Odvjetnica **JASMINKA TRUBELJA**

Trnjanska cesta 11/II, 10000 ZAGREB
tel: 01/ 6115-073
faks: 01/ 6157-785
m: 091.1907.334
e: jasminka.trubelja@gmail.com

JMBG: 0108959326709
OIB: 76906850119, MB: 80440967
broj iskaznice HOK-a: 2703
Br. računa - IBAN: HR05 2340009 1160369526 PBZ d.d.
Stranke prima svaki dan od 17 do 19 sati

U Zagrebu 25. rujna 2026. godine

Posl. broj: Ps-4/2026

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU

TUŽITELJICA: **SLAVICA CVITANIĆ** iz Zagreba, Lojenov prilaz 2, OIB: 98325518053, zastupana po Jasminki Trubelja, odvjetnici u Zagrebu, Trnjanska cesta 11/II, OIB: 76906850119

(punomoć u spisu)

TUŽENA: **DRAGANA PEJOVIĆ** iz Zagreba, Siget 18A (sada na adresi Zagreb, Vučetićev prilaz 5 - u stanu Slavice Cvitanić), OIB: 46002800607

OČITOVANJE TUŽITELJICE NA ŽALBU TUŽENE

Ad 1. Tvrdnja tužene da nikada nije primila otkaz Ugovora o najmu stana potpuno je neistinita jer je tužena smisleno odbijala primitak otkaza o najmu stana pa tužiteljica dostavlja dokaze o tome:

Tužiteljica je osobno i vlastoručno 17. studenog 2023. godine napisala, a 20. studenog poštom preporučeno odaslala tuženoj kao najmoprimcu otkaz Ugovora o najmu stana od 15. lipnja 2020. godine. Pismeno se nije vratilo.

Uvidom u status poštanskih pošiljki, razvidno je da je otkaz Ugovora o najmu stana uredno uručen tuženici 27. prosinca 2023. godine.

Dana 08. prosinca 2023. godine odvjetnica Jasminka Trubelja odaslala je tuženoj dopis kojim ju je podsjetila da je vlasnica stana otkazala Ugovor o najmu te da 20. prosinca 2023. godine oslobodi stan od svojih osoba i stvari te stan preda najmodavcu to jest vlasnici ovdje tužiteljici.

Dopis odvjetnice Jasminke Trubelja tužena je odbila primiti pa se vratio odvjetnici Jasminki Trubelja koja ga je 28. prosinca 2023. godine odaslala tuženoj obično poštom. Pošiljka se nije vratila što znači da je uredno zaprimljena.

Uvidom u žalbu tužene izjavljenu protiv presude Općinskog suda u Novom Zagrebu posl. broj Ps-1/2024-39 od 28. veljače 2025. godine razvidno je da tom žalbom tužena nije pobijala navedenu presudu iz razloga da navodno nije primila pisani otkaz ugovora o najmu stana. U odgovoru na tužbu navela je da nije primila otkaz ugovora o najmu stana što je tužiteljica u svom očitovanju osporila i dokazala da je primila. Prilikom rješavanja žalbe Županijski sud u Zagrebu svojim rješenjem posl. broj Gž-2497/2025-4 od 10. veljače 2026. godine meritorno je razmotrio i odgovor tužene na tužbu i očitovanje tužiteljice na taj odgovor, ali navedenu presudu je ukinuo iz sasvim drugih razloga jer je ocijenio da je tužena opravdano izostala s rasprave.

Međutim, bez obzira na tvrdnju tužene tužiteljica je imala pravo pokrenuti ovaj parnični spor temeljem čl. 161. st. 1. Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima (NN 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) koja zakonska odredba glasi:

„Vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari.“

Akademsko obrazloženje tužene „raskida ugovora“ i „otkaza ugovora“ zaista ne zaslužuje da se posebno komentira iz razloga što je predmet spora iseljenje tužene iz stana tužiteljice. Naime, iz spisa nedvojbeno proizlazi da tužena od konca 2023. godine koristi stan tužiteljice bez ikakve pravne osnove i bez plaćanja najamnine, a uz to ne dopušta tužiteljici da obiđe kao vlasnica svoj stan što je zakonsko pravo tužiteljice po Zakonu o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20).

Ad 2. Navodi tužene pod točkom 2. žalbe nemaju nikakve veze s predmetom spora pa se tužiteljica na iste neće ni očitovati.

Ad 3. Očito u namjeri da što dulje koristi stan tužiteljice bez ikakve pravne osnove i bez plaćanja najamnine, kao ni bilo kakvih troškova tužena u žalbi navodi da je ***„tužiteljica kao stanodavka ugrozila zdravlje tužene i njezinog maloljetnog djeteta, što ima obilježja kaznenog djela protiv opće sigurnosti kroz opasno izvođenje građevinskih radova (članak 221. Kaznenog zakona).“*** Naravno, tužiteljica u potpunosti osporava citirane tvrdnje tužene. Kako tužena može iznositi ovakve tvrdnje (koje su pravno kleveta), a već skoro preko tri godine tužiteljica nije vidjela ni tuženu, ni njezinu kćer, niti je tužiteljici kao vlasnici stana bio omogućen pregled vlastitog stana. Tužiteljica ne zna kakvu je sve štetu tužena učinila u njezinom stanu, ali će se potruditi da u ovršnom postupku kada se bude provodilo iseljenje tužene sud zapisnički sve konstatirati.

Ad 4. Pogrešno je pravno shvaćanje tužene da joj sud po službenoj dužnosti može priznati „pravo na dom“, odnosno na stan koji je u vlasništvu tužiteljice. Naime, čl. 8. Konvencije daje mogućnost utvrđivanja prava na dom, ali zainteresirana osoba to pravo može ostvariti isključivo u sudskom postupku. U konkretnom slučaju tužena je mogla podnijeti

tužbu protiv tužiteljice kao vlasnice stana zahtijevajući da ima pravo na dom na način da svoje stambene potrebe zadovoljava u stanu koji je u vlasništvu tužiteljice. Takav postupak tužena nije nikada pokrenula pa se iz žalbe može zaključiti kako je tužena očekivala od suda da će joj sud u ovom postupku priznati pravo na dom, i to na stanu koji je privatno vlasništvo. I ovi navodi tužene očito su sračunati na to da tužena što duže koristi stan tužiteljice za svoje potrebe, i to bez ikakve pravne osnove, bez plaćanja najamnine, pri čemu već preko tri godine sprječava vlasnicu stana tj. tužiteljicu da obiđe svoj stan – vlasništvo tužiteljice.

Tužiteljica smatra da pozivanje tužene na čl. 8. Konvencije iz navedenih razloga nema nikakve veze s ovim postupkom.

Ad 5. Tužena neosnovano osporava visinu dosuđenih parničnih troškova ne navodeći nikakve razloge zbog kojih pobija iste, već navodi samo da se dosuđeni parnični troškovi temelje na presudi koja je donesena iz njenih uvodno navedenih žalbenih razloga.

Po pravnom shvaćanju tužiteljice poseban osvrt zaslužuje dio žalbe čiji sadržaj glasi:

„Također, tužena napominje da se namjerava iseliti iz predmetnog stana u najkraćem mogućem roku kada će joj financije to dozvoljavati, dobrovoljno napustiti predmetnu nekretninu, čime ovaj postupak iseljenja gubi svoju svrhu, a inzistiranje na golemim parničnim troškovima protiv socijalno ugrožene samohrane majke predstavlja zlouporabu prava.“

Citiranim dijelom žalbe tužena je zapravo priznala da su navodi njene žalbe potpuno neosnovani jer je pokazala spremnost da se namjerava iseliti iz stana tužiteljice. Istina, navodi da će to biti u najkraćem mogućem roku, a iz toga teksta zapravo proizlazi da će to biti kada sredi vlastite financije, a to može značiti i doživotno. Dakle, citirani dio teksta tužiteljica tumači kao namjeru tužene da nikada neće iseliti iz njezinog stana, da nikada neće plaćati najamninu te da nikada neće dopustiti tužiteljici da obiđe svoj stan kao vlasnica stana.

Privici koje je tužena priložila uz žalbu nemaju nikakve veze s ovim predmetom spora.

Zaključno, tužiteljica ocjenjuje žalbu tužene kao potpuno neosnovanu pa predlaže nadležnom županijskom sudu da žalbu tužene odbije kao neosnovanu, a prvostupanjsku presudu potvrdi.

TUŽITELJICA
Cvitanić Slavica
po svojoj opunomoćenici

Jasminka Trubelja

Digitalno potpisao: Jasminka Trubelja
Datum: 2026.09.25 17:51:57 +02'00'