



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

Poslovni broj: P-1097/2025-12

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 sucu toga suda Ines Golešić-Plašić, kao sucu pojedincu, temeljem prijedloga višeg sudskog savjetnika - specijalista Josipa Brekala, u pravnoj stvari tužitelja Ružice Jurišić, OIB: 30885035976, Volavje 51, Volavje, Jastrebarsko, koju zastupa punomoćni Vladimir Rađenović, odvjetnik u Jastrebarskom, protiv tuženika Boras d.o.o., OIB: 72243059431, sa sjedištem u Osijeku, Zeleno Polje 48, koga zastupa punomoćnik Krunoslav Vukalović, odvjetnik u Varaždinu, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 2. rujna 2026., u prisutnosti punomoćnika tužitelja, 25. rujna 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku Boras d.o.o., OIB 72243059431, Osijek, Zeleno Polje 48 isplatiti tužiteljici Ružici Jurišić, OIB 30885035976, Volavje 51, Volavje, Jastrebarsko iznos od 2.800,00 EUR (dvije tisuće osam stotina eura i nula centi) sa zateznim kamatama koje teku:

- na iznos od 700,00 EUR od 10. studenog 2025.,
- na iznos od 700,00 EUR od 10. prosinca 2025.,
- na iznos od 700,00 EUR od 10. siječnja 2026.,
- na iznos od 700,00 EUR od 10. veljače 2026.,

do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotnih 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.

II. Nalaže se tuženiku Boras d.o.o., OIB 72243059431, da tužiteljici Ružici Jurišić, OIB 30885035976, naknadi trošak ovog postupka u iznosu 1.367,23 EUR (jednu tisuću tri stotine šezdeset sedam eura i dvadeset tri centa), zajedno sa zakonskom zateznom

kamatom koja na taj iznos teče od 25. rujna 2026., kao dana donošenja ove 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, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi navodi da je sa tuženikom 9. listopada 2025. sklopila Ugovor o najmu nekretnine na određeno vrijeme, odnosno od 9. listopada 2025., do 9. ožujka 2025. Predmet najma je kuća i dvorište koji se nalaze na kčbr. 94/3 upisane u zk.ul.br. 1360 k.o. Volavje, a visina najma je ugovorena u iznosu 700,00 eura mjesečno. Tužitelj nadalje navodi da je tuženik platio najamninu samo za prvi mjesec trajanja ugovora, odnosno za listopad, dok je za mjesec studeni tuženik izjavio da više neće plaćati najmaninu, te uputio poruku da otkazuje najam. Tužiteljica se usprotivila otkazu ugovora, ali bez uspjeha jer tuženik ne želi plaćati najamninu. Tužiteljica smatra da izjavom tuženika Ugovor o najmu nekretnine nije otkazan, slijedom čega predlaže sudu prihvatiti tužbeni zahtjev uz naknadu troškova postupka tužitelju.

2. Tuženica u odgovoru na tužbu navodi da ne spori da je predmetni Ugovor o najmu sklopljen sa tužiteljicom, a kako je to navedeno u tužbi. Navodi da je tuženik kao najmoprimac trebao i imao namjeru koristiti isključivo za smještaj i stanovanje svojih pet radnika. Tužitelj nadalje navodi da nekretnina koja je predmet Ugovora o najmu u bitnome nije odgovarala objavljenom oglasu, kao niti podacima koje je tužiteljica prethodno dostavila tuženiku, slijedom čega je tuženik prilikom sklapanja ugovora doveden u zabludu uslijed neistinito prikazanog stvarnog stanja nekretnine. Tuženik nadalje navodi da je prilikom ulaska u posjed nekretnine saznao kako kreveti u nekretnini nisu bili osposobljeni, odnosno da su na istima nedostajale podnice, madraci te posteljina, da u nekretnini nije bila ugrađena perilica rublja. Osim toga navodi da je u nekretnini koja je predmet najma, trebalo biti omogućeno grijanje putem plinskih uređaja, međutim grijanje je bilo moguće samo putem peći na kruta goriva, a što nikako nije odgovaralo tuženiku, obzirom da je to značilo da bi tokom cijelog dana netko morao biti prisutan u nekretnini i povremeno stavljati drva u peć, a što nije bilo moguće budući da su radnici najmoprimca po cijeli dan bili na gradilištu. Iz navedenog proizlazi da bi nekretnina bila nezagrijana kada bi se radnici vratili kući, a što nije odgovaralo potrebama najmoprimca. Nadalje, tuženik navodi da je tužiteljici postavio uvjet da se nekretnina ne nalazi dalje od 25 km od poslovne zone Pisarovina, slijedom čega je tužiteljica putem svog zeta pisano potvrdila da od nekretnine koja je predmet ugovora, do poslovne zone Pisarovina, ima točno 25 km, dok je u stvarnosti udaljenost iznosila 35 km, a što tuženiku nije odgovaralo obzirom da na vrijeme koje je bilo potrebno utrošiti na putovanje radnika do posla, kao i zbog troškova na koje je tuženik mogao računati. Predlaže odbiti tužitelja sa tužbenim zahtjevom, uz naknadu troškova postupka tuženiku.

3. Tijekom postupka provođenja dokaza sud je pročitao Ugovor o najmu nekretnine (list 4-5), poruku (list 6), WhatsApp poruke (list 17), račune (list 22-25), sms poruku (list 26), kartu sa prikazom udaljenosti (list 27), e-mail poruke (list 28-30), te proveo dokaz saslušanjem stranaka, odnosno tužiteljice.

3.1. Sud je odbio provođenje vještačenja udaljenosti od nekretnine koja je predmet Ugovora o najmu do poslovne zone Pisarovina, obzirom da je isto svima javno

dostupan podatak, pa sukladno načelu ekonomičnosti sud je odbio izvođenje navedenog dokaza.

4. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno, te na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sukladno odredbi članka 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23, dalje u tekstu ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti osnovan.

5. Predmet spora je tužiteljev zahtjev radi plaćanja sada dospjelih iznosa najamnine, sukladno Ugovoru o najmu sklopljenom između stranaka.

6. Između stranaka nije sporno da su tužiteljica kao najmodavac i tuženik kao najmoprimac 9. listopada 2025. sklopili Ugovor o najmu nekretnine i to kuće i dvorišta koje se nalaze na kč.br. 94/3 upisane u zk.ul. broj 1360 k.o. Volavje, i to na razdoblje od 5. mjeseci odnosno 9. listopada do 9. ožujka 2026. Među strankama isto tako nije sporno da je tuženik platio najamninu samo za prvi mjesec trajanja ugovora, dok za ostale mjesece nije platio najamninu.

7. Među strankama je sporno da li je navedeni Ugovor o najmu nekretnine od 9. listopada 2025. sklopljen na određeno vrijeme otkazan izjavom tuženika, prije isteka roka na koji je sklopljen.

8. Uvidom u Ugovor o najmu nekretnine od 9. listopada 2025. sud je utvrdio da je isti sklopljen između Boras d.o.o. Ružice Jurišić. Predmet najma je nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Jastrebarsko, i tu u zk. ul. 1360, k.o. Volavje, kč.br. 94/3, kuća br. 51 i gospodarske zgrade u Volavju, površine 159 čh. Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme, i to na rok od 5 mjeseci, od 9. listopada 2025. do 9. ožujka 2026. Mjesečna najamnina je ugovorena u iznosu 700,00 eura, a istu je tuženik dužan platiti tužiteljici do 9. dana u mjesecu za tekući mjesec. Ugovor prestaje istekom vremena na koje je sklopljen.

9. Uvidom u poruku (list 6) sud je utvrdio da tuženik otkazao ugovor o najmu, obavijestivši tužiteljicu da radnici nisu u objektu od kraja desetog mjeseca, te da se isti više neće vraćati u smještaj.

10. Iz WhatsApp poruka (list 17) proizlazi da je tuženik obaviješten da je udaljenost od kuće do zone 25 kilometara, te da je perilica ostavljena ispred kuće. Iz priloženih poruka nije moguće utvrditi vrijeme slanja istih, kao ni bilo kakav identitet osoba koje su razmijenile poruke.

11. Uvidom u račune (list 22-25) sud je utvrdio da je 6. svibnja 2025. kupljen jedan okvir kreveta, da su 9. listopada 2025. kupljeni madrac s oprugama, dva madraca od pjene te tri zaštite za madrac.

12. Iz WhatsApp prepiske (list 26) proizlazi da je netko Jasku Boras obavijestio o udaljenosti kuće od zone, odnosno da ista iznosi 25 kilometara, u više navrata zahtijevao slanje ugovora, te da je perilica ostavljena ispred kuće.

13. Uvidom u kartu sa prikazom udaljenosti (list 27) sud je utvrdio da je najmanja udaljenost od nekretnine koja je bila predmet najma do poslovne zone Pisarovina, 25 kilometara.

14. Uvidom u e-mail poruke (list 28-30) sud je utvrdio da je putem e-maila izvršena dostava ugovora o najmu.

15. Tužiteljica u svom iskazu navodi su proces oko sklapanja Ugovora o najmu vodili njena kćer i zet, a da je ona samo vlasnica. Navodi da se tuženik javio na oglas o najmu predmetne nekretnine, a na koji se tuženik javio, nakon čega je sklopljen ugovor o najmu na rok od 5 mjeseci. Posebno ističe da je kuća u cijelosti bila opremljena svim potrepštinama, a obzirom da im je rečeno da će u kući stanovati 5 ljudi, kupili su i dodatne stvari. Tuženik je kuću koristio 5 mjeseci nakon čega su jednostavno nestali, susjedi su im javili da ih jednostavno više ne viđaju. Sjeća se da je tuženik govorio da je perilica za rublje bila pokvarena te da su novu perilicu ostavili ispred kuće, obzirom da nisu imali ključ od kuće. Navodi da se u kući nalazila peć na pelete te grijalica u kupaoni. Posebno ističe da je tuženik prije sklapanja ugovora o najmu bio u predmetnoj nekretnini, odnosno da je istu obišao, a nakon čega je utvrdio da je potrebno kupiti još jedan ležaj, a obzirom da će u nekretnini prebivati 5 osoba, te da je potrebno zamijeniti dva madraca. U pogledu perilice rublja navodi je kući bila perilica rublja, koja se pokvarila, nakon čega je odmah kupljena i dostavljena nova. Osim toga navodi da u oglasu nikada nije stajalo da je kuća opremljena plinskim grijanjem jer na predmetnom području uopće nije proveden plin.

15.1. Tuženik se nije odazvao ročištu na kojemu je proveden dokaz saslušanjem stranaka.

15.2. Sud je iskaz tužiteljice ocijenio vjerodostojnim jer isti odgovara materijalnoj dokumentaciji u spisu predmeta. Iz navedenih računa (list 22-25) utvrđeno je da je 6. svibnja 2025. kupljen jedan okvir kreveta, da su 9. listopada 2025. kupljeni madrac s oprugama, dva madraca od pjene te tri zaštite za madrac. Navedeno odgovara iskazu tužiteljice da je pregledom nekretnine utvrđeno da je potrebno još jedan ležaj te promijeniti dva madraca, obzirom da će u kući prebivati 5 osoba. U pogledu navoda tuženika da je kuća oglašena na način da je opremljena sa plinskim grijanjem, sukladno članku 221.a Zakona o parničnom postupku (Narodne novine 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, 80/2022, 114/2022, 155/2023, 146/2025, dalje u tekstu ZPP) teret dokaza o navedenom je bio na tuženiku, međutim tuženik sudu nije pružio navedeni dokaz. Tužiteljica je više puta tijekom postupka da je po prijavi kvara na perilici rublja, odmah kupljena i dopremljena nova, a navedeno tuženik nikada nije sporio.

16. Pravna osnova potraživanja tužiteljice proizlazi iz čl. 550 Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022, 155/2023) kojim je određeno da se ugovorom o najmu obvezuje najmodavac predati određenu stvar najmoprimcu na uporabu, a ovaj mu se obvezuje za to plaćati određenu najamninu. Nadalje čl. 574. stavak 1. ZOO-a je određeno ugovor o najmu sklopljen na određeno vrijeme ili mu je trajanje određeno zakonom prestaje istekom toga vremena. Člankom 563. stavak 1. ZOO određeno je da je najmoprimac dužan plaćati najamninu u rokovima određenim ugovorom ili zakonom, a u nedostatku ugovorne ili zakonske odredbe, kako je uobičajeno u mjestu predaje stvari najmoprimcu.

16. Ugovor o najmu nekretnine od 9. listopada 2025., je ugovor sklopljen na određeno vrijeme, u ugovoru nije sadržana klauzula koja bi omogućavala bilo kojoj od ugovornih strana raskid ugovora prije proteka roka na koji je sklopljen, dok je redovni otkaz

ugovora o najmu karakterističan za ugovor o najmu sklopljen na neodređeno vrijeme. Tuženik je bio dužan dokazati postojanje pretpostavki za raskid ugovora, međutim prigovori tuženika su se odnosili udaljenost nekretnine koja je predmet najma do mjesta posla radnika i opremljenost nekretnine za nesmetanu uporabu. Tužiteljica je računima dokazala da je nekretninu opremila sa svim potrepštinama za nesmetanu uporabu, a nakon što je prethodno utvrđeno što sve u nekretnini nedostaje. Osim toga, nesporno je da su radnici tuženika nekretninu krenuli koristiti 9. listopada 2025., dok je ugovor o najmu sklopljen 15. listopada 2025., a iz čega proizlazi da se nekretnina mogla cijelo vrijeme koristiti kao i da se koristila određeno vrijeme.

16.1. Tuženik je mogao cijelo vrijeme boravka u nekretnini upozoriti tužiteljicu na bilo kakve nedostatke, te joj dati primjeren rok u kojem je dužna ispraviti te nedostatke. Međutim prema stanju spisa i navodima tuženika proizlazi da je tuženik upozorio tužiteljicu na nedostatke prije nego su njegovi radnici se uselili u nekretninu, da je tužiteljica te nedostatke ispravila, a da se nakon toga u odgovoru na tužbu tuženik pozivao na iste nedostatke. U pogledu navoda udaljenosti nekretnine koja je predmet najma do poslovne zone Pisarovina, evidentno je da isto nije moglo ostati nepoznato tuženiku, pa da je ipak pristao sklopiti ugovor o najmu, a osim toga, najmanja udaljenost iznosi 29 kilometara između navedenih lokacija, a ne 35 kilometara kako to navodi tuženik. Razlika od 4 kilometra ne čini nekretninu neupotrebljivom za redovitu ili ugovorenu uporabu. Osim toga, ugovor o najmu nekretnine se raskida u pisanom obliku, pa prema tome SMS poruka sama po sebi nije valjani redovni otkaz ugovora o najmu na određeno vrijeme.

17. Sukladno Ugovoru o najmu nekretnine, tuženik je bio dužan plaćati najamninu u rokovima određenim ugovorom, odnosno do 9 dana u mjesecu za tekući mjesec, a među strankama nije sporno da je tuženik platio samo jednu od predviđenih pet najamnina. Slijedom navedenog, te obzirom da tuženik nije dokazao postojanje pretpostavki za prijevremeni raskid ugovora o najmu sklopljenog na određeno vrijeme, odlučeno je kao u točki I. izreke presude.

18. Visinu tužbenog zahtjeva sud je utvrdio pročitavši Ugovor o najmu nekretnine od 9. listopada 2025., konkretno članak 2. kojim je ugovoreno da će najmoprimac plaćati najamninu u visini 700,00 eura. Obzirom da tuženik nije platio najamninu za 4 mjeseca, razvidno je da tražbina tužiteljice iznosi 2.800,00 eura.

18.1. Sukladno članku 29. ZOO-a tužiteljici pripadaju i zakonske zatezne kamate na pojedinačne iznose neplaćenih mjesečnih iznosa najamnine.

19. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbama čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a, odnosno isti su odmjereni s obzirom na vrijednost predmeta spora, zahtjev za naknadu troškova i Tarifu o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine br. 142/12., 103/14., 118/14., 107/15., 37/22. i 126/22. te 138/23., dalje: OT), imajući na umu vrijednost boda u iznosu 2,00 EUR (Tbr. 54. OT).

20. Slijedom navedenog, a obzirom da je tužitelj u cijelosti uspio sa pravnom osnovom i visinom tužbenog zahtjeva, tužitelju je valjalo priznati kao troškove potrebne za vođenje parnice trošak sastava tužbe (Tbr. 7./1. OT) i podneska od 6. svibnja 2026., (Tbr. 8./1. OT) te zastupanja na ročištima 29. travnja 2026., 15. lipnja 2026. i 2. rujna 2026. (Tbr. 9./1. OT), za svaku radnju u zahtijevanom iznosu 200,00 EUR, dakle, ukupno u iznosu 1.000,00 EUR, a sve uz pripadajući porez na dodanu vrijednost u iznosu 250,00 EUR. Osim navedenog, valjalo je tužitelju priznati i trošak sudske

pristojbe na tužbu u iznosu 37,23 EUR, te trošak sudske pristojbe na presudu u iznosu 80,00.

21. Slijedom navedenog, valjalo je odlučiti kao u točki II. izreke presudu i tužiteljici dosuditi troškove u iznosu 1.367,23 EUR sa zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude do isplate, jer se zatezne kamate na parnične troškove mogu stranci odrediti i u parničnom postupku, temeljem primjene čl. 151. st. 3. ZPP-a.

U Samoboru 25. rujna 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.

DNA:

1. Tužitelju po punomoćniku
2. Tuženiku po punomoćniku

Broj zapisa: **9-3088d-a4c72**

Kontrolni broj: **0344f-fb8d7-b09fc**

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.