



Republika Hrvatska
Općinski sud u Karlovcu
Karlovac

Poslovni broj: Ps-10/2022-17

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 Karlovcu po sucu pojedincu Tomislavu Maras, u pravnoj stvari tužitelja GRAD KARLOVAC, Karlovac, Banjavčičeva 9, OIB:25654647153, zastupan po Deanu Radišiću odvjetniku u ZOU Nikola Horvat i Dean Radišić, protiv KATICA ŠPEHAR-BOŽIĆ, Karlovac, Sarajevska br. 6, OIB:20902500083 zastupana po punom. Sanji Dozet, odvjetnici iz Zagreba, B.Adžije 17 a, radi iseljenja, nakon glavne i javne rasprave zaključene 6. srpnja 2026. godine, u prisutnosti punomoćnika tužitelja te punomoćnika tuženika, po objavi dana 30. srpnja 2026. godine

p r e s u d i o j e

Nalaže se tuženiku KATICA ŠPEHAR- BOŽIĆ, Karlovac, Sarajevske br. 6, OIB:256546500083 da iseli iz jednosobnog stana u Karlovcu, Sarajevska ulica br. 6, VI kat, 1.koji stan se nalazi u zgradi izgrađenoj na nekretnini označenoj kao kč.br. 1833/5 upisanoj u zk.ul. 7006 Karlovac II, koji stan se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice sa WC, ostave i predsoblja, te da taj stan slobodan od osoba i svojih stvari preda u posjed tužitelju GRADU KARLOVAC, Karlovac, Banjavčičeva 9, OIB:25654647153. kao i da tužitelju naknadi prouzročeni parnični trošak isplatom iznosa od 678,08 EUR (šestosedamdesetosameuraiošamcenti), s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od donošenja presude tj. 30. srpnja 2026. godine, pa do isplate po stopi koja se određuje sukladno članku 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima, na valutu euro uvećanjem kamatne stope koja je Europska središnja banka primijenila na svoje posebne glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 postotnih poena, sve to u roku od 15 dana.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi navodi da je vlasnik jednosobnog stana u Karlovcu, Sarajevska ulica br. 6, VI kat, 1. koji stan se nalazi u zgradi izgrađenoj na nekretnini označenoj kao kč.br. 1833/5 upisanoj u zk.ul. 7006 Karlovac II, koji stan se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaoalice sa WC, ostave i predsoblja.

Tužena je dana 02.08.2006 godine, kao najmoprimac sa Gradom Karlovcem, kao najmodavcem, zaključila Ugovor o najmu predmetnog stana na adresi Karlovac, Sarajevska 6, opisanog u točki jedan tužbe, a dana 05.12.2011. godine Katica Špehar

– Božić kao najmoprimac sklopila je sa Gradom Karlovcem kao najmodavcem, Ugovor o zakupu U-00320/11, KLASA:370-03/11-02/107, klasa:2133/01-07-03/20-11-1.

Člankom 11. navedenog Ugovora ugovoreno je da je najmoprimac obvezan dostaviti Gradu Karlovcu potvrdu o prihodima članova obiteljskog domaćinstva ostvarenim u prethodnoj godini početkom svake kalendarske godine te najmanje jednom u dvije godine, i to krajem dvogodišnjeg razdoblja ili češće na poziv Grada, potvrdu Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Karlovcu o vlasništvu nekretnina, koje ne smiju biti starije od 30 dana.

Člankom 11. st. 2. Ugovora ugovoreno je, ako najmoprimac ne dostavi traženu dokumentaciju, ili kada se utvrdi da najmoprimac više ne ispunjava uvjete za najam stana, Grad Karlovac će kao najmodavac otkazati navedeni Ugovor. Člankom 6. Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje gradskih stanova u najam (Glasnik grada Karlovca 11/19), propisano je, da se gradski stan može dati u najam temeljem Opće liste reda prvenstva osobi koja, među ostalim, ispunjava uvjete da nema na području Republike Hrvatske imovinu znatne vrijednosti i ako ukupni prosječni mjesečni prihod po članu obiteljskog domaćinstva ostvaren u prethodnoj godini ne prelazi 50% prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenom u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj, prema posljednjem objavljenom podatku Državnog zavoda za statistiku do dana objave natječaja. Uvjeti iz čl. 6. st. 1. Odluke, na odgovarajući način primjenjuju se i na članove obiteljskog domaćinstva. Člankom 44. Odluke propisano je da je Povjerenstvo za stanove dužno za svakog najmoprimca sa slobodno ugovorenim najamninom po službenoj dužnosti kontrolirati ispunjavanje uvjeta iz čl. 5. i 6. ove Odluke najmanje jednom godišnje.

U provedenom postupku, radi utvrđivanja uvjeta za daljnje korištenje stanom Sarajevska 6, uvidom u potvrdu o prihodima Porezne uprave, Područni ured Karlovac, utvrđeno je da mjesečni prihod u prethodnoj godini po članu obiteljskog domaćinstva najmoprimca Katice Špehar – Božić iznosi 4.523,79 kn, što znatno prelazi propisani cenzus od 3.275,00 kuna, utvrđen člankom 6. točka 5. Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Karlovca.

Uvidom u potvrdu Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Karlovcu broj 22400/2021 od 29.7.2021 godine utvrđeno je da je Katica Špehar – Božić suvlasnica $\frac{1}{2}$ nekretnina upisanih u zk.ul. 1190, upisanih na kč.br. 1122 k.o. Duga Resa 2, ukupne površine 1450 m², a obuhvaća izgrađeno zemljište, vrt, dvorište, garažu i kuću. Izvršenim očevidom na licu mjesta utvrđeno je da se opisana nekretnina nalazi u Dugoj Resi, Naselje Curak 37, na toj adresi nalazi se useljiva kuća pogodna za stanovanje, sa svim instalacijama u funkcionalnom stanju.

U provedenom postupku, radi utvrđivanja uvjeta za daljnje korištenje stana u Karlovcu, Sarajevska 6, uvidom u potvrdu o prihodima Porezne uprave, Područni ured Karlovac, utvrđeno je da mjesečni prihod u prethodnoj godini po članu obiteljskog domaćinstva najmoprimca Katice Špehar – Božić iznosi 4.523,79 kn, što znatno prelazi propisani cenzus od 3.275,00 kuna, utvrđen člankom 6. točka 5. Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Karlovca.

Uvidom u potvrdu Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Karlovcu broj 22400/2021 od 29.7.2021. utvrđeno je da je Katica Špehar – Božić suvlasnica $\frac{1}{2}$ nekretnina upisanih u zk.ul. 1190, upisanih na kč.br. 1122 k.o. Duga Resa 2, ukupne

površine 1450 m², a obuhvaća izgrađeno zemljište, vrt, dvorište, garažu i kuću. Izvršenim očevidom na licu mjesta utvrđeno je da se opisana nekretnina nalazi u Dugoj Resi, Naselje Curak 37, na toj adresi nalazi se useljiva kuća pogodna za stanovanje, sa svim instalacijama u funkcionalnom stanju.

Na 3. sjednici Povjerenstva za gradske stanove održanoj dana 26. studenog 2021. godine, donesen zaključak da najmoprimac – tužena Katica Božić – Špehar ne ispunjava propisane uvjeta za daljnje korištenje predmetnog stana u vlasništvu Grada Karlovca temeljem članka 6. Gradske Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Karlovca jer obitelj prelazi prihodovni cenzus po članu kućanstva, te je tužena-najmoprimac suvlasnik više nekretnina znatne vrijednosti, među ostalim i useljive kuće na adresi Duga Resa, Naselje Curak 37 sagrađene na kč.br. 1122 k.o. Duga Resa 2, Povjerenstvo je predložilo Gradonačelniku donošenje odluke o raskidu ugovora o najmu stana na adresi Karlovac, Sarajevska 6 sa najmoprimcem Katicom Špehar – Božić jer su ispunjena dva kriterija za raskid ugovora o najmu.

Iz zapisnik sastavljen dana 3.12.2021. godine KLASA:370-03/11-02/107, URBROJ:2133/01-10-02/06-21-2 sastavljen u prostorijama gradske uprave Grada Karlovca razvidno je da je tužena-najmoprimac Katica Špehar – Božić upoznata sa odlukom Povjerenstva o otkazu Ugovor o najmu stana u Karlovcu, Sarajevska 6, kao i sa razlozima zašto je takva odluka donesena. Na predmetnom zapisniku stoji zabilježba da je Katica Špehar – Božić odbila potpisati zapisnik.

Gradonačelnik je Dana 14. prosinca 2021.KLASA:370-03/11-02/107, URBROJ:2133/01-10-02/06-21-3 donio Izjavu o otkazu ugovora o najmu sklopljenog sa Katicom Špehar – Božić za stan u Karlovcu, Sarajevska 6 prema kojoj se Katica Špehar – Božić obvezuje u roku 3 mjeseca od dana prijma Izjave, iseliti iz stana i predati ga u posjed slobodnog od osoba i stvari vlasniku Gradu Karlovcu. Imenovana je Izjavu preuzela dana 05.01.2022. godine.

Dana 06.04.2022. godine Odvjetnički ured Dozet&Vlaić dostavio je očitovanje na Izjavu o otkazu ugovora o najmu stana od 05.12.2011. godine, na koje očitovanje je od strane tužitelja odgovoreno dopisom dana 11.04.2022.g. dopisom KLASA:370-03/11-02/107, Ur.broj:2133/01-10-02/01-22-5.

Grad Karlovac je Katici Špehar-Božić temeljem njezinog zahtjeva i prijave na listu reda prvenstva za davanje gradskih stanova u najam, dodijelio u najam odgovarajući stan na adresi Sarajevska 6, međutim, kako su radi promijenjenih okolnosti ispunjeni uvjeti za otkaz Ugovor o najmu stana, Povjerenstvo je donijelo odluku o otkazu najma. Obzirom na naprijed navedeno tužitelj podnosi ovu tužbu i predlaže da sud po provedenom postupku ili presudom zbog ogluhe, donese presudu kao u izreci.

Tužena je u odgovoru osporava i protivi se u cijelosti navodima tužbe tuženika. Osporava se pravni osnov temeljem kojeg tužitelj traži iseljenje tužene. Osporavaju se svi činjenični navodi iz tužbe kao netočni i neistiniti. Stavlja se prigovor nedostatka aktivne legitimacije na strani tužitelja i osporava se pravo vlasništva tužitelja na stanu u Karlovcu, Sarajevska br 6., VI. kat označenoj kao kč.br. 1833/5 upisano u zk.ul. 7006 Karlovac II koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje kupaonice s WC, ostave i predsoblja.

Smatramo da tužitelj nije dokazao da je vlasnik predmetne nekretnine iz koje traži iseljenje tužene. Iz priloženog zemljišno-knjižnog izvotka jasno i nesporno je vidljivo da tužitelj nije uknjižen kao vlasnik predmetnog stana/nekretnine.

Sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama vlasništvo nekretnine se stječe upisom u zemljišne knjige. Obzirom da tužitelj nije upisan kao vlasnik nekretnine istom se osporava aktivna legitimacija voditi ovaj spor pred Naslovom i tražiti iseljenje tužene iz nekretnine u čijem posjedu se tužena nalazi neprekidno od 1999.godine, dakle više od 20 godina, održava predmetnu nekretninu, brine se o predmetnoj nekretnini i u istu vrši sva nužna ulaganja kako bi nekretninu održala u stanju podobnom za život i stanovanje. Opreza radi, osporava se postojanje razloga za otkaz ugovora o najmu od strane tužitelja tuženoj. Napominje se da nisu bili ispunjeni ugovorom predviđeni uvjeti kao razlog za otkaz ugovora o najmu. Stoga su i akti (Izjava o otkazu i dr.) i postupanja tužitelja u odnosu na tuženu protuzakoniti, protuustavni i nelegitimni.

Tužena napominje da tužena nije predmetni stan dobila na njezin ZAHTJEV kao socijalni slučaj, niti je dostavljala podatke o visini primanja, odnosno podatke ima li u vlasništvu drugu nekretninu.

Tužena izričito navodi da prilikom sklapanja ugovora o najmu nije bila upozorena da ne bi smjela imati u vlasništvu drugu nekretninu, niti je na bilo koji način upozorena da je imovinski cenzus na koji se tužitelj poziva u tužbi (str. 2.) uvjet za stjecanje prava na najam predmetne nekretnine, odnosno da je prekoračenje određenog imovinskog cenzusa razlog za gubitak prava na stan.

Stoga se IZRIČITO osporava navod i toč. 7. tužbe da bi tužena dobila predmetni stan u najam i na korištenje temeljem zahtjeva i prijave na listu reda prvenstva za davanje gradskih stanova u najam, jer je to netočno obzirom da je tužena dobila predmetni stan na korištenje kako je niže navedeno.

Tužena je predmetni stan dobila na korištenje jer su zaposleni kod tuženika bili svjesni da su ZBOG PRITISKA BIVŠEG SUPRUGA TUŽENE NA DJELATNIKE TUŽITELJA, tuženu I NJEZINOG SINA DALIBORA BOŽIĆA oštetili i uskratili njihova stečena prava koja su imali kao prognanici koji su se odrekli prava na obnovu ratom razrušene kuće u Mekušju, a koja prava je tužena stekla temeljem važećih propisa o pravima prognanih osoba i ostvarenja prava na obnovu i stambeno zbrinjavanje iz 90-tih godina 20.stoljeća sve kako je niže navedeno.

Predmetni stan/nekretninu na korištenje tuženoj je predao gospodin Stjepan Turković. Predaja na korištenje predmetnog stana tuženoj 1999.odine uslijedilo je nakon što je bivši suprug tužene odbio preuzeti drugi stan/nekretninu koju nekretninu/stan su prethodno dobili na korištenje tužena, njezin bivši suprug i njihov zajednički sin Dalibor Božić uz mogućnost otkupa istoga i to kao obitelj, prognanici iz Mekušja obzirom da su se odrekli prava na obnovu kuće uništene u ratnim razaranjima u Mekušju. Umjesto obnove uništene kuće tužena i njezin maloljetni sin i tadašnji suprug zatražili su dodjelu stana u Karlovcu uz mogućnost otkupa istog.

Predmetni stan na korištenje je tužena dobila od gospodina Stjepana Turkovića privremeno dok se ne riješe i ne ostvare prava tužene i njezinog sina na stambeni

prostor i zbrinjavanje koja prava su tužena i sin stekli do tada, a sve obzirom da su se odrekli prava na obnovu kuće u Mekušju.

Zbog loših i poremećenih odnosa između tužene i njezinog bivšeg supruga, bivši suprug tužene odrekao se prava na trosobni stan koji je tročlanoj obitelji tužene već bio dodijeljen na korištenje uz mogućnost otkupa i stjecanja prava vlasništva istoga. Posljedica navedenog odreknuća je bila da su tužena i sin Dalibor Božić ostali bez nekretnine i stečenih prava, a bivši suprug je zadržao za sebe dvoiposobni stan koji je do tada obitelj koristila, dok se kako je navedeno izričito odrekao trosobnog stana u kojem je obitelj trebala živjeti i isti dobiti na korištenje uz mogućnost otkupa.

Tužena je predmetni stan iz kojeg tužitelj traži njezino iseljenje (stan od 28 m² na adresi Sarajevska 6, Karlovac) dobila u najam na neodređeno vrijeme temeljem Rješenja Grada Karlovca Klasa: UP/I-371-01/99-001/0070 Urbroj:2133/01-04-01-/06-99-1 od 30.08.1999.g.

Navedeno se dogodilo nakon što su se ona i njezin bivši suprug Željko Božić odrekli prava na obnovu zajedničke kuće u Gornjem Mekušju i zajedno podnijeli zahtjev za otkupom stana u Gradu Karlovcu na adresi Bartula Kašića 2 (3 sobni stan). Za navedeni stan je bivši suprug moje stranke, Željko Božić dana 22.12.1998.g. sklopio Ugovor o najmu.

U međuvremenu su bračni odnosi tužene i njezinog bivšeg supruga trajno i teško poremećeni zbog njegovog nasilnog ponašanja prema tuženoj i njihovom tada maloljetnom sinu Daliboru Božiću (rođ. 1987.g.). Zbog toga su se tužena i njihov zajednički maloljetni sin Dalibor Božić bili prisiljeni iseliti iz stana koji je obitelj dobila na korištenje kao obitelj prognanika iz Gornjeg Mekušja u Karlovcu na adresi Smičiklasova 9 (2,5 sobni stan).

Obzirom da je bivši suprug tužene kao 90% hrvatski ratni vojni invalid višestruko intervenirao u Gradu Karlovcu da se njoj onemogući otkup stana koji je obitelj dobila na korištenje i mogućnost otkupa, tužena je osobno dana 25.05.1999.godine podnijela ZAHTEJEV ZA OTKUPOM STANA u Karlovcu na adresi Bartula Kašića 2 (3 sobni stan). Navedeni zahtjev tužene nije riješen.

Kako je bivši suprug tužene: Željko Božić HRVI (90%) bio i nositelj zahtjeva za otkupom stana, isti je povukao zahtjev za otkupom stana koji je obitelj dobila na korištenje u Karlovcu na adresi Bartula Kašića 2, te naknadno otkupio dvoiposobni stan u Karlovcu na adresi Smičiklasova 9 gdje je obitelj živjela do iseljenja tužene i zajedničkog sina i od kuda su trebali odseliti u trosobni stan na adresi Bartula Kašića 2.

Zbog svega navedenog tuženoj je uskraćena mogućnost da zajedno s tada maloljetnim sinom živi u komfornom stanu kao što je stan na adresi Bartula Kašića 2, kao i mogućnost otkupa stana u Karlovcu na što je imala pravo 1999.godine, obzirom da se prije toga odrekla prava na obnovu ratom uništene kuće u Gornjem Mekušju, računajući s time da će dobiti pravo otkupa stana u Karlovcu.

Stoga tužitelj predmetnom tužbom grubo krši stečena prava tužene, osobito grubo krši pravo na dom i mirno uživanje doma kao ustavnu i konvencijsku kategoriju.

Potpuno su netočni i neistiniti navodi da bi tužena bila vlasnik više nekretnina znatne vrijednosti. Jedina nekretnina koju tužena ima u vlasništvu je kuća u Dugoj Resi čiju ½ idealnog dijela je tuženoj darovala njezina majka zbog teške bolesti od koje majka boluje, sve kako bi se za vrijeme bolesti brinula o majci i bila njezin skrbnik. Tužena je sve do dana sastavljanja ovog podneska skrbnik i osoba koja se brine o svojoj bolesnoj majci.

Osporava se navod da bi tužena ikada bila na kakvoj listi čekanja kod tužitelja za dodjelu stanova. Napominje se da je tužitelj putem svojih djelatnika uskratio tuženoj ostvarenje stečenih prava na kupnju i otkup stana koja prava je imala kao prognanik koja se odrekla prava na obnovu ratom razrušenog doma i majka maloljetnog sina. Napominje se da tužena prilikom sklapanja spornog ugovora o najmu nikada nije bila upozorena da ne smije imati u vlasništvu drugu nekretninu, niti je bila upozorena o imovinskom cenzusu tj. da visina primanja ne smije prelaziti određeni iznos (što se sada navodi kao razlog otkaza ugovora o najmu).

Napominje se da je iz dokumentacije priložene uz tužbu vidljivo da je ovdje tužitelj putem svojih djelatnika vodio u odnosu na tuženu netransparentni, inkvizicijski upravni postupak radi utvrđenja činjenica na koje tužena od strane tužitelja nikada nije bila upozorena da u bitnome uvjetuju trajanje ugovora o najma i mogućnosti najma predmetne nekretnine. Tužitelj je u odnosu na tuženu vodio upravni postupak protivno svim odredbama Zakona o općem upravnom postupku, protivno Ustavu Republike Hrvatske, protivno Europskoj konvenciji o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda, te protivno pravnoj stečevini Europske unije.

U odnosu na imovinski cenzus koji se spominje kao razlog otkaza ugovora o najmu, tužena napominje da je jedina osoba koja ostvaruje prihod u zajedničkom kućanstvu njezin sin koji se bavi humanitarnim radom u hrvatskoj humanitarnoj udruzi KRUG LJUBAVI koja udruga djeluje na području Afrike čiji je cilj skrb i briga za obrazovanje, prehranu i smještaj siromašne afričke djece.

Slijedom navedenog predlaže se odbaciti tužbu obzirom da tužitelj nije aktivno legitimiran na podnošenje predmetne tužbe obzirom da nije vlasnik predmetne nekretnine, podredno odbiti tužbeni zahtjev tužitelja u rubriciranom predmetu i obvezati tužitelja da nadoknadi tuženoj prouzročeni parnični trošak.

U dokaznom postupku ovaj sud je izvršio uvid u vlasnički list za nekretnine, u ugovor o najmu od 2006. godine te 2011. godine i potvrdu z.k. odjela od 29. srpnja 2021. godine, u zapisnik od 6. listopada 2026. godine te priležeće zapisnike i izjave kao i prepiske, u uvjerenje DGU od 21. rujna 2022. godine te saslušao tuženu kao stranku.

Premda tužena osporava aktivnu legitimaciju tužitelja i osporava pravo vlasništva tužitelju nad predmetnim stanom ovaj sud je uvidom u vlasnički list za nekretnine upisane u z.k.ul. 7006 k.o. Karlovac II utvrdio nespornim da je tužitelj vlasnik jednosobnog stana u Karlovcu, Sarajevska ulica br. 6, VI kat, 1. koji stan se nalazi u zgradi izgrađenoj na nekretnini označenoj kao kč.br. 1833/5 upisanoj u z.k.ul. 7006 Karlovac II, koji stan se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice sa WC, ostave i predsoblja. Ovaj sud je stoga odbio kao neosnovan prigovor tužene glede promašene aktivne legitimacije.

Nadalje, ovaj sud je uvidom u ugovor o najmu stana od 5. prosinca 2011. utvrdio da je tužena Katica Špehar – Božić kao najmodavac sklopila sa Gradom Karlovcem kao najmodavcem, Ugovor o zakupu U-00320/11, KLASA:370-03/11-02/107, klasa:2133/01-07-03/20-11-1.

Člankom 11. navedenog Ugovora ugovoreno je da je najmodavac obavezan dostaviti Gradu Karlovcu potvrdu o prihodima članova obiteljskog domaćinstva ostvarenim u prethodnoj godini početkom svake kalendarske godine te najmanje jednom u dvije godine, i to krajem dvogodišnjeg razdoblja ili češće na poziv Grada, potvrdu Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Karlovcu o vlasništvu nekretnina, koje ne smiju biti starije od 30 dana.

Nadalje, člankom 11. st. 2. Ugovora ugovoreno je, ako najmodavac ne dostavi traženu dokumentaciju, ili kada se utvrdi da najmodavac više ne ispunjava uvjete za najam stana, Grad Karlovac će kao najmodavac otkazati navedeni Ugovor. Člankom 6. Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje gradskih stanova u najam (Glasnik grada Karlovca 11/19), propisano je, da se gradski stan može dati u najam temeljem Opće liste reda prvenstva osobi koja, među ostalim, ispunjava uvjete da nema na području Republike Hrvatske imovinu znatne vrijednosti i ako ukupni prosječni mjesečni prihod po članu obiteljskog domaćinstva ostvaren u prethodnoj godini ne prelazi 50% prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenom u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj, prema posljednjem objavljenom podatku Državnog zavoda za statistiku do dana objave natječaja. Uvjeti iz čl. 6. st. 1. Odluke, na odgovarajući način primjenjuju se i na članove obiteljskog domaćinstva.

Člankom 44. Odluke propisano je da je Povjerenstvo za stanove dužno za svakog najmodavca sa slobodno ugovorenom najamninom po službenoj dužnosti kontrolirati ispunjavanje uvjeta iz čl. 5. i 6. ove Odluke najmanje jednom godišnje.

Ovaj sud je iz izjave o otkazu ugovora o najmu stana od 5. prosinca 2011. godine (list 32 i 33 spisa) utvrdio da je tužitelj u provedenom postupku, radi utvrđivanja uvjeta za daljnje korištenje stanom Sarajevska 6, uvidom u potvrdu o prihodima Porezne uprave, Područni ured Karlovac, utvrdio da mjesečni prihod u prethodnoj godini po članu obiteljskog domaćinstva najmodavca Katice Špehar – Božić iznosi 4.523,79 kn, što znatno prelazi propisani cenzus od 3.275,00 kuna, utvrđen člankom 6. točka 5. Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Karlovca.

Nadalje, uvidom u potvrdu Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Karlovcu broj 22400/2021 od 29.7.2021 godine (list 26 spisa) utvrđeno je da je Katica Špehar – Božić suvlasnica $\frac{1}{2}$ nekretnina upisanih u zk.ul. 1190, upisanih na kč.br. 1122 k.o. Duga Resa 2, ukupne površine 1450 m², a obuhvaća izgrađeno zemljište, vrt, dvorište, garažu i kuću. Izvršenim očevidom na licu mjesta utvrđeno je da se opisana nekretnina nalazi u Dugoj Resi, Naselje Curak 37, na toj adresi nalazi se useljiva kuća pogodna za stanovanje, sa svim instalacijama u funkcionalnom stanju.

Premda je tužena u svom iskazu navela da navedena kuća nije u potpunosti uređena veća samo u dijelu tako da bi se tamo mogla useliti u gole zidove sa bratovom obitelji. Ovaj sud je iz zapisnika tuženika od 6. listopada 2021. godine utvrdio da je Povjerenstvo utvrdilo da je očevidom na licu mjesta u Duga Resi, Naselje Curak 37, utvrdilo da se radi o useljivoj dvokatnici sa svim instalacijama u funkcionalnom stanju.

Ovaj sud je stoga utvrdio neosnovanim navode tužene da navedena nekretnina nije useljiva tim više što je u svom iskazu ista navela da u predmetnoj kući živi njena majka koja je već 16 godina bolesna tako da svaki dan ide u Duga Resu kod nje.

Nadalje, ovaj sud je iz obrazloženja izjave tuženika od 14. prosinca 2021. godine (list 32 i 34 spisa), utvrdio da je 3. sjednici Povjerenstva za gradske stanove održanoj dana 26. studenog 2021. godine, donesen zaključak da najmoprimac – tužena Katica Božić – Špehar ne ispunjava propisane uvjeta za daljnje korištenje predmetnog stana u vlasništvu Grada Karlovca temeljem članka 6. Gradske Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Karlovca jer obitelj prelazi prihodovni cenzus po članu kućanstva, te je tužena-najmoprimac suvlasnik više nekretnina znatne vrijednosti, među ostalim i useljive kuće na adresi Duga Resa, Naselje Curak 37 sagrađene na kč.br. 1122 k.o. Duga Resa 2, Povjerenstvo je predložilo Gradonačelniku donošenje odluke o raskidu ugovora o najmu stana na adresi Karlovac, Sarajevska 6 sa najmoprimcem Katicom Špehar – Božić jer su ispunjena dva kriterija za raskid ugovora o najmu.

Iz zapisnik sastavljen dana 3.12.2021. godine KLASA:370-03/11-02/107, URBROJ:2133/01-10-02/06-21-2 (list 30 i 31 spisa) sastavljen u prostorijama gradske uprave Grada Karlovca razvidno je da je tužena-najmoprimac Katica Špehar – Božić upoznata sa odlukom Povjerenstva o otkazu Ugovor o najmu stana u Karlovcu, Sarajevska 6, kao i sa razlozima zašto je takva odluka donesena. Na predmetnom zapisniku stoji zabilježba da je Katica Špehar – Božić odbila potpisati zapisnik.

Nadalje, uvidom u izjavu KLASA:370-03/11-02/107, URBROJ:2133/01-10-02/06-21-3 (list 32-34 spisa) ovaj sud je utvrdio da je Gradonačelnik dana 14. prosinca 2021. donio Izjavu o otkazu ugovora o najmu sklopljenog sa Katicom Špehar – Božić za stan u Karlovcu, Sarajevska 6 prema kojoj se Katica Špehar – Božić obvezuje u roku 3 mjeseca od dana prijma Izjave, iseliti iz stana i predati ga u posjed slobodnog od osoba i stvari vlasniku Gradu Karlovcu. Imenovana je Izjavu preuzela dana 05.01.2022. godine.

Dana 06.04.2022. godine Odvjetnički ured Dozet&Vlaić dostavio je očitovanje na Izjavu o otkazu ugovora o najmu stana od 05.12.2011. godine, na koje očitovanje je od strane tužitelja odgovoreno dopisom dana 11.04.2022.g. dopisom KLASA:370-03/11-02/107, Ur.broj:2133/01-10-02/01-22-5.

Premda tužena saslušana kao stranka navodi da je prognanik iz Gornjeg Mekušja gdje je sa svojim suprugom gradila i imala kuću koja je srušena u Domovinskom ratu pa su bili isprva kao obitelj smješteni u jednom velikom trosobnom stanu u Karlovcu, Smičiklasova 9 da bi nakon odustanka od obnove kuće u Gornjem Mekušju pristali da im grad Karlovac dade trosoban stan u Karlovcu, Bartola Kašića 2 ovaj sud je iz priležućih ugovora o najmu utvrdio neosnovanim navode, jer se isto u ugovorima ne navodi tim više što je opće poznato da je Republika Hrvatska bila obveznik obnove u ratu oštećenih kuća, a ne Grad Karlovac kao jedinica lokalne samouprave. Premda tužena navodi da je nezaposlena i da nije u mirovinu, pa da živi od primanja svoje majke umirovljenice koja boluje od Alzheimerove bolesti, ovaj sud je utvrdio da je tuženik pravilno proveo postupak otkazivanja ugovora o najmu stana sa tuženom te je pravilno utvrdio da tužena u trenutku otkazivanja ne ispunjava uvjete za nastavak najma stana tim više što unatoč nezaposlenosti ima useljivu nekretninu u suvlasništvu.

Ovaj sud stoga smatra da se tužena ne može pozivati na odredbe Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, odnosno Ustava Republike Hrvatske, kojima se garantira i zaštićuje pravo na dom, jer sud procjenjuje da je tužena kao punoljetna osoba po struci krojačica u mogućnosti na tržištu pronaći posao te od osobnog dohotka biti u najmu i ostvariti svoje pravo na dom te se samostalno zbrinuti tim više što u suvlasništvu ima useljivu nekretninu.

Ovaj sud u tom smislu smatra da se tužena u predmetnom stanu nalazi bez pravne osnove, pa je sud temeljem odredaba čl. 161 st. 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96 i dr. usvojio tužbu i tužbeni zahtjev, a kako je to navedeno u izreci.

Odlučujući o parničnom trošku ovaj sud je svoju odluku temeljio na odredbama čl. 154 st.1 Zakona o parničnom postupku, a koji trošak se sastoji od zastupanja tužitelja po pun. odvjetniku i to u vidu jednokratne naknade prema Tbr. 7. toč 2 Odvjetničke tarife u iznosu od 500,00 EUR + PDV od 25 %, sveukupno 625,00 EUR, sudska pristojba na tužbu u iznosu od 26,24 EUR te sudska pristojba na presudu u iznosu od 26,54 EUR, sveukupno 678,08 EUR time da je istom trošku sud sukladno odredbama čl. 29 st. Zakona o obveznim odnosima NN 35/05 i dr. dosudio i zakonske zatezne kamate, koje teku od dana donošenja prvostupanjske presude tj. 08. srpnja 2026. godine, pa do isplate.

U Karlovcu, 30. srpnja 2026.

Sudac: Tomislav Maras

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana dostave iste. Žalba se podnosi pismeno u tri primjerka putem ovog suda, a o žalbi odlučuje nadležan Županijski sud.

Dostavljeno:

1. ZOU Nikola Horvat i Dean Radišić,
2. Sanja Dozet, odvjetnica iz Zagreba, B.Adžije 17

Broj zapisa: **9-3088b-66767**

Kontrolni broj: **00156-13906-dcfd2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Tomislav Maras, O=OPĆINSKI SUD U KARLOVCU, C=HR

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 Karlovcu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.