



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: P-8355/21
P-9274/23

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 građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Marku Duku, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika Immobilienverwaltung d.o.o. Zagreb, ul. Mrkšina 19D, OIB 28151220554, zastupanog po punomoćnici Monji Matić, odvjetnici, protiv tuženika-protutužitelja Branka Božinovića, Beograd, Srbija, Hektorovićeve ul. 4, OIB 101850851, zastupanog po punomoćniku Boži Kelavi, odvjetniku, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 31. kolovoza 2026. godine u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, dana 30. rujna 2026. godine

p r e s u d i o j e :

I Nalaže se tuženiku advokatu Branku Božinoviću, Hektorovićeve 4, 11000 Beograd, PIB:101850851 iz Republike Srbije da tužitelju Immobilienverwaltung d.o.o., Mrkšina 19D, 10000 Zagreb, OIB: 28151220554 plati iznos od 12.344,87 EUR/93.012,44 kn sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena tekućim od svakog pojedinog iznosa do isplate i to iznosa od:

- 18.444,80 kn od 22.07.2018. godine do 31.12.2022. odnosno 2.448,04 EUR od 01.01.2023.
- 18.460,85 kn od 21.08.2018. godine do 31.12.2022. odnosno 2.450,17 EUR od 01.01.2023.
- 18.568,82 kn od 01.10.2018. godine do 31.12.2022. odnosno 2.464,50 EUR od 01.01.2023.
- 18.556,52 kn od 08.10.2018. godine do 31.12.2022. odnosno 2.462,87 EUR od 01.01.2023.
- 18.981,45 kn od 29.01.2018. godine do 31.12.2022. odnosno 2.519,27 EUR od 01.01.2023.

te nadoknadi trošak ovog postupka u iznosu od €2.331,83 sa prethodno navedenom zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja odluke pa do isplate, sve u roku od 8 dana.

II Odbija se protutužbeni zahtjev u ovoj pravnoj stvari koji glasi: *"I Utvrđuje se da je Ugovor o zakupu od od 28. 09 2017. zaključen između tužitelja protutuženika*

Immobilienverwaltung d.o.o. iz Zagreba, Mrkšina 19D, OIB: 28151220554 kao pravnog slijednika Multimon servis d. o. o. i tuženika protutužitelja advokata Branka Božinovića iz Beograda Hektorovićeve a 4, PIB 101850851 ništetan i ne proizvodi pravne učinke. II Odbacuje se tužba tužitelja - protutuženika Immobilienverwaltung d.o.o. iz Zagreba, Mrkšina 19D, OIB: 28151220554. III Nalaže se tužitelju – protutuženiku da tuženiku – protutužitelju naknadi prouzročeni parnični trošak.", kao neosnovan.

Obrazloženje

Radi daljnje jasnoće teksta i izbjegavanja nepotrebnog ponavljanja u vezi jasnih činjenica, tužitelj-protutuženik biti će označavan dalje u tekstu obrazloženja presude samo kao «tužitelj», a tuženik-protutužitelj samo kao «tuženik».

Tužitelj je u tužbi naveo da je potražuje od tuženika utužene iznose prema računima, a sve temeljem ugovora o zakupu zaključenom dana 28/09/2017 godine između MULTIMON SERVIS d.o.o. (prethodnog naziva tužitelja – I. 32) i tuženika.

Tuženik u svom krajnje opširnom odgovoru na tužbu ističe prigovor nedostatka aktivne legitimacije, ističe prigovor zastare, da nije nikada ušao u posjed nekretnine, da nije nikada napravljen zapisnik o primopredaji po ugovoru o zakupu, da nije primio niti jedan račun, i da je u vjerodostojnoj ispravi uneseno nešto neistinito, da datumi nisu u skladu sa ugovorom o zakupu. Protutužbo ističe da ugovor nije konzumiran, pa predlaže proglašenje istoga ništetnim.

Radi pravilnog utvrđenja činjeničnog stanja, u dokaznom postupku sud je izvršio uvid u sve isprave u spisu, a saslušan je i svjedok Danijela Tomca, te tuženika kao stranke u postupku.

Druge dokaze sud nije izvodio temeljem čl. 7. st. 1. i čl. 219. st. 1. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP).

Valja reći, da je temeljem odredbe čl. 219.st.1. ZPP-a, svaka stranka dužna iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili pobija navode i dokaze suprotne strane, što znači da svaka stranka treba dokazivati istinitost tvrdnje o postojanju činjenica koje su za nju povoljne pa u situaciji kada stranka nije podastrla sudu dovoljno adekvatnih dokaza kojom se utvrđuje činjenica na koju se ista poziva u svoju korist sud izvodi zaključak da ta činjenica nije dokazana te da navedena tvrdnja nije točna.

Ocjenjujući izvedene dokaze sud je kao vjerodostojne prihvatio sve isprave koje su pročitane i u koje je izvršen uvid na glavnoj raspravi, s time da je dokaznu snagu istih cijenio dovodeći ih u vezu s drugim dokazima, te odredbama zakona.

Temeljem tako provedenog dokaznog postupka, a cijeneći svaki dokaz za sebe i sve dokaze u njihovoj ukupnosti sukladno čl. 8. ZPP-a, sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan, a protutužbeni zahtjev neosnovan.

Svjedok Danijel Tomac poznaje tuženika, navodi da su imali biro prijavljen kod njega kao advokata, plaćali su mu i najam te je on radio za njih od 2005. godine, a u međuvremenu su se i sprijateljili. Taj je prostor kupljen za najam, upravo iz tog razloga.

Svjedok, dakle, priča o najmu prostora u Hektorovićevoj 4 u Beogradu. Pitanja pun. tužitelja: Što se tiče konkretnog ugovora o zakupu sklopio ga je svjedok sa ovdje tuženikom, taj ugovor je realiziran. Ne zna da li je tuženik koristio prostor, nije to kontrolirao. Nakon sklapanja ugovora tuženik nije plaćao račune, iako to u početku nije predstavljalo problem, jer je kasnije prebačen ugovor na tvrtku DBD d.o.o., no i tamo je došlo kasnije do problema oko plaćanja računa, za što se do sada vodi postupak protiv ovdje tuženika. Opominjao je u početku tuženika za plaćanje, prije prebačaj a potraživanja na tvrtku, i u početku nije uopće sumnjao ništa oko plaćanja jer je imao potpuno povjerenje u tuženika.

Pitanja pun. tuženika: ne zna da li je tuženik obavljao kakvu djelatnost u prostoru koji je predmet ugovora o zakupu, smatra da ne bi to smio no ne zna da li je. Nije ga obližao za vrijeme zakupa, to ne radi i nikad ne ulazi, i nema potrebe za tim jer postoje servisi koji održavaju te prostore. Pitanje tuženika: vezano za čl. 6. ugovora o zakupu da li postoji primopredajni zapisnik, odgovara da ne jer za to nije bilo potrebe jer su bili prijatelji pa su to sve usmeno dogovorili, stan je bio bez ikakvih grešaka. Daljnja pitanja pun. tuženika: Da li je bio tuženik prijavljen kod predstavnika zgrade radi režija, svjedok navodi da ne jer za to nije bilo potrebe jer svjedok ionako plaća sve režije s obzirom da su njemu dolazili svi računi isto kao i za sve popravke a po istom principu je isto tako i danas.

Tuženik, saslušan kao stranka u postupku, tvrdi da je ugovor o zakupu lažan. Na uputu suca što točno misli, odgovara da je točno ono što je rekao svjedok o njihovom prijateljstvu, dodaje da je bio direktor njegovih firmi od 2012. do 2019. Iz tog prijateljstva koje je bilo veliko on je došao prilikom kod njega i rekao da kupuje stan koji je predmet ugovora za svoju drugu firmu te da mu je potrebna njegova pomoć da bi dobio povoljniji kredit od banke jer mu je tada objasnio da nisu iste kamatne stope ukoliko firma kupuje stan da bi ga koristila za sebe odnosno svoje poslovanje i kada ga koristi radi izdavanja trećim licima.

Pošto su bili dobri prijatelji naravno da je pristao pomoći mu da bi uštedio neki novac na kamatama, a tuženiku taj stan nije bio potreban niti ga je ikada vidio i upravo iz razloga što je ugovor napravljen za potrebne prezentacije ne postoji primopredajni zapisnik jer nije bilo potrebna da se predaje banci isti ugovor. Čak mu je g. Tomac nekoliko puta dao novac u gotovini s kojim je tuženik izvršio uplatu navodnih zakupnina na njegov račun odnosno njegove firme da bi za cca 9 mj nakon potpisivanja ugovora koji je inače potpisao u Beogradu i vratio mailom g. Tomcu, saznao od nekoga od njegovih bliskih suradnika iz njegove firme da razlog zaključenja ugovora nije prezentacija banci da se stan izdaje nego prezentacija Poreznoj upravi RH radi toga da izbjegne plaćanje PDV-a ali mu je rečeno da ako je izdavao da je imao pravo da odbija odnosno umanju PDV.

Pošto je to kazneno djelo ja sam ga odmah pozvao i pitao da li je to istina što mu je on potvrdio i onda mu je rekao da zaboravi da je ikad potpisao i da je ikad postojao taj ugovor i tako je nekako krenuo taj sunovrat odnosa te ga je g. Tomac razriješio sa mjesta direktora firme i preselio sjedište firme iz tuženikove kancelarije u kancelariju knjigovođe.

Na poseban upit suca, tuženik navodi da je zapravo riječ o fiktivnom ugovoru a ne o lažnom kako bi se razjasnilo na što točno misli.

Dakle, stan nikada tuženik nije ni vidio niti je bio u njemu, niti mu ne treba, htio je pomoći prijatelju, pa mu se to obilo u glavu. Tuženik je bio direktor firme Multimon Srbija, koja je bila u Beogradu, dakle nije bio direktor u Zagrebu. Nikada račune iz ugovora nije primio, prvi puta ih je vidio, pri tome misli na račune koji su dostavljeni isključivo uz tužbu, s time da naglašava da je neke račune platio tužitelju, tako da mu je svjedok donio novac pa je onda on to time platio.

Na upit suca da li tužitelj ima bilo kakav dokaz da je tuženik primio račune koji su predmet tužbe, tužitelj odgovara da nema, ima analitičku karticu iz koje se vidi knjiženje računa iz tužitelja. Daljnja pitanja pun. tužitelja: te račune koje je tuženik platio novcem svjedoka je to radio jer ga je svjedok molio da to učini kako bi opravdao taj posao jer tuženika nije to niti zanimalo, a svakako je novac uplaćivao direktno na račun tužitelja.

Nije 100% siguran ali misli da su točno navodi svjedoka oko sklapanja ugovora sa DDB-om. Vlasnik je Dušan Nikolić, tuženik nije suvlasnik u toj firmi, a svakako ne kada je zaključen konkretni ugovor o zakupu.

Iskaz Danijela Tomca sud je ocijenio iskrenim i životno logičnim, dok je iskaz tuženika djelomično istinit a djelomično subjektivan, što će dalje biti obrazloženo.

Sud je prvenstveno raspravio pitanje da li je konkretna ugovor lažan, odnosno fiktivan kako to tvrdi tuženik, jer je to okosnica protutužbe. Tuženik to objašnjava tvrdnjom da je bio prijatelj sa svjedokom Tomcem, koji ga je zapravo tražio uslugu prilikom kupnje stana radi ishođenja povoljnijeg kredita i uštede na kamatama, a da mu taj stan nikada nije bio potreban niti ga je ikada vidio, a i radi izbjegavanja plaćanja PDV-a. Dakle, tvrdi da stan nikada nije vidio račune nije primio, s time da je neke račune platio tužitelju novcem svjedoka jer ga je on to molio.

Međutim, svjedok Tomac navodi taj ugovor jest realiziran, doduše ne zna da li je tuženik koristio prostor, nije to kontrolirao, a da nakon sklapanja ugovora tuženik nije plaćao račune, a se sada vodi i postupak protiv ovdje tuženika, da je opominjao za plaćanje, prije prebačaj a potraživanja na tvrtku, i u početku nije uopće sumnjao ništa oko plaćanja jer je imao potpuno povjerenje u tuženika.

Sud iz navedenih iskaza zaključuje da su navodi tuženika zapravo kontradiktorni, jer s jedne strane tvrdi da račune nije nikada vidio niti primio, a kasnije tvrdi da mu je tuženik davao novac za plaćanje istih. Osim toga, nisu jasni niti navodi tuženika da bi tužitelj bio u povoljnijem položaju prema poreznoj instituciji, s time da razlozi sklapanja fiktivnog ugovora s osobom iz druge države – koje nudi tuženik, nisu apsolutno ničim dokazani. Navodi tuženika – koji prvo tvrdi da nije sklopio ugovor pa potom da je ali da je isti kazneno djelo, da kada je shvatio "da je taj ugovor kazneno djelo" da je odustao od istog su neuvjerljivi jer je tuženik advokat (profesionalni punomoćnik), pa je ugovor – ako ga je smatrao kao kaznenom radnjom - trebao tražiti raskinuti (pisano) a ne jednostavno "zaboraviti" na njega kako tvrdi, što je potpuno nevjerovatno.

Nadalje, iako nema primopredajnog zapisnika, isti je konzumiran kako to jasno navodi i svjedok Tomac. A što se tiče samih računa odnosno navodne nevjerodostojnosti, u njima je obračunata rubrika "pričuva za stan", koju plaća ili najmoprimac ili vlasnik (po dogovoru), a ovdje je očito to trebao učiniti zajmoprimac po ustaljenoj praksi kakoto pravilno tvrdi tužitelj.

Osim toga, iz priložene porezne dokumentacije sud zaključuje da je tužitelj iskazao odbitak poreza samo za 12/2017, 03/2018, 04/2018, 05/2018 i 07/2018 i 08/2018, dok za 10/2017, 11/2017, 01/2018, 02/2018, 06/2018 i 09/2018 nije iskazao odbitak pretporeza već poreznu obvezu - time nisu točni navodi tuženika da je tužitelj račune izdane po ugovoru o zakupu sklopljenim između strankama koristio isključivo za odbitak pretporeza. U svakom slučaju, tuženik nije oslobođen obveze platiti dugovane račune, a kako će ih tužitelj knjižiti je njegovo porezno pravo što pravilno argumentira.

Iako je dakle pitanje fiktivnosti razlog za ništetnost ugovora sukladno odredbi čl. 322. Zakona o obveznim odnosima, upravo u konkretnom slučaju nema čvrstih dokaza iz kojih bi se moglo zaključiti da je isti ima upravo takvu karakteristiku, a niti ima razloga za proglašenje ugovora ništetnim, pa je i sama protutužba ocjenjena neosnovanom.

Posljedično, sud je utvrdio da je u ovom obvezno-pravnom odnosu tuženik postao i obveznik plaćanja dugovanja nastalih po obvezi iz predmetnog ugovora o najmu, a sve sukladno odredbi čl. 9. Zakona o obveznim odnosima («Narodne novine», br. 35/05, 41/08 - dalje: ZOO), kojom je propisano da su sudionici u obveznom odnosu dužni izvršiti svoju obvezu i odgovorni su za njeno ispunjenje, a u vezi sa čl. 65. istog zakona kojom je propisano da je vjerovnik u obveznom odnosu ovlašten od dužnika zahtijevati ispunjenje obveze, a dužnik ju je dužan ispuniti u cijelosti.

To iz razloga što je ovom sudu potpuno nesporno da je konkretna ugor zaključen i kao takav, proizvodi valjane učinke sa svim obvezama između stranaka, tim više što nema dokaza niti da je navedeni ugovor pravno valjano raskinut od strane tuženika.

Preostala argumentacija tuženika sadržana u podnesku od dana 11/05/2026 nije odlučna jer predstavlja subjektivno viđene tuženika za prethodno iznesene tvrdnje.

Odluka o trošku parničnog postupka tužitelja temelji se na odredbama čl. 154. ZPP-a i čl. 155. st. 1. ZPP-a, a troškovi su odmjereni sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika i to za : sastav tužbe, ukupno 4 ročišta i 4 obrazložena podneska, sve radnje po Tbr. 7/4, 9/1 i 8/1, ukupno 850 bodova, što uz vrijednost boda od 10 kuna, odnosno 15 kuna nakon radnji od 03.11.2022. godine uz PDV-t 25% ukupno iznosi 15.000,00 kn / € 1.992,03. Na ovaj iznos valja dodati i trošak 2 sudske pristojbe na tužbu i odluku od po €169,90, sve ukupno €2.331,83.

Preostali podnesci ili predstavljaju materijalni trošak odvjetničkog ureda i kao takvi nisu dosuđeni (čl. 155 ZPP-a), ili nisu bili neophodni za vođenje ovog postupka (čl. 155 ZPP-a).

Nadalje, iako novčana jedinica kuna u trenutku pisanja ove presude više ne postoji u Republici Hrvatskoj, taj je trošak preračunat prema fiksnom tečaju u € 1/7,53.

Za istaknuti je, da iako je Odvjetnička komora izmijenila Tarifu o nagradama i nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika 24. listopada 2022. godine, ona se primjenjuje od 02. studenog 2022. godina na odvjetničke radnje od tog datuma, a ne retroaktivno na sve radnje unatrag kako je zatraženo u troškovniku tužitelja (takvo tumačenje bi bilo potpuno pogrešno i nepravilno prema strankama u postupku). Naime, ne može se prihvatiti tumačenje o retroaktivnom djelovanju ove izmjene, jer ju treba

tumačiti teleološki, prema svrsi i cilju donošenja, a ne samo puko i paušalno formalno. Ova je izmjena Tarife nedvojbeno donesena radi ekonomske krize u svijetu, podivljale inflacije i nestabilnosti valuta - stoga, traženje povisivanja vrijednosti boda unatrag po visini od 15 kuna po bodu, a prema trenutku kada navedenih činjenica za povišenje Tarife nije niti bilo (u nekim postupcima i 10 ili više godina unatrag) je ne samo moralno pogrešno - prema strankama i onima koji moraju taj trošak platiti, nego i pogrešno zbog svrhe donošenja ove izmjene Tarife kako je prethodno objašnjeno.

Osim toga, valja imati na umu da je sama Tarifa o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika praktično cehovski propis odvjetnika, a ne zakon koji se odnosi u parlamentu, zbog čega je i obveza primjene iste drugačija od samih zakona po snazi (nije strogo kogentna norma), a primjenjuje se isključivo zbog aktualne sudske prakse i u tome je u cijelosti podložna tumačenju suda.

Ovakav stav ovog suda potvrđen je i recentnom odlukom Visokog trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj PŽ-2450/23 od dana 30. kolovoza 2023. godine, a i sa tri odluke Županijskog suda u Zagrebu, Puli i Rijeci iz ove godine.

Tuženik je izgubio ovu parnicu pa nema pravo na trošak ovog parničnog postupka (čl. 152 ZPP-a).

U Zagrebu, dana 30. rujna 2026. godine

SUDAC:
Marko Duk



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se podnijeti žalba Županijskom sudu, u roku od 15 dana, sukladno Zakonu o parničnom postupku. Žalba se podnosi putem ovoga suda, pismeno u 3 primjerka.

DNA

1. tužiteljici po pun. – pristojba na odluku €169,90
2. tuženiku po pun

Broj zapisa: **9-3088d-e5c2d**

Kontrolni broj: **05b40-c641b-02528**

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.