



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Pazin, Dršćevka 1

1 P-90/2023-21

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 Pazinu, po sucu Damiru Rabaru, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice REPUBLIKE HRVATSKE, OIB: 52634238587, zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu u Puli, protiv tuženika BOČARSKI KLUB "RUDAR-LABIN" iz Labina, Šćiri 3b, OIB: 18046635676, zastupanog po punomoćniku Marijanu Belušiću, odvjetniku iz Labina, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 7. studenog 2023., u prisutnosti zamjenika ŽDO i punomoćnika tuženika, na objavi 8. prosinca 2023.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku da tužiteljici isplati iznos od 13.109,70 eura / 98.775,00 kn¹ sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na taj iznos od 4. veljače 2022., do isplate, po stopi koja se određuje 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 tri postotna poena, pa do isplate, sukladno članku 29. ZOO, u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženiku da tužiteljici nadoknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 796,32 eura / 6.000,00 kn zajedno sa zateznim kamatama koje teku od 8. prosinca 2023. do isplate, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. U tužbi od 16. veljače 2022. tužiteljica navodi da Republika Hrvatska dolazi upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin, kao vlasnica nekretnine k.č. br. 946/2, upisane u zk. ul. br. 16, k.o. Novi Labin, u naravi zgrada i neplodno, površine 50 m².

2. Predmetnom nekretninom upravlja trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. Zagreb, Planinska ulica 1, OIB 79058504140, a temeljem Odluke Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine o prijenosu upravljanja nekretninama od 20. listopada 2021., klasa: 372-03/18-01/34.

3. Dana 7. svibnja 2012. sklopljen je Ugovor o zakupu sportskog objekta - bočališta u Labinu kojim Grad Labin s jedne strane daje I. i II. tuženiku kao zakupnicima u zakup sportski objekt na k.č. br. 947/3 i k.č. br. 946/2, obje k.o. Novi Labin na vrijeme od 5 godina, odnosno do 7. svibnja 2017.

4. Dana 7. svibnja 2012. sklopljen je Ugovor o podzakupu nekretnina kojim I. i II.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

tuženik, kao zakupodavci daju u zakup Miljenku Iljadici, vlasniku Obrta za ugostiteljstvo Mike iz Labina, kao zakupcu, nekretnine k.č. br. 946/2 i k.č. br. 947/3, k.o. Novi Labin za vremensko razdoblje od 7. svibnja 2012. do 7. svibnja 2017. uz mjesečnu zakupninu od 565,40 eura.

5. Dana 18. kolovoza 2017. sklopljen je Ugovor o upravljanju sportskim objektom kojim Grad Labin, s jedne strane, daje I. i II. tuženiku, kao korisnicima, na upravljanje sportski objekt na k.č. br. 947/3 k.o. Novi Labin za vremensko razdoblje od 1. rujna 2017. do 1. rujna 2022.

6. Dana 1. rujna 2017. sklopljen je Ugovor o podzakupu nekretnina kojim I. i II. tuženik, kao zakupodavci daju u zakup Miljenku Iljadici, kao vlasniku Obrta za ugostiteljstvo Mike iz Labina, kao zakupcu nekretnine k.č. br. 946/2 i k.č. br. 947/3, k.o. Novi Labin za vremensko razdoblje od 1. rujna 2017. do 1. rujna 2022. uz mjesečnu zakupninu od 565,40 eura.

7. Iz zapisnika Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 2. srpnja 2021. i Zapisnika o izvršenom očevidu nekretnine od 11. ožujka 2022. proizlazi da predmetnu nekretninu – poslovni prostor na k.č.br. 946/2, k.o. Novi Labin koristi Miljenko Iljadica, vlasnik Obrta za ugostiteljstvo Mike iz Labina.

8. Slijedom navedenoga, I. i II. tuženik su po proteku roka iz Ugovora o zakupu sportskog objekta - boćališta u Labinu, sklopili Ugovor o podzakupu nekretnine k.č.br. 946/2, k.o. Novi Labin s Miljenkom Iljadicom dana 1. rujna 2017. uz mjesečni iznos zakupnine od 565,40 eura te su na taj način bez valjane pravne osnove od Miljenka Iljadice u vremenskom razdoblju od 1. rujna 2017. do 31. prosinca 2021., pa stekle ukupni novčani iznos od 13.109,70 eura.

9. Dopisom od 28. siječnja 2022., trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. obavijestilo je I. i II. tuženika o vlasništvu Republike Hrvatske na nekretnini k.č. br. 946/2, k.o. Novi Labin koja je u vlasništvu Republike Hrvatske od 2013., a koja je bez pravnog temelja dana u zakup Miljenku Iljadici te su I. i II. tuženik pozvani da u roku od 30 dana isplate trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. novčani iznos na ime zakupnine stečene bez pravne osnove u vremenskom razdoblju od 18. kolovoza 2017. do 31. prosinca 2012.

10. Navedeni dopis su I. i II. tuženik zaprimili 4. veljače 2022. te su se očitovali dopisom od 21. veljače 2022. u kojem potvrđuju raspolaganje navedenim prostorom na nekretnini k.č. br. 946/2, k.o. Novi Labin uz zahtjev za oprostom duga ili omogućavanjem obročne otplate. Dana 15. travnja 2022. zaprimljen je prikaz zaprimljenih uplata na ime zakupnine naplaćene bez osnove u razdoblju od 1. rujna 2017. do 31. prosinca 2021. u ukupnom iznosu od 13.109,70 eura.

11. Tuženici u odgovoru na tužbu ističu da je I. tuženik Boćarski klub „Rudar“ Labin prestao postojati, a II. tuženik je njegov pravni slijednik.

12. Tuženik se u cijelosti protivi tužbi i tužbenom zahtjevu. Čini nespornim da je tužiteljica u zemljišnim knjigama upisana kao vlasnik u cijelosti k.č.946/2 k.o. Novi Labin. Navedena nekretnina u naravi predstavlja dio boćarskog igrališta sa 4 staze, koje je igralište sagrađeno na k.č.947/3 i k.č.946/2 k.o. Novi Labin.

13. Zaključkom Poglavarstva grada Labina, klasa 022-05/02-01/2-195. urbroj 2144/01-01-02-1, utvrđeno je da je Gradsko vijeće Grada Labina 10. siječnja 1996. temeljem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o športu (NN.77/95.) donijelo Odluku o preuzimanju športskih objekata i drugih športskih nekretnina u vlasništvo

Grada Labina, kojom Odlukom da je Grad Labin preuzeo u vlasništvo bočalište u Labinu (četiri staze) sa pripadajućim objektima, izgrađeno na k.č.947/3 i 946/2 k.o. Novi Labin.

14. Temeljem navedenog Zaključka je između Grada Labina i oba tuženika kao zakupnika sklopljen Ugovor o zakupu sportskog objekta – bočališta u Labinu – četiri staze, koji se nalazi na k.č.947/3 i k.č.946/2, sa pripadajućim objektima, od 7. svibnja 2012., uz mogućnost davanja objekta u podzakup. Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme od 5 godina.

15. Nastavno na taj Ugovor o zakupu sklopljen je ugovor o podzakupu 7. svibnja 2012. između oba tuženika kao zakupodavaca i Obrta za ugostiteljstvo Mike, vl. Miljenko Iljadica, za obje navedene nekretnine, na određeno vrijeme od 5 godina, uz zakupninu u iznosu od ukupno 4.260,00 kn za oba tuženika.

16. Naknadno je 18. kolovoza 2017. sklopljen Ugovor o upravljanju sportskim objektom između Grada Labina i oba tuženika, kojim je tuženicima kao korisnicima dan na upravljanje sportski objekt – bočalište u Labinu sa pripadajućim objektima, izgrađen na k.č.947/3 k.o. Novi Labin.

17. Oba tuženika su i nakon isteka važenja ranijeg Ugovora o podzakupu nastavila podzakupniku obrtu Mike dostavljati račune za podzakupninu u istom iznosu od 2.130,00 Kn svaki, a podzakupnik je tu istu zakupninu nastavio plaćati.

18. Nesporno je da je i nakon prestanka važenja ugovora o podzakupu iz 2012. godine podzakupnik nastavio koristiti obje nekretnine.

19. Tuženik postavlja prigovor promašene pasivne legitimacije.

20. Tuženik čini nespornim, a kako to proizlazi iz zapisnika od 2. srpnja 2021. i 11. ožujka 2022. da predmetnu k.č.946/2 k.o. Novi Labin koristi Miljenko Iljadica, vlasnik Obrta Mike.

21. Prema odredbi čl.1120. Zakona o obveznim odnosima, kad je neko tuđu stvar uporabio u svoju korist, vlasnik može zahtijevati, neovisno od zahtjeva za naknadu štete, ili ako nje nema, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od uporabe.

22. Kako je u razdoblju nakon 2017. obrt Mike uporabio nekretninu u vlasništvu tužiteljice u svoju korist, za obavljanje svoje djelatnosti, to tužiteljica može od njega zahtijevati da joj naknadi ostvarenu korist.

23. Smatra da nisu ispunjeni uvjeti da tužiteljica od tuženika ostvaruje povrat stečenog bez osnove. Nijedan dio imovine tužiteljice nije prešao u imovinu tuženika. Imovinu tužiteljice (predmetnu nekretninu) uporabio je korisnik nekretnine, obrt Mike.

24. U ovom je slučaju obrt Mike platio tuženiku iznose koje mu nije bio dužan platiti, pa jedino obrt Mike može od tuženika potraživati povrat nepripadno plaćenih iznosa.

25. Tuženik postavlja prigovor zastare. Na predmetni pravni odnos da je potrebno primijeniti odredbu čl.228. Zakona o obveznim odnosima iz koje proizlazi da zastarni rok za premetne tražbine iznosi tri godine. Tužiteljica je zahtjev za mirno rješenje spora uputila tuženiku 6. svibnja 2022., pa je nastupila zastara za sve iznose podzakupnine dospjele prije 6. svibnja 2019.

26. Napominje da se isti trogodišnji zastarni rok ima primijeniti i temeljem odredbe čl.226. Zakona o obveznim odnosima, jer se radi povremenim davanjima – iznosima mjesečne podzakupnine.

27. Tuženik osporava i visinu tužbenog zahtjeva.

28. Proveden je dokazni postupak u kojem je izvršen uvid u dopise na listu 5-10 spisa, u kartice partnera, potvrde o uplatama i račune na listu 13-28 spisa, u dopis na listu 29-32 spisa, u z.k. izvadak na listu 33 spisa, u odluku na listu 34-37 spisa, u Ugovor o zakupu sportskog objekta – boćališta u Labinu od 7. svibnja 2012. na listu 38-39 spisa, u Ugovor o upravljanju sportskim objektom od 18. kolovoza 2017. na listu 40-41 spisa, Ugovor o podzakupu nekretnina od 7. svibnja 2012. na listu 42-43 spisa, Ugovor o podzakupu nekretnina od 1. rujna 2017. na listu 44-45 spisa, u Izvadak iz obrtnog registra za obrt Mike u vlasništvu Miljenka Iljadice na listu 46-47 spisa, u Ispis iz Registra udruga na Boćarski klub „Labin“ i Boćarski klub „Rudar“ na listu 48-53 spisa, u Zapisnik Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 2. srpnja 2021. na listu 54-55 spisa, u Zapisnik o izvršenom očevidu nekretnine od 11. ožujka 2022. na listu 56-57 spisa, u fotografije na listu 57 spisa, u Izvadak iz registra udruga na listu 67-70 spisa, u rješenje na listu 75-76 spisa i u Rješenje na listu 93-94 spisa, te su saslušani svjedoci Josip Štemberga i Dino Škopac.

29. Tužbeni zahtjev osnovan je u cijelosti.

30. I. tuženik Boćarski klub „Rudar“ Labin je prestao postojati, a II. tuženik je njegov pravni slijednik, kako je to riješeno rješenjem Istarske županije, Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjeka za opće poslove, matičarstvo i osobna stanja građana klasa UP/I-230-02/22-02/341, urbroj 2163-24-03/30-22-02, od 7. prosinca 2022. Pripajanjem nastavlja sa radom udruga naziva BOĆARSKI KLUB "RUDAR" LABIN, OIB: 48589780996, sa sjedištem u Šćiri 3B (list 75 spisa).

31. Tužiteljica je podneskom od 29. ožujka 2023. povukla tužbu u odnosu na prvooptuženog BOĆARSKI KLUB „RUDAR“ iz Labina, Šćiri 3b, OIB: 48589780996, a kao tuženika označila je BOĆARSKI KLUB „LABIN“ iz Labina, Šćiri 3b, OIB: 18046635676 kojem je prvotuženik pripojen. Rješenjem naslovnog suda P-90/2023-8 od 3. travnja 2023. utvrđeno je da je tužba u odnosu na prvotuženika povučena.

32. Slijedom navedenog nije osnovan tuženikov prigovor promašene pasivne legitimacije.

33. Među strankama nije sporno da je tužiteljica Republika Hrvatska dolazi upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin, kao vlasnica nekretnine k.č. br. 946/2, upisane u zk. ul. br. 16, k.o. Novi Labin, u naravi zgrada i neplodno, površine 50 m² (e-zemljišnoknjižni uložak na listu 33 spisa).

34. Nije sporno ni da je 7. svibnja 2012. sklopljen Ugovor o zakupu sportskog objekta – boćališta u Labinu kojim je Grad Labin dao prednicima tuženika kao zakupnicima u zakup sportski objekt na k.č. br. 947/3 i k.č. br. 946/2, obje k.o. Novi Labin na vrijeme od 5 godina, odnosno do 7. svibnja 2017. (ugovor na listu 38-39 spisa).

35. Nadalje nije sporno ni da je 7. svibnja 2012. sklopljen Ugovor o podzakupu nekretnina kojim prednici tuženika kao zakupodavci daju u zakup Miljenku Iljadici, vlasniku Obrta za ugostiteljstvo Mike iz Labina, kao zakupcu, nekretnine k.č. br. 946/2 i k.č. br. 947/3, k.o. Novi Labin za vremensko razdoblje od 7. svibnja 2012. do 7. svibnja 2017. uz mjesečnu zakupninu od 4.260,00 kn / 565,40 eura (ugovor na listu 42-43 spisa).

36. Nije sporno ni da su oba tuženika i nakon isteka važenja ranijeg Ugovora o

podzakupu nastavila podzakupniku obrtu Mike dostavljati račune za podzakupninu u istom iznosu od 2.130,00 kn svaki, a podzakupnik je tu istu zakupninu nastavio plaćati. Nesporno je da je i nakon prestanka važenja ugovora o podzakupu iz 2012. godine podzakupnik nastavio koristiti obje nekretnine.

37. Nadalje, 1. kolovoza 2017. sklopljen je Ugovor o upravljanju sportskim objektom kojim Grad Labin, s jedne strane, daje prednicima tuženika, kao korisnicima, na upravljanje sportski objekt na k.č. br. 947/3 k.o. Novi Labin za vremensko razdoblje od 1. rujna 2017. do 1. rujna 2022. (ugovor na listu 40-41 spisa). Iz tog je ugovora izostavljena k.č. br 946/2 k.o. Novi Labin koja je bila predmetom ranijeg ugovora.

38. Dana 1. rujna 2017. sklopljen je Ugovor o podzakupu nekretnina kojim prednici tuženika, kao zakupodavci daju u zakup Miljenku Iljadici, kao vlasniku Obrta za ugostiteljstvo Mike iz Labina, kao zakupcu nekretnine k.č. br. 946/2 i k.č. br. 947/3, k.o. Novi Labin za vremensko razdoblje od 1. rujna 2017. do 1. rujna 2022., uz mjesečnu zakupninu od 565,40 eura (ugovor na listu 44-45 spisa). U tom je ugovoru obuhvaćena i k.č. br 946/2 k.o. Novi Labin iako nije bila predmetom ugovora o upravljanju sportskim objektom zaključenim između prednika tuženika i Grada Labina.

39. Iz Zapisnika Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 2. srpnja 2021. i Zapisnika o izvršenom očevidu nekretnine od 11. ožujka 2022. (list 54-57 spisa) proizlazi da predmetnu nekretninu – poslovni prostor na k.č.br. 946/2, k.o. Novi Labin koristi Miljenko Iljadica, vlasnik Obrta za ugostiteljstvo Mike iz Labina.

40. Prednike tuženika je još dopisom od 28. siječnja 2022., trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. koje upravlja predmetnim nekretninama obavijestilo o vlasništvu Republike Hrvatske na nekretnini k.č. br. 946/2, k.o. Novi Labin, koja je u vlasništvu Republike Hrvatske od 2013., a koja je bez pravnog temelja dana u zakup Miljenku Iljadici te su prednici tuženika pozvani da u roku od 30 dana isplate trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. novčani iznos na ime zakupnine stečene bez pravne osnove u vremenskom razdoblju od 18. kolovoza 2017. do 31. prosinca 2012. Navedeni dopis su prednici tuženika zaprimili 4. veljače 2022. te su se očitovali dopisom od 21. veljače 2022. u kojem potvrđuju raspolaganje navedenim prostorom na nekretnini k.č. br. 946/2, k.o. Novi Labin uz zahtjev za oprostom duga ili omogućavanjem obročne otplate.

41. Dakle, iz provedenog dokaznog postupka nespornim proizlazi da su prednici tuženika po proteku roka iz Ugovora o zakupu sportskog objekta - boćališta u Labinu, sklopili Ugovor o podzakupu nekretnine k.č.br. 946/2, k.o. Novi Labin s Miljenkom Iljadicom 1. rujna 2017. uz mjesečni iznos zakupnine od 656,40 eura.

42. Nije sporno, a isto proizlazi i iz iskaza svjedoka Josipa Štemberge i Dina Škopca da predmetna nekretnina u naravi predstavlja poslovni prostor – kafić i terasu.

43. Iz prikaza zaprimljenih uplata na ime zakupnine i potvrda o izvršenim nalogima proizlazi da su prednici tuženika naplatili zakupninu bez osnove u razdoblju od 1. rujna 2017. do 31. prosinca 2021. u ukupnom iznosu od 13.109,70 eura (list 5-28 spisa).

44. Stoga, dakle, nije sporno da su prednici tuženika davali u podzakup i ubirali zakupninu u spornom periodu, odnosno da su stekli iznos bez pravnog osnova koji je predmet tužbenog zahtjeva. Da su prednici tuženika ubirali zakupninu od Miljenka Iljadice, vlasnika obrta Mike proizlazi i iz suglasnih iskaza svjedoka Josipa Štemberge i Dina Škopca, ranijih predsjednika boćarskih klubova Labin i Rudar.

45. Nije osnovan prigovor tuženika da je u razdoblju nakon 2017. Miljenko Iljadica, vlasnik obrta Mike uporabio nekretninu u vlasništvu tužiteljice u svoju korist, za obavljanje svoje djelatnosti, pa da tužiteljica može od njega zahtijevati da joj naknadi ostvarenu korist. Ovo stoga što je Miljenko Iljadica, vlasnik obrta Mike, nesporno, zakupninu iz predmetnog ugovora o podzakupu platio u cijelosti i na vrijeme prednicima tuženika. Miljenko Iljadica, vlasnik obrta Mike platio je prednicima tuženika upravo one iznose koje je bio dužan platiti sukladno zaključenom ugovoru o podzakupu. Stoga su, protivno navodima tuženika, ispunjeni uvjeti da tužiteljica od tuženika ostvaruje povrat stečenog bez osnove.

46. Člankom 1111. stavkom 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, dalje: ZOO), propisano je da kad dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga, odnosno, ako to nije moguće, naknaditi vrijednost postignute koristi.

47. Sukladno odredbi članka 1120. ZOO-a, kad je netko tuđu stvar uporabio u svoju korist, vlasnik može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od uporabe. Stoga Republika Hrvatska kao vlasnik nekretnine koju su tuženici koristili bez pravne osnove ima pravo tražiti plaćanje naknade za bespravno korištenje.

48. Uporaba tuđe stvari u svoju korist smatra se oblikom stjecanja bez osnova. Sukladno odredbi članka 1115. ZOO-a, propisano je da kada se vraća ono što je stečeno bez pravne osnove, moraju se vratiti plodovi i platiti zatezna kamata, i to ako je stjecatelj nepošten, od dana stjecanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva.

49. Tuženici su znali da nemaju pravni osnov za korištenje predmetne nekretnine k.č. br. 946/2, k.o. Novi Labin pa su isti, sukladno članku 1115. ZOO-a, nepošteni posjednici i u obvezi su platiti zakonske zatezne kamate od dana saznanja 4. veljače 2022., odnosno dužni su za razdoblje od 1. rujna 2017. do 31. prosinca 2021. podmiriti podnositeljici zahtjeva iznos od 13.109,70 eura sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama koje teku od 4. veljače 2022. do isplate. Okolnost da su ubranu zakupninu koristili za potrebe natjecanja i opremanja klubova nije od značaja za ovaj postupak.

50. Ovom sudu nisu logični ni prihvatljivi iskazi svjedoka Dine Škopca i Josipa Štemberge u dijelu u kojem navode da su nakon potpisa ugovora primijetili da se isti protivno dogovoru navodi obje k.č. kao predmet podzakupa, pa da su klubovi su od obrta Mike tražili da se ta greška ispravi ali isti to nije učinio. Ovo stoga što su i bez obzira na tu okolnost klubovi nastavili slati račune, dakle znajući da k.č. br. 946/2, k.o. Novi Labin nisu mogli ni smjeli dati u podzakup, a Miljenko Iljadica, vlasnik obrta Mike je te račune podmirivao.

51. Prema pravnom shvaćanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske koje je zauzeto na četvrtoj sjednici Građanskog odjela održanoj 26. listopada 2009., ako je određena stvar još uvijek u nepromijenjenom obliku (očuvanog identiteta) u posjedu nevlasnika valja primijeniti odredbe čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. 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, 141/06 i 146/08; dalje: ZV), prema kojim je nepošten posjednik dužan naknaditi koristi od uporabe tuđe stvari. Prema istom shvaćanju, ako je određena stvar uporabljena na način da je promijenila identitet radi čega nije moguće ili nije gospodarski opravdano njeno vraćanje, valja primijeniti odredbu čl. 1120. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05 i 41/08), prema kojoj je

osoba koja je uporabila tuđu stvar u svoju korist dužna vlasniku naknaditi korist i bez obzira na svoje poštenje odnosno nepoštenje.

52. U konkretnom slučaju nema dvojbe da je poslovni prostor u nepromijenjenom obliku (očuvanog identiteta), dok tuženik nije osporavao činjenične navode iz tužbe da za korištenje predmetne nekretnine njegovi prednici nisu plaćali nikakvu naknadu. Sa druge strane, naplaćivali su zakupninu sa osnova ugovora o podzakupu od Miljenka Iljadice, vlasnika obrta Mike.

53. Stoga je predmet spora koji se odnosi na upotrebu prijemne nekretnine od strane tuženika u utuženom razdoblju od 1. rujna 2017., do 31. prosinca 2021. bez plaćanja naknade, valjalo razriješiti prema odredbi čl. 165. ZVDSP-a kojom je propisano:

„(1) Nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojega posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.

(2) Vlasnikovo traženje naknade iz stavka 1. ovoga članka zastarijeva u roku od tri godine od dana kad mu je stvar predana.

(3) Nepošteni posjednik ima pravo na naknadu troškova ako bi oni bili nužni i vlasniku; to mu pravo zastarijeva u roku od tri godine od danapredaje stvari. (4) Nepošteni posjednik nije ovlašten zadržati stvar dok mu ne budu naknađeni troškovi za koje traži naknadu, nego mora stvar predati bez odgode. (5) Ono što je posjednik dodao, učinivši troškove koji mu se ne naknađuju, ovlašten je odvojiti i sebi uzeti, ali jedino ako to može učiniti bez oštećenja same stvari.

(6) Od časa kad je poštenu posjednik postao nepošten, njegova se prava i obveze ravnaju prema pravilima postavljenim za nepoštenoga posjednika; isto se tako ravnaju i u pogledu onoga što je poštenu posjednik činio sa stvarju neprimjereno onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada.“

54. Uzimajući u obzir navedene odredbe te utvrđeno činjenično stanje prema kojem su tuženici u konkretnom slučaju predmetni poslovni prostor – kafić, posjedovali bez ovlaštenja odnosno bez osnove koja bi im davala pravo da posjeduju navedeni prostor - iako su pritom s obzirom na okolnosti znali ili mogli znati da im ne pripada pravo da ga posjeduju, ovaj sud zaključuje da su prednici tuženika u spornom razdoblju od prijemne nekretnine stekli korist za iznos zakupnine koju su naplaćivali od Miljenka Iljadice, pa je ta korist ujedno i ono što su u smislu odredbe čl. 165. ZVDSP-a dužni platiti tužiteljici. Stoga je ocijenjen osnovanim glavni zahtjev u iznosu od 13.109,70 eura / 98.775,00 kn čija je visina utvrđena na temelju odredbi čl. 3. ugovora o podzakupu (list 42 spisa), te na temelju dopisa samog tuženika (list 30 spisa) i potvrda o izvršenim nalogima i računima (list 5-28 spisa).

55. Prema pravnom shvaćanju koje je prihvaćeno na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 16. lipnja 2021., tražbina vlasnika prema nepoštenom posjedniku po osnovi naknade koristi koje je imao za vrijeme svojeg posjedovanja stvari dospijeva danom podnošenja zahtjeva za naknadu. Tužiteljica je takav zahtjev postavila 28. siječnja 2022., a tuženik ga je primio 4. veljače 2022. (dopis na listu 5-7 spisa), priloživši pritom isprave iz kojih se mogla utvrditi visina zahtjeva kojeg je tužiteljica postavila tuženiku prije pokretanja predmetnog postupka pa je slijedom toga valjalo zaključiti da je predmetna tražbina dospjela upravo 4. veljače 2022. i da je tog dana tuženik došao u zakašnjenje (čl. 183. st. 2. ZOO-a).

56. Stoga nisu osnovani ni navodi tuženika da je nastupila zastara potraživanja, jer se ne radi o tražbini iz članka 228. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22). Naime, za kondicijski zahtjev vrijedi opći zastarni rok od 5 godina računajući od dana stjecanja bez osnove. Kako je obveza tuženika dospjela 4. veljače 2022., a tužba je podnijeta 16. veljače 2023., očito je da zastara nije nastupila.

57. Slijedom navedenog ovaj je sud prihvatio kao osnovan zahtjev tužiteljice za isplatu glavnice i zakonskih zateznih kamata na mjesečne iznose naknade i za razdoblje prije podnošenja tužbe, dosudivši navedene kamate na iznos naknade od 13.109,70 eura / 98.775,00 kn od 4. veljače 2022. do isplate.

58. Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. i 155. ZPP-a.

59. Tužiteljici je priznat parnični trošak zastupanja po punomoćniku i to trošak sastava zahtjeva za mirno rješenje spora, za sastav tužbe te pristupa na ročišta od 19. rujna 2023. i 7. studenog 2023. u iznosu od ukupno 796,32 eura / 6.000,00 kn (po 199,08 EUR / 1.500,00 kn za svaku radnju).

60. Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci.

U Pazinu, 8 prosinca 2023.

Sudac
Damir Rabar

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku od petnaest dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude, ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude, ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.

DNA:

- tužiteljici po ŽDO Pula,
- tuženiku po pun.

Broj zapisa: **9-30860-c4d44**

Kontrolni broj: **0700e-99df8-d0096**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DAMIR RABAR, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.