



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 39 PŽ-5971/2021-4

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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca, Dubravke Zubović, predsjednika vijeća, Branke Šabarić Zovko, suca izvjestitelja i Nevenke Baran, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja MULTIPRINT d.d. u stečaju, Slavenska Avenija 4, Zagreb, OIB 51258045194, kojeg zastupa punomoćnica Jaka Ćurić, odvjetnica u Zagrebu, Pavla Hatza 23/II, OIB 85185280071, protiv tuženika VJESNIK d.d., Slavenska avenija 4, Zagreb, OIB 83180487843, kojeg zastupa punomoćnik Dražan Crnković, odvjetnik u Zagrebu, Vlaška 77, OIB 53483417714, radi isplate, odlučujući o tužiteljevoj i tuženikovojoj žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2390/17 od 4. studenog 2021., u sjednici vijeća održanoj 13. rujna 2022.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovana tuženikova žalba i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2390/17 od 4. studenog 2021.

1. u točki I. njezine izreke u dijelu kojim je naloženo je tuženiku platiti tužitelju iznos od 926.861,25 kn (devetstodvadesetšestisućaaosamstošezdesetjedna kuna i dvadesetpet lipa) / 123.015,63 EUR, sa zakonskom zateznom kamatom 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, tekućom od 20. studenoga 2017. do isplate, sve u roku od osam dana.

2. u točki II. izreke u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev za isplatu zakonskih zateznih kamata na iznos od 559.397,13 kn (petstopedesetdevettisućaa-tristodevedesetsedam kuna i trinaest lipa) / 74.244,76 EUR, na pojedinačno navedene iznose tekuće od dospijeca računa na naplatu do 19. studenoga 2017.

3. točka III. njezine izreke

4. u točki IV. izreke u dijelu kojim je odbijen tužiteljev zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 219.663,44 kn / 29.154,35 EUR.

II. Preinačuje se presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2390/17 od 4. studenog 2021. u točki I. izreke za kamate dosuđene na pojedinačne iznose tekuće od dospijeca računa do 19. studenoga 2017. i sudi:

Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev za isplatu zakonskih zateznih kamata na iznos od 926.861,25 kn / 123.015,63 EUR tekućih od dospijeca računa na naplatu na pojedinačne iznose naznačenih u točki I. izreke do 19. studenoga 2017.

III. Preinačuje se presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2390/17 od 4. studenog 2021. u točki II. izreke za isplatu iznosa od 559.397,13 kn (petstopešestdesetdevetisućatristodevedestsedam kuna i trinaest lipa) / 74.244,76 EUR, i sudi:

Nalaže se tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 559.397,13 kn (petstopešestdevetisućatristodevedestsedam kuna i trinaest lipa) / 74.244,76 EUR (sedamdesetčetiritisućedvjestotrcdesetčetiri eura i sedamdesetšest centi) sa zakonskom zateznom kamatom 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, tekućom od 20. studenoga 2017. do isplate, sve u roku od osam dana.

IV. Preinačuje se presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2390/17 od 4. studenog 2021. u točki IV. izreke za isplatu iznosa od 91.914,44 kn / 12.199,14 EUR, i sudi:

Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 91.914,44 kn (devedesetjednatisućadevetstočetnaest kuna i četrdesetčetiri lipe / 12.199,14 EUR (dvanaesttisućastodevedesetdevet eura i četrnaest centa).

V. Odbija se kao neosnovan tuženikov zahtjev za naknadu troškova žalbenog postupka od 625,00 kn / 82,95 EUR.

### Obrazloženje

1. Pobijanom u izreci označenom presudom točkom I. izreke naloženo je tuženiku platiti tužitelju iznos od 926.861,25 kn sa zakonskom zateznom kamatom na više pojedinačnih iznosa tekućih od dospijeca do isplate. Točkom II. izreke odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja za isplatu iznosa od 559.397,13 kn sa zakonskom zateznom kamatom. Točkom III. izreke naloženo je tuženiku naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 63.709,92 kn sa zateznom kamatom od 4. studenog 2021. do isplate. Točkom IV. izreke odbijen je tužiteljev zahtjev za nadoknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 311.577,58 kn, kao neosnovan.

2. Prvostupanjski je sud, nakon provedenog dokaznog postupka, uvidom u isprave priložene spisu, vještačenjem financijsko - knjigovodstvene struke i građevinske struke te saslušanjem svjedoka Luka Živković zamolbenim putem (list 545.-546. spisa), kao i dopune nalaza i mišljenja vještaka Zlatka Omerhodžića (list

564.-580. spisa), utvrdio osnovanim tužiteljevo potraživanje od tuženika kao nepoštenog posjednika poslovnog prostora u Zagrebu, naknadu koristi koje je tuženik imao u predmetnom periodu, kada je bez valjane pravne osnove koristio taj poslovni prostor i to u visini zakupnine koju bi tužitelj u navedenom razdoblju ostvario, a čiju je visinu sud utvrdio provedenim vještačenjem te utvrdio tužbeni zahtjev s osnove naknade koristi od posjedovanja stvar osnovan, a s osnove naknade režijskih troškova neosnovan, pozivajući se na odredbe čl. 165. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14; dalje: ZV). Odluku o troškovima ovog postupka sud je donio primjenom odredbe čl. 154. st. 1. u vezi s odredbom čl. 155. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19 i 80/22; dalje: ZPP).

3. Protiv navedene presude, obje su stranke podnijele žalbu, svaka u dijelu kojim nije uspjela u sporu, zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom drugostupanjskom sudu presudu u pobijanom dijelu preinačiti podredno ukinuti je i predmet vratiti na ponovno suđenje.

4. Tužitelj u bitnom navodi da je sud u odnosu na odbijajući dio tužbenog zahtjeva, počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a jer presuda ima nedostatke zbog kojih se ne može ispitati, da nisu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama, a navedeni su nejasni i proturječni. Sud neosnovano navodi da tužitelj nije dokazao da je pretrpio stvarnu štetu, da su troškovi stvarno nastali te da mu je za nastale troškove umanjena imovina. Tužitelj je već u tužbi podnio zahtjev za naknadu štete u odnosu na obveze koje su terete bespravno korišteni poslovni prostor odnosno troškove režija te dokazao da je pretrpio stvarnu štetu budući da je tuženik bespravno koristio poslovni prostor u kojem je obavljajući djelatnosti, koristio struju te ostale energente i usluge, za koje je tužitelj primio račune i koje će morati platiti, uzimajući u obzir da je tužitelj društvo u stečaju. Ističe da predmetni troškovi padaju na teret stečajne mase te se neplaćanjem utuženog potraživanja opterećuje tužiteljeva imovina, čime mu nastaje šteta. U žalbi tužitelj navodi da je presuda u dijelu tužbenog zahtjeva koji se odnosi na režijske troškove, neosnovana i nezakonita, već iz razloga što je sud prihvatio dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na bespravno korištenje poslovnog prostora, budući da troškovi režija prate svaku nekretninu, a koje troškove za cijelo vrijeme neovlaštenog korištenja predmetnog poslovnog prostora, nije plaćao. Pri tome napominje da tuženik visinu troškova režija nije osporavao, već je isključivo isticao prigovor nepostojanja aktivne legitimacije jer tužitelj nije pružatelj tih računa.

5. Tuženik u žalbi iznosi sadržaj presude i u bitnom navodi da je tijekom postupka kao odlučnu činjenicu valjalo utvrditi je li predmetni poslovni prostor samostalna uporabna cjelina ili ne, jer je o tome ovisila visina vrijednosti koristi koju je tuženik ostvario za vrijeme posjedovanja predmetnog poslovnog prostora. U žalbi tuženik navodi da bi sud imao predodžbu kako izgleda predmetni prostor, bilo je potrebno izvršiti očevid na licu mjesta, s obzirom na to da je činjenica da li prostor tužitelja predstavlja samostalnu cjelinu predstavlja odlučnu činjenicu u ovom

postupku, koji je prijedlog sud neosnovano odbio. Tuženik ističe kako za sporni prostor ne postoji Potvrda o posebnim cjelinama. Tuženik je mišljenja da je sud utemeljio presudu na jednom jedinom provedenom dokazu o izgledu prostora u utuženom razdoblju i to na iskazu svjedoka Luke Živkovića.

6. U odgovoru na žalbu, tuženik osporava žalbene nadvode, predlaže odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu, uz naknadu troškova sastava odgovora na žalbu od 625,00 kn.

7. Tužiteljeva žalba je djelomično osnovana, tuženikova žalba nije osnovana.

8. Ispitavši pobijanu presudu na temelju odredbe čl. 365. st. 1. i 2. ZPP-a, u granicama razloga navedenih u žalbi, te pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud nalazi da je pobijana presuda djelomično pravilna i zakonita, a djelomično zahvaćena bitnom povredom odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a, jer obrazloženje presude djelomično ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama ili su oni nejasni i proturječni, da je sud djelomično pogrešno primijenio materijalno pravo i djelomično pogrešno utvrdio činjenično stanje.

9. Djelomično je ostvaren je žalbeni razlog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a na koju ukazuje žalitelj. Pobijana presuda ne može se ispitati zato što u obrazloženju presude nisu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama, odnosno, o odlučnim činjenicama postoje proturječnost između onoga što se u razlozima presude navodi o sadržaju isprava i samih isprava.

10. Sukladno odredbama čl. 373. i čl. 373.a ZPP-a, ovaj sud može donijeti odluku u predmetnoj pravnoj stvari.

11. Predmet tužbenog zahtjeva je utužena naknada s 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 8. siječnja 2013. do 8. kolovoza 2017., u iznosu od 926.861,25 kn i utuženi režijski troškovi koje su teretile predmetni poslovni prostor u iznosu od 559.397,13 kn. Tužitelj tvrdi da je tuženik bez temelja koristio predmetni poslovni prostor.

12. Iz obrazloženja presude proizlazi nespornim da:

- su tužitelj i tuženik bili u poslovnom odnosu na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 7. travnja 2009. i Anexa Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 12. siječnja 2012.,
- je tužitelj predmetni ugovor propisno otkazao 17. siječnja 2013. zbog neplaćanja zakupnine i režijskih troškova,
- je tuženik nakon otkaza ugovora nastavio koristiti predmetni poslovni prostor i obavljati svoju djelatnost te da je 13. prosinca 2019. predao prostor tužitelju
- tužitelj je kao vlasnik upisan u zemljišnim knjigama.

13. Sporna je osnova i visina tužbenog zahtjeva s obzirom na tuženikove prigovore te zastara potraživanja.

14. Valja napomenuti da je nad tuženikom otvoren predstečajni postupak 24. siječnja 2013. pa tužitelj nije bio dužan prijaviti tražbinu u predstečajni postupak s obzirom na to da je tražbina nastala nakon otvaranja predstečajnog postupka (čl. 71. ZFPPN-a).

15. Dakle, u konkretnom predmetu radi se o upotrebi tuđe stvari – poslovnog prostora kojeg je tuženik kao nepošteni posjednik koristio i nakon otkaza ugovora.

16. Prema odredbi čl. 165. ZV-a (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 pošten 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 pošten posjednik činio sa stvarju neprimjereno onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada.

17. Dakle, odredbom čl. 165. st. 1. ZV-a, koja se ima primijeniti u konkretnom predmetu, propisano je da 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.

18. U smislu citirane odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima da bi tužitelj ostvario pravo na naknadu koristi od posjedovanja stvari, potrebno je ispunjene sljedećih 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. Stoga je pravilno prvostupanjski sud tuženikov prigovor pomanjkanja aktivne legitimacije ocijenio neosnovanim.

19. Kako je nesporno da je predmetni ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazan 17. siječnja 2013., a tuženik je bez obzira na navedeno nastavio koristiti poslovni prostor sve do predaje prostora 13. prosinca 2019., tuženik je nepošteni posjednik. Prvostupanjski je sud pravilno utvrdio da je tuženikova ugovorna obveza bila je po otkazu ugovora vratiti tužitelju predmetni poslovni prostor. Međutim, kako je zakupnik nesporno 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 da mu je bio vraćen predmetni prostor. Budući da je tuženik nesporno nakon otkaza 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 sukladno odredbi čl. 165. ZV-a.

20. Tuženik je u utuženom razdoblju od predmetnog 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-a dužan platiti tužitelju kao vlasniku poslovnog prostora. Slijedom navedenog nepošteni posjednik je dužan vlasniku naknaditi sve koristi koje je 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. 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. godine tuženik je dužan nadoknaditi koristi koje je imao od stvari i to bar u visini zakupnine za predmetno razdoblje.

21. Utvrđenje je suda prvoga stupnja, da je predmetni prostor određen ugovorom i to prema Elaboratu o etažiranju Dopuna 07/2003, označenog smeđom bojom, oznake G2 071 površine 696,20 m<sup>2</sup>, da je tuženik potpisao Ugovor o zakupu 7. travnja 2009., kojim je tužitelj predao 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, površine 696,20 m<sup>2</sup>. Dakle, već je iz Ugovora vidljivo da je tuženiku bila dobro poznata nekretnina koja je predmet ugovora odnosno na čemu stječe pravo korištenja i kao takvu ju 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. Ovo stoga što tuženik osporavao da je predmetni prostor samostalna cjelina te mu tijekom ovog parničnog postupka osporava kvalitetu koju je taj prostor dakle imao već kod preuzimanja i sklapanja ugovora 7. travnja 2009. pa se u tom pravcu izjavljeni žalbeni navodi ukazuju neosnovanima.

22. Dakle, pravilno je utvrđeno po sudu prvoga stupnja, da je upravo 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. Odlučna je činjenica da je tuženik koristio predmetni precizirani prostor, neovisno o tome kako je njime raspolagao, koristio ga je bez valjane osnove, 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.

23. Prvostupanjski je sud nakon provedenog dokaznog postupka, pravilno utvrdio da vrijednost koristi koju je tuženik ostvario za vrijeme posjedovanja poslovnog prostora u razdoblju od 8. ožujka 2013. do 8. kolovoza 2017. iznosi 926.861,25 kn, pri čemu se pozvao na nalaz i mišljenje vještaka te dopunama tom nalazu, u kojima je vještak 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. U sklopu 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“ Izvatka tj. analiza tog dokumenta na način da se prema unaprijed utvrđenim pravilima pronađu nekretnine i njihovi pripadajući zakupi koji su najbliži traženi uz navođenje da su usporedne nekretnine prikazane u tabelarnom prikazu 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. S obzirom da je vještak procjenu proveo na temelju podataka o ugovorenim cijenama zakupa sukladno zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 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 („Narodne novine“ broj: 153/13, 20/17 i 39/19), Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15), Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj 114/15), Posebne uzance o građenju (Službeni list bivše SFRJ 18/77 preuzet Zakonom o preuzimanju Zakona o obveznim odnosima - „Narodne novine“ broj 53/91) i Zakonom o normizaciji („Narodne novine“ broj 163/03), Zakon o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj: 73/13, 99/13, 148/13, 153/13 i 143/14) to je prvostupanjski sud pravilno prihvatio takav način obračuna s obzirom da se radi o mjerodavnim aktima za konkretni slučaj.

24. Slijedom navedenoga, pravilno je prvostupanjski sud utvrdio da je tuženik posjedovanjem toga prostora ostvario korist u visini koja je utvrđena u iznosu od 926.861,25 kn, koji je tuženik dužan naknaditi tužitelju koju je korist imao od neovlaštene upotrebe poslovnog prostora, a ta korist predstavlja visinu zakupnine koju bi inače zakupodavac ostvario, pa je presudu u tom dijelu valjalo potvrditi, kao u točki I. izreke ove drugostupanjske presude.

25. Tužitelju uz iznos glavnice od 926.861,25 kn, pripadaju i zakonske zatezne kamate, pri čemu je tužitelj zahtijevao, a prvostupanjski sud dosudio kamate koje teku na pojedinačne iznose za svaki pojedini mjesec kako je zakupnina dospijevala na naplatu. Međutim, takvo određenje tijeka zateznih kamata nije pravilno. Naime, u skladu s pravnim shvaćanjem prihvaćenim na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održanoj 16. lipnja 2021., tražbina vlasnika prema nepoštenom posjedniku po osnovi naknade koristi koje je

imao za vrijeme svojeg posjedovanja stvari dospijeva danom podnošenja zahtjeva za naknadu. Odredbom čl. 40. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine” broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) propisano da je pravno shvaćanje prihvaćeno na sjednici svih sudaca odnosno sudskog odjela Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, obvezno za sva drugostupanjska vijeća ili suce pojedince tog odjela odnosno suda.

26. Tužiteljeva tražbina dospijeva danom podnošenja zahtjeva za naknadu, to tužitelj osnovano potražuje zatezne kamate od podnošenja tužbe 20. studenoga 2017. do isplate, s time da su zatezne kamate određene po stopi koja je propisana za potraživanja iz ostalih odnosa – dakle, prema stopi koja se za svako polugodište 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. Ovo iz razloga jer utuženo tužiteljevo potraživanje nije proizašlo iz trgovačkog (ni bilo kojeg drugog). Slijedom navedenoga prvostupanjske presudu u dijelu točke I. izreke - dosuđenih kamata prije podnošenja tužbe, valjalo je preinačiti i odbiti tužbeni zahtjev u tom dijelu, kao u točki II. izreke ove drugostupanjske presude.

27. Stoga, u dijelu točke I. izreke prvostupanjske presude kojim je naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 926.861,25 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 20. studenoga 2017. do isplate, tuženikovu je žalbu valjalo odbiti kao neosnovanu i u tom dijelu potvrditi pobijanu presudu, a na temelju odredbi članka 368. stavka 1. i članka 373. i 373.a stavka 1. točke 2. ZPP-a, kao u točki I. izreke ove drugostupanjske presude.

28. Nadalje, tužbeni zahtjev (točka II. izreke prvostupanjske presude) kojim tužitelj traži isplatu režijskih troškova (toplinska energija, pričuva, komunalna i vodna naknada, troškovi zaštitarske službe itd.) u iznosu od 559.397,13 kn, prvostupanjski je sud utvrdio neosnovanim.

29. Međutim, imajući u vidu odredbu čl. 165. st. 1. ZV-a, kojom je propisano da je nepošteni posjednik dužan vlasniku naknaditi sve koristi koje od stvari imao, a ovdje je riječ o troškovima koji prate predmetni prostor i kojim korištenjem usluga toga prostora, su nastali predmetni troškovi pa time i koristi koje su nastale tuženiku jer ih nije podmirio. 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. Iz odredbe čl. 165. st. 1. ZV-a, jasnim proizlazi da je nepošteni posjednik dužan naknaditi vlasniku sve koristi, a koje se koristi odnose i na režijske troškove, jer ih tuženik koji je koristio usluge iz kojih su nastali troškovi, nije podmirio tužitelju, čime je tuženiku nastala korist.

30. Suprotno iznesenom stavu prvostupanjskog suda u obrazloženju presude u odnosu na tužbeni zahtjev za naknadu režijskih troškovi, tužitelj je isticao i dokazao da je pretrpio stvarnu štetu tj. da su ti troškovi doista i nastali, odnosno da je za potraživani iznos troškova umanjena njegova imovina. Tužitelj je za cijelo vrijeme trajanja postupka isticao da je tuženik bez pravne osnove, nakon otkaza ugovora,

nastavio koristiti predmetni poslovni prostor u kojem je obavljao svoju redovnu djelatnost, čime je koristio električnu energiju i ostale energente, a koje naknade za navedene troškove režija, nije plaćao. Tuženik je bespravno koristeći prostor, koristio i druge usluge za koje je tužitelj kao obveznik prema dobavljačima, odnosno isporučiteljima energenata i koje će morati platiti istima i koji terete troškove stečajne mase, a koje je bio dužan podmiriti tuženik koji je te usluge i koristio. Valja istaći, iako je ugovor otkazan, da je Ugovorom o zakupu predmetnog poslovnog prostora i Aneksom tog Ugovora, tuženik kao zakupnik preuzeo obvezu plaćanja pored zakupnina i režijske troškove, pa mu činjenica plaćanja preuzete obveze plaćanja režijskih troškova nikako nije mogla ostati nepoznata kada je nastavio koristiti bez osnove, predmetni prostor i isporuku energenata. Tuženik ne samo da nije plaćao mjesečnu zakupninu, o čemu je sud već iznio svoju ocjenu, već je nastavio i s korištenjem svih energenata i usluga vezanih za predmetni poslovni prostor kojeg je koristio bez osnove, čime su tužitelju kao obvezniku prema isporučiteljima nastali troškovi i obveza isplatiti nastale troškove koji terete prostor korišten bez osnove.

31. Prema ocjeni ovoga suda nastali troškovi režija, vezani su za korištenje poslovnog prostora kojeg je tužitelj koristio bez pravne osnove i dužan ih je podmiriti jer ih je upravo prouzročio. Tužitelj je dokazao da je pretrpio stvarnu štetu budući da je tuženik bespravno koristio poslovni prostor u kojem je obavljajući djelatnosti, koristio struju te ostale energente i usluge, za koje je tužitelj primio račune i koje će morati platiti. Tužitelj, kao stečajni dužnik tu tražbinu ne može namiriti iz razloga što nema sredstava stečajne mase, ali to ne znači da je prestala obveza prema isporučiteljima, kao ni tuženikova obveza namirenja troškova koje je svojim djelovanjem prouzročio. Time što tužitelj zbog nedostatnosti stečajne mase ne može namiriti obveze vjerovnika stečajne mase, ne znači da se tuženika koji je stvarni korisnik usluga isporučenih od strane vjerovnika stečajne mase, može osloboditi namirenja nastalih obveza stečajne mase dužnika. Šteta je svakako nastala stečajnom dužniku time što nastali troškovi režija opterećuju stečajnu masu, a tuženik je neplaćanjem usluga koje je koristio, nastala korist u visini neplaćenih računa. Tužitelj trpi štetu kroz povećane obveze koje mora podmiriti isporučiteljima energenata nastalih izdavanjem računa na teret tužitelja kao obveznika prema njemu i koje padaju na teret stečajne mase. Iz isprava dostavljenih u spis za navedene usluge pružateljima usluga, a koje tuženik nije osporio proizlazi osnova i visina tužbenog zahtjeva.

32. S obzirom na to da je za utuženo razdoblje tuženik bio nepošteni posjednik predmetne nekretnine, on je dužan, sukladno odredbi čl. 165. st. 1. ZV-a, naknaditi tužitelju utuženi iznos od 559.397,13 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od podnošenja zahtjeva.

33. Slijedom navedenoga u dijelu u kojem je točkom II. izreke prvostupanjske presude odbijen tužbeni zahtjev za isplatu iznos od 559.397,13 kn sa zakonskom zateznom kamatom; valjalo je potvrditi u dijelu odbijanja tužbenog zahtjev za zakonsku zateznu kamatu na pojedinačne iznose tekuće od dospelja do dana utuženja, dok je u preostalom dijelu za isplatu glavnice sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 20. studenoga 2017., tužiteljevu žalbu valjalo prihvatiti i u tom dijelu preinačiti pobijanu presudu, a na temelju odredbe čl. 373. i čl. 373.a ZPP-a.

34. Neosnovano žalitelj navodi da je sud utemeljio presudu na jednom jedinom izvedenom dokazu o izgledu prostora u utuženom razdoblju i to na iskazu svjedoka Luke Živkovića. Ovo stoga što je sud osim izvedenog dokaza saslušanjem svjedoka izveo i dokaza financijskog i građevinskog vještačenja. Osim toga, navedeni svjedok je 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. godine bio upravo u tom obliku.

35. Tuženikovi žalbeni navodi da predmetni prostor ne predstavlja posebnu cjelinu te da sud nije imao predodžbu o tom prostoru, neosnovani su. Ovo iz razloga, što nije tuženik bio taj koji je raskinuo predmetni ugovor o zakupu niti je prigovarao zakupnini određenoj prema predmetu ugovora, već je isti nakon što mu je tužitelj zbog neplaćanja otkazao ugovor, nastavio koristiti isti prostor, a nije ga vratio, zbog eventualnih nedostataka. Naprotiv, tuženik je tek u ovom postupku osporavao da bi mu tužitelj predao na korištenje predmetni prostor kao samostalnu i funkcionalnu cjelinu, znači sa pregradnim zidom i ostalim odnosno stvarni izgled konkretnog prostora. 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 evidentno izbjegavanje podmirenja svojih obveza.

36. Prvostupanjski je sud pravilno tuženikov prigovor izjavljen u pravcu da je vještak nalaz i mišljenje temeljio na iskazu svjedoka, ocijenio bespredmetnim i irelevantnim za predmet spora, uz pravilno obrazloženje da je stvar koja je bila predmet zakupa, već bila određena Elaboratom o etažiranju Dopuna 07/2003, oznake G 071, površine 696,20 m<sup>2</sup> iz kojeg je vidljivo da je ucrtan, zid, vrata, sanitarni čvor i hodnik s izlazom, što sve skupa čini samostalnost i funkcionalnost predmetnog prostora. U tom pravcu izjavljeni žalbeni navodi ukazuju se neosnovanima.

37. Jednako tako neosnovan je i žalbeni navod da je sud neosnovano odbio dokazni prijedlog provođenja očevida radi utvrđenja sadašnjeg izgleda prostora, budući da je irelevantno kako prostor izgleda 2019. godine, kada je vještak razgledavao predmet vještačenja. Ovo stoga što je zakupodavac predao zakupoprimcu prostor na korištenje 2009. godine, kada je dogovorena zakupnina s obzirom na taj prostor kao samostalnu i funkcionalnu cjelinu s pregradnim zidom i ostalo te je irelevantno je li tuženik vršio manje preinake ili rekonstrukcije radi funkcionalnijeg prostora.

38. Odredba čl. 8. ZPP-a odnosi se na načelo slobodne ocjene dokaza izvedenih tijekom postupka, pri čemu se navedenom odredbom utvrđuje koje sve okolnosti prvostupanjski sud treba uzeti u obzir pri utvrđenju relevantnih činjenica, a na osnovi slobodne ocjene izvedenih dokaza. Ocjena dokazne snage ispitanih dokaznih sredstava ovisi u svakom konkretnom slučaju od slobodne ocjene suda, koji prema svom uvjerenju, na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog dokaznog

postupka, sukladno odredbi čl. 8. ZPP-a, odlučuje koje će činjenice uzeti kao dokazane, a koje ukazuju na osnovanost i istinitost tvrdnji jedne od stranaka.

39. Slijedom navedenog, na temelju odredbe čl. 368. st. 1. ZPP-a tuženikova žalba je odbijena kao neosnovana i pobijana odluka potvrđena glede glavnice i dijela zateznih kamata, dok je na temelju odredba čl. 373. i čl. 373. t. 3. ZPP-a pobijana odluka točke III. izreke prvostupanjske presude djelomično preinačena i tužbeni zahtjev djelomično prihvaćen.

40. Budući da je preinačena odluka o glavnoj stvari, na temelju odredbe čl. 166. st. 2. ZPP-a valjalo je preinačiti i odluku o troškovima postupka i dosuditi ih tužitelju, budući da je po preinačenoj odluci uspio sa svojim zahtjevom u cijelosti (čl. 154. st. 1. ZPP-a).

41. Tužitelju, koji je u cijelosti uspio u sporu, je kao opravdan priznat trošak zastupanja po odvjetniku sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, („Narodne novine“ broj: 142/12, 103/14, 118/14 i 107/15; dalje: Tarifa) kao već dosuđen točkom III. izreke prvostupanjske presude, ali i za preostali iznos koji mu zbog nepravilno i nezakonitog djelomičnog odbijanja tužbenog zahtjeva, neosnovano nije priznat od 63.376,94 kn. S obzirom na to da je tužitelj sa žalbom uspio u cijelosti, osnovan je njegov zahtjev za naknadu troška sastavljanja žalbe u iznosu od 18.587,50 kn s PDV-om od 25% od 4.646,88 kn te sudskih pristojbi na žalbu od 5.000,00 kn, što je ukupno 28.234,38 kn. Ukupno priznati trošak je 91.914,44 kn pa je za taj iznos valjalo preinačiti točku IV. izreke prvostupanjske presude (točka IV. izreke ove drugostupanjske presude), a u preostalom iznosu od 219.663,14 kn potvrditi točku IV. izreke kojim je odbijen tužiteljev zahtjev za taj iznos, kao u točki I.4. izreke ove drugostupanjske presude.

42. Odbijen je tužiteljev zahtjev za naknadu troškova odgovora na žalbu, budući da ova postupovna radnja nije bila potrebna za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari, stoga je odlučeno kao točki V. izreke ove drugostupanjske presude, na temelju odredbe čl. 166. st. 1. ZPP-a u vezi s odredbom čl. 154. st. 1. ZPP-a.

43. Sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 57/22) dosuđeni iznos prikazan i u valuti EUR, po fiksnom tečaju konverzije 7,53450.

Zagreb, 13. rujna 2022.

Predsjednik vijeća  
Dubravka Zubović

Broj zapisa: **eb311-9f463**

Kontrolni broj: **0cb6f-58eba-014d4**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DUBRAVKA ZUBOVIĆ, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, 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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.