



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: Ps-189/2025-17

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 Z B O G O G L U H E

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sutkinji tog suda Zrinki Berečki, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Božo Bolteković Tkalec iz Đurđevca, Antuna Radića 20, OIB:94964553944, kojeg zastupaju punomoćnici Ivan Župan i dr., odvjetnici iz Odvjetničkog društva Župan, Babić & Antunović d.o.o. iz Zagreba, protiv tuženika Slaven Borošak iz Zagreba, Gajnice 15, OIB: 03991143276, radi iseljenja i predaje u posjed, dana 7. srpnja 2026.,

p r e s u d i o j e:

I/ Nalaže se tuženiku Slavenu Borošaku iz Zagreba, Gajnice 15, OIB: 03991143276, da preda i napusti, slobodan od osoba i stvari posjed stana, odnosno suvlasničkog dijela u neodređenom omjeru nekretnine upisane u zk.ul. 36911, k.o. Stenjevec, pri zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb, rbr. 1., zk.č.br. 1291/5, Ulica Mahatme Gandhija, DVORIŠTE, površine 76 m²; rbr. 2., zk.č.br. 1291/7, Ulica Mahatme Gandhija, PUT, površine 307 m²; rbr. 3., zk.č.br. 1291/8, Ulica Mahatme Gandhija, PUT, površine 70m², ukupne površine 453 m², koji je trajno i neodvojivo povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine – jednosobni stan na III. katu, lijevo nakon glavnih stepenica zgrade, zatim ponovno lijevo sve do vrata koja vode u zajedničko predvorje, potom lijevo nakon tih vrata, te desno prolazom do trećeg stana s lijeve strane, sa spremištem, sveukupne površine 38,69, koji se sastoji od sobe, kuhinje, blagovaonice, kupaonice, predsoblja i lođe, s pripadajućim spremištem, sveukupne površine 38,69 m², na adresi Ulica Mahatme Gandhija 2, koji je dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika te isti preda u posjed tužitelju Boži Boltekoviću Tkalecu iz Đurđevca, Antuna Radića 20, OIB: 94964553944, sve u roku od 15 dana.

II/ Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 276,55 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 7. srpnja 2026. pa do isplate, po godišnjoj 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 od 15 dana.

Obrazloženje:

1. Tužitelj u tužbi od 24. listopada 2025. (dopunjenoj u pogledu podataka o adresi prebivališta i OIB-a tuženika u podnesku zaprimljenom kod ovog sud 1. travnja 2026.) navodi da su stranke dana 26. kolovoza 2022. sklopile su Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom, kojim je tužitelj dao tuženiku u najam stan, a koji je definiran kao suvlasnički dio u neodređenom omjeru nekretnine upisane u zk.ul. 36911, k.o. Stenjevec, pri zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb, rbr. 1., zk.č.br. 1291/5, Ulica Mahatme Gandhija, DVORIŠTE, površine 76 m²; rbr. 2., zk.č.br. 1291/7, Ulica Mahatme Gandhija, PUT, površine 307 m²; rbr. 3., zk.č.br. 1291/8, Ulica Mahatme Gandhija, PUT, površine 70m², ukupne površine 453 m², koji je trajno i neodvojivo povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine – jednosobni stan na III. katu, lijevo nakon glavnih stepenica zgrade, zatim ponovno lijevo sve do vrata koja vode u zajedničko predvorje, potom lijevo nakon tih vrata, te desno prolazom do trećeg stana s lijeve strane, sa spremištem, sveukupne površine 38,69, koji se sastoji od sobe, kuhinje, blagovaonice, kupaonice, predsoblja i lođe, s pripadajućim spremištem, sveukupne površine 38,69 m², na adresi Ulica Mahatme Gandhija 2, koji je dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika, tužitelju (u daljnjem tekstu: Stan), a tuženik se obvezao za to plaćati određenu najamninu. Predmetnim Ugovorom o najmu određeno je da je tuženik dužan plaćati ugovorenu mjesečnu najamninu u iznosu od 2.000,00 HRK odnosno sada 265,45 EUR, najkasnije do četvrtog dana u mjesecu te sve pripadajuće režijske troškove. Međutim, tuženik nije izvršavao svoje ugovorne obveze, nije plaćao niti najamninu niti režijske troškove, čime je dospio u znatno dugovanje prema tužitelju. Tijekom trajanja ugovornog odnosa tuženik je više puta davao obećanja tužitelju da će dugovanja podmiriti, pozivajući se na navodne zdravstvene i druge poteškoće te nudeći različite izlike. Štoviše, tuženik je u više navrata neistinitim tvrdnjama pokušavao obmanuti tužitelja, navodeći da je određeni dio dugovanja već podmirio, iako to nije bilo točno. Sadržajno nadalje u bitnom navodi da je stoga tuženiku dana 15. svibnja 2025. uputio tuženiku pisani otkaz predmetnog Ugovora o najmu stana, a zbog kršenja ugovornih obveza od strane tuženika, odnosno kontinuiranog višekratnog neplaćanja ugovorene najamnine i pripadajućih režijskih troškova. Navedeni pisani otkaz tužitelj je tuženiku uputio putem pošte, preporučenom pošiljkom dana 16. svibnja 2025., a budući je tuženik odbio primiti navedenu pošiljku, to ističe da je otkazni rok od tri mjeseca sukladno odredbama čl. 22.st.2. i 3. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20, dalje:ZNS) započeo teći danom kada je obavijest o otkazu ugovora o najmu predana na

pošti kao preporučena pošiljka, odnosno 16. svibnja 2025. te je istekao dana 18. kolovoza 2025., čime su nastupile sve pretpostavke za prestanak ugovora o najmu te za obvezu tuženika da predmetni stan isprazni i preda tužitelju u slobodan posjed. Nadalje, tužitelj u bitnom ističe da je i izvanknjižni (odnosno predmnijevani) vlasnik predmetnog stana i to po osnovi Ugovora o darovanju nekretnine od 16. studenoga 2022., sklopljenog između majke tužitelja, Mirjane Čavić-Tkalec, Hampovica, Šimuna Pandura 71, OIB: 14172080610 i tužitelja; da je njegova majka prethodno glede predmetnog stana zaključila Kupoprodajni ugovor od 23. studenog 1994. s Nadom Meštrović, a koja je prethodno predmetni stan stekla temeljem Kupoprodajnog ugovora od 5. ožujka 1982., sklopljenog s Nikolom Plemenčić i Marijom Plemenčić, a da su isti prethodno predmetni stan stekli temeljem Kupoprodajnog ugovora od 18. svibnja 1978., koji su sklopili s građevnim poduzećem Udarnik iz Zagreba, Ratkajev prolaz 8 (na kojim su ispravama o svim prethodno navedenim pravnim poslovima ovjereni potpisi ugovornih stranaka kod nadležnih tijela ovjere). Navedeno građevinsko poduzeće je bilo prvi stjecatelj i investitor izgradnje predmetne nekretnine, što proizlazi iz uporabne dozvole izdane upravo na njihovo ime od 20. prosinca 1978., iz koje je razvidno da je imalo pravo izgradnje, ishođenja građevinske dozvole te ovlasti za podnošenje prijedloga za upis objekta u zemljišne knjige. Tužitelj nadalje u bitnom ističe da je bio ovlašten raspolagati stanom u pravnom prometu, pa tako i (kao najmodavac) sklopiti predmetni Ugovor o najmu stana s tuženikom, a na temelju ovlasti iz Ugovora o nalogu od 4. srpnja 2022., koji je sklopio sa svojom majkom Mirjanom Čavić-Tkalec, kao tadašnjom izvanknjižnom vlasnicom predmetnog stana. Budući tuženik po proteku otkaznog roka više nema pravnu osnovu za daljnje stanovanje/korištenje predmetnog stana, a isti odbija dobrovoljno napustiti, tužbenim zahtjevom predlaže donošenje presude sadržaja kao pod točkom I/ izreke, uz naknadu parničnog troška zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od donošenja presude pa do isplate

2. Tuženik je rješenjem ovog suda od 29. listopada 2025. pozvan na davanje odgovora na tužbu, u roku od 30 dana od dana dostave iste te je upozoren da će u protivnom sud donijeti presudu kojom se prihvaća tužbeni zahtjev (presudu zbog ogluhe).

3.1. Tuženiku je tužba (dopunjena podneskom od 1. travnja 2026.) uz rješenje od 29. listopada 2025. dostavljena na odgovor putem eOglasne ploče sudova dana 31. svibnja 2026., sukladno odredbama čl. 143.st.2. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" 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, 70/22, 114/22 i 153/23, dalje: ZPP).

3.2. Tuženik u određenom mu roku nije dostavio odgovor na tužbu.

4. Budući osnovanost tužbenog zahtjeva proizlazi iz činjenica navedenih u tužbi, kao i da te činjenice nisu u suprotnosti dokazima koje je podnio tužitelj, niti opće poznatim činjenicama, a ne postoje ni opće poznate okolnosti iz kojih proizlazi da su tuženika spriječili opravdani razlozi za podnošenje odgovora na tužbu, valjalo je tužbeni zahtjev prihvatiti, temeljem odredbe čl. 331. b ZPP-a.

5.1. Odluka o zahtjevu tužitelja za naknadu parničnog troška temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. st. 1. ZPP-a.

5.2. Tužitelju je u svezi zastupanja po ovlaštenom punomoćniku odvjetniku, primjenom Tbr. 7/1, Tbr. 54 i Tbr 48. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 138/23) priznat zatraženi trošak sastava tužbe s PDV-om od 25% u iznosu od 250,00 EUR te zatraženi trošak plaćene pristojbe za tužbu u iznosu od 26,55 EUR (Tbr. 1 Tarife sudskih pristojbi), tako da ukupno dosuđeni parnični trošak tužitelju iznosi 276,55 EUR.

5.3. Odluka o tijeku i stopi zateznih kamata na dosuđeni parnični trošak, temelji se na odredbama čl. 151.st.3. ZPP-a i čl. 29 st. 2. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21, 114/22, 156/2022 i 155/23).

U Zagrebu, 7. srpnja 2026.

Sutkinja:
Zrinka Berečki

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude zbog ogluhe dopuštena je žalba županijskom sudu.

Žalba se podnosi putem ovog suda u 4 primjerka, u roku od 15 dana od dana dostave otpravka ove presude zbog ogluhe.

Presuda zbog ogluhe ne može se pobijati zbog pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja (čl. 353. st. 2. ZPP-a).

DNA:

1. pun. tužitelja uz rješenje o pristojbi za presudu zbog ogluhe (55,00 EUR)
2. tuženiku

Broj zapisa: **9-3088a-61b53**

Kontrolni broj: **0f801-21ec6-46230**

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.