



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: Ps-34/2025-46

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

I

R J E Š E N J E

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu tog suda Ani Santini Gazilj, u pravnoj stvari tužitelja Marka Župana, OIB 62605932682, Masarykova Ulica 5, Zagreb, kojeg zastupa punomoćnik Ladislav Škrinjar, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Smolek & Škrinjar d.o.o. u Zagrebu, protiv tuženice Maje Horžić, OIB 43995280527, Preradovićeve Ulica 29, Zagreb, radi iseljenja, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave dana 14. travnja 2026., u prisutnosti zamjenika punomoćnika tužitelja Rafaela Pavića - odvjetničkog vježbenika i tuženice, dana 27. svibnja 2026.,

p r e s u d i o j e

I Nalaže se tuženici Maji Horžić, OIB: 43995280527, Zagreb, Preradovićeve 29 da iseli iz nekretnine koja je u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb opisana kao 62. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62) - stan na II (drugom) katu koji se sastoji od pet soba i ostalih prostorija u površini od 148.49 čm, Preradovićeve 29, neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, koji je izgrađen na zkč.br. 2583/1 oznake zemljišta GAJEVA ULICA - PRERADOVIĆEVA ULICA - ULICA ANDRIJE HEBRANGA - ULICA ANTE KOVAČIĆA površine 4025 m², u naravi DVORIŠTE površine 579 m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ZAGREB, GAJEVA ULICA 28, ZAGREB, PRERADOVIĆEVA ULICA 29, ZAGREB, ULICA ANDRIJE HEBRANGA 9, 11, ZAGREB, ULICA ANTE KOVAČIĆA 2, 4 površine 3446 m² i zkč.br. 2583/2 oznake zemljišta PRERADOVIĆEVA ULICA površine 32m, u naravi TRAFOSTANICA površine 32 m², sve ukupne površine 4057 m², upisano u zk.ul. 7429 k.o. 339164, CENTAR NOVI sa svim stvarima u njezinom vlasništvu te ga preda, slobodnog od osoba i stvari, u posjed tužitelju Marku Županu, OIB: 62605932682, Zagreb, Masarykova 5 na način da tužitelju preda sve ključeve stana, u roku od 15 dana.

II Nalaže se tuženici Maji Horžić, OIB: 43995280527, Zagreb, Preradovićeve 29 naknaditi tužitelju Marku Županu, OIB: 62605932682, Zagreb, Masarykova 5 trošak parničnog postupka u iznosu od 1.106,18 eur sa zateznim kamatama koje teku od 27. svibnja 2026. do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem za tri postotna poena referentne stope, koja je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana.

r i j e š i o j e

Protutužba tuženice od dana 28. veljače 2026. se odbacuje.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je vlasnik nekretnine koja je u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb opisana kao: 62. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62), stan na II (drugom) katu koji se sastoji od pet soba i ostalih prostorija u površini od 148.49 čm, Preradovićeve 29, neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, koji je izgrađen na zkč.br. 2583/1 oznake zemljišta GAJEVA ULICA - PRERADOVIĆEVA ULICA - ULICA ANDRIJE HEBRANGA - ULICA ANTE KOVAČIĆA površine 4025 m², u naravi DVORIŠTE površine 579 m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ZAGREB, GAJEVA ULICA 28, ZAGREB, PRERADOVIĆEVA ULICA 29, ZAGREB, ULICA ANDRIJE HEBRANGA 9, 11, ZAGREB, ULICA ANTE KOVAČIĆA 2, 4 površine 3446 m² i zkč.br. 2583/2 oznake zemljišta PRERADOVIĆEVA ULICA površine 32m, u naravi TRAFOSTANICA površine 32 m², sve ukupne površine 4057 m², upisano u zk.ul. 7429 k.o. 339164, CENTAR NOVI, da je dana 15. studenog 2017. godine s tuženicom zaključio Ugovor o najmu kojim je tužitelj kao najmodavac predao tuženici kao najmodavcu gore opisanu nekretninu na korištenje (u trenutku zaključenja Ugovora o najmu, predmetna nekretnina je bila upisana u Knjigu položenih ugovora), da je tužitelj postigao usmeni dogovor s tuženicom te istoj izašao u susret smanjivši joj mjesečni iznos najamnine na 800,00 EUR, i to u razdoblju za vrijeme trajanja epidemije COVID-19 (Odluka o proglašenju prestanka epidemije bolesti COVID-19 donesena 11. svibnja 2023. godine) te da tuženica nakon prestanka epidemije nikada nije počela plaćati prvotnu ugovorenu najamninu od 900 EUR, a od svibnja 2024. godine da je prestala plaćati najamninu, pri čemu ju je tužitelj dana 15. svibnja 2024. godine dopisom pozvao na plaćanje zaostalih najamnina uz prijetnju otkaza ugovora. Tužitelj navodi da kako tuženica nije ispravila kršenje ugovora u ostavljenom roku, tužitelj joj je dopisom od dana 21. lipnja 2024. godine otkazao ugovor pri čemu se primjenjuje otkazni rok od 3 mjeseca, potom da je tuženica dana 8. kolovoza 2024. uplatila tužitelju iznos od 1.600,00 EUR koji iznos podmiruje dugovanje najamnine za lipanj (900 EUR) i djelomično srpanj (700 EUR od dužnih 900 EUR), dok

nikakve daljnje uplate tužitelju nije vršila te da danas neovlašteno boravi u nekretnini tužitelja i istome onemogućava ulazak u isti, da tuženica ne plaća uredno niti režije za predmetnu nekretninu niti nadalje ne plaća režije za predmetni stan, da je predmetni stan dala u podnajam gđi. Klari Lucić, a prema neposrednim saznanjima tužitelja, uz istu predmetni stan koristi i treća nepoznata osoba, da je sukladno čl. 9. Ugovora o najmu, tuženica bila obvezna predmet najma čuvati s pažnjom dobrog gospodara, a suprotno tome, ista u predmetu najma drži čak četiri mačke koje bez dvojbe uzrokuju oštećenja, neugodne mirise i propadanje stana, a što predstavlja protupravno kršenje predmetne odredbe Ugovora jer da Ugovorom o najmu nije predviđena mogućnost uvođenja kućnih ljubimaca u predmet najma. Tužitelj navodi da unatoč tome što je ranije (točnije dana 25. travnja 2024. godine) sama tužena decidirano navela da je predmetni Ugovor o najmu raskinut, ista se i nadalje nalazi u posjedu predmetnog stana, odbijajući napustiti isti i predati posjed stana tužitelju te da je punomoćnica tužitelja tuženici uputila još tri dopisa i to dana 15. svibnja 2024., 29. svibnja 2024. i 21. lipnja 2024. godine kojima je tuženicu pozvala da podmiri dospjele najamnine te prestane s protupravim kršenjem odredaba Ugovora o najmu, međutim, ista se na predmetno u cijelosti ogлуšila te je tužitelj po punomoćnici dana 21. lipnja 2024. godine istu obavijestio da je Ugovor o najmu raskinut po sili zakona te ju pozvao na predaju nekretnine u posjed tužitelju. Slijedom navedenog tužitelj predlaže donošenje presude kao u izreci uz naknadu troška parničnog postupka sa zateznim kamatama.

2. Tuženica u odgovoru na tužbu u cijelosti osporava tvrdnju tužitelja o nepodmirivanju najamnina navodeći da je redovito plaćala najamninu u gotovini do svibnja 2024. godine, a od svibnja 2024. godine najamninu da je plaćala na tekući račun tužitelja, da je dana 8. kolovoza 2024. godine tuženica uplatila tužitelju iznos od 1.600,00 EUR koji podmiruje dugovanje najamnine za lipanj (900 EUR) i djelomično srpanj (700 EUR od dužnih 900 EUR), da je dana 8. kolovoza 2024. godine, tuženica poslala pismeno tužitelju u kojem ga upozorava na kršenje odredbi Ugovora o najmu i opomenu pred tužbu, na koje tužitelj nije odgovorio. Tuženica osporava tvrdnju da nije plaćala režijske troškove, navodi da se dug naveden u tužbi odnosi na puknuće cijevi u zgradi (ljetu 2023. godine) što da je isključiva odgovornost tužitelja kao vlasnika nekretnine, da pričuva i javna davanja nisu obveza najmodavca prema zakonu i ugovoru, da su plin i struja uplaćeni direktno na račun davatelja javne usluge u ime najmodavca, a voda, čistoća i naknade uplaćivani su na račun najmodavca. Tuženica ističe da je tužitelju poznato da tuženica nema drugu nekretninu, da joj isti zbog trajne povezanosti predstavlja obiteljski dom, njoj i njenom sinu, koji posjeduje uz valjani Ugovor o najmu, da ugovor o najmu nije otkazan na pravno valjan način jer tužitelj nije dokazao postojanje duga, da sukladno članku 22. Zakona o najmu stanova, najmodavac može otkazati ugovor o najmu samo iz razloga propisanih zakonom pa budući da tužitelj nije dokazao postojanje zakonskih razloga za otkaz, tužbeni zahtjev da je neosnovan.

3. U tijeku postupka sud je izvršio uvid u: izvadak iz zemljišne knjige za zemljišnoknjižni izvadak broj 7429 k.o. Centar Novi (list 9-10 spisa), Ugovor o najmu od 15. studenog 2017. (list 11-14 spisa, list 109-111 spisa), knjigovodstvena stanja obveznika (list 15-20 spisa), račun Zagrebačkog holdinga od 25. studenog 2024. (list 21 spisa), prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave uz vjerodostojnu ispravu i obavijest javnog bilježnika (list 22-29 spisa), naloge za plaćanje (list 31-33 spisa), fotografije (list 34-39 spisa), e mail korespondenciju (list 40-41 spisa), dopis tužitelja

od 15. svibnja 2024. uz presliku dostavnice (list 43-46 spisa), dopis tužitelja od 29. svibnja 2024. uz presliku dostavnice (list 47-50 spisa), dopis od 20. lipnja 2024. uz presliku dostavnice (list 52-55 spisa), dopis tuženice od 17. rujna 2024. (list 56 spisa), izvadak iz zemljišne knjige za zemljišnoknjižni izvadak broj 7429 k.o. Centar Novi (list 108 spisa), e mail korespondenciju (list 112 spisa, list 119-122 spisa), opomene HEP-a d.o.o. (list 123 spisa, list 124 spisa), račun, nalog za plaćanje (list 127-128 spisa), obavijest javnog bilježnika od 25. studenog 2025. (list 144-145 spisa), prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave i račun (list 146-150 spisa), opomenu pred tužbu Gradske plinare Zagreb-Opskrba d.o.o. (list 151-152 spisa), opomene (list 153-154 spisa), knjigovodstveno stanje obveznika (list 161-166 spisa), naloge za plaćanje (list 167-169 spisa), naloge za plaćanje (list 188-195 spisa, list 203-213 spisa, list 222 spisa, list 247-260 spisa), e mail korespondenciju (list 225-228 spisa, list 382 spisa), ugovor u zakupu poslovnog prostora od 15. studenog 2021. (list 383-384 spisa), email korespondenciju (list 404-405 spisa), e mail korespondenciju (list 425-429 spisa), naloge za plaćanje (list 421-422 spisa), e mail korespondenciju (list 425-429 spisa), opomenu HEP-a (list 434 spisa), naloge za plaćanje (list 436-437 spisa), e mail korespondenciju (list 438-440 spisa).

4. Ocjenjujući rezultate provedenih dokaza, u skladu s odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, dalje u tekstu ZPP) sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

5. Predmet spora je zahtjev tužitelja za iseljenje i predaju tužitelju slobodne od osoba i stvari nekretnine-stana, a kojem zahtjevu se tuženica protivi osporavajući tvrdnje tužitelja o neplaćanju najamnina i režijskih troškova, o neovlaštenom podnajmu, o zabrani pristupa predmetnoj nekretnini i nepažljivom korištenju nekretnine te tvrdeći da postupak otkaza nije proveden u skladu sa Zakonom o najmu stanova i ističući prigovor prava na dom.

6. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige za zemljišno knjižni uložak 7429 k.o. Centar Novi utvrđeno je da je u istom upisana kat. čest. 2583/1 – Gajeva ulica-Preradovićeve ulica-Ulica Andrije Hebranga-Ulica Ante Kovačića, dvorište, zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Gajeva ulica 28, Zagreb, Preradovićeve ulica 29, Zagreb, Ulica Andrije Hebranga 9, 11, Zagreb, Ulica Ante Kovačića 2, 4, površine 4025 m² i kat. čest. 2583/2, Preradovićeve ulica, trafostanica površine 32 m² te da je tužitelj upisan kao vlasnik posebnog dijela nekretnine – 62. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62), stan na II (drugom) katu koji se sastoji od pet soba i ostalih prostorija u površini od 148.49 čm, Preradovićeve 29, neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine.

7. Uvidom u ugovor o najmu stana od 15. studenog 2017. utvrđeno je da je zaključen između tužitelja i tuženice, da je predmet najma četverosobni stan u Zagrebu, Preradovićeve br. 29, na 2. katu Stambene zgrade, površine 160 m², da je ugovor o najmu zaključen na vrijeme od pet godina, započinje 1. prosinca 2017. i istječe 30. studenog 2022., s time da se može obnoviti na još pet godina, zaključivanjem novog pisanog ugovora najkasnije tri mjeseca prije isteka ovog ugovora, da je mjesečna najamnina ugovorena u iznosu od 900,00 eur i da najmoprimac plaća sve režijske troškove vezano za predmetni stan.

8. Uvidom u dopis tužitelja po punomoćnici Kristini Rakuš, odvjetnici, od 15. svibnja 2024. utvrđeno je da je isti upućen tuženici, da se tuženica poziva na plaćanje dužne najamnine, da je tužitelj pristao na smanjenje najamnine na 800,00 eur za vrijeme od 11. ožujka 2020. do 11. svibnja 2023. u vrijeme COVID Pandemije, a koji iznos tuženica da plaća nadalje i nakon navedenog razdoblja suprotno dogovoru i zaključenom ugovoru te da odbija plaćati stvarno ugovoreni iznos najamnine, da ukoliko dugovani iznos od 1.200,00 eur ne plati u daljnjem roku od 15 dana da ugovor prestaje po sili zakona, te se u istom dopisu navodi da tužitelj raspolaže saznanjima koja upućuju na zaključak da je zaključila podnajam, da u predmetu najma drži mačke koje uzrokuju oštećenja, neugodne mirise i propadanje istog.

8.1. Iz preslike povratnice koja je dostavljena u spis uz navedeni dopis proizlazi da je upućen tuženici 15. svibnja 2024., da je dostava pokušana, ali se vratila s naznakom "obaviješten nije podigao pošiljku".

9. Uvidom u dopis tužitelja po punomoćnici Kristini Rakuš, odvjetnici, od 29. svibnja 2024., utvrđeno je da je upućen tuženici i da je istog sadržaja kao i dopis od 15. svibnja 2024.

9.1. Iz preslike povratnice koja je dostavljena u spis uz navedeni dopis proizlazi da je upućen tuženici 29. svibnja 2024., da je dostava pokušana, ali se vratila s naznakom "obaviješten nije podigao pošiljku".

10. Uvidom u dopis tužitelja po punomoćnici Kristini Rakuš, odvjetnici, od 20. lipnja 2024., utvrđeno je da je upućen tuženici, da se tim dopisom ugovor o najmu stana raskida, a obzirom se tuženica oglašila na poziv da plati dugovane iznose najamnine kao i redovni iznos najamnine za tekući mjesec te da prestane s iznajmljivanjem stana i drugim povredama protivno odredbama ugovora o najmu stana.

10.1. Iz preslike povratnice koja je dostavljena u spis uz navedeni dopis proizlazi da je upućen tuženici 29. svibnja 2024., da je dostava pokušana, ali se vratila s naznakom "obaviješten nije podigao pošiljku".

11. Uvidom u knjigovodstvena stanja obveznika Gradskog stambenog komunalnog gospodarstva d.o.o. (list 15-20 spisa) utvrđeno je da je na istima naznačeno ime tužitelja kao obveznika, za objekt na adresi Preradovićeve 29, da se odnose na naknadu za uređenje voda, za komunalnu naknadu, za javnu uslugu sakupljanja komunalnog otpada, za potrošnju vode u domaćinstvu, za pričuvu za razdoblja kroz 2022., 2023. i 2024. godinu te da je u istima naznačeno dugovanje po računima koji dospijevaju u lipnju, srpnju, kolovozu, rujnu, listopadu, studenom 2024.

12. Uvidom u prijedlog za ovrhu (list 22-26 spisa) i obavijest javnog bilježnika Ljerke Gec od 19. lipnja 2024. utvrđeno je da je prijedlog za ovrhu podnesen javnom bilježniku dana 14. svibnja 2024. od strane Vodoopskrbe i odvodnje d.o.o., kao ovrhovoditelja, protiv tuženika, kao ovršenika, radi naplate tražbine u iznosu od 500,42 eur sa zateznim kamatama, a na temelju vjerodostojne isprave - izvotka iz poslovnih knjiga Ovrvd 64927/2024 iz kojeg proizlazi da se neplaćeno potraživanje odnosi na objekt u Preradovićevoj 29 za razdoblje od lipnja do rujna 2023.

12.1. Iz naloga za plaćanje (list 32 spisa) proizlazi da je tužitelj platio iznos od 416,31 eur, s opisom plaćanja Ovrvd-64927/2024.

13. U svom iskazu tužitelj je naveo da nema pristup stanu, da mu je tuženica emailom, misli od 25.4.2024., potvrdila da su se međusobno usmenim putem dogovorili o raskidu ugovora o najmu, pa budući da je tuženica prestala plaćati najamninu, a ugovor je bio usmeno raskinut njegova ranija odvjetnica da je tražila predaju stana u posjed te da je tuženica emailom od 12.6.2024. napisala da je ona raskinula ugovor sa njim i da on nema što nakon nje raskidati ugovor s njom, da je ugovor zaključen na pet godina, ali da ga protekom tog roka od pet godina, dakle 2022. godine, nisu otkazali, već su ga raskinuli 25.4.2024., sporazumno, da je tuženica 25.4.2024. godine plaćala najamninu, tu i tamo bi bilo zakašnjenja, ali joj je to tolerirao, s time da je samoinicijativno objavom korone i potresa u veljači 2020. smanjio najamninu, umjesto 900,00 eur na 800,00 eur, što je ona nastavila dalje plaćati do 25.4.2024., da je najamninu plaćala djelomično na račun, a djelomično u gotovini "na ruke", reži je da je plaćala sa zakašnjenjima, ali je uredno sve podmirivala do 25.4.2024., a nakon 25.4.2024. tuženica da je u potpunosti prestala plaćati i najamninu i reži je s time da je za 5. mjesec platila misli u 6. mjesecu 900,00 eur, a u 8. mjesecu 1.600,00 eur za 7. i 8. mjesec te da je te tri najamnine platila izvan roka na njegov poziv, iako je potvrđenim emailom međusobni ugovor između njih bio raskinut, da je tuženica vršila pritisak na njega i njegovog sina da izvrši prijavu boravišta njezine podstanarke što je odbio, nakon 8. mjeseca tuženica da mu nije platila ni centa najamnine za 9., 10., 11., 12. mjesec 2024., cijelu 2025. i sada 3 mjesec 2026., kroz ove periode, kada nije plaćala najamninu, uplaćivala mu je 30, 40, 35 eur mjesečno, kako koji mjesec na ime čišćenja i vode, prema dostupnim podacima tuženica da je djelomično uplaćivala i trošak struje i plina za ovaj period kad nije plaćala najamninu, da se znalo dogoditi da par mjeseci prođe, pa da ništa ne uplati, međutim njemu da su stizale opomene pred isključenje, odnosno ovrhu, tako da je u tom razdoblju uplatio između 2.000,00 i 2.500,00 eur za potrošenu električnu energiju i plin, da nije obnovio ugovor o najmu od 15.11.2017. na novo razdoblje nikakvim dokumentom ili potpisom, da je do raskida ugovora došlo na inicijativu tuženice pretpostavlja iz razloga jer je prije svega tražio povrat najma na ugovorenu svotu i jer joj je, imajući na umu nove povoljnije gospodarske uvjete, predložio da korigiraju cijenu na 1.100,00 eur, te da je tuženica rekla da se planira odseliti u Beč.

13.1. Iskaz tužitelja sud je ocijenio kao iskren i uvjerljiv.

14. Kako uredno pozvana tuženica nije pristupila na ročište za glavnu raspravu zakazano za dan 17. ožujka 2026., a svoj nedolazak nije opravdala to je sukladno odredbi čl. 265. st. 2. ZPP-a na tom ročištu na okolnosti predmeta spora saslušan samo tužitelj pri čemu valja napomenuti da je zbog istaknutog prigovora prava na dom tuženica samo na tu okolnost saslušana na ročištu za glavnu raspravu dana 14. travnja 2026.

15. Imajući u vidu da je ugovor o najmu stanu od 15. studenog 2017. zaključen na vrijeme od pet godina, da među strankama nije sporno da je tuženica i nakon proteka roka nastavila koristiti predmetnu nekretninu, to je sukladno odredbi čl. 575. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 78/15, 29/18, 126/21, dalje u tekstu ZOO) i odredbi čl. 25. st. 1. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, dalje u tekstu ZNS) ugovor o najmu stana prešutno obnovljen na isto vrijeme trajanja.

16. Imajući u vidu navedeno te dovodeći u vezu iskaz tužitelja u dijelu u kojem je naveo da su tužitelj i tuženica sporazumno raskinuli predmetni ugovor o najmu stana te da je tuženica nakon 25. travnja 2024. prestala plaćati najamninu sa sadržajem e maila od 25. travnja 2024. (na listu 442 spisa), koji sadržaj tuženica nije osporila, a iz kojeg proizlazi da je upućen od strane tuženice tužitelju te da tuženica u istom navodi da su usmeno dogovorili raskid ugovora o najmu stana na adresi Preradovićeve 29, Zagreb s otkaznim rokom do 31.10.2024. odnosno do 30.9.2024. sud zaključuje da su stranke suglasnom izjavom, dakle sporazumno, raskinule ugovor o najmu stana, u smislu odredbe čl. 288. ZOO-a kojom je propisano da se ugovori propisanog oblika mogu raskinuti sporazumom u bilo kojem obliku, osim ako je za određeni slučaj zakonom predviđeno što drugo, ili ako cilj radi kojeg je oblik propisan zahtjeva da se ugovor raskine u istom obliku.

17. Uzgred, čak i kad tome ne bi bilo tako da su stranke sporazumno raskinule ugovor o najmu stana, valja istaknuti da je uvidom u dokumentaciju utvrđeno da je tužitelj postupio sukladno odredbama čl. 19. i čl. 22. ZNS-a i otkazao ugovor o najmu stanu.

Odredbom čl. 19. st. 1. alineja 1. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, dalje u tekstu ZNS) propisano je da najmodavac može otkazati ugovor o najmu ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u vezi s stanovanjem; ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja najmodavca, ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stana ili poslovnim prostorom; ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje; ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

Odredbom čl. 19. st. 2. ZNS-a propisano je da najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana ako su ispunjeni uvjeti iz st. 1. ovog članka ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz dok je st. 3. propisano da najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz st. 2. ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru odnosno zakonu.

Odredbom čl. 22. st. 1. ZNS-a propisano je da najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem neposredno uz potpis najmoprimca ili poštom preporučeno, st. 2. je propisano da je otkazni rok za iseljenje najmoprimca u slučaju iz čl. 19. ZNS-a tri mjeseca te počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Odredbom čl. 22. st. 3. ZNS-a je propisano da ako najmoprimac odbije primiti otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na pošti dok je čl. 22. st. 4. ZNS-a propisano da ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku da najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

17.1. Iz dokumentacije u spisu proizlazi da je tužitelj sukladno odredbi čl. 19. st. 2. ZNS-a pisano opomenuo tuženicu da otkloni razloge za otkaz (da plati najamninu i da prestane s kršenjem odredbi ugovora o najmu u pogledu podnajma i uvođenja kućnih ljubimaca), a koja opomena nije dostavljena tuženici već se vratila s naznakom "obaviješten nije podigao pošiljku". Međutim, iz dopisa tuženice na listu 56 spisa, koji

je naslovljen na tužitelja i datiran s 17. rujna 2024. proizlazi da je tuženica u poštanskom sandučiću pronašla dopis od 29. svibnja 2024. te da tuženica u istom navodi da iz sadržaja dopisa od 29. svibnja 2024. proizlazi da se radi o pokušaju jednostranog raskida ugovora o najmu, a iz čega je dakle očito da je tuženica bila upoznata s opomenom tužitelja.

17.2. Nadalje, dovodeći u vezu iskaz tužitelja s utvrđenim uvidom u dokumentaciju u spisu sud zaključuje da tuženica nije platila puni iznos najamnine više od dva puta.

Također, u odgovoru na tužbu tuženica izričito navodi da je pokušala prijaviti treće osobe na adresu čiju prijavu da je tuženik odbijao iz čega proizlazi da su se bez dopuštenja najmodavca stanom koristile osobe koje nisu navedene u ugovoru o najmu, pri čemu valja istaknuti da iz odredbe čl. 10. Ugovora o najmu od 15. studenog 2017. proizlazi da najmoprimac može dio predmeta najma dati trećim osobama u podnajam i to jednu sobu za dnevni najam.

17.3. Iz navedenog jasno proizlazi da je tuženica kao najmoprimac više od dva puta postupila suprotno ugovoru o najmu stana, pa u takvoj situaciji sukladno odredbi čl. 19. st. 3. ZNS-a najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene, a koji ugovor je otkazan dopisom tužitelja od 20. lipnja 2024. Naime, dopis od 20. lipnja 2024. se sukladno relevantnim utvrđenjima u ovoj pravnoj stvari te citiranim odredbama Zakona o najmu stanova ima smatrati otkazom ugovora o najmu stana iako se u njemu navodi da se ugovor raskida. Obzirom da se isti dopis vratio s naznakom "obaviješten nije podigao pošiljku", to je sukladno odredbi čl. 22. st. 3. ZNS-a otkazni rok počeo teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na poštu. Tuženica je pisani obrazloženi otkaz primila i kao prilog predmetne tužbe (u veljači 2025.) pa je stoga u slučaju otkaza svakako protekao otkazni rok od tri mjeseca kako je to propisano odredbom čl. 22. st. 2. ZNS-a.

18. Imajući u vidu navedeno te da tuženica bez opravdanog razloga nije pristupila na ročište zakazano radi saslušanja stranaka, čak i da ugovor o najmu nije sporazumno raskinut (iako isto proizlazi iz izvedenih dokaza), prigovor tuženice da postupak otkaza nije proveden u skladu sa Ugovorom o najmu stanova i Zakonom o najmu stanova nije osnovan.

19. U odnosu na prigovor prava zadržanja, valja istaknuti da je pravo zadržanja prigovor koji zaustavlja reivindikacijski zahtjev vlasnika stvari i na taj prigovor ima pravo samo poštenu posjednik radi osiguranja svoje tražbine prema tužitelju na ime nužnih i korisnih troškova koje je imao za tužiteljevu stvar (čl. 164. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dalje u tekstu ZV). U slučaju podnošenja prigovora prava zadržanja, podnositelj prigovora dužan je konkretno navesti koji iznos ulaganja zahtjeva, kako bi se istovremeno moglo odlučiti i o tužbenom zahtjevu i o prigovoru prava zadržanja, odnosno kako bi bilo izvjesno koja su prava i obveze stranaka s tim u vezi. Odredbom čl. 164. st. 2. ZV-a propisano je da poštenu posjednik može zadržati stvar dok mu ne budu naknađeni nužni i korisni troškovi, dok je odredbom čl. 165. st. 4. ZV-a propisano da nepošteni posjednik nije ovlašten zadržati stvar dok mu ne budu naknađeni troškovi za koje traži naknadu, nego mora predati stvar bez odgode. Sud nalazi da se tuženica nalazi u posjedu predmetnog stana bez valjane pravne osnove, pa joj stoga pravo zadržanja ne pripada, sukladno odredbi čl. 18. st. 3. u vezi s čl. 165. st. 4. i 6. ZV-a. Uzgred, tuženica do zaključenja prethodnog postupka nije navela o kojim ulaganjima bi se radilo i u kojem točno iznosu odnosno nije u tom smjeru postavila zahtjev. Stoga navedeni prigovor tuženice nije osnovan.

20. U odnosu na podnesak tuženice od 28. veljače 2026. kojim zahtjeva naložiti tužitelju da s tuženicom u roku od 8 dana zaključi Ugovor o najmu sadržaja kao u tom podnesku valja istaknuti da je sud navedeni podnesak smatrao protutužbom, a s obzirom na izjavu tuženice danu na ročištu za glavnu raspravu dana 14. travnja 2026. da je navedeni podnesak podnijela kako bi se o njezinom zahtjevu iz tog podneska protiv tužitelja Marka Župana odlučilo u ovom postupku.

20.1. Kako se protutužba sukladno odredbi čl. 189. st. 1. ZPP-a može podnijeti do zaključenja prethodnog postupka, a isti je u ovoj pravnoj stvari zaključen dana 16. siječnja 2026., to je protutužbu valjalo odbaciti i odlučiti kao u izreci rješenja.

21. S obzirom da je tuženica u odgovoru na tužbu istaknula da je tužitelj pokušao tuženicu deložirati putem zaštitarske službe, da je dao nalog za isključenje struje i plina, a koje radnje da su oblik miješanja u pravo na dom i da je tužitelju poznato da tuženica nema drugu nekretninu i da isti zbog trajne povezanosti predstavlja obiteljski dom njoj i njezinom sinu, sud je navedeno razmatrao kao prigovor na pravo na dom u smislu odredbe čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda ("Narodne novine" broj 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06 i 2/10, dalje: Konvencija). U tom smislu valja istaknuti da je prema odredbi čl. 34. i čl. 16. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 56/90, 135/97, 113/00, 28/01, 76/10, 5/14) dom nepovrediv te da se slobode i prava mogu ograničiti samo zakonom da bi se zaštitile slobode i prava drugih ljudi, pravni poredak, javni moral i zdravlje, s time da svako ograničenje slobode ili prava mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju, dok je odredbom čl. 8. Konvencije propisano da svatko ima pravo na poštivanje doma te da se javna vlast neće miješati u ostvarivanje tog prava, osim u skladu sa zakonom i ako je u demokratskom društvu to nužno radi interesa državne sigurnosti, javnog reda i mira ili gospodarske dobrobiti zemlje te radi sprečavanja nereda ili zločina, radi zaštite zdravlja ili morala ili radi zaštite prava i sloboda drugih. Stoga su u konkretnom predmetu razmatrana pitanja je li predmetna nekretnina dom tuženice, bi li nalog za njezino iseljenje predstavljao miješanje u pravo na poštivanje njezina doma te da li je takvo miješanje odnosno prisilno iseljenje tuženice u skladu sa zakonom, ima li legitimni cilj i je li nužno u demokratskom društvu.

21.1. Tuženica je predmetni stan koristila na temelju ugovora o najmu zaključenog s tužiteljem dana 15. studenog 2017. godine, a u svom iskazu tuženica je navela da je sa svojim sinom iselila iz predmetnog stana radi obnove zgrade, ali da se ključevi predmetnog stana nalaze kod nje te da su njezine šivaće mašine u stanu.

21.2. Imajući u vidu da je tužba u ovoj pravnoj stvari podnesena 31. prosinca 2024., a nakon što je tužitelj u svibnju 2024. poslao opomenu tuženici radi plaćanja najamnine sa sadržajem koje opomene je tuženica bila upoznata te da je predmetni stan koji je u vlasništvu tužitelja tuženica počela koristiti na temelju ugovora o najmu od 15. studenog 2017., sud je stava da se u takvim okolnosti nije mogla razviti dovoljna i kontinuirana veza s predmetnom nekretninom na način da tuženica upravo tu nekretninu može smatrati svojim domom. Čak i da je tuženica može smatrati svojim domom, što sud kako je navedeno ne smatra, takvo miješanje je u skladu sa zakonom i proizlazi iz odredbe čl. 161. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 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) odnosno ima legitimni cilj - zaštitu vlasništva tužitelja s obzirom da tuženica ničim nije dokazala da bi imala pravo na posjed predmetne nekretnine. U odnosu pak na pitanje je li prisilno iseljenje tuženice nužno u

demokratskom društvu odnosno postoji li dovoljan stupanj razmjernosti između mjere koja se traži (iseljenje) i legitimnog cilja koji bi se tom mjerom ostvario valja istaknuti kako sud nalazi da tuženica pravo na dom mora steći prvenstveno na zakonit način, kao i plaćati odgovarajuću naknadu za korištenje stanom koji je u tuđem vlasništvu (koju ne plaća). Naime, pravo na dom podrazumijeva i stanovite obveze, to je prije svega obveza plaćanja naknade za korištenje stana vlasniku, a ne samo pravo na stanovanje. Stoga bi se tužitelju kao vlasniku stana nametao prekomjeran teret da u stanu ostane osoba koja ga bespravno koristi, a u ostvarivanju svog prava na dom vlasniku stana ne plaća nikakvu naknadu za korištenje. Dakle, legitimni cilj se ne može postići primjenom blaže mjere odnosno iseljenje je nužno radi zaštite vlasničkih prava tužitelja, pri čemu je sud uzeo u obzir i interes pravne sigurnosti, javnog reda i mira, jer je prvenstveno potrebno štititi legitimno vlasništvo nasuprot posjeda bez valjane pravne osnove. U konkretnom slučaju suprostavljena su dva pojedinačna privatna prava, a pravo vlasništva tužitelja u svakom slučaju preteže nad pravom tuženice koja je nakon raskida ugovora o najmu stana odnosno u svakom slučaju nakon otkaza ugovora o najmu stana i proteka otkaznog roka predmetnu nekretninu posjedovala bez valjane pravne osnove, ne plaćajući za isto odgovarajuću naknadu.

22. U odnosu na Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 15. studenog 2021. koji je tuženica dostavila u spis u tijeku prethodnog postupka (list 383-384 spisa) valja istaći da je uvidom u isti utvrđeno da je zaključen između tužitelja Marka Župana kao zakupodavca i tuženice Maje Horžić kao zakupoprimsa i da istim zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u Preradovićevoj 29, 2 kat koji se sastoji od jedne prostorije veličine 16 m².

22.1. Tužbeni zahtjev u ovoj pravnoj stvari je usmjeren na iseljenje i predaju stana za koji među strankama nije sporno da su imale sklopljen ugovor o najmu stanu, a ne na iseljenje i predaju poslovnog prostora.

22.2. Ukoliko bi se navedena prostorija koja je predmet ugovora o zakupu od 15. studenog 2022. nalazila u stanu u odnosu na koji je usmjeren tužbeni zahtjev tada valja reći da dio stana u odnosu na koji je bio sklopljen ugovor o najmu stanu te prešutno obnovljen ne može predstavljati poslovni prostor koji bi bio predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora. Naime, Zakonom o zakupu poslovnog prostora uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika te je istim zakonom definirano što se smatra poslovnim prostorom i to: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto. Imajući u vidu da sukladno odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora ne može biti jedna prostorija unutar stana koji je već dan u najam to je tako zaključen ugovor o zakupu protivan prisilnim propisima pa je kao takav ništetan.

22.3. Slijedom navedenog, navedeni ugovor o zakupu poslovnog prostora nije odlučan za odluku u ovoj pravnoj stvari.

23. Kako tuženica u svojem iskazu danom na ročištu dana 14. travnja 2026. na kojem ročištu je zaključena glavna rasprava ne spori da ima ključeve predmetnog stana i da se u stanu nalaze njezine stvari, a podnesci dostavljeni nakon zaključenja glavne rasprave se ne uzimaju u obzir te se odluka donosi prema stanju u vrijeme zaključenja iste, to imajući u vidu naprijed obrazloženo i da su stranke sporazumno raskinule ugovor o najmu stana, odnosno da je tužitelj u svakom slučaju proveo postupak otkaza ugovora o najmu stana sukladno odredbi čl. 22. ZNS-a u vezi s

odredbom čl. 19. st. 1. tč. 1. ZNS-a, tuženica nema pravo koje je ovlašćuje na posjed predmetnog stana.

24. Imajući u vidu da je činjenično stanje dovoljno utvrđeno izvedenim dokazima sud nije posebno cijenio preostalu u spis dostavljenu dokumentaciju te se kao nepotrebno ukazalo izvođenje preostalih predloženih dokaza.

25. Slijedom navedenog, sud nalazi da su kumulativno ispunjenje pretpostavke neophodne za pružanje pravne zaštite iz odredbe čl. 161. i čl. 162. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 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, 94/17) i to da je osoba koja traži predaju stvari vlasnik iste te da se stvar nalazi u posjedu tuženice, pa je tužbeni zahtjev valjalo prihvatiti i odlučiti kao pod stavkom I izreke presude.

26. U odnosu na prijedlog tuženice od 18. ožujka 2026. da sud donesene rješenje kojim se određuje spajanje parničnih postupaka P-1740/2026, Ps-37/2024, Ps-34/2025 radi zajedničkog raspravljanja i odlučivanja valja istaknuti da imajući u vidu predmet spora u ovoj pravnoj stvari, okolnost da je u ovoj pravnoj stvari prethodni postupak zaključen u trenutku podnošenja prijedloga tuženice za spajanje spisa te određena glavna rasprava kao i odluku donesenu u ovoj pravnoj stvari na temelju izvedenih dokaza, sud je smatrao da se spajanjem postupaka radi zajedničkog raspravljanja ne bi ubrzalo raspravljanje i smanjili troškovi, pa u smislu odredbe čl. 313. st. 1. ZPP-a nije prihvatio prijedlog tuženice za spajanje postupaka.

27. Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a.

27.1. Tužitelju je trošak postupka odmjeran prema tbr. 7. tč. 2. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (dalje u tekstu OT) i to jednokratna nagrada u visini 250 bodova koja obuhvaća četiri radnje i to: sastav tužbe, sastav podneska od 31. srpnja 2025., pripremno ročište dana 17. prosinca 2025. i sastav podneska od 13. siječnja 2026., što iznosi 500,00 eur uvećano za 25% PDV-a što ukupno iznosi 625,00 eur. Izvan navedene četiri radnje, tužitelju je trošak postupka odmjeran u visini od 50 bodova za svaku daljnju radnju i to: za zastupanje na ročištu dana 16. siječnja 2026. u iznosu od 100,00 eur, za zastupanje na ročištu dana 17. ožujka 2026. u iznosu od 100,00 eur i za zastupanje na ročištu dana 14. travnja 2026. u iznosu od 100,00 eur, sve uvećano za 25% PDV-a što ukupno iznosi 375,00 eur. Slijedom navedenog, tužitelju je trošak postupka za zastupanje po punomoćniku iz reda odvjetnika odmjeran u iznosu od 1.000,00 eur.

Tužitelju je dosuđen i trošak sudske pristojbe za tužbu u iznosu od 53,09 eur i trošak sudske pristojbe za presudu u iznosu od 53,09 eur.

Slijedom navedenog tužitelju je dosuđen trošak parničnog postupka u ukupnom iznosu od 1.106,18 eur.

27.2. Tužitelju nije priznat trošak sastava podneska od 8. siječnja 2025. i od 25. travnja 2025. jer nisu bili potrebni za parnicu, sastava podneska od 30. travnja 2025. jer se istim tužitelj očitovao na protutužbu, a postupak povodom protutužbe je razdvojen pa taj podnesak nije bio potreban za ovu parnicu, sastava podneska od 14. listopada 2025. (požurnica), sastava podneska od 15. prosinca 2025., sastava podneska od 16. siječnja 2026., sastava podneska od 3. veljače 2026., sastava podneska od 12. veljače 2026., sastava podneska od 9. ožujka 2026. jer nisu bili potrebni za vođenje parnice.

27.3. Odluka o kamati na dosuđeni trošak postupka temelji se na odredbi čl. 151. st. 3. ZPP-a i na odredbi čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 78/15, 29/18, 126/21).

27.4. Slijedom navedenog odlučeno je kao pod stavkom II izreke presude.

U Zagrebu, 27. svibnja 2026.

Sudac:
Ana Santini Gazilj

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe županijskom sudu, koja se podnosi pisano u četiri istovjetna primjerka, putem ovoga suda. Žalba se podnosi u roku od 15 dana, a koji rok se računa:

-od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ukoliko je stranka uredno obaviještena o ročištu za objavu i uručenje presude, bez obzira da li je stranka na to ročište pristupila, odnosno

-od dana primitka prijepisa presude, ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje.

DNA:

1. tužitelj po pun. uz rješenje za sudsku pristojbu za tužbu u preostalom iznosu od 39,82 eur i za presudu u iznosu od 53,09 eur
2. tuženik
3. spis

Broj zapisa: **9-30888-a1b65**

Kontrolni broj: **061c8-61583-85eb2**

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.