



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: P-9042/2023-47

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 sucu toga suda Violeti Veselić, kao sucu pojedincu, temeljem prijedloga višeg sudskog savjetnika-specijaliste Lidije Đogaš Batovanja, u pravnoj stvari tužiteljice Ive Janjiš iz Zagreba, Bartolići 39, OIB 82513123977, zastupane po punomoćniku Hrvoju Maratoviću, odvjetniku u Zagrebu, protiv I-tuženika Tomislava Jockova iz Zagreba, Pražnica 5, OIB 61997669748 i II-tužene Mirjane Jockov iz Zagreba, Pražnica 5, OIB 17397584921, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave dana 11. prosinca 2025. u nazočnosti punomoćnika tužiteljice te odsutnosti uredno pozvanih I i II-tuženika, dana 9. travnja 2026. godine

p r e s u d i o j e

I Dopušta se preinaka povišenjem tužbenog zahtjeva kako ga je tužiteljica postavila podneskom od dana 12. siječnja 2025.

II Nalaže se I i II-tuženiku solidarno isplatiti tužiteljici iznos od 1.214,96 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 30. listopada 2020. do 31. prosinca 2022. po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, od 1. siječnja 2023. do 29. prosinca 2023. po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, za tri postotna poena te od 30. prosinca 2023. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, tj. kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za tri postotna poena, 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, sve u roku 15 dana.

II Nalaže se I i II-tuženiku solidarno naknaditi tužiteljici trošak parničnog postupka u iznosu od 1.167,91 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 9. travnja 2026. kao dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, tj. kamatne stope koju je

Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za tri postotna poena, 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, sve u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi od dana 7. rujna 2023. navodi da je upisana zemljišnoknjižna vlasnica stana na adresi u Zagrebu, Siget 20 A, upisan u zk.ul.br. 22977 k.o. Klara, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, 15. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14). Dana 14. travnja 2020. sklopljen je Ugovor o najmu spomenutog stana s gore navedenim tuženicama kao Najmoprimcima, a koji su od navedenog datuma živjeli u stanu sa svoje dvoje malodobne djece. S obzirom na to da tuženici nisu uredno podmirivali ugovorene najamnine i troškove režija te su izbjegavali kontaktiranje u svezi s navedenim, tužiteljica je prvo usmeno, a zatim i pismeno raskinula ranije spomenuti Ugovor o najmu stana, s otkaznim rokom u trajanju od 30 dana odnosno do dana 14. listopada 2020. godine. Tužiteljica nadalje navodi kako su tuženici nakon proteka otkaznog roka odbili izaći iz predmetnog stana uslijed čega je intervenirala i policija te su isti napustili tek 29. listopada 2020. za koji period (15. listopada 2020. do 29. listopada 2020.) nisu platili najamninu u iznosu polovine dogovorene najamnine odnosno u iznosu od 150,00 eura/1.130,18 kn. Također, tužiteljica je po izlasku tuženika iz stana utvrdila kako nisu podmireni svi računi na ime režijskih troškova, i to računi za ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. u ukupnom iznosu od 1.851,22 kn/245,70 eura, HEP Elektra d.o.o. za 9., 10. i 11. mjesec 2020. u ukupnom iznosu od 843,94 kn/112,01 eura, a koje je podmirila u cijelosti tužiteljica. Nadalje, tuženici po prestanku Ugovora o najmu nisu predali tužiteljici stan u stanju u kakvom im je predan. Tužiteljica se poziva na članak 561. Zakona o obveznim odnosima po kojem je najmoprimac dužan rabiti stvar u skladu s ugovorom i namjenom stvari kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin te odgovara za štetu koja može nastati zbog protuugovorne uporabe i uporabe kojoj stvar nije namijenjena, neovisno o tome je li stvar rabio on ili neka osoba po njegovu nalogu, podnajmoprimac ili koja druga osoba kojoj je on prepustio stvar na uporabu. Osim toga, tužiteljica ukazuje kako je odgovornost najmoprimca propisana i člankom 15. Zakona o najmu stanova prema kojemu najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili korisnici stana prouzroče u stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. Za popravak štete nastale na namještaju i svjetlima te popravak kvarova na uređajima, za čišćenje i krećenje stana te odvoz regala, tužiteljica je platila ukupan iznos od 7.000,00 kn/929,06 eura, a koji iznos također potražuje ovom tužbom po prethodno navedenoj osnovi, odnosno ukupan iznos od 10.825,34 kn/1.436,77 eura. Budući da su tuženici predali polog prilikom ulaska stan u iznosu od 300,00 eura/2.260,35 kn koji im prilikom izlaska iz stana, zbog svih navedenih razloga, nije vraćen, tužiteljica umanjuje svoje potraživanje za navedeni iznos te potražuje ukupan iznos od 8.564,99 kn/1.136,77 eura, sve sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 30. listopada 2020. do isplate.

2. Slijedom svega navedenog, tužiteljica potražuje od I i II-tuženika isplatu iznosa od 1.136,77 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 30. listopada 2020. do isplate uz naknadu troškova parničnog postupka.

3. Odredbom čl. 331.b st. 1. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje ZPP) propisano je da će se, ako tuženik ne

podnese odgovor na tužbu u određenom roku, donijeti presuda kojom se prihvaća tužbeni zahtjev (presuda zbog ogluhe) ako bude udovoljeno ovim uvjetima:

- a. ako su tuženiku tužba i poziv za davanje odgovora na tužbu uredno dostavljeni,
- b. ako osnovanost tužbenog zahtjeva proizlazi iz činjenica navedenih u tužbi,
- c. ako činjenice na kojima se temelji tužbeni zahtjev nisu u protivnosti s dokazima koje je sam tužitelj podnio ili s činjenicama koje su općepoznate,
- d. ako ne postoje općepoznate okolnosti iz kojih proizlazi da su tuženika spriječili opravdani razlozi da podnese odgovor na tužbu.

6. Nadalje, odredbom čl. 331.b st. 4. ZPP-a propisano je da će se odgoditi donošenje presude zbog ogluhe ako je potrebno da se o okolnostima iz stavka 2. ovog članka prije toga pribave obavijesti, a što je sud smatrao nužnim u ovom postupku, slijedom čega je provedeno pripremno ročište, zaključen prethodni postupak i određeno provođenje dokaza saslušanjem svjedoka Darka Bujanovića, Petra Varata i tužiteljice kao stranke.

7. Sud ukazuje kako su I i II-tuženik uredno zaprimili tužbu zajedno sa rješenjem od 16. studenog 2023. kojim se iste poziva na davanje odgovora na tužbu u roku od 45 dana od primitka predmetne tužbe (dostavnice na poledini lista 23 spisa) no isti nisu dali odgovor na tužbu niti su pristupili na ročište dana 11. prosinca 2025. (ili prethodno održana ročišta 13. siječnja 2025., 3. travnja 2025., 4. srpnja 2025.) ili ispričali svoj izostanak (dostavnice na listu 127 spisa), te je sud na prijedlog tužiteljice održao ročište u odsutnosti uredno pozvanih tuženika i potom sukladno čl. 295. st. 3. ZPP-a zaključio glavnu raspravu u ovoj pravnoj stvari dana 11. prosinca 2025. obzirom je sud nedvojbeno našao da je činjenično stanje u dovoljnoj mjeri utvrđeno za donošenje zakonite i pravilne odluke, smatrajući da bi daljnje odgode stvorile nepotreban trošak za stranke te budući je riječ i o sporu male vrijednosti.

8. Nadalje, tužiteljica je podneskom od 12. siječnja 2025., a prije zaključenja prethodnog postupka (zaključen na ročištu dana 13. siječnja 2025. – list 48-49 spisa) uredila tužbeni zahtjev obzirom na dodatne nepodmirene režijske troškove te sada potražuje isplatu ukupnog iznosa od 1.214,96 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 30. listopada 2020. do isplate, uz naknadu troškova postupka.

9. Sud ukazuje kako predmetno uređenje tužbenog zahtjeva predstavlja preinaku tužbenog zahtjeva u smislu čl. 191. st. 1. ZPP-a, budući je podneskom od 12. siječnja 2025. tužiteljica uredila tužbeni zahtjev na način da potražuje ukupni iznos od 1.214,96 eura, dok je prvotno postavljenim tužbenim zahtjevom potraživala iznos od 1.136,77 eura. Tuženici se nisu očitovali ili protivili preinaci tužbenog zahtjeva uređenog podneskom od 8. rujna 2025.

10. Odredbom članka 190. stavka 1. ZPP-a u svezi s odredbom članka 191. stavka 1. istog zakona, određeno je da tužitelj može preinačiti tužbu do zaključenja prethodnog postupka, a čemu je ovdje slučaj obzirom je tužiteljica preinaku učinila podneskom od 12. siječnja 2025. dok je prethodni postupak zaključen na ročištu održanom dana 13. siječnja 2025. Također, sud ocjenjuje pojedine procesne situacije u parnici u cilju donošenja pravilne i zakonite odluke, pazeći na nužnost pravovremenog pružanja pravne zaštite uz što manji utrošak vremena i dužan je spriječiti one dispozicije koje su same po sebi u suprotnosti sa postojećim pravnim poretom no i one koje su same po sebi dopuštene, ali imaju za cilj da proizvedu nedopuštene pravne posljedice, odnosno kojima stranke zloupotrebljavaju svoja procesna ovlaštenja, te je temeljem odredbe članka 190. stavaka 1. ZPP-a sud dopustio preinaku obzirom je to svrhovito za konačno rješenje odnosa među strankama, čime je odlučeno kao pod toč. I. izreke.

11. Tijekom postupka izvođenja dokaza sud je izvršio uvid u crno-bijele fotografije sa lista 3, 6, 8, 9, 12 i 13 spisa, obavijest o raskidu Ugovora o najmu, registar matičnih podataka sa lista 7 spisa, Ugovor o najmu stana od 14. travnja 2020., račune sa lista 52-59, 66-81 spisa, knjigovodstvenu karticu i knjigovodstveno stanje obveznika, te je

proveden dokaz saslušanjem tužiteljice kao stranke i svjedoka Darka Bujanovića i Petra Varata.

12. Na temelju provedenog dokaznog postupka, cijeneći sve provedene dokaze sukladno čl. 8. ZOO-a, u njihovoj ukupnosti i svaki zasebno, ovaj sud smatra tužbeni zahtjev osnovanim kao u točki II. izreke.

13. Predmet spora je zahtjev tužiteljice za isplatu iznosa s osnove nepodmirene rate najamnine za pola mjeseca od 15. do 29. listopada 2020., nepodmirenih režijskih troškova za stan u Zagrebu, Siget 20A, te na ime nastale štete na namještaju, svjetlima, oštećenjima uređaja, kao i za čišćenje i krećenje stana, u ukupnom iznosu od 1.214,96 eura sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama.

14. Odredbom čl. 219. ZPP-a određeno je da je svaka stranka dužna iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika.

15. Uvidom u Ugovor o najmu stana od dana 14. travnja 2020. (dalje Ugovor) sud je utvrdio da je isti sklopljen između tužiteljice kao najmodavca te I i II-tuženika kao najmoprimaca kao i da je isti prema čl. 2. sklopljen na neodređeno vrijeme od 14. travnja 2020. nadalje do trenutka kada isti raskinu ugovorne strane uz uvjet za najavu raskida mjesec dana unaprijed, za stan u stambenoj zgradi na adresi u Zagrebu, Siget 20A, površine 57 m², da je prema čl. 3. visina mjesečne najamnine u iznosu od 300,00 eura, da se plaća 1.-og u mjesecu za tekući mjesec, da u cijenu najma nisu uključeni režijski troškovi koje će najmoprimatelj platiti po stvarnim troškovima, na osnovu mjesečnih računa, da se režije odnose na plin, struju, vodu, telefon, odvoz smeća, čistačice i pričuve, da se s prvom ratom najma daje u polog iznos od 300,00 eura koji će najmodavatelj iskoristiti za plaćanje računa za zadnji mjesec boravka najmoprimatelja te za plaćanje eventualnih kvarova, a da će eventualno preostalu razliku vratiti najmoprimateljima. Nadalje, čl. 5. Ugovora određeno je kako je najmoprimatelj dužan plaćati najmninu i sve ugovorene troškove, poštovati kućni red, održavati stan urednim te u slučaju kvarova i oštećenja obavijestiti najmoprimatelja.

16. Navedeni Ugovor je vlastoručno potpisan po tužiteljici i tuženicama kao ugovornim stranama.

17. Uvidom u Obavijest o raskidu Ugovora o najmu sa lista 4 spisa, sud je utvrdio kako najmodavatelj, ovdje tužiteljica raskida Ugovor o najmu sa najmoprimcima, da se Ugovor raskida zbog povrede obveza najmoprimaca iz čl. 3. i 5. Ugovora, da isti odbijaju i kontakt sa tužiteljicom, da odbijaju izlazak iz stana uslijed čega je tužiteljica pozvala policijske službenike u čijoj prisutnosti je sa najmoprimcima usmeno raskinula Ugovor o najmu kao i da ne postoji mogućnost nastavka najma, da najmoprimci moraju iseliti najkasnije do 14. listopada 2020., pri čemu moraju podmiriti sve najmnine, platiti sve režije, predati sve uplatnice režija najmodavcu, iznijeti sve svoje osobne stvari te očistiti stan i predati sve ključeve stana, ulaznih vrata zgrade, biciklarne i poštanskog sandučića.

17. Uvidom u račun sa lista 52 spisa, sud je utvrdio kako se isti odnosi na potrošnju električne energije za nekretninu na adresi u Zagrebu, Siget 20A, za razdoblje od 19. listopada 2020. do 30. listopada 2020. uz dug iz prethodnog razdoblja u ukupnom iznosu od 843,94 kn.

18. Uvidom u račune sa lista 54-59 spisa, sud je utvrdio kako se isti odnose na pruženu uslugu grijanja na adresi u Zagrebu, Siget 20A, za razdoblje od kolovoza 2020. do listopada 2020. u ukupnom iznosu od 589,12 kn.

19. Uvidom u knjigovodstveno stanje obveznika sa lista 60 sud je utvrdio kako su nepodmirena dugovanja prema Zagrebačkom holdingu d.o.o. u ukupnom iznosu od 1.851,22 kn za usluge opskrbe vodom, odvoza smeća i pričuve za stan u Zagrebu, Siget 20A.

20. Uvidom u priložene fotografije sa 3, 6, 8, 9, 12 i 13 spisa, sud je utvrdio kako su na istima vidljiva oštećenja na namještaju, kao i činjenica da je stan u vrlo neurednom stanju.

21. Spomenutu dokumentaciju sud u dokaznu svrhu u cijelosti prihvaća.

22. Nadalje, sud je proveo i dokaz saslušanjem tužiteljice kao stranke te svjedoka Darka Bujanovića i Petra Varata.

23. Tako tužiteljica u svom iskazu navodi kako ju je u mjesecu travnju 2020. kontaktirala II-tužena jer je bila u potrazi za stanom za najam, dok je tužiteljica predmetni stan stavila u oglasnik. Navela je da zbog potresa mora izaći iz nekretnine u kojoj su se nalazili ona, suprug i dvoje maloljetne djece, na što joj je tužiteljica odgovorila kako s obzirom na prethodna iskustva s najmoprimcima nije sklona iznajmiti stan obitelji s djecom. II-tužena ju je uvjerila kako će sve biti u redu, da se radi o dvoje djece od kojih jedno ide u 5. razred osnovne škole, a drugo je vrtićke dobi. Tužiteljica navodi kako je popustila na nagovor II-tužene te su sklopili ugovor koji su potpisali I i II-tužena kao najmoprimatelji i tužiteljica kao najmodavac. Navedeni ugovor nije ovjeren kod javnog bilježnika. Napominje i da se radi o stanu u Zagrebu u kvartu Siget te da je vlasnik istog i da isti iznajmljuje obzirom ima otplatu kredita te živi sa kćeri na drugoj adresi u Zagrebu. Pri ulasku I i II-tuženika u stan platili su najamninu za prvi mjesec najma i polog, u iznosu od po 300,00 eura, a ugovorena najamnina bila je u iznosu od 300,00 eura. Nakon što je protekao prvi mjesec njihovog boravka u stanu počeli su prvi problemi jer su izjavili kako nemaju za najamninu i nije bilo jasno jesu li podmirili režije. Kada se s istima suočila i pojavila u stanu, isti su ipak skupili i predali novac za najamninu za drugi mjesec njihovog boravka te obećali da će podmiriti režije. Napominje da je stan već tada bio u neurednom stanju. Nadalje, izvjesno vrijeme nakon toga kontaktirana je od strane HEP-a gdje je bilo potrebno očitavanje brojila slijedom čega je ponovno došla u stan, a radilo se o trećem mjesecu njihova boravka u stanu. Navodi da je kontinuirano već od početka najma dobivala pozive od drugih suvlasnika predmetne zgrade kao i predstavnika stanara da tuženici bacaju smeće kroz prozor, konkretno djeca, da se smeće nalazi i po stubištu te da isti kontinuirano krše dnevni red zbog buke u stanu. Također su je upozorili da navedene najmoprimce treba zatražiti da odu. Obzirom je vidjela u kakvom je stanju stan, istima je rekla da želi da se odsele i da si pronađu drugu nekretninu na što je naišla na otpor od strane I i II-tuženika te je u jednom trenu morala pozvati i policiju radi intervencije gdje je istima u nazočnosti policijskog službenika otkazala najam. Policijski službenik ju je upozorio da otkaz ugovora mora dati i u pisanom obliku slijedom čega je isto pripremila i ponovno došla sljedeći dan pod izlikom da mora ponovno odraditi očitavanje brojila. Obzirom su tužiteljicu pustili u stan u trenutku dok su sjedili predala im je pisani otkaz ugovora o najmu te dok su oboje čitali spomenuti otkaz najma, tužiteljica ih je mobitelom fotografirala kao dokaz primitka i uručjenja navedenog otkaza. II-tužena je napala tužiteljicu prvo verbalno, a potom i fizički te je tužiteljica morala napustiti nekretninu. II-tužena joj je rekla da im tužiteljica ništa ne može jer se radi o obitelji s maloljetnom djecom i da nema namjeru izaći iz stana. Obzirom je tužiteljica bila uporna, a imala je vremena za isto jer je u mirovini, kontinuirano je dva tjedna odlazila do stana i zvonila na vrata da izvrši pritisak na podstanare kako bi vidjeli da ne odustaje od zahtjeva da napuste njezin stan. Nakon dva tjedna kontinuiranih dolazaka ponovno je pozvonila na vrata više puta te je obzirom na tišinu zaključila da je stan prazan i ušla u isti obzirom ima ključeve. Čim je ušla u stan ostala je šokirana stanjem istog kao i nesnosnim smradom, te je odmah kontaktirala gospodina koji joj inače vrši održavanje stana kada jedni najmoprimci odlaze, a drugi ulaze u stan i to u smislu krećenja i drugih sličnih uređenja nekretnine. Napominje da je namještaj bio uništen uključujući i elemente u kuhinji, da je smeće bilo po cijelom stanu, da su po ormarima i na drugim neprimjerenim mjestima pronađene prljave pelene koje je starije dijete mijenjalo mlađem jer je od stanara

navedene zgrade doznala da se u navedenoj obitelji odvijao dosta neuredan život jer je otac bio odsutan zbog posla, a majka je preko dana spavala i odmarala te su se djeca međusobno čuvala. Navedenog dana kada je ušla u stan isti su bili odsutni jer su, što je doznala od drugih suvlasnika zgrade, taj dan djeca uzeta od strane Zavoda te su roditelji očito bili ili na policiji ili Zavodu. Također napominje kako je gospodina Darka Bujanovića koji je vršio održavanje stana, zamolila da donese privremenu zamjensku bravu kako bi istima onemogućila ulazak u stan te je potom pozvala i policiju na lice mjesta. Osim Darka Bujanovića u stan je pristupio i Petar Varat kao i policijski službenici te su svi bili zgroženi stanjem u kojem se nalazila nekretnina. Osim što navodi kako je isti bio u izuzetno lošem stanju i s uništenim stvarima, posebice napominje veliko oštećenje na kaučima u vidu rupa jer su djeca u te rupe gurale mačku. Zavjese su bile uništene, odrezane, a madrac u spavaćoj sobi uništen od urina, kao i oba tepiha i to od urina životinje (mačka) te djece, linoleum u kuhinji je rezan i vidljivo je da je na isti stavljeno nešto vrelo itd. Darko Bujanović je popravljao sva navedena oštećenja. Nadalje, policijski službenici su pitali što će sada I i II-tuženik obzirom je tužiteljica rekla da u stan više neće moći ući pa je istima rekla da će ih obavijestiti o situaciji. Tužiteljica je nazvala II-tuženu no ista nije odgovorila na poziv slijedom čega joj je napisala poruku u kojoj ju je obavijestila da imaju 3 dana za preuzeti svoje stvari, a da će nakon toga iste staviti u ulaz i da više za njih ne odgovara. II-tužena je potom nazvala tužiteljicu i izvrijeđala je te koristila razne neprimjerene izraze. U konačnici su dogovorili preuzimanje njihovih stvari no po dolasku u stan ista je na sve moguće načine pokušavala ući u stan da bi na taj način izbjegla iseljenje i raskid ugovora. Tužiteljica je zamolila Darka Bujanovića da bude prisutan dok priprema njene stvari i da ne dopusti ulazak u stan pa je II-tužena nakon svih mogućih pokušaja zatražila da uđe u stan na wc na što joj je tužiteljica rekla da može otići u ugostiteljski objekt koji se nalazi u zgradi. Stvari je spakirala u vreće za smeće te je iste i predala. Napominje i da je ostala nepodmirena jedna najamnina, jer je polog već uračunala za najam jednog nepodmirenog mjeseca te je ostao veliki broj nepodmirenih režija, a imala je i veliku štetu na namještaju, svijetlima i ostala oštećenja u stanu. Ključeve od stana, zgrade, biciklarne, poštanskog sandučića nisu vratili te su rekli da ih ne daju. Stan je iznajmila ponovno tek nakon godinu dana od izlaska I i II-tuženika obzirom se stan dugo uređivao i obnavljao, a potom se tužiteljica bojala ponovno iznajmiti jer je ovo bio već treći put da ima loše iskustvo s tim da je ovo bilo najgore jer je prethodna dva slučaja riješila uz pomoć policije. Također napominje da je osim navedenih problematičnih podstanara imala iskustva s ljudima koji su bili uredni platiše i koji nisu uništavali navedenu nekretninu budući je stan iznajmljivala već 20 godina. Napominje i da je bila u kontaktu sa sestrom II-tužene zbog svega što se događalo tijekom njihovog boravka te se ista zgražala nad ponašanjem II-tužene i njenog supruga te je rekla da je II-tužena oduvijek bila buntovna i problematična, a u razgovoru s njenom sestrom doznala je kako ista ima mogućnost i boravka u njenoj nekretnini u Sesvetama pa je tužiteljica i policiji rekla u trenutku kada je promijenila bravu da se I i II-tuženik mogu snaći i kod njene sestre. Napominje i slučaj koji se dogodio kratko vrijeme prije izlaska tuženika iz nekretnine kada je II-tužena nije pustila u nekretninu te ju je pokušala kroz odškrinuta vrata udariti no tužiteljica je stavila nogu na vrata i uspjela istu odgurnuti da bi ju potom II-tužena fizički napala pri čemu se tužiteljica branila i došlo je do fizičkog sukoba. To se dogodilo 15. listopada 2020. kada su isti trebali napustiti predmetnu nekretninu, a što su odbijali te je povodom navedenog događaja pokrenut prekršajni postupak povodom prekršaja javnog reda i mira gdje je tužiteljica oslobođena od optužbe. Isto tako napominje da se brinula o mački tuženika dok istu nisu preuzeli kao i svoje stvari.

24. Svjedok Darko Bujanović u svom iskazu navodi kako živi u susjedstvu od tužiteljice te istu poznaje nekoliko godina i znao je često uskočiti po njenoj zamolbi za sitne

popravke u stanu. Predmetni stan se nalazi u stambenoj zgradi koja ima 4 kata. Sjeća se da ga je tužiteljica kontaktirala telefonskim putem i zamolila da joj donese bravu jer je htjela promijeniti istu na vratima stana koji je iznajmljivala tuženicama. Rekla je da su isti odsutni iz stana te je morala ući u nekretninu obzirom tuženici nisu plaćali redovno režije i ugovorenu najamninu. Došao je sa bravom te su je promijenili i potom je tužiteljica obavijestila policiju da je ušla u posjed svog stana. Policija je došla na mjesto događaja, a potom se pojavila i II-tužena, a naknadno navečer i I-tuženik radi odvoženja stvari. Svjedok navodi kako je bio sa tužiteljicom u predmetnom stanu od trenutka kada su u isti tek ušli pa iskazuje da je stan bio u izuzetno lošem stanju, zakrčen sa smećem u svim prostorijama, oštećenjima po zidovima, oštećenim i uništenim namještajem, sa nesnosnim smradom koji se širio u stanu, sjeća se i kreveta koji je bio izgreban, u kojem se nalazilo i udubljenje gdje je spavala mačka, kupaona je bila u groznom stanju, neupotrebljiva za održavanje higijene. Pomogao je tužiteljici u spremanju i iznošenju stvari tuženika iz stana, a u danima nakon toga istoj je pomogao iznijeti sav uništeni namještaj i ostale stvari koje su bile u vlasništvu tužiteljice, a koje više nisu bile za uporabu. Nadalje stan je trebao kompletnu obnovu te je ista trajala nekoliko mjeseci, svjedok je odradio neke sitne radove za što je tužiteljica platila sav materijal, a plaćala mu je i gorivo za vozilo jer je neke stvari preuzimao osobno, te je potom u stanu bilo i drugih majstora obzirom je isti trebalo gletati, krečiti, itd. Sjeća se da su mijenjali i linoleum u kuhinji obzirom je isti bio uništen, kao i sve tepihe, zavjese i rolete. Koliko mu je poznato, tužiteljica nije zbog uređenja stana mogla iznajmiti stan još sljedećih godinu dana.

25. Svjedok Petar Varat u svom iskazu navodi kako živi u zgradi u kojoj se nalazi stan koji je tužiteljica iznajmljivala te se njegov stan nalazi na istom katu kao i njezin stan točnije pored istog. Sjeća se da su tuženici kao podstanari od početka njihovog boravka u zgradi i stanu bili užasni, od deranja na djecu i to koristeći pri tome neprimjerene izraze pa do drugih loših susjedskih odnosa. Tužiteljica je u jednom trenutku odlučila ponovno ući u svoj stan jer je imala probleme sa istima budući nisu plaćali režije i dugovanja slijedom čega je u trenutku kada je ušla u stan pozvala i njega za svjedoka da uđe u navedeni stan i vidi stanje u kojem se isti nalazio. Na mjestu događaja je bila i policija koja je razgovarala i s njim te su ga ukratko pitali kakva su njegova saznanja o tuženicama, na što im je on rekao da se radilo o užasnim susjedima. Pri ulasku u predmetni stan prvo je primijetio grozan miris koji se širio cijelim stanom jer su tuženici naime imali mačku koja je urinirala po cijelom stanu i za koju nije bio osiguran pijesak, nadalje stan je općenito bio u lošem stanju, sa uništenim namještajem, neurednim zidovima, podovima, te je općenito stan bio u stanju u kojem je vidljivo da nitko nije čistio, a nejasno je da je netko mogao živjeti u takvom prostoru. Tužiteljica ga nije tražila da iznosi s njom stvari tuženika niti ga je angažirala za kakve popravke u stanu. Čišćenje i preuređenje stana nakon zatečenog stanja potrajalo je izvjesno vrijeme no ne zna koliko dugo. Nakon toga u isti su uselili drugi podstanari.

26. Sud je u cijelosti prihvatio iskaz tužiteljice kao i svjedoka Darka Bujanovića i Petra Varata, obzirom su isti logični, životni, u međusobnom suglasju te su u cijelosti u skladu sa dokumentacijom koja prileži spisu uz napomenu kako tuženici navode tužiteljice ničime nisu osporili, obzirom do zaključenja glavne rasprave nisu dali niti pisani niti usmeni odgovor na tužbu. Naime, iz danih iskaza sud je nedvojbeno utvrdio kako su tuženici za vrijeme korištenja predmetnog stana u najmu, isti koristili na neprimjeren način, da stan nisu održavali urednim, da su kontinuirano remetili kućni red stambene zgrade u kojoj se stan nalazi, da nisu podmirili sve najamnine i sve režijske troškove prije raskida Ugovora kao i da su iza sebe ostavila brojna oštećenja na namještaju i drugim dijelovima stana (podovi, zidovi, rasvjeta...). Navedeno proizlazi i iz obavijesti o raskidu ugovora o najmu sa lista 4 spisa koji je prema navodima tužiteljice ista uručila tuženicama uz nazočnost policijskih službenika, dok tuženici isto ničime nisu osporili tijekom cijelog

postupka. Također, sud je iz navedenih iskaza utvrdio kako je tužiteljica morala kontaktirati i policiju kako bi u prisutnosti policijskih službenika tuženicama prvo usmeno otkazala Ugovor o najmu, a potom im naknadno uručila i pisani otkaz, kao i da je nakon izlaska tuženika iz navedene nekretnine istu morala dugo uređivati i čistiti, te angažirati razne majstore kako bi stan dovela u stanje prije nego su u isti ušli tuženici. Navedeno proizlazi i iz priloženih fotografija sa lista 3, 6, 8, 9, 12, 13 spisa. Navode o preuređenju i čišćenju stana potvrđuju i oba svjedoka uz napomenu kako je mnoge popravke odradio svjedok Darko Bujanović koji je pri tome naveo kako je tužiteljica sama snosila troškove materijala, a da je bili potrebno i iznošenje i bacanje dijela namještaja koji više nije bio u funkcionalnom stanju (ormari, tepisi i sl.).

27. Odredbom čl. 550. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05 i 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23; dalje ZOO) propisano je da se ugovorom o najmu obvezuje najmodavac predati određenu stvar najmoprimcu na uporabu, a ovaj mu se obvezuje za to plaćati određenu najamninu.

28. Nadalje, odredbom čl. 561. ZOO-a propisano je da je najmoprimac dužan koristiti stvar kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin te je može koristiti samo onako kako je određeno ugovorom ili namjenom stvari. Zakupnik odgovara za štetu koja nastane korištenjem zakupljene stvari protivno ugovoru ili njezinoj namjeni.

29. Odredbom čl. 563. ZOO-a propisano je da je najmoprimac dužan plaćati najamninu u rokovima određenim ugovorom ili zakonom dok je st. 3. istog članka propisano da se najamnina plaća mjesečno.

30. Visinu predmetnog potraživanja sud je utvrdio uvidom u priloženu dokumentaciju (list 3, 6, 8, 9, 12 i 13 spisa, obavijest o raskidu Ugovora o najmu, registar matičnih podataka sa lista 7 spisa, Ugovor o najmu stana od 14. travnja 2020., računi sa lista 52-59, 66-81 spisa, knjigovodstvena kartica i knjigovodstveno stanje obveznika), gdje je evidentno kako se predmetna dokumentacija odnosi na nastala dugovanja tuženika i to redom: nepodmirena najamnina za razdoblje od 15. do 29. listopada 2020., troškovi grijanja, odvoz i zbrinjavanje komunalnog otpada, pričuve, električne energije, troškovi popravaka i zamjene oštećenih stvari u stanu, a koje troškove je tužiteljica platila kako to proizlazi iz njezinog iskaza kao i iskaza svjedoka Darka Bujanovića i Petra Varata, a kojemu tuženici do zaključenja glavne rasprave nisu prigovorili, te je ista u suglasju sa navodima tužiteljice kao i sa navodima iz tužbe dok iznosi potraživani u tužbenom zahtjevu u cijelosti odgovaraju iznosima naznačenim u predmetnoj dokumentaciji. U odnosu na visinu popravaka uništenih stvari u predmetnom stanu, sud je navedeno utvrdio uvidom u priložene fotografije sa lista 3, 6, 8, 9, 12 i 13 spisa, te iz iskaza tužiteljice kao stranke, a čije navode o izuzetno lošem stanju u kojem se stan nalazio nakon izlaska tuženika iz istog, su potvrdili i svjedoci Darko Bujanović i Petar Varat pri čemu sud ukazuje kako je u raznim popravcima stana neposredno sudjelovao Darko Bujanović, dok je Petar Varat osobno vidio stanje u kojem je stan zatečen nakon izlaska tuženika. Također, svjedok Darko Bujanović je iskazao i kako je tužiteljica, a da bi stan dovela u stanje prije nego su u njega ušli tuženici, angažirala i platila i druge majstore za razne popravke u stanu, od gletanja i krečenja zidova do popravaka drugih dijelova stana i namještaja u istom. Obzirom tužiteljica o navedenom nije priložila materijalne dokaze u smislu računa o podmirenim troškovima popravaka i zamjena oštećenog namještaja, sud je temeljem danih iskaza te uvidom u gore navedenu dokumentaciju prema slobodnoj ocjeni, a primjenom čl. 223. ZPP-a i čl. 10. ZPP-a, jer bi svaki drugi način utvrđivanja uzrokovao nerazmjerne troškove, a također bi postupak u ovoj pravnoj stvari bio nepotrebno produžen, imajući u vidu domicil tužiteljice i cijenu radne snage koja je sposobna pružiti slične usluge, bez poreznog opterećenja, te činjenicu da tuženici nisu ničime osporili navode tužiteljice do zaključenja glavne rasprave u smislu čl. 219. st. 1. ZPP-a i da se radi o sporu male vrijednosti, utvrdio da je visina navedenih troškova

popravaka, odvoza regala, smeća, popravka kvarova na uređajima, kao i čišćenje i krećenja stana primjerena u visini od 929,06 eura, umanjeno za plog od 300,00 eura kako je to tužiteljica i zatražila konačno uređenim tužbenim zahtjevom od dana 12. siječnja 2025., dok je visinu nepodmirenih režijskih troškova tužiteljica zatražila prema priloženim računima u spisu u iznosima koji su naznačeni u navedenim računima sa lista računi sa lista 52-60, te 66-81 spisa. Tužiteljica nije dostavila dokaz da je navedene troškove podmirila, ali tvrdi da je navedeno učinila te sud dodatno ukazuje kako, obzirom je tužiteljica samostalni vlasnik predmetne nekretnine morala podmiriti nastale režijske troškove, a da nije navedeno učinila, isti bi bili prisilno naplaćeni čime bi nastali i troškovi ovršnog postupka na koje tužiteljica ne ukazuje iz čega sud zaključuje kako su svi uredno podmireni po tužiteljici, iako su isto bili dužni podmiriti tuženici prema navedenom Ugovoru o najmu.

31. U postupku je utvrđeno da su stranke dana 14. travnja 2020. sklopile Ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa početkom od 14. travnja 2020., za stan u stambenoj zgradi na adresi u Zagrebu, Siget 20a, površine 57 m², da visina najamnine iznosi mjesečno 300,00 eura, koju su se najmoprimci obvezali plaćati unaprijed svakog 1.-og u mjesecu, da su se tuženici kao najmoprimci navedenim Ugovorom obvezali na redovno plaćanje mjesečne najamnine, kao i režijskih troškova te troškova održavanja stana, potom održavati stan urednim, poštovati kućni red i o svim oštećenjima i kvarovima obavijestiti tužiteljicu, što isti nisu ničim dokazali tijekom ovog postupka, da je tužiteljica prvo usmeno, a potom i pismeno obavijestila tuženike o raskidu Ugovora kao i da su dužni navedeni stan napustiti do 14. listopada 2020., da su tuženici pri ulasku u stan predali plog u iznosu od 300,00 eura koji iznos je tužiteljica uračunala u nastale troškove nepodmirene najamnine i nastalih oštećenja i kvarova u stanu, te da su ostali nepodmireni i režijski troškovi za električnu energiju, grijanje, odvoz smeća, potrošnju vode, neplaćene pričuve koja je također ugovorena kao režijski trošak. Nadalje, provedenim postupkom je utvrđeno i kako je tužiteljica bila primorana zatražiti i intervenciju policije jer su tuženici odbijali izaći iz predmetne nekretnine kao i podmiriti sve nastale troškove slijedom čega ih je ista pozvala na podmirenje nastalih obveza uz otkaz ugovora o najmu na što su se isti oglašili, kao i da je osnov i visinu tužiteljica opravdala dokumentacijom koja prileži spisu te svojim iskazom kao i iskazom svjedoka Darka Bujanovića i Petra Varata.

32. Kako je odredbom članka 9. ZOO-a propisano da su sudionici obveznog odnosa dužni ispuniti svoju obvezu, dok je odredbom čl. 65. st. 1. ZOO-a propisano da je učinak obveze ovlaštenje vjerovnika da od dužnika zahtijeva njezino ispunjenje, a dužnik je dužan u cijelosti ispuniti je, valjalo je tuženike obvezati na isplatu iznosa od 1.214,96 eura (iznos pola nepodmirene najamnine za mjesec listopad 2020. obzirom su tuženici iselili iz stana 29. listopada 2020. u visini od 150,00 eura, troškovi popravaka i kvarova te čišćenja stana u visini od 629,06 eura – 929,06 eura umanjeno za predani plog od 300,00 eura kako je to prethodno pojašnjeno, nepodmireni režijski troškovi Zagrebačkog holdinga d.o.o. u iznosu od 245,70 eura, nepodmireni režijski troškovi HEP Elektre d.o.o. u iznosu od 112,01 eura te nepodmireni režijski troškovi grijanja HEP Toplinarstvo d.o.o. u iznosu od 78,19 eura) temeljem odredbi čl. 550. i čl. 563. u vezi s čl. 65. st. 1. ZOO-a.

33. S obzirom da tuženik kasni sa isplatom predmetnog dugovanja, tužitelj ima pravo potraživati zateznu kamatu sukladno čl. 29. st. 1. ZOO-a. Odluka o zateznim kamatama temelji se na odredbama čl. 183. st. 1. i čl. 29. st. 1. ZOO-a.

34. U odnosu na dospijeće predmetnog potraživanja, tužiteljica je predmetnom obavijesti o raskidu Ugovora tuženicima dala rok za iseljenje i podmirenje svih nastalih dugovanja do 14. listopada 2020., no kako tužiteljica navedeni utuženi iznos potražuje i od kasnijeg datuma, odnosno od 30. listopada 2020., a što je povoljnije za tuženike, to je

sud udovoljio navedenom zahtjevu tužiteljice u odnosu na zatraženi tijek zakonskih zateznih kamata, slijedom čega je valjalo odlučiti kao u toč. I. izreke.

35. Stopa zatezne kamate na dosuđeni iznos utvrđena je sukladno odredbi čl. 29. st. 2. ZOO-a, te odredbi čl. 1. Uredbe o izmjeni Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 156/22.) i čl. 1. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 155/23).

36. Odluka o troškovima postupka tužiteljice donesena je temeljem odredbe čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a te su tužiteljici priznati troškovi parničnog postupka sukladno odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 148/09, 142/12, 108/14, 126/22, 138/23; dalje Tarifa) kao i priloženom troškovniku sukladno vrijednosti predmeta spora od 1.214,96 eura i to za trošak sastava tužbe prema Tbr. 7/1, trošak sastava podneska od 12.1.2025. prema Tbr. 8/1 kao i trošak zastupanja na ročištu po odvjetniku dana 13.1.2025., 3.4.2025., 4.7.2025. i 11.12.2025. za svaku radnju u iznosu od po 150,00 eura prema Tbr. 9/1, trošak pristupa odvjetnika na ročište 17.5.2024. i 10.10.2024. prema Tbr. 9/5 za svaku radnju u iznosu od po 37,50 eura, trošak pristupa na ročište za objavu presude u iznosu od 100,00 eura prema Tbr. 9/3, kao i trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 39,82 eura i na presudu u iznosu od 53,09 eura sukladno Zakonu o sudskim pristojbama (Narodne novine broj 74/95, 57/96, 137/02, 125/11, 118/18, 9/21, 51/23; dalje ZSP), a što se ukupno iznosi 1.169,18 eura čime je odlučeno kao u točki II. presude.

37. Zatezna kamata na trošak određena je sukladno čl. 151. st. 3. ZPP-a.

Zagreb, dana 9. travnja 2026.

Sudac:
Violeta Veselić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove odluke dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda pismeno u 3 istovjetna primjerka u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa ove odluke. Presuda u sporu male vrijednosti može se pobijati samo zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 1., 2., 4., 5., 6., 8., 9., 10. i

11. Zakona o parničnom postupku i zbog pogrešne primjene materijalnog prava (čl. 467. Zakona o parničnom postupku).

DNA:

- tužiteljici po punomoćniku uz nalog za plaćanje sp na tužbu i presudu
- I-tuženiku
- II-tuženoj

U Zagrebu, dana 9. travnja 2026. godine

Viši sudski savjetnik-specijalist: Lidiya Đogaš Batovanja

Broj zapisa: **9-30886-54771**

Kontrolni broj: **0f882-aee5a-0d5b0**

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.