



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U SAMOBORU
Obrtnička 2

Poslovni broj: P-789/2025-15

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, po sutkinji Ines Golešić-Plašić, na prijedlog višeg sudskog savjetnika specijalista Josipa Brekala, u pravnoj stvari tužiteljice Mirne Zgaga Mijić, OIB: 50435518365, Samobor, A. Starčevića 10A, koju zastupa punomoćnica Sanja Matovina-Lulić, odvjetnica u Zagrebu, Vinogradska 12, protiv tuženika AUDIO-VIDEO TREND d.o.o., OIB: 63786838321, Slavonski Brod, Branimirova ulica 27, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 31. svibnja 2026. u prisutnosti tužiteljice, punomoćnice tužiteljice i tuženika, 18. lipnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tužitelju platiti tužiteljici iznos od 3.610,04 eur (tri tisuće šesto deset eura i četiri centa) sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznos od:

- 902,51 eur od 1. listopada 2022.,
- 902,51 eur od 1. studenog 2022.,
- 902,51 eur od 1. prosinca 2022.,
- 902,51 eur od 1. siječnja 2023.,

do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope 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. u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženiku AUDIO-VIDEO TREND d.o.o., OIB: 63786838321, Slavonski Brod, Branimirova ulica 27, da tužitelju Mirni Zgagi Mijić, OIB: 50435518365, Samobor, A. Starčevića 10A, nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu 915,10 EUR (devet stotina petnaest eura i deset centi), zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 18. lipnja 2026., kao dana donošenja presude, pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope 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, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je 1. rujna 2025. Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalnoj službi u Samoboru podnijela tužbu radi isplate iznosa od 3.610,04 eur sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dospijeća pojedinačno određenih iznosa do isplate po stopi za ostale odnose, u bitnome navodeći da je s tuženikom sklopila ugovor o zakupu poslovnog prostora u Samoboru, A. Starčevića 10A koji se sastoji od skladišnog prostora, sanitarnih prostorija i dva parkirna mjesta ukupne površina 16 m², u kojem je tuženik skladištio robu i alate s popratnim sadržajem za razdoblje od 1. siječnja 2022. do 31. prosinca 2022. sa mjesečnom zakupnim u iznosu od 8.900,00 kn za razdoblje od 1. siječnja 2022. do 28. veljače 2022., odnosno u iznosu od 6.800,00 kn za razdoblje od 1. ožujka 2022. do 31. prosinca 2023., da je tuženik uredno platio zakupninu do kolovoza 2022., slijedom čega su preostale neplaćene četiri mjesečne zakupnine u iznosu od 6.800,00 kn, što preračunato u eure iznosi ukupno 3.610,04 eur, odnosno 902,51 eur mjesečno, te da je tužiteljica uredno platila porez na dohodak od imovine s osnove tog ugovora. U prilog tim tvrdnjama tužiteljica je priložila povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika, porezno rješenje Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagrebačke županije, Ispostava Samobor, Klasa: UP/I-410-23/2022-12/00486, Urbroj: 513-007-22-01-2022-0002 od 24. ožujka 2022., potvrde o plaćanju poreza za razdoblje od 31. ožujka 2022. do 12. prosinca 2022., Izvadak iz prometa po tekućem računu HR4023400093234407958 od 12. prosinca 2022., te je predložila saslušati tužiteljicu.

2. Tuženik je 12. studenog 2025. podnio odgovor na tužbu, navodeći da je za zastupanje opunomoćio odvjetnike u Odvjetničkom društvu Surić & Partneri d.o.o., Zagreb, da se u potpunosti protivi tužbenom zahtjevu, te da će se detaljnije očitovati na navode iz tužbe nakon što odvjetniku bude odobren uvid u spis. Podneskom od 27. ožujka 2026. tuženikov punomoćnik je obavijestio sud da mu je tuženik opozvao punomoć.

3. Na pripremnom ročištu od 31. ožujka 2026. tužiteljica je ustrajala na navodima i dokazima iz tužbe, dok je tuženik ustrajao na osporavanju tužbenog zahtjeva navodeći da je s tužiteljicom pokušao spor riješiti mirnim putem, bez odgovora, te da je davno ranije prestao koristiti poslovni prostor. U prilog tim tvrdnjama priložio je ispis e-mail poruka i zapisnik o sklopljenoj sudskoj nagodbi o raspodjeli bračne stečevine poslovni broj: P Ob-350/2022-20 od 29. kolovoza 2024. Sud je upozorio tuženika na potrebu profesionalnog zastupanja, što je tuženikov zastupnik po zakonu odbio navodeći da je sposoban samostalno zastupati tuženika, slijedom čega je zaključen prethodni postupak.

4. Na ročištu za glavnu raspravu od 13. svibnja 2026. stranke su ustrajale na navodima i dokazima, saslušane su stranke, te je zaključena glavna rasprava i određeno je ročište za objavu i uručenje presude.

5. Tijekom postupka izvođenja dokaza sud je izvršio uvid u isprave, povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika (list 4 do 8 spisa), porezno rješenje Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagrebačke županije, Ispostava Samobor, Klasa: UP/I-410-23/2022-12/00486, Urbroj: 513-007-22-01-2022-0002 od

24. ožujka 2022. (list 10 spisa), potvrde o plaćanju poreza za razdoblje od 31. ožujka 2022. do 12. prosinca 2022. (list 11 do 19 spisa), Izvadak iz prometa po tekućem računu HR4023400093234407958 od 12. prosinca 2022. (list 21 do 25 spisa), Zapisnik o sklopljenoj sudskoj nagodbi o raspodjeli bračne stečevine poslovni broj: P Ob-350/2022-20 od 29. kolovoza 2024. (list 46 do 50 spisa), ispis e-mail poruka (list 51 do 55 spisa), te je saslušao stranke (list 64 do 66 spisa).

6. Ocjenom izvedenih dokaza, na temelju rezultata cjelokupnog postupka, u skladu s odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23, dalje u tekstu: ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

7. Predmet spora je tužiteljičin zahtjev za isplatu iznosa od 3.610,04 eur sa zateznim kamatama od dospijea pojedinačno određenih iznosa do isplate, s osnove ugovora o zakupu poslovnog prostora na adresi A. Starčevića 10a, Samobor.

8. Između stranaka nije sporno da je tuženik koristio u zakupu predmetni poslovni prostor, te da utužene zakupnine nisu plaćene. Sporno je postoji li pravna osnova za isplatu tih zakupnina s obzirom na to da je tuženik daleko ranije prestao koristiti taj poslovni prostor.

9. Iz poreznog rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagrebačke županije, Ispostava Samobor, Klasa: UP/I-410-23/2022-12/00486, Urbroj: 513-007-22-01-2022-0002 od 24. ožujka 2022. proizlazi da su stranke sklopile ugovor o zakupu poslovnog prostora na adresi A. Starčevića 10A, Samobor za iznos mjesečne zakupnine od 8.900,00 kn za razdoblje od 1. siječnja 2022. do 28. veljače 2022., odnosno 6.800,00 kn za razdoblje od 1. ožujka 2022. Iz izvataka iz prometa po tekućem računu HR4023400093234407958 od 12. prosinca 2022. proizlazi da je tuženik tužiteljici plaćao zakupninu, a između stranaka nije sporno da posljednje četiri zakupnine nisu plaćene.

10. Iz tužiteljičinog iskaza u bitnome proizlazi da s tuženikom, društvom AUDIO VIDEO TREND d.o.o., koje je zastupao direktor Ivica Mijić, sklopila Ugovor od zakupu 1. siječnja 2022. godine uz mjesečnu zakupninu 8.900,00 kn, nakon čega se tuženikov zastupnik požalio da je najamnina ugovorena u previsokom iznosu, pa je sklopljen novi ugovor sa smanjenim iznosom zakupnine od 6.800,00 kn. Nakon toga tuženik je uredno plaćao zakupnine s time da je zadnju zakupninu platio za kolovoz 2022. godine, a ugovor je bio sklopljen s trajanjem do 31. prosinca 2022. godine. Tuženik nije dostavio nikakav raskid ugovora, niti je obaviještena da želi raskinuti ugovor. U navedenom prostoru tuženik je držao svoje alate, međutim, nikad nije došao i uzeo svoje alate. Nakon što je sklopljena nagodba u pogledu bračne stečevine između tužene i tuženikovog zastupnika Ivice Mijića, alat je skupila i raspodijelila kako je mislila da je najpravednije. Sukladno nagodbi o bračnoj stečevini, kuća u kojoj se nalazi poslovni prostor pripala je tužiteljici. Postoji pisani raskid ugovora za razdoblje od 1. siječnja 2022. do 1. ožujka 2022., a tuženiku nije slala opomene za neplaćene zakupnine.

11. Iz iskaza tuženikovog zastupnika po zakonu Ivice Mijića proizlazi da je bračnu zajednicu s tužiteljicom i nekretninu u kojoj se nalazi poslovni prostor napustio još 2021. godine, a tada je već bio sklopljen Ugovor zakupu koji je bio svojevrsna vrsta pomoći tužiteljici, a između ostalog ista je bila zaposlenica AUDIO VIDEO TREND

d.o.o. Ugovor o zakupu su sklopili 1. siječnja 2022. godine, za koji je smatrao da u prvom redu treba biti vrsta pomoći tužiteljici do kraja godine, odnosno dok se ona ne snađe obzirom da je bila nezaposlena. Ugovor o zakupu koji je predmet ovog postupka, sklopili su 1. ožujka 2022., jer je mislio da će se na taj način lakše riješiti sporovi proistekli nakon prestanka braka. U lipnju 2022. godine tužiteljici je rekao da nema namjeru više plaćati zakupninu, jer smatra da to više nema smisla. U konkretnom slučaju ne postoji nikakva opomena, poziv na plaćanje niti pisani raskid ugovora. Nakon primitka tužbe u nekoliko navrata se obraćao tužiteljici sa prijedlogom mirnog rješenja spora ponudivši joj da podmiri nastale troškove plaćanja poreza kao i trošak njezine punomoćnice. Smatrao je da je sudskom nagodbom o bračnoj stečevini već sve riješeno, jer u njoj stoji da AUDIO VIDEO TREND d.o.o. nakon sklopljene nagodbe nema više nikakvih potraživanja prema tužiteljici, kao i obrnuto.

12. Sud je iskaze stranaka u cijelosti prihvatio kao vjerodostojne, jer su međusobno podudarni i u skladu u spis privijenom dokumentacijom, osim u dijelu u kojem je Ivica Mijić naveo da su sve tuženikove obveze prema tužiteljici obuhvaćene sudskom nagodbom između njega i tužiteljice vezano za njihovu bračnu stečevinu, jer to ne proizlazi iz Zapisnika o sklopljenoj sudskoj nagodbi o raspodjeli bračne stečevine poslovni broj: P Ob-350/2022-20 od 29. kolovoza 2024. Dakle, iz navedenog poreznog rješenja i iskaza stranaka proizlazi da su stranke 1. siječnja 2022. sklopile ugovor o zakupu poslovnog prostora na adresi A. Stračevića 10A, Samobor za mjesečni iznos zakupnine od 8.900,00 kn za razdoblje od 1. siječnja 2022. do 31. prosinca 2022. Taj ugovor je raskinut, te je sklopljen novi ugovor o zakupu istog poslovnog prostora s mjesečnom zakupninom od 6.800,00 kn za razdoblje od 1. ožujka 2022. do 31. prosinca 2022. Tuženik je u prostoru držao svoje alate, te je uredno plaćao zakupninu do kolovoza 2022. godine, te nesporno nisu plaćene posljednje četiri zakupnine. Isto tako tuženikov zastupnik po zakonu je na pripremnom ročištu naveo da je prostor prestao koristiti prije isteka roka iz ugovora. Iz navedenog sud zaključuje da je predmetni ugovor prestao istekom roka na koji je sklopljen, u smislu odredbe čl. 22. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24). Sud nije posebno cijenio tužiteljčine potvrde o plaćanju poreza s osnove ugovora, jer navedeno nije relevantno za odluku o tužbenom zahtjevu.

13. Predmetno je riječ o obveznom odnosu proizašlom iz ugovora o zakupu poslovnog prostora, pa su za odluku o tužbenom zahtjevu mjerodavne odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) i podredno, na temelju odredbe čl. 1. st. 5. tog zakona, odredbe Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 5/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23).

14. Odredbom čl. 5. st. 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora jasno je propisano da se Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu. Prema odredbi čl. 16. st. 1. tog zakona zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

15. U vezi s navedenim, a suprotno navodima tuženikovog zastupnika po zakonu, ističe se da su ugovorne strane spornog ugovora o zakupu Marija Zgaga Mijić i Audio-video trend d.o.o., pa činjenica da je nekretnina koja je predmet zakupa, odnosno,

tražbina s osnove zakupnine, možebitno bračna stečevina tužiteljice i Ivice Mijića, nije od utjecaja na tuženikovu obvezu da plati zakupninu iz ugovora o zakupu. Tim više što ni iz Zapisnika o sklopljenoj sudskoj nagodbi o raspodjeli bračne stečevine poslovni broj: P Ob-350/2022-20 od 29. kolovoza 2024. ne proizlazi da bi ta tražbina bila obuhvaćena navedenom sudskom nagodbom. Naime, stranke u sudskim postupcima često zaboravljaju da je trgovačko društvo poseban pravni subjekt različit od njegovih članova, odnosno, osnivača i zastupnika po zakonu, te da taj pravni subjekt ima vlastita prava i obveze, odnosno imovinu, koja nije imovina njegovih članova. Do sporova povezanih s bračnom stečevinom najčešće dolazi upravo zbog pogrešne premise da je imovina društva s ograničenom odgovornošću, bračna stečevina bračnih drugova koji su članovi ili osnivači tog društva. Naime, bračni drug koji nije upisan u knjigu poslovnih udjela često smatra da ako društvo ima imovinu da je ta imovina bračna stečevina, što nije točno. Stoga je bitno razlikovati imovinu društva, odnosno njegova prava i obveze, kao jednog pravnog subjekta, od imovine, prava i obveza pojedinog bračnoga druga, kao drugog subjekta.

16. Isto tako, niti činjenica da je tuženik možebitno prestao koristiti poslovni prostor prije isteka roka trajanja ugovora, nije odlučna, jer ugovorom o zakupu zakupnik stječe pravo, a ne obvezu koristiti predmet zakupa, pa činjenica da tuženik to svoje pravo nije ostvarivao, ne utječe na njegovu obvezu da plati zakupninu. U tom slučaju zakupnik je imao mogućnost otkazati ili pod određenim uvjetima raskinuti ugovor, što prema činjeničnom i dokaznom supstratu spisa tuženik nije učinio, već je ugovor prestao istekom vremena na koje je ugovoren.

17. Konačno, u odnosu na tvrdnju Ivice Mijića da je svrha tog ugovora bila financijska pomoć tužiteljici, čime zapravo prema shvaćanju suda implicira da je bilo riječ o simuliranom pravnom poslu, ističe se da su prema odredbi čl. 219. ZPP stranke dužne iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika, pa budući da je tužiteljica na ročištu od 13. svibnja 2026. osporila tu tvrdnju, a tuženik tijekom postupka nije predložio dokaze na tu okolnost, u skladu s odredbom čl. 221.a ZPP sud nije imao razloga sumnjati u postojanje i valjanost predmetnog ugovora.

18. Slijedom svega navedenog, cijeneći nespornu činjenicu da su stranke sklopile ugovor o zakupu poslovnog prostora i da tuženik nije platio posljednje četiri zakupnine, u odnosu na odredbu čl. 5. st. 1. i čl. 16. st. 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te ne nalazeći drugih okolnosti koje bi dovele u pitanje postojanje i valjanost tog ugovora, sud je prihvatio tužbeni zahtjev, te je odlučeno je kao u točki I. izreke presude.

19. Ovdje je potrebno istaknuti da je u tužbenom zahtjevu prema shvaćanju suda očitom omaškom u pisanju prilikom navođenja pojedinačnih iznosa mjesečne zakupnine tužiteljica u tužbi pogrešno navela iznos od 912,51 eur umjesto ispravno 902,51 eur. Navedeno je sud zaključio jer je tužiteljica u petitu tužbe navela ukupni iznos tražbine od 3.610,04 eur, te u činjeničnom i dokaznom supstratu tužbe navodi da je mjesečni iznos neplaćenih zakupnina iznosio 6.800,00 kn, što preračunato u valutu euro iznosi upravo 902,05 eur. Stoga sud nije smatrao potrebnim posebno odbijati iznos od 40,00 eur prema pojedinačnim iznosima, jer bi time zapravo odlučio o većem iznosu nego što je navedeni ukupni iznos tražbine od 3.610,05 eur.

20. Tužiteljica je u cijelosti uspjela u sporu pa joj na temelju odredbe čl. 154. ZPP, prema troškovniku (list 67. spisa) i sukladno odredbama Tbr 7.1., 9.1. i 42. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, „Narodne novine“ broj 138/23, pripada pravo na naknadu troška nagrade odvjetniku za sastav tužbe u iznosu od 200,00 eur, za zastupanje na ročištima od 31. ožujka 2026. i 13. svibnja 2026. u iznosu od po 200,00 eur, sve uvećano za PDV 25%, te sudske pristojbe za tužbu i presudu u iznosu od po 82,55 eur (Tbr 1.1. i 2.1. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi, „Narodne novine“ broj: 37/2023), što ukupno iznosi 915,10 eur.

21. Tužitelj na temelju čl. 151. st. 3. ZPP ima pravo i na zatražene zatezne kamate na parnični trošak od dana donošenja ove odluke o trošku po stopi određenoj čl. 29. st. 2. ZOO. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u točki II. izreke.

22. Sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (Narodne novine, br. 57/22.) iskazane su novčane vrijednosti, s obzirom na fiksni tečaj konverzije 7,53450 HRK / 1 EUR.

U Samoboru 18. lipanj 2026.

Sudac:
Ines Golešić-Plašić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od primitka presude Županijskom sudu, putem ovog suda. Za stranku koja je bila obaviještena o ročištu za objavu i uručenje presude, a na to ročište nije pristupila, presuda se objavljuje na e-oglasnoj ploči Općinskog suda u Novom Zagrebu. Smatra se da je ta stranka danom objave primila presudu i od toga dana joj se računa rok za žalbu. Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, sud će presudu dostaviti prema odredbama Zakona o parničnom postupku o dostavi pismena.

Nacrt odluke izradio viši sudski savjetnik- specijalist:
Josip Brekalo

Dna: 1. Tužitelju po punomoćniku
2. Tuženiku

Broj zapisa: **9-30889-8f210**

Kontrolni broj: **00278-780a1-69341**

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 sud u Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.