REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA
Stalna služba u Vrbovcu
Vrbovec, Trg Petra Zrinskog 22

Poslovni broj: Ps-8/2024-48

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 Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu, sudac toga suda Ljiljana Košić, kao sudac pojedinac, u pravnoj stvari tužiteljice Renate Kolovrat (OIB: 08022794281) iz Dugog Sela, Stjepana Ferenčaka 40, zastupane po punomoćnici Nedi Mihaljević, odvjetnici iz Sesveta, protiv tuženice Jelene Perko (OIB: 81005634492) iz Zagreba, Ilica 229, radi iseljenja i predaje u posjed, nakon zaključene glavne, neposredne i javne rasprave 17. rujna 2026. u prisutnosti tužiteljice osobno i njezine punomoćnice, dana 26. listopada 2026. donio, objavio i

p r e s u d i o j e

I Nalaže se tuženici Jeleni Perko iz Zagreba, Ilica 229 da iseli iz nekretnine koja je upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2043 k.o. Brckovljani i to kč.br. 1805, gaj, dvorište, kuća za odmor, Gračec, Gaj 50 od 291 m2, kao i da tu nekretninu slobodnu od osoba i stvari preda u neposredan posjed tužiteljici Renati Kolovrat iz Dugog Sela, Ulica Stjepana Ferenčaka 40, sve u roku 15 dana.

II Nalaže se tuženici da tužiteljici naknadi trošak postupka u iznosu od 1.681,32 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućima od 26. listopada 2026. pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referenta stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

III Odbija se tužiteljica s dijelom zatraženog parničnog troška u iznosu od 125,00 eura zajedno s kamatama na taj iznos, kao s neosnovanim.

Obrazloženje

1. Tužiteljica Renata Kolovrat podnijela je ovome sudu tužbu protiv tuženice Jelene Perko, radi radi iseljenja i predaje u posjed nekretnine u vlasništvu tužiteljice koja dolazi upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2043 k.o. Brckovljani i to kč.br. 1805, Gaj, dvorište, kuća za odmor, Gračec, Gaj 50 od 291 m2.

2. U tužbi i tijekom postupka tužiteljica navodi da je ona kao najmodavac sa tuženicom Jelenom Perko i Tomislavom Vukovićem, bivšim partnerom tuženice, kao najmoprimcima, sklopila 5. travnja 2024. Ugovor o najmu nekretnine koja je predmet ovog postupka i to na određeno vrijeme do 1. srpnja 2024. Ugovor o najmu je prestao te se Tomislav Vuković iselio iz predmetne nekretnine, ali tuženica odbija iseliti se i istu nekretninu predati u posjed tužiteljice. Nadalje je navela da je tuženica Jelena Perko u više navrata pokušala, a da i dalje pokušava u zemljišnim knjigama izvršiti određene upise u odnosu na predmetnu nekretninu te je mimo ovlasti tužiteljice na istoj nekretnini započela sa izvođenjem opsežnih građevinskih radova.

3. Tužiteljica u tužbi i tijekom postupka navodi da je vlasnica predmetne nekretnine, kuće za odmor, a koju nekretninu tuženica drži u posjedu bez valjanog pravnog temelja. Kako tuženica odbija dobrovoljno iseliti iz predmetne nekretnine i istu vratiti tužiteljici u posjed tužiteljica je podnijela tužbu temeljem odredbe čl. 162. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 I 94/17 dalje ZVDSP).

4. U odgovoru na tužbu tuženica se protivila tužbi i tužbenom zahtjevu navodeći da odbija iseliti iz nekretnine koja je predmet ovoga postupka iz razloga što ta nekretnina predstavlja jedini dom tuženice i tuženica nema gdje drugdje stanovati. Nadalje je navela da je građevinsku adaptaciju nekretnine izvršila u skladu sa usmenim i pismenim dogovorom sa tužiteljicom i njezinim suprugom koji su upoznati s opsegom izvršenih radova te da od svojeg useljenja u kuću 9. svibnja 2024. nije izvodila nikakve druge građevinske radove. Navela je da je tužiteljici isplatila kaparu 26. travnja 2024. te da je 1. srpnja 2024. pristupila potpisu Ugovora o kupoprodaji kako je to u čl. 8. Ugovora i ugovoreno, ali da tužiteljica nije pristupila istome.

5. Odlučujući o osnovanosti tužbenog zahtjeva sud je izvršio uvid u tužbu (list 1-4), izvadak iz BZP-a (list 5-6), elektronske razgovore (list 7 11), ugovor o najmu (list 12-13), odgovor na tužbu (list 25-27), elaborat vještačenja (list 28-58), potvrdu o uplati kapare (list 59), zapisnik s očevida na licu mjesta u Gračecu, Gaj 50 od 28. travnja 2025. (list 102-104), rješenje o privremenoj mjeri (list 117-121), račune za komunalne usluge (list 126-129), iskaz svjedoka Ilije Bukvića (list 163), iskaz svjedoka Darka Kolovrata (list 163-164) i iskaz tužiteljice kao stranke (list 165-166).

6. Temeljem tako provedenih dokaza, a cijeneći svaki dokaz za sebe i sve dokaze u njihovom ukupnosti, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka (čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 57/11, 55/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25, dalje ZPP)), ovaj sud nalazi da je tužbeni zahtjev tužiteljice osnovan u cijelosti.

7. Tužiteljica tužbeni zahtjev temelji na odredbi čl. 162. st. 1. ZVDSP kojom je propisano da vlasnik koji u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvaruje svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtjeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, mora dokazati da je stvar koju zahtjeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovom posjedu.

8. Tuženica se u odgovoru na tužbu poziva na pravo na dom, koje pravo je zajamčeno čl. 34. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine broj: 56/90, 135/97, 113/00, 28/01, 76/10, 5/14, dalje Ustav) i čl. 8. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda ("Narodne novine, Međunarodni ugovori" br. 6 i 8/99, dalje Konvencija).

9. Nesporno je da je predmetna kuća za odmor u vlasništvu tužiteljice Renate Kolovrat, a što je utvrđeno i uvidom u izvadak iz zemljišne knjige (list 5).

10. Nesporno je i to da su stranke imale zaključen ugovor o najmu kuće (list 60-63), koji ugovor je prestao 1. srpnja 2024. te da ugovor nije produžen iz razloga što je rok za potpis kupoprodajnog ugovora i isplatu kupoprodajne cijene za kuću u iznosu od 32.000,00 eura istekao 1. srpnja 2024., a sve kako je u samom ugovoru o najmu navedene pod čl. 8 i čl. 9 Ugovora.

11. Sporno je između parničnih stranaka je li tuženica dužna iseliti iz predmetne nekretnine obzirom da je imala određena ulaganja u tu nekretninu.

12. Uvidom u Ugovor o najmu stana od 5. travnja 2024. ovjerenog kod javnog bilježnika Krešimira Copića iz Dugog Sela pod poslovnim brojem OV-2314/2024 (list 60-62) utvrđeno je da su tužiteljica Renata Kolovrat, kao najmodavac i tuženica Jelena Perko, kao najmoprimac 1 i Tomislav Vuković, kao najmoprimac 2 zaključili ugovor o najmu kuće za razdoblje od 5. travnja 2024. do 1. srpnja 2024. (čl. 2. st. 2. Ugovora).

13. U čl. 3 Ugovora navedeno je da će najmoprimac 1 i najmoprimac 2 koristiti kuću isključivao za stanovanje čuvajući istu od oštećenja dok je u čl. 4. Ugovora navedeno je da ugovorne strane suglasno utvrđuju da se kuća daje u najam u viđenom stanju, te da najmodavac dopušta najmoprimcima građevinsku adaptaciju kuće u pogledu postavljanja sanitarnog čvora na etaži prizemlja te unošenje osobnih stvari i namještaja neophodnog za stanovanje, točnije kreveta, ormara, blagovaonskog stola i stolica. U čl. 5. Ugovora ugovorena je mjesečna najamnina u iznosu od 200,00 eura te je u čl. 6. ugovoreno da troškove režije plaćaju najmoprimci te da taj iznos nije uračunat u iznos najamnine.

14. U ugovoru o najmu u čl. 7 navedeno je da se najmoprimci obvezuju koristi kuću s pažnjom dobrog domaćina te održavati kuću u ispravnom funkcionalnom i sigurnosnom stanju pridržavajući se pritom pozitivnih propisa te s tim u vezi i radi kontrole korištenja kuće. Nadalje je ugovoreno da najmodavac ima pravo izvršiti uvid u stanje kuće radi kontrole njegovog ugovorenog korištenja.

15. U čl. 9. Ugovora navedeno je da najmodavci imaju pravo prvokupa nekretnine po cijeni od 32.000,00 eura dok je trajanje prava prvokupa utvrđeno u čl. 8. istoga Ugovora na način da su stranke suglasno ugovorile da najam prestaje 1. srpnja 2024., a što ujedno predstavlja i rok za potpis kupoprodajnog ugovora te isplatu kupoprodajne cijene za nekretninu.

16. Kako bi se utvrdila opravdanost privremene mjere koju je u tužbi zatražila tužiteljica, o zabrani izvođenja daljnjih radova na nekretnini koja je predmet ovoga

postupka sud je zakazao očevid na licu mjesta te je 21. ožujka 2025. izašao na lice mjesta u Gračac, Gaj 50.

17. Sud se na licu mjesta osobno uvjerio kako tuženica na predmetnoj nekretnini izvodi određene radove iako između nje i tužiteljice ne postoji suglasnost oko toga. Kako tuženica ne želi dobrovoljno prestati izvoditi radove na nekretnini u vlasništvu tužiteljice sud je prihvatio prijedlog za donošenje privremene mjere kojom se tuženici zabranjuje izvođenje bilo kakvih daljnjih radova dok se u ovom postupku ne odluči o tome mora li tuženica Jelena Perko iseliti iz nekretnine tužiteljice Renate Kolovrat te je 15. rujna 2025. donio rješenje o privremenoj mjeri kojim rješenjem je tuženici zabranio izvođenje bilo kakvih daljnjih radova na nekretnini u vlasništvu tužiteljice i to nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 2043 k.o. Brckovljani i to kč.br. 1805, Gaj, dvorište, kuća za odmor, Gračec, gaj 50 od 291 m2.

18. Iz iskaza svjedoka Ilije Bukvića (list 163) proizlazi da mu je poznato da su tužiteljica Renata Kolovrat i tuženica Jelena Perko dogovorile prodaju nekretnine u vlasništvu tužiteljice Renate Kolovrat. Detalji njihovog dogovora nisu mu poznati te ne zna koji je bio iznos kupoprodajne cijene. Ono što je njemu poznato je da je Jelena Perko Renati Kolovrat isplatila samo određeni predujam, ali on ne zna koji je to točno iznos. To je čuo od drugog susjeda koji se zove Mirko te mu je sama tuženica jednom prilikom rekla da kupoprodajna cijena nije u cijelosti isplaćena. Zna da je tuženica Jelena Perko u toj kući u Gračacu vršila radove te joj je on jednom prilikom savjetovao da nije baš dobro izvoditi građevinske radove u kući obzirom da kupoprodajna cijena nije u cijelosti isplaćena. Ove okolnosti su mu poznate jer je također imao kuću u neposrednom susjedstvu predmetne nekretnine, a koju kuću je prošle godine prodao te od tada više nije tamo. Dok je živio tamo tuženica Jelena Perko je povremeno znala dolaziti u kuću koja je vlasništvu Renate Kolovat tako da nije cijelo vrijeme tamo živjela, već je u nekom određenom periodu tamo stanovala sa svojim partnerom. Obzirom da je svoju kuću prodao svjedoku nije poznato kakva je sada situacija tamo, odnosno dolazi li Jelena Perko i dalje u tu kuću.

19. Iz iskaza svjedoka Darka kolovrata (list 163-164) proizlazi da su mu poznati detalji oko cjelokupne situacije jer je tužiteljica Renata Kolovrat njegova supruga. Kada su on i supruga odlučili prodati nekretninu u Gračacu istu su oglasili u novinama i na internetu. Jelena Perko se javila kao zainteresirani kupac i dala je do znanja da je ona ozbiljan kupac te ih je zamolila da dalje ne oglašavaju nekretninu jer će ona tu kuću kupiti. U to vrijeme tuženica Jelena Perko živjela je sa svojim partnerom na području Svete Nedjelje te je govorila da će prodati poslovni prostor i stan u Zagrebu i da će im tada isplatiti kupoprodajnu cijenu te im je dala kaparu u iznosu od 3.200,00 eura. Kupoprodajna cijena je bila dogovorena u iznosu od 32.000,00 eura. Tuženica Jelena Perko govorila im je da se mora iseliti iz stana u Svetoj nedjelji te ih je zamolila bi li joj mogli iznajmiti kuću obzirom da je trebala dobiti posao u Brckovljanima pa bi joj bilo lakše putovati. Nisu odmah pristali na to, ali ih je tuženica zvala i molila da iznajme kuću pa su na kraju na to i pristali i sa tuženicom zaključili Ugovor o najmu od 5. travnja 2024. do 1. srpnja 2024. Visinu najamnine odredili su u iznosu od 200,00 eura koju najamninu je tuženica plaćala. Nakon 1. srpnja 2024. trebali su zaključiti ugovor o kupoprodaji koji je već bio sastavljen i samo ga je trebalo potpisati i isplatiti kupoprodajnu cijenu. Nakon 1. srpnja 2024. tuženica nije željela niti potpisati ugovor, niti isplatiti kupoprodajnu cijenu, niti iseliti iz kuće. Njezin partner Tomislav je iselio iz

kuće, a Jelena Perko ostala je i dalje živjeti tamo te je počela izvoditi građevinske radove u kući bez obzira što nije imala privolu i dozvolu njegove supruge Renate Kolovrat. Tuženica je također svakodnevno slala prijeteće poruke te mu je stvarala probleme na poslu. Svjedok je vojna osoba te mu nije bilo ugodno kada ga je prijavljivala poslodavcu i policiji navodeći da joj je prijetio i zbog toga se je jako loše osjećao. Svjedok je nadalje naveo da je tuženica na kući promijenila brave na vratima kako on i njegova supruga ne bi imali pristup u kuću, pokušavala se upisati kao vlasnik u zemljišnim knjigama na toj kući te je kuću oglašavala za prodaju na internetu. Od susjeda ima saznanje da tuženica sada tako ne živi, a i da je okoliš oko kuće zarastao, a dolazi li povremeno njemu nije poznato. Ono što zna je da su njezine stvari i to pokretnine koje je kupila i to kuhinja i ostali dijelovi namještaja koje je samoinicijativno unosila, još tamo. Tuženica je više puta bila upozoravana od strane njegove supruge da ne izvodi radove po kući dok kupoprodaja ne bude realizirana u cijelosti, ali tuženica je radila po svome i nudila razne nagodbe koje njima nisu odgovarale. Kasnije su saznali da je tuženica u financijskoj blokadi i da je dužna na sve strane i shvatili su da od kupoprodaje ne može biti ništa. Sa tuženicom Jelenom Perko niti on, niti njegova supruga nemaju nikakvih osobnih kontakata, već tuženica stalno šalje mailove u kojima traži da joj dozvole da stavi hipoteku na kuću kako bi mogla dobiti kredit na što oni, naravno, ne pristaju. Zbog te kuće on i njegova supruga trpe i financijsku štetu jer plaćaju kredit i režiju za kuću u koju ne mogu ući. Kredit plaćaju obzirom da je ta kuća kupljena na kredit pa moraju dodatno zarađivati kako bi uspjeli pokrivati sve troškove.

20. Iz iskaza tužiteljice Renata Kolovrat kao stranke (list 165-166) proizlazi kako je ona nekretninu iz koje traži iseljenje tuženice, kupila na kredit koji i danas otplaćuje. Najprije su suprug i ona tu nekretninu namjeravali zadržati za sebe, ali su kasnije odlučili zatvoriti financijsku situaciju na drugom mjestu te su odlučili da će nekretninu u Gračacu prodati pa su istu oglasili na internetu i u novinama. Tuženica Jelena Perko javila se kao zainteresirani kupac te je bila vrlo uvjerljiva i dolazila je gledati nekretninu nekoliko puta. Govorila je kako joj se jako sviđa i kuća i lokacija, a nekretnina joj posebno dogovara jer čeka posao u Općini Brckovljani pa bi joj bilo lakše putovati na posao iz te kuće u Gračacu. Govorila je kako prodaje nekretninu u Zagrebu u Ilici te da joj treba oko dva do tri mjeseca da realizira prodaju pa da može isplatiti kupoprodajnu cijenu koju su dogovorili u iznosu od 32.000,00 eura. Kako je tuženica izgledala kao ozbiljan kupac pristala je s njom zaključiti ugovor o najmu kojega su zaključili od 5. travnja 2024. do 1. srpnja 2024. Kao najmoprimci su bili navedeni tuženica Jelena Perko i njezin partner Tomislav Vuković. Najamnina je bila dogovorena u iznosu od 200,00 eura mjesečno i tuženica je taj iznos platila. Kada je došao 1. srpanj 2024. te kada je trebalo potpisati kupoprodajni ugovor tuženici se odjednom nije sviđala kupoprodajna cijena. Nije željela niti potpisati ugovor, niti izaći iz kuće, već je uz tužiteljičino izričito protivljenje u kući počela izvoditi razne građevinske radove na način da je po kući radila pregrade, raspored, mijenjala stolariju te je kasnije od nje i njezinog supruga počela tražiti da joj isplate vrijednost radova koje je imala u kući i to u iznosu od 28.000,00 do 30.000,00 eura. Svi radovi su učinjeni bez suglasnosti tužiteljice, odnosno uz njezino izričito protivljenje, ali se tuženica Jelena Perko na to oglušila. Tuženica se pokušala upisati kao vlasnica na njezinoj nekretnini te je čak protiv nje podnijela i tužbu uza utvrđenje vlasništva. Počela je njoj i njezinom suprugu raditi probleme podnoseći kaznene prijave protiv njezinog supruga što je njima bilo vrlo stresno. Niti ona, niti njezin suprug nemaju pristup na tu nekretninu od kako je tuženica Jelena Perko u nju ušla jer je promijenila brave, a oni ne žele ulaziti na silu. Sada je

okoliš oko nekretnine zapušten, a dolazi li Jelena Perko tamo povremeno njoj nije poznato. Tuženica joj i dalje šalje mailove i nudi joj dogovor predlažući joj da stavi hipoteku na kuću, nudi joj nekakvu nekretninu u Zagrebu u zamjenu i to neki suvlasnički dio, na što sve ona, naravno, ne pristaje. Uslijed nezakonitih radova tuženice Jelene Perko na njezinoj nekretnini, njezina nekretnina nije poboljšana već joj je nastala šteta koju trpi i danas. Kao što je već navela još uvijek otplaćuje kredit za tu kuću, redovito plaća režijske troškove, a u kuću ne može niti ući. Od suda traži da usvoji njezinu tužbu i naloži tuženici da iseli iz kuće koja je u njezinom vlasništvu kako bi konačno mogla raspolagati sa svojim vlasništvom jer ne želi ništa raditi na svoju ruku.

21. Nakon provedenog postupka sud svoju vjeru poklanja iskazu tužiteljice i svjedocima Iliji Bukviću i Darku Kolovratu koji svjedoci su iskazivali uvjerljivo i istinito o činjenicama o kojima imaju neposrednih saznanja. Svjedok Ilija Bukvić živio je u neposrednom susjedstvu kuće za odmor u koju je uselila tuženica Jelena Perko te je znao da je između tuženice i tužiteljice trebao biti zaključen kupoprodajni ugovor, ali da tuženica nije nikada isplatila kupoprodajnu cijenu, već samo određeni predujam. Svjedok Ilija Bukvić također je imao saznanja o tome da je tuženica na predmetnoj kući izvodila određene građevinske radove. Svjedok Darko Kolovrat, iako suprug tužiteljice, iskazivao je uvjerljivo i sud nema razloga istome ne vjerovati jer se njegov iskaz u cijelosti podudara sa iskazom tužiteljice, ali i sa iskazom svjedoka Ilije Bukvića kojeg svjedoka je predložila tuženica da bude saslušan u ovom postupku.

22. Kako se tuženica tijekom postupka pozvala na pravo na dom sud je proveo test razmjernosti kako bi utvrdio je li došlo do povrede prava na dom u konkretnom slučaju.

23. Čl. 34. st. 1. Ustava Republike Hrvatske propisuje da je dom nepovrediv.

24. Članak 8. st. 1. Konvencije, između ostaloga, jamči poštovanje doma. Temeljna svrha tog ustavnog i konvencijskog jamstva jest zaštita pojedinaca od neosnovanog miješanja države u njihovo pravo na dom.

25. Odredbom čl. 8. st. 2 Konvencije propisano je da se javna vlast neće miješati u ostvarivanje prava na dom, osim u skladu sa zakonom i ako je u demokratskom društvu nužno radi interesa državne sigurnosti, javnog reda i mira ili gospodarske dobrobiti zemlje, te radi sprječavanja nereda ili zločina, radi zaštite zdravlja ili morala ili radi zaštite prava i sloboda drugih.

26. Ovaj sud zaključuje da tuženici u konkretnom slučaju nije povrijeđeno pravo na dom jer je tuženica cijelo vrijeme bila nesavjestan posjednik te je protivno volje tužiteljice na njezinoj nekretnini izvodila građevinske radove, iako se tužiteljica tome protivila.

27. U primjeni odredbe čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (dalje: Konvencija) dom čine prostorije s kojima je pojedinac ostvario dovoljno jaku, stvarnu i trajnu (kontinuiranu) povezanost, bez obzira na to nastanjuje li ih zakonito ili bez ovlaštenja.

28. Miješanje javne vlasti jeste svaki čin državne vlasti kojim se pravo na dom ograničava ili oduzima pa tako značenje miješanja ima i presuda za iseljenje, a što u konkretnom slučaju ovdje tužiteljica i traži.

29. Iznimke od zabrane miješanja propisane su u čl. 8. st. 2. Konvencije s tim da, može li neka od propisanih iznimki opravdati miješanje prosuđuje se primjenom testa razmjernosti na okolnosti konkretnog slučaja.

30. Cilj testa razmjernosti jeste dobiti odgovor na pitanje je li u konkretnom slučaju došlo do povrede prava zajamčenog čl. 8. Konvencije, a konkretno, u parnicama za iseljenje test razmjernost zapravo odgovara na pitanje bi li nalog za iseljenje neovlaštenog korisnika predstavljalo neopravdano miješanje u njegovo pravo na dom.

31. Test razmjernosti provodi se pomoću tri eliminacijska pitanja s tim da negativan odgovor na bilo koje pitanje znači da je iseljenje protivno Konvenciji, odnosno neopravdano.

32. Što se tiče prvog pitanja je li miješanje utemeljeno na zakonu, u konkretnom slučaju jeste jer tužiteljica kao vlasnica kuće traži iseljenje tuženice primjenom odredbe čl. 161. ZVDSP.

33. Što se tiče drugog pitanja, a to je je li miješanje usmjereno na postizanje legitimnog cilja, u konkretnom slučaju jeste obzirom da tužiteljica kao vlasnik temeljem čl. 30. ZVDSP ima pravo da se tom stvari i koristi i od nje čini što ga je volja te da ga svakog drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima, s tim da, a u granicama gore navedenim, ima pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

34. Što se tiče trećeg eliminacijskog pitanja, a to je je li miješanje bilo nužno u demokratskom društvu, valja reći da je miješanje nužno ako isto opravdava cilj, a ovdje, kao što je to i gore navedeno, postoji legitimni cilj vlasnika da se koristi svojom stvari na način kako on smatra da treba. Nadalje miješanje je nužno ukoliko se ne može postići primjenom blaže mjere, zatim ako postoji "neodgodiva društvena potreba", te ako je miješanje razmjerno toj potrebi u čemu domaći sudovi uživaju slobodnu procjenu glede te razmjernosti.

35. Dakle, u konkretnom slučaju na sva tri eliminacijska pitanja odgovor je pozitivan, što znači da tuženici nije povrijeđeno pravo na dom te da nema pravo na zaštitu predviđenu odredbom čl. 34. st. 1. Ustava Republike Hrvatske, odnosno čl. 8. Konvencije.

36. Ovaj sud, prije svega navodi da se ovdje radi o sukobu dva privatna interesa jer su i tužiteljica i tuženica fizičke osobe. Tuženica je ostala u posjedu predmetne kuće i nakon što je istekao rok određen Ugovorom o najmu, tj. i nakon 1. srpnja 2024. te nije pokazala ozbiljnu namjeru da kupi predmetnu nekretninu od tužiteljice. Tuženica se nalazi u posjedu predmetne kuće koja je vlasništvo tužiteljice, a za korištenje kuće ne plaća nikakvu najamninu.

37. Naime, pravo na dom ne podrazumijeva samo stanovanje, nego podrazumijeva obveze, a to je prije svega obveze plaćanja naknade za korištenje stana vlasniku, i stoga, po mišljenju ovog suda, tužiteljici kao vlasniku nekretnine na kojoj je sagrađena kuća za odmor nametao bi se prekomjerni teret da u kući ostane osoba koja kuću bespravno koristi te u ostvarivanju svog prava na dom vlasniku kuće ne plaća nikakvu naknadu za korištenje. Upitno je u ovom konkretnom slučaju je li predmetna kuća uopće dom tuženice jer iz iskaza saslušanih svjedoka proizlazi kako tuženica više niti ne stanuje stalno u predmetnoj kući što podrazumijeva da stanuje negdje drugdje pa joj ovo nije jedini dom i nema razloga da se ne iseli iz kuće koja je u vlasništvu tužiteljice i u kojoj boravi bez pravne osnove i bez plaćanja troškova stanovanja.

38. Sud smatra da je iseljenje tuženice nužno radi zaštite vlasničkih prava tužiteljice, pri čemu je sud u obzir uzeo i interes pravne sigurnosti, javnog reda i mira, jer je prvenstveno potrebno štititi legitimno vlasništvo nasuprot posjeda bez valjane pravne osnove. U konkretnom slučaju zaštita prava vlasništva tužiteljice preteže nad pravom tuženice na dom, ukoliko je predmetna nekretnina uopće dom tuženice jer i to je vrlo upitno kao što je već naprijed navedeno obzirom da tuženica ne boravi stalno u toj kući.

39. Tuženica nije uvjerila sud da je pokušala riješiti nastalu situaciju sa tužiteljicom mirnim putem na način da kupi predmetnu kuću ili da barem plaća najamninu za korištenje predmetne kuće. Tuženica je u odgovoru na tužbu navela da je izvršila određena ulaganja u kuću, ali je to radila bez odobrenja tužiteljice te je u ovom postupku tuženici privremenom mjerom naložena zabrana izvođenja daljnjih radova.

40. Kako je tijekom postupka utvrđeno da je tužiteljica vlasnica predmetne nekretnine, a da tuženica drži nekretninu bez valjane pravne osnove sud je pozivom na odredbe čl. 161 st. 1. ZVDSP u svezi sa čl. 30. ZVDSP usvojio tužbeni zahtjev tužiteljice i naložio tuženici da iseli iz predmetne nekretnine pa je odlučeno kao pod točkom I. izreke.

41. Kako je tužiteljica uspjela u ovom postupku dosuđen joj je i trošak postupka. Odluka o troškovima postupka u skladu je sa odredbom čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP. Tužiteljici je dosuđen trošak postupka u iznosu od 1.681,32 eura (točka II. izreke), a koji trošak je odmjeren u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine br. 69/93, 87/93, 16/94, 117/96 i 91/04, 148/09, 142/12,103/14, 1 18/14, 104/1 5, 37/22 i 126/22, dalje Tarifa). Tužiteljici je dosuđen trošak sastava tužbe u iznosu od 200,00 eura (Tbr 7/1 Tarife), trošak sastava privremene mjere u iznosu od 200,00 eura (Tbr. 11/1 Tarife u svezi s Tbr. 7/1 tarife), trošak zastupanja na ročištima 20. ožujka 2025., 28. travnja 2025. i 17. rujna 2026. svako u iznosu od 200,00 eura (Tbr 9/1 Tarife), trošak sastava podneska od 4. listopada 2024. u iznosu od 200,00 eura (Tbr 8/1 Tarife) i PDV u iznosu od 300,00 eura. Tužiteljici je nadalje priznat trošak očevida na licu mjesta u iznosu od 61,48 eura te trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 49,84 eura i sudske pristojbe na presudu u iznosu 70,00 eura.

42. Kamate na trošak postupka u skladu su sa odredbom čl. 151. st. 3. ZPP-a.

43. Tužiteljica je odbijena s dijelom zatraženog troška postupka u iznosu od 125,00 eura zajedno s kamatama na taj iznos (točka III. izreke). Tužiteljici nije priznat trošak sastava podnesaka od 28. studenog 2025. i 25. svibnja 2026., svako u iznosu od 50,00 eura, niti PDV na taj iznos pozivom na odredbu čl. 155. ZPP-a. U tim podnescima tužiteljica ponavlja navode koji su već prije izneseni pa trošak sastava tih podnesaka nije bio potreban radi odlučivanja o tužbenom zahtjevu u ovom postupku.

44. Uslijed svega naprijed navedenog i obrazloženog odlučeno je kao u izreci.

U Vrbovcu 26. listopada 2026.

Sudac
Ljiljana Košić

Dokument je elektronički potpisan:
Ljiljana Košić

Vrijeme potpisivanja:
26-10-2026
14:49:32

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U SESVETAMA
2.5.4.97=#0C1156415448522D37323933331353637383336
OU=Signature
S=Košić
G=Ljiljana
CN=Ljiljana Košić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo uložiti žalbu Županijskom sudu u roku od 15 dana od dana objave. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u 3 istovjetna primjerka.

Dostaviti:
1. Pun. tužitelja
2. Tuženici
3. nalog tužiteljici da plati pristojbu na presudu u iznosu od 140,00 eura (70,00 eura u roku od 3 dana)
4. presuda nepravomoćna
5. vidi up. Ps
6. kal. 15 dana

Broj zapisa: **9-3088f-32617**

Kontrolni broj: **0425b-09621-adbd7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Ljiljana Košić, O=OPĆINSKI SUD U SESVETAMA, 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 Sesvetama** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.