Republika Hrvatska
Općinski sud u Kutini
Stalna služba u Novskoj
Staroselska 1
Novska

Poslovni broj: Pn-31/2026-16.

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 Kutini Stalna služba u Novskoj po sucu Nadi Filipović kao sucu pojedincu u parničnom predmetu tužitelja Republike Hrvatske (OIB 52634238587) Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje kojeg zastupa Općinsko državno odvjetništvo u Sisku, Sisak, Ferde Hefelea 57., protiv tuženika Zdenka Cote (OIB 26545524527) iz Novske, Nova Subocka, Kolodvorska 10., radi naknade štete, nakon zaključenja glavne rasprave održane 17. rujna 2026. u prisutnosti zakonskog zastupnika tužitelja, 30. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I.Odbija se, kao neosnovan, tužbeni zahtjev tužitelja Republike Hrvatske koji glasi:

"Nalaže se tuženiku Zdenku Cota da tužitelju Republici Hrvatskoj naknadi štetu u iznosu od 691,22 eura sa zakonskom zateznom kamatom koja teče

- na iznos od 25,60 eura od 16. srpnja 2019.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. kolovoza 2019.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. rujna 2019.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. listopada 2019.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. studenog 2019.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. prosinca 2019.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. siječnja 2020.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. veljače 2020.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. ožujka 2020.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. travnja 2020.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. svibnja 2020.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. lipnja 2020.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. srpnja 2020.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. kolovoza 2020.,

- na iznos od 25,60 eura od 16. rujna 2020.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. listopada 2020.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. studenog 2020.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. prosinca 2020.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. siječnja 2021.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. kolovoz 2021.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. rujna 2021.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. listopada 2021.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. studenog 2021.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. prosinca 2021.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. siječnja 2022.,
- na iznos od 25,60 eura od 16. veljače 2022. i
- na iznos od 25,60 eura od 16. ožujka 2022. do isplate."

II.Svaka stranka snosi svoje troškove.

Obrazloženje

1.U tužbi primljenoj kod ovog suda 16.1.2023. tužitelj navodi da je vlasnik stambene jedinice na adresi Novska, Borovac 131., upisane u zk.ul.880 k.o. Borovac, da je tuženiku 21. veljače 2011. dodijeljen u posjed i na korištenje navedeni stan, da je najam prestao 28. listopada 2022., da je tuženik vratio stambenu jedinicu vlasniku Republici Hrvatskoj 1. ožujka 2022., da za vrijeme korištenja stambene jedinice tuženik nije podmirio obvezu najma za period od srpnja 2019. do ožujka 2022. u ukupnom iznosu od 691,22 eura. Predlaže da se tuženiku naloži da mu isplati iznos od 691,22 eura sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dospijeća svakog pojedinog mjesečnog iznosa od 25,60 eura do isplate uz nadoknadu troškova postupka.

2.U odgovoru na tužbu tuženik potvrđuje da je 21. veljače 2011. stupio u posjed sporne nekretnine, da kuća nije bila u useljivom stanju, da je podnio zahtjev za darovanje nekretnine tijekom 2011., da o njegovom zahtjevu nikada nije odlučeno, da, radi stanja kuće i velikih troškova dovođenja kuće u stanje primjereno za stanovanje u nju nikada nije uselio sa svojom obitelji, da nikada nije obaviješten o visini najamnine i da nikada nije sklopljen ugovor o najmu predmetne nekretnine. Predlaže da se tužbeni zahtjev odbije.

3.Na glavnoj raspravi sud je izveo dokaze uvidom u zk. izvadak iz zk.ul.860 k.o. Borovac, suglasnost za stambeno zbrinjavanje davanjem u najam obiteljske kuće u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi od 21. veljače 2011., zapisnik o primopredaji obiteljske kuće od 4. svibnja 2011., otkaz ugovora o najmu od 28. listopada 2021., zapisnik o stanju obiteljske kuće od 21. veljače 2011. i podatke Središnjeg ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje od dospjelim iznosima najamnine i saslušanjem svjedoka Željka Čuture.

4.Nakon ocjene izvedenih dokaza, kako svakog zasebno tako i u međusobnoj vezi, odlučeno je kao u izreci presude iz slijedećih razloga:

5.Među parničnim strankama nije sporno da je tuženik dobio suglasnost za stambeno zbrinjavanje davanjem u najam obiteljske kuće u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi, da se najam odnosi na kuću u Novskoj, Borovac 131., koja je izgrađena na kč.108/2 iz zk.ul.880 k.o. Borovac, da je 4. svibnja 2011. sastavljen zapisnik o primopredaji obiteljske kuće u državnom vlasništvu i da između parničnih stranaka nikada nije sklopljen ugovor o najmu predmetne nekretnine.

6.Člankom 8. stavak 1. točka 1. Zakona o područjima posebne državne skrbi (Narodne novine broj 86/08.), a koji se primjenjivao u vrijeme davanja suglasnosti, bilo je propisano da će se povratak i ostanak te naseljavanje stanovništva na područjima posebne državne skrbi poticat i stambenim zbrinjavanjem davanjem u najam obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu. Člankom 11. stavak 1. istog zakona bilo je propisano da korisnik koji se stambeno zbrinjava načinom iz članka 8. točke 1. tog zakona sklapa s Ministarstvom ugovor o najmu sukladno odredbama Zakona o najmu stanova. Člankom 3. stavak 1. Zakona o najmu stanova (Narodne novine broj 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20.) propisano je da se ugovorom o najmu stana obvezuje najmodavac predati stan za stanovanje najmoprimcu uz zato određenu najamninu. Stavkom 2. istog članka propisano je da se ugovorom o najmu stana uređuju međusobni odnosi ugovorni strana. Člankom 5. istog zakona propisano je da ugovor o najmu sadrži osobito ugovorne strane, opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam, visinu najamnine i način plaćanja.

7.Iz navedenih zakonskih odredbi proizlazi da je tužitelj bio obvezan s tuženikom sklopiti ugovor o najmu, a kojim bi se utvrdila njihova međusobna prava i obveze među kojima su i obveza tuženika na plaćanje najamnine. Da je sklapanje ugovora bila obveza ugovornih strana proizlazi i iz točke V Suglasnosti za stambeno zbrinjavanje davanjem u najam obiteljske kuće u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi kojom je navedeno da se suglasnost izdaje u svrhu zaključivanja ugovora o najmu obiteljske kuće u državnom vlasništvu. Propuštanjem obveze da s tuženikom sklopi ugovor o najmu tužitelj je onemogućio tuženiku da sazna kolika je najamnina i uvjete plaćanja najamnine. Kako obveza tuženika da plati najamninu u određenom iznosu i na ugovoreni način proizlazi iz ugovora i nastaje sklapanjem ugovora u smislu članka 247. 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., 69/26.), a isti ugovor nije sklopljen, nije nastala niti obveza tuženika u pogledu plaćanja najamnine budući da se ne može smatrati da je sklopljen ugovor na kojem se temelji obveza tuženika.

8.Slijedom navedenog sud smatra da tuženik nije niti odgovoran za štetu koju tužitelj navodi da je pretrpio radi toga što tuženik nije plaćao najamninu. Člankom 1045. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima propisano je da tko drugome prouzroči štetu, dužan je naknaditi je ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje. Stavkom 2. istog članka propisano je da se predmnijeva obična nepažnja. Člankom 1049. istog zakona pripisano je da krivnja postoji kad je štetnik prouzročio štetu namjerno ili nepažnjom.

9.Iz činjenica koje su nesporne među parničnim strankama sud nije mogao zaključiti da je tuženik kriv za štetu koju tužitelj trpi radi toga što nije naplaćena najamnina. Iz dopisa Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje od 21. ožujka 2023. proizlazi da nije sklopljen ugovor o najmu budući da je u postupku utvrđeno da korisnik ne koristi nekretninu i da ne postoji ANP analitičke evidencije zaduženja/potraživanje radi čega se ispostavljaju obračuni. Dakle, tužitelj u svojoj evidenciji zaduženja nije imao utvrđeno za koji iznos je tuženik zadužen što dalje znači da tuženik ni na koji način nije mogao saznati u kolikom iznosu je dužan platiti najamninu. Radi toga se ne može smatrati da je neplaćanje najamnine rezultat njegove krivnje ili krajnje nepažnje. Tužitelj tijekom postupka nije dokazao da je na bilo koji način izvijestio tuženika u kolikom iznosu traži plaćanje najamnine, a od tuženika se ne može očekivati da iznos najamnine koju tužitelj očekuje pretpostavi. I svjedok Željko Čutura u svojoj izjavi je naveo da najamnina nije plaćana, da je tuženik pozvan 6. prosinca 2021. da dostavi potvrde o plaćenim režijskim troškovima

u koje spada i najam stambene jedinice, ali da ni u tom pozivu nije naznačen koji iznos treba biti plaćen. Pri tome se napominje da je člankom 30. stavak 2. Zakona o područjima posebne državne skrbi bilo propisano da nadzor nad provedbom tog zakona i propisa donesenih na temelju njega obavlja ministarstvo. Da je ministarstvo, sukladno navedenoj zakonskoj odredbi, obavilo nadzor u predmetu stambenog zbrinjavanja tuženika i njegove obitelji moglo je utvrditi da nije sklopljen ugovor o najmu i da nisu utvrđene međusobne obveze tužitelja i tuženika. Propuštanje nadzora od strane nadležnog ministarstva ne može se staviti na teret tuženiku i smatrati njegovom odgovornošću što je tužitelj trpio štetu izostankom naplate određenog iznosa najamnine.

10.U žalbi na presudu ovog suda broj Pn-2/2023. od 9. siječnja 2025. tužitelj navodi da je tuženik kao nepošteni posjednik temeljem članka 165. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15., 94/17.) trebao platiti štetu koja je na nekretnini nastala i sve koristi koje je imao za vrijeme posjedovanja.

11.Tuženik, po ocjeni ovog suda, ne bi se mogao smatrati nepoštenim posjednikom u ovom slučaju. Tužitelj je dao suglasnost za stambeno zbrinjavanje davanjem u najam obiteljske kuće u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi tuženiku i njegovoj obitelji. Temeljem te suglasnosti tužitelj je predao u posjed obiteljsku kuću u državnom vlasništvu na adresi Borovac 131. tuženiku i o tome sačinio zapisnik. Nakon toga na tužitelju je bila obveza nadziranja izvršavanja Zakona o područjima posebne državne skrbi i da se pobrine da se sklopi ugovor o najmu kako bi tuženik mogao izvršavati svoje obveze iz tog ugovora. Propuštanjem tužitelja da osigura izvršenje zakona, a kojim je propisano obvezno sklapanje ugovora o najmu, tuženik nije mogao doći u položaj nepoštenog posjednika kod nesporne činjenice da je tuženiku tužitelj predao u posjed nekretninu temeljem svog akta.

12.Člankom 164. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da pošteni posjednik tuđe stvari koju nema pravo posjedovati mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi, ali nije dužan dati naknadu za to što ju je upotrebljavao i od nje imao koristi primjerene onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada, a ne treba ni naknaditi ono što je pri tom oštećeno ili uništeno. Kako je tuženik bio pošteni posjednik proizlazi da nije obvezan platiti naknadu za posjedovanje predmetne nekretnine, a niti je dužan naknaditi štetu za koju tužitelj navodi da ju je imao.

13.S obzirom da sud nije utvrdio niti jedan pravni osnov po kome bi tuženik trebao platiti traženi iznos tužitelju odlučeno je kao u izreci presude.

14.Kako tužitelj nije uspio u sporu, a tuženik nije postavio zahtjev za naknadu troškova postupka odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove. Odluka se temelji na članku 154. stavak 4. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 148/11-pročišćeni tekst, 25/13., 89/14. 70/19., 80/22., 114/22., 155/23., 146/25.).

U Novskoj 30. listopada 2026.

S u d a c
Nada Filipović

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ove presude stranka koja je uredno obaviještena o ročištu za objavu presude ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana objave iste, a stranka koja nije uredno obaviještena o danu održavanja ročišta za objavu presude od dana dostave. Žalba se predaje putem ovog suda na županijski sud pismenim podneskom.

Dna

1. ODO Sisak
2. Tuženiku

Dokument je elektronički potpisan:
Nada Filipović

Vrijeme potpisivanja:
30-10-2026
11:15:47

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U KUTINI
2.5.4.97=#0C1156415448522D3639333539363032333835
OU=Signature
S=Filipović
G=Nada
CN=Nada Filipović

Broj zapisa: **9-3088f-6fa77**

Kontrolni broj: **07f48-3f966-88796**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Nada Filipović, O=OPĆINSKI SUD U KUTINI, 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 Kutini** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.