate.

28. Prilikom odlučivanja o troškovima postupka sud je uzeo u obzir vrijednost predmeta spora po tužbi koja iznosi 55.000,00 EUR i vrijednost predmeta spora po protutužbi koja iznosi 30.000,00 EUR. Tužiteljica-protutuženica nije uspjela u sporu u odnosu na tužbeni zahtjev (niti s osnovom niti s visinom) s obzirom da se smatra da je isti povukla, pa je u odnosu na troškove vezane uz tužbu dužna u cijelosti nadoknaditi tuženiku-protutužitelju sukladno odredbi članka 158. stavak 1. ZPP. U odnosu na protutužbeni zahtjev tuženik-protutužitelj je uspio s osnovom u cijelosti, dok je u odnosu na visinu protutužbenog zahtjeva uspio s 73,66%. Međutim, imajući u vidu da u postupku povodom protutužbe nisu nastali posebni troškovi jer se o zahtjevima na ročištima zajednički raspravljalo, sud je temeljem odredbe članka 154. stavak 5. i 155. ZPP-a dosudio tuženiku-protutužitelju trošak za zastupanje po punomoćniku odvjetniku koji je određen temeljem Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine br. 138/2023, dalje: Tarifa) i to: za sastav odgovora na tužbu traženih 1.000,00 EUR (Tbr. 8. toč. 1. u vezi Tbr. 7. toč. 1. u vezi Tbr. 54 Tarife), za sastav protutužbe traženih 1.000,00 EUR (Tbr. 7. toč. 1. u vezi Tbr. 54. Tarife) te za zastupanje na ročištima održanim 13. veljače 2025. i 3. rujna 2026. traženih 1.000,00 EUR za svako (Tbr. 9. toč. 5. u vezi s Tbr. 7. toč. 1. Tarife) odnosu ukupan iznos od 4.000,00 EUR, koji uvećan za iznos PDV-a od 25% ukupno iznosi 5.000,00 EUR. Tuženiku-protutužitelju priznat je i trošak pristojbe na protutužbu u iznosu od 346,45 EUR pa trošak sveukupno iznosi 5.346,45 EUR koliko je tužiteljici-protutuženici i naloženo pod točkom II. izreke rješenja nadoknaditi tuženiku-protutužitelju zajedno sa

zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja prvostupanjske presude do isplate koje su tužitelju priznate temeljem odredbe članka 151. stavak 3. ZPP.

U Kutini 9. listopada 2026.

S u d a c:
Lovorka Grahek



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba. Žalba se podnosi u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa presude, putem ovog suda nadležnom županijskom sudu, pisanim podneskom.

DNA:

1. tužiteljica-protutuženica
2. tuženik-protutužitelj po pun.

Broj zapisa: **9-3088e-62df1**

Kontrolni broj: **06ae4-b41ac-157f5**

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 Kutini** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.