REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11 P-1083/2025

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
I
R J E Š E NJ E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Maji Jurovicki, u pravnoj stvari tužitelja REPUBLIKA HRVATSKA OIB: 52634238587, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, Savska cesta 41, protiv tuženika HRVATSKI POSLOVNI CENTAR-STAMBENO POSLOVNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb, Srebrnjak 55, OIB: 45026196523, kojeg zastupa punomoćnik Igor Buturac, odvjetnik u Zagrebu, Budmanijeva 5, radi isplate, nakon zaključene glavne rasprave 5. listopada 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, s danom objave 3. studenog 2026.

p r e s u d i o j e

I Nalaže se tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 1.286,70 € zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 30. studenog 2024. 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, u roku od 15 dana.

II Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 1.700,00 € sa zakonskom zateznom kamatom od 3. studenog 2026. 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, sve u roku od 15 dana.

III Odbija se tuženik sa zahtjevom za naknadom parničnih troškova u iznosu od 1.500,00 € kao neosnovan.

r i je š i o je

Utvrđuje se da je tužba povučena za iznos od 858,66 €.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi navodi da se sukladno odredbi čl. 186.a Zakona o parničnom postupku obratio tuženiku sa zahtjevom za mirno rješenje spora 11. kolovoza 2022., kojim je tuženik bio pozvan isplatiti tužiteljici naknadu za korištenje poslovnog prostora u Zagrebu, Vlaška ulica 125 za utuženi period jer je temeljem rješenja Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove, Odjel za upravno-pravne poslove, Drugi područni odsjek, Klasa: UP/I-942-02/11-06/38, Urbroj: 251-14-02/301-12-12 od 28. rujna 2012., koje rješenje je postalo pravomoćno 03. prosinca 2012. Republika Hrvatska utvrđena

vlasnikom poslovnog prostora koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora u dvorišnoj zgradi desno, površine 30,00 m2 s kojim je neodvojivo povezan odgovarajući dio nekretnine, i to jednokatne kuće pop.br. 700, dvorište i vrt u Vlaškoj ulici broj 125, sagrađenoj na zk.č.br. 2431/1, upisanoj u zk.ul.br. 2574 k.o. Grad Zagreb, te je u zemljišnim knjigama u zk.ul.br. 2574 k.o. Grad Zagreb (E-5) upisano vlasništvo Republike Hrvatske u 1/1 dijela.
Ističe kako tuženik predmetni poslovni prostor koristi bez valjanog pravnog osnova, jer je Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen s Gradom Zagrebom raskinut danom pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, time da Republika Hrvatska ne može tražiti ispražnjenje i predaju u posjed prije isteka godine dana od dana pravomoćnosti rješenja, a zakupci su dužni u tom roku plaćati naknadu u visini zakupnine koja je utvrđena Ugovorom o zakupu. Po proteku navedenog roka ukoliko se sa Republikom Hrvatskom ne sklopi ugovor o zakupu kojim bi regulirali korištenje predmetnog poslovnog prostora, tuženik je dužan poslovni prostor predati vlasniku i platiti naknadu za korištenje u visini u vrijednosti postignute koristi sukladno odredbi čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te prostor slobodan od osoba i stvari predati u posjed vlasniku u smislu odredbe čl. 161. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Poslovnim prostorom koji je vlasništvo Republike Hrvatske upravlja trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. koje u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun vrši naplatu naknade za korištenje, a sve sukladno Ugovoru o poslovno tehničkoj suradnji zaključenom 21. svibnja 2018. između Ministarstva državne imovine i Državnih nekretnina d.o.o. Tužiteljica navodi kako je visina mjesečne naknade za korištenje predmetnog poslovnog prostora određena je u iznosu od 253,84 € mjesečno, a uvidom u financijske evidencije utvrđen je dug u ukupnom iznosu od 2.145,36 €. Tužitelj smatra kako ima pravo na naknadu u visini koju bi uprihodio da je predmetni poslovni prostor davao u zakup u utuženom razdoblju i to od 1. veljače 2024. do 14. listopada 2024., jer je tuženik predao tužitelju predmetni poslovni prostor u posjed 15. listopada 2024. Tuženik je u utuženom razdoblju bio nepošteni posjednik. Naime, tužitelj je protiv tuženika pokrenuo postupak radi iseljenja i predaje u posjed. Presudom Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem P-307/2020 potvrđene presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-1443/23 od 19. listopada 2023. tuženiku je naloženo iseljenje iz predmetnog poslovnog prostora slijedom čega predlaže usvojiti tužbeni zahtjev.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu ne osporava da je bio korisnik poslovnoga prostora u vlasništvu tužiteljice koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora u dvorišnoj zgradi desno, površine 30,00 m2 s kojim je neodvojivo povezan odgovarajući dio nekretnine i to jednokatne kuće pop.br. 700, dvorište i vrt u Vlaškoj ulici broj 125, sagrađenoj na zk.č.br. 2431/1, upisanoj u zk.ul.br. 2574 k.o. Grad Zagreb. Tuženik osporava osnovu i visinu tužbenog zahtjeva jer je tužitelj neispravno obračunavao mjesečnu naknadu za korištenje predmetnog poslovnog prostora pozivajući se pritom na Ugovor o zakupu koji je tuženik zaključio s Gradom Zagrebom kojim je visina mjesečne naknade za korištenje predmetnog poslovnog prostora određena u iznosu od 203,07 € (tadašnjih 1.530,00 kn) mjesečno.
Tuženik smatra kako se u ovom pravnom odnosu primjenjuje Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15), a visinu zakupnine tužitelj je bio dužan uskladiti s propisima Grada Zagreba (čl. 7. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 12. travnja 2012.), jer je tako propisano citiranim zakonom, kao i pozicijom tužitelja kao treće osobe koja je stupila u navedeni ugovorni odnos.
Tužitelj je dostavio uz tužbu Odluku o preuzimanju kriterija jedinaca lokalne samouprave o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore iz koje odluke proizlazi da se primjenjuju kriteriji / zaključci koje donosi lokalna samouprava prilikom određivanja cijene zakupnine. Tuženik smatra neprimjerenim i nepoštenim

postupanjem da se reguliranje odnosa s novim vlasnikom uvjetuje plaćanjem neosnovanih, zastarjelih i arbitrarno određenih visina zakupnine i to zato što je do navedene situacije došlo isključivo i jedino (ne)postupanjem tužitelja koji nekoliko godina nije obavijestio zakupnika o svom statusu kao niti pravodobno obračunao i fakturirao naknadu za korištenje predmetnog prostora.
Tuženik navodi da sukladno Zaključku o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor Grada Zagreba koji se primjenjuje na određivanje visine zakupnine za predmetni poslovni prostor, zakupninu je valjalo obračunati sukladno važećem Zaključku na način da se primjenom točke II.1. i II.5. ista obračuna prema sljedećim kriterijima:
- četvornom metru korisne površine poslovnog prostora - > 30,00 m2
- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi II. zona
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja (skupina C ostale djelatnosti (agencijske, financijske, sportske, zdravstvene i drugo)
Tuženik ističe da se za poslovni prostor koji se u cijelosti nalazi u dvorišnom objektu, podrumskom prostoru, na tavanu, u zatvorenom prolazu i veži zgrade, zakupnina umanjuje za 50% u odnosu na zakupninu koja se plaća za odnosnu zonu i djelatnost, pa smatra da bi primjenom svih tih kriterija iznos mjesečne zakupnine bio 124,53 € koji iznos je tuženik mjesečno i plaćao tužitelju, kao i režijske troškove slijedom čega predlaže tužbeni zahtjev odbiti.

3. Sud je u dokaznom postupku prema čl. 220. st. 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/94, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08; 57/11,148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22,114/22, 155/23 i 146/25 u daljnjem tekstu: ZPP) proveo dokaze uvidom uvid u zahtjev za mirno rješenje spora (list 4 do 7 spisa), u rješenje Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove, Odjel za upravno-pravne poslove, Drugi područni odsjek, Klasa: UP/I-942-02/11-06/38, Urbroj: 251-14-02/301-12-12 od 28. rujna 2012. (list 9 do 13 spisa), u izvadak iz zemljišne knjige (list 14 spisa), u ugovor o zakupu poslovnog prostora (list 15 i 16 spisa), u ugovor o poslovno tehničkoj suradnji (list 17 do 22 spisa), u zapisnik o primopredaji (list 23 i 24 spisa), u odluku o iznosu naknade za korištenje poslovnih prostora u vlasništvu RH (list 25 i 26 spisa), u izvod otvorenih stavki glavnica 02/24 do 10/24 (list 27 i 28 spisa), u dopis Državnih nekretnina tuženiku (list 55 spisa), u zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu i ostalu korespondenciju (list 56 do 65 spisa), u opomene i odgovore na opomene (list 71 do 75 spisa), u račune (list 82 do 85 spisa), u potvrde o izvršenim nalozima (list 91 do 143, 175 do 183 spisa), u karticu partnera (list 189 spisa), proveo financijsko vještačenje po vještaku mr. sc. Zrinku Ručević iz Ručević vještačenja d.o.o.
Sud je pročitao sudsku praksu koju su stranke dostavile u spis.

4. Nakon savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i u njihovoj ukupnosti te na temelju rezultata cjelokupno provedenog postupka u skladu s odredbom čl. 8. ZPP-a sud je utvrdio da je specificirani tužbeni zahtjev osnovan

5. Predmet spora je isplata iznosa od 1.286,70 € s osnove naknade za korištenje poslovnog prostora od 1. veljače 2024. do 14. listopada 2024.

6. Među strankama nije sporno da je tužiteljica vlasnica poslovnog prostora u Zagrebu, Vlaška 125, površine 30,00 m2, kojeg je tuženik bespravno koristio i da je poslovni prostor vraćen tužiteljici 15. listopada 2024. slobodan od osoba i stvari.

7. Među strankama je sporno da li se poslovni prostor nalazi u podrumu dvorišne zgrade ili u prizemlju, sporna je visina zakupnine, odnosno sporno je na koji se način zakupnina izračunava.

8. Tužitelj je podneskom od 14. travnja 2026. naveo kako je provjerio dostavljene dokaze o uplatama i utvrdio da je tuženik tim uplatama zatvorio zatezne kamate i glavnicu, pa je specificirao tužbeni zahtjev na način da je povukao dio tužbe u iznosu od 858,66 € čemu se tuženik nije protivio pa je na temelju odredbe čl. 193. st. 2. ZPP odlučeno kao u izreci rješenja

9. Rješenjem Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada od 28. rujna 2012. koje je pravomoćno 3. prosinca 2012. tužiteljici je utvrđeno pravo vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru time da Republika Hrvatska ne može tražiti ispražnjenje i predaju u posjed prije isteka roka od godine dana računajući od dana pravomoćnosti ovog rješenja. Zakupac je dužan tijekom korištenja poslovnog prostora u roku od godine dana plaćati naknadu vlasnici u visini zakupnine utvrđene Ugovorom o zakupu a Republika Hrvatska za to vrijeme ne smije povećati naknadu koju je zakupac dužan plaćati. Tužiteljica je upisana na navedenom poslovnom prostoru u zk ul. 2574 k.o. Zagreb. Tuženik i Grad Zagreb imali su zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora br. 172/12 od 2. svibnja 2012. na neodređeno vrijeme prema kojem je visina zakupnine bila određena u iznosu od 203,07 € (tadašnjih 1.530,00 kn) mjesečno.

10. Uvidom u zapisnik o primopredaji poslovnog prostora u Zagrebu, Vlaška 125 od 15. listopada 2024. utvrđeno je da se poslovni prostor nalazi u dvorišnoj zgradi u visokom prizemlju, da ga tuženik s tim danom predaje u posjed tužiteljici slobodnog od osoba i stvari. Iz navedenog zapisnika proizlazi da se radi o poslovnom prostoru od 30 m2, u II zoni, u dvorišnoj zgradi te da mjesečna neto naknada iznosi 203,07 € (tadašnjih 1.530,00 kn).

11. Među strankama je sporna visina utuženog potraživanja to jest da li se naknada za bespravno korištenje nekretnine treba obračunati prema visini zakupnine koja je bila ugovorena između tuženika i grada Zagreba u trenutku kada je tužiteljica postala vlasnicom poslovnog prostora ili visinu naknade treba obračunati prema Zaključku o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor koji je bio na snazi u trenutku posjedovanja prostora.

12. Radi utvrđenje sporne činjenice sud je proveo financijsko vještačenje na okolnost utvrđenja visine zakupnine u skladu sa zaključcima Grada Zagreba koji su bili na snazi u utuženom razdoblju od 1. veljače 2024. do 14. listopada 2024.

13. Iz nalaza i mišljenja financijskog vještaka mr. sc. Zrinku Ručević iz Ručević vještačenja d.o.o. utvrđeno je da je vještak sačinio dvije verzije izračuna zakupnine.
Prema prvoj verziji, ukoliko se radi o poslovnom prostoru u dvorišnoj zgradi tada bi visina mjesečne zakupnine iznosila 290,46 €, odnosno ukupan iznos zakupnine za razdoblje od 1. veljače 2024. do do 14. listopada 2024. iznosila 2.454,86 €.
Prema drugoj verziji, ukoliko se radi o poslovnom prostoru u dvorišnoj zgradi koji se u cijelosti nalazi u podrumskom ili tavanskom prostoru tada bi visina mjesečne zakupnine iznosila 181,54 €, odnosno ukupan iznos zakupnine za razdoblje od 1. veljače 2024. do do 14. listopada 2024. iznosila 1.534,31 €.

14. Tuženik je platio iznos od 1.058,42 €, ali je ostao je u obvezi platiti naknadu u iznosu 1.286,70 €.

15. Sud je prihvatio prvu verziju iz nalaza i mišljenja vještaka koji je nalaz je sačinjen u skladu sa pravilima struke i u skladu sa postavljenim zadatkom navedenim u rješenju o određivanju vještačenja.

16. Tužitelju temeljem čl. 165 st. 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pripada korist koju je tuženik imao za vrijeme posjedovanja poslovnog prostora u utuženom razdoblju, a kako je iz nalaza i mišljenja utvrđena visina potraživanja to je odlučeno kao u toč. I izreke.

17. Odluka o troškovima postupka iz toč. II. i III. izreke presude temelji se na odredbama čl. 154. st. 1. čl. 155., čl. 163. i čl. 164. st. 1. i 2. ZPP-a.

18. Tužitelju je priznat trošak sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika Narodne novine, broj: 138/23, dalje: Tarifa) pa mu je tako priznat zatraženi trošak i to za sastav tužbe i podnesaka od 3. lipnja 2025., 14. travnja 2026. i 19. svibnja 2026. u iznosu od po 200,00 € (Tbr. 8. 1.), za zastupanje na ročištu 25. studenog 2025. i 5. listopada 2026. u iznosu od po 200,00 € (Tbr. 9. 1.) kao i trošak predujma za financijsko vještačenje u iznosu od 500,00 €, dakle ukupno 1.700,00 €.

19. Tuženik nije uspio u sporu pa je njegov zahtjev temeljem čl. 154.st.1. ZPP-a u iznosu od 1.500,00 € odbijen kao neosnovan.

U Zagrebu, 3. studenog 2026.

SUDAC:
Maja Jurovicki

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku 15 dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od dostave prijepisa presude ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.
Presuda u postupku u sporovima male vrijednosti može se pobijati samo zbog pogrešne primjene materijalnog prava i zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. ZPP-a, osim zbog povrede iz članka 354. stavka 2. točke 3. ZPP-a.

DNA:
- tužitelju po ŽDO-u
- tuženiku po punomoćniku
- kal 30 dana

Broj zapisa: **9-3088f-9483d**

Kontrolni broj: **0a099-5438b-12850**

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

MAJA JUROVICKI

Elektronički potpisano: 03.11.2026T13:02:38 (UTC:2026-11-03T12:02:38Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 0691223a-7da7-44b1-94d6-cc5484cd3b64
Trgovački sud u Zagrebu