



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 18 P-279/2021-31

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

Trgovački sud u Osijeku, po sucu Augustinu Jalšovec, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja tužitelja-protutuženika FLIO d.o.o. Zagreb, OIB: 39808838633, kojeg zastupa punomoćnica Maja Šilić, odvjetnica u Zagrebu, protiv tuženika-protutužitelja T.O.D. OS d.o.o. Bilje, Hrvatskih branitelja 51, OIB: 98427347853, kojeg zastupa punomoćnik Ivan Jukić, odvjetnik u Osijeku, radi isplate po tužbi 73.169,08 EUR i po protutužbi 118.898,14 kn i 8.000,00 eura, nakon glavne i javne rasprave zaključene 17. veljače 2023. u nazočnosti punomoćnika stranaka, na ročištu za objavu presude održanom 30. ožujka 2023.

p r e s u d i o j e

- I. Nalaže se tuženiku T.O.D. OS d.o.o., OIB: 98427347853, Batina, Lajoša Košuta 28, isplatiti tužitelju FLIO d.o.o., OIB: 39808838633, Zagreb, Slavenska avenija 56, iznos neplaćenih individualnih troškova isporuke vode u visini od 391,13 EUR (slovima: tristotine devedeset jedan euro i trinaest centi) uključen PDV, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od:

- na iznos od 3,34 EUR za razdoblje od 24.6.2020. do isplate
- na iznos od 6,69 EUR za razdoblje od 21.7.2020. do isplate
- na iznos od 100,29 EUR kn, za razdoblje od 21.8.2020. do isplate
- na iznos od 10,03 EUR za razdoblje od 22.09.2020. do isplate
- na iznos od 40,12 EUR za razdoblje od 21.10.2020. do isplate
- na iznos od 43,46 EUR za razdoblje od 21.11.2020. do isplate
- na iznos od 30,08 EUR za razdoblje od 22.12.2020. do isplate
- na iznos od 6,69 EUR za razdoblje od 23.2.2021. do isplate
- na iznos od 13,37 EUR za razdoblje od 23.3.2021. do isplate
- na iznos od 43,46 EUR za razdoblje od 21.4.2021. do isplate
- na iznos od 46,80 EUR za razdoblje od 21.7.2021. do isplate
- na iznos od 46,80 EUR za razdoblje od 21.8.2021. do isplate

od dospijeća do 31.12.2022. po stopi koja se obračunava 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, a od 01.01.2023. do isplate po stopi koja se obračunava za svako polugodište

uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, sve u roku 15 dana.

- II. Nalaže se tuženiku T.O.D. OS d.o.o., OIB: 98427347853, Batina, Lajoša Košuta 28, isplatiti tužitelju FLIO d.o.o., OIB: 39808838633, Zagreb, Slavonska avenija 56, iznos neplaćenih individualnih troškova isporuke električne energije u visini od EUR 23.521,75 (dvadeset tri tisuće petsto dvadeset jedan euro i sedamdeset pet centi) uključen PDV, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od:

- na iznos od 783,40 EUR za razdoblje od 26.2.2020. do isplate
- na iznos od 1.202,63 EUR za razdoblje od 26.3.2020. do isplate
- na iznos od 1.016,90 EUR za razdoblje od 28.4.2020. do isplate
- na iznos od 474,11 EUR za razdoblje od 27.5.2020. do isplate
- na iznos od 1.066,72 EUR za razdoblje od 25.6.2020. do isplate
- na iznos od 2.088,19 EUR za razdoblje od 25.7.2020. do isplate
- na iznos od 2.320,04 EUR za razdoblje od 26.8.2020. do isplate
- na iznos od 1.293,59 EUR za razdoblje od 25.9.2020. do isplate
- na iznos od 1.950,57 EUR za razdoblje od 27.10.2020. do isplate
- na iznos od 1.521,42 EUR za razdoblje od 25.11.2020. do isplate
- na iznos od 1.193,05 EUR za razdoblje od 24.12.2020. do isplate
- na iznos od 524,40 EUR za razdoblje od 27.1.2021. do isplate
- na iznos od 533,43 EUR za razdoblje od 25.2.2021. do isplate
- na iznos od 610,56 EUR za razdoblje od 25.3.2021. do isplate
- na iznos od 797,94 EUR za razdoblje od 27.4.2021. do isplate
- na iznos od 504,78 EUR za razdoblje od 25.5.2021. do isplate
- na iznos od 588,41 EUR za razdoblje od 30.6.2021. do isplate
- na iznos od 1.938,61 EUR za razdoblje od 29.7.2021. do isplate
- na iznos od 3.113,00 EUR za razdoblje od 25.8.2021. do isplate

od dospijeća do 31.12.2022. po stopi koja se obračunava za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana 3 nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, a od 01.01.2023. do isplate po stopi koja se obračunava za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, sve u roku 15 dana.

- III. Nalaže se tuženiku T.O.D. OS d.o.o., OIB: 98427347853, Batina, Lajoša Košuta 28, isplatiti tužitelju FLIO d.o.o., OIB: 39808838633, Zagreb, Slavonska avenija 56, iznos neplaćenih individualnih troškova isporuke plina u visini od 3.939,78 EUR (tri tisuće devetsto trideset devet euro i sedamdeset osam centi) uključen PDV, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od:

- na iznos od 1.426,19 EUR za razdoblje od 01.4.2020. do isplate
- na iznos od 646,32 EUR kn za razdoblje od 01.5.2020. do isplate

- na iznos od 772,71 EUR kn za razdoblje od 01.12.2020. do isplate
- na iznos od 1.087,92 EUR kn za razdoblje od 01.1.2021. do isplate
- na iznos od 6,64 EUR kn za razdoblje od 01.4.2021. do isplate

od dospijeća do 31.12.2022. po stopi koja se obračunava 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, a od 01.01.2023. do isplate po stopi koja se obračunava za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, sve u roku 15 dana.

- IV. Nalaže se tuženiku T.O.D. OS d.o.o., OIB: 98427347853, Batina, Lajoša Košuta 28, isplatiti tužitelju FLIO d.o.o., OIB: 39808838633, Zagreb, Slavonska avenija 56, iznos neplaćenih zajedničkih troškova u iznosu od 45.316,42 EUR (četrdeset pet tisuća tristo šesnaest Euro i četrdeset dva centa), uključen PDV, sa zakonskim zateznim kamata koje teku od podnošenja tužbe do 31.12.2022. po stopi koja se obračunava 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, a od 01.01.2023. do isplate po stopi koja se obračunava za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, sve u roku 15 dana.
- V. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 8.888,29 EUR (slovima: osamtisućaosamstoosamdesetosameuraidvadesetdevetcenti / 66.968,82¹ kn (slovima: šezdesetšesttisućadevetstošezdesetosamkunaioosamdesetdvijelipe) sa zateznom kamatom tekućom od 30.03.2023. do isplate po stopi koja se obračunava za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, sve u roku 15 dana.
- VI. Odbija se tužitelj sa zahtjevom za naknadu parničnog troška u iznosu od 1.607,38 EUR (slovima: tisućušestosedameuraitridesetosamcenti) / 12.110,80¹ kn (slovima: dvanaesttisućastodesetkunaioosamdesetlipa), kao neosnovan.
- VII. Odbija se kao neosnovan protutužbeni zahtjev tuženika-protutužitelja, koji glasi:

"I. Nalaže se tužitelju/protutuženiku FLIO d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 56, OIB: 39808838633, zastupan po z.z. i dr., Laura Giordani, OIB: 14329716568, Italija, Aiello del Friuli, Viale Vittorio Emanuele II 38 platiti tuženiku/protutužitelju T.O.D. OS d.o.o. Batina, Koštu Lajoša 28, OIB: 98427347853, po z.z. i direktoru

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Dražen Zorn, Vijenac Ivana Meštrovića 102, OIB: 85929607366, na ime ulaganja u poslovni u Poslovno trgovačkom centru na adresi Svilajska 36, nekretnina upisana u zemljišnim knjigama k.o. Osijek, zk.ul. 14351m sagrađena na kč.br. 9204, u naravi Poslovno trgovački centar i gospodarsko dvorište, Svilajska 36, površine 81 561 m², suvlasnički dio 1016/10000, Etažno vlasništvo (E-2), Trgovački centar na malo, poslovni prostor br. 2, u prizemlju bruto komercijalne površine 1260 m² iznos od 118.898,14 kn sa pripadajućom zateznom kamatom koja teče na iznos:

- 112.125,02 kn od dana 19.02.2020.g. pa do isplate,

- 6.773,13 kn od dana 20.03.2020.g. pa do isplate,

II. Nalaže se tužitelju/protutuženiku FLIO d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 56, OIB: 39808838633 zastupan po z.z. i dr., Laura Giordani, OIB: 14329716568, Italija, Aiello del Friuli, Viale Vittorio Emanuele II 38 platiti tuženiku/protutužitelju T.O.D. OS d.o.o. Batina, Koštu Lajoša 28, OIB: 98427347853, po z.z. i direktoru Dražen Zorn, Vijenac Ivana Meštrovića 102, OIB: 85929607366, na ime stjecanja bez osnove iznos od 8.000,00 euro u kunsnoj protuvrijednosti na dan isplate po srednjem tečaju HNB-a s pripadajućom zateznom kamatom koja teče od dana 25.09.2019.g. kao dana dospijeca pa do, kao i da tužitelj/protutuženik naknadi tuženiku/protutužitelju parnični trošak sve u roku od 15 dana po pravomoćnosti ove presude."

Obrazloženje

1. Tužitelj je dana 8.11.2021. protiv tuženika podnio tužbu radi isplate iznosa od 551.292,47 kn (str. 1 do 8 spisa). Također, podneskom od 25.1.2023. (str. 478 do 481 spisa) tužitelj je specificirao tužbeni zahtjev u odnosu na zakonsko sredstvo plaćanja od 1.1.2023. – euro.

2. U tužbi navodi da je tužitelj vlasnik 1/1 posebnog dijela nekretnine koja je kao takva upisana u Zemljišnu knjigu Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, u listu A Posjedovnica PRVI ODJELJAK opisana kao 1. POSLOVNO TRGOVAČKI CENTAR I GOSPODARSKO DVORIŠTE, SVILAJSKA 36, broj zemljišta (kat.čestice) 9204, ukupne površine 81561 m², sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine koji posebni dio je u listu B Vlastovnica opisan kao Rbr 2. Suvlasnički dio: 1016/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), POSLOVNI PROSTOR 2, koji se sastoji od: lokal 1 u prizemlju sa 83,57m², lokal 2 u prizemlju sa 102,57m², lokal 3 u prizemlju sa 120,70m², lokal 4 u prizemlju sa 137,81 m², lokal 5 prizemlje sa 70,21m², lokal 6 prizemlje sa 26,00m², lokal 7 prizemlje sa 33,13m², lokal 8 prizemlje sa 133,53m², lokal 9 prizemlje sa 137,61m², lokal 10 prizemlje sa 66,45m², lokal 11 prizemlje sa 32,82m², lokal 12 prizemlje sa 25,56m², lokal 13 prizemlje sa 140,58m², lokal 14 prizemlje sa 1244,14 m², vjetrobran istočnog ulaza prizemlje sa 24,29m², restoran prizemlje sa 280,12m², kuhinja prizemlje sa 67,57m², spremište restorana prizemlje sa 18,47m², ulaz dotur robe prizemlje sa 6,38m², muška garderoba prizemlje sa 6,14m², ženska garderoba prizemlje sa 4,10m², muški WC osoblja prizemlje sa 5,65m², ženski WC osoblja prizemlje sa 5,46m², muški WC za posjetitelje prizemlje sa 4,49m², ženski WC za posjetitelje prizemlje sa 7,38m², predprostor WC-a prizemlje sa 5,5 6m². Ukupno poslovni prostor 2 sa 2790,29 m², te upisan u zk.uložak 14351 k.o. Osijek (dalje u tekstu: Poslovni prostor). Nadalje navodi da se pred Naslovom vodio postupak radi sklapanja

ugovora o zakupu navedenog poslovnog prostora, pokrenut tužbom ovdje tuženika, društva T.O.D. OS d.o.o., pod poslovnim broj P-99/2020, a u kojem je u prvom stupnju presuđeno u korist ovdje tužitelja. Navedenom presudom Trgovački sud u Osijeku odlučio je kako Ugovor o zakupu poslovnog prostoru nije sklopljen te je ovdje tužitelju dosudio iznos od 1.198.311,48 kn, zajedno sa zateznim kamatama i troškovima postupka. Stoga je jasno kako ovdje tuženik bez ikakvog pravnog temelja koristi predmetni poslovni prostor. Također se vodio postupak radi smetanja posjeda pokrenut tužbom ovdje tužitelja, pod poslovnim broj Psp-4/2020 pred Općinskim sudom u Osijeku, stalna služba u Belom Manastiru, odnosno pred Županijskim sudom u Sisku pod poslovnim brojem GŽ-803/2020 na čiju je odluku tužitelj podnio prijedlog za dopuštenjem revizije i Ustavnu tužbu. Ističe da su tužitelj i tuženik vodili pregovore radi zakupa poslovnog prostora u navedenoj nekretnini, i to lokala broj 14, površine 1244,14 m², radi eventualnog sklapanja Ugovora o zakupu navedenog poslovnog prostora. Unatoč dugotrajnosti pregovora koji su trajali preko godinu dana, stranke nikad nisu utanačile cijenu zakupa poslovnog prostora. Budući da se tužitelj i tuženik nisu uspjeli dogovoriti oko jednog od bitnih elemenata ugovora o zakupu, odnosno visine zakupnine, Ugovor o zakupu navedenog poslovnog prostora nije ni sklopljen, a što je i utvrđeno prvostupanjskom presudom. Unatoč nesklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, tuženik suprotno volji tužitelja stupa u posjed predmetnog poslovnog prostora, čime izaziva potrebu kod tužitelja da pokrene i sudski postupak zaštite posjeda u parnici radi smetanja posjeda, kako je ranije navedeno. Ističe da tuženik od dana stupanja u posjed predmetnog poslovnog prostora, protiv volje tužitelja, u istome u potpunosti bez zakonskog ili ugovornog temelja obavlja svoju poslovnu djelatnost, proizvodi troškove u samom poslovnom prostoru te opetovano nanosi štetu tužitelju svojim bespravnim korištenjem tužiteljevog poslovnog prostora, oglašavanjem svoje djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, ne plaća režije ni troškove, a ni zakupninu te onemogućuje tužitelja da predmetni poslovni prostor preda u zakup drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi. Dakle, unatoč činjenici da su stranke, u vremenskom periodu od ožujka 2019. godine, pa sve do veljače 2020. godine pregovarale radi eventualnog sklapanja ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora, stranke nikada nisu postigle konačni sporazum vezano za cijenu zakupa predmetnog poslovnog prostora te Ugovor o zakupu nikada nije sklopljen. Kao što je to propisano čl. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, bitni sastojci ugovora o zakupu su određeni poslovni prostor koji se daje u zakup, te iznos zakupnine. Bitni sastojci ugovora su elementi bez kojih sam ugovor ne nastaje, te je ugovor sklopljen u trenutku kada se stranke suglase o bitnim sastojcima ugovora. Budući da su predmetni bitni sastojci ugovora o zakupu iznos zakupnine i određeni poslovni prostor koji se daje u zakup, iz istoga je jasno kako je upravo zakupnina jedan od dva bitna sastojka ugovora o zakupu, bez kojeg elementa ugovor o zakupu nije sklopljen. Iz ovoga jasno proizlazi kako bez suglasnosti u pogledu zakupnine ugovor o zakupu ne može egzistirati. Slijedom navedenog, posjed poslovnog prostora u vlasništvu tužitelja od strane tuženika u potpunosti je bespravan, budući da isti ne raspolaže valjanom pravnom osnovom te budući da ne postoji volja tužitelja da tuženik koristi predmetni poslovni prostor, odnosno ugovorom o zakupu kojim bi opravdao korištenje predmetnog poslovnog prostora za obavljanje svoje poslovne djelatnosti. Tužitelj ističe da opisanim držanjem tuženik stvara troškove, i individualne i zajedničke. Tužitelj u točki II. i III. tužbe iznosi pregled odnosa sa tuženikom kako bi mogao postaviti novi zahtjev prema tuženiku koji nije utužen. Sukladno prethodno opisanom protupravnom posjedovanju navedenog poslovnog prostora tuženik je korištenjem istog stvorio i

troškove isporuke vode, isporuke električne energije i isporuke plina te je tuženik stvorio također i zajedničke troškove koje nije podmirio, a koje je tužitelj bio dužan podmiriti kako ne bi došlo do obustave isporuke istih, te je time tužitelj pretrpio štetu. Tužitelj ističe kako tuženik prilikom korištenja navedenog poslovnog prostora, bez valjane pravne osnove, ne sudjeluje u snošenju troškova voda, a koji se odnose na razdoblje od 1. siječnja 2020. godine do 31. srpnja 2021. godine. Za naknadna razdoblja troškovi nisu navedeni obzirom da nisu dospjeli, iako ih tuženik i dalje stvara. Potpuno je lako utvrditi koliku količinu voda je tuženik potrošio za vlastite potrebe budući da predmetni poslovni prostor ima podmjerilo i za potrošnju vode. Stoga, u trenutku kada društvo VODOVOD-OSIJEK d.o.o. izda račun za vodne usluge izvršene tužitelju, prema stanju podmjerila u poslovnom prostoru kojeg tuženik koristi bez valjane pravne osnove, utvrđuje se tuženikov individualni udio u računu kojeg je dužan snositi temeljem podataka sa podmjerila iz predmetnog poslovnog prostora. Stanje podmjerila, očitavanje istog te sastavljanje popisa utvrđene potrošnje korisnika vrši upravitelj TRGOVAČKOG CENTRA „OSIJEK“, FLIBA d.o.o., OIB: 30777726033, Donji Stupnik (Općina Stupnik) Gospodarska ulica 5. Sukladno navedenom, utvrđen je individualni trošak voda koje je tuženik dužan snositi u iznosu od 2.946,97 HRK (dvijetisuće devetstočetdesetšest kuna i devedesetsedam lipa) uključen PDV, za razdoblje od 1. siječnja 2020. godine do 31. srpnja 2021. godine. Kao dokaz da je potraživanje za troškove isporuke vode tužitelj doista platio, tužitelj dostavlja izvode iz banke na kojima su označena plaćanja pojedinih računa. Nadalje, tužitelj ističe kako tuženik prilikom korištenja navedenog poslovnog prostora, bez valjane pravne osnove, ne sudjeluje niti u snošenju troškova električne energije, a koji se također odnose na razdoblje od 1. siječnja 2020. godine do 31. srpnja 2021. godine. Za naknadna razdoblja troškovi nisu navedeni obzirom da nisu dospjeli, iako ih tuženik i dalje stvara. Kako je već navedeno, potpuno je lako utvrditi koju količinu električne energije je tuženik potrošio za vlastite potrebe budući da predmetni poslovni prostor ima vlastito mjerilo OMM 0808007322 za potrošnju električne energije. Stoga, u trenutku kada društvo HEP OPSKRBA d.o.o. izda račun za isporuku električne energije, prema stanju vlastitog mjerila u predmetnom poslovnom prostoru kojeg tuženik koristi bez valjane pravne osnove utvrđuje se iznos kojega je tuženik dužan snositi temeljem podataka vlastitog mjerila OMM 0808007322 iz predmetnog poslovnog prostora. Stanje mjerila, očitavanje istog te sastavljanje popisa utvrđene potrošnje korisnika i izdavanje računa vrši HEP OPSKRBA d.o.o. Sukladno navedenom, utvrđen je individualni trošak isporuke električne energije koje je tuženik dužan snositi u iznosu od 177.224,67 HRK (stosedaidesetsedam tisuća dvjestodvadesetčetiri kune i šezdesetsedam lipa) uključen PDV, za razdoblje od 1. siječnja 2020. godine do 31. srpnja 2021. godine. Kao dokaz da je potraživanje za troškove isporuke električne energije tužitelj doista platio, tužitelj dostavlja izvode iz banke na kojima su označena plaćanja pojedinih računa. Tužitelj ističe kako tuženik prilikom korištenja navedenog poslovnog prostora, bez valjane pravne osnove, ne sudjeluje niti u snošenju troškova potrošnje plina, a koji se također odnose na razdoblje od 01. siječnja 2020. godine do 31. srpnja 2021. godine. Za naknadna razdoblja troškovi nisu navedeni obzirom da nisu dospjeli, iako ih tuženik i dalje stvara. Tužitelj ponovno ističe da je potpuno lako utvrditi koju količinu plina je tuženik potrošio za vlastite potrebe budući da poslovni prostor kojeg nepošteno posjeduje ima vlastito mjerilo i za potrošnju plina. Stoga, kada HEP Plin d.o.o. izda račun za isporučeni plin tužitelju, prema stanju vlastitog mjerila u predmetnom poslovnom prostoru kojeg tuženik koristi, bez valjane pravne osnove, utvrđuje se iznos kojega je tuženik dužan snositi temeljem podataka sa vlastitog iz predmetnog poslovnog

prostora. Također i stanje mjerila, očitavanje istog te sastavljanje popisa utvrđene potrošnje korisnika i izdavanje računa vrši HEP PLIN d.o.o. Sukladno navedenom, utvrđen je individualni trošak isporuke plina kojeg je tuženik dužan snositi u iznosu od 29.684,28 HRK (dvadesetdevet tisuća šestoosamdesetčetiri kune i dvadesetosam lipa) uključen PDV, za razdoblje od 1. siječnja 2020. godine do 31. srpnja 2021. godine. Kao dokaz da je potraživanje za troškove isporuke plina tužitelj doista platio, tužitelj dostavlja izvode iz banke na kojima su označena plaćanja pojedinih računa. Tuženik je korištenjem predmetnog poslovnog prostora također dužan snositi dio zajedničkih troškova temeljem članka 7. i 8. Kućnog reda Trgovačkog centra Osijek koji se određuje na sljedeći način, odnosno prema učešću kvadrature. Tužitelj također tereti tuženika za zajedničke troškove, za razdoblje od 1. siječnja 2020. godine do 31. srpnja 2021. godine temeljem tablice obračuna zajedničkih troškova prema učešću kvadrature. Za naknadna razdoblja troškovi nisu navedeni obzirom da nisu dospjeli, iako se zajednički troškovi i dalje formiraju. Kao dokaz da je potraživanje za zajedničke troškove tužitelj doista platio, tužitelj dostavlja izvode iz banke na kojima su označena plaćanja pojedinih računa, a prema kojim se radio razrez iznosa zajedničkih troškova sukladno učešću u kvadraturi. Ukupni iznos zajedničkih troškova sukladno izračunu prema učešću kvadrature, a koji mora snositi tuženik, iznosi, za razdoblje od 1. siječnja 2020. godine do 31. srpnja 2021. godine, 341.436,60 HRK (tristočetrest jednu tisuću tristotridesetšest kuna i šezdeset lipa), sa uključenim PDV-om.

3. Tuženik u svom odgovoru na tužbu protivi se tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti, te navodi da tuženik u svojstvu tužitelja vodi parnični postupak pred ovim sudom pod poslovnim brojem P-99/2020 radi utvrđenja je li sklopljen predugovor/glavni ugovor o zakupu poslovnog prostora, te ističe kako obveze iz tog predmeta čine prethodno pitanje u odnosu na ovaj parnični postupak i obvezno-pravni zahtjev tužitelja. U odgovoru na tužbu se tuženik u bitnom poziva na članke 22. i 23. naprijed navedenog predugovora/ugovora, a koje članke isti citira, te tuženik ujedno ističe svoje navode koje je istaknuo u naprijed navedenom predmetu P-99/2020. Tuženik navodi kako ovisno o uspjehu u naprijed navedenoj parnici ovise ugovorne obveze stranaka, te slijedom toga predlaže prekinuti ovaj postupak do pravomoćnog okončanja naprijed navedenog postupka jer isti smatra da ukoliko navedeni postupak pravomoćno bude okončan na način da se utvrdi da stranke nisu sklopile ugovor, tada tuženik nije u obvezi po obvezno-pravnim zahtjevima tužitelja. Nadalje ističe da je ovdje tužitelj pred Općinskim sudom u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru pod brojem Psp-4/2020 pravomoćno odbijen sa tužbom radi smetanja posjeda, stoga tuženik nije u obvezi platiti niti naknadu za korištenje tuđe stvari. Nadalje ističe da je tuženik nesporno uložio u poslovni prostor tužitelja, a kako tuženik nema ugovor o zakupu i tužitelju je uplatio iznos od 8.000,00 eura, podnosi protutužbu i to u iznosu od 118.898,14 kn sa pripadajućom zateznom kamatom na ime ulaganja u poslovni (prostor) u Poslovno trgovačkom centru na adresi Svilajska 36, te za iznos od 8.000,00 eura na ime stjecanja bez osnove sa pripadajućim zateznim kamatama.

4. Tužitelj se podneskom od 3.6.2022. usprotivio u cijelosti protutužbenom zahtjevu kako po osnovi, tako i po visini, te se poziva na članak 189. Zakona o parničnom postupku koji navodi kako tuženik može protutužbu podnijeti, do zaključenja prethodnog postupka, kod istog suda, ako je zahtjev protutužbe u vezi s tužbenim zahtjevom, ili ako se ti zahtjevi mogu prebiti, ili ako se protutužbom traži

utvrđenje kakva prava ili pravnog odnosa o čijem postojanju ili nepostojanju ovisi u cijelosti ili djelomično odluka o tužbenom zahtjevu. Naime, iz odgovora na tužbu protutužitelja i protutužbe razvidno je kako nije ispunjena niti jedna pretpostavka iz citiranog članka 189. Zakona o parničnom postupku, obzirom da zahtjev protutužbe nije u vezi s tužbenim zahtjevom budući da protutuženik u ovom postupku potražuje iznose individualnih i zajedničkih troškova koje je nesporno predujmio, a protutužitelj nesporno stvorio stoga je jasno kako zahtjev protutužitelja nije u vezi s tužbenim zahtjevom. Nadalje, protutuženik navodi kako se zahtjevi protutužitelja ne mogu prebiti ni na koji način obzirom da je protutužitelj već zatražio prijeboj iznosa od 8.000,00 EUR (osam tisuća eura), koje je protutužitelj uplatio na ime osiguranja za ozbiljnost pregovaranja, u postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku, pod poslovnim brojem P-99/2020, a sa čime se protutuženik usuglasio. Protutužitelj također potpuno pogrešno tumači da se navedeni iznos odnosi na kaparu. Protutuženik se protivi bilo kakvom prijeboju s osnova ulaganja obzirom da osporava i visinu i osnovu protutužiteljevih tražbina u cijelosti, budući da je ulaganja u poslovni prostor protutuženika, protutužitelj napravio samovoljno bez odobrenja i suglasnosti protutuženika, stoga je protutužitelj dužan snositi rizik takvoga postupanja. Nadalje, ova ulaganja ne predstavljaju ulaganja kojima bi se poboljšalo stanje nekretnine trajno, niti bi se mijenjala njezina namjena ili tržišna vrijednost. Ova ulaganja izvršena su isključivo na nekonstrukcijskim dijelovima nekretnine i to na način da su napravljeni sitni popravci, pregradne stijene, pobožani zidovi, uređeni i napravljeni određeni vodoinstalaterski radovi za potrebe poslovanja protutužitelja te stavljanje u funkciju kotlovnice. Svi ovi radovi za protutuženika nemaju nikakvu vrijednost te predstavljaju otegotnu okolnost i trošak za protutuženika budući da ih protutuženik u stvari mora otkloniti kada protutužitelj izađe iz predmetnog poslovnog prostora. Naposljetku činjenicom korištenja predmetnog poslovnog prostora protutužitelj je amortizirao predmetne radove. Na okolnost činjenice da li predmetni radovi imaju građevinsku i stvarnu vrijednost za protutuženika te da li povećavaju vrijednost nekretnine protutuženik odgovarajuće građevinsko i financijsko vještačenje. Zaključno, posljednji dio citirane odredbe članka 189. ZPP-a kao jednu od pretpostavki podnošenja protutužbe zahtjeva utvrđenje kakva prava ili pravnog odnosa o čijem postojanju ili nepostojanju ovisi u cijelosti ili djelomično odluka o tužbenom zahtjevu, a što ovdje nije predmet spora. Stoga, sukladno svemu navedenom protutuženik predlaže odbaciti/odbiti protutužbu protutužitelja u cijelosti, usvojiti tužbu tužitelja/protutuženika i naknaditi protutuženiku trošak parničnog postupka u cijelosti. Ukoliko Naslov ne odbaci/odbije protutužbu protutužitelja, protutuženik podredno daje svoj odgovor na protutužbu Protutužitelj pogrešno i netočno tumači kako je postupak P-99/2020, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku među istim stranama, „prethodno pitanje“ za utvrđivanje obveza u ovom postupku. Naime, predmet ovog postupka je potraživanje tužitelja/protutuženika iznosa individualnih i zajedničkih troškova koje je nesporno protutuženik predujmio, a Protutužitelj nesporno stvorio koristeći predmetni poslovni prostor, dok je predmet spora navedenog postupka P-99/2020, zahtjev protutužitelja za sklapanjem ugovora te protuzahjev protutuženika za isplatom zakupnina. Opisano ne može biti prethodno pitanje za ovaj postupak obzirom da se ovim postupkom traže jedino individualni i zajednički troškovi koje je protutužitelj stvorio, a nije platio. Protutuženik napominje kako protutužitelj i dalje koristi predmetni poslovni prostor te stvara i individualne i zajedničke troškove koje ne plaća, a također protutužitelj ne plaća ni zakupninu. Nadalje, protutuženiku je nejasno zašto u ovom postupku protutužitelj dostavlja, kako i sam kaže nacrt ugovora, pokušavajući dokazati tvrdnju prethodnog pitanja. Jasno je

kako nisu ugovoreni bitni sastojci Ugovora o zakupu, stoga isti nije sklopljen, a što je utvrdio i prvostupanjski sud u navedenom postupku P-99/2020. Članak 12. Zakona o parničnom postupku jasno navodi: „Kad odluka suda ovisi o prethodnom rješenju pitanja postoji li neko pravo ili pravni odnos, a o tom pitanju još nije donio odluku sud ili drugi nadležni organ (prethodno pitanje), sud može sam riješiti to pitanje ako posebnim propisima nije drugačije određeno.“ Rješenje ovog postupka ne ovisi uopće o pretpostavkama za rješavanje „prethodnog pitanja“ predviđenim citiranim odredbom, obzirom da je protutužitelj nesporno stvorio individualne i zajedničke troškove koje potražuje, te iste i dalje stvara, što će biti predmet budućeg postupka. Stvaranje individualnih i zajedničkih troškova koji se potražuju ovim postupkom, ne ovise o postojanju ugovora o zakupu, zato je ovaj postupak i pokrenut. Protutužitelj je nesporno stvorio troškove, koje protutuženik potražuje. Protutuženik želi istaknuti kako protutužitelj nigdje ne spori kako je stvorio individualne i zajedničke troškove koje protutuženik potražuje. Protutužitelj navodi i netočno prenosi tijek uobičajenog poslovnog razgovora, a koji nije bio ni na razini pregovora, stoga je sud u navedenom predmetu P-99/2020 i presudio u korist ovdje tužitelja/protutuženika. Protutužitelj i protutuženik nisu nikada ugovorili zakupninu, a koja je bitan sastojak Ugovora o zakupu poslovnog prostora, stoga niti predugovor niti ugovor o 4 zakupu poslovnog prostora nikada nisu sklopljeni, a što je i utvrdio, kako je ranije navedeno i prvostupanjski sud u predmetu P-99/2020. Očigledno je kako nepostojanje valjanog pravnog osnova ne spriječava protutužitelja da i dalje koristi predmetni poslovni te da u istom ostvaruje dobit, a ne plaća niti zakupninu niti individualne i zajedničke troškove. Naprotiv, suprotno svim načelima obveznog prava protutužitelj podnosi protutužbu kojom navodi kako će podmiriti individualne i zajedničke troškove, koje je protutužitelj nesporno stvorio, ukoliko drugostupanjski sud utvrdi postojanje valjane pravne osnove, odnosno postojanje Ugovora o zakupu predmetnog prostora? A u slučaju da drugostupanjski sud potvrdi odluku u postupku P-99/2020, kojom je utvrđeno da ugovor o zakupu nije sklopljen, tada protutužitelj zaključuje kako nije u obvezi podmiriti troškove koje je nesporno stvorio? Za vrijeme cijele protutužiteljeve dileme, protutužitelj u poslovnom prostoru protutuženika obavlja poslovnu djelatnost i ostvaruje dobit. Iz svega navedenog jasno proizlazi kako protutužitelj pokušava i dalje besplatno koristiti predmetni poslovni prostor bez plaćanja zakupnine, individualnih i zajedničkih troškova, ostvarivati dobit, a ukoliko se pravomoćno „prethodnim pitanjem“ utvrdi da ugovor nije sklopljen, tada se protutužitelj ne vidi u obvezi za podmirivanjem zakupnine, individualnih i zajedničkih troškova. Protutuženik ponovno napominje kako je protutužitelj svim svojim radnjama prekršio i postupao suprotno svim primjenjivim odredbama Zakon o obveznim odnosima te načelima istoga kao što su načelo savjesnosti i poštenja, načelo jednakosti činidaba, načelo zabrane zlouporabe prava, načelo zabrane prouzrokovanja štete, a na kojima je utemeljem cijeli obveznopravni sustav. Ovakvim postupanjima protutužitelja narušena je pravna sigurnost koju jamči Ustav i Zakon, a na koju bi se sve osobe trebale oslanjati, stoga protutuženik smatra kako sud ne može legalizirati opisano ponašanje protutužitelja. Legaliziranjem opisanog ponašanja protutužitelja stvorila bi se sudska praksa ili bi postala dio sudske prakse koju bi drugi sudionici pravnog prometa mogli koristiti na štetu zakupodavaca te bi se stvorila pravna nesigurnost takve razine u kojoj bi se osobe nevoljko upuštale u ugovorne odnose koji su inače uobičajeni u pravnom prometu. Protutužitelj se poziva i na postupak koji se vodio radi smetanja posjeda pred Općinskim sudom u Osijeku – stalna služba u Belom Manastiru, među istim stranama, pod poslovnim brojem Psp-4/2020. Točno je kako je u ovom postupku presuđeno, odnosno riješeno u korist ovdje protutužitelja, ali u

navedenom predmetu se još vodi postupak pred Ustavnim sudom. Članak 441. Zakona o parničnom postupku navodi kako se u postupku radi smetanja posjeda ne raspravlja o pravnoj osnovi, savjesnosti ili nesavjesnosti posjeda niti o zahtjevima za naknadu štete, stoga je potpuno nejasno i nelogično pozivanje na navedeni postupak. Protutužitelj ovakvim navodima samo potvrđuje i olakšava protutuženiku činjenicu protutužiteljevog posjedovanja predmetnog poslovnog prostora, a kojom se samo dokazuje činjenica stvaranja individualnih i zajedničkih troškova.

5. Zaključno, protutuženik navodi da protutužitelj nesporno koristi predmetni poslovni prostor, nesporno u istom protutužitelj obavlja svoju djelatnost, nesporno Protutužitelj stječe dobit, nesporno protutužitelj ne plaća zakupninu niti individualne i zajedničke troškove. Nadalje, nesporno je da protutuženik snosi sve troškove, iako je protutužitelj u posjedu predmetnog poslovnog prostora, u kojem nesporno obavlja svoju djelatnost i stječe dobit. Protutužiteljev odgovor na tužbu nije ponudio niti jedan dokaz da opovrgne navode protutuženika. Odgovor na tužbu protutužitelja u potpunosti je promašen, a protutužba protutužitelja nema pravne osnove.

6. U dokaznom dijelu postupka sud je izvršio uvid u: izvadak iz zemljišnih knjiga (str. 9 i 10 spisa), financijsko-knjigovodstvenu dokumentaciju i račune za trošak plina (str. 11 do 17 spisa), financijsko-knjigovodstvenu dokumentaciju i račune za trošak vode (str. 18 do 24 spisa), financijsko-knjigovodstvenu dokumentaciju i račune za električnu energiju (str. 25 do 40 spisa), kućni red (str. 42 do 53 spisa), financijska dokumentacija (str. 54 do 56 spisa), financijsko-knjigovodstvenu dokumentaciju i račune za trošak vode (str. 58 do 75 spisa), obračun zajedničkih troškova (str. 76 do 80 spisa), preslike oglasa sa internetskih stranica za tuženika (str. 81 do 86 spisa), račun za zajedničke troškove (str. 87 do 88 spisa), izjavu o prijeboju – kompenzaciji 05/20 (str. 89 spisa), financijsko-knjigovodstvenu dokumentaciju (str. 89 do 402 spisa), u rješenje Županijskog suda u Sisku broj GŽ-803/2020 (str. 416 do 419 spisa), vještački nalaz i mišljenje iz predmeta R1-13/2020 (str. 420 do 436 spisa), priklopljeni spis Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba Beli Manastir Psp-4/2020, te je napravio uvid u eSpis u predmete ovog suda broj P-99/2020 i R1-13/2020, u izvadak iz zemljišne knjige (str. 454 i 455 spisa), u nalaz i mišljenje vještaka DV Consulting d.o.o. Osijek (str. 464 do 468 spisa), te očitovanje naprijed navedenog vještaka na navode tužitelja (str. 476 i 477 spisa), te je saslušao istog vještaka na ročištu održanom 17.2.2023. (str. 491 do 496 spisa).

7. Nakon savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sve u skladu s odredbom članka 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, dalje: ZPP) te imajući u vidu pravila o teretu dokazivanja, sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja osnovan u cijelosti, a protutužbeni zahtjev tuženika u cijelosti neosnovan.

8. Naime, u ovoj pravnoj stvari predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatom iznosa od 551.292,47 kn, a nakon specifikacije tužitelja u eure iznos od 73.169,08 EUR uz pripadajuće zakonske kamate, a na ime neplaćenih individualnih troškova isporuke vode, električne energije, plina i zajedničkih troškova, a sve sa pripadajućim zateznim kamatama. Također u ovoj pravnoj stvari predmet spora je i protutužbeni zahtjev tuženika kojim od tužitelja potražuje iznos od 118.898,14 kn na ime ulaganja

u poslovni prostor u poslovnom centru u vlasništvu tužitelja i 8.000,00 EUR na ime stjecanja bez osnove, a na temelju uplate pologa (kapare).

9. Među strankama je nesporno kako je tužitelj u vrijeme podnošenja tužbe, te u vrijeme kada su predmetni troškovi, a čija je naknada predmet tužbenog zahtjeva, bio vlasnik poslovnog prostora u čijem se sastavu nalazi i poslovni prostor koji je u posjedu tuženika, te da je tuženik i dalje u posjedu poslovnog prostora, da isti u tom poslovnom prostoru neprekidno i dalje obavlja poslovnu djelatnost. Također je nesporno da je tijekom trajanja ovog postupka predmetni poslovni prostor u čijem se sastavu nalazi i poslovni prostor koji je u posjedu ovdje tuženika promijenio vlasnika, te je sada novi vlasnik tvrtka FLIBA d.o.o., a kojeg je sud obavijestio o postojanju ove parnice. Također je nesporno da je predmet P-99/2020 pravomoćno okončan, te da je u istom utvrđeno da nije bio sklopljen ugovor o zakupu između ovdje stranaka, te da je ovdje tuženiku u tom postupku naloženo da plati ovdje tužitelju naknadu za korištenje tog poslovnog prostora.

10. U vezi s tim valja istaknuti, a budući da je tuženik podnio protutužbu, a kojoj se tužitelj usprotivio navodeći kako se nisu ostvarili preduvjeti propisani člankom 189. ZPP-a, da je sud stava da se tužbeni zahtjev tužitelja i tuženika budući da isti glase na novčani iznos, mogu prebiti, te da je predmetna protutužba bila dopuštena. Stoga je sud u ovom postupku odlučio i o protutužbenom zahtjevu tuženika, sukladno članku 189. stavak 1., a u skladu sa člankom 338. stavak 3. ZPP-a.

11. Nadalje, budući da je do završetka ovoga postupka pravomoćno okončan i predmet P-99/2020, a za kojeg je tuženik tvrdio da predstavlja prethodno pitanje u ovom postupku, te da stoga treba prekinuti ovaj postupak, sud je stava, budući da je u tom postupku pravno pitanje bilo da li je ugovor o zakupu bio sklopljen ili nije, te je također predmet tog postupka bio i zahtjev tamo tuženika, ovdje tužitelja, za naknadom za korištenje tog poslovnog prostora, da isto ne predstavlja prethodno pitanje u ovom postupku, nego o tom postupku ovisi eventualno ocjena kakvoće tuženikovog posjeda poslovnog prostora, te stoga sud nije prihvatio zahtjev tuženika za prekidom ovog parničnog postupka. Međutim, ovdje valja istaknuti kako je tijekom ovog postupka donesena pravomoćna odluka u predmetu P-99/2020, a čime se uostalom isti zahtjev za prekidom postupka tuženika ujedno ukazuje i kao nepotreban.

12. Nadalje, među strankama je sporna osnova i visina kako tužbenog tako i protutužbenog zahtjeva. Naime, tužitelj u tužbenom zahtjevu ističe kako tuženik bez ikakve pravne osnove koristi predmetni poslovni prostor, te unatoč činjenice što obavlja neprekidno djelatnost u tom poslovnom prostoru, ne plaća nikakve niti režijske niti zajedničke troškove, a niti naknadu za korištenje tog prostora, a budući da je te troškove koje je tuženik prouzročio platio tužitelj, ovom tužbom potražuje isplatu istog iznosa od tuženika. Suprotno tomu, tuženik tvrdi da se on u predmetnom prostoru nalazi na temelju pravomoćne presude donesene u predmetu Psp-4/2020, a budući da je tijekom ovog postupka u predmetu P-99/2020 utvrđeno kako stranke nisu sklopile ugovorni odnos, odnosno ugovor o zakupu, isti nije dužan platiti nikakve troškove tužitelju iz razloga što ne postoji ugovor, pa prema tome ne postoji ni pravna osnova tužitelja iz tužbenog zahtjeva. Nadalje, među strankama je sporno da li je tuženik dao iznos od 8.000,00 eura na ime kapare za sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, a što čini dio protutužbenog zahtjeva, te je ujedno sporna

činjenica da li su određeni radovi koje je tuženik izveo u poslovnom prostoru tužitelja imali ikakvu opravdanu vrijednost na ime povećanja vrijednosti nekretnine tužitelja.

13. Sukladno članku 1046. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18; dalje u tekstu: ZOO) određeno je da je šteta umanjenje nečije imovine (obična šteta), sprječavanje njezina povećanja i povreda prava osobnosti, dok je člankom 1086. istog zakona određeno da obveza naknade štete smatra se dospjelom od trenutka nastanka štete. Budući da je među strankama nesporno da iste nisu sklopile ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora (a što je i pravomoćno utvrđeno u predmetu ovoga suda broj P-99/2020), sud je stava kako je upravo isplatom svakog pojedinog iznosa na ime troškova vode, plina, električne energije i zajedničkih troškova, tužitelju nastala šteta, a koju je u ovom postupku, budući da nema ugovornog odnosa između stranaka, te da taj poslovni prostor koristi i dalje tuženik, prouzročio nastanak tih troškova, te ih je isti sada dužan regresno i podmiriti.

14. Nadalje, budući da je među strankama sporna visina i osnova tužbenog zahtjeva tužitelja, sud je na tu okolnost proveo dokaz vještačenjem po vještaku financijsko-knjigovodstvene struke i to po stalnom sudskom vještaku Dajani Vuković iz tvrtke DV Consulting d.o.o. Ista je u svom nalazu i mišljenju od 28.11.2022. utvrdila kako je tužitelj u razdoblju od 1.1.2020. do 31.07.2021. izvršio plaćanje u visini od 2.946,97 kn za potrošnju vode, u razdoblju od 1.1.2020. godine do 31.07.2021. godine u visini od 177.224,67 kn za HEP OPSKRBA d.o.o. za potrošnju električne energije, u razdoblju od 1.1.2020. godine do 31.07.2021. izvršio plaćanje u visini od 29.684,28 kn za HEP Plin d.o.o. za potrošnju plina i zajednički troškovi u razdoblju od 1.1.2020. godine do 31.07.2021. godine u visini od 286.995,54 kn. Slijedom iznijetoga, naprijed navedena je utvrdila da je tužitelj podmirio ukupan utuženi iznos, te je ujedno utvrdila i valutu plaćanja, odnosno tijek zateznih kamata na svaki od plaćenih računa. Budući da je tužitelj imao određenih primjedbi u pogledu nalaza i mišljenja vještaka, isti vještak se podneskom od 17.1.2023. očitovao na iste, te je naveo da je iz naprijed navedenog nalaza i mišljenja razvidno da je tužitelj doista platio utužene troškove za plin, struju i vodu u utuženom iznosu, te da isti ujedno uključuje i plaćanje PDV-a. Također, ista je u odnosu na način izračuna metodologije obračuna zajedničkih troškova, saslušana i na ročištu održanom 17.2.2023., istaknula, a na upit na temelju koje dokumentacije je vještak izračunao visinu i iznos zajedničkih troškova, da se u knjigovodstvu ti troškovi knjiže po skupinama, pa je tako posebno evidentiran trošak struje, vode, grijanja i sl., ali i zajednički troškovi koji uključuju čišćenje, zajedničku struju, održavanje, vodu, pa i čišćenje snijega. Navodi da je troškove koji su u poslovnim knjigama knjiženi kao zajednički troškovi u postotku u odnosu na postotak korištene površine preračunala u financijski iznos. Budući da je tužitelj u svom podnesku istaknuo kako on zajedničke troškove računa ne samo prema površini korištenog dijela u odnosu na ukupnu površinu, nego da postoje i drugi parametri za izračunavanje tih troškova, poput pozicije posl.prostora, frekventnosti i sl., od tužitelja je zatražila da joj se dostave ti dodatni parametri, međutim kako joj tužitelj nije dostavio te parametre, isti je izračunala prema postotku korištenog prostora tuženika u odnosu na cjelokupni prostor, te je stoga dobila naznačene iznose zajedničkih troškova. Na upit da li je ukupna površina koja je naznačena za obračun zajedničkih troškova u iznosu od 2678 m² površina

cjelokupnog prostora Emmezzeta ili je to površina koja je u suvlasništvu tužitelja, vještak ističe da ne može točno naznačiti na što se odnosi ta površina, već je to podatak koji je dostavio tužitelj kao osnovicu za obračun zajedničkih troškova. Na daljnji upit, a s obzirom da iz izvotka iz zemljišne knjige proizlazi kako je cjelokupna površina trg. centra Emmezzeta 81.561 m², te da li bi s obzirom na tu veličinu suvlasničkog dijela trebalo onda u omjeru na taj iznos kvadrata obračunati iznos zajedničkih troškova, vještak iskazuje da nema saznanja o tome tko su i u kojoj površini drugi vlasnici ili suvlasnici predmetnog prostora, te također nema saznanja jesu li i ti drugi suvlasnici dobivali račune za zajedničke troškove, te na koji način su isti podijeljeni. Na daljnji upit može li se očitovati na što se točno odnose mjesečno zajednički troškovi, odnosno što se sve uračunava u te troškove, vještak ističe kako se ona ne može očitovati što sve ulazi u te zajedničke troškove. Na upit pun. tuženika da li se može očitovati da li je država, odnosno jedinica lokalne uprave i samouprave sufinancirala troškove režija vlasniku poslovnog prostora ukoliko on nije radio zbog pandemije covid, vještak iskazuje kako se o tome ne može očitovati, budući da je svaki vlasnik morao zahtijevati samostalno naknadu takvih troškova, a ona nema saznanja da li je to u ovom slučaju vlasnik i učinio. Također smatra kako budući da tužitelj i tuženik nisu imali zaključen ugovor o zakupu, kako je vlasnik poslovnog prostora bio u mogućnosti tražiti naknadu takvih troškova od države, odnosno jedinica lokalne samouprave i uprave, a smatra da tuženik zbog te činjenice nije mogao tražiti naknadu takvih troškova. Također, vještakinja je naposljetku izjavila kako je ona sukladno toj dokumentaciji (kućnom redu svih suvlasnika i sporazumu o upravljanju zajedničkih dijelova trgovačkog centra) dostavljenoj u tužbi napravila svoj izračun zajedničkih troškova.

15. S obzirom na navode tuženika, vještakinja je još iskazala kako ona u svom nalazu i mišljenju nije uzela svaki pojedinačni račun obračuna troškova, nego ih je obračunavala na način da je već podijeljene troškove po kućnom redu, a koji su se odnosili na tužitelja i tako evidentirani u poslovnim knjigama podijelila u postotku na tuženika, a postotak je izračunala kako je to navedeno u nalazu na str. 4. i to u dijelu kvadrata kojima je raspolagao tužitelj u odnosu na broj kvadrata kojima je raspolagao tuženik. Također je istaknula kako je tužitelj na svome kontu imao evidentirana plaćanja svih troškova navedenih u ovom nalazu, pa tako i zajedničkih troškova.

16. Slijedom svega navedenoga sud je iz provedenih dokaza, odnosno uvida u financijsko-knjigovodstvenu dokumentaciju dostavljenu uz tužbu i iz provedenog financijsko-knjigovodstvenog vještačenja, a kojeg je sud ocijenio kao objektivan i nepristran, te napravljan u skladu s pravilima struke, utvrdio kako je tužitelj doista platio sve utužene račune, te je utvrdio datume dospjeća istih, a u pogledu sporne činjenice plaćanja zajedničkih troškova utvrdio da je tužitelj te zajedničke troškove platio u skladu sa Kućnim redom svih suvlasnika i sporazumu o upravljanju zajedničkih dijelova trgovačkog centra.

17. Slijedom svega navedenog, budući da je tuženik predmetni poslovni prostor koristio u utuženom razdoblju kada su nastali predmetni troškovi i to bez ugovornog odnosa sa tužiteljem, a koji je u vrijeme kada su ti troškovi nastali i plaćeni, bio vlasnik predmetne nekretnine i koje je te troškove platio, a koje je tuženik prouzročio, sud je stava kako je tužitelju nastala šteta u utuženom iznosu, a koju je stoga sukladno člancima 1046. i 1086. ZOO-a tuženik sada dužan platiti tužitelju, zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama tekućim od dana dospjeća do isplate,

sukladno članku 29. ZOO-a. Slijedom iznijetoga odlučeno ja kao u točkama I., II., III. i IV. izreke presude.

18. Budući da je u ovom postupku tuženik istaknuo protutužbeni zahtjev, a kojeg je u cijelosti u pogledu osnove i visine osporio tužitelj, valja istaknuti kako je sud utvrdio kako se isti u cijelosti, nakon provedenog dokaznog postupka, ukazuje kao neosnovan. Kako se dio protutužbenog zahtjeva odnosi na određena ulaganja u iznosu od 118.898,14 kn, sud je stava kako se u odnosu na taj dio zahtjeva imaju primijeniti odredbe članka 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/05 i 94/17, dalje ZVDSP), odnosno pravni položaj nepoštenog posjednika, a u skladu sa člankom 18. stavak 4. istog zakona. Naime, budući da je u predmetu P-99/2020 pravomoćno utvrđeno kako tuženik predmetni poslovni prostor koristi bez ikakve pravne osnove, sud je stava kako je njegov posjed nepošten od časa kada je primio tužbu u tom predmetu, a uvidom u eSpis sud je utvrdio kako je isti u tom predmetu zaprimio tužbu dana 27.5.2020., te je stoga sud stava kako se u odnosu na ulaganja koja je tuženik izvršio u poslovni prostor tužitelja od tog dana imaju primijeniti pravila o nepoštenom posjedniku, a u skladu sa člankom 165. stavak 3. i 6. ZVDSP-a. Tim je člancima određeno da nepošteni posjednik ima pravo na naknadu troškova ako bi oni bili nužni i vlasniku, a to mu pravo zastarijeva u roku od 3 godine od dana predaje stvari, te da od časa kada je poštenu posjednik postao nepošten, njegova se prava i obveze ravnaju prema pravilima postavljenim za nepoštenog posjednika, a isto se tako ravnaju i u pogledu onoga što je poštenu posjednik činio sa stvarju neprimjereno onom pravu na posjed za kojeg je vjerovao da mu pripada. Slijedom iznijetoga, sud je stava kako troškovi koje je tuženik izveo u poslovnom prostoru predstavljaju korist isključivo tuženiku za obavljanje njegove poslovne djelatnosti (igraonice), te da ulaganja koje je tuženik nesporno uložio za obavljanje svoje djelatnosti, a što je utvrđeno uvidom u predmet ovog suda broj R1-13/2020 nisu bila nužna i tužitelju. Stoga je sud odbio dokazne prijedloge tužitelja i tuženika u pogledu dokazivanja da li ti radovi povećavaju vrijednost nekretnine tužitelja, budući da iz provedenih dokaza, a u skladu s pravnom osnovom iz članka 165. ZVDSP-a, proizlazi da pravo na te troškove nema nepošteni posjednik, budući da oni nisu bili nužni i tužitelju, tadašnjem vlasniku poslovnog prostora

19. Ovdje valja istaknuti, budući da tuženik tvrdi da je on u posjedu predmetnog poslovnog prostora na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba Beli Manastir broj Psp-4/2020, da je sud uvidom u predmetno rješenje iz istog predmeta utvrdio kako je u istom ovdje tužitelj pravomoćno odbijen sa tužbenim zahtjevom kojim je tražio da se utvrdi smetanje posjeda od strane tuženika, te predaja u posjed predmetnog prostora tužitelju od strane tuženika, te kojom je ovdje tužitelj odbijen sa zahtjevom da se tuženiku zabrani smetanje predmetnog posjeda te nekretnine. U vezi s tim valja istaknuti da je člankom 441. ZPP-a određeno da je raspravljanje o tužbi zbog smetanja posjeda ograničeno samo na raspravljanje i dokazivanje činjenice posljednjeg stanja posjeda i nastalog smetanja, te je isključeno raspravljanje o pravu na posjed, pravnoj osnovi, savjesnosti ili nesavjesnosti posjeda ili o zahtjevima za naknadu štete. Stoga je sud stava, a budući je u predmetu P-99/2020 ovoga suda pravomoćno utvrđeno da stranke nisu sklopile ugovor o zakupu, da tuženik bez valjane pravne osnove koristi predmetni

poslovni prostor, neovisno o presudi iz predmeta Psp-4/2020, budući da se u istom nije raspravljalo o naprijed navedenim činjenicama iz članka 441. ZPP-a.

20. Nadalje, tuženik je u protutužbi postavio i protutužbeni zahtjev u pogledu zahtjeva za stjecanje bez osnove iznosa od 8.000,00 EUR na ime plaćene kapare. Uvidom u spis sud je utvrdio da isti do zaključenja prethodnog postupka nije ponudio niti jedan dokaz da je ista doista i plaćena. U vezi s tim valja istaknuti kako je i člankom 304. ZOO-a određeno ako je za neispunjenje ugovora odgovorna strana koja je primila kaparu, druga strana može po svojem izboru zahtijevati ispunjenje ugovora, ako je to još uvijek moguće ili tražiti naknadu štete i vraćanje kapare ili tražiti vraćanje dvostruke kapare. Budući da je među strankama nesporno, a što proizlazi iz pravomoćne presude P-99/2020 ovoga suda, da nije niti sklopljen ugovor o zakupu između ovdje stranaka, te budući da tuženik niti nije dokazao da je platio kaparu, to se protutužbeni zahtjev na osnovi stjecanja bez osnove na ime kapare ukazuje kao neosnovan.

21. Slijedom svega iznijetoga, sud je odlučio kao u točki VII. izreke presude, te je odbio protutužbeni zahtjev tuženika u cijelosti kao neosnovan.

22. Budući da je nakon provedenog dokaznog postupka stanje stvari bilo dovoljno razjašnjeno za donošenje meritorne odluke, odbijen je prijedlog tuženika za dostavom dodatne dokumentacije od strane tužitelja, odnosno drugih pravnih osoba, te prijedlog istog za dodatnim vještačenjem zajedničkih troškova i obračuna istih, za saslušanje zz tuženika Dražena Zorn na okolnost da li je isti dobio na uvid predmetne račune iz kojih proizlazi tužiteljevo potraživanje, odnosno da li je isti pozvan na plaćanje utuženog iznosa. Također je i odbijen dokazni prijedlog tužitelja i tuženika za provođenjem građevinskog vještačenja na okolnost da li uloženi radovi tuženika imaju građevinsku i stvarnu vrijednost za tužitelja, te da li povećavaju vrijednost nekretnine tužitelja iz razloga što je sud utvrdio kako sukladno članku 165. stavak 3. ZVDSP-a ti troškovi nisu bili nužni za tužitelja, te stoga taj dokazni prijedlog, kao niti ranije navedeni dokazni prijedlozi, nisu bili od značaja za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari.

23. Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. st. 1. i st. 2. ZPP-a. Visina troškova odmjerena je prema odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 142/12, 103/14, 118/14, 107/15 i 37/22, dalje: OT) i Tarife sudskih pristojbi iz Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ broj 74/95, 57/96, 137/02, 26/03 – pročišćeni tekst, 125/11 i 157/13) i Uredbe o tarifi sudskih pristojbi („Narodne novine“ broj 118/18, 53/19 i 92/21).

24. Sud je tužitelju, a koji je u cijelosti uspio u postupku, priznao parnični trošak u ukupnom iznosu od 8.888,29 EUR, a koji se odnosi na sastav tužbe u iznosu od 731,30 EUR, (Tbr. 8.t.1. OT), za sastav odgovora na protutužbu i sastav odgovora na odgovor na tužbu u iznosu od 864,02 EUR (Tbr. 8.t.1. OT), za zastupanje na ročištu od 8.9.2022. u iznosu od 864,02 EUR (Tbr.9.t.1. OT), za zastupanje na ročištu od 13.10.2022. u iznosu od 864,02 EUR (Tbr.9.t.1. OT), za podnesak od 20.12.2022. u iznosu od 1.098,94 EUR (Tbr. 8.t.1. OT), za sastav ostalog podneska od 25.1.2023. u iznosu od 274,73 EUR, te zastupanje na ročištu od 17.2.2023. u iznosu od 1.298,74 EUR (Tbr.9.t.1. OT), sve uvećano za pripadajući

PDV u iznosu 1.498,94 EUR i zakonsku kamatu koja teče od dana donošenja ove presude, kao i trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 331,80 EUR, predujam za vještačenje u iznosu od 398,17 EUR, te pristojbu na prvostupanjsku presudu u iznosu od 663,61 EUR, te je stoga odlučeno kao u točki V. izreke presude.

25. Preko dosuđenog iznosa iz točke V. izreke presude sud tuženiku nije priznao trošak od ukupno 1.607,38 EUR, a koji se odnosi na trošak ostalog podneska od 25.1.2023. u iznosu od 824,21 EUR uvećano za pripadajući PDV u iznosu od 25% u iznosu od 206,05 EUR, te trošak putovanja punomoćnika tužitelja osobnim vozilom iz Zagreba u Osijek i nazad u iznosu od 461,70 EUR uvećano za pripadajući PDV u iznosu od 25% u iznosu od 115,42 EUR, budući da je tužitelj mogao angažirati odvjetnike sa područja nadležnosti ovoga suda, te slijedom toga ti troškovi ne bi niti nastali, stoga čega isti nije bio potreban za vođenje ove parnice. Slijedom iznijetoga odlučeno je kao u točki VI. izreke presude.

26. Slijedom svega iznijetoga odlučeno je kao u izreci presude.

U Osijeku, 30. ožujka 2023.

S U D A C

Augustin Jalšovec

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može nezadovoljna stranka izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu, putem ovoga suda, pismeno, u roku od 15 dana od dana objave.

Broj zapisa: **9-30856-f6295**

Kontrolni broj: **0f5fb-65bee-a2a06**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Augustin Jalšovec, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.