



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA
Industrijska cesta 15, Sesvete

Poslovni broj: 7 P-546/2021-50

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E P R E S U D A

Općinski sud u Sesvetama po sucu pojedincu Martini Ivanković u pravnoj stvari tužitelja Triglav upravljanje nekretninama d.o.o. Zagreb, Ulica Josipa Marohnića 1/1, OIB 46156771187, kojeg zastupa punomoćnik Marko Peris, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika Milana Šantaka iz Svetog Ivana Zeline, Radoišće 3, OIB 45537660816, radi isplate, nakon održane javne glavne rasprave zaključene 8. veljače 2024. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i tuženika osobno, na ročištu za objavu i uručenje presude 14. ožujka 2024. objavio je i

p r e s u d i o j e

I Nalaže se tuženiku Milanu Šantaku iz Svetog Ivana Zeline, Radoišće 3, OIB 45537660816 da tužitelju Triglav upravljanje nekretninama d.o.o. Zagreb, Ulica Josipa Marohnića 1/1, OIB 46156771187 plati iznos od 21.055,77 eura sa zakonskim zateznim kamatama koje teku:

- na iznos od 702,49 eura od 1. kolovoza 2019. do isplate
- na iznos od 702,49 eura od 1. rujna 2019. do isplate
- na iznos od 740,69 eura od 1. listopada 2019. do isplate
- na iznos od 740,69 eura od 1. studenog 2019. do isplate
- na iznos od 740,69 eura od 1. prosinca 2019. do isplate
- na iznos od 738,46 eura od 1. siječnja 2020. do isplate
- na iznos od 738,46 eura od 1. veljače 2020. do isplate
- na iznos od 738,46 eura od 1. ožujka 2020. do isplate
- na iznos od 782,98 eura od 1. travnja 2020. do isplate
- na iznos od 782,98 eura od 1. svibnja 2020. do isplate
- na iznos od 782,98 eura od 1. lipnja 2020. do isplate
- na iznos od 765,75 eura od 1. srpnja 2020. do isplate
- na iznos od 765,75 eura od 1. kolovoza 2020. do isplate
- na iznos od 765,75 eura od 1. rujna 2020. do isplate
- na iznos od 806,96 eura od 1. listopada 2020. do isplate
- na iznos od 806,96 eura od 1. studenog 2020. do isplate
- na iznos od 806,96 eura od 1. prosinca 2020. do isplate
- na iznos od 781,69 eura od 1. siječnja 2021. do isplate
- na iznos od 781,69 eura od 1. veljače 2021. do isplate
- na iznos od 781,69 eura od 1. ožujka 2021. do isplate

na iznos od 825,33 eura od 1. travnja 2021. do isplate
na iznos od 825,33 eura od 1. svibnja 2021. do isplate
na iznos od 825,33 eura od 1. lipnja 2021. do isplate
na iznos od 828,37 eura od 1. srpnja 2021. do isplate
na iznos od 828,37 eura od 1. kolovoza 2021. do isplate
na iznos od 828,37 eura od 1. rujna 2021. do isplate i
na iznos od 840,20 eura od 1. listopada 2021. do isplate

i to u razdoblju do 31. prosinca 2022. po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, od 1. siječnja 2023. do 29. prosinca 2023. po stopi koja se određuje 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, a od 30. prosinca 2023. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, dok je referentna stopa kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, sve u roku od 15 dana.

II Nalaže se tuženiku Milanu Šantaku iz Svetog Ivana Zeline, Radoišće 3, OIB 45537660816 da tužitelju Triglav upravljanje nekretninama d.o.o. Zagreb, Ulica Josipa Marohnića 1/1, OIB 46156771187 namiri parnični trošak u iznosu od 6.819,27 eura sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 15. ožujka 2024. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, dok je referentna stopa kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 25. listopada 2021. podnio tužbu u kojoj navodi da je on uknjižen kao vlasnik 491/1600 dijela nekretnine (etažno vlasništvo E-1) koju čini zk.č.br. 2303/1 oznake zemljišta Selnica, dvorište Biškupec, zgrade Biškupec, ukupne površine 13859 m², upisana u zk. ul. 2410 k.o. Zelina povezano s vlasništvom kata upravne zgrade koji se sastoji od 9 radnih soba ukupne površine od 144,81 m², a te su prostorije u tlocrtu kata upravne zgrade iz Plana posebnih dijelova zgrade kojeg je izradio Građenje-Inženjering d.d. 30. kolovoza 1996. označene ružičastom bojom i brojevima 3, 5, 7, 9, 11, 14, 15, 16, 17. Navodi i da je u grafičkom dijelu katastarskog operata predmetna zgrada ucrtana na k.č.br. 2306 k.o. Zelina. Tužitelj dalje navodi da ga tuženik bespravno i unatoč njegovom protivljenju onemogućava u korištenju

predmetnih poslovnih prostora u vlasništvu tužitelja smetanjem posjeda. O tome u trenutku podnošenja tužbe postoji pravomoćno i ovršno rješenje radi smetanja posjeda Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sesvetama poslovni broj Psp-135/2016 od 13. srpnja 2017., a u tijeku su još dva postupka radi smetanja posjeda koje tužitelj vodi protiv tuženika kod ovog suda poslovni broj Psp-24/2019 i Psp-43/2019 koji su spojeni radi zajedničkog raspravljanja i vode se pod poslovnim brojem Psp-24/2019 i u tom predmetu tužitelj traži predaju u posjed predmetnih poslovnih prostora. Tužitelj protiv tuženika na ovom sudu vodi i spor u predmetu P-1415/2019 radu naknade zbog nemogućnosti korištenja nekretnine za ranije razdoblje. U ovom postupku tužitelj potražuje naknadu zbog nemogućnosti korištenja i/ili naknadu zbog nemogućnosti davanja u zakup predmetnih poslovnih prostora koji su u njegovom vlasništvu za razdoblje od kolovoza 2019. do listopada 2021. Tužitelj tvrdi da ga držanjem predmetnih nekretnina u nezakonitom posjedu tuženik onemogućava da poveća svoju imovinu u visini zakupnine koju je objektivno mogao ostvariti iznajmljivanjem ili korištenjem predmetnih poslovnih prostora pa svojim tužbenim zahtjevom koji je specificiran u podnesku od 18. listopada 2022. i na zapisniku od 22. ožujka 2023. (str. 172) potražuje isplatu iznosa od ukupno 21.055,77 eura (158.644,72 kn)¹ s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, a potražuje i naknadu parničnog troška sa zakonskim zateznim kamatama od donošenja presude do isplate.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu predlaže da sud odbaci tužbu jer je neuredna, a podredno da odbije tužbeni zahtjev. Navodi da se prostorije za koje tužitelj potražuje naknadu zbog navodne izmakle koristi ne nalaze na utuženoj k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina već se u cijelosti nalaze na k.č.br. 2306 k.o. Zelina, kako to proizlazi iz nalaza i mišljenja vještaka Mladena Bebera, koja nije u tužiteljevom vlasništvu. Tvrdi da je vlasnica utuženih prostorija Ivka Šantak.

3. Očitujući se na odgovor na tužbu tužitelj je u podnesku 3. siječnja 2022. osporio tuženikove navode i pojasnio je da tuženik nije ni vlasnik ni posjednik predmetnih poslovnih prostorija i da je on suvlasnički dio susjedne k.č.br. 2306 k.o. Zelina stekao u ovršnom postupku u kojem se prodavalo parkiralište, a nije se prodavala ikakva upravna zgrada i da je tuženik svoj suvlasnički dio k.č.br. 2306 k.o. Zelina platio 4.195,00 kn. Dodaje i da je u predmetu poslovni broj Psp-24/2019 27. listopada 2021. doneseno rješenje o smetanju posjeda, čija se pravomoćnost čeka, kako bi tužitelj mogao vratiti posjed predmetnih poslovnih prostora i pojašnjava da u ovom predmetu traži naknadu zbog nemogućnosti njihovog korištenja za razdoblje nakon onog koje je utužio u predmetu ovog suda poslovni broj P-1415/2019.

4. U tijeku postupka sud je pročitao izvatke iz zemljišnih knjiga (str. 6, 46, 47, 56, 84, 85), prijepise posjedovnih listova (str. 7, 8, 48, 86), nalaz i mišljenje geodetskog vještaka Mladena Bebera u predmetu Psp-135/2016 (str. 9-22), rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama poslovni broj Psp-135/2016 od 13. srpnja 2017. (str. 23-30), podnesak u predmetu ovog suda poslovni broj Psp-24/2019 (str. 31-34), tužbu radi naknade izmakle koristi od 29. srpnja 2019. (str. 35-38), zapisnike (str. 57, 61, 62) i zaključke (str. 58-60, 63) iz predmeta ovog suda poslovni broj Ovr-3014/2009, rješenje ovog suda poslovni broj Psp-24/2019 od 27.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

listopada 2021. (str. 64-78), zapisnik iz predmeta Psp-57/2017 (str. 82-83). Izvršen je i uvid u rješenje Županijskog suda u Rijeci poslovni broj Gž-394/2022 od 2. rujna 2022. (str. 236-241) kojeg je sud prihvatio iako je dostavljeno nakon zaključenja prethodnog postupka, koji je zaključen 2. ožujka 2022., jer je tužitelj još u tužbi predložio kao dokaz uvid u spis Psp-24/2019 na koji se odnosi ovo rješenje, a samo rješenje je doneseno nakon zaključenja prethodnog postupka pa su ispunjeni uvjeti iz čl. 299 st. 2 Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 – dalje: ZPP) da sud uzme u obzir i ovaj dokaz. Iz istog razloga je izvršen uvid i u prijedlog za ovrhu od 4. srpnja 2023. (str. 263-275). Proveden je dokaz saslušanjem stranaka u okviru kojeg su saslušani tuženik i direktor tužitelja Goran Branković i provedeno je građevinsko vještačenje po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Žarku Željku koji je izradio pisani nalaz i mišljenje (str. 100-121).

5. Sud nije saslušavao vještaka Mladena Bebera, sutkinju i predsjednicu ovog suda Željku Bajzek ni tužiteljevog punomoćnika Marka Perisa jer to nije bilo potrebno za utvrđenje činjeničnog stanja u ovom sporu. Iz istog razloga nisu saslušavani kao svjedoci Ivan Dananić, direktor Zelinskih komunalija, Tajana Hasan Lemić, direktorica Tiskare Zelina, ni članovi uprave i nadzornog odbora Tiskare Zelina, članovi nadzornog odbora Zelinskih komunalija i osnivači tužitelja. Sud nije uzimao u obzir dokumentaciju koju je tuženik dostavio uz podnesak od 6. veljače 2023. (str. 135-139), uz podneske od 13. veljače 2023. (str. 143-146, 148) i na ročištu 22. ožujka 2023. (str. 174-235) ni dokumentaciju koju je tužitelj dostavio uz podnesak od 6. ožujka 2023. (str. 161-171) i na ročištu 22. ožujka 2023. (str. 244-251) jer je dostavljena u spis u fazi glavne rasprave, a nisu bili ispunjeni uvjeti iz čl. 299 st. 2 ZPP-a. Zapisnik iz predmeta P-1415/2019 od 30. siječnja 2023. (str. 318-321) kojeg je tuženik dostavio u spis na ročištu 8. veljače 2024. nije uziman u obzir jer to nije bilo potrebno za utvrđenje činjeničnog stanja u ovom sporu.

6. Na temelju tako provedenog postupka sud je, ocjenjujući svaki dokaz zasebno i u vezi s drugim dokazima, utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

7. Među strankama je prvenstveno sporna nekretnina koja je predmet postupka. Prema navodima tužbe i podacima iz zk. izvotka priloženog uz tužbu (str. 6) predmet spora je suvlasnički dio nekretnine upisane u zk. ul. 2410 k.o. 335959, Zelina u koji je upisana k.č.br. 2303/1 koju čine dvorište Biškupec površine 9180 m² i zgrade Biškupec površine 4679 m², ukupne površine 13859 m², a tužitelj je suvlasnik te nekretnine. Tužiteljev suvlasnički dio je povezan s vlasništvom posebnog dijela i čini ga suvlasnički dio 491/1600 etažno vlasništvo (E-1) i to kat upravne zgrade koji se sastoji od 9 radnih soba ukupne površine od 144,81 m². Ova nekretnina koju čini k.č.br. 2303/1 upisana je u katastru u posjedovni list 2778 k.o. Zelina (str. 7-8) u kojem je tužitelj upisan i kao njen posjednik s jednakim udjelom od 491/1600, a za nekretninu je navedeno da se radi o dvorištu površine 9180 m² i zgradi Biškupec površine 4679 m², ukupne površine 13859 m². Dakle, i u katastru i u zemljišnim knjigama za k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina navedeni su isti podaci o površini, nazivu i kulturi čestice i tužitelj je naveden kao suvlasnik u zemljišnoj knjizi i kao suposjednik u katastru s istim udjelom. Međutim, iz nalaza i mišljenja geodetskog vještaka Mladena Bebera iz predmeta Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe

u Sesvetama Psp-135/2016 (str. 13-15), kojeg je tužitelj dostavio uz tužbu dok se tuženik tijekom postupka na njega poziva, proizlazi da je ta zgrada koja se nalazi na adresi Sveti Ivan Zelina, Zagrebačka 56a, a upisana je u zk. ul. 2410 k.o. 335959, Zelina i u posjedovni list 2778 k.o. Zelina, u katastru ucrтана na drugoj čestici i to na k.č.br. 2306 k.o. Zelina. Ta k.č.br. 2306 upisana je u zk. ul. 2411 k.o. 335959, Zelina (str. 46, 47) s oznakom zemljišta Selnica površine 1379 m² i parkiralište Biškupec površine 1884 m², a njeni suvlasnici su Ivka Šantak, Tiskara Zelina d.d. i Zelinske komunalije d.o.o.

8. Okolnost da je predmetna nekretnina koju čini k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina tj. zgrada u grafičkom dijelu katastarskog operata ucrтана na k.č.br. 2306 k.o. Zelina nema nikakvog utjecaja na vlasništvo nekretnine koju čini k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina. Naime vlasništvo se upisuje u zemljišne knjige, a u zk. ul. 2410 k.o. 335959, Zelina kao jedan od suvlasnika nekretnine koju čini k.č.br. 2303/1 u 491/1600 dijela (str. 6) upisan je tužitelj i njegov je suvlasnički dio povezan s etažnim vlasništvom oznake E-1 i čini ga kat upravne zgrade koji se sastoji od 9 radnih soba ukupne površine 144,81 m². To potvrđuje i čl. 11 st. 5 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22) prema kojem ako se razlikuju podaci u zemljišnoj knjizi i katastru, tada su za knjižna prava, a vlasništvo je knjižno pravo, mjerodavni podaci u zemljišnoj knjizi. Ovdje je još jednom potrebno napomenuti da su i u katastar i u zemljišnu knjigu za k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina upisani isti podaci, jedina je razlika u tome što je zgrada na adresi Zagrebačka 56a, Sveti Ivan Zelina, vjerojatno omaškom, ucrтана na k.č.br. 2306 k.o. Zelina, a trebala je biti ucrтана na k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina. Nekretnina koju čini k.č.br. 2306 upisana je u zk. ul. 2411 k.o. 335959, Zelina (str. 46, 47) i u posjedovni list 2007 k.o. 335959, Zelina (str. 48) kao igralište i parkiralište Biškupec ukupne površine 3263 m² pa prema ocjeni ovog suda nije osnovana tvrdnja tuženika da bi se poslovne prostorije koje su predmet ovog spora nalazile na k.č.br. 2306 k.o. Zelina.

9. Slijedom navedenog predmet ovog postupka je suvlasnički dio nekretnine upisane u zk. ul. 2303/1 k.o. Zelina u 491/1600 dijela koji suvlasnički dio je povezan s etažnim vlasništvom oznake E-1 i čini ga kat upravne zgrade koji se sastoji od 9 radnih soba ukupne površine 144,81 m².

10. Uvidom u rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama poslovni broj Psp-135/2016 od 13. srpnja 2017. (str. 23-30) koje je postalo pravomoćno 12. siječnja 2018. i ovršno 21. ožujka 2018. sud je utvrdio da je tim rješenjem utvrđeno da je tuženik Milan Šantak smetao tužitelja Triglav upravljanje nekretninama d.o.o. u posljednjem posjedu 491/1600 dijela nekretnine označene kao k.č.br. 2303/1 upisane u zk. ul. 2410 Zelina povezano s vlasništvom kata upravne zgrade koji se sastoji od 9 radnih soba ukupne površine 144,81 m² (koja je u grafičkom dijelu katastarskog operata ucrтана na k.č.br. 2306 k.o. Zelina) tako što je 25. srpnja 2016. s 5 radnih soba i ulaznih vrata na hodniku koji vodi do preostale 4 radne sobe skinuo papirnate oznake na kojima je bila naznaka da su radne sobe u posjedu tužitelja i stavio papirnate oznake s naznakom da su radne sobe u vlasništvu Ivke Šantak i nakon toga stavio lanac s lokotom na ulazna vrata na hodniku koji vodi do 4 radne sobe čime je tužitelja u potpunosti onemogućio u posjedovanju te 4 radne sobe te da je 18. kolovoza 2016. ulazna vrata na hodniku koji vodi do 4 radne sobe iznutra oblijepio papirom, zabranjeno mu je takvo i slično

smetanje i naložena je uspostava prijašnjeg posjedovnog stanja na način da skine opisane papirnate oznake, vrati natrag oznake da se radi o poslovnim prostorijama u posjedu tužitelja, da skine lokot s vrata u hodniku i zalijepljeni papir s ulaznih vrata tog hodnika.

11. Uvidom u rješenje Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu poslovni broj Psp-24/2019 od 27. listopada 2021. (str. 64-78) koje je postalo pravomoćno 2. rujna 2022. (str. 236-240) sud je utvrdio da je ovim rješenjem utvrđeno da je tuženik Milan Šantak smetao tužitelja Triglav upravljanje nekretninama d.o.o. u posljednjem posjedu 491/1600 dijela nekretnine označene kao k.č.br. 2303/1 upisane u zk. ul. 2410 k.o. Zelina povezano s vlasništvom kata upravne zgrade koji se sastoji od 9 radnih soba ukupne površine 144,81 m² (koja je u grafičkom dijelu katastarskog operata ucrtana na k.č.br. 2306 k.o. Zelina) tako što je u razdoblju od 13. do 17. ožujka 2017. na 5 radnih soba promijenio cilindar brave i da je 25. srpnja 2016. promijenio cilindar brave na ulaznim vratima na hodniku koji vodi do preostale 4 radne sobe, zabranjeno mu je takvo i slično smetanje i naložena uspostava prijašnjeg posjedovnog stanja na način da skine sve novopostavljene cilindre brava i vrati stare cilindre brava za koje tužitelj ima ključeve.

12. Iz citiranih pravomoćnih odluka donesenih u postupcima radi smetanja posjeda proizlazi da tuženik Milan Šantak, u razdoblju koje je utuženo u ovom sporu, onemogućava tužitelja u posjedovanju nekretnine koja je predmet ovog postupka, a iz rješenja poslovni broj Psp-24/2019 od 27. listopada 2021. proizlazi da je tuženik tužitelju oduzeo posjed tih 9 poslovnih prostorija jer je promjenom cilindra brave onemogućio tužitelju pristup u te prostorije. Takav posjed koji je tuženik stekao promjenom cilindra brava nije istinit jer je pribavljen silom, a nije ni pošten jer tuženiku nije moglo biti nepoznato da on nema pravo na posjed, s obzirom na to da je tužiteljevo vlasništvo nad posebnim dijelom nekretnine koji je predmet ovog postupka upisano u zk. ul. 2410 k.o. Zelina, sve prema čl. 18 st. 2 i 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14 – dalje: ZV) i s obzirom na sporove radi smetanja posjeda koje je tužitelj vodio protiv tuženika i u kojima je uspio.

13. To potvrđuje i direktor tužitelja Goran Branković koji je u svojem iskazu naveo da tuženik u ovoj nekretnini u Svetom Ivanu Zelini smeta njihov posjed i da moraju čekati pravomoćno okončanje postupaka koje vode protiv njega kako bi mogli ući u posjed nekretnine. Dodao je da je zbog takvog postupanja tuženika njima uskraćen prihod od davanja nekretnine u zakup i onemogućena im je njena prodaja. Objasnio je da je tužitelj društvo koje se bavi prodajom nekretnine i njihovim davanjem u zakup ili najam i da su u Hrvatskoj imali 30 nekretnina od kojih su neke prodali, a druge su u zakupu dok je predmetna nekretnina jedina koju ne mogu prodati ili dati u zakup. Naveo je i da je postojala mogućnost da se ova nekretnina proda ili da u zakup Tiskari Zelina kao i da je tužiteljeva tvrtka kći Triglav osiguranje bio zainteresiran za nju, ali to ništa nije moguće realizirati dok se ne okončaju sudski postupci. Sud je iskaz tužiteljevog zakonskog zastupnika prihvatio u cijelosti jer je iskazivao logično, životno i neposredno uvjerljivo i jer njegov iskaz potvrđuju sudske odluke u spisu.

14. Tuženik je u svojem iskazu samo naveo da on ne smeta tužitelja u posjedu nekretnine koja se nalazi na k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina, a da nekretnina koju čini k.č.br. 2306 k.o. Zelina nije predmet spora čime samo ponavlja navode iz odgovora na tužbu tako da sud nije posebno ocjenjivao njegov iskaz.

15. Prema čl. 165 ZV-a tuženik kao nepošteni posjednik tužiteljevog poslovnog prostora dužan je tužitelju kao njegovom vlasniku naknaditi sve koristi koje je imao od posjedovanja, pa tako i korist koju bi tužitelj kao vlasnik imao da je predmetni poslovni prostor dao u zakup. Kako bi utvrdio visinu te naknade sud je proveo građevinsko vještačenje po stalnom sudskom vještaku graditeljstvo i procjenu nekretnine Žarku Željku. Sud je vještaku dao zadatak da utvrdi visinu prosječne zakupnine za nekretninu tužitelja koju čini suvlasnički dio od 491/1600 etažno vlasništvo (E-1) kojeg čini kat upravne zgrade koji se sastoji od 9 radnih soba ukupne površine 144,81 m² na k.č.br. 2303/1 u naravi dvorište Biškupec površine 9180 m² i zgrade Biškupec površine 4679 m² upisanoj u zk. ul. 2410 k.o. 335959, Zelina u utuženom razdoblju od 1. kolovoza 2019. do 31. listopada 2021. Prema tablici iz točke 1.4.2. nalaza i mišljenja građevinskog vještaka (str. 118, 119) za razdoblje od 1. kolovoza 2019. do 30. rujna 2019. zakupnina iznosi mjesečno 5.292,60 kn / 702,49 eura, za razdoblje od 1. listopada 2019. do 31. prosinca 2019. iznosi mjesečno 5.580,70 kn / 740,69 eura, za razdoblje od 1. siječnja 2020. do 31. ožujka 2020. iznosi mjesečno 5.563,90 kn / 738,46 eura, za razdoblje od 1. travnja 2020. do 30. lipnja 2020. iznosi mjesečno 5.899,33 kn / 782,98 eura, za razdoblje od 1. srpnja 2020. do 30. rujna 2020. iznosi mjesečno 5.769,54 kn / 765,75 eura, za razdoblje od 1. listopada 2020. do 31. prosinca 2020. iznosi mjesečno 6.080,03 kn / 806,96 eura, za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 31. ožujka 2021. iznosi mjesečno 5.889,66 kn / 781,69 eura, za razdoblje od 1. travnja 2021. do 30. lipnja 2021. iznosi mjesečno 6.218,48 kn / 825,33 eura, za razdoblje od 1. srpnja 2021. do 30. rujna 2021. iznosi mjesečno 6.241,38 kn / 828,37 eura i za razdoblje od 1. listopada 2021. do 31. iznosi 6.330,46 kn / 840,20 eura što je ukupno 158.644,72 kn / 21.055,77 eura.

16. Tužitelj nije imao nikakvih prigovora na provedeno građevinsko vještačenje osim što je ukazao na očitu omašku vještaka jer je u točki 1.4.2. rekapitulacija kao ukupna vrijednost zakupnine naveden iznos od 158.644,72 kn dok je u točki 2 mišljenje (str. 120) naveden iznos od 165.703,56 kn. Kako iz tablice u točki 1.4.2. nalaza i mišljenja proizlazi da je ukupni zbroj tamo navedenih iznosa doista 158.644,72 kn, i sud smatra da iznos od 165.703,56 kn predstavlja omašku vještaka.

17. Tuženik je i prije izrade nalaza i mišljenja u podnesku od 3. listopada 2022. (str. 98) prigovorio zadatku koji je dan građevinskom vještaku jer smatra da je određeno vještačenje zgrade koja fizički ne postoji na k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina. Nakon što mu je dostavljen nalaz i mišljenje vještaka Žarka Željka u podnesku od 9. studenog 2022. (str. 131) traži da se ne čita jer da je nejasno označen predmet procjene i traži da sud obveže vještaka da dostavi prikaz k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina na kojem će bojom biti označene granice te čestice i prostorije koje su bile predmet procjene i ujedno predlaže kojim bojama bi trebao što označiti. Tijekom postupka navodi da je u drugom postupku građevinski vještak utvrdio da se nekretnina nalazi na k.č.br. 2306 k.o. Zelina.

18. Kao što je već navedeno, zadatak građevinskog vještaka je bilo da izračuna zakupninu koju bi tužitelj mogao ostvariti da je poslovni prostor u svom vlasništvu koji se nalazi na k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina mogao davati u zakupninu u utuženom razdoblju. Tuženikovi prigovori se uopće ne odnose na vještakov izračun, nego na njegovu tvrdnju, koju ističe tijekom cijelog postupka, da se predmetna zgrada ne nalazi na k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina. Sud je neosnovanost takve tvrdnje već ocijenio u točkama 7. i 8. ovog obrazloženja, pa kako se tuženikovi prigovori uopće ne odnose na provedeno vještačenje, nije bilo potrebno i usmeno saslušavati građevinskog vještaka Žarka Željka.

19. Nalaz i mišljenje građevinskog vještaka sud je prihvatio u cijelosti jer su izrađeni savjesno, objektivno i u skladu s pravilima struke, a vještak je u cijelosti udovoljio zadatku kojeg mu je sud dao.

20. Na temelju provedenog građevinskog vještačenja sud je utvrdio da je tuženik kao nepošteni posjednik tužiteljevog poslovnog prostora koji se nalazi na k.č.br. 2303/1 k.o. Zelina prema čl. 165 ZV-a dužan tužitelju isplatiti naknadu koristi koju je ostvario tim posjedom u visini mjesečne zakupnine za taj poslovni prostor u ukupnom iznosu od 21.055,77 eura što se odnosi na razdoblje od početka kolovoza 2019. do kraja listopada 2021. Na pojedine mjesečne iznose te naknade tužitelj je zatražio zakonske zatezne kamate od prvog dana u mjesecu za tekući mjesec što je u skladu s čl. 29 Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23, 155/23 – dalje: ZOO). Sud je stoga naložio tuženiku da tužitelju plati iznos od 21.055,77 eura sa zakonskim zateznim kamatama koje, u skladu s nalazom i mišljenja građevinskog vještaka, teku na iznos od 702,49 eura od 1. kolovoza 2019. do isplate, na iznos od 702,49 eura od 1. rujna 2019. do isplate, na iznos od 740,69 eura od 1. listopada 2019. do isplate, na iznos od 740,69 eura od 1. studenog 2019. do isplate, na iznos od 740,69 eura od 1. prosinca 2019. do isplate, na iznos od 738,46 eura od 1. siječnja 2020. do isplate, na iznos od 738,46 eura od 1. veljače 2020. do isplate, na iznos od 738,46 eura od 1. ožujka 2020. do isplate, na iznos od 782,98 eura od 1. travnja 2020. do isplate, na iznos od 782,98 eura od 1. svibnja 2020. do isplate, na iznos od 782,98 eura od 1. lipnja 2020. do isplate, na iznos od 765,75 eura od 1. srpnja 2020. do isplate, na iznos od 765,75 eura od 1. kolovoza 2020. do isplate, na iznos od 765,75 eura od 1. rujna 2020. do isplate, na iznos od 806,96 eura od 1. listopada 2020. do isplate, na iznos od 806,96 eura od 1. studenog 2020. do isplate, na iznos od 806,96 eura od 1. prosinca 2020. do isplate, na iznos od 781,69 eura od 1. siječnja 2021. do isplate, na iznos od 781,69 eura od 1. veljače 2021. do isplate, na iznos od 781,69 eura od 1. ožujka 2021. do isplate, na iznos od 825,33 eura od 1. travnja 2021. do isplate, na iznos od 825,33 eura od 1. svibnja 2021. do isplate, na iznos od 825,33 eura od 1. lipnja 2021. do isplate, na iznos od 828,37 eura od 1. srpnja 2021. do isplate, na iznos od 828,37 eura od 1. kolovoza 2021. do isplate, na iznos od 828,37 eura od 1. rujna 2021. do isplate i na iznos od 840,20 eura od 1. listopada 2021. do isplate.

21. Odluka o parničnom trošku temelji se na čl. 154 st. 1 i čl. 155 ZPP-a, a tužiteljev trošak je odmjerjen prema troškovniku predanom na ročištu 8. veljače 2024. Tužiteljev trošak obuhvaća trošak građevinskog vještačenja u iznosu od 265,45 eura, sudsku pristojbu na tužbu u iznosu od 112,81 eura i sudsku pristojbu na presudu koja je tužitelju u skladu s čl. 7/3 Zakona o sudskim pristojbama (NN

118/18, 51/23) priznata u iznosu od 128,51 eura tj. 50 % od pristojbe na presudu propisane u Tbr. 2/1 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN 37/23) jer se ova presuda punomoćniku tužitelja dostavlja u elektroničkom obliku pa su oni dužni platiti samo polovicu ove pristojbe ako je plate u roku od 3 dana od dostave ove presude. Tužiteljev trošak obuhvaća i trošak zastupanja koji se sastoji od nagrade za sastav tužbe 500,00 eura prema Tbr. 7/1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 138/23 – dalje: OT), za sastav 4 obrazložena podneska od 3. siječnja 2022., 18. listopada 2022., 21. studenog 2022. i 20. veljače 2023. u iznosu od po 500,00 eura za svaki prema Tbr. 8/1 OT, za očitovanje od 29. prosinca 2023. na tuženikov prijedlog za povrat u prijašnje stanje 200,00 eura prema Tbr. 8/3 OT, za zastupanje na četiri ročišta 2. ožujka 2022., 20. travnja 2022., 29. studenog 2023. i 8. veljače 2024. po 500,00 eura za svako prema Tbr. 9/1 OT, za zastupanje na ročištu 22. ožujka 2023. 250,00 eura prema Tbr. 9/2 OT i za pristup na odgođeno ročište 10. siječnja 2024. 100,00 eura prema Tbr. 9/5 OT, odnosno ukupno 5.050,00 eura čemu treba pribrojiti 25 % PDV-a u iznosu od 1.262,50 eura. Ukupni parnični trošak tužitelja iznosi 6.819,27 eura pa je tuženiku naloženo da mu namiri parnični trošak u tom iznosu sa zatraženim zakonskim zateznim kamatama od donošenja presude do isplate u skladu s čl. 151 st. 3 ZPP-a.

22. Tužitelju nije priznata nagrada za sastav podneska od 21. travnja 2022. jer za dostavu dokaza o plaćenom predujmu za vještačenje nije bilo potrebno sastavljati podnesak. Za sastav podneska od 28. travnja 2022. nagrada nije priznata jer tužitelj u njemu samo predlaže spajanje ovog predmeta i predmeta poslovni broj P-1415/2019 pa njegovo sastavljanje nije bilo potrebno u smislu čl. 155 ZPP-a. Nagrada za sastavljanje podneska od 6. ožujka 2023. nije priznata jer u tom podnesku ponavlja navode iz ranijih podnesaka, a iz istog razloga nije priznata ni nagrada za sastav podneska od 10. kolovoza 2023. koji je dijelom i požurnica.

23. Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci presude.

U Sesvetama 14. ožujka 2024.

Sudac
Martina Ivanković

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove odluke može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana kad je održano ročište za objavu presude. Žalba se podnosi ovom sudu u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu, a o njoj odlučuje nadležni županijski sud.

DNA

1. odvjetnik Marko Peris
2. Milan Šantak

Broj zapisa: **9-30864-dfe93**

Kontrolni broj: **04b97-5b291-9a12f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Martina Ivanković, O=OPĆINSKI SUD U SESVETAMA, 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, **Općinski sud u Sesvetama** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.