REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: Ps-236/2024-45

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

I

RJEŠENJE

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu tog suda Ani Santini Gazilj, u pravnoj stvari I-tužitelja Veljka Krulčića, OIB 69018440031, Ulica Huga Badalića 26a, Zagreb, i II-tužiteljice Dinke Krulčić, OIB 33225366603, Ulica Huga Badalića 26a, Zagreb, koje zastupa punomoćnik Dražen Ivanić, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika Siniše Jarića, OIB 32553131545, Ulica Luke Ilića Oriovčanina 3, Zagreb, radi iseljenja, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave dana 30. rujna 2026., u prisutnosti I-tužitelja i punomoćnika I-II tužitelja Dražena Ivanića - odvjetnika i u odsutnosti uredno pozvanog tuženika, dana 29. listopada 2026.

presudio je

I Nalaže se tuženiku Siniši Jariću, OIB: 32553131545 isplatiti I-tužitelju Veljku Krulčiću iz Zagreba, Badalićeva ulica 26A, OIB: 69018440031 i II-tužiteljici Dinki Krulčić iz Zagreba, Badalićeva ulica 26A, OIB: 33225366603 iznos od 10.250,00 EUR sa zateznim kamatama koje teku na

- iznos od 50,00 EUR od 15.04.2024. godine pa do isplate,
- iznos od 600,00 EUR od 15.05.2024. godine pa do isplate,
- iznos od 600,00 EUR od 15.06.2024. godine pa do isplate,
- iznos od 600,00 EUR od 15.07.2024. godine pa do isplate,
- iznos od 600,00 EUR od 15.08.2024. godine pa do isplate,
- iznos od 600,00 EUR od 15.09.2024. godine pa do isplate,
- iznos od 600,00 EUR od 15.10.2024. godine pa do isplate,
- iznos od 6.600,00 EUR od 29.10.2025. godine pa do isplate,

po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem za tri postotna poena referentne stope, koja je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, 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 Siniši Jariću, OIB: 32553131545 isplatiti I-tužitelju Veljku Krulčiću iz Zagreba, Badalićeva ulica 26A, OIB: 69018440031 i II-tužiteljici Dinki Krulčić iz Zagreba, Badalićeva ulica 26A, OIB: 33225366603 iznos od 802,50 EUR sa zateznim kamatama koje teku na:
- iznos od 317,70 EUR od 10.10.2025. godine pa do isplate,
- iznos od 429,18 EUR od 14.10.2025. godine pa do isplate,
- iznos od 55,62 EUR od 14.10.2025. godine pa do isplate,
po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem za tri postotna poena referentne stope, koja je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, 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.

III Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev u dijelu kojim se zahtjeva isplata zatezne kamate na iznos od 6.600,00 eur, dosuđen točkom I izreke presude, za razdoblje ranije od dosuđenog točkom I izreke presude.

IV Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev u dijelu radi isplate iznosa od 169,39 EUR sa zateznim kamatama od 14.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 225,23 EUR sa zateznim kamatama od 13.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 95,60 EUR sa zateznim kamatama od 28.05.2025. godine pa do isplate, iznosa od 124,50 EUR sa zateznim kamatama od 10.10.2025. godine pa do isplate.

V Nalaže se tuženiku Siniši Jariću, OIB: 32553131545 naknaditi I-tužitelju Veljku Krulčiću iz Zagreba, Badalićeva ulica 26A, OIB: 69018440031 i II-tužiteljici Dinki Krulčić iz Zagreba, Badalićeva ulica 26A, OIB: 33225366603 trošak parničnog postupka u iznosu od 2.528,44 eur sa zateznim kamatama tekućom od 29. listopada 2026. do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem za tri postotna poena referentne stope, koja je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, 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.

r i j e š i o j e

I Tužba je djelomično povučena u odnosu na tužbeni zahtjev koji glasi:

"Nalaže se tuženiku Siniši Jarić iz Zagreba, Slovenska ulica 23 – privremeno do iseljenja na adresi Zagreb, Sokolgradska ulica 5, OIB 32553131545 da se iseli iz stana u vlasništvu tužitelja Veljka Krulčić iz Zagreba, Badalićeva ulica 26A, OIB 69018440031 i Dinke Krulčić iz Zagreba, Badalićeva ulica 26A, OIB 33225366603 koji stan se nalazi u Zagrebu, Sokolgradska ulica 5 u stambenoj zgradi sagrađenoj na zk.č.br. 4787/13 po novoj izmjeri k.č.br. 4212 k.o. Trešnjevka i to stana na I (prvom) katu, površine 58,80 m2, sve upisano u Knjigu PU: Grad Zagreb poduložak 357674/

zk.ul. 11642 k.o. Grad Zagreb i da stan, slobodan od osoba i stvari preda u posjed tužiteljima, sve u roku od 15 dana."

II Dopušta se preinaka tužbe kao u podnesku I-tužitelja Veljka Krulčića i II-tužiteljice Dinke Krulčić od 4. veljače 2026. u dijelu kojim se zahtjeva isplata iznosa od 317,70 EUR sa zateznim kamatama od 10.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 429,18 EUR sa zateznim kamatama od 14.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 225,23 EUR sa zateznim kamatama od 13.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 169,39 EUR sa zateznim kamatama od 14.10.2025. godine pa do isplate, iznos od 55,62 EUR sa zateznim kamatama od 14.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 95,60 EUR sa zateznim kamatama od 28.05.2025. godine pa do isplate, iznosa od 124,50 EUR sa zateznim kamatama od 10.10.2025. godine pa do isplate.

III Ne dopušta se preinaka tužbe kao u podnesku I-tužitelja Veljka Krulčića i II-tužiteljice Dinke Krulčić od 4. veljače 2026. u dijelu kojim se zahtjeva isplata iznosa od 361,14 EUR sa zateznim kamatama od 11.11.2024. godine pa do isplate, iznosa od 120,00 EUR sa zateznim kamatama od 11.11.2024. godine pa do isplate, iznosa od 38,53 EUR sa zateznim kamatama od 21.05.2024. godine pa do isplate, iznosa od 194,00 EUR sa zateznim kamatama od 12.11.2024. godine pa do isplate, iznosa od 349,82 EUR sa zateznim kamatama od 23.04.2025. godine pa do isplate, iznosa od 600,00 EUR sa zateznim kamatama od 28.01.2026. godine pa do isplate.

Obrazloženje

1. I-tužitelj Veljko Krulčić i II-tužiteljica Dinka Krulčić u tužbi navode da su vlasnici stana u stambenoj zgradi u Zagrebu, Ul. Sokolgradska 5 sagrađenoj na zk.č.br. 4787/13 po novoj izmjeri k.č.br. 4212 k.o. Trešnjevka i to stana na I (prvom) katu, površine 58,80 m2, sve upisano u Knjigu PU: Grad Zagreb poduložak 357674/zk.ul. 11642 k.o. Grad Zagreb, da su tužitelji sa tuženikom zaključili usmeni Ugovor o najmu stana dana 6. ožujka 2024. te da je tuženik istog dana uselio u stan tužitelja. Tužitelji navode da je usmeni ugovor o najmu stana zaključen na određeno vrijeme od nekoliko mjeseci dok tuženik ne kupi svoj stan ili ne pronađe neko drugo trajno rješenje za svoje stanovanje, da su tužitelji i tuženik ugovorili mjesečnu najamninu u novčanom iznosu od 600,00 EUR s dospijećem plaćanja 15.-tog u mjesecu za tekući mjesec te da je osim toga ugovoreno i da tuženik svaki mjesec podmiruje troškove režija prema dospijeću kako to bude proizlazilo iz računa. Tužitelji navode da je tuženik platio tužiteljima najam za ožujak 2024. godine na način da je prilikom predaje ključeva i stupanja u posjed stana platio 300,00 EUR, a do kraja mjeseca je platio još 300,00 EUR (ukupno 600,00 EUR), da bi izostao s plaćanjem najamnine već za mjesec travanj 2024., a tek u mjesecu srpnju 2024. godine tuženik je platio dio najamnine za travanj 2024. godine i to u novčanom iznosu od 400,00 EUR, da bi krajem kolovoza 2024. godine platio još 150,00 EUR, te svojom SMS porukom potvrdio da je ostao u obvezi još 50,00 EUR za najamninu iz travnja 2024. godine. U odnosu na režije tužitelji navode da je tuženik platio dio režija zaključno do 31. svibnja 2024. godine da bi nakon toga prestao plaćati i režije. Tužitelji navode da stoga potražuju od tuženika isplatu ugovorene najamnine od 3.650,00 EUR i to 50,00 EUR za travanj 2024. godine, 600,00 EUR za svibanj 2024. godine, 600,00 EUR za lipanj 2024. godine, 600,00 EUR za srpanj 2024. godine, 600,00 EUR za kolovoz 2024. godine, 600,00 EUR za rujan 2024. godine, 600,00 EUR za listopad 2024. godine s pripadajućim zateznim kamatama. Tužitelji navode da kao vlasnici opisane nekretnine potražuju, prema odredbi čl. 165.

Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, naknadu zbog nemogućnosti korištenja svoje imovine u visini tržišne vrijednosti najamnine 800,00 EUR mjesečno, a ovu naknadu da potražuju za razdoblje od 1. studenog 2024. godine pa nadalje sve dok im tuženik ne vrati posjed njihovog stana. Slijedom navedenog, tužitelji tužbenim zahtjevom zahtijevaju naložiti tuženiku da iseli iz opisanog stana te isti slobodan od osoba i stvari preda u posjed tužiteljima, naložiti tuženiku da isplati tužiteljima s naslova najamnine iznos od 3.650,00 eur sa zateznim kamatama na iznos od 50,00 EUR od 15.04.2024. godine pa do isplate, na iznos od 600,00 EUR od 15.05.2024. godine pa do isplate, na iznos od 600,00 EUR od 15.06.2024. godine pa do isplate, na iznos od 600,00 EUR od 15.07.2024. godine pa do isplate, na iznos od 600,00 EUR od 15.08.2024. godine pa do isplate, na iznos od 600,00 EUR od 15.09.2024. godine pa do isplate, na iznos od 600,00 EUR od 15.10.2024. godine pa do isplate, naložiti tuženiku da s naslova korištenja predmetne nekretnine isplati tužiteljima iznos od 800,00 eur mjesečno počev od 1. studenog 2024. pa sve dok ne vrati posjed predmetne nekretnine sa zateznim kamatama tekućom od 15-og u mjesecu za tekući mjesec te da naknadi tužiteljima trošak parničnog postupka sa zateznim kamatama od presuđenja do isplate.

2. Tuženiku je tužba dostavljena na odgovor, a isti u za to ostavljenom roku nije podnio odgovor na tužbu niti je, iako uredno pozvan, pristupio na pripremno ročište održano dana 3. rujna 2025., na ročište za glavnu raspravu održano dana 4. veljače 2025. i na ročište za glavnu raspravu održano dana 30. rujna 2026.

3. Podneskom od 4. veljače 2026. tužitelji su preinačili tužbu na način da su tužbeni zahtjev povećali zahtijevajući isplatu troškova režija za razdoblje korištenja nekretnine od strane tuženika. Tužitelji navode da tuženik nije plaćao režije za stan slijedom čega su tužitelji kako bi izbjegli da ih pružatelji usluga utuže i pokrenu ovršne postupke platili režije umjesto tuženika. Tužitelji navode da su podmirili dugovanja prema Zagrebačkom Holdingu d.o.o. (komunalna naknada, naknada za uređenja voda, javna usluga skupljanja komunalnog otpada, voda, pričuva) u novčanom iznosu od ukupno 1.457,84 eur i to s uplatama kako slijedi: 361,14 eur na dan 11. studeni 2024. godine, 349,82 eur na dan 23. travnja 2025. godine, 317,70 eur na dan 10. listopada 2025. godine, 429,18 eur na dan 14. listopada 2025. godine. Tužitelji navode da su za po tuženiku potrošeni plin platili ukupan novčani iznos od 1.170,24 EUR i to kako slijedi: 120,00 EUR na dan 11. studeni 2024. godine, 225,23 EUR na dan 13. listopada 2025. godine, 169,39 eur na dan 14. listopada 2025. godine, 55,62 eur na dan 14. listopada 2025. godine, 600,00 eur na dan 28. siječnja 2026. godine. Tužitelji navode da su umjesto tuženika podmirili i trošak potrošnje električne energije prema HEP-u i to u ukupnom novčanom iznosu od 452,63 eur i to kako slijedi: 38,53 eur na dan 21. svibnja 2024. godine, 194,00 eur na dan 12. studeni 2024. godine, 95,60 eur na dan 28. svibnja 2025. godine, 124,50 eur na dan 10. listopada 2025. godine. Slijedom navedenog tužitelji tužbenim zahtjevom zahtijevaju naložiti tuženiku isplatiti tužiteljima s naslova režija za stan u Zagrebu, Sokolgradska ulica 5 iznos od 3.080,71 eur sa zateznim kamatama koje teku na iznos od 361,14 eur od 11.11.2024. godine pa do isplate, na iznos od 349,82 eur od 23.04.2025. godine pa do isplate, na iznos od 317,70 eur od 10.10.2025. godine pa do isplate, na iznos od 429,18 eur od 14.10.2025. godine pa do isplate, na iznos od 120,00 eur od 11.11.2024. godine pa do isplate, na iznos od 225,23 eur od 13.10.2025. godine pa do isplate, na iznos 169,39 eur od 14.10.2025. godine pa do isplate, na iznos od 55,62 eur od 14.10.2025. godine pa do isplate, na iznos do 600,00 eur od 28.01.2026. godine pa do isplate, na iznos od 38,53

eur od 21.05.2024. godine pa do isplate, na iznos od 194,00 eur od 12.11.2024. godine pa do isplate, na iznos od 95,60 eur od 28.05.2025. godine pa do isplate, na iznos od 124,50 eur od 10.10.2025. godine pa do isplate.

4. Podneskom od 18. veljače 2026. tužitelji su smanjili tužbeni zahtjev u odnosu na naknadu za korištenje za predmetnu nekretninu za razdoblje od 1. studenog 2024. do 30. rujna 2025. na način da naknadu za korištenje predmetne nekretnine u tom razdoblju zahtijevaju u iznosu od po 600,00 eur mjesečno.

5. Tužitelji su na ročištu za glavnu raspravu održanom pred naslovnim sudom dana 4. veljače 2026. djelomično povukli tužbu u dijelu radi iseljenja i predaje u posjed predmetnog stana navodeći da je tuženik odselio iz istog dana 30. rujna 2025.

6. Slijedom navedenog, na temelju odredbe čl. 193. st. 1. ZPP-a odlučeno je kao u točki I izreke rješenja.

7. U tijeku postupka sud je izvršio uvid u: izvadak iz Knjige položenih ugovora Grad Zagreb, broj poduloška 357674/zk uložak: 11642 (list 7 spisa), e mail korespondenciju (list 8-9 spisa), dopis tuženika I-tužitelju od 30. rujna 2024. (list 10-11 spisa), e mail korespondenciju (list 12-15 spisa), naloge za plaćanje (list 65-77 spisa) i izveo dokaz saslušanjem I-tužitelja Veljka Krulčića.

8. II-tužiteljica Dinka Krulčić i tuženik, iako uredno pozvani, nisu pristupili na ročište za glavnu raspravu zakazano za dan 4. veljače 2026., na kojem ročištu je određeno izvođenje dokaza saslušanjem stranaka, a svoj nedolazak nisu opravdali, radi čega sukladno odredbi čl. 265. st. 2. ZPP-a nije izveden dokaz saslušanjem II-tužiteljice Dinke Krulčić i tuženika.

9. Ocjenjujući rezultate provedenih dokaza, u skladu s odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 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, 80/22, dalje u tekstu ZPP) sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev djelomično osnovan.

10. Predmet spora je zahtjev I-tužitelja Veljka Krulčića i II-tužiteljice Dinke Krulčić protiv tuženika za isplatu najamnine za stan u stambenoj zgradi u Zagrebu, Ul. Sokolgradska 5 sagrađenoj na zk.č.br. 4787/13 po novoj izmjeri k.č.br. 4212 k.o. Trešnjevka i to stana na I (prvom) katu, površine 58,80 m2, sve upisano u Knjigu PU: Grad Zagreb poduložak 357674/ zk.ul. 11642 k.o. Grad Zagreb za razdoblje od 1. travnja 2024. do 30. listopada 2024., za isplatu naknade za korištenje opisanog stana za razdoblje od 1. studenog 2024. do 30. rujna 2025. te zahtjev za isplatu troškova režija za razdoblje korištenja opisanog stana od strane tuženika.

11. Iz iskaza I-tužitelja Veljka Krulčića, kojeg je sud ocijenio kao iskren i uvjerljiv, proizlazi da su on i II-tužiteljica, koja je njegova supruga, suvlasnici predmetnog stana, ali sve vezano za najam tog stana da je radio on, da kako je tuženiku trebao stan na kratko vrijeme te ga je tuženik zamolio da se ne radi ugovor, a sve to je bilo u 3. mjesecu 2024., da su dogovorili najamninu u iznosu od 600,00 eur i da tuženik plaća sve režije, da je tuženik platio jednu najamninu odmah na početku i u svibnju 2024., da je tuženiku banka blokirala račune te ga je tuženik zamolio za strpljenje jer da nije u mogućnosti sve to plaćati dok mu banka ne odblokira račun, da je platio najamninu

u narednim mjesecima za 4. mjesec 2024. i to djelomično pa je ostao za taj mjesec dužan još nekih 50,00 eur, da mu je u 9. mjesecu 2024. po njegovim riječima banka trebala odblokirati račune i da će onda vratiti svu najamninu i platiti sve režije koje nije platio, međutim u 9. mjesecu 2024. opet nije platio kako je bilo dogovoreno, nije mu se javljao na telefon te su izmjenjivali nešto poruka u kojima mu je tužitelj dao otkaz ugovora o najmu stana, a onda da je tuženik angažirao odvjetnika gospodina Sabu iz Odvjetničkog ureda Grahovac kao da će otići iz stana van i više puta je njegov odvjetnik napominjao da on želi otići van pa da mu daju rokove, ali da se nije iselio radi čega je odlučio angažirati odvjetnika te da mu se tuženik tek 1. listopada 2025. godine javio da je iselio, ali da nikada nije spomenuo da će platiti ni stanarinu ni režije.

12. Uvidom u dopis od 30. rujna 2024. (list 10-11 spisa) utvrđeno je da je upućen I-tužitelju Veljku Krulčiću od strane tuženika po punomoćniku, odvjetniku Marko Szabo, te da je u istom navedeno da je I-tužitelj dao otkazni rok od 8 dana za iseljenje, počevši od 2. listopada 2024., bez zakonskih razloga, da tuženik traži dodatan rok od 30 dana počevši od 2. listopada 2024. odnosno zaključno sa 31. listopada 2024. za iseljenje iz stana na adresi Sokolgradska 5, Zagreb te da tuženik ne dovodi u pitanje namjeru iseljenja i prestanka najma.

13. Uvidom u email od 29. listopada 2024. utvrđeno je da se radi o emailu punomoćnika tuženika upućenom punomoćniku tužitelja kojim isti obavještava da tuženik svakako iseljava iz stana ali ne do kraja mjeseca već bi to bilo u idućem tjednu i da bi u mjesecu studenom tuženik dao razmjerni dio najamnine jer je koristio stan.

14. Uvidom u e mail od 4. listopada 2024. utvrđeno je da se radi o emailu punomoćnika tužitelja upućen na email adresu imena i prezimena tuženika, da se u istom navodi da je usmeni ugovor o najmu za stan u Zagrebu, Sokolgradska 5 zaključen dana 6. ožujka 2024. s ugovorenom mjesečnom najamninom od 600,00 eur najkasnije do 15.-og u mjesecu i podmirenjem režija za stan, da je u istom navedeno da je do sada podmirena najamnina za ožujak 2024. i djelomično dvije uplate odnosno ukupno 550,00 eur za mjesec travanj 2024. te da nisu uredno podmirene režije za stan te da je zbog takvog kršenja ugovora o najmu stana I-tužitelj otkazao ugovor o najmu stana te se poziva tuženik da preda stan najkasnije do 10. listopada 2024.

15. Uvidom u izvadak iz knjige položenih ugovora Grad Zagreb, broj poduloška: 357674/zk. uložak 11642 utvrđeno je da je u istom upisan stan na I. (prvom) katu, površine 58,80 m2 koji se nalazi u stambenoj zgradi Sokolgradska 5, Zagreb, sagrađena na kč. 4787/13, po novoj izmjeri kč.br. 4212 k.o. Trešnjevka te da su kao suvlasnici istog upisani I-tužitelj Veljko Krulčić i II-tužiteljica Dinka Krulčić, svaki za ½ dijela.

16. S obzirom na utvrđeno uvidom u dokumentaciju koja prileži spisu, a koju tuženik nije osporio, te iskaz I-tužitelja Veljka Krulčića sud zaključuje da je 6. ožujka 2024. između I-tužitelja i II-tužiteljice, kao suvlasnika stana na I. (prvom) katu, površine 58,80 m2 koji se nalazi u stambenoj zgradi Sokolgradska 5, Zagreb te najmodavaca i tuženika kao najmoprimca zaključen ugovor o najmu opisanog stana na adresi u Zagrebu, Sokolgradska 5. Iako tužitelji i tuženik nisu sklopili pisani ugovor o najmu, iz rezultata izvedenih dokaza nedvojbeno proizlazi da su tužitelji po osnovi najma predali tuženiku na korištenje stan na adresi Sokolgradska 5, Zagreb uz mjesečnu najamninu u iznosu od 600,00 eur i uz obvezu podmirenja troškova režija.

17. Iz rezultata izvedenih dokaza proizlazi da tuženik nije plaćao u ugovorenom roku najamninu i režijske troškove, a koje navode tužbe tuženik, konačno, nije osporio.

18. Odredbom čl. 19. st. 1. alineja 1. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, dalje u tekstu ZNS) propisano je da najmodavac može otkazati ugovor o najmu ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem.
Odredbom čl. 19. st. 2. ZNS-a propisano je da najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana ako su ispunjeni uvjeti iz st. 1. ovog članka ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz dok je st. 3. propisano da najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz st. 2. ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru odnosno zakonu.
18.1. Odredbom čl. 22. st. 1. ZNS-a propisano je da najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem neposredno uz potpis najmoprimca ili poštom preporučeno, st. 2. je propisano da je otkazni rok za iseljenje najmoprimca u slučaju iz čl. 19. ZNS-a tri mjeseca te počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.
Odredom čl. 22. st. 3. ZNS-a je propisano da ako najmoprimac odbije primiti otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na pošti dok je st. 4. propisano da ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku da najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

19. U spisu ne prileži dokaz da je ugovor o najmu stana otkazan sukladno naprijed navedenim odredbama ZNS-a. Međutim, iz emilova i dopisa tuženika od 30. rujna 2024. proizlazi da tuženik ne dovodi u pitanje prestanak najma i namjeru iseljenja što je sud tumačio na način da su stranke sporazumno raskinule ugovor o najmu stana u smislu odredbe čl. 288. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 78/15, 29/18, 126/21, dalje u tekstu ZOO) kojom je propisano da se ugovori propisanog oblika mogu raskinuti sporazumom u bilo kojem obliku, osim ako je za određeni slučaj zakonom predviđeno što drugo, ili ako cilj radi kojeg je oblik propisan zahtjeva da se ugovor raskine u istom obliku.
19.1. S obzirom na navedeno te utvrđeno uvidom u dokumentaciju u spisu i na temelju iskaza I-tužitelja, sud zaključuje da se tuženik u predmetnoj nekretnini nalazi bez valjane pravne osnove svakako od 1. studenog 2024.

20. Odredbom čl. 9. ZOO-a propisano je da je sudionik u obveznom odnosu dužan ispuniti svoju obvezu i da je odgovoran za njezino ispunjenje.
20.1. Odredbom čl. 3. st. 1. ZNS-a propisano je da se ugovorom o najmu stana obvezuje najmodavac predati stan za stanovanje najmoprimcu uz za to određenu najamninu.
20.2. Odredbom čl. 563. st. 1. ZOO-a propisano 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.

21. Iz rezultata izvedenih dokaza proizlazi da tuženik nije ispunio svoje obveze iz ugovora o najmu stana – plaćanje mjesečne najamnine i mjesečnih režijskih troškova. Konačno, navedeno tuženik nije osporio.

22. S obzirom da iz rezultata izvedenih dokaza proizlazi da je najamnina ugovorena u mjesečnom iznosu od 600,00 eur s dospijećem do 15.-og u mjesecu, da je tuženik podmirio najamninu za mjesec ožujak 2024. te djelomično za mjesec travanj 2024. u iznosu od 50,00 eur to je tuženik u obvezi prema I-tužitelju i II-tužiteljici isplatiti pojedine iznose mjesečne najamnine za razdoblje do 1. studenog 2024. (kada je otpala pravna osnova za posjed predmetnog stana) i to iznos od 50,00 eur za mjesec travanj 2024. te iznos od po 600,00 eur mjesečno za razdoblje od mjeseca svibnja 2024. do zaključno s mjesecom listopadom 2024., s pripadajućom zateznom kamatom tekućom od 16.-og u mjesecu do isplate, sve sukladno odredbi čl. 9. ZOO-a, odredbi čl. 3. st. 1. ZNS-a, odredbi čl. 563. st. 1. ZOO-a i odredbi čl. 29. st. 2. ZOO-a.

23. U odnosu na dio tužbenog zahtjeva kojim tužitelj zahtjeva naknadu za korištenje predmetne nekretnine valja istaknuti da u parnici u kojoj je predmet spora zahtjev suvlasnika protiv posjednika koji koristi i posjeduje tuđu stvar ili tuđi suvlasnički dio stvari, za isplatu naknade za to što ju je upotrebljavao i od nje imao koristi, odnosno naknade za sve koristi koje je tuženik imao za vrijeme svojeg posjedovanja na temelju odredbe čl. 164. i 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima za odluku o tužbenom zahtjevu odlučno je utvrditi pravni položaj posjednika, pritom nije nužno da se tužbenim zahtjevom istodobno traži i predaja te stvari u (su)posjed, ako je (su)vlasnik na odgovarajući način izrazio volju za posjedovanjem stvari.

24. Odredbom čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17; dalje: ZV) propisano je da nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svog posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.

25. Obzirom je na temelju rezultata izvedenih dokaza sud utvrdio da je tuženik postao nepošteni posjednik predmetne nekretnine dana 1. studenog 2024. te je istu koristio bez valjane pravne osnove do 30. rujna 2025., a što tuženik i nije osporio, to je tuženik u smislu odredbe čl. 165. st. 1. ZV-a dužan naknaditi tužiteljima korist koju je imao od upotrebe predmetne nekretnine, a to je svakako najamnina koju tuženik nije plaćao za to korištenje, a inače bi je bio dužan plaćati.
25.1. Sud nije posebno utvrđivao cijenu za korištenje stana već je uzeo kao posve primjeren iznos mjesečne naknade od po 600,00 eur mjesečno koji iznos, u konačnici, odgovara onom iznosu kojeg se tuženik ranije obvezao plaćati prema ugovoru o najmu stana.
Stoga se kao neekonomično i nesvrsishodno ukazalo izvođenje dokaza građevinskim vještačenjem na okolnost visine tržišne najamnine za razdoblje od 1. studenog 2024. pa nadalje.

26. Odredbom čl. 326. st. 1. ZPP-a propisano je da sud može naložiti tuženiku da izvrši određenu činidbu samo ako je ona dospjela do zaključenja glavne rasprave.

27. Kako su tužitelji tužbenim zahtjevom zahtijevali naknadu za korištenje predmetne nekretnine u iznosu od po 600,00 eur mjesečno za razdoblje od 1. studenog 2024. do predaje nekretnine u posjed, to je tužiteljima za razdoblje od 1. studenog 2024. do 30. rujna 2024., dakle za razdoblje od 11 mjeseci, po osnovi naknade za

korištenje predmetne nekretnine dosuđen iznos od po 600,00 eur mjesečno odnosno ukupno iznos od 6.600,00 eur.

28. Tužiteljima pripada i zatezna kamata na taj iznos, temeljem odredbe čl. 29. st. 2. ZOO-a, i to za razdoblje od 29. listopada 2026. do isplate, dok je dio zahtjeva za isplatu zatezne kamate na isti iznos za razdoblje od dospijeća svakog pojedinog mjesečnog iznosa do 28. listopada 2026. valjalo odbiti kao neosnovan. Naime, tužiteljima ne pripada pravo na zatezne kamate od dana dospijeća svakog pojedinog mjesečnog iznosa koristi jer stranke u tom razdoblju nisu bile u ugovornom odnosu, a visina koristi ostvarena od strane tuženika u iznosu najamnine koju bi inače plaćao za predmetnu nekretninu (da je bio u statusu najmoprimca) je utvrđena u ovom postupku. Stoga, tuženik dolazi u zakašnjenje s plaćanjem iste tek donošenjem prvostupanjske presude, a ne s danom dospijeća pojedine mjesečne najamnine, što bi bilo slučaj da su stranke bile u ugovornom odnosu.

29. Slijedom navedenog na temelju odredbe čl. 165. st. 1. ZV-a i odredbe čl. 29. ZOO-a valjalo je odlučiti kao pod točkom I i III izreke presude.

30. U odnosu na dio zahtjeva za isplatu iznosa po osnovi režijskih troškova sud je izvršio uvid u naloge za uplatu na listu 65-77 spisa te je uvidom u iste utvrdio:
- da je I-tužitelj na račun Zagrebačkog holdinga d.o.o. dana 11.11.2024. uplatio iznos od 361,14 eur, s opisom plaćanja uplata dugovanja do 31.10.2024. za Krulčić za Sokolgradska 5, Zagreb,
- da je I-tužitelj na račun Zagrebačkog holdinga d.o.o., Podružnica Čistoća dana 23.4.2025. uplatio iznos od 349,82 eur, s opisom plaćanja uplata dugovanja za Sokolgradska 5, Zagreb prema knjig. kartici do 20.03.2025.,
- da je I-tužitelj na račun Zagrebačkog holdinga d.o.o. dana 10.10.2025. uplatio iznos od 317,70 eur, s opisom plaćanja uplata dugovanja holdingu za stan krulčić, Sokolgradska 5 do 30.9.25.,
- da je I-tužitelj na račun Zagrebačkog holdinga d.o.o. dana 14.10.2025. uplatio iznos od 429,18 eur, s opisom plaćanja dug do 30.9.2035. za stan Sokolgradska 5,
- da je I-tužitelj na račun Gradske Plinare Zagreb-Opskrba d.o.o. dana 10.10.2024. uplatio iznos od 600,00 eur, s opisom plaćanja uplata za potrošnju plina Sokolgradska 5,
- da je I-tužitelj na račun Gradske Plinare Zagreb-Opskrba d.o.o. dana 11.11. 2024. uplatio iznos od 120,00 eur, s opisom plaćanja uplata za plin do 8. listopada 2024. za stan Krulčić Sokolgradska 5,
- da je I-tužitelj na račun Međimurje-plin d.o.o. dana 13.10.2025. uplatio iznos od 169,39 eur, s opisom plaćanja obračun 01-06/2025,
- da je I-tužitelj na račun Međimurje-plin d.o.o. dana 13.10.2025. uplatio iznos od 225,23 eur, s opisom plaćanja obračun 10-12/2024,
- da je I-tužitelj na račun Međimurje-plin d.o.o. dana 14.10.2025. uplatio iznos od 55,62 eur, s opisom plaćanja sokolgradska 5, uplata za plin za 7, 8 i 9 mjesec 2025.,
- da je I-tužitelj na račun HEP elektra d.o.o. DP Elektra Zagreb dana 21.5.2024. uplatio iznos od 38,53 eur, s opisom plaćanja uplata Veljka Krulčića Hep elektra,
- da je I-tužitelj na račun HEP elektra d.o.o. DP Elektra Zagreb dana 12.11.2024. uplatio iznos od 194,00 eur, s opisom plaćanja uplata struja stan Krulčić, Sokolgradska 5, Zagreb, za razdoblje od 6.3. do 8.10.2024.,
- da je I-tužitelj na račun HEP elektra d.o.o. DP Elektra dana 28.5.2025. uplatio iznos od 95,60 eur, s opisom plaćanja uplata po opomeni,

- da je I-tužitelj na račun HEP elektra d.o.o. DP Elektra Zagreb dana 10.10.2025. uplatio iznos od 124,50 eur, s opisom plaćanja uplata po opomeni.

31. Slijedom navedenog, a u odnosu na preinaku tužbe učinjenu u podnesku od 4. veljače 2026., kojom su tužitelji povećali tužbeni zahtjev na način da istim zahtijevaju isplatu režijskih troškova za razdoblje u kojem je tuženik koristio predmetnu nekretninu, valja istaknuti da je sud dopustio preinaku tužbe u odnosu na zahtjev za isplatu iznosa od 317,70 EUR sa zateznima kamatama od 10.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 429,18 EUR sa zateznim kamatama od 14.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 225,23 EUR sa zateznim kamatama od 13.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 169,39 EUR sa zateznim kamatama od 14.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 55,62 EUR sa zateznim kamatama od 14.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 124,50 EUR sa zateznim kamatama od 10.10.2025. godine pa do isplate, obzirom se radi o iznosima koji su plaćeni nakon zaključena prethodnog postupka (3. rujna 2025.) pa su time tužitelji postupili sukladno odredbi čl. 190. st. 2. ZPP-a i odredbi čl. 191. st. 2. ZPP-a odnosno zbog okolnosti koje su nastale nakon podnošenja tužbe i zaključenja prethodnog postupka, tužitelji zahtijevaju iz iste činjenične osnove drugu novčanu svotu. Obzirom uredno pozvani tuženik nije pristupio na ročište za glavnu raspravu održano dana 4. veljače 2026. te se na navedeni podnesak nije niti očitovao, a tuženik se navedenoj preinaci sukladno odredbi čl. 191. st. 2. ZPP-a niti ne može protiviti to je sud u smislu odredbe čl. 190. st. 2. ZPP-a i odredbe čl. 191. st. 2. ZPP-a, a imajući u vidu da je isto i svrsishodno za konačno rješenje odnosa među strankama, preinaku dopustio dok u odnosu na zahtjev za isplatu iznosa od 361,14 EUR sa zateznim kamatama od 11.11.2024. godine pa do isplate, iznosa od 120,00 EUR sa zateznim kamatama od 11.11.2024. godine pa do isplate, iznosa od 38,53 EUR sa zateznim kamatama od 21.05.2024. godine pa do isplate, iznosa od 194,00 EUR sa zateznim kamatama od 12.11.2024. godine pa do isplate, iznosa od 349,82 EUR sa zateznim kamatama od 23.04.2025. godine pa do isplate, iznosa od 600,00 EUR sa zateznim kamatama od 28.01.2026. godine pa do isplate, iznosa od 95,60 EUR sa zateznim kamatama od 28.05.2025. godine pa do isplate, preinaku tužbe nije dopustio jer se radi o iznosima koji su plaćeni nakon zaključenja prethodnog postupka (3. rujna 2025.) pa ne postoji okolnosti iz kojih bi proizlazilo da tužitelji bez svoje krivnje nisu mogli zahtijevati isplatu tih iznosa do zaključenja prethodnog postupka.
32.1. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u točki II i IV izreke rješenja.

32. Imajući u vidu da je sud djelomično dopustio preinaku tužbe te da se dio uplata odnosi na troškove režija koji su nastali u razdoblju unutar kojeg je tuženik koristio predmetni stan i stoga je plaćanje tih troškova bila njegova obveza, to tužitelji osnovano potražuju naknadu troškova režija u iznosu od 317,70 EUR sa zateznim kamatama od 10.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 429,18 EUR sa zateznim kamatama od 14.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 55,62 EUR sa zateznim kamatama od 14.10.2025. godine pa do isplate, a obzirom je u opisu plaćanja navedenih iznosa nedvojbeno navedeno da se odnose na stan u Zagrebu, Sokolgradska 5.
32.1. Valja nadodati da s obzirom su tužitelji suvlasnici predmetnog stana da za odluku o naknadi navedenih troškova režija tužiteljima nije od odlučne važnosti što je na nalozima za uplatu kao platitelj navedenih troškova naveden I-tužitelj jer suvlasnici posebnog dijela sva prava i dužnosti u vezi s vlasništvom tog posebnog dijela izvršavaju solidarno (čl. 70. st. 1. ZV-a).

32.2. Slijedom navedenog, valjalo je tužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 802,50 eur sa zateznim kamatama na svaki pojedinačni iznos kako je to navedeno pod točkom II izreke presude prihvatiti kao osnovan na temelju odredbe čl. 1119. ZOO-a i odredbe čl. 29. st. 2. ZOO-a i odlučiti kao pod točkom II izreke presude.

33. Tužbeni zahtjev u dijelu radi isplate po osnovi troškova režija u iznosu od 169,39 EUR sa zateznim kamatama od 14.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 225,23 EUR sa zateznim kamatama od 13.10.2025. godine pa do isplate, iznosa od 95,60 EUR sa zateznim kamatama od 28.05.2025. godine pa do isplate, iznosa od 124,50 EUR sa zateznim kamatama od 10.10.2025. godine pa do isplate odbijen je kao neosnovan, a s obzirom da iz uplata koje su dostavljene za navedene iznose ne proizlazi nedvojbeno da se odnose na plaćanje troškova režija za stan na adresi Sokolgradska ulica 5, Zagreb, a obzirom iz opisa plaćanja ne proizlazi isto.
33.1. Slijedom navedenog odlučeno je kao pod točkom IV izreke presude.

34. Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 5. ZPP-a, obzirom da tužitelji, uvažavajući osnovu i visinu zahtjeva, nisu uspjeli u razmjerno neznatnom dijelu zahtjeva radi kojeg dijela nisu nastali posebni troškovi, i na odredbi čl. 155. ZPP-a.
34.1. Tužiteljima je trošak postupka odmjeren prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (dalje u tekstu OT) prema vrijednosti predmeta spora u vrijeme poduzimanja radnje i to za sastav tužbe u iznosu od 200,00 eur (tbr.7.tč.1.OT), za sastav podneska od 4. veljače 2026. u iznosu od 500,00 eur, za sastav podneska od 18. veljače 2026. u iznosu od 50,00 eur (tbr. 8.tč.4.OT), za zastupanje na ročištu dana 3. rujna 2025. u iznosu od 200,00 eur (tbr.9.tč.1.OT), za zastupanje na ročištu dana 4. veljače 2026. u iznosu od 500,00 eur (tbr.9.tč.1.OT), za zastupanje na ročištu dana 30. rujna 2026. u iznosu od 500,00 eur (tbr.9.tč.1.OT), sve uvećano za 25% PDV-a, što iznosi ukupno 2.437,50 eur.
Tužiteljima je dosuđen trošak sudske pristojbe za tužbu u iznosu od 45,47 eur i trošak sudske pristojbe za presudu u zahtijevanom iznosu od 45,47 eur.
Slijedom navedenog tužiteljima je dosuđen trošak postupka u ukupnom iznosu od 2.528,44 eur.
34.2. Odluka o kamati na dosuđeni trošak postupka temelji se na odredbi čl. 151. st. 3. ZPP-a i odredbi čl. 29. st. 2. ZOO-a.
34.3. Slijedom navedenog odlučeno je kao pod stavkom V izreke presude.

U Zagrebu, dana 29. listopada 2026.

Sudac:
Ana Santini Gazilj

ANA SANTINI GAZILJ

Elektronički potpisano: 29.10.2026T11:47:50 (UTC:2026-10-29T10:47:50Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 4707a2ae-2d8c-4a61-a800-4ef9980c1ab5

Općinski građanski sud u Zagrebu

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbe županijskom sudu, koja se podnosi pisano u četiri istovjetna primjerka, putem ovoga suda. Žalba se podnosi u roku od 15 dana, a koji rok se računa:
-od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ukoliko je stranka uredno obaviještena o ročištu za objavu i uručenje presude, bez obzira da li je stranka na to ročište pristupila, odnosno
-od dana primitka prijepisa presude, ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje.

DNA:
1. tužitelji po pun. uz rješenje za sudsku pristojbu za presudu u iznosu od 253,31 eur
2. tuženik po pun.
3. spis

Broj zapisa: **9-3088f-5efed**

Kontrolni broj: **06415-e9595-de474**

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.