

## Nepošteni posjednik

### Zbirni podatci

**Broj odluke:** Pž 8457/2015

**Datum odluke:** 02.05.2017

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

### Pravna podloga

Članak 165. stavak 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 i 90/10)

### Sentenca

U trenutku prestanka ugovora o zakupu zakupoprimac postaje nepošteni posjednik tuđe stvari te stvar mora predati vlasniku i naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje imao za vrijeme svojeg posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario. Pritom se visina koristi utvrđuje u visini zakupnine koju bi prema ugovoru tuženica plaćala tužitelju, odnosno u visini zakupnine koju bi zakupodavac inače ostvario.

### Tekst

Tužbeni zahtjev odnosi se na isplatu razlike zakupnine koja je dospjela nakon isteka ugovora o zakupu odnosno naknade u visini koristi koju je tuženica imala kao neovlašteni korisnik tržnog prostora na južnoj strani Tržnice Volovčica u Zagrebu, Trg. Volovčica 1, na kojem je postavljen kiosk.

Među strankama nije sporno da su bile u poslovnom odnosu na temelju Ugovora o zakupu tržnog prostora broj 29393 od 10. veljače 2011. (list 22. - 24. spisa), da nakon isteka Ugovora (29. veljače 2012.) nije za daljnje razdoblje zaključen ugovor po pozivu tužitelja na sklapanje obnovljenog Ugovora, te da je tuženica nastavila koristiti tužiteljev tržni prostor, ali plaćanjem smanjenog (1/2 dijela svakog računa tužitelja) iznosa zakupnine iz ugovora koji je istekao (100,00 kn za 1 m<sup>2</sup>).

Iz Ugovora o zakupu tržnog prostora od 10. veljače 2011. proizlazi da se njime daje na određeno vrijeme tuženici u zakup tržni prostor na južnoj strani Tržnice Volovčica na kojem je postavljen kiosk veličine 20,03 m<sup>2</sup> po cijeni od 100,00 kn mjesečno za 1 m<sup>2</sup> (članak 1.) te da je sastavni dio ugovora specifikacija broj 29393 s opisom tržnog prostora i drugim troškovima korištenja zakupljenog prostora, a po cijenama prema važećem cjeniku tužitelja (članak 3.). Člankom 12. Ugovora je određeno da se ugovor sklapa na određeno vrijeme od 1. ožujka 2011. do 29. veljače 2012., a nakon isteka vremena na koji je ugovor sklopljen stranke su ugovorile da se ugovor ne može prešutno produljiti već su stranke obvezne sklopiti novi ugovor, a u slučaju ne produljenja Ugovora nakon njegovo isteka zakupnik je dužan osloboditi zakupljeni tržišni prostor od osoba i stvari i predati zakupodavcu u roku od tri dana od dana zaprimanja zahtjeva zakupodavca da se tržni prostor oslobodi.

Suprotno žalbenim navodima, u konkretnom slučaju nije relevantno tko je vlasnik objekta (kioska za obavljanje

ugostiteljske djelatnosti) koji je postavljen predmetnom tržnom prostoru jer se u konkretnom slučaju ugovor o zakupu odnosi se na zakup tržnog prostora na tržnici Volovčica na kojem je taj objekt postavljen. Ugovorna obveza tuženice je bila po isteku ugovora o zakupu vratiti tužitelju zakupljeni tržišni prostor. Zakupnik prostora koji i nakon isteka ugovorenog roka o zakupu nastavi koristiti tržni prostor dužan je naknaditi zakupodavcu korist koju je imao od upotrebe tržnog prostora.

Materijalno pravo prema kojem je sud trebao odlučiti o tužiteljevom zahtjevu temelji se na odredbi članka 165. stavak 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 i 90/10; dalje: ZOV). Tuženica u trenutku prestanka ugovora o zakupu postaje nepošteni posjednik tuđe stvari te stvar mora predati vlasniku i naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje imao za vrijeme svojeg posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.

U odnosu na obujam koristi koju je tuženica imala uslijed upotrebe tuđe stvari (tržnog prostora) u svoju korist, ovaj sud prihvaća stav prvostupanjskog suda kako njenu visinu treba utvrditi u visini zakupnine koju bi prema ugovoru tuženica plaćala tužitelju, odnosno u visini zakupnine koju bi zakupodavac inače ostvario (pretpostavljena zakupnina koju bi tužitelj mogao ostvariti davanjem predmetnog prostora u zakup u utuženom razdoblju prema ugovoru, cjeniku tužitelja i specifikaciji broj 29393).

Stoga je tuženica u obvezi naknaditi tužitelju utuženi iznos koji se odnosi na tržni prostor na kojem je postavljen kiosk po ugovorenoj cijeni od 100,00 kn za 1 m<sup>2</sup>, odnosno razliku do punog iznosa po utuženim računima (list 34. - 40. spisa).