



Republika Hrvatska
Općinski sud u Koprivnici
Koprivnica, Hrvatske državnosti 5

Poslovni broj: Ps-5/2025-13

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 Koprivnici po sucu Jerku Bogdaniću kao sucu pojedincu u parničnom predmetu tužiteljice Božice Krček, OIB: 40321466965, Radnička Cesta 88, Draganovec, zastupane po punomoćniku Krunoslavu Vuljaku, odvjetniku iz Koprivnice, protiv tuženika Milana Haranbašić, OIB: 21320168130, Starogradska Ulica 53, Starigrad, radi iseljenja i predaje u posjed nekretnine te radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 27. srpnja 2026., u prisutnosti tužitelja osobno, punomoćnika tužitelja odvjetnika Krunoslava Vuljaka, tuženika osobno te punomoćnika tuženika odvjetnice Melite Ranilović-Ferenc, a odluke objavljene dana 4. rujna 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Tuženik Haranbašić Milan iz Koprivnice, Starigrad, Starogradska 53, OIB: 21320168130 dužan je tužiteljici Krček Božici iz Koprivnice, Radnička cesta 88, OIB: 40321466965 predati u samostalan i isključivi posjed nekretninu čkbr. 8256/5 iz k.o. Koprivnica upisanu u zk.ul.br. 29119, koja u naravi predstavlja kuću sa dvorištem sa 751 m², slobodnu od svoje osobe i svojih stvari, u roku od 15 dana.

II. Tuženik Haranbašić Milan iz Koprivnice, Starigrad, Starogradska 53, OIB: 21320168130 dužan je tužiteljici Krček Božici iz Koprivnice, Radnička cesta 88, OIB: 40321466965 isplatiti iznos od 6.300,00 EUR (šestisućatristoeura) sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom 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, na iznose kako slijedi:

- na iznos od 5.000,00 EUR zakonsku zateznu kamatu od 17. listopada 2025.
 - na iznos od 100,00 EUR zakonsku zateznu kamatu od 2. svibnja 2025.
 - na iznos od 200,00 EUR zakonsku zateznu kamatu od 2. lipnja 2025.
 - na iznos od 200,00 EUR zakonsku zateznu kamatu od 2. srpnja 2025.
 - na iznos od 200,00 EUR zakonsku zateznu kamatu od 2. kolovoza 2025.
 - na iznos od 200,00 EUR zakonsku zateznu kamatu od 2. rujna 2025.
 - na iznos od 200,00 EUR zakonsku zateznu kamatu od 2. listopada 2025.
 - na iznos od 200,00 EUR zakonsku zateznu kamatu od 2. studenog 2025.
- pa do plaćanja, sve u roku od 15 dana.

III. Odbija se zahtjev tužiteljice za isplatom zatezne kamate na iznos od 5.000,00 eura za dan 16. listopada 2025. kao neosnovan.

IV. Nalaže se tuženiku Haranbašić Milanu iz Koprivnice, Starigrad, Starogradska 53, OIB: 21320168130 da tužiteljici Krček Božici iz Koprivnice, Radnička cesta 88, OIB: 40321466965 nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.609,45 eura (tisućušestodeveteura i četrdesetpetcenta) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 4. rujna 2026. 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, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je dana 10. studenog 2025. podnijela tužbu protiv tuženika radi radi iseljenja i predaje u posjed nekretnine te radi isplate u kojoj navodi da je tužiteljica samovlasnica nekretnine upisane u zk.ul.br. 29119 za k.o. Koprivnica, čkbr. 8265/6, a da se u naravi radi o kući sa dvorištem na adresi Starogradska cesta 53.

1.1. Tužiteljica navodi da tuženik nekretninu tužiteljice koristi od 2019. temeljem odobrenja tužiteljice, a da je do sklapanja Sporazuma 15. travnja 2025. tuženik navedenu nekretninu koristio bez naknade – najamnine.

1.2. Tužiteljica navodi da su Sporazumom od 15. travnja 2025. tužiteljica i tuženik ugovorili su da će tuženik navedenu nekretninu od tužiteljice kupiti za iznos od 100.000,00 EUR te da će ugovorenu kupovninu uplatiti najkasnije od 15. rujna 2025. Za slučaj da tuženik do navedenog datuma ne isplati ugovorenu kupovnu cijenu stranke su bile ugovorile da će tuženik iseliti iz nekretnine tužiteljice do 15. listopada 2025.

1.3. Tužiteljica navodi da tuženik do danas nije niti isplatio kupovnu cijenu, a niti je iselio iz nekretnine, iako ga je tužiteljica pozvala na iseljenje.

1.4. Slijedom navedenog tužiteljica predlaže da sud temeljem sklopljenog Sporazuma od 15. travnja 2025. naloži tuženiku da nekretninu tužiteljice na adresi Starogradska cesta 53 preda u posjed tužiteljici, te da joj isplati iznos od 6.300,00 eura, pri čemu na iznos od 5.000,00 eura potražuje zateznu kamatu od 16. listopada 2025., a na iznos mjesečne najamnine potražuje zateznu kamatu od drugog dana u mjesecu za prethodni mjesec. Tužiteljica potražuje i da sud tuženiku naloži da joj nadoknadi prouzročene parnične troškove.

2. Tuženik je dao pravovremeni odgovor na tužbu u kojem navodi da je točno da je tužiteljica vlasnica nekretnine upisane u zk.ul.br. 29119 za k.o. Koprivnica te da je točno da tuženik od 2019. navedenu nekretninu koristi zajedno sa svojom suprugom bez novčane naknade temeljem usmenog dogovora sa tužiteljicom i njezinim suprugom Ivanom Krček da predmetnu nekretninu održava i dovede u stanje sposobno za stanovanje jer je ista bila zapuštena budući da u njoj nitko nije živio 10 i više godina.

2.1. Tuženik navodi da je on usmeno izrazio spremnost da kupi navedenu nekretninu, a tužiteljica je izrazila spremnost da mu istu nekretninu proda za cijenu od 35.000,00 eura s time da će isplata cijene uslijediti kada tuženik od Ministarstva hrvatskih branitelja isходи sredstva potrebna za isplatu dogovorene cijene.

2.2. Tuženik navodi da je točno da je sa tužiteljicom kod odvjetnika Krunoslava Vuljak potpisao sporazum, da je točno da je primio poziv odvjetnika za iseljenje prema sporazumu, no tuženik navodi da je pristao na potpisivanje tog sporazuma takvog sadržaja jer ga je tužiteljica uvjerila da joj je takav sporazum potreban radi Porezne uprave koja je tužiteljicu teretila da u nekretnini netko živi, pa da je radi pokrića stanovanja tuženika u nekretnini potrebno samo formalno zaključiti sporazum konkretnog sadržaja. Tuženik navodi da je na potpisivanje takvog sporazuma pristao u zabludi da se isti potpisuje samo formalno radi pokrića Poreznoj upravi.

2.3. Tuženik navodi da je spreman tužiteljici isplatiti dogovorenu kupoprodajnu cijenu, pa i nešto više, no da se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu jer se temelji na sporazumu koji je potpisan u zabludi.

3. Tuženik je na pripremnom ročištu dodatno istaknuo da mu je tužiteljica nakon sklapanja sporazuma od 15. travnja 2025. rekla da ne mora plaćati 200,00 eura da bude u nekretnini tužiteljice i da je sporazum potpisan samo formalno. Tuženik je također istaknuo prigovor da je sporazum od 15. travnja 2025. protivan volji tuženika te da kao takav nije ni nastao, a istaknuo je i da se radi o ništetnom sporazumu budući da je potpisan zbog mana volje tuženika.

4. Tužiteljica je u tijeku postupka predložila da se radi utvrđenja spornih činjenica izvrši uvid u dokumentaciju u spisu, te da se izvede dokaz saslušanjem tužiteljice kao stranke te saslušanjem svjedoka Ivana Krček na okolnost stvarne volje ugovornih strana prilikom potpisivanja sporazuma od 15. travnja 2025.

4.1. Tuženik je u tijeku postupka predložio da se radi utvrđenja spornih činjenica izvede dokaz saslušanjem tuženika kao stranke te dokaz saslušanjem supruge tuženika Davorke Haranbašić i Ivane Rajn na okolnost prave volje ugovornih strana prilikom potpisivanja sporazuma od 15. travnja 2025.

4.2. Tuženik je od dokaznog prijedloga za saslušanje svjedoka Ivane Rajn odustao na ročištu održanom 12. svibnja 2026.

5. Između tužiteljice i tuženika nije sporno da je tužiteljica vlasnica nekretnine upisane u zk. ul. br. 29119 k.o. Koprivnica, u naravi kuća sa dvorištem na adresi Starogradska cesta 53 (dalje u tekstu Nekretnina), nije sporno da tuženik i njegova supruga Davorka Haranbašić žive u Nekretnini najmanje od 2020. temeljem odobrenja tužiteljice, nije sporno da tuženik nije plaćao najamninu za korištenje Nekretnine, nije sporno da su tužiteljica i tuženik potpisali Sporazum od 15. travnja 2025. koji prileži na str. 7 spisa, nije sporno da je tuženik primio poziv na iseljenje tužiteljice od dana 22. rujna 2025., nije sporno da tuženik i njegova supruga do zaključenja glavne rasprave nisu iselili iz Nekretnine te nije sporno da tuženik nije tužiteljici isplatio iznos od 5.000,00 eura kao i da joj nije plaćao mjesečnu najamninu od 200,00 eura ugovorenu u Sporazumu.

5.1. Između tužiteljice i tuženika je sporno je li Sporazum pravno valjan i je li nastao, odnosno radi li se o ništetnom pravnom poslu zbog mana volja tuženika, a sporno je i ima li tužiteljica pravo tražiti predaju u posjed Nekretnine od tuženika.

6. U svrhu utvrđenja spornih činjenica tijekom dokaznog postupka pročitani su izvadak iz zemljišne knjige (str. 5-6), Sporazum od 15. travnja 2025. (str. 7), preslike osobnih iskaznica stranaka (str. 8-9), poziv na iseljenje (str. 10-11), dokaz o primitku poziva na iseljenje (str. 12-13), izvadak iz zemljišne knjige prije BZP-a (str. 14-15), dopis Ministarstva hrvatskih branitelja (str. 31), potvrda o statusu Hrvatskog branitelja (str. 32), medicinsku dokumentaciju (str. 33-36), zapisnik o saslušanju svjedoka Ivana Krček (str. 40-42).

7. Na temelju kritičke analize svih izvedenih dokaza, primjenom odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku (NN 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), utvrđeno je da je tužbeni zahtjev djelomično osnovan.

8. Tužiteljica prije svega traži predaju u posjed Nekretnine koja je u njezinom vlasništvu, a koju tuženik i njegova supruga Davorka Haranbašić koriste u svrhu stanovanja najmanje od 2020.

9. Člankom 161. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014 – dalje u tekstu ZV) propisano je da vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari (st. 1.), a vlasnikovo pravo iz stavka 1. toga članka ne zastarijeva, ako zakonom nije što drugo određeno (st. 2.).

9.1. Člankom 162. ZV-a propisano je da vlasnik, da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tužnikovu posjedu.

9.2. Člankom 163. st. 1. ZV-a propisano je da posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako ima pravo koje ovlašćuje na posjedovanje te stvari (pravo na posjed).

10. Između parničnih strana je nesporno da je tužiteljica vlasnica Nekretnine, nesporno je da je da je tuženik u posjedu Nekretnine te je nesporno da su tuženik i njegova supruga Nekretninu koristili uz dopuštenje tužiteljice, bez plaćanja naknade. Između parničnih strana je isto tako nesporno da je tuženik primio dopis tužiteljice od 15. travnja 2025.

10.1. Čitanjem dopisa tužiteljice od 22. rujna 2025. utvrđeno je da je tužiteljica tim dopisom pozvala tuženika da ispuni svoju obvezu iz Sporazuma od 15. travnja 2025. te da iseli iz Nekretnine do 15. listopada 2025., uz upozorenje da će u protivnom potraživati od tuženika isplatu iznosa od 5.000,00 eura za ranije korištenje Nekretnine.

10.2. Dakle temeljem dopisa tužiteljice od 22. rujna 2025., koji je tuženik nesporno primio, utvrđeno je da je tužiteljica tim dopisom jasno izrazila svoju volju za stupanje u posjed Nekretnine sa danom 15. listopada 2025., čime je ujedno, neovisno o odredbama Sporazuma čija valjanost je među parničnim stranama sporna, sa danom 15. listopada 2025. opozvala svoju raniju suglasnost tuženiku za korištenje njezine Nekretnine.

11. Tuženik tijekom ovog postupka nije tvrdio niti dokazao da ima pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje Nekretnine tužiteljice. Tuženik je spominjao usmene dogovore vezano uz eventualnu kupnju Nekretnine tužiteljice iz 2019. ili 2020. godine i njegovu volju da se ta kupnja u konačnosti i realizira. U odnosu na te navode tuženika valja reći da je ugovor o kupoprodaji nekretnina formalan ugovor koji mora biti sklopljen u pisanom obliku u smislu čl. 377. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/2005., 41/2008., 125/2011., 78/2015., 29/2018., 126/2021., 114/2022., 156/2022., 145/2023., 155/2023. – dalje u tekstu ZOO), i koji u smislu čl. 290. st. 1. ZOO-a nema pravni učinak ako nije sklopljen u propisanom obliku. Stoga eventualni usmeni dogovori tužiteljice i tuženika vezano uz kupoprodaju Nekretnine iz 2019. ili 2020. nemaju pravni učinak i ne daju tuženiku pravo da Nekretninu tužiteljice nastavi koristiti u svrhu stanovanja nakon što je tužiteljica dopisom od 22. rujna 2025. jasno opozvala svoju suglasnost tuženiku da Nekretninu koristi od 15. listopada 2025. na dalje.

12. Tuženik navodi da nije iselio iz Nekretnine jer ima bolesnu suprugu te da u Nekretnini sa suprugom živi od 2020., što se može shvatiti kao prigovor prava na dom.

12.1. Člankom 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda propisano je da svatko ima pravo na poštovanje svoga privatnog i obiteljskog života, doma i dopisivanja. Nadalje je propisano da se javna vlast neće miješati u ostvarivanje tog prava, osim u skladu sa zakonom i ako je u demokratskom društvu 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.

12.2. U ovom postupku je nesporna činjenica da tuženik i njegova supruga Davorka Haranbašić u Nekretnini neprekinuto žive najmanje od 2020. godine iz čega proizlazi i da su tuženik i njegova supruga stvorili jaku, stvarnu i trajnu (kontinuiranu) povezanost sa Nekretninom zbog čega Nekretnina predstavlja njihov dom. Usvajanjem tužbenog zahtjeva za predaju Nekretnine u posjed tužiteljici svakako bi došlo do miješanja u pravo na dom tuženika i njegove supruge. S obzirom na navedeno potrebno je provesti test razmjernosti kako bi se utvrdilo je li miješanje u pravo na dom tuženika i njegove supruge protivno Konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda ili ne.

12.3. U konkretnom slučaju je nesporno da je tužiteljica vlasnica Nekretnine te da je opozvala svoju suglasnost tuženiku i njegovoj supruzi za daljnje korištenje i posjedovanje Nekretnine. Vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari (čl. 161. st. 1. ZV-a). Stoga je utvrđeno da je miješanje u pravo na dom tuženika utemeljeno na zakonu i to konkretno na odredbi čl. 161. st. 1. ZV-a koji ovlašćuje tužiteljicu, kao vlasnicu Nekretnine, da traži predaju iste u posjed.

12.4. Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima (čl. 30. st. 1 ZV-a). S obzirom da tužiteljica, kao vlasnica Nekretnine, ima pravo istu koristiti i gospodarski je iskorištavati, što ne može dok su tuženik i njegova supruga u posjedu iste, to je miješanje u pravo na dom tuženika i njegove supruge usmjereno na postizanje legitimnog cilja, odnosno na omogućavanje tužiteljici da ostvaruje svoja vlasnička ovlaštenja na korištenje i gospodarsko iskorištavanje Nekretnine.

12.5. Između parničnih strana je nesporno da tuženik tužiteljici za korištenje Nekretnine ne plaća nikakvu naknadu. Tuženik u svom iskazu navodi da je spreman plaćati najamninu od 200,00 eura, no istovremeno navodi da mu je tužiteljica rekla da to ne mora plaćati te potvrđuje da od tužiteljice nije tražio broj računa za plaćanje najamnine niti prije, niti nakon podnošenja tužbe. Budući da je tuženik nesporno primio dopis tužiteljice od 22. rujna 2025., kojim je tužiteljica jasno i nedvosmisleno upozorila tuženika na neispunjenje obveza iz Sporazuma od 15. travnja 2025., uključujući obvezu plaćanja najamnine od 200,00 eura mjesečno, ne može se prihvatiti tvrdnja tuženika da najamninu za Nekretninu nije plaćao zbog toga što mu je tužiteljica rekla da istu ne mora plaćati. Stoga je ovaj sud stava da tuženik izbjegava obvezu plaćanja najamnine i Nekretninu želi nastaviti koristiti bez naknade dok spremnost na plaćanje najamnine ističe samo deklarativno kako bi nastavio koristiti Nekretninu bez naknade. U takvim okolnostima ovaj sud je stava da se konkretan legitiman cilj, odnosno zaštita vlasničkih ovlaštenja tužiteljice na Nekretnini iseljenjem tuženika i njegove supruge, ne može postići primjenom blaže mjere.

12.6. Tužiteljica i tuženik nesporno su 15. travnja 2025. potpisali Sporazum iz čijeg sadržaja proizlazi volja tužiteljice da stupi u posjed Nekretnine, a tim Sporazumom je tužiteljica tuženiku omogućila rok od 6 mjeseci (od 15. travnja do 15. listopada 2025.) za kupnju Nekretnine ili za iseljenje iz iste, što predstavlja dovoljno dugačak rok da tuženik i njegova supruga nađu adekvatan smještaj. Tužiteljica je svoju volju da stupi u posjed Nekretnine potvrdila i u dopisu od 22. rujna 2025. Usprkos tome tuženik je u svom iskazu potvrdio da u razdoblju od 15. travnja do 15. listopada 2025. nije tražio drugi smještaj, iako nije imao namjeru isplatiti kupoprodajnu cijenu za Nekretninu tužiteljici do 15. rujna 2025. S obzirom da je tužiteljica tuženiku i njegovoj supruzi omogućila dovoljno dugačak rok za pronalazak drugog adekvatnog smještaja, koji rok je istekao prije podnošenja tužbe, a tuženik isti nije iskoristio za pronalazak drugog smještaja, pri čemu tuženik samo deklarativno izražava spremnost za plaćanje najamnine bez da je poduzeo bilo kakav konkretan korak da tužiteljici plati naknadu za korištenje Nekretnine bilo prije, bilo nakon podnošenja tužbe, ovaj sud je stava da postoji neodgodiva društvena potreba za iseljenjem tuženika iz Nekretnine.

12.7. Tuženik u svom iskazu ističe bolest supruge i svoju lošu imovinsku situaciju, odnosno 600,00 eura primanja od kojih tuženik prema svojim navodima 500,00 eura troši na lijekove za suprugu. Čitanjem medicinske dokumentacije Davorke Haranbašić je utvrđeno da ona doista boluje od karcinoma dojke te da je operativno liječena u listopadu 2025. Međutim bolest supruge tuženika i njihova loša materijalna situacija ne predstavljaju okolnost koja bi im davala pravo da s osnova činjenice da Nekretnina predstavlja njihov dom u istoj nastavi živjeti na neodređeno vrijeme bez naknade pored jasno izražene volje vlasnice Nekretnine da stupi u posjed iste i pored činjenice

da je vlasnica Nekretnine tuženicama dala rok od 6 mjeseci za pronalazak druge Nekretnine za stanovanje.

12.8. S obzirom na sve prethodno navedene okolnosti, a posebice nepostojanje stvarne namjere tuženika da tužiteljici plaća naknadu za korištenje Nekretnine i činjenicu da je tužiteljica tuženiku ostavila dovoljan rok za pronalazak druge Nekretnine za stanovanje, te da su vlasnička prava tužiteljice isto tako zaštićena Ustavom Republike Hrvatske kao i čl. 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, to je ovaj sud stava da je miješanje u pravo na dom tuženika i njegove supruge razmjerno potrebi za zaštitu vlasničkih prava tužiteljice na Nekretnini.

12.9. Budući da je utvrđeno da je iseljenje tuženika i supruge Davorke Haranbašić utemeljeno na zakonu, usmjereno na postizanje legitimnog cilja te da je nužno u demokratskom društvu, to iseljenje, iako dovodi do miješanja u pravo na dom tuženika i njegove supruge, nije protivno čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

13. Budući da je nesporno da je tužiteljica vlasnica Nekretnine, nesporno je da je tuženik u posjedu Nekretnine, a utvrđeno je da tuženik kao posjednik nema pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje Nekretnine te je utvrđeno da iseljenjem tuženika iz Nekretnine, koja predstavlja njegov dom, nije protivno čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda to je temeljem odredbe čl. 161. i 162. st. 1. ZV-a tuženiku naloženo da tužiteljici preda u posjed Nekretninu slobodnu od osoba i stvari, te je odlučeno kao pod točkom I. izreke presude.

14. Tužiteljica nadalje temeljem odredaba Sporazuma sklopljenog sa tuženikom 15. travnja 2025. potražuje od tuženika isplatu najamnine u iznosu od 200,00 eura mjesečno za razdoblje od 15. travnja 2025. do 31. listopada 2025., a potražuje i ugovorenu naknadu od 5.000,00 eura budući da tuženik do 15. listopada 2025. nije iselio iz Nekretnine.

14.1. Tuženik osporava zahtjev tužiteljice za isplatom prigovorom da je na potpisivanje takvog sporazuma pristao u zabludi da se isti potpisuje samo formalno radi pokrića Poreznoj upravi, da je isti protivan volji tuženika i da kao takav nije niti nastao te prigovorom da se radi o ništetnom Sporazumu zbog mana volje tuženika.

15. Čitanjem Sporazuma, za koji je nesporno da su ga tužiteljica i tuženik potpisali 15. travnja 2025. (dalje u tekstu Sporazum) utvrđeno je da je tim Sporazumom utvrđeno da je tužiteljica vlasnica Nekretnine te da tuženik u Nekretnini živi od 2019., da je tuženik u to vrijeme iskazao interes za kupnju Nekretnine, međutim da do kupnje nije došlo, a da tužiteljica ima namjeru Nekretninu prodati. Sporazumom su stranke ugovorile kupoprodajnu cijenu za Nekretninu od 100.000,00 eura te se tuženik obvezao tu cijenu isplatiti do 15. rujna 2025. a u slučaju ako ju do tog roka ne isplati utvrđeno je da taj dogovor ne proizvodi pravne učinke te da se tuženik obvezuje iseliti iz Nekretnine u roku od 30 dana od isteka roka za isplatu kupoprodajne cijene, odnosno najkasnije do 15. listopada 2025. te Nekretninu slobodnu od osoba i stvari predati tužiteljici kao vlasnici. Sporazumom se tuženik za razdoblje od dana sklapanja Sporazuma do iseljenja tuženika iz Nekretnine obvezao plaćati mjesečnu najamninu u iznosu od 200,00 eura, a u slučaju ako se ne iseli iz Nekretnine do 15. listopada 2025.

pored najamnine za razdoblje od sklapanja Sporazuma nadalje obvezao se na ime najamnine za razdoblje do sklapanja Sporazuma tužiteljici isplatiti iznos od 5.000,00 eura.

16. Tuženik je u svom iskazu u bitnom naveo da sigurno ne bi potpisao sporazum sa tužiteljicom da suprug tužiteljice Ivo Krček nije prije toga tri ili četiri puta dolazio kod njega i govorio mu da se ugovor mora potpisati da tužiteljica ne dobije kaznu od Porezne uprave. Naveo je da tada nije bilo nikakvog govora da mora platiti nekakvih 5.000,00 eura. Navodi da je točno da je potpisao Sporazum, no da je to učinio u zabludi jer mu je punjena glava Poreznom upravom. Navodi da se nije sa tužiteljicom našao prije odlaska u odvjetnički ured i da sa njom prije odlaska u odvjetnički ured nije ništa dogovorio, a da je tek u odvjetničkom uredu vidio što potpisuje. Navodi da, kada je prije potpisa Sporazuma pitao mora li plaćati 200,00 eura najamnine, mu je Ivo Krček znakom pokazao da šuti, a da je nakon potpisa Sporazuma otišao sa tužiteljicom i Ivom Krček na kavu te da ih je tada ponovno pitao mora li plaćati najamninu te da su mu oni oboje rekli da je to samo formalnost. Tuženik navodi da je prilikom sastavljanja Sporazuma odvjetnik Krunoslav Vuljak sam pisao tekst sporazuma i to na način da je čitao ono što unosi u Sporazum i istovremeno njemu i tužiteljici govorio to što piše, pretpostavlja da je tužiteljica sa odvjetnikom unaprijed dogovorila što je trebalo ići u tekst Sporazuma. Navodi da vezano uz odredbu Sporazuma o obvezi plaćanja iznosa od 5.000,00 eura ako ne iseli iz Nekretnine nije odvjetniku rekao da taj dio ne unosi u Sporazum, a nije to učinio jer mu je prije odlaska u odvjetnički ured rečeno da se Sporazum potpisuje samo formalno pa smatra da se Sporazum, zato jer je formalan, ne bi trebao uvažiti. Navodi da je bio u zabludi jer mu je glava punjena Poreznom upravom, a kada je došao kod odvjetnika je doveden pred gotov čin. Navodi da smatra da je doveden pred gotov čin zato što je mislio da tužiteljica i njezin suprug neće ništa poduzeti protiv njega. Navodi da je potpisao Sporazum sa tužiteljicom s namjerom da skupi papire i kupi tu Nekretninu. Navodi da mu nitko prije sklapanja Sporazuma nije prijetio.

17. Saslušana svjedokinja Davorka Smoljanović Haranbašić, supruga tuženika, u svom iskazu je u bitnom navela da su 2025. godine Ivo Krček, a misli i Božica Krček, bili kod nje i supruga, te da su im rekli da radi porezne uprave, kako ona ne bi teretila Božicu Krček, treba samo formalno sklopiti sporazum, pa je dogovoreno da se ide potpisati taj sporazum kod javnog bilježnika sa odvjetnikom Vuljak, no o detaljima sporazuma se nije pričalo. Navodi da joj je suprug, tek kada se vratio, rekao što piše u Sporazumu. Navodi da je njezin suprug nudio tužiteljici da plaća najamninu, odnosno nakon potpisa Sporazuma otišao je na kavu sa tužiteljicom i njezinim suprugom te je pitao da li da plaća najamninu, no oni su rekli da ne, da je to samo formalnost.

18. Saslušani svjedok Ivan Krček, suprug tužiteljice, u svom iskazu je u bitnom naveo da je tuženik koristio Nekretninu tužiteljice do 2025., a da tužiteljica i on od njega nisu tražili nikakvu naknadu. Navodi da je tijekom 2025. došlo do donošenja novog zakona kojim je predviđen porez na nekretnine koje se ne koriste i služe za stanovanje te je rok za prijavu posjedovanja takve nekretnine bio 31. ožujka 2025. Navodi da su on i njegova supruga otišli u Poreznu upravu kako bi prijavili da imaju nekretninu i da su tada, kako ne bi plaćali porez, izjavili da nekretnina nije pogodna za stanovanje, međutim da su im u poreznoj rekli da će izaći u provjeru ili da će kontaktirati njegovu suprugu da im dostavi fotografije nekretnine u svrhu provjere. Navodi da je on tada

otišao kod tuženika i rekao mu da, kako ne bi plaćali porez na nekretnine, moraju napraviti ugovor u kojem će se navesti određeni iznos stanarine odnosno najamnine. Navodi da su on, supruga i tuženik kasnije otišli kod odvjetnika i tamo je sastavljen tekst ugovora koji su tužiteljica i tuženik potpisali, a ugovor je sastavljen pred tuženikom i prema kazivanju svih prisutnih. Navodi da je u ugovoru dogovoreno da tuženik kupuje nekretninu, a ako je ne kupi u roku da mora iseliti. Navodi da se tuženik nije protivio niti jednoj ugovornoj odredbi, a da on i supruga nisu tuženiku rekli da se ugovor potpisuje samo formalno te da tuženiku nije rečeno da on ne bi morao plaćati ugovorenu mjesečnu najamninu. Navodi da su iznos od 5.000,00 eura, koji je tuženik po sporazumu sklopljenom kod odvjetnika dužan platiti ako ne iseli iz nekretnine u dogovorenom roku, definirali svi skupa i tuženik je čuo da je on unesen u ugovor. Navodi da je rok za isplatu kupoprodajne cijene, odnosno za iseljenje prema Sporazumu, dogovoren sa tuženikom i on je rekao da se s tim rokom slaže te je potpisao Sporazum.

19. Saslušana tužiteljica Božica Krček u svom iskazu je u bitnom navela da je prilikom useljenja tuženika u Nekretninu dogovoreno da će on tu Nekretninu kupiti, a ako tuženik ne bi kupio Nekretninu u roku od godine dana da treba sa tužiteljicom dogovoriti uvjete najma, što je tuženik izbjegavao učiniti. Navela je da je 2025. njezin sin razmišljao da useli u Nekretninu, a da je tužiteljica svakako htjela da, ako se on ne useli, da tu nekretninu iznajmi ili proda. Navodi da se tada našla sa tuženikom te da su dogovorili da će sklopiti ugovor kojim se tuženik obvezao plaćati minimalnu najamninu od 200,00 eura te da tuženik može kupiti Nekretninu za cijenu od 100.000,00 eura, a da su tada dogovoreni i uvjeti iseljenja. Navela je da su tužiteljica i tuženik otišli kod odvjetnika koji je sastavio ugovor prema onome što su tuženik i tužiteljica dogovorili, a da je ugovor tuženiku pročitao prije nego što su ga potpisali. Tužiteljica je navela da ona sigurno nije tuženiku rekla da ne mora plaćati najamninu koja je predviđena ugovorom jer da nitko ne bi pristao na to da 7 godina kuću iznajmljuje bez najamnine. Tužiteljica je navela da je još prije sklapanja samog sporazuma, kada su ona i tuženik dogovarali uvjete istoga, dogovoreno da će tuženik platiti iznos od 5.000,00 eura ako ne iseli iz nekretnine s time da je prvo bilo dogovoreno da je dužan iseliti do 15. rujna, međutim da je zbog operacije supruge tuženika tužiteljica naknadno pristala da se taj rok produži do 15. listopada 2025.

20. Uzevši u obzir sadržaj sklopljenog Sporazuma ovaj sud ne može prihvatiti iskaz tuženika i svjedokinje Davorke Smoljanović Haranbašić o tome da su tužiteljica i njezin suprug tuženika naveli na potpisivanje Sporazuma dovodeći ga u zabludu da se Sporazum potpisuje samo formalno, radi porezne uprave, kako porezna uprava ne bi teretila tužiteljicu za porez na nekretnine.

20.1. Prije svega valja istaknuti da je tužiteljica vlasnica Nekretnine, a da je tuženik prije potpisa Sporazuma istu koristio isključivo temeljem usmene suglasnosti tužiteljice, bez bilo kakvog drugog pravnog temelja. Stoga tužiteljica nije imala nikakvog razloga tuženika dovoditi u zabludu kako bi ga navela da potpiše Sporazum. Naime, u slučaju da je tuženik odbio potpisati Sporazum tužiteljica bi imala pravo odmah opozvati svoju suglasnost tuženiku za daljnje korištenje Nekretnine te, i bez Sporazuma, tražiti od tuženika predaju Nekretnine u posjed uz naknadu koristi koju tuženik ostvaruje daljnjim posjedovanjem Nekretnine do predaje iste u posjed tužiteljici.

20.2. Nadalje, s obzirom na sadržaj Sporazuma, posve je neživotno da bi tuženik takav Sporazum potpisao u uvjerenju da se isti potpisuje samo formalno, radi umanjenja porezne obveze tužiteljice. Naime, osim obveze plaćanja najamnine, koja odredba Sporazuma je eventualno mogla biti relevantna za poreznu upravu i porez na nekretnine, ugovorne strane su Sporazumom definirale i kupoprodajnu cijenu za Nekretninu, rok za isplatu iste, obvezu tuženika da iseli iz Nekretnine u slučaju neisplate cijene u ugovorenom roku te obvezu tuženika da plati naknadu za ranije korištenje Nekretnine u iznosu od 5.000,00 eura ako Nekretninu ne preda u posjed tužiteljici u ugovorenom roku. Navedene odredbe potpuno su irelevantne s gledišta poreza na nekretnine te nitko razuman ne bi prihvatio takve odredbe u uvjerenju da su one nužne radi Porezne uprave.

20.3. Štoviše, Sporazumom uopće nije ugovoren daljnji najam Nekretnine na neodređeno vrijeme već je ugovoren krajnji rok od 5 mjeseci u kojem tuženik mora kupiti nekretninu ili iseliti iz iste, nakon isteka kojeg roka tuženik više nema pravo koristiti nekretninu. Stoga je očito da svrha sklapanja Sporazuma nije reguliranje porezne obveze tužiteljice kako bi tuženik i supruga nastavili živjeti u Nekretnini, i nije nimalo životno niti logično da bi tuženik potpisao Sporazum u tom uvjerenju.

20.4. Slijedom navednog sud nije prihvatio kao istinit iskaz tuženika i svjedokinje Davorke Smoljanović Haranbašić, koja je kao supruga tuženika koja stanuje u Nekretnini zainteresirana za uspjeh tuženika u sporu, u dijelu u kojem navode da su tužiteljica i njezin suprug Ivan Krček tuženika doveli u zabludu da se Sporazum potpisuje samo formalno, radi porezne uprave.

21. Budući da obje stranke i saslušani svjedoci u svom iskazu spominju okolnost da je u 2025 uveden porez na stambene nekretnine koje se ne koriste za stalno stanovanje sud prihvaća da je uvođenje tog poreza predstavljalo neposredni povod za sklapanje Sporazuma, kao i da je svjedok Ivan Krček tužitelju prije sklapanja Sporazuma rekao da je isti nužan kako tužiteljica ne bi plaćala porez na nekretnine. Međutim, činjenica da je uvođenje poreza na nekretnine predstavljalo povod za sklapanje Sporazuma nipošto ne čini uvjerljivim tuženikove navode je doveden u zabludu da se Sporazum sklapa samo formalno radi porezne uprave budući da sadržaj Sporazuma očito nije usmjeren na daljnji najam nekretnine nego je težište istog na definiranju krajnjeg roka da tuženik kupi nekretninu ili iseli iz iste i preda je u posjed tužiteljici.

22. Sud je stoga prihvatio iskaz tužiteljice u dijelu u kojem navodi da joj nije bilo prihvatljivo da tuženik Nekretninu nastavi koristi bez naknade te da je nekretninu htjela iznajmiti ili prodati pa da je stoga sa tuženikom dogovorila sklapanje Sporazuma, koji je sastavljen temeljem tog dogovora. Navedeni dio iskaza tužiteljice je prihvaćen budući da je tužiteljica iskazivala životno i uvjerljivo, dala je logične razloge za sklapanje Sporazuma, a i sam sadržaj Sporazuma je sukladan iskazu tužiteljice.

23. Tuženik ne osporava da je bio prisutan kod sastavljanja Sporazuma kod odvjetnika, ne osporava da se nije usprotivio niti jednoj odredbi koja je u Sporazum unesena te ne osporava da je, potpuno svjestan sadržaja Sporazuma, Sporazum potpisao.

23.1. Tuženik navodi da je Sporazum potpisao sa namjerom da sakupi papire i kupi Nekretninu, a također je spominjao da je mislio da tužiteljica i njezin suprug neće ništa poduzeti protiv njega. Iz navedenog ovaj sud zaključuje da je tuženik bio svjestan da tužiteljica nema namjeru dopustiti mu da nadalje koristi Nekretninu bez naknade te da je, s obzirom na činjenicu da je Nekretninu koristio isključivo temeljem dopuštenja tužiteljice, prihvatio ponuđeni Sporazum kako bi nastavio živjeti u Nekretnini, u nadi da tužiteljica neće tražiti isplatu najamnine i iseljenje tuženika.

23.2. Budući da je utvrđeno da tuženik nije bio u zabludi kod sklapanja Sporazuma te da je je volju za prihvatom prava i obveza iz Sporazuma slobodno i ozbiljno očitovao potpisom na Sporazum to je utvrđeno da je Sporazum valjano sklopljen u smislu čl. 247. i 249. ZOO-a te da tuženika obvezuje.

24. Tuženik je potpisom Sporazuma prihvatio obvezu plaćanja najamnine u iznosu od 200,00 eura mjesečno od dana potpisa Sporazuma, tj. od 15. travnja 2025., do predaje Nekretnine u posjed tužiteljici, a nesporno je da tuženik do zaključenja glavne rasprave nije predao Nekretninu u posjed tužiteljici. Stoga je prihvaćen tužbeni zahtjev u dijelu u kojem tužiteljica s osnove najamnine za korištenje Nekretnine u razdoblju od 15. travnja 2025. do 30. listopada 2025. potražuje iznos od 1.300,00 eura, od čega za mjesec travanj 2025. 100,00 eura, budući da je Sporazum sklopljen polovicom mjeseca, a za preostale mjesece po 200,00 eura. Tužitelju je dosuđena i zatražena kamata od drugog dana u mjesecu za prethodni mjesec s obzirom da je uobičajeno da se mjesečna najamnina plaća do isteka mjeseca za koji je ugovorena, sve sukladno čl. 563. st. 1. ZOO-a.

24.1. Tuženik je Sporazumom prihvatio i obvezu plaćanja naknade, odnosno najamnine za korištenje Nekretnine u razdoblju prije sklapanja Sporazuma u iznosu od 5.000,00 eura u slučaju ako do 15. listopada 2025. ne iseli iz Nekretnine. S obzirom da tuženik nesporno nije iselio iz Nekretnine do 15. listopada 2025. to je u obvezi tužiteljici isplatiti i ugovorenu naknadu od 5.000,00 eura. Stoga je prihvaćen tužbeni zahtjev i u dijelu u kojem tužiteljica temeljem toč. III. Sporazuma potražuje od tuženika isplatu iznosa od 5.000,00 eura. Tuženik je bio u obvezi iseliti iz Nekretnine do 15. listopada 2025. te je njegova obveza isplate iznosa od 5.000,00 eura temeljem Sporazuma dospjela idući dan, odnosno 16. listopada 2025. Stoga je tuženiku dosuđena zatražena zatezna kamata na iznos od 5.000,00 eura od 17. listopada 2025. do isplate.

24.2. Stopa zatezne kamate utvrđena je temeljem odredbe čl. 29. st. 2. ZOO-a po stopi koja se primjenjuje za ostale odnose.

24.3. Slijedom navedenog presuđeno je kao pod točkom II. izreke presude.

25. Tuženikova obveza isplate iznosa od 5.000,00 eura po Sporazumu dospjela je protekom roka za iseljenje, odnosno 16. listopada 2025. Stoga je tuženik pao u zakašnjenje glede isplate te naknade tek 17. listopada 2025. te tužiteljica ima pravo potraživati isplatu zatezne kamate od 17. listopada 2025. kao dana kad je tuženik pao u zakašnjenje, sve sukladno odredbi čl. 29. st. 1. ZOO-a.

25.1. Slijedom navedenog odbijen je zahtjev tužiteljice za isplatu zatezne kamate na iznos od 5.000,00 eura za dan 16. listopada 2025. te je odlučeno kao pod točkom III. izreke presude.

26. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na čl. 154. st. 5. ZPP-a s obzirom da tužitelj nije uspio samo u neznatnom dijelu svog zahtjeva zbog kojeg nisu nastali posebni troškovi.

26.1. Tužitelju su dosuđeni zatraženi troškovi koji su bili prijeko potrebni radi vođenja parnice i zastupanja po punomoćniku sukladno odredbama Tarife o nagradama i naknadi za rad odvjetnika (NN 138/23., 107/25. – dalje u tekstu Tarifa), prema naznačenoj vrijednosti predmeta spora od 6.300,00 eura.

26.2. Tužitelju je priznat je trošak sastava poziva na iseljenje od 22. rujna 2025. od dvije stranice (Tbr. 37.1) u iznosu od 100,00 eura, trošak sastava tužbe od 10. studenog 2025. (Tbr. 7.1) u iznosu od 200,00 eura, trošak sastava obrazloženog podneska od 16. veljače 2026. (Tbr. 8.1) u iznosu od 200,00 eura, trošak zastupanja na ročištima 23. veljače 2026., 18. ožujka 2026., 12. svibnja 2026. i 27. srpnja 2026. (Tbr. 9.1) u iznosu od 200,00 eura svako, te trošak pristupa na ročište radi objave i uručenja presude (Tbr. 9.3) u iznosu od 100,00 eura. Sve navedene iznose valja uvećati za PDV od 25%. Tužiteljica je navela da ukupno potražuje trošak u visini od 600 bodova, odnosno 1.200,00 eura, uvećano za PDV u iznosu od 300,00 eura, odnosno sveukupno 1.500,00 eura, pa joj je s osnova troška zastupanja po punomoćniku odvjetniku priznat upravo iznos od 1.500,00 eura. Na navedeni iznos valja dodati trošak sudske pristojbe na tužbu u zatraženom iznosu od 109,45 eura, pa je tužiteljici s osnova troškova postupka priznat iznos od ukupno 1.609,45 eura.

26.3. Odluka o kamatama na parnični trošak temelji se na odredbi čl. 30. st. 2. Ovršnog zakona (NN 112/2012., 25/2013., 93/2014., 55/2016., 73/2017., 131/2020., 114/2022.) koji propisuje da kamate na troškove postupka teku od dana donošenja odluke pa do naplate. Stopa zatezne kamate utvrđena je temeljem odredbe čl. 29. st. 2. ZOO-a po stopi koja se primjenjuje za ostale odnose.

26.4. Slijedom navedenog odlučeno je kao pod točkom IV. izreke presude.

Koprivnica, 4. rujna 2026.

Sudac
Jerko Bogdanić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude i rješenja dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u tri istovjetna primjerka u roku od 15 dana, od dana dostave ili objave i uručenja ovjerenog prijepisa presude i rješenja.

Ako stranka nije pristupila na ročište na kojem se presuda i rješenje objavljuje, a uredno je obaviještena o ročištu, smatrat će se da joj je dostava presude i rješenja obavljena onoga dana kada je održano ročište na kojemu se presuda i rješenje objavljuje.

Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda i rješenje objavljuje, sud će presudu i rješenje dostaviti prema odredbama Zakona o parničnom postupku o dostavi pismena (čl. 335. st. 8., 9. i 11. ZPP-a).

Dostaviti:

1. Odvjetnik Krunoslav Vuljak, Koprivnica
2. Odvjetnica Melita Ranilović-Ferenc, Koprivnica

Broj zapisa: **9-3088c-9a35f**

Kontrolni broj: **0210b-90cc3-f9bf0**

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 Koprivnici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.