



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Petrinjska 8

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu toga suda Maji Šebalj, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja GRAD ZAGREB, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, zastupan po punomoćniku Marku Ramljaku, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika HORTIM d.o.o., Sesvete, Benčak Josipa 3, OIB:16809416152, zastupan po punomoćniku Krešimiru Čurkoviću, odvjetniku u Zagrebu, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 13. travnja 2016. godine, u nazočnosti zamjenika punomoćnika tužitelja Danka Jurišića, odvjetnika, te u prisutnosti zamjenika punomoćnika tuženika Iris Šanjug, odvjetnice, dana 24. svibnja 2016.

presudio je

I/ Nalaže se tuženiku HORTIM d.o.o., Sesvete, Benčak Josipa 3, platiti tužitelju GRAD ZAGREB, Trg Stjepana Radića 1, iznos od 586.698,00 kn zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na pojedine iznose kako slijedi:

- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 04. 2006. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 05. 2006. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 06. 2006. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 07. 2006. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 08. 2006. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 09. 2006. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 10. 2006. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 11. 2006. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 12. 2006. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 01. 2007. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 02. 2007. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 03. 2007. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 04. 2007. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 05. 2007. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 06. 2007. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 07. 2007. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 08. 2007. do isplate
- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 09. 2007. do isplate

- na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 10. 2007. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 11. 2007. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 12. 2007. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 01. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 02. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 03. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 04. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 05. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 06. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 07. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 08. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 09. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 10. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 11. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 12. 2008. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 01. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 02. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 03. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 04. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 05. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 06. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 07. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 08. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 09. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 10. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 11. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 12. 2009. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 01. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 02. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 03. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 04. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 05. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 06. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 07. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 08. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 09. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 10. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 11. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 12. 2010. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 01. 2011. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 02. 2011. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 03. 2011. do isplate
 - na iznos od 9.618,00 kn s kamatom od 15. 04. 2011. do isplate, i to po stopi od dospijeća do 31. 07. 2015.g. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena, a od 01.08.2015.g. do isplate 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, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema čl. 29. st. 2. i 8. ZOO-a, kao i naknaditi mu trošak parničnog postupka u iznosu od 83.037,50 kn, sa zakonskom zateznom kamatom od 13. travnja 2016. pa do isplate, i to 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, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema čl. 29. st. 2. i 8. ZOO-a, sve u roku od 8 dana.

II/ Odbija se zahtjev tuženika za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 47.500,00 kn.

Obrazloženje

Tužitelj GRAD ZAGREB, Trg Stjepana Radića 1 je podnio dana 22. travnja 2011. tužbu radi isplate iznosa od 586.698,00 kn, protiv tuženika HORTIM d.o.o., Sesvete, Benčak Josipa 3, radi isplate. U tužbi tužitelj navodi kako je vlasnik nekretnine koja se sastoji kčbr. 2886/1 k.o. Klara, sve upisano u zk. ul. 2723 k.o. Klara. Ističe da tuženik bez pravnog osnova koristi dio te nekretnine i to u površini najmanje 14.427,00 m² a sve kako je utvrđeno po sudskom vještaku Vladivoju Reliću u nalazu i mišljenju od 3. 1. 2011. Navodi da je to vještačenje provedeno u sudskom postupku koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem P-12118/09 između istih stranaka, po zahtjevu ovdje tužitelja na iseljenje i predaju u posjed predmetne nekretnine. Tuženik je korištenjem predmetne nekretnine stekao bez pravne osnove iznos koji odgovara visini mjesečne zakupnine za period od travnja 2006. do dana podnošenja ove tužbe. Visina tužbenog zahtjeva predstavlja iznos u visini mjesečne zakupnine odnosno iznos od 8 kn po m² godišnje, odnosno 9.618,00 kn mjesečno. Stoga predlaže prihvatiti tužbeni zahtjev.

Tuženik u odgovoru na tužbu ističe kako osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. Ističe da su netočni navodi tužitelja da je tuženik koristio i da trenutno koristi kč. br. 2886/1 k.o. Klara. Navodi da je tuženik sklopio ugovor o zakupu s gradom Zagrebom i to prvi od 1. 1. 2006. pa do 30.6. 2006. i drugi od 1.7. 2006. do 30. 6. 2007. te uredno podmirio obveze iz Ugovora o zakupu do 30. 6. 2007. Dana 1. 7. 2007. tuženik je sklopio ugovor o najmu betonare s PRIGRAD PROMET d.o.o. te nije koristio i ne koristi dio nekretnine 2886/1 i to u površini od 14.427,00 m². Osporava nalaz i mišljenje vještaka koji je priložen uz tužbu. Osporava i visinu tužbenog zahtjeva.

Sud je tijekom postupka izvršio uvid u zemljišnoknjižni izvadak (list 4 spisa), nalaz geodetskog vještaka Vladivoja Relića (list 5-10 spisa), Ugovor o najmu (list 18-21 spisa), u presudu Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-12118/09 (list 35-37 spisa), Zaključak Grada Zagreba (list 49 spisa), u Nalaz i mišljenje vještaka Rajke Matković (list 61-74 spisa), tužbu iz predmeta ovog suda posl. br. P-1950/2011 (list 86- 90 spisa), u Ugovor o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta (list 91-94 spisa), usmeno je saslušana vještakinja Rajka Matković (list 99-100 spisa) te je izveden dokaz saslušanjem stranaka na način da je korišten iskat stranaka uz suglasnost stranaka dan u predmetu ovog suda posl. broja P-1950/2011 (list 106-107 spisa).

Cijeneći svaki dokaz zasebno i sve dokaze zajedno, sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja osnovan u cijelosti.

Predmet ovog spora je zahtjev tužitelja za isplatu pretpostavljene zakupnine zbog korištenja nekretnine, i to kčbr. 2886/1 k.o. Klara od strane tuženika u periodu od travnja 2006. do travnja 2011., bez pravnog temelja.

Među strankama nije sporno da je tužitelj vlasnik čestice kčbr. 2886/1 k.o. Klara.

Nije sporno da su stranke imale zaključen Ugovor o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta koji se odnosi na kčbr. 2885 k.o. Klara te da se među istima vodi kod ovog suda parnični postupak radi isplate pretpostavljene zakupnine i za tu katastarsku česticu.

Među strankama je sporno je li tuženik u utuženom periodu koristio 14.427,00 m² dijela kčbr. 2886/1 k.o. Klara.

Sporna je i visina pretpostavljene zakupnine za korištenje ove nekretnine u utuženom periodu.

Prije svega u odnosu na prvu spornu činjenicu koja se odnosi na posjed tuženika predmetne nekretnine u utuženom periodu valja istaknuti kako je tijekom ovog postupka tuženik u odgovoru na tužbu prvo osporio da je u utuženom periodu koristio kčbr. 2886/1 k.o. Klara u površini 14.427,00 m². Tijekom postupka i to na ročištu održanom dana 2. listopada 2013. tuženik zastupan po punomoćniku, odvjetniku je istaknuo kako čini nespornim da je tuženik koristio predmetnu nekretninu na način kako je to utvrđeno u nalazu geodetskog vještaka koji prileži ovom spisu te je izričito naveo da je u ovom postupku sporna samo visina pretpostavljene zakupnine. Isto tako na ročištu održanom dana 3. studenog 2014. nakon što je tužitelj istaknuo kako je tuženik u periodu od travnja 2006. do travnja 2011. koristio površinu od 14.427,00 m² i to kčbr. 2886/1 k.o. Klara sve upisano u zk. ul. 2723 k.o. Klara, a prema nalazu i mišljenju geodetskog vještaka Vladivoja Relića i koji prileži na listovima 41-46 spisa te da je upravo iz tog prostora naloženo iseljenje tuženika i to presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovnog broja P-12118/09 od 4. svibnja 2012. tuženik zastupan po punomoćniku, odvjetniku je istaknuo kako čini nespornim da je u utuženom periodu koristio upravo površinu predmetne čestice na način kako je to istaknuo tužitelj. No, unatoč navedenim navodima punomoćnika tuženika, zakonski zastupnik tuženika je na ročištu održanom dana 27. siječnja 2016. istaknuo kako nije točno da bi on koristio površinu od 14.427,00 m² na kčbr. 2886/1 k.o. Klara, kako je to utvrđeno u odluci Općinskog građanskog suda u Zagrebu jer da je on u stvarnosti koristio znatno manju površinu te čestice.

Obzirom na ovu procesnu situaciju te činjenicu da je punomoćnik tuženika tijekom postupka učinio nespornim odlučne činjenice i to, da je tuženik u utuženom periodu od travnja 2006. pa do travnja 2011. koristio površinu od 14.427,00 m² nekretnine upisane u zk. ul. 2723 k.o. Klara i to kčbr. 2886/1 bez pravnog temelja dok je zakonski zastupnik tuženika kasnije osporio činjenicu da je koristio upravo rečenu površinu te čestice ovaj sud je u skladu sa odredbom članka 221 st. 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 i 89/14 –dalje ZPP) cijenio navedene činjenice. Naime, tom odredbom je određeno da će sud uzimajući u obzir sve okolnosti, prema svom uvjerenju, ocijeniti hoće li uzeti za priznatu ili osporenu činjenicu koju je stranka najprije priznala, a onda potpuno ili djelomično porekla ili ograničila priznanje dodavanjem drugih

činjenica. Isto tako sud je imao u vidu i odredbu čl. 93. st. 2. ZPP-a kojom je određeno da ako je punomoćnik priznao koju činjenicu na ročištu na kojem stranka nije prisustvovala ili je koju činjenicu priznao u podnesku, a stranka to priznanje kasnije izmijeni ili opozove, sud će ocijeniti obje izjave u skladu s čl. 221. st. 2. ovog zakona. Stoga je sud cijenio ove činjenice na način da je uzeo kao priznatu činjenicu koju je istaknuo punomoćnik tuženika i to na dva gore navedena ročišta, te smatra nespornu i priznatu činjenicu, a to je činjenica da je tuženik u utuženom periodu od travnja 2006. pa do travnja 2011. koristio površinu od 14.427,00 m² nekretnine upisane u zk. ul. 2723 k.o. Klara i to kčbr. 2886/1. Naime, ovo stoga što iz pravomoćne presude na temelju priznanja Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovnog broja P-12118/09 od 4. svibnja 2012. proizlazi kako je tuženiku naloženo da preda u posjed tužitelju nekretninu i to kčbr. 2886/1 k.o. Klara označenu slovom B i iscrtano zelenom bojom na skici mjesta prijepora koja je sastavni dio nalaza i mišljenja vještaka Vladivoja Relića od 3. siječnja 2011., a koja je sastavni dio te presude, kao i sve objekte koji se nalaze na istome slobodne od osoba i stvari. Iz nalaza i mišljenja rečenog vještaka čiji nalaz i mišljenje je dio izreke navedene presude koko je to i u samoj presudi navedeno je utvrđeno kako je tuženik bio u posjedu površine od 14.427,00 m² i to kčbr. 2886/1 k.o. Klara. Tuženik je tijekom tog postupka kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu priznao tužbeni zahtjev u cijelosti. Isto tako ovdje valja istaknuti kako je zakonski zastupnik tuženika u svom iskazu koji je za potrebe korištenja ove parnice korišten uz suglasnost stranaka iz ovosudnog predmeta poslovnog broja P-1950/11 istaknuo kako je bio u posjedu kčbr. 2886/1 k.o. Klara. Taj dio iskaza ovaj sud je cijenio kao istinit i logičan. Za napomenuti je kako zakonski zastupnik tuženika kada je osporio činjenicu da je koristio upravo površinu od 14.427,00 m² na kčbr. 2886/1 k.o. Klara je samo paušalno istaknuo kako je koristio znatno manju površinu te čestice dok nije istaknuo, niti je naveo u svom stranačkom iskazu koji je to točno dio površine te čestice koju je isti koristio, odnosno nije koristio. Stoga ovaj sud smatra da je kasnije osporavanje činjenica korištenja površine od 14.427,00 m² na kčbr. 2886/1 k.o. Klara od strane zakonskog zastupnika tuženika dano isključivo zbog izbjegavanja odgovornosti plaćanja naknade za korištenje predmetne nekretnine bez pravnog temelja pa sud cijeni kao priznatu činjenicu koju je naveo punomoćnik tuženika na gore navedenim ročištima. Naime, nije životno, niti logično kako je to istaknuo zakonski zastupnik tuženika da je koristio puno manju površinu predmetne katastarske čestice jer je tuženik u postupku kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, koji se vodio radi iseljenja tuženika iz predmetne nekretnine, nakon što je u istom predmetu izrađen nalaz i mišljenje gdje je na katastarskom planu u različitim bojama točno označeno koji dio čestice koristi tuženik, isti to posjedovanje te čestice od 14.427,00 m² priznao, i na temelju te činjenice je i donesena presuda na temelju priznanja, koja je prema istaknutoj klauzuli postala i pravomoćna, te je zatim odlučne činjenice vezane uz vrijeme posjedovanja i površinu posjedovanja priznao i punomoćnik tuženika, odvjetnik u ovom postupku.

Zbog navedenog ovaj sud je odbio dokazni prijedlog izvođenja dokaza očevida na licu mjesta te dokazni prijedlog geodetskog vještačenja i to upravo iz razloga što je uzeo kao nespornu i priznatu činjenicu da se u utuženom periodu tuženik nalazio u posjedu površine od 14.427,00 m² na kčbr. 2886/1 k.o. Klara. Činjenicu koju je punomoćnik tuženika učinio nespornim na ročištu držanom 3. studenog 2014. da je tuženik u utuženom periodu koristio predmetnu nekretninu, zakonski zastupnik tuženika kasnije tijekom postupka nije osporio u dijelu koji se odnosi na period korištenja od travnja 2006. do travnja 2011. pa je ova činjenica također ocijenjena kao priznata.

Dakle, iz navedenog proizlazi da su u ovom postupku nesporne slijedeće odlučene činjenice, i to, da je tužitelj vlasnik predmetne čestice, da se tuženik u cijelom utuženom periodu nalazio bez pravnog temelja u posjedu te nekretnine i to površine od 14.427,00 m² na kčbr. 2886/1 k.o. Klara. Sporna je ostala samo visina pretpostavljene zakupnine.

Ovdje još valja istaknuti kako je uvidom u dostavljeni tužbu (list 86 spisa) utvrđeno kako se između parničnih stranaka vodi pred ovim sudom još jedan parnični postupak te da u tom postupku tužitelj potražuje od tuženika iznos od 257.635,51 kn zbog činjenice da je tuženik nakon što je sklopio Ugovor o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta od 1. rujna 2006. za razdoblje od 1. Srpnja 2006. pa do 30. lipnja 2007. nastavio koristiti isto bez pravnog temelja i nakon roka na koji je taj ugovor sklopljen. Tim ugovorom tužitelj je tuženiku dao u zakup neizgrađeno građevinsko zemljište označeno kao kčbr. 2885 k.o. Klara, površine 3.564 m². Navedena činjenica tj. da se sklopljen taj ugovor nije niti bila sporna među strankama. Vezano uz to valja istaknuti da je tuženik u odgovoru na tužbu naveo da je i za predmetnu utuženu kčbr. 2886/1 k.o. Klara imao zaključen Ugovor o zakupu do 30. 6. 2007. Kako je tijekom postupka tuženik učinio nespornim da se u utuženom periodu bez pravnog temelja nalazio u posjedu predmetne nekretnine površine 14.427,00 m² i to kčbr. 2886/1 k.o. Klara te kako tuženik tijekom ovog postupka nije dostavio dokaz da je i za predmetnu kčbr. 2886/1 k.o. Klara imao zaključen Ugovor o zakupu, stoga ovaj sud nalazi utvrđenim da tuženik nikada za katastarsku česticu koja je utužena u ovom predmetu nije imao zaključen Ugovor o zakupu već se u posjedu iste nalazio bez pravnog temelja. Uostalom navedenu je činjenicu tuženik učinio nespornom kasnije tijekom postupka na ročištu dana 2. listopada 2013.

Nadalje, za istaknuti je da okolnosti i odnos parničnih stranaka vezano uz kčbr. 2885 k.o. Klara nisu predmet ovog postupka stoga je obvezu tuženika da plati naknadu tužitelju za korištenje predmetne kčbr. 2886/1 k.o. Klara bez pravnog temelja nebitno je li tužitelj ispunio svoju ugovornu obvezu iz sklopljenog Ugovor o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta od 1. Rujna 2006. i predao tuženiku u posjed tu nekretninu, te koliko je tuženik platio po tom ugovoru za korištenje nekretnine koja je bila predmetom tog ugovora, a to je kčbr. 2885 k.o. Klara, a ne kčbr. 2886/1 k.o. Klara koja je predmetom ovog postupka. Zbog navedenog ovaj sud nije posebno cijenio iskaz zakonskog zastupnika tuženika u dijelu koji se odnosi na sklapanje Ugovora o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta, i to kčbr. 2885 k.o. Klara. Isto tako ovaj sud zbog navedenog nije cijenio niti navod tuženika s ročišta održanog 13. travnja 2016. da je već platio određeni iznos „za ugovor“.

U odnosu na dostavljeni Ugovor o najmu (list 18 spisa) valja reći slijedeće. Naime, navedenim ugovorom tuženik daje u najam postrojenje za proizvodnju betona u njegovom vlasništvu, pa je time tuženik i dalje ostao posjednik, dok je najmoprimac iz tog ugovora samo pomoćnik u posjedovanju te ne izvršava faktičnu vlast na stvari (čl. 12. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 73/00 i 114/01, dalje: ZVDSP). Stoga činjenica sklapanja tog ugovora ne bi mogla osloboditi tuženika odgovornosti za plaćanje naknade tužitelju. Uz navedeno i sam je tuženik tijekom ovog postupka učinio nespornom činjenicu da je upravo on bez pravnog temelja koristio predmetnu nekretninu.

Nadalje, upravo iz navedenog ugovora proizlazi nepoštenje tuženika odnosno njegovo znanje da se nekretnina na kojoj se nalazi njegovo postrojenje nalazi na nekretninama u

vlasništvu Grada Zagreba pa iz navedenog proizlazi da je tuženik nepošteni posjednik tužiteljeve nekretnine (čl. 165.st.1. ZV).

Dakle, ovaj sud je utvrdio kako se tuženik nalazio bez pravnog osnova odnosno odobrenja i ugovora s tužiteljem u posjedu nekretnine površine od 14.427,00 m² na kčbr. 2886/1 k.o. Klara. i to u utuženom periodu od travnja 2006. do travnja 2011.

U ovoj pravnoj stvari sud polazi od odredbe čl. 1120 Zakona o obveznim odnosima (Narodne Novine 35/05, 41/08-dalje ZOO) kojim je određeno da kada netko tuđu stvar uporabi 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 te uporabe.

Člankom 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 73/00 i 114/01, dalje: ZVDSP) je propisano kako nepošteni posjednik tuđe stvari mora stvar predati vlasniku ili osobi koju taj odredi, te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojeg posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.

Člankom 210. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99, dalje: ZOO) je propisano da je, kad dio imovine jedne osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u pravnom poslu ili zakonu, stjecatelj dužan vratiti tu imovinu, te da je, ako vraćanje imovine nije moguće, dužan nadoknaditi vrijednost ostvarene koristi, a stavkom 2. istog Zakona propisano je da se pod prijelazom imovine podrazumijeva i stjecanje koristi izvršenom radnjom.

Člankom 219. ZOO-a propisano je da kad je netko tuđu stvar upotrijebio u svoju korist, imalac može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, da mu ovaj nadoknadi korist koju je imao od upotrebe.

Obzirom je utvrđeno da je u utuženom razdoblju tuženik koristio predmetnu nekretninu bez pravnog osnova, sukladno navedenim odredbama tuženik je dužan nadoknaditi tužitelju korist koju je imao od korištenja nekretnine bez pravnog osnova, te je time utvrđen osnov tužbenog zahtjeva.

Sud je utvrdio visinu tužbenog zahtjeva kako slijedi:

Visinu koristi, dakle visinu pretpostavljene zakupnine koju bi tužitelj mogao ostvariti davanjem predmetne nekretnine u zakup kroz cijelo utuženo razdoblje sud je utvrdio iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Rajke Matković. Iz istog nalaza i mišljenja od 17. ožujka 2015. proizlazi kako na temelju dobavljenih podataka poredbenom metodom prosječna jedinična cijena zakupnine (za 1 m²/god.) procjenjuje se sa iznosom od 2,74 EUR. Cijene čija su odstupanja veća od 30% od prosječne cijene ugovorenih zakupnina poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu. Obzirom da se predmetno građevinsko zemljište prostire na većoj površini od prosječne površine usporedivih zemljišta, a da sukladno veličini zemljišta tržišna cijena zakupnine raste ili pada, prosječnu ugovorenu korigiranu cijenu zakupnine treba umanjiti za 5% pa će tako dobivena jedinična cijena biti uzeta kao mjerodavna

usporediva prosječna tržišna cijena zakupnine. Stoga jedinična cijena izračunata s iznosom od 1,89 EUR/M2/god određuje tržišnu jediničnu cijenu zakupnine koju bi tužitelj mogao ostvariti u periodu od travnja 2006. do travnja 2011. na kčbr. 2866/1 k.o. Klara. Nadalje proizlazi da tužitelj koji potražuje od tuženika jediničnu cijenu od 8 kn po m2 godišnje potražuje znatno manje od moguće tržišne ostvarive zakupnine u navedenom periodu pa stoga cijenu od 8 kn po m2 godišnje smatra apsolutno prihvatljivom. Navodi da bi tužitelj mogao ostvarivati tržišnu cijenu od 1,80 EUR po m2 godišnje. Saslušana povodom prigovora tuženika na nalaz i mišljenje stalna sudska vještakinja Rajka Matković na ročištu održanom dana 13. travnja 2016. je istaknula kako je u konkretnom slučaju pošla od utvrđenja da je riječ o neizgrađenom građevinskom zemljištu te se pri tome rukovala novom regulativom, zakonima i propisima te da je jedinična cijena za svaki pojedini metar onakva kakvu je navela u svom nalazu i mišljenju neovisno o tome da li je na tom zemljištu betonara, livada i sl. Ovo stoga što je riječ o otvorenom skladištu na kojem ništa nije izgrađeno niti u spisu postoje podaci da se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu. Dakle, zaključno cijena po m2 u konkretnom slučaju ostaje 1,89 EUR godišnje. Još ističe da kada bi se radilo o izgrađenom građevinskom zemljištu da bi tada cijena bila puno veća.

Ovaj sud je u cijelosti prihvatio nalaz i mišljenje stalnog sudske vještaka Rajke Matković kao i dopunu istog budući da je isti izrađen od strane stručne osobe, valjano i argumentirano je obrazložen, a vještak je argumentirano otklonio sve prigovore tuženika.

Iz nalaza i mišljenja vještaka sud je utvrdio da tužitelj osnovano potražuje ukupan iznos u visini od 586.698,00 kn za korištenje predmetne nekretnine bez pravnog temelja.

Ovaj sud je odbio dokazne prijedloga tuženika da se izvede novo građevinsko vještačenje i to na okolnosti na kojoj se površini nalazi betonara, na kojoj površini se nalazi parkirališni prostor te na kojoj površini se nalazi livada tj. zelena površina budući da je građevinski vještak Rajka Matković u svom nalazu i mišljenju naveo da je za ocjenu visine pretpostavljene zakupnine po m2 irelevantna činjenica da li se na predmetnom zemljištu nalazi kakav privremeni objekt ili se nalazi kakvo skladište ili je riječ samo o livadi, upravo iz razloga što je vještak uzeo u obzir da se radi o neizgrađenom građevinskom zemljištu. Stoga je navedeni dokazni prijedlog irelevantan za ocjenu visine pretpostavljene zakupnine a upravo na koju okolnost je tuženik predložio izvođenje ovog dokaza.

Isto tako ovaj sud nije posebno cijenio fotografije koje je tuženik dostavio na ročištu održanom 13. travnja 2016. budući da iz istih nije mogao utvrditi odlučne pravno relevantne činjenice za ovaj spor.

Slijedom svega navedenog valjalo je prihvatiti tužbeni zahtjev u odnosu na glavnica, a temeljem čl. 29.st.1. ZOO-a, valjalo prihvatiti tužbeni zahtjev i u odnosu na zakonske zatezne kamate po stopi iz čl. 29. st. 2. ZOO-a.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u toč. I. izreke.

Odluka o trošku temelji se na čl. 154 st. 1 i čl. 155 Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08 i 57/11, dalje: ZPP-a) i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 69/93., 87/93., 16/94., 11/96., 91/04., 37/05, 59/07 i 148/09 nadalje: OT) isti se odnosi na

trošak zastupanja tužitelja po odvjetniku, i to po 5.870,00 kn za sastav tužbe (Tbr. 7/1 OT), te za pristup na ročišta 10.6.2013., 2.10.2013., 3.11.2014., 27.1.2016. i 13.4.2016. (Tbr. 9/1OT), te za sastav podnesaka od 1.8.2011., 17.6.2013. i 15.5.2015. (Tbr 8/1 OT) čemu valjalo pridodati iznos od 25% PDV-a (13.207,50 kn) što ukupno iznosi 66.037,50 kn, te sudske pristojbe na tužbu i presudu svako u iznosu od 5.000,00 kn sukladno Zakonu o sudskim pristojbama (Narodne novine br. 26/03. i 125/11.) te troška za provedeno građevinsko vještačenje u iznosu od 7.000,00 kn pa ukupno dosuđeni trošak ovog postupka iznosi 83.037,50 kn, a kako je to odlučeno kao u izreci ove presude.

Tuženik je odbijen za zahtjevom za naknadu troškova postupka budući da je u cijelosti izgubio spor (čl. 154. st. 1. ZPP-a)

U Zagrebu, 24. svibnja 2016.

S u d a c:
Maja Šebalj, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU :

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 8 dana, a koji rok se računa od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ako je stranka uredno obaviještena o ročištu za objavu bez obzira što nije na isto pristupila, odnosno od dana primitka prijepisa presude, ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje. Žalba se podnosi pisano, u 4 primjerka, putem ovog suda Viskom trgovačkom sudu Republike Hrvatske.

Za točnost otpravka
ovlašteni službenik
Ljubica Radošević



Vrijeme ispisa: 30.09.2019. 11:36

eSpis

REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu

KLAUZULA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI

Oznaka odluke: P-3689/2011-32

Vrsta odluke: Presuda

Donositelj: Maja Šebalj

Datum pravomoćnosti: 19.09.2018.

Datum ovršnosti: 31.10.2018.

Napomena
pravomoćnosti/ovršnosti:



u.g. Zecic' Zagreb