



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola

Poslovni broj: P-253/2024-28

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 Puli-Pola, po sucu toga suda Jeleni Mavrić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja: 1. Agneze Šubarić iz Medulina, Šaraje 98, OIB: 52689892043 i 2. Josipa Šubarića iz Švicarske, Zürich, Eugen Huber Str. 25, OIB: 56624149652, oboje zastupanih po punomoćnici Nives Grgić Bažon, odvjetnici u Puli, protiv tuženika: 1. Kevina Petera Huberta Kleina i 2. Darije Szlachte, oboje nepoznatog prebivališta i boravišta, zastupanih po privremenoj zastupnici Sanji Ferković Cetina, odvjetnici u Puli, radi isplate, nakon glavne rasprave zaključene 29. lipnja 2026. u prisutnosti tužitelja, punomoćnice tužitelja i privremene zastupnice tuženika, 28. srpnja 2026. objavio i

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženicima Peteru Hubertu Kleinu i Dariji Szlachte da solidarno isplate tužiteljici Agnezi Šubarić iznos od 5.577,03 eura, zajedno sa zateznom kamatom koja teče:

- na iznos od 400,00 eura od 11. prosinca 2023.,
- na iznos od 400,00 eura od 11. siječnja 2024.,
- na iznos od 400,00 eura od 11. veljače 2024.,
- na iznos od 669,00 eura od 1. rujna 2023.,
- na iznos od 414,20 eura od 22. travnja 2024.,
- na iznos od 3.293,83 eura od 22. travnja 2024.,

do isplate, po stopi određenoj, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana;

dok se tužbeni zahtjev 1. tužiteljice odbija kao neosnovan u odnosu na zateznu kamatu koja na iznos od 669,00 eura teče od 8. kolovoza do 31. kolovoza 2023., u odnosu na zateznu kamatu koja na iznos od 414,20 eura teče od 8. kolovoza 2023. do 21. travnja 2024., te u odnosu na zateznu kamatu koja na iznos od 3.293,83 eura teče od 17. do 21. travnja 2024.

II. Nalaže se tuženicima Peteru Hubertu Kleinu i Dariji Szlachte da solidarno isplate tužitelju Josipu Šubariću iznos od 1.200,00 eura na ime najamnine zajedno sa zateznom kamatom koja teče:

- na iznos od 400,00 eura od 11. prosinca 2023.,

- na iznos od 400,00 eura od 11. siječnja 2024.,
- na iznos od 400,00 eura od 11. veljače 2024.,

do isplate, po stopi određenoj, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana.

III. Odvjetnici Sanji Ferković Cetina odobrava se naknada na ime troškova zastupanja tuženika Petera Hubert Kleina i Darije Szlachte u svojstvu privremenog zastupnika u iznosu od 600,00 eura.

IV. Nalaže se tužiteljima Agnezi Šubarić i Josipu Šubariću da odvjetnici Sanji Ferković Cetina naknade trošak za radnje obavljene u svojstvu privremenog zastupnika u iznosu od 600,00 eura, u roku od 15 dana.

V. Nalaže se tuženicima Peteru Hubertu Kleinu i Dariji Szlachte da tužiteljima Agnezi Šubarić i Josipu Šubariću solidarno naknade trošak postupka u iznosu od 1.683,72 eura, po stopi određenoj, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine u roku od 15 dana, dok se u preostalom dijelu, iznad dosuđenog, odbija zahtjev tužitelja za priznanje troška ovog postupka.

Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi od 22. travnja 2024. navode da su suvlasnici, svaki u ½ dijela nekretnine - stana upisanog u Zemljišne knjige ovog suda kao k.č.br. 1057/2 upisana u zk.ul. 18973 k.o. Medulin i to 13. Suvlasničkog dijela: 781/10000 etažno vlasništvo (E-12) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio "F" – u naravi stan koji se nalazi na 2. katu građevine, kojeg čine slijedeće prostorije: hodnik, dvije spavaće sobe, dvije nenatkrivene terase, natkrivena terasa, kupaonica, kuhinja i dnevni boravak, ukupne neto površine 61,78 m², sve u Planu posebnih dijelova građevine sve označeno svjetlo smeđom bojom. Predmetni stan nalazi se u stambenoj zgradi u Medulinu na adresi Šaraje 98. Parnične stranke su 26. rujna 2022. zaključile ugovor o najmu stana, te su tuženici u posjed predmetne nekretnine stupili 1. listopada 2022. Prilikom preuzimanja nekretnine, ista je bila u urednom stanju, sa oličenim zidovima i bez oštećenja.

1.1. Temeljem odredbe čl. 4. Ugovora o najmu stana tuženici su se obvezali podmirivati mjesečnu najamninu u iznosu od 800,00 eura mjesečno. Pored najamnine, tuženici su bili u obvezi snositi i sve režijske troškove pri čemu je ugovoreno da najmoprimci plaćaju akontaciju režija unaprijed i to u visini od 100,00 eura mjesečno. Iznos od ukupno 900,00 eura mjesečno najmoprimci su se obvezali da će plaćati 1. tužiteljici na njezin račun i to najkasnije do 10. dana u mjesecu. Odredbom članka 5. Ugovora o najmu stana stranke su dogovorile kako se najmoprimac obvezuje da će snositi sve troškove koji se odnose na korištenje predmetnog stana i to struju, vodu, TV-pretplatu, Internet, komunalije te naknadu za održavanje i čišćenje stubišta. Pri tome su stranke ugovorile da se najmodavci

obvezuju svakih 6 mjeseci napraviti obračun režija za proteklo razdoblje. Prilikom zaključenja ugovora o najmu stana, tuženici su platili tužiteljima iznos od 1.600,00 eura kao polog za slučaj da ne podmire režijske troškove, troškove najamnine ili eventualnu štetu koja bi u stanu nastala.

1.2. Krajem studenog 2023. tuženici su obavijestili tužitelje da imaju namjeru iseliti iz stana sa 1. prosincem 2023. Prilikom iseljenja iz predmetne nekretnine, tuženici nisu podmirili sve režijske troškove, a u stanu su počinili i značajniju materijalnu štetu. Sukladno odredbi 13. zaključenog ugovora o najmu stana, najmodavci su ovlašteni zadržati polog u visini nastale štete, a ukoliko iznos koji su najmodavci predali najmodavcima kao polog ne pokriva vrijednost štete, najmodavci se obvezuju nadoknaditi razliku. Ugovorne strane sporazumno su utvrdile da najmodavci preuzimaju kompletno namješten stan u ispravnom i funkcionalnom stanju, te da su isti dužni u istom stanju i vratiti najmodavcima po proteku ugovora o najmu.

1.3. Pored navedenoga, tuženici nisu podmirili niti cjelokupnu najamninu. Naime, sukladno odredbi članka 12. ugovora o najmu stana stranke su ugovorile otkazni rok od tri mjeseca. Stranke su tako ugovorile da se ugovor može raskinuti i prije vremena na koji je zaključen s time da je svaka stranka dužna informirati drugu o otkazu uz otkazni rok od tri mjeseca pri čemu se otkaz može dati krajem svakog mjeseca uz pridržaj navedenog otkaznog roka. Krajem studenog 2023. tuženici su obavijestili tužitelje da imaju namjeru iseliti iz stana sa 1. prosincem 2023.. Međutim, tuženici se nisu pridržavali prethodno spomenute odredbe ugovora i nisu ostavili tužiteljima ugovoreni otkazni rok od tri mjeseca uslijed čega su dužni tužiteljima nadoknaditi najamninu za period prosinca 2023., te siječnja i veljače 2024. u ukupnom iznosu od 2.400,00 eura. Na navedeni iznos tužitelji potražuju i zatezne kamate od prvog idućeg dana od kada su tuženici pali u zakašnjenje pa sve do isplate.

1.4. Tužitelji su sačinili obračun režijskih troškova za 2023. i 2024., te tako dug tuženika po osnovi režijskih troškova vode iznose 231,38 eura, trošak interneta A1 mreža iznosi 206,60 eura, trošak odvoza smeća Med Eko Servis d.o.o. iznosi 97,67 eura, trošak upravitelja zgrade na ime odvoza smeća i čišćenje stubišta 140,00 eura, a režijski troškovi struje iznose ukupno 1.507,55 eura. Ukupan dug na ime režijskih troškova tako iznosi ukupno 2.183,20 eura. Kako je ugovoreno da tuženici svaki mjesec plaćaju akontaciju za režije u visini od 100,00 eura mjesečno, na ime akontacije režija uplatili su iznos od 1.100,00 eura (od 1. siječnja do 31. studenog 2023.) pa ukupan dug, odnosno razlika režijskih troškova iznosi 1.083,20 eura. Kako svi računi glase na ime 1. tužiteljice koja je izvršila i plaćanja navedenih računa, cjelokupan se iznos režijskih troškova ima isplatiti u njezinu korist, a tužitelji su od ukupnog duga na ime režijskih troškova podmirili sve račune, osim dijela računa za struju, te potražuju na taj iznos i zatezne kamate od dana uplate računa, odnosno od prvog idućeg dana.

1.4. Cjelokupan obračun duga zajedno sa opomenom pred tužbu, tužitelji su poslali tuženicama prije pokretanja ovoga postupka, i to dopisima od 5. rujna 2023. i 2. siječnja 2024., međutim, tuženici svoje obveze prema tužiteljima nisu podmirili.

1.5. Pored navedenoga, tuženici su po odlasku iz stana ostavili znatnu štetu kako na samome stanu, tako i na uređajima i opremi, te su tako razbili staklo na balkonskim vratima i time počinili štetu u iznosu od 228,75 eura, razbili su krevet u

dječjoj sobi, te su tužitelji kupili novi okvir kreveta koji je koštao 318,58 eura. Uz navedeno, jedna klima u stanu je u potpunosti bila pokvarena, te je cijena za ugradnju i dobavu nove klime iznosila 1.580,00 eura, te je tv prijamnik također bio pokvaren, nije radio, a cijena novoga je iznosila 349,00 eura. Uz navedeno, po izlasku tuženika iz predmetnog stana tužitelji su bili primorani izvršiti farbanje stana, te ostale sitne poslove kako bi stan doveli u funkcionalno stanje koje je bilo prije useljenja tuženika i troškovi farbanja i ostalih popravka tužitelji su platili ukupno 2.417,50 eura. Ukupna šteta koja je tužiteljima nastala iznosi 4.893,83 €. Kako su tuženici prilikom zaključenja ugovora o najmu stana na ime depozita uplatili iznos od 1.600,00 eura, tužitelji su navedeni iznos umanjili te je za isplatu na ime naknade štete ostala razlika u iznosu od 3.293,83 eura. Na navedeni iznos tužitelji potražuju i zatezne kamate od dana podnošenja tužbe pa sve do isplate, a budući da je uplate navedenih računa izvršila 1. tužiteljica, tuženici imaju obvezu njoj izvršiti isplatu naknade.

1.6. Stranke su u članku 6. Ugovora o najmu stana dogovorile da će najmoprimci u roku od 30 dana od dana raskida ugovora podmiriti najmodavcima ostatak štete, ukoliko se ista ne može podmiriti u cijelosti iz danog pologa. Obzirom na navedeno, tuženici su dužni tužiteljima solidarno isplatiti iznos najamnine za vremenski period trajanja otkaznog roka, a sve kako je to ugovoreno u ugovoru o najmu stana, i to zajedno sa paušalnim režijskim troškovima, a sve budući da se stan nije koristio za vrijeme trajanja otkaznog roka. Obzirom da su tuženici u obvezi podmiriti najmninu prema oba tužitelja, isti ju ovom tužbom tako i potražuju, na način da tuženici solidarno isplate svakom tužitelju njegov dio.

1.7. U odnosu na naknadu režijskih troškova i naknadu štete, ista se ima u potpunosti isplatiti 1. tužiteljici obzirom da je ona navedene troškove prethodno podmirila. Uz navedeno, a sukladno odredbi članka 10. Ugovora o najmu stana najmoprimac je dužan o svom trošku otkloniti svaku štetu koja nastane nepažnjom u korištenju stana, te je dužan najmodavcu odmah i bez odlaganja prijaviti štetu koja nije nastala njegovom krivnjom, nepažnjom ili propustom, a što najmoprimci nisu učinili, niti su obavijestili najmodavce o šteti koja je nastala, a koja je predmetom ovoga ugovora. Sukladno odredbi čl. 1045. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23, 155/23, dalje: ZOO), tko drugome prouzroči štetu, dužan je naknaditi je. Sukladno odredbi čl. 1085. st. 3 ZOO-a, a obzirom na činjenicu da uspostava prijašnjeg stanja nije moguća jer su tuženici iz predmetnog stana iselili, tuženici su dužni tužiteljima isplatiti odgovarajući iznos novca na ime naknade štete. Odredbom čl. 1086. ZOO-a propisuje da obveza naknade štete smatra dospelom od trenutka nastale štete. Stoga su tuženici u obvezi nadoknaditi tužiteljima najmninu, režijske troškove i štetu koju su prouzročili u stanu za vrijeme njihova boravka.

2. U odgovoru na tužbu privremena zastupnica tuženika, u cilju zaštite prava i interesa tuženika, ističe da u cijelosti osporava tužbu i tužbeni zahtjev kao neosnovan i pravno neutemeljen. Opreza radi, ističe se prigovor zastare. Predlaže nakon provedenog postupka u cijelosti odbiti tužbu i tužbeni zahtjeva te tužitelje obvezati da tuženicima naknade troškove ovog postupka.

3. U dokaznom postupku pročitani su Izvadak iz zemljišnih knjiga, ugovor o najmu stana od 26. rujna 2022., pregledane su fotografije stana, pročitani računi za

režijske troškove s dokazima o uplati, računi Staklo-kom d.o.o. s , Ikea, E plus d.o.o., Baufix d.o.o., te ponuda i račun Cool Tech j.d.o.o., prijevodi Whatsapp poruka, iskaz svjedoka Davida Železnika te iskazi tužitelja i tužiteljice.

4. Tužbeni zahtjev je osnovan osim u manjem dijelu zateznih kamata.

5. Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužitelja za isplatu neplaćenih režijskih troškova koje je umjesto tuženika platila 1. tužiteljica, za naknadu štete na stanu koju su uzrokovali tuženici, a platila 1. tužiteljica, te za isplatu neplaćene 3 najamnine tužiteljima, u ukupnom iznosu od 6.777,03 eura.

6. Tužitelji su s tuženicima sklopili ugovor o najmu predmetnog stana 26. rujna 2022. kojim je ugovoreno:

u čl. 1., da je predmet ugovora najam stana u Medulinu, Šaraje 98 s početkom od 1. listopada 2022., sastoji se od predsoblja, kupatila s wc-om, dvije spavaće sobe, dnevne sobe s kuhinjom i balkonom, ukupne površine 62 m², a iznajmljuje se u potpunosti namješten;

u čl. 2., da se stan iznajmljuje u viđenom stanju, isključivo radi stanovanja te da ga najmoprimac neće koristiti za obavljanje bilo kakvih poslovnih djelatnosti, samo u osobne i obiteljske svrhe;

u čl. 3., da će se stan koristiti isključivo samostalno obiteljski te da se u istom neće pušiti cigare, cigarete ili bilo koje slične proizvode, osim na balkonima;

u čl. 4., da mjesečna najamnina iznosi 800,00 eura koji iznos su tuženici dužni plaćati unaprijed najkasnije do 10. u mjesecu na račun 1. tužiteljice;

u čl. 5., tuženici su se obvezali snositi sve režijske troškove, a tužitelji će svakih 6 mjeseci napraviti obračun režija;

u čl. 6., da će u slučaju neplaćanja režija, najamnine ili štete na stanu tuženici kod uplate prvog najma uplatiti i polog u iznosu od 1.600,00 eura;

u čl. 7., da je ugovor sklopljen na godinu dana, nakon isteka se produžuje automatski;

u čl. 8., da tuženici me mogu bez suglasnosti tužitelja predmetni stan ili dio stana dati u podnajam drugome;

u čl. 9., da su tuženici dužni stan koristiti pažnjom dobrog gospodara i poduzimati sve radnje u pravcu zaštite interesa najmodavca i obvezno se pridržavati zakonom određenog kućnim redom;

u čl. 10., da su tuženici dužni o svom trošku otkloniti svaku štetu koja nastane nepažnjom u korištenju stana iz članka 1 ovog ugovora, te tužiteljima odmah i bez odlaganja prijaviti štetu koja nije nastala njegovom krivnjom, nepažnjom ili propustom;

u čl. 11., da će se prilikom preuzimanja stana utvrditi točna stanja na svim mjerilima stana (vodomjer i električno brojilo) kao početno stanje za reguliranje obveza od strane tuženika, a nakon napuštanja stana obaviti će se konačni obračun svih obveza;

u čl. 12., da se ugovor može se raskinuti i prije vremena na koji je zaključen, uz obvezu otkaznog roka od 3 mjeseca;

u čl. 13., da ukoliko prilikom otkaza ugovora ili proteka vremena na koje je zaključen postoje oštećenja na stanu koja nadilaze redovito korištenje stana, tužitelji mogu zadržati polog tuženika, a ukoliko iznos štete nadilazi taj iznos, razliku su dužni podmiriti tuženici;

u čl. 14., da će se prilikom primopredaje stana napraviti popis inventara i stvarno stanje zabilježiti fotografijama,
u čl. 15., da se na prava i obveze ugovornih stranaka koja nisu posebno uređena ovim ugovorom se primjenjuju odredbe zakona o najmu stanova;
u čl. 16., da je za eventualne sporove proistekle iz ugovora nadležan sud u Puli;
u čl. 17., da je ugovor sklopljen u 4 primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 primjerka;
u čl. 18., da su ugovorne strane suglasne da ugovor stupa na snagu sa danom potpisa obiju ugovornih strana.

7. Iz dostavljenih režijskih računa i dokaza o uplati koji prileže spisu proizlazi da je 1. tužiteljica na ime režija platila: iznos 231,38 eura na ime režijskih troškova vode, iznos od 97,69 eura na ime odvoza smeća, iznos od 413,20 eura na ime interneta, iznos od 140,00 eura na ime čišćenja stubišta i odvoza smeća, te iznos od 583,67 eura na ime struje. Iz računa Hep Elektra d.o.o. za razdoblje od 1. kolovoza 2023. do 31. siječnja 2024. proizlazi da su za to obračunsko razdoblje izdane rate u ukupnom iznosu od 750,64 eura te su iste plaćene 7. kolovoza 2023. Ukupno je 1. tužiteljica na ime neplaćenih režija platila 2.216,58 eura.

8. Iz računa Staklo-kom d.o.o. od 1. veljače 2024. utvrđeno je da su tužitelji za prijevoz i reparaturu stakla platili iznos od 228,75 eura. Iz računa Ikea Hrvatska d.o.o. od 30. siječnja 2024. utvrđeno je da je 1. tužiteljica za krevet i dostavu istoga platila iznos od 318,58 eura. Iz ponude Cool Tech j.d.o.o. od 8. veljače 2024. i računa od 13. veljače 2024. proizlazi da su klima uređaj i njegovu ugradnju tužitelji platili 1.580,00 eura. Iz računa E plus d.o.o. od 12. siječnja 2024. utvrđeno je da su tužitelji led televizor platili iznos od 349,00 eura. Iz računa Baufix d.o.o. od 22. ožujka 2024. i dokaza o uplati utvrđeno je da je 1. tužiteljica za građevinske radove na adresi Medulin, Šaraje 98, stan na 2. katu platila iznos od 2.417,50 eura. Dakle, platili su ukupan iznos od 4.893,83 eura.

9. Iz fotografija priloženih spisu utvrđeno je postojanje oštećenja po zidovima, vratima, kuhinji i terasi, razbijeno staklo, razbijen krevet, te kutije i vreće sa smećem po stanu, ispred stana i ispred zgrade.

9. Iz iskaza svjedoka Davida Železnika proizlazi kako ima stan u istoj zgradi, na istom katu kao i tužitelji, te je predstavnik stanara i istu zgradu održava. Problemi s tuženicima su počeli kratko nakon što su se doselili, jer su počeli prljati po zgradi i puštati smeće, i ispred njegovog stana bi znali pustiti toliko smeća da ne bi mogao ući u stan. Zbog toga je nazvao 2. tužitelja i zamolio ga da porazgovara sa njima jer će ukoliko ne dobiti kaznu. Nakon toga zvali su Grota gradnju d.o.o. da pokupe smeće i to su bili primorani učiniti dva puta, jednom u travnju ili svibnju 2023. i jednom u jesen 2023. jer oni nisu prestali sa takvim ponašanjem. Često je zbog toga zvao 2. tužitelja, a s tuženicima bi se svaki put posvađao kada bi se vidjeli, cijela zgrada je smrdila zbog njih, nešto su kuhali u stanu. Bio je u stanu tužitelja kada ga je kupio i to je bio vrlo lijepo uređen stan, star svega par godina i nije bio puno upotrebljavan, zgrada je izgrađena 2016., ali je sve praktički novo. Bio je s 2. tužiteljem kada je prvi put ušao u stan nakon što su tuženici izašli iz stana u veljači 2024. i stan je tada bio u potpunosti neprepoznatljiv. Vidio je da je bio razbijeno staklo na prozoru u jednoj sobi, tv, klima, kuhinja je bila uništena, kauč i krevet. Zidovi su bili prljavi i nešto je bilo polijepljeno po njima. Stanje koje je zatekao kada je

bio u stanu sa 2. tužiteljem je bilo kao na fotografijama priloženima uz tužbu, no stan je sada sređen. Ne zna da li su tuženici plaćali režije ili ne.

10. Iz iskaza tužitelja Josipa Šubarića proizlazi kako su taj predmetni stan prije korone iznajmljivali kratkoročno turistima i zimski najam, no za vrijeme korone kako ne žive u Hrvatskoj bilo im je to prestresno i bilo je jednostavnije i praktičnije da netko dugoročno bude u stanu. Tuženici su se javili za taj stan i bili su i njemu i supruzi jako simpatični, ostavili su dobar dojam. Što se tiče režija, napominje da stan ima podno grijanje te je jako teško procijeniti koliki će biti trošak struje, stoga je prilikom dogovora s njima uzeo neku prosječnu potrošnju prošlih stanara. Međutim, oni su trošili praktički duplo više, jer su nešto kuhali u stanu, ima saznanje da su imali neku proizvodnju hrane koju su prodavali preko interneta. Problemi s tuženicima krenuli su jako brzo, u početku je mislio da predstavnik stanara pretjeruje i nije mu vjerovao, tek kada mu je poslao slike smeća po cijelom katu ga je shvatio ozbiljno. Poslao je suprugu da proba diplomatski porazgovarati sa njima, pokušali su ih na lijepo upozoriti, no to nije funkcioniralo. Nakon toga bili su prisiljeni poslati dvije opomene, jednu u rujnu 2023. godine i jednu u siječnju 2024. Upozorili su ih da ako ne maknu smeće i ne plate dugove režija da će morati izaći iz stana. Oni su se u to vrijeme dopisivali sa njegovom suprugom, on nije htio više imati posla sa njima jer je imao dva moždana udara i to mu je štetilo zdravlju, pa ih nije više htio kontaktirati. Tuženici su 30. studenog 2023. pitali gdje da ostave ključ, valjda želeći otići iz stana na što su im odgovorili da ne mogu izaći dok ne prekontroliraju stanje stana. Bio im je čak i spreman oprostiti iznos najamnine za otkazni rok samo da odu iz stana, ako je stan u čistom i urednom stanju. Oni su rekli da će poslati fotografije i video onih dijelova stana koje nisu poslali, no na kraju to nisu učinili. Čak su tražili da im vrate depozit kada su izišli, što nije htio jer su uništili stan. Napominje da je stan na Bookingu imao ocjenu deset, sve je bilo top uređeno i održavano. Bilo je još nekih stvari koje su bile uništene, npr. drugi krevet, lavandin, ogledalo, no to nije tužio jer je mislio da možda nije bila neka kvaliteta. Svakako nastala je ogromna šteta u stanu, tolika da im je trebalo oko godinu dana da opet srede stan. Tuženici nisu imali nikakvih prigovora kada su ušli u stan, rekli su da je sve uredno u stanu. Svjedok David Železnik je bio s njim kad je prvi put ušao u stan, htio je da obavezno s njim tom prilikom bude neki svjedok da ne bi kasnije došlo do nekih nesuglasica. U dva navrata je platio za čišćenje njihovog smeća izvan stana u hodniku zgrade i u podrumu iznos od 170,00-180,00 eura.

11. Iz iskaza tužiteljice Agneze Šubarić, koja potvrđuje iskaz svog supruga, 1. tužitelja, proizlazi da se ona odlučila obratiti tuženicima jer je njemu zbog zdravlja cijela ta situacija bila stresna. Naime i prije toga su joj i drugi susjedi osim svjedoka Davida Železnika slali fotografije i poruke u kojima se žale na tuženike te im je u ljeti 2023. kada su bili u Medulinu David rekao da moraju nešto napraviti. Mislila je da oni svi pretjeruju dok to nije vidjela na svoje oči. Pozvonila je na vrata stana i zamolila tuženicu da sklone to smeće, ona je obećala da hoće no nisu ništa napravili. Više puta su ih zamolili da to sklone no ona je svaki put govorila protiv Davida i njegove supruge Marijete, čak je jednom razgovarala s njom preko telefona kada je ispraznila kantu smeća na njih oboje. Razmišljali su što napraviti da oni odu, a nisu ih htjeli poslati na ulicu sa dvoje male djece u stranoj državi te su im kroz razgovor sugerirali da potraže nešto drugo. Nakon toga nastupilo je zatišje, jedno vrijeme se nisu javljali i onda su samo odjednom pitali gdje da ostave ključ. Nakon toga odlučila je da više neće iznajmljivati taj stan jer je zbog ovoga potpuno izgubila povjerenje u ljude. Nije

vidjela stan u najgoroj fazi nakon njihova izlaska jer je idući put došla u Hrvatsku u lipnju ili srpnju 2024., tada je već stan bio djelomično sređen, no sveukupno je trebalo skoro godinu dana da se stan sredi u cijelosti. Kako je radila, nije mogla biti u Hrvatskoj češće kao njen suprug koji je tada bio na bolovanju.

12. Ugovor o najmu uređen je odredbama čl. 550.-578. ZOO-a. Prema odredbi čl. 550. ZOO-a ugovorom o najmu obvezuje se najmodavac predati određenu stvar najmoprimcu na uporabu, a ovaj mu se obvezuje za to plaćati određenu najamninu. Odredbom čl. 561. ZOO-a propisana je dužnost nalogoprimca rabiti stvar u skladu s ugovorom i namjenom stvari kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin (st.1.), te on odgovara za štetu koja može nastati zbog protuugovorne uporabe i uporabe kojoj stvar nije namijenjena, neovisno o tome je li stvar rabio on ili neka osoba po njegovu nalogu, podnajmoprimac ili koja druga osoba kojoj je on prepustio stvar na uporabu (st.1.).

13. Ugovorom o najmu stana od 26. rujna 2022. tužitelji kao najmodavci i tuženici kao najmoprimci ugovorili su u čl. 4. da mjesečna najamnina iznosi 800,00 eura koji iznos su tuženici dužni plaćati unaprijed najkasnije do 10. u mjesecu na račun 1. tužiteljice. U čl. 5. ugovora tuženici su se obvezali snositi sve režijske troškove. Prema čl. 7. ugovor je sklopljen na godinu dana, no prema čl. 12. ugovora može se raskinuti i prije vremena na koji je zaključen, uz obvezu otkaznog roka od 3 mjeseca. Konačno, sukladno čl. 13. ugovora, prilikom otkaza ugovora ili proteka vremena na koje je zaključen, ukoliko postoje oštećenja na stanu koja nadilaze redovito korištenje stana, tužitelji mogu zadržati polog tuženika (koji prema čl. 6. iznosi 1.600,00 eura), a ukoliko iznos štete nadilazi taj iznos, razliku su dužni podmiriti tuženici.

14. Tuženici su se iselili iz predmetnog stana 1. prosinca 2023., prije isteka vremena na koji je ugovor sklopljen pri čemu nisu ispoštovali svoju ugovornu obvezu otkaznog roka od 3 mjeseca jer su svoj izlazak iz stana najavili neposredno prije toga, krajem studenog 2023. Zbog navedenog, a temeljem odredbe čl. 4. Ugovora, tuženici su dužni tužiteljima platiti najamninu za 3 mjeseca otkaznog roka, odnosno za mjesec prosinac 2023., te siječanj i veljaču 2024. u ukupnom iznosu od 2.400,00 eura, i to svakom tužitelju iznos od po 1.200,00 eura, obzirom da su isti suvlasnici predmetnog stana u jednakim dijelovima. Na navedene iznose tužiteljima pripadaju i zatezne kamate i to za svaki iznos mjesečne najamnine od dospijeća 10. dana u mjesecu za tekući mjesec.

15. Nadalje, tužiteljima pripada i trošak režijskih troškova koje su podmirili, točnije 1. tužiteljica umjesto tuženika. U postupku je dokazano da je 1. tužiteljica platila na ime režijskih troškova vode, odvoza smeća, interneta, čišćenja stubišta i odvoza smeća, te struje ukupni iznos od 2.216,58 eura. Budući da su tužitelji od tuženika na ime akontacije režija primili, kako sami u tužbi navode, iznos od 1.100,00 eura, tuženici su im dužni naknaditi po tom osnovu još daljnji iznos od 1.116,58 eura. Međutim, kako je tužbenim zahtjevom zatražen iznos od 1.083,20 eura, tuženici su taj iznos dužni platiti 1. tužiteljici jer ih je ona platila umjesto njih. Zatezne kamate na navedeni iznos ne mogu teći kako je to 1. tužiteljica zatražila od 8. kolovoza 2023., jer je prema opomeni koju su poslali tuženicima 5. rujna 2023. rok za uplatu iznosa od 669,00 eura na ime neplaćenih režija bio do 31. kolovoza 2023., stoga na taj iznos zatezne kamate mogu teći tek od 1. rujna 2023. U odnosu na preostali iznos od 414,20 eura zatezne kamate teku od podnošenja tužbe, jer se radi o pojedinačnim

iznosima koji su plaćani periodično sve do 9. veljače 2024. pa na njih zatezne kamate ne mogu teći od 8. kolovoza 2023., kako je zatraženo u tužbi, jer su 8. kolovoza 2023. tužitelji poslali tuženicama obračun režija u iznosu od 669,00 eura. Zatezne kamate na taj preostali iznos ne mogu teći niti od opomena tužitelja od 5. rujna 2023. ili 2. siječnja 2024. jer do tog trenutka nisu još svi iznosi bili plaćeni, niti su tužitelji istima pozvali tuženike da taj konkretan iznos uplate, već je tek podnošenjem ove tužbe 22. travnja 2024. tuženicama postao poznat ukupan iznos koji tužitelji od njih potražuju na ime neplaćenih režija pa tek od tada mogu početi teći zatezne kamate na preostali iznos od 414,20 eura.

16. Konačno, tužiteljima pripada i naknada štete koju su tuženici prouzročili na stanu. Pritom je nesporno da je šteta na stanu, u opsegu koji je opisan u tužbi, nastala radnjama tuženika i njihove obitelji koja je u stanu živjela, koje je stanje dokazano dostavljenim fotografijama iskazima saslušanog svjedoka i 2. tužitelja. Tužitelji su dokazali da su radi zamjene oštećenih stvari i popravaka platili račune u ukupnom iznosu od 4.893,83 eura. Kako su tuženici tužiteljima sukladno odredbama sklopljenog ugovora uplatili plog u iznosu od 1.600,00 eura, dužni su tužiteljima, odnosno prema tužbenom zahtjevu 1. tužiteljici koja je iste platila, na ime naknade štete platiti još iznos od 3.293,83 eura. Na navedeni iznos 1. tužiteljici pripadaju i zatezne kamate kako je tužbom zatraženo od dana podnošenja tužbe, koja je podnesena 22. travnja 2024., a ne kako je pogrešno u tužbenom zahtjevu navedeno od 17. travnja 2024.

17. Prigovor zastare tuženika nije osnovan. Naime, radi se o potraživanju tužitelja na ime naknada štete koja je na stanu tužitelja nastala krivnjom tuženika te na ime neplaćene zakupnine i režijskih troškova koje je umjesto tuženika platila 1. tužiteljica. Ne može se smatrati da zastara na navedene neplaćene režijske troškove teče sukladno odredbi čl. 232. ZOO-a, jer je navedeno dugovanje 1. tužiteljica platila umjesto tuženika kao dužnika (čl. 161. ZOO-a) pa zastara na navedene iznose teče sukladno čl. 225. ZOO-a, odnosno takva tražbina zastarijeva za 5 godina, a počinje teći od 1. rujna 2023., odnosno dana podnošenja tužbe.

17.1. U odnosu na potraživanje na ime neplaćene najamnine tražbina zastarijeva za 3 godine (čl. 229. ZOO-a), i to od dospelja za svaki mjesec do 10. dana u tekućem mjesecu, odnosno za mjesec prosinac 2023. idući dan od 10. prosinca 2023., za mjesec siječanj 2024. idući dan od 10. siječnja 2024. te za mjesec veljaču 2024. idući dan od 10. veljače 2024.

17.2. U odnosu na potraživanje na ime naknade štete na stanu isto zastarijeva za 3 godine od saznanja za štetu i osobu koja je štetu počinila (čl. 230. ZOO-a), odnosno, u konkretnom slučaju najranije od 1. veljače 2024. jer je prema iskazima svjedoka Davida Železnika i tužitelja Josipa Šubarića pregled stana obavljen u veljači 2024.

17.3. Obzirom da je tužba u ovom predmetu podnesena 22. travnja 2024. nije nastupila zastara nijedne od tražbina tužitelja.

18. Rok za dobrovoljno ispunjenje naloženih činidbi propisan je odredbom čl. 328. st. 2. ZPP-a, a iznosi 15 dana.

19. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u toč. I.-II. izreke ove presude.

20. Privremena zastupnica tuženika Kevina Petera Hubert Kleina i Darije Szlachte, odvjetnica Sanja Ferković Cetina zatražila je nagradu za zastupanje tuženika, i to iznos od po 100 bodova za sastav odgovora na tužbu i za zastupanje na ročištima 3. ožujka i 29. lipnja 2026.

20.1. Zahtjev privremene zastupnice je osnovan.

20.2. Privremenoj zastupnici tuženika je na temelju Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 138/23, 107/25, dalje: Tarifa) priznat trošak sastava odgovora na tužbu i zastupanja na ročištima 3. ožujka i 29. lipnja 2026. u iznosu od po 100 bodova (Tbr. 7. toč. 1. u svezi s Tbr. 8. i 9. Tarife), dakle ukupno 300 bodova, što uzimajući u obzir vrijednost boda od 2,00 eura iznosi 600,00 eura.

20.3. Navedeni iznos dužni su joj naknaditi tužitelji na temelju čl. 85. st. 3. ZPP-a.

20.4. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u točkama III.-IV. izreke presude.

21. Odluka o trošku parničnog postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 5. ZPP-a, budući da tužitelji nisu uspjeli samo u razmjerno neznatnom dijelu zahtjeva (1. tužiteljica glede manjeg dijela zateznih kamata).

21.1. Tužitelji su u ovoj pravnoj stvari bili zastupani po punomoćniku odvjetniku pa im pripada iznos od po 100 bodova za sastav tužbe (Tbr. 7.1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika –"Narodne novine", broj: 138/23, 107/25, dalje: Tarifa), te za zastupanje na ročištima 3. ožujka i 29. lipnja 2026. (Tbr. 9.1. Tarife).

21.2. Ukupno tužitelju pripada 300,00 bodova, što s obzirom na vrijednost boda od 2,00 eura iznosi 600,00 eura, uvećano za 10% zbog zastupanja više osoba iznosi 660,00 eura, te uvećano za pripadajući PDV u iznosu od 165,00 eura (Tbr. 46. Tarife), iznosi 825,00 eura.

21.3. Nadalje, kako su tužitelji snosili trošak privremenog zastupnika koji je postavljen tuženicima, a riječ je o trošku koji pada na teret tuženika (čl. 84. st. 1. ZPP-a), tuženici su im dužni naknaditi navedeni iznos, i to iznos od 59,73 eura na ime objave oglasa u Narodnim novinama te iznos od 600,00 eura na ime naknade odmjerene privremenom zastupniku, ukupno 659,73 eura. Preostali neutrošeni iznos predujma biti će vraćen tužitelju Josipu Šubariću.

21.4. Konačno, tužitelji imaju pravo i troška prijevoda dokumentacije u iznosu od 48,00 eura. Također, tužiteljima je priznat trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 57,11 eura, te sudske pristojbe na presudu u iznosu od 93,88 eura (puni iznos sudske pristojbe na presudu iznosi 187,77 eura, a tužitelji imaju mogućnost u roku od 3 dana platiti polovicu toga iznosa, odnosno 93,88 eura).

21.5. Stoga, ukupan parnični trošak koji je dosuđen tužiteljima iznosi 1.683,72 eura, dok je u preostalom dijelu, u iznosu od 856,12 eura (tužitelji su zahtijevali iznos od 2.539,84 eura), zahtjev tužitelja odbijen kao previsoko postavljen i neosnovan.

Tužiteljima pripadaju zatezne kamate na trošak postupka od donošenja presude na temelju čl. 151. st. 3. ZPP-a.

21.6. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u toč. V. izreke ove presude.

U Puli, 28. srpnja 2026.

Sudac:

Jelena Mavrić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude i rješenja dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu, u tri istovjetna primjera, u roku od petnaest (15) dana od dana ročišta za objavu presude za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa presude i rješenja za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu. O žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:

1. Tužiteljima po punomoćnici
2. Tuženicima po privremenoj zastupnici

Broj zapisa: **9-3088b-4c9ac**

Kontrolni broj: **063a7-c9397-19372**

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 Puli - Pola** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.