



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Amruševa 2/II

23.P-2390/17

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Zagrebu po sucu toga suda Romini Markovinović u pravnoj stvari tužitelja MULTIPRINT d.d. u stečaju, Slavonska Avenija 4, Zagreb, OIB: 51258045194, kojeg zastupa punomoćnica Jaka Čurić, odvjetnica u Zagrebu, Pavla Hatza 23/II, OIB: 85185280071, protiv tuženika VJESNIK d.d., Slavonska avenija 4, Zagreb, OIB: 83180487843, kojeg zastupa punomoćnik Dražan Crnković, odvjetnik u Zagrebu, Vlaška 77, OIB 53483417714, radi isplate, nakon javne glavne rasprave zaključene 27.listopada 2021. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, s danom objave 04.studenog 2021.

presudio je

I. Nalaže se tuženiku VJESNIK d.d., Slavonska avenija 4, Zagreb, OIB:83180487843, platiti tužitelju MULTIPRINT d.d. u stečaju, Slavonska avenija 4, Zagreb, OIB:51258045194, iznos od 926.861,25 kn (devetstodvadesetišestisućaoamstošezdesetijednukunuidvadesetipetlipa) sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku prema datumima dospijeća kako slijedi:

- iznos od 4.351,25 kn od 08.03.2013. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.04.2013. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.05.2013. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.06.2013. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.07.2013. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.08.2013. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.09.2013. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.10.2013. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.11.2013. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.12.2013. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.01.2014. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.02.2014. pa do isplate

- iznos od 17.405,00 kn od 08.03.2014. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.04.2014. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.05.2014. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.06.2014. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.07.2014. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.08.2014. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.09.2014. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.10.2014. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.11.2014. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.12.2014. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.01.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.02.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.03.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.04.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.05.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.06.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.07.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.08.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.09.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.10.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.11.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.12.2015. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.01.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.02.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.03.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.04.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.05.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.06.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.07.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.08.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.09.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.10.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.11.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.12.2016. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.01.2017. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.02.2017. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.03.2017. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.04.2017. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.05.2017. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.06.2017. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.07.2017. pa do isplate
- iznos od 17.405,00 kn od 08.08.2017. pa do isplate

i to po kamatnoj stopi koja sa za period od 08.03.2013. pa do 31.07.2015. računa po eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 (pet) postotnih poena, a od 01.08.2015. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, sve u roku od 8 dana.

II. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„Nalaže se tuženiku VJESNIK d.d., Slavonska avenija 4, Zagreb, OIB:83180487843, platiti tužitelju MULTIPRINT d.d. u stečaju, Slavonska avenija 4, Zagreb, OIB:51258045194, iznos od 559.397,13 kn (petstotisućapetstopedesetidevettristodevedestsedamkunaitrinaestlipa) sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku prema datumima dospijeća kako slijedi:

- iznos od 13.635,65 kn od 15.05.2013. pa do isplate
- iznos od 9.368,77 kn od 25.05.2013. pa do isplate
- iznos od 14.813,97 kn od 29.06.2013. pa do isplate
- iznos od 10.319,63 kn od 31.07.2013. pa do isplate
- iznos od 7.087,14 kn od 26.08.2013. pa do isplate
- iznos od 7.087,95 kn od 26.09.2013. pa do isplate
- iznos od 6.965,67 kn od 25.10.2013. pa do isplate
- iznos od 10.319,94 kn od 31.01.2014. pa do isplate
- iznos od 12.997,42 kn od 26.12.2013. pa do isplate
- iznos od 24.447,20 kn od 31.01.2014. pa do isplate
- iznos od 15.297,78 kn od 29.02.2014. pa do isplate
- iznos od 13.273,65 kn od 01.04.2014. pa do isplate
- iznos od 10.882,31 kn od 01.05.2014. pa do isplate
- iznos od 8.180,05 kn od 31.05.2014. pa do isplate
- iznos od 9.106,88 kn od 30.07.2014. pa do isplate
- iznos od 12.247,12 kn od 30.08.2014. pa do isplate
- iznos od 7.989,71 kn od 30.09.2014. pa do isplate
- iznos od 7.783,62 kn od 31.10.2014. pa do isplate
- iznos od 7.907,17 kn od 31.10.2014. pa do isplate
- iznos od 9.495,16 kn od 31.12.2014. pa do isplate
- iznos od 12.674,07 kn od 30.01.2015. pa do isplate
- iznos od 16.925,45 kn od 02.03.2015. pa do isplate
- iznos od 14.743,22 kn od 02.04.2015. pa do isplate
- iznos od 13.784,56 kn od 30.04.2015. pa do isplate
- iznos od 12.246,22 kn od 31.05.2015. pa do isplate
- iznos od 9.266,65 kn od 31.05.2015. pa do isplate
- iznos od 7.234,36 kn od 31.07.2015. pa do isplate
- iznos od 7.277,55 kn od 30.08.2015. pa do isplate
- iznos od 6.042,68 kn od 30.09.2015. pa do isplate
- iznos od 7.198,70 kn od 31.10.2015. pa do isplate
- iznos od 6.701,75 kn od 30.11.2015. pa do isplate
- iznos od 11.099,71 kn od 31.12.2015. pa do isplate
- iznos od 11.401,72 kn od 31.01.2016. pa do isplate
- iznos od 13.193,48 kn od 01.03.2016. pa do isplate
- iznos od 16.733,57 kn od 01.04.2016. pa do isplate
- iznos od 13.658,25 kn od 30.04.2016. pa do isplate
- iznos od 11.877,88 kn od 31.05.2016. pa do isplate
- iznos od 7.592,58 kn od 31.07.2016. pa do isplate
- iznos od 7.552,00 kn od 31.07.2016. pa do isplate
- iznos od 7.349,76 kn od 31.08.2016. pa do isplate
- iznos od 7.275,20 kn od 30.09.2016. pa do isplate

- iznos od 7.398,56 kn od 31.10.2016. pa do isplate
- iznos od 7.179,37 kn od 30.11.2016. pa do isplate
- iznos od 12.159,08 kn od 31.12.2016. pa do isplate
- iznos od 12.544,99 kn od 30.01.2017. pa do isplate
- iznos od 15.836,42 kn od 02.03.2017. pa do isplate
- iznos od 16.942,89 kn od 02.04.2017. pa do isplate
- iznos od 13.465,82 kn od 30.04.2017. pa do isplate
- iznos od 11.050,29 kn od 31.05.2017. pa do isplate
- iznos od 8.658,97 kn od 30.06.2017. pa do isplate
- iznos od 7.076,73 kn od 31.07.2017. pa do isplate
- iznos od 6.047,87 kn od 31.07.2017. pa do isplate

i to po kamatnoj stopi koja sa za period od 15.05.2013. pa do 31.07.2015. računa po eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 (pet) postotnih poena, a od 01.08.2015. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, sve u roku od 8 dana.“

III Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi parnični trošak u iznosu od 63.709,92 kn sa zateznom kamatom od 04.11.2021. do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, sve u roku od 8 dana.

IV Odbija se zahtjev tužitelja za nadoknadom troškova parničnog postupka u iznosu od 311.577,58 kn, kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi i tijekom postupka navodi da je dana 07. travnja 2009. sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora između tužitelja i tuženika, kojim tužitelj predaje u zakup tuženiku poslovni prostor koji se nalazi u Poslovnom kompleksu "Vjesnik" Zagreb, Slavonska avenija 2-4 i Odranska 1 i to prema Elaboratu o etažiranju Dopuna 07/2003, označenog smeđom bojom, oznake G2 071 površine 696,20 m², a koji se prostor nalazi u pogonskom dijelu objekta sagrađenog u katastarskim česticama upisanim u zk.č.br. 4712 k.o. Trnje pri čemu je ugovorena zakupnina u iznosu od 30,00 kn/m² uvećano za pripadajući PDV mjesečno. Navodi da je dana 12. siječnja 2012. godine sklopljen I Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora između tužitelja i tuženika, kojim je ugovorena zakupnina u iznosu od 21,00 kn/m² mjesečno, pod uvjetom da tuženik kao zakupnik uredno izmiri tekuće obaveze s osnova zakupnine, režija i isplati dospjele neplaćene obveze. Isto tako, ugovoreno je da ako tuženik ne izmiri obveze u iznosu i na vrijeme kako je to predviđeno čl.2.st.1. I Aneksa Ugovora o zakupu poslovnog prostora (a što tuženik i nije učinio), mjesečna zakupnina iznosi 25,00 kn/m², uvećano za sve daljnje troškove, pri čemu se zakupnina i režijski troškovi plaćaju najkasnije do kraja mjeseca za tekući mjesec. Razlog sklapanja Aneksa su poslovni problemi tuženika zbog kojih nije bio u

mogućnosti uredno podmirivati svoje obveze. Navodi da se stoga tuženik Ugovorom obvezao plaćati zakupninu, ali i sve režije, uključujući i pričuvu i vodnu i komunalnu naknadu. Dalje navodi da je dana 17. siječnja 2013. tužitelj tuženiku dopisom otkazao zakup navedenog poslovnog prostora i to iz razloga što tuženik nije ispunjavao preuzete obaveze, pa niti nakon potpisivanja I Aneksa te ga je pozvao da dovede prostor u prijašnje stanje kako bi se po isteku otkaznog roka poslovni prostor mogao preuzeti. Otkaz zakupa je tuženik primio 21. siječnja 2013. pri čemu je otkazni rok istekao 21. veljače 2013. U međuvremenu tužitelj ističe da je dana 13.12.2019. tuženik vratio posjed nekretnine tužitelju. Tužitelj navodi da korist koju je tuženik neosnovano ostvario za vrijeme neosnovanog i bespravnog posjedovanja predmetnog poslovnog prostora proizlazi iz I Aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora i predstavlja visinu zakupnine koja je prema I Aneksu ugovora o zakupu poslovnog prostora, u uvjetima ako zakupac (tuženik) ne ispunji svoje obveze, ugovorena u visini od 25 kn/m² mjesečno. Za površinu od 696,20 m² to ukupno iznosi 17.405,00 kn mjesečno i to bez PDV-a ($696,20 \text{ m}^2 \times 25 \text{ kn/m}^2 = 17.405,00 \text{ kn}$). Slijedom navedenoga, tuženik je ukupno imao korist od korištenja tuđe stvari u svoju korist u periodu od 22.02.2013. do 31.07.2017. u iznosu od 926.816,25 kn uvećano za pripadajuće zatezne kamate ($53 \text{ mjeseca} \times 17.405,00 \text{ kn} + 4.351,25 \text{ kn} = 926.816,25 \text{ kn}$).

2. Tužitelj navodi i da je tuženik imao i druge koristi koje se odnose na obveze koje su teretile predmetni poslovni prostor i to troškove toplinske energije po računima HEP Toplinarstvo d.o.o., pričuva, komunalna i vodna naknada, troškovi zaštitarske službe i vatrogasaca, a koje je prema Ugovoru bio obavezan plaćati upravo tuženik. Budući da je predmet zakupa bio prostor površine od 696,20 m², a koji iznosi ukupno 987,80 m², trošak koji je po svakom računu bio dužan snositi tuženik iznosi 70,48 % jer je i gore navedenim Ugovorima ugovoreno da će tuženik plaćati režijske troškove upravo predmeta zakupa.

3. Stoga, s obzirom da se tuženik u utuženom razdoblju (08.01.2013. do 08.08.2017.) nalazio u predmetnom poslovnom prostoru bez osnove tužitelj u ovom postupku zahtijeva od tuženika a) da mu nadoknadi koristi koje je imao od neovlaštene uporabe poslovnog prostora u iznosu od 926.816,25 kn i b) da mu isplati iznos od 559.397,13 kn na ime režijskih troškova (koje tužitelj naziva druge koristi).

4. Tuženik u odgovoru na tužbu i tijekom postupka osporava osnovanost i visinu tužbenog zahtjeva te ističe prigovor nepostojanja aktivne legitimacije tužitelja. Navodi da tužitelj nije vlasnik predmetnog poslovnog prostora te da je predmetni poslovni prostor predmet ovršnog postupka koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu te da je dana 27.09.2007. doneseno rješenje o dosudi predmetne nekretnine u korist ovrhovoditelja Stanka Josipovića. U odnosu na visinu tužbenog zahtjeva navodi da je ista previsoko određena osobito ako se uzme u obzir da tužitelj također koristi predmetni prostor zajedno s tuženikom. Ističe i prigovor zastare potraživanja tužitelja. U odnosu na potraživanje režijskih i ostalih troškova navodi da nisu ispunjene pretpostavke da bi tužitelj mogao potraživati od tuženika naknadu predmetnih troškova.

5. U tijeku dokaznog postupka sud je izvršio uvid u dokumentaciju u spisu:

Potvrda ovršnosti od 22.07.2016. (list 5 spisa), Otkaz Ugovora o zakupu od 17.01.2013. s povratnicom (list 6-7 spisa), I Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 12.01.2012. (list 8-9 spisa), Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 07.04.2009. s priložima (list 10-18 spisa), Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-228/2007 od 04.12.2007. (list 19-20 spisa), preslike računa troškova zaštitarske službe i vatrogasaca, preslike računa za struju, toplinsku energiju, komunalnu i vodnu naknadu i pričuvu, tablični pregled računa i obračun naknade prema mjesecima (list 21-301), Dopuna 07/03 elaborata posebnih dijelova (list 312-316 spisai 477-481 spisa), Izvadak iz zemljišne knjige (list 317-318 i 611-612 spisa), Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-1857/04 od 31.05.2013. (list 319 spisa), Rješenje FINA od 24.01.2013. (list 323-324 spisa), Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu broj Stpn.180/13 od 08. studenog 2013. (list 325-326 spisa), Očividnik o redosljedu plaćanja FINE (list 329-337 spisa), Zaključak Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-7108/17 od 29.10.2018. (list 344 spisa), Izvadak iz zemljišne knjige, povijesni prikaz (list 345-349 spisa), Nalaz i mišljenje vještaka Zlatka Omerhodžića od 12.11.2019. (list 426-441 spisa), skica prostora-tlocrt predmetnog prostora (list 459 spisa), Očitovanje vještaka Zlatka Omerhodžića od 08.12.2019. (list 460-467 spisa), Očitovanje vještaka Zlatka Omerhodžića od 18.12.2019. (list 472-473 spisa), Izvadak iz elaborata Dopuna 07/03 podjele vlasničkih dijelova i tlocrt (list 477-481 spisa), Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora od 13.12.2019. (list 488 spisa), Sudska praksa (list 501-529 spisa), proveden je dokaz saslušanje svjedoka Luka Živković zamolbenim putem (list 545-546 spisa), kao i dopuna nalaza i mišljenja vještak Zlatka Omerhodžića (list 564-580 spisa), Zapisnik sa skupštine vjerovnika broj St-228/07 (list 591-593 spisa), Rješenje Županijskog suda u Zagrebu od 24.09.2013. (list 594-595 spisa), Rješenje Općinskog građanskog suda broj Ovr-1857/04 od 31.05.2013. (list 596 spisa), Presuda Trgovačkog suda u Zagrebu broj P-3285/13 (list 597-600 spisa), Presuda Visokog Trgovačkog suda broj PŽ-5598/15 od 18.12.2018. (list 601-605 spisa), e mail tuženika od 17.08.2021. uz prilog (list 610 spisa).

6. Nakon ocjene svakog dokaza zasebno i u njihovoj ukupnosti te na temelju rezultata cjelokupno provedenog postupka u skladu s odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne Novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje u tekstu ZPP) ovaj sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev s osnove naknade koristi od posjedovanja stvar osnovan, a s osnove naknade režijskih troškova neosnovan.

7. Predmet tužbenog zahtjeva je utužena naknada osnove upotrebljavanja tuđe stvari u svoju korist poslovnog prostora koji se nalazi na adresi Zagreb, Slavenska avenija 2-4- i Odranska 1, upisan u zk.č.br.4712 k.o., Trnje, i koji je bez temelja koristio tuženik od 08.01.2013. do 08.08.2017. godine, u iznosu od 926.861,25 kn i utuženi režijski troškovi koje su teretile predmetni poslovni prostor u iznosu od 559.397,13 kn.

8. Naime, u ovoj pravnoj stvari, tužitelj tvrdi da je tuženik bez temelja koristio predmetni poslovni prostor, u razdoblju od 08.01.2013. do 08.08.2017. godine te za takvo korištenje tužitelj potražuje isplatu iznosa od 926.816,25 kn.

9. Između stranaka nije sporno da su tužitelj i tuženik bili u poslovnom odnosu na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 07.04.2009. i I Anexa Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 12.01.2012. Nije sporno da je tužitelj predmetni ugovor propisno otkazao 17.01.2013. Nije sporno niti da je tuženik nastavio koristiti predmetni poslovni prostor te da je dana 13.12.2019. predao prostor tužitelju.

10. Sporna je osnova i visina tužbenog zahtjeva u cjelini s obzirom na gore citirane prigovore tuženika. Sporna je i zastara potraživanja.

11. Valja samo reći da je nad tuženikom otvoren predstečajni postupak 24.01.2013. pa tužitelj nije bio dužan prijaviti tražbinu u predstečajni postupak s obzirom da je tražbina nastala nakon otvaranja predstečajnog postupka (čl.71 ZFPPN).

12. Prema odredbi čl.20ZZKPP nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ako nije drugačije ugovoreno ili propisano ovim Zakonom.

13. Prema odredbi članka 161., st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tužitelj kao vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari.

14. Iz citiranih odredbi jasno je da je temeljna zakupnikova obveza nakon prestanka zakupa, u ovom slučaju otkazom, prostor predati zakupodavcu te je već iz citiranih odredbi proizlazi da tko ima naslov zahtijevati predaju poslovnog prostora posljedično tome ima i naslov tražiti i zakupninu odnosno u ovom slučaju naknadu za uporabu tuđe stvari.

15. Naime, u odnosu na tvrdnju tuženika da tužitelj nije aktivno legitimiran jer da je doneseno rješenje o dosudi nekretnine Stanku Josipoviću valja reći da je postupak pravomoćno obustavljen tako da istaknuti prigovor nije relevantan. Osim toga, kako je predmetni poslovni prostor upisan u zemljišnoj knjizi te je kao vlasnik upisan tužitelj to iz uložka proizlazi da je tužitelj vlasnik predmetne nekretnine (Izvadak iz zemljišne knjige (list 317-318 i 611-612 spisa). Dakle, zemljišno knjižni izvadak je dokaz da je tužitelj vlasnik dijela nekretnine s određenim omjerima u ime i u korist tužitelja kao vlasnika.

16. Prema odredbi čl. 114. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 – dalje: ZVDSP) vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Odredbom članka 119. stavak 1. ZVDSP-a određeno je da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drugačije. Prema odredbi članka 120. ZVDSP-a vlasništvo na nekretninama stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu. Radi uknjižbe vlasništva mora se o pravnom poslu na čijem se temelju vlasništvo stječe sastaviti isprava čiji sadržaj i oblik mora odgovarati pravilima zemljišnoknjižnog prava i provedena uknjižba djeluje

od trenutka kada je sudu bio podnesen zahtjev. Na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige vlasništvo se stječe polaganjem u sud ovjerovljene isprave sposobne za uknjižbu prava u zemljišnu knjigu, kojom dotadašnji vlasnik dopušta uknjižbu tuđeg prava vlasništva, na što se na odgovarajući način primjenjuju pravila o stjecanju uknjižbom.

17. Prema odredbi članka 165. stavka 1. ZVDSP-a, nepošten 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 svojeg posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario. U konkretnom slučaju primjenjuje se navedena odredba, budući da stvar odnosno poslovni prostor nije prestao postojati niti je promijenio identitet. Iz navedene odredbe inače ne proizlazi da je isključivo legitimiran zemljišnoknjižni vlasnik, već može i predmnijevani vlasnik, ali i osoba koju vlasnik odredi, međutim u ovom konkretnom slučaju tužitelj svoj zahtjev ostvaruje kao vlasnik.

18. Slijedom svega gore navedenog sud je ocijenio tuženikov prigovor pomanjkanja aktivne legitimacije neosnovanim.

19. Tijekom postupka nije sporno da je prednik tuženika čitavo sporno razdoblje koristio predmetni poslovni prostor.

20. Tuženikova ugovorna obveza bila je po otkazu ugovora vratiti tužitelju predmetni poslovni prostor. Zakupnik poslovnog prostora koji je i nakon otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora nastavio koristiti poslovni prostor zakupodavca dužan je naknaditi zakupodavcu korist koju je imao od neovlaštene upotrebe poslovnog prostora, a ta korist predstavlja visinu zakupnine koju bi inače zakupodavac ostvario. Budući da je tuženik nesporno nakon otkazao ugovora o zakupu od strane tužitelja nastavio koristiti predmetni poslovni prostor, to je tuženik u obvezi naknaditi tužitelju korist koju je imao od upotrebe predmetnog poslovnog prostora i to kao što je gore navedeno prema odredbi čl. 165. ZOVO.

21. Dakle, uporaba tuđe stvari u svoju korist u smislu odredbe čl. 1120. ZOO je prelaz imovine ili dijela imovine bez osnove kada naturalna restitucija nije moguća ili kada gospodarski razlozi to ne opravdavaju s obzirom na to da stjecatelj tuđe stvari više ne drži u posjedu jer je potrošena ili je promijenila identitet.

22. Odredba čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. ZV reguliraju situacije kad je naturalna restitucija moguća odnosno kad je moguć povrat stvari. Stoga je razlikovni kriterij za primjenu odredba čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. ZV u odnosu na odredbu čl. 1120. ZOO stanje stvari koje su bez osnove u posjedu nevlasnika odnosno bez osnove prešle u imovinu nevlasnika.

23. U ovom konkretnom slučaju, kao što je već gore rečeno, kad je stvar još uvijek u nepromijenjenom obliku u posjedu nevlasnika, valja primijeniti odredbe čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. ZV prema kojim odredbama je samo nepošteni posjednik dužan naknaditi koristi od uporabe tuđe stvari.

24. Prema čl. 165. (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 dana predaje 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.

25. Posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada. Pri tome se poštenje posjeda predmnijeva, ako se ne dokaže suprotno (čl. 18. st. 3. i 5. ZVDSP-a).

26. Kako je nesporno da je predmetni ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazan 17.01.2013., a da je tuženik bez obzira na navedeno nastavio koristiti poslovni prostor sve do predaje prostora 13.12.2019. tuženik je nepošteni posjednik.

27. U smislu prethodno citirane odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima da bi tužitelj ostvario pravo na naknadu koristi od posjedovanja stvari, potrebno je ispunjene slijedećih pretpostavki; da je tužitelj vlasnik poslovnog prostora, da je tuženik bio u posjedu poslovnog prostora bez pravnog temelja (nepošteni posjednik) i da je posjedovanjem poslovnog prostora ostvario korist ili propustio ostvariti korist, a u ovom konkretnom slučaju ostvarene su sve navedene pretpostavke.

28. Naime, sud je utvrdio da je tuženik nakon otkaza ugovora o zakupu nastavio koristiti predmetni poslovni prostor bez temelja koje bi mu dalo pravo da ga posjeduje iako je pritom obzirom na okolnosti znao da mu ne pripada pravo da ga posjeduje to je pravilno tretirati tuženika nepoštenim posjednikom tog prostora u spornom razdoblju i to od dana prestanka ugovora o zakupu na temelju tužiteljevog otkaza 17.01.2013. pa do dana 13.12.2019. kada je poslovni prostor predao(vratio) tužitelju kao vlasniku i time je tuženik obveznik isplate tužitelju (u smislu odredbe čl.165.ZV) svih stečenih plodova i onih koje je propustio ubrati, odnosno svih koristi koje je od nekretnine imao.

29. Tuženik je u utuženom razdoblju od prijemnog prostora stekao plodove ili koristi bar za iznos zakupnine koju bi inače za taj poslovni prostor trebao plaćati- pa je ta korist ujedno i ono što je u smislu čl.165.ZV dužan platiti tužitelju kao vlasniku poslovnog prostora.

30. Slijedom navedenog nepošteni posjednik je dužan vlasniku naknaditi sve

koristi koje od stvari imao. Koristi koje je nepošteni posjednik imao ne smatraju se samo eventualni prihodi koje je ostvario, već i izdaci koje bi imao za posjedovanje stvari, a kojima nije bio izložen upravo zato što je neovlašteno posjedovao tuđu stvar.

31. Stoga, nepošteni posjednik dužan je platiti i naknadu za korištenje tuđe stvari i to bar u visini zakupnine koju bi vlasnik mogao ostvariti, a kako je tuženik nepošteni posjednik najkasnije od ožujka 2013. tuženi je dužan nadoknaditi koristi koje je imao od stvari i to bar u visini zakupnine za razdoblje od kada je tužitelj zatražio, odnosno ovdje od 08.03.2013. do 08.08.2017.

32. Radi utvrđivanja visine koristi koju bi inače tužitelj kao zakupodavac ostvario sud je proveo građevinsko vještačenje.

33. Iz nalaza i mišljenja vještaka Zlatka Omerhodžića od 12.11.2019. (list 426-441-spisa), Očitovanja od 08.12. 2019. (list 460-467 spisa) proizlazi da je vrijednost koristi koju je tuženik ostvario za vrijeme posjedovanja poslovnog prostora u razdoblju od 08.03.2013. do 08.08.2017. iznosi 590.995,86 kn. Vještak obrazlaže u očitovanju od 08.12.2019. da se tužitelj poziva na vrijednosti zakupa uredskog poslovnog prostora od 287,37 m² sa cijenom zakupa od 30.830,12 Kn koja nije uopće obrađivana i analizirana u nalazu i mišljenju. To je zato što je kasnijom analizom vještačkog nalaza i mišljenja, ustanovljeno je da je sudu i strankama u postupku dostavljen krivi Izvadak koji se ne odnosi na ovaj sudski predmet i na osnovu kojeg nije izrađen nalaz i mišljenje. Sukladno tome, vještak je napravio analizu na temelju Izvadka koji je dostavio u sklopu ovog očitovanja (list 462-467 spisa) te proizlazi da iz tog izvadka je vidljivo da su se za usporedbu koristile cijene proizvodnih pogona, a ne poslovnih prostora (ili uredskih prostora). Nadalje obrazlaže da je korištenje takvog Izvadka propisano kao obvezno za procjeniteljsko korištenje i to Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), pa njegova relevantnost i obveza uporabe proizlazi iz zakonske regulative, a da je način formiranja ovakvog Izvadka propisan opet zakonskom regulativom tj. Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina – sa svim njegovim pratećim prilogima (NN 105/15) i kao takav se mora formirati prema navedenim zakonskim regulama. Nadalje ističe u smislu metodologije rada i obračuna da Grad Zagreb ima posebnu Službu za vrednovanje nekretnina i koja je sastavni dio Gradskog ureda za imovinsko pravne odnose. Služba za vrednovanje funkcionira većpetnaestak godina i isključivo se bavi prikupljanjem podataka na osnovu kojih se formiraju navedeni Izvadci tako da nema mjesta sumnji u njihov rad. Isto tako Služba za vrednovanje prati rad procjenitelja koji rade za potrebe Grada Zagreba i u praćenju relevantnih cijena imaju veliko iskustvo. Isto tako treba reći da je ovaj predmetni Izvadak nastao evaluacijom podataka iz više izvora tako da relevantnost takvog Izvadka je trenutno najbolja na tržištu i pruža više ulaznih informacija nego bilo koji drugi sustav pa i sustav eNekretnina. Nadalje što se tiče vrijednosti koeficijenta $K_p=0,50$ navodi da se njime regulira usklađenost nekretnina koje se uspoređuju. Ta usklađenost proizlazi iz toga što se promatrani prostor od 696,20 m² (koji je bio predmet vještačenja) nalazi u sredini ostalih prostora i nije ničim omeđen pa tako niti zidovima niti bilo kakvim pregradama što znači da taj prostor nema svoj poseban pristup nego se do istog mora doći preko prostora tuženika. Navodi i da jer nema samostalni pristup i ne funkcionira kao samostalna uporabna cjelina da bi se moglo smatrati da ima svoju pravu proizvodnu

funkciju. Zbog svih gore iskazanih okolnosti, kao i zbog okolnosti navedenih u nalazu i mišljenju, odabran je koeficijent $K_p=0,50$ jer je procijenjeno da su uporedni prostori imali zadovoljene sve te uporabne kriterije, a navedeni predmetni proizvodni prostor od 696,20 m² nije. Isto tako iz očitovanja vještaka od 18.12.2019. (list 472-473 spisa) proizlazi etažni elaborat koji se nalazi u sudskom spisu, nema ucrtan prostor koji je predmet vještačenja. Dalje navodi da prema pravilima etažiranja, prostor koji je predmet vještačenja, mora imati evidentiranu površinu i mora biti ucrtan u pripadajući tlocrt, a da u ovom slučaju prostor vještačenja nije ucrtan u tlocrt etažnog elaborata nego je samo dana brojka u obliku površine (696,20 m²) sa oznakom prostora G 071 u skupnoj tabeli koja se nalazi u uglu predmetnog tlocrta. Kada se pokušalo vještački pronaći, gdje se taj prostor G 071 nalazi na tlocrtu, istog uopće nema niti isti postoji ucrtan sa tom oznakom te na taj način putem dokumenata iz sudskog spisa navodi da se nije mogla ustanoviti samostalnost promatranog prostora. Navodi da bez ucrtanog prostora nije moguće niti vještački locirati gdje se predmetni prostor uopće nalazi tako da je isti utvrđen na temelju pokazivanja tuženika. S obzirom da je vještak prvi puta u takvom prostoru i s obzirom da nema tog prostora ucrtanog u etažni elaborat tuženik je pokazao onaj prostor, koji se u vrijeme očevida takav sada nalazi, tj. bez pregradnog zida koji čini samostalnost i funkcionalnost promatranog prostora. Navodi da tlocrt predmetnog poslovnog prostora (lis 459 spisa) ne odgovara današnjoj situaciji utvrđenoj prilikom razgledavanja dana 15. 10. 2019., a isto tako ne odgovara situaciji iz priloženog etažnog elaborata koji se nalazi u sudskom spisu.

34. Dakle, kako se tijekom postupka ukazala prijepornom identifikacija prostora odnosno da li su predmetni tlocrt i etažni elborat, a obzirom da ne odgovaraju u potpunosti sadašnjoj situaciji, mjerodavni za izračun koristi koje je tuženik dužan platiti sud je radi utvrđivanja sporne činjenice saslušao svjedoka Luku Živkovića zamolbenim putem (list 545-546 spisa).

35. Iz iskaza svjedoka Luke Živkovića (list 545-546 spisa), koji je bio zakonski zastupnik tužitelja od svibnja 2003. do 04. prosinca 2007. (do otvaranja stečaja) sud je utvrdio da je tužitelj s tuženikom sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora u poslovnom kompleksu Vjesnik Zagreb, a koji prostor je tuženik koristio dugi niz godina, a da ugovorenu zakupninu nije plaćao te da je do tog razdoblja u poslovnom prostoru postojao tzv. "plavi hodnik" u dužini oko 200 m², a sa lijeve i desne strane tog hodnika bile su smještene proizvodne hale tuženika i tužitelja u kojem su se nalazili tiskarski strojevi. Proizlazi da su cijelom dužinom hodnika postojali uredi te da je postojao pregradni zid dužine oko 40 m² od drvenog panela, koji je dijelio prostor tužitelja i tuženika. Dalje je utvrđeno da je postojalo nekoliko sanitarnih čvorova u tzv. "plavom hodniku", a koje sanitarne čvorove su koristili i djelatnici tužitelja i djelatnici tuženika. Proizlazi da je tužitelj imao posebni ulaz u svoj prostoru koji su ulazili radnici i sirovina, a izlazili gotovi proizvodi te da je taj ulaz vodio u tzv. "plavi hodnik". Proizlazi da mu je poznat elaborat o etažiranju dopuna 07/2003 i ondje označeni prostor G 2 071 površine 692 m² u pogonskom dijelom Poslovnog kompleksa "Vjesnik" a koji je služio za razgraničenje kvadratura prostora pojedine vlasnike. Iskazuje da se sporni prostor unutar poslovnog kompleksa Vjesnika nalazio se od prilike na sredini "plavog hodnika" i bio je omeđen drvenim panelima te da je prostor tužitelja od 692,20 m² bio pravilnog pravokutnog oblika. Nadalje navodi da su paneli bili od poda do stropa, a vrata iz zajedničkog hodnika u sporni prostor bila su široka od prilike 3m, a možda i šira, te se nije morao koristiti susjedni prostor tužitelja da bi se ušlo u sporni prostor, a unutar spornog

prostora nisu postojali pregradni zidovi. Radnici tužitelja i tuženika su svako kroz svoja posebna vrata mogli ulaziti u pomoćni prostorije i sanitarni čvor. Sporni prostor se u odnosu na sanitarni čvor nalazio na udaljenosti od oko 20m. Proizlazi da je postojao pregradni panel unutar prostora koji dijeli prostor Muliprinta i Vjesnika sve dok je isti bio direktor. Proizlazi da su drveni paneli prvenstveno služili da bi se razgraničio prostor, odnosno kvadratura poslovnog prostora veličine od oko 2000 m², i to nakon pretvorbe privatizacije, odnosno kako bi se označilo kojem pravnom subjektu pripada koji dio kvadrature tog prostora te da je tužitelju pripadao prostor od oko 692,20 m². Iskazuje da se kvadratura razgraničavala sukladno elaboratu o etažiranju, budući je prostor pripadao velikom broju pravnih subjekata u sastavu Vjesnika d.d.. Iskazuje da su a pregradni zidovi odnosno paneli postojali za vrijeme dok sam je bio direktor, znači do prosinca 2007. Iskazuje da proizvodni radnici tužitelja i tuženika su ulazili kroz zajedničku portu, sa Odranske ulice, nakon čega su kroz zajednička vrata ulazili u "plavi hodnik", pa svako u svoj poslovni prostor. Jednako tako, postojala je još jedna porta na drugoj strani kompleksa, sa Slavonske avenije, kroz koju su ulazili administrativni radnici i gosti. Radnici tuženika su iz "plavog hodnika" kroz posebna vrata ulazili u svoj prostor, a koji prostori su bili susjedni prostori, budući se radi o jednoj cjelini podijeljenoj na dva dijela. Što se tiče smještaja sanitarnih čvorova u prostoru, sjećam se da je bio jedan na početku hodnika i vjerojatno na kraju, te između dva ili tri sanitarna čvora, budući se radi o dugačkom hodniku od oko 200m, a ulazilo se kroz zajedničku portu u dvorištu, penjalo na stepenice do "plavog hodnika", nakon čega su radnici tužitelja i tuženika ulazili svako u svoj prostor. Dalje navodi da ima saznanja o rušenju pregradnog zida od stečajnog upravitelja tužitelja, a do tih informacija je došao u vrijeme pokretanja ovog postupka.

36. Nakon savjesne i brižljive ocjene iskaza saslušanog svjedoka, ovaj je sud prihvatio njegov iskaz u cijelosti kao istinit i uvjerljiv s obzirom da se podudara s dokumentacijom priloženom u spis, a o predmetu spora ima bitnih i posrednih i neposrednih saznanja.

37. Nakon tako provedenog postupka utvrđeno je postojanje hodnika u dužini 200 m¹ i velike širine za viljuškare, a koji povezuje sporni prostor sa rampom, pregradnog zida dužine 40 m¹ od drvenih panela (od poda do stropa) koji je odjeljivao prostor tužitelja i tuženika, da su, u sklopu hodnika, postojali sanitarni čvorovi (na 20 m¹ od prostora tužitelja) koji su bili na raspolaganju djelatnicima tužitelja i tuženika, da je postojao zasebni ulaz u predmetni prostor koji je bio širi od 3 m¹ i kroz koji su izlazili radnici u sanitarni čvor i kroz koja su ulazili repromaterijali, a izlazili gotovi proizvodi, da se prostor koristio kao prostor za tiskanje i da je, sa tim u svezi, onda imao svu potrebnu infrastrukturu, da je korišten prostor samostalno i nije se imalo potrebe koristiti susjedni prostor, da se radi se o prostoru koji odgovara elaboratu o etažiranju dopuna 07/2003, oznaka prostora je G 2 071, da je postojao posebni ulaz u prostor kroz koji su ulazili radnici i sirovina, a izvozili se gotoviproizvodi, a taj ulaz je vodio u tzv. „plavi hodnik“, da je predmetni prostor nastao kao dio prostora veličine 2.000 m² i da se kvadratura prostora razgraničavala sukladno elaboratu o etažiranju. Dakle, u bitnom, sud je utvrdio da je postojao pregradni zid, vrata, sanitarni čvorovi kao i hodnik s izlazom odnosno da je prostor funkcionirao samostalno odnosno utvrđeno je da tlocrt odgovara onom kakav je i bio u vrijeme sklapanja ugovora o zakupu. Svjedok ima i posrednih saznanja da je tuženik srušio pregradni zid.

38. Ovdje valja posebno istaknuti da sud treba izvesti dokaz vještačenjem kad je radi utvrđivanja ili razjašnjenja kakve činjenice potrebno stručno znanje kojim sud ne raspolaže, a vještak se koristi samo radi pomaganja u utvrđivanju činjenica ali sud utvrđuje činjenice. Isto tako sud ne koristi vještaka za primjenu pravnih pravila, već pravna pitanja rješava sud.

39. Slijedom navedenog, s obzirom da je sud utvrdio činjenice o postojanju pregradnog zida, vrata, sanitarnog čvora kao i hodnika sa izlazom, odnosno da su predmetni elaborat i tlocrt svakako mjerodavni za izračun vrijednosti koristi, sud je rješenjem od 17.03.2021. odredio dopunu Nalaza i Mišljenja vještaka uz posebnu uputu vještaku da može koristiti i iskaz svjedoka s obzirom da je sud utvrdio povezanost sa etažnim elaboratom, odnosno da su sporne činjenice utvrđene po ovom sudu u ovom postupku.

40. Iz Dopune Nalaza i mišljenja vještaka od 20.05.2021. (list 564-580 spisa) te usmeno na ročištu dana 27. listopada 2021., sud je utvrdio da je vrijednost koristi koju je tuženik ostvario za vrijeme posjedovanja poslovnog prostora u razdoblju od 08.03.2013. do 08.08.2017. iznosi 971.152,45 kn bez PDV-a.

41. Vještak je naveo da je uzeo u razmatranje puni uporedni koeficijent $K_p=1,00$ te je pojasnio odnosno obrazložio metodologiju koji ju je primijenio prilikom izračuna navodeći da su osnovni nalaz i mišljenje napravljeni na osnovu dana vrednovanja i dana kakvoće, a dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, a dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Navodi da je upoznavanje sa tehničkim karakteristikama predmetne nekretnine bilo potrebno radi izračunavanja i analize koeficijenata za preračunavanje K_p . U sklopu prethodnog nalaza i mišljenja zatražen je Izvadak sa cijenama zakupa od strane Službe za vrednovanje Grada Zagreba (Prilog 1 i Prilog 2) na osnovu njega je napravljeno tzv. „grubo čišćenje“ Izvadka tj. analiza tog dokumenta na način da se prema unaprijed utvrđenim pravilima pronađu nekretnine i njihovi pripadajući zakupi koji su najbliži traženim. Nakon tog tzv. „grubog čišćenja“ napravljeno je međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje tj. postupak kojim u smislu vremena i kvalitativnih karakteristika svode uporedne nekretnine na onu koja je predmet ovog postupka. Proizlazi da je taj postupak proveden iz razloga da se dobije vrijednost zakupa na dan vrednovanja. Procjena koristi (zakupa) nekretnine provedena je prema sudski zadanim datumima tj. u razdoblju od 08. 03. 2013. godine do 08. 08. 2017. godine. Da bi se to provelo napravljeno je prethodno svođenje na dan vrednovanja. Nakon dobivene vrijednosti zakupa, na dan vrednovanja, to nam je sada referentna vrijednost za izračun po sistemu „unazad“ tj. svođenje vremenskih datuma sa dana vrednovanja na dan (odnosno mjesec jer su podaci na mjesečnoj bazi) koji nam je potreban. Osnovne tablice iz DZS-a se odnose na pojedine kvartale tekuće godine. Prema tome se za jedan kvartal uzela ista vrijednost svih mjeseci u tome kvartalu (npr. za prvi kvartal su se uzele iste vrijednosti za mjesece siječanj, veljača i ožujak tj. mjesecima koji pripadaju prvom kvartalu promatrane godine). Na taj način je zbrajanjem pojedinih godina zakupa dobiven ukupan zbroj koristi (zakupa) u vremenski zadanom periodu. Dalje navodi da su uporedne nekretnine prikazane u tabelarnom prikazu koji se nalazi u prilogu elaborata nalaza i mišljenja, dobivene od nadležne Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba te da je

sve ono što se nalaze u tom tabelarnom prilogu propisano Zakonom o procjenama nekretnina i Pravilnikom. Proizlazi je bez obzira na navedeno prema broju katastarske čestice utvrdio o kojim se uporednim nekretninama radi u vrijeme izrade nalaza i mišljenja, nekretnine su se nalazile u fazi građevinske obnove pa više nisu odgovarale onima iz kupoprodajnog razdoblja. Proizlazi da je prilikom izrade nalaza i mišljenja imao tlocrt predmetnog prostora gdje je svjedok izjavio da je predmetni prostor odgovarao etažnom elaboratu pod oznakom G071. Prema elaboratu kojeg je svjedok potvrdio sa oznakom G071 isti prostor predstavlja samostalnu etažnu cjelinu, a ako je nešto samostalna etažna cjelina onda ne pripada ničemu nego je jedinstvena cjelina za sebe i kada se nešto označi posebnom bojom onda predstavlja samostalnu etažnu cjelinu i ta boja dobiva svoju slovnu oznaku u ovom slučaju G071 (uvid stranaka i suda na ročištu 27.10.2021.).

42. Iz tako provedenog dokaznog postupka sud je utvrdio da je tuženik posjedovanjem toga prostora ostvario korist u visini koja je utvrđena vještačenjem u iznosu od 971.152,45 kn pa je tu korist u smislu odredbe čl.165.ZV dužan platiti tužitelju.

43. Tuženik je, nakon što je vještak dao nalaz i mišljenje i nakon što se očitovao na prigovore i primjedbe tuženika na nalaz i mišljenje, ustrajao kod iznesenih prigovora.

44. Sud je nalaz i mišljenje sudskog vještaka u cijelosti prihvatio s obzirom da je vještak objektivno, argumentirano i u skladu s pravila struke odgovorio na zadani mu zadatak te je argumentirano otklonio primjedbe i prigovore tuženika na nalaz i mišljenje i kao takvo je podobno ili dostatno da bi se na njemu mogla utvrditi visina tužbenog zahtjeva. S obzirom da je vještak procjenu proveo na temelju podataka o ugovorenim cijenama zakupa sukladno zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te je koristio podatke koje mu je Grad Zagreb, Služba za vanjsko vrednovanje dostavila kao izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena te se prilikom izračuna pozvao i koristio Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19), Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15), Posebne uzance o građenju (Službeni list bivše SFRJ 18/77 preuzet Zakonom o preuzimanju Zakona o obveznim odnosima NN 53/91 i zakonom o normizaciji NN 163/03), Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14) to sud prihvaća takav način obračuna obzirom se radi o mjerodavnim aktima za konkretni slučaj.

45. Dakle, ono što je utvrđeno i što je pravno relevantno je, da je prostor određen ugovorom i to prema Elaboratu o etažiranju Dopuna 07/2003, označenog smeđom bojom, oznake G2 071 površine 696,20 m²., da je tuženik potpisao Ugovor o zakupu od 07.04.2009.kojim tužitelj predaje u zakup tuženiku poslovni prostor koji se nalazi u Poslovnom kompleksu "Vjesnik" Zagreb, Slavonska avenija 2-4 i Odranska 1 i to prema Elaboratu o etažiranju Dopuna 07/2003, označenog smeđom bojom, oznake G2 071 površine 696,20 m². Prema tome, već iz Ugovora je vidljivo da je tuženiku bila dobro poznata nekretnina koja je predmet ugovora odnosno na čemu stječe pravo korištenja i kao takvu je prihvatio sukladno elaboratu te je već ugovorom potvrđena povezanost s etažnim elaboratom pod oznakom G071 pa je već time potvrđeno da je prostor predstavljao samostalnu uporabnu cjelinu, a što onda

uključuje naravno i postojanje pregradnog zida koji je i ucrtan na tlocrtu i za takvu nekretninu je plaćao zakupninu, a poslije ostvario korist posjedovanjem te nekretnine. Tu valja reći da je svjedok samo potvrdio da predmetni prostor odgovara etažnom elaboratu pod oznakom G 071 odnosno da isti prostor predstavlja samostalnu etažnu cjelinu kao i da je predmetni prostor do 2007. bio upravo u tom obliku. Pri tome tuženik nije raskinuo predmetni ugovor o zakupu niti prigovarao zakupnini određenoj prema predmetu ugovora. Tek u ovom postupku koji je tužitelj pokrenuo s osnove visine koristi koju je tuženik kao neovlašteni korisnik imao od uporabe tuđeg poslovnog prostora, tuženi osporava da bi mu tužitelj predao na korištenje predmetni prostor kao samostalan i funkcionalan znači sa pregradnim zidom i ostalim odnosno stvarni izgled konkretnog prostora kao i aktivnu legitimaciju tužitelja. Takvo postupanje tuženika koji po otkazu ugovora nije vratio predmetni prostor tužitelju dok je istovremeno nesporno bez osnove koristio predmetni prostor koji poslije problematizira ukazuje na pokušaj izbjegavanja podmirjenja svoje obveze. Prema tome prigovor tuženika da je vještak nalaz i mišljenje temeljio na iskazu svjedoka je bespredmetan i neodlučujući za predmet spora jer kao što je već rečeno stvar koja je bila predmet zakupa je već bila određena Elaboratom o etažiranju Dopuna 07/2003, oznake G 071, površine 696,20 m² iz kojeg je vidljivo da je ucrtan, zid, vrata, sanitarni čvor i hodnik s izlazom, što sve skupa čini samostalnost i funkcionalnost predmetnog prostora. Dalje, irelevantno je kako prostor izgleda 2019. g. kada je vještak razgledavao predmet vještačenja, a obzirom da je zakupodavac predao zakupoprimcu prostor na korištenje 2009., dakle kada je dogovorena zakupnina s obzirom na taj prostor kao samostalna i funkcionalna cjelina sa pregradnim zidom i ostalo, a da li je tuženik vršio manje preinake ili rekonstrukcije da bi njemu prostor bio funkcionalniji ili upotrebljiviji pa je prostor 2019. ili i prije, promijenjenog izgleda nije relevantno za odluku u ovoj pravnoj stvari, a svakako ne može ići na štetu tužitelja u ostvarivanju svojih prava. U svakom slučaju tuženik nije isticao da bi prilikom trajanja zakupa ili poslije za vrijeme njegovog bespravnog posjedovanja nekretnine tužitelj vršio rekonstrukcije ili promjene u objektu, a svakako valja uzeti u obzir i činjenicu da je 2007. otvoren stečaj nad tužiteljem, da je tužitelj prestao obavljati djelatnost te je prostor koji je bio predmet zakupa do davanja u zakup ostao u neizmjenjenom obliku.

46. U potpunosti jasno i utvrđeno da je konkretni prostor i predan tuženiku kao prostor koji je funkcionirao samostalno, kao zasebna cjelina povezana sa zajedničkim prostorima(hodnik, sanitarni čvor, ulaz) cjelokupnog poslovnog kompleksa, da nekretnina odgovara etažnom elaboratu pod oznakom G 071, te tužitelj ima pravo na naknadu koristi koju je tuženik imao od posjedovanja za takav konkretni prostor, neovisno o tome da li ga je tuženik mijenjao ili eventualno koristio na drugi način.

47. Odlučna činjenica u ovom postupku je da je tuženik koristio gore precizirani prostor bez temelja, neovisno o tome kako je njime raspolagao, koristio ga je bez temelja kao nepošteni posjednik pa je dužan naknaditi korist koju je imao od posjedovanja tog prostora u tom razdoblju bar za iznos zakupnine koju bi inače trebao plaćati.

48. U tom smislu sud je odbio i provođenje očevida kako bi utvrdio sadašnji izgled prostora kao i utvrđivanje je li zid postojao ili je srušen, jer osim što iz iskaza vještaka proizlazi da ukoliko su radovi kvalitetno izvedeni isto i nije moguće utvrditi,

sud je iz već gore navedenih razloga uzeo kao utvrđenu činjenicu da je predmetni prostor odgovarao etažnom eleboratu pod oznakom G071 te je takav dokazni prijedlog usmjeren utvrđivanje činjenica koje nisu relevantne. Iz tog razloga sud je odbio i prijedlog tuženika za saslušanjem svjedoka na okolnost izgleda poslovnog prostora u utuženom razdoblju.

49. U odnosu na prigovor zastare valja reći da je isti neosnovan.

50. Za odgovor na pitanje je li nastupila zastara ili nije potrebno je utvrditi određene činjenice (kad je obveza nastala, odnosno kad je vjerovnik bio u mogućnosti ustati s tužbom).

51. Zastarijevanje počinje teći prvog dana poslije dana kada je vjerovnik imao pravo zahtijevati ispunjenje obveze. On to pravo stječe u trenutku dospjeća tražbine.

52. Naime, prema odredbi čl. 165. st. ZOVO nepošteni posjednik tuđe stvari mora predati vlasniku ili osobi koju taj odredi, te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svog posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih je zanemario. Prema st. 2, istog članka vlasnikovo traženje iz st. 1. zastarijeva u roku od tri godine od kada mu je stvar predana.

53. S obzirom da nije sporno da je prednik tuženika predao poslovni prostor dana 13.12.2019, a da je tužba u predmetu podnesena 20.11.2017. to je očito da je ista podnesena unutar roka od tri godine.

54. Dakle, tuženik je u utuženom razdoblju od predmetne nekretnine stekao koristi bar za iznos zakupnine koju bi inače trebao plaćati, čime takva korist koju je imao od korištenja poslovnog prostora predstavlja iznos koji je u smislu odredbe čl. 165. st. 1. ZV dužan platiti tužitelju.

55. Pritom je tu korist dužan platiti, u iznosu te zakupnine, i to kako bi ta najmanje ostvarena korist dospijevala za naplatu računajući od 8. dana tekućeg mjeseca za obveze iz prethodnog mjeseca (čl. 2. Aneksa Ugovora).

56. Valja reći da iako je prema izračunu vještaka vrijednost koristi koju je tuženik ostvario u utuženom razdoblju 971.152,45 kn, tužitelj i nadalje potražuje isplatu iznosa od 926.816,25 kn.

57. Slijedom toga, sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja za nadoknadom utvrđene koristi osnovan, pa je stoga odlučeno kao u točki I. izreke presude.

58. Odluka o zateznoj kamati je donesena na temelju odredbe čl. 29. st. 1. ZOO-a, prema kojoj dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje pored glavnice i zatezne kamate i to po stopi određenoj u čl. 29. st. 2. ZOO-a, koja se odnosi na ostale odnose.

59. U odnosu na tužbeni zahtjev kojim tužitelj traži isplatu režijskih troškova (toplinska energija, pričuva, komunalna i vodna naknada, troškovi zaštitarske službe itd.) u iznosu od 559.397,13 kn, valja reći da je takvo potraživanje neosnovano.

60. Naime, kao što je već gore rečeno, zakupnik poslovnog prostora koji je i nakon otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora nastavio koristiti poslovni prostor zakupodavca dužan je naknaditi zakupodavcu korist koju je imao od neovlaštene upotrebe poslovnog prostora, a ta korist predstavlja visinu zakupnine koju bi inače zakupodavac ostvario. Nepošteni posjednik je dužan vlasniku naknaditi sve koristi koje od stvari imao. Koristi koje je nepošteni posjednik imao ne smatraju se samo eventualni prihodi koje je ostvario, već i izdaci koje bi imao za posjedovanje stvari, a kojima nije bio izložen upravo zato što je neovlašteno posjedovao tuđu stvar.

61. Stoga, tužitelju pripada naknada u visini koristi koju je tuženik kao neovlašteni korisnik imao od upotrebe poslovnog prostora i to isključivo u visini zakupnine koju bi inače kao zakupodavac ostvario, iz svega navedenog i citiranog razvidno je da je to korist koju je dužan nadoknaditi, a ne režijski troškovi, dakle, režijski troškovi i ostalo u tu korist nisu uključeni i ne mogu se podvesti pod "druge troškove" kako to navodi tužitelj jer su koristi koju je tuženik dužan nadoknaditi pretpostavljena zakupnina. Slijedom navedenog obveza je nesavjesnog posjednika da vlasniku plati naknadu za korištenje stvari, u visini zakupnine za utuženo razdoblje. Stoga, utuženi režijski i drugi troškovi nemaju isti osnov i tužitelj na njih nema pravo s osnove uporabe tuđe stvari u svoju korist.

62. Tužitelj je eventualno ukoliko smatra da mu je tuženik nanio štetu neplaćanjem režijskih troškova ili ukoliko ih je sam platio pa da je na taj način pretrpio štetu imao bi pravo postaviti zahtjev na naknadu štete ali tijekom postupka tužitelj nije iznosio relevantne činjenice koje bi ukazivale na to da zahtijeva naknadu štete i činjenice koje bi ukazivale na to da postoje pretpostavke odgovornosti za štetu odnosno nije niti isticao niti dokazao da je pretrpio stvarnu štetu tj. da su ti troškovi doista i nastali, odnosno da je za potraživani iznos troškova umanjena njegova imovina. Sud nije vezan pravnom osnovom tužbenog zahtjeva (čl.186.ZPP) ali je vezan činjenicama na kojim tužitelj temelji tužbeni zahtjev. Budući da utvrđivanje naknade štete zahtijeva ipak postojanje činjeničnog stanja drukčijeg od činjeničnog stanja koje je iznosio tužitelj, sud isto nije niti razmatrao.

63. Slijedom svega navedenog sud je ocijenio zahtjev tužitelja za isplatom 559.397,13 kn neosnovanim te je odlučio kao pod točkom II izreke presude.

64. Odluka o zahtjevu tužitelja i tuženika za naknadom troškova parničnog postupka temelji se na odredbama čl. 154. st. 2., čl. 155. st. 1. i 2. i 158 st. 1 ZPP-a/19, Zakonu o sudskim pristojbama ("Narodne novine" broj 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12 i 157/13), u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine 142/2012, 103/2014, 118/2014, 107/2015, u nastavku OT), prema zahtjevu za naknadom troškova parničnog postupka.

65. Uzevši u obzir činjenicu da je tužitelju konačno dosuđen iznos od 926.861,25 kn, tužitelj je uspio u omjeru od 62,36 %, a tuženik u omjeru od 37,63 %. Oduzimanjem postotka one stranke koja je u većoj mjeri uspjela u ovom dijelu spora (tužitelj) od postotka one stranke koja je u manjoj mjeri uspjela (tuženik), dobiva se iznos od 24,73%.

66. Tužitelju je priznat kao potreban za vođenje postupka trošak zastupanja po

odvjetniku, a trošak je odmjeren sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 142/12, 103/14 i 118/14 dalje u tekstu: OT), i to: za sastav tužbe u iznosu od 14.870,00 kn (Tbr.7/1 OT), za sastave podnesaka od 07.02.2018., 22.03.2019., 27.11.2019. 23.12.2019. i 16.01.2020. u iznosu od po 14.870,00 kn (Tbr.8/1 OT), za zastupanje na ročištima 26.11.2018., 25.11.2020., 12.01.2021., 10.03.2021. i 27.10.2021. u iznosu od po 14.870,00 kn (Tbr 9/1 OT), za zastupanje na ročištu 02.10.2019. u iznosu od 7.435,00 kn (Tbr 9/2 OT), sve uvećano za vrijednost PDV-a od 25% u iznosu od 42.751,25 kn, uvećano za iznos sudske pristojbe na tužbu i presudu u iznosima od po 5.000,00 kn. Tužitelju sukladno uspjehu pripada 24,73 % od navedenog iznosa, tj. 55.334,92 kn, uvećano za troškove vještačenja i iskaz vještaka na ročištu dana 27.10.2021. sveukupno iznos od 8.375,00 kn koji troškovi su tužitelju priznati u cijelosti, odnosno ukupno parničnih troškova u iznosu od 63.709,92 kn.

67. Slijedom navedenog, tužitelju prema omjeru uspjeha u sporu ne pripada trošak parničnog postupka u iznosu od 168.421,33 kn. Osim toga, ne pripada mu ni zatraženi trošak za sastave podnesaka od 17.01.2018., 31.07.2020., 27.01.2021. i 26.03.2021. u iznosu od po 250,00 kn uvećano za PDV od 25%, zatim podnesaka od 14.03.2018., 05.04.2018., 03.06.2019., 29.11.2019., 05.01.2021. 21.05.2021. i 11.06.2021 u iznosu od po 14.870,00 kn uvećano za PDV od 25%, kao niti podnesaka od 03.07.2019., 08.11.2019., 24.11.2020. i 15.10.2021. u iznosu od po 500,00 kn uvećano za PDV od 25% jer navedeni podnesci nisu bili potrebni u smislu odredbe čl.155.st.1. ZPP-a. Nije mu priznat niti trošak zastupanja na ročištu 02.10.2019. u zatraženom iznosu po Tbr.9/1 OT (preko dosuđenog u iznosu od 7.435,00 kn do zatraženog u iznosu od 14.870,00 kn uvećano za PDV od 25%) jer se na navedenom ročištu nije raspravljalo o glavnoj stvari. Naime, da bi se smatralo da se na ročištu raspravlja o glavnoj stvari potrebno je da stranka usmeno na ročištu iznese nove navode ili da obrazloži do tada iznesene navode, što je na navedenom ročištu izostalo.

U Zagrebu, 04.studenog 2021.g.

S U D A C:
Romina Markovinović

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od osam dana od dana kada se smatra da joj je dostava presude obavljena (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), odnosno u roku od 8 dana po primitku presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), a podnosi se putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.

Presuda u sporu male vrijednosti može se pobijati samo zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. st. 2. točke 1., 2., 4., 8., 9 . i 11. ZPP i zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

DNA:

- tužitelju po odvjetniku uz prist. od 5.000,00 kn
- tuženiku po odvjetniku
- kal. 30 dana

Broj zapisa: **eb301-931cc**

Kontrolni broj: **07c92-ada5b-6f36b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ROMINA MARKOVINOVIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.