



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

P-6804/2024-14

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 građanski sud u Zagrebu, po sutkinji tog suda Snježani Karlušić, u pravnoj stvari tužiteljice Sanje Poljak iz Zagreba, Ulica grada Chicaga 17, OIB: 42669633388, zastupana po punomoćniku Davorinu Cmrečki, odvjetniku iz Zagreba, Petrinjska ulica 45/IV, protiv prvo tuženika Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, OIB: 61817894937 i drugo tuženika Davora Dobranića iz Zagreba, Ulica grada Chicaga 17, OIB: 27338528437, zastupanog po punomoćniku Vesni Rogulj, odvjetnici iz Zagreba, Petrinjska 11, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, nakon provedene glavne i javne rasprave zaključene 7. rujna 2026. u prisutnosti tužiteljice i zamjenika punomoćnika tužiteljice Lee Zelnika, odvjetnice, generalnog punomoćnika prvo tuženika Kristijana Pazmana prema generalnoj punomoći Su-804/2024 te drugo tuženika osobno i zamjenika punomoćnika drugo tuženika Josipe Ištuk, odvjetničke vježbenice, 28. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I.Odbija se tužbeni zahtjev tužiteljice Sanje Poljak iz Zagreba, Ulica grada Chicaga 17, OIB: 42669633388, koji glasi:

„Proglašava se u cijelosti nedopuštena ovrha ispražnjenjem i predajom u posjed u ovršnom predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod oznakom Ovr-3791/2021 određena rješenjem o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovnog broja: Ovr 3497/2019 od 23. listopada 2019., koja se vodi po prijedlogu prvo tuženika Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, OIB: 61817894937 kao ovrhovoditelja, protiv drugo tuženika Davora Dobranića iz Zagreba, Ulica grada Chicaga 17, OIB: 27338528437, kao ovršenika na nekretnini upisanoj u zemljišnu knjigu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, opisane kao k.č.br. 9028/5 Ulica grada Chicaga 17 kao ovršenika na nekretnini upisanoj u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, opisane kao k.č.br. 9028/5 Ulica grada Chicaga, stambena zgrada broj 13, 15, 17 (površine 1911 m²), dvorište (površine 270 m²), ukupne površine 2181 m², i to na posebnom dijelu nekretnine: 112. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-111), stan na četvrtom katu površine 55,72 m² s pripadajućim spremištem neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi na adresi Ulica grada Chicaga 17, u cijelosti u vlasništvu prvo tuženika (u zemljišnoj knjizi upisanog kao: Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, OIB: 61817894937) upisanoj u z.k.ul. 30545, katastarske općine: 999901 Grad Zagreb (u naravi stana u Zagrebu, Ulica grada

Chicaga 17, 4 kat, stan broj 027, površine 55,72 m² koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoonice s WC-om i hodnika te mu pripada spremište)."

II.Odbija se zahtjev tužiteljice Sanje Poljak iz Zagreba, Ulica grada Chicaga 17, OIB: 42669633388, za nadoknadom troškova postupka u iznosu 875,00 eura (slovima: osamsto sedamdeset pet eura) sa zakonskim zateznim kamatama od donošenja presude do isplate.

III.Odbija se zahtjev drugo tuženika Davora Dobranića za nadoknadom troškova postupka u iznosu 953,09 eura (slovima: devetsto pedeset tri eura i devet centi).

Obrazloženje

1.Tužiteljica u tužbi zaprimljenoj 15. studenog 2024. navodi da je rješenjem o ovrsi ovog suda poslovnog broja: Ovr- 3497/2019 od 23. listopada 2019. određena je ovrha ispražnjenjem i predajom u posjed ovrhovoditelja nekretnine, u naravi stana u Zagrebu, Ulica grada Chicaga 17, 4. kat, stan broj 027, površine 55,72 m², koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoonice s WC-om i hodnika te mu pripada spremište, a na temelju ugovora o najmu na određeno vrijeme sa zaštićenom najamninom potvrđenog od strane javnog bilježnika Vlaste Zajec pod poslovnim brojem: OU-667/05 kao ovršne isprave.

2.Ovršni postupak se vodi pod poslovnim brojem: Ovr-3791/2021 protiv drugo tuženik, ovdje Davora Dobranića radi iseljenja i ispražnjenja nekretnine, stana u Zagrebu, Ulica grada Chicaga 17 od svih stvari i osoba. Predmetni je stan u vlasništvu Grada Zagreba dok ga drugo tuženik, na osnovu odluke i akata prvo tuženika koristi kao njegov najmoprimac već dulje od 20 godina.

3.Zaključkom Naslovnog suda poslovnog broja: Ovr-3791/2021-75 od 16. listopada 2024., ovdje tužiteljica, ondje treća osoba je upućena u parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom protiv ovdje prvo i drugo tuženika, ondje ovrhovoditelja i ovršenika.

4.Tužiteljica u bitnom navodi da živi u predmetnom stanu kao i drugo tuženik u razdoblju duljem od 20 godina te da istu nekretninu uživa na temelju valjane pravne osnove. Iako je drugo tuženik sklopio ugovor o najmu sa prvo tuženikom i sporazumno produljivao, drugo tuženiku je odobren stan za potrebe obitelji, koju je tada činila i tužiteljica.

5.U odgovoru na tužbu prvo tuženik Grad Zagreb ne spori da je sklopljen ugovor o najmu sa drugo tuženikom na određeno vrijeme sa zaštićenom najamninom. Istaknuo je da je u članku 12. predmetnog ugovora drugo tuženik izjavio da je suglasan da prvo tuženik može neposredno na temelju predmetnog ugovora kao ovršne isprave, u slučaju da korisnik ne preda u posjed Gradu Zagrebu stan slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan najam, odnosno istekom otkaznog roka odnosno roka za iseljenje za slučaj raskid ugovora, protiv njega tražiti prisilnu ovrhu radi ispražnjenja i predaje stana. Kako je dobrovoljni rok za predaju stana protekao, a drugo tuženik nije predao prvo tuženiku stan slobodan od osoba i stvari, prvo tuženik je predložio, a sud donio rješenje o ovrsi poslovnog broja: Ovr 3497/2019 od 23. listopada 2019. Nalogom za očevid od 17. srpnja 2024. zatraženo je da se obavi očevid na predmetnom stanu te je drugo tuženik obaviješten da uz zahtjev mora donijeti potvrde o podmirenim obvezama za utrošenu energiju ili obavljenju uslugu te potvrde o plaćenju najamnini. Prilikom obavljanja očevida potvrde su uručene tužiteljici, što je vidljivo iz zapisnika o očevidu od 7. kolovoza 2024., dakle tužiteljica je bila obaviještena o postojanju dugova, odnosno obaviještena o razlozima otkaza ugovora o najmu na određeno vrijeme sa zaštićenom najamninom. Nesporno je da je drugo tuženik imao valjani pravni temelj za posjed predmetne nekretnine. Nesporno je da je tužiteljica kao član obiteljskog domaćinstva bila navedena u ugovoru o najmu stana na određeno vrijeme sa

zaštićenom najamninom, kao što je nesporno da je u tom ugovoru navedena supruga podnositelja zahtjeva, koji bračni odnos je u međuvremenu prestao.

6. Drugo tuženik priznaje tužbu i tužbeni zahtjev pod točkom I. (list 77 spisa).

7. Među strankama nije sporno: da je tužiteljica zaključkom od 16. listopada 2024. upućena u parnicu (list 9-11 spisa), da je drugo tuženik imao valjani pravni temelj za posjed predmetne nekretnine, da je tužiteljica kao član obiteljskog domaćinstva bila navedena u ugovoru o najmu stana na određeno vrijeme sa zaštićenom najamninom, da je u tom ugovoru navedena supruga podnositelja zahtjeva, koji bračni odnos je u međuvremenu prestao.

8. Među strankama je sporno: je li ovrha nedopuštena

9. U tijeku postupka pročitana je dokumentacije u spisu: Zaključak ovog suda poslovnog broja Ovr-3791/2021-75 od 16. listopada 2024. (list 9-11 spisa), zemljišnoknjižni izvadak 30545 k.o. 999901 Grad Zagreb od 15. studenog 2024. (list 19-35 spisa), zemljišnoknjižni izvadak za z.k.ul. 30545 k.o. 999901 Grad Zagreb od 15. studenog 2024. (list 36 spisa), email od 3. prosinca 2024. (list 47 spisa), Zapisnik od 7. kolovoza 2024. (list 49 spisa), Zapisnik od 15. travnja 2019. (list 50 spisa), nalog Grada Zagreba od 3. travnja 2019. (list 51 spisa), zaključak o otkazu ugovora o najmu stana od 15. veljače 2019. (list 52 spisa), Zaključak od 13. veljače 2019. (list 53 spisa), opomena od 18. listopada 2018. (lit 58-59 spisa), opomena pred otkaz ugovora o najmu od 16. veljače 2017. (list 63 spisa), druga opomena pred otkaz ugovora o najmu od 14. listopada 2016. (list 66 spisa), opomena pred otkaz ugovora o najmu od 19. travnja 2016. (list 69 spisa), Zapisnik od 25. travnja 2016. (list 72 spisa), nalog za očevid od 20. travnja 2016. (list 73 spisa), nalog za očevid od 4. veljače 2016. (list 74 spisa), zapisnik od 8. veljače 2016. (list 75 spisa), potvrda Zagrebačkog holdinga od 30. srpnja 2024. (list 86 spisa), potvrda HEP Toplinarstvo d.o.o. (list 88 spisa), korespondencija tužiteljice sa Gradom Zagrebom (list 91-94 spisa), presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovnog broja: P2-885/2011-9 od 13. veljače 2012. (list 102-103 spisa), saslušana je tužiteljica (list 105-106 spisa) i saslušan je drugo tuženik (list 107 spisa).

10. Iz iskaza tužiteljice je razvidno da su ona i drugo tuženik Davor Dobranić, bivši suprug i djeca dobili stan na korištenje kao obitelj i to na lokaciji Zagreb, Ulica grada Chicaga 17. Kćer Patricija je iselila iz stana na drugoj godini medicine, a rođena je 1988., dok je Sara rođena 1991. i iselila je iz stana sa 19. godina. Kada je otišla u mirovinu razvela se od Davora i htjela je da zajednički plaćaju režije. Budući da je otplatila Davore dugove od otpremnine smatrala je da Davor treba plaćati režije. Stvari je iselila dan prije deložacije kod bratića i izašla iz stana i živjela je kao beskućnik, a nije znala da je deložacija odgođena zbog psa jer ga nisu mogli smjestiti. Ponovo se vratila u stan prije tri godine (2023.) i Davor je bio u stanu. Ne zna da li režije plaćene jer iste dolaze na njegovo ime i ista nema uvid u njegov život. Nema nekretnina u vlasništvu, te prima mirovini od 600,00 eura. Javila se na natječaj Grada Zagreba za korištenje stana u najam 2012. godine te je ušla u prvi 500, ali ne u prioritete (list 105-106 spisa).

11. Iz iskaza Davora Dobranića je razvidno da od početka braka živi u stanu sa tužiteljicom i djecom. Imali su novčanih teškoća jer su imali četiri kredita tako da su nastali dugovi u režijama, i bankama. Zaključno je podmirio sve režije do lipnja 2026. I od Nove godine 2026. redovito plaća tržišnu najamninu za stan u iznosu 175,00 eura jer su zaštićeni najmoprimci. Tužiteljica je bila član domaćinstva od 2000. i nije sposobna za rad. Tužiteljica je prije deložacije otišla iz stana, a vratila se u listopadu tako da su sada oboje u stanu. Kod plaćanja mu ponekad pomogne Sanja (list 107 spisa).

12. Nesporno je da je sklopljen ugovor o najmu stana na određeno vrijeme sa zaštićenom najamninom sklopljenim između Grada Zagreba i drugo tuženika Davora Dobranića solemniziranim 12. listopada 2005. po javnom bilježniku Vlasti Zajec iz

Zagreba pod brojem OU-667/05, te da je prvo tuženik dao, a drugo tuženik primio u najam stan u Zagrebu, Ulica grada Chicaga 17, 4 kat, stan 027, površine 55,72 m², a koji stan se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice s WC-om i hodnika te mu pripada spremište. U predmetnom ugovoru tužiteljica je imala status člana obiteljskog domaćinstva.

13. Čitanjem Zapisnika od 8. veljače 2016. i 9. veljače 2016. potpisanim od strane drugo tuženika Davora Dobranića isti je upoznat sa postojanjem dugovanja zbog neplaćenih računa najma i komunalne naknade te je pozvan da u roku 15 dana podnese zahtjev za produženje ugovora o najmu, da regulira dugove koji postoje na način da ih obročno otplati te je obaviješten o mogućnosti podnošenja zahtjeva za otpis predmetnih dugova, za što mu je predan obrazac.

14. Dopisom od 19. travnja 2016. drugo tuženiku je dostavljena opomena pred otkaz ugovora o najmu zbog dugovanja koja ima drugo tuženik Davor Dobranić prema Gradu Zagrebu s naslova zaštićene najamnine, komunalne naknade, naknade za odvoz komunalnog otpada, naknade za uređenje voda, koja je iznosila 50.854,33 kune.

15. Čitanjem Zapisnika od 25. travnja 2016. je utvrđeno da je tužiteljica zatečena u navedenom stanu, da je izjavila kako u stanu živi nakon razvoda drugo tuženika te kako režije za navedeni stan podmiruje drugo tuženik, dok ona nije svjesna postojanja dugova. Navedeni zapisnik je tužiteljica potpisala.

16. Čitanjem Zapisnika od 14. listopada 2016. je utvrđeno da je drugo tuženiku Davoru Dobraniću dostavljena druga opomena pred otkaz, a 16. veljače 2017. nova opomena pred otkaz ugovora o najmu stana, za dug koji tada iznosi 53.084,35 kuna.

17. Dopisom od 18. listopada 2018. drugo tuženiku je dostavljena posljednja opomena pred otkaz najma stana zbog rastućeg dugovanja koje iznosi 67.836,48 kuna, a predmetno dugovanje je nastalo neplaćanjem najamnine i režija za predmetni stan. Drugo tuženik je ponovo pozvan da regulira svoje obveze pri čemu bi i dalje mogao koristiti predmetni stan za stanovanje sa članovima obiteljskog kućanstva.

18. Zaključkom Gradonačelnika Grada Zagreba od 13. veljače 2019. drugo tuženiku je otkazan Ugovor o najmu stana na određeno vrijeme sa zaštićenom najamninom te je isti Zaključkom drugo tuženik Davor Dobranić pozvan da preda predmetni stan slobodan od osoba i stvari u posjed Gradu Zagrebu u otkaznom roku od tri mjeseca, što isti nije učinio.

19. Zapisnikom od 15. travnja 2019. tužiteljici i drugo tuženiku je predan Zaključak o otkazu ugovora o najmu stana, dakle tužiteljica je bila upoznata sa razlozima otkaza ugovora o najmu. Budući je dobrovoljni rok za predaju stana protekao, a drugo tuženik nije predao prvo tuženiku Gradu Zagrebu stan slobodan od osoba i stvari, prvo tuženik je predložio da sud donese rješenje o ovrsi te je isto donijeto pod poslovnim brojem: Ovr-3497/2019 od 23. listopada 2019.

20. Nalogom za očevid od 17. srpnja 2024. zatraženo je da se obavi očevid na predmetnom stanu te je drugo tuženik obaviješten da uz zahtjev mora donijeti i potvrde o podmirenim obvezama za utrošenu energiju ili obavljenju uslugu, te su prilikom obavljanja očevida potvrde uručene tužiteljici.

21. Budući da je otkazan ugovor o najmu zaključkom Grada Zagreba od 13. veljače 2019. i drugo tuženik pozvan je da preda stan slobodan od osoba i stvari u roku 3 mjeseca, a što isti nije učinio prvo tuženik je sukladno čl. 12. predmetnog ugovora zatražio prisilnu ovrhu te je stoga donijeto rješenje o ovrsi poslovnog broja: Ovr-3497/2019 dana 23. listopada 2019. tako da predmetno rješenje ima valjani pravni temelj stoga ovrha nije nedopuštena.

22. Pozivanje tužiteljice na pravo na dom je neutemeljeno jer je postupanje prvo tuženika utemeljeno na Zakonu o najmu stanova (Narodne novine, broj: 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20) i na temelju Ugovora o najmu stana na

određeno vrijeme sa zaštićenom najamninom, a legitimni cilj – postupanje prvo tuženika Grada Zagreba u postupku ovrhe je usmjereno prema podmirenju obveza drugo tuženika i ostalih članova njegova domaćinstva prema prvo tuženiku, te je postupanje prvo tuženika u navedenom postupku ovrhe iseljenjem osnovano u demokratskom društvu.

23. Tužiteljica je odbijena za zatraženi trošak parničnog postupka u iznosu 875,00 eura te drugo tuženik u iznosu 953,09 eura jer isti nisu uspjeli u sporu na temelju čl. 154. st. 1. ZPP-a.

Zagreb, 28. listopada 2026.

Sutkinja:
Snježana Karlušić



Uputa o pravom lijeku:

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 dana, s tim da strankama koje su uredno obaviještene o ročištu na kojoj se presuda objavljuje rok za žalbu teče od dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje, a stranci koja nije uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje rok za žalbu teče od dana primitka presude. Žalba se podnosi pisanim putem ovog suda, a o istoj odlučuje županijski sud.

DNA:

Pun. tužiteljice

Prvo tuženiku

Pun. drugo tuženika

Broj zapisa: **9-3088f-4ca55**

Kontrolni broj: **07339-15f8c-aa975**

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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.