



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 64 Pž-7300/2019-2

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 Mladena Šimundića, predsjednika vijeća, Dubravke Matas, sutkinje izvjestiteljice i Lenke Čorić, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja TIM 90 d.d. u stečaju, Pula, Koparska 37, OIB 63062784520, protiv tuženika TIM 2000 d.o.o. Poreč, Vukovarska 19, OIB 21848809458, kojeg zastupa punomoćnica Mia Mihovilović, odvjetnica u Zagrebu, radi predaje u posjed, odlučujući o tužnikovoj žalbi protiv točaka I. i III. izreke presude Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-74/2018-29 od 11. studenoga 2019., u sjednici vijeća održanoj 18. veljače 2020.

p r e s u d i o j e

Odbija se kao neosnovana tuženikova žalba i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-74/2018-29 od 11. studenoga 2019. u točkama I. i III. izreke.

Obrazloženje

Presudom naznačenom u izreci prvostupanjski sud je prihvatio tužiteljev zahtjev za predaju nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli pobliže označenima u izreci prvostupanjske presude (točka I. izreke), odbio tužbeni zahtjev za predaju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, kč. br. 120574, zk. ul. 18306 (točka II. izreke), te naložio tuženiku nadoknadi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 600,00 kn (točka III. izreke). Tako je sud odlučio jer je utvrdio da tuženik nije dokazao postojanje niti jednog prava koje bi ga ovlastilo da posjeduje predmetne nekretnine sukladno čl. 163. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 81/15-pročišćeni tekst; dalje: ZV).

Protiv točaka I. i III. izreke te presude žalbu je ponio tuženik zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi je u bitnom istaknuo da je sud pogrešno utvrdio da je tuženik u posjedu nekretnina te ističe da vlasnik stvari ne može osnovano od bivšeg posjednika tražiti povrat stvari koja je prije pokretanja parnice predana trećoj osobi. Ističe da neke nekretnine obuhvaćene tužbenim zahtjevom nisu upisane u zemljišnim knjigama. Dalje navodi da tužitelj nije dokazao da je tuženikov posjed nepošten dok je tuženik koji je na svim nekretninama učinio veća ulaganja ima pravo na naknadu za navedena ulaganja te pravo zadržanja. Navodi da su, sukladno odredbi čl. 152. Stečajnog zakona s razlučnim vjerovnicima izjednačeni vjerovnici s pravom zadržanja te imaju pravo na odvojeno namirenje svoje tražbine iz

vrijednosti predmeta zaloga. Navodi da je trebalo prekinuti ovaj postupak jer se na predmetnim nekretninama vodi ovršni postupak, a čije pravomoćno okončanje je prethodno pitanje za ovaj postupak budući da je upitno tko će biti novi vlasnici. Posljedično pobijanu odluke o glavnoj stvari, pobija i odluku o troškovima postupka. Predlaže preinačiti presudu u pobijanom dijelu i odbiti tužbeni zahtjev, podredno ukinuti je i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. Traži naknadu troška za sastavljanje žalbe u iznosu od 1.171,86 kn.

Tužitelj nije podnio odgovor na žalbu.

Žalba nije osnovana.

Prvostupanjska presuda u pobijanom dijelu ispitana na temelju odredaba čl. 365. st. 1. i 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/03, 57/11, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP), u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći pri tome 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, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

Predmet spora je zahtjev tužitelja kao vlasnika stvari za predaju u samostalan posjed od tuženika kao posjednika nekretnina поближе označenih u tužbenom zahtjevu.

Prema odredbi čl. 161. st. 1. ZV-a vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda posjed te stvari, a prema odredbi čl. 163. ZV-a posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako ima pravo koje ovlašćuje na posjedovanje te stvari (pravo na posjed) (st. 1.). Posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako izvodi svoje pravo na posjed od posrednoga posjednika, koji ima pravo na posjed te stvari, osim ako je posjed dobio posjednik od posrednog posjednika koji nije bio ovlašten da mu ga dade (st. 2.). Ako posjednik stvari koja je bila otuđena ustupom, zahtijeva da je posjednik preda njezinu vlasniku, može novom vlasniku suprotstaviti i prigovore svoga prava na posjed koje bi imao prema ustupitelju (st. 3.).

Dakle, da bi u postupku pred sudom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu s time da se tuženik može suprotstaviti zahtjevu isticanjem materijalnopравnih prigovora koji tužitelj zahtjev negiraju, ukidaju ili ga odgađaju.

Iz izvadaka iz zemljišne knjige (str. 113. do 269. spisa) proizlazi da je tužitelj vlasnik predmetnih nekretnina, što je pravilno utvrdio i prvostupanjski sud, kao i da je tuženik u posjedu predmetnih nekretnina. S tim u vezi ukazuju se neosnovanim žalbeni navodi tuženika da nije utvrđeno da je u posjedu nekretnina budući da je tu činjenicu tuženik učinio nespornom u odgovoru na tužbu, a i u žalbi ukazuje na to da ima posjed nekretnina obuhvaćenih tužbenim zahtjevom. Stoga takvi kontradiktorni navodi nisu od utjecaja na pravilnost i zakonitost pobijane presude.

Osim toga tuženikov žalbeni navod da više nije u posjedu predmetnih nekretnina zbog čega smatra da vlasnik stvari ne može osnovano od bivšeg posjednika tražiti povrat stvari koja

je prije pokretanja parnice predana trećoj osobi, predstavlja iznošenje novih činjenica, što s obzirom na odredbu čl. 352. st. 1. ZPP-a nije dozvoljeno tek u žalbi.

Posjednik je dužan na jasan i određen način istaknuti svoj prigovor o pravu na posjed. U konkretnom slučaju tuženik je istaknuo prigovor zadržanja sukladno čl. 164. st. 2. ZV-a. Tvrdi da je u nekretnine ulagao te da po toj osnovi ima pravo na nužne i korisne troškove, a da, dok mu se isti ne nadoknade, ima pravo zadržanja.

U konkretnom slučaju nesporno je da su tužitelj kao zakupodavac i tuženik kao zakupoprimac zaključili 24. svibnja 2011. ugovor o zakupu dva poslovna prostora u zgradi sagrađenoj na k.č. 1205/4, ZGR, k.o. Pula, i to jedan na prvom katu zgrade, površine 36,00 m², oznake VPP 105, 76. etaža (76. poduložak) i drugi u podrumu, površine 29,28 m², oznake VPP G01, 37. etaža (37. poduložak). Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme do 24. svibnja 2012. Aneksom tog ugovora od 1. studenoga 2011. zakup je proširen na još jedan poslovni prostor na prvom katu, površine 37,27 m², oznake VPP 109, 79. etaža (79. poduložak) te je rok zakupa za sve poslovne prostore produžen do 24.07.2013. Aneksom II tog istog ugovora zakup je proširen na četvrti poslovni prostor u prizemlju zgrade, ukupne površine 49,10 m², oznake VPP 016, etaža 60. (poduložak 60.) te 100 m² dvorišnog prostora sa sjeverne i istočne strane. Rok zakupa za sve poslovne prostore je produžen do 24. srpnja 2016. (ugovori i aneksi na str. 5. do 11. spisa).

Stranke su također, 1. srpnja 2011. zaključile ugovor o zakupu 36 garaža koje se nalaze u zgradi označenoj kao k.č. 1205/4 zgr, k.o. Pula, oznake VP 1 do 36, a koje se vode kao 1. do 36. etaža (1. do 36. poduložak) i 22 garaže u zgradi sagrađenoj na k.č. 1205/3 zgr i k.č. 1205/6 zgr, na rok do 1. srpnja 2012. godine. Aneksom tog ugovora od 15. lipnja 2012. godine zakup je produljen do 1. srpnja 2016. (ugovori i aneks na str. 12. do 15. spisa).

Pritom je pravilnom primjenom odredbe čl. 23. st. 1. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 91/96, 127/97, 174/04, 38/09 i 125/11; dalje: ZZPPP) kojom je propisano da ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, prvostupanjski sud ocijenio da je ugovor o zakupu od 24. svibnja 2011. (osnovni), koji se odnosio na četiri poslovna prostora, prestao protekom vremena 24. srpnja 2016., a ugovor o zakupu od 1. srpnja 2011. (osnovni), koji se odnosi na 58 garažna mjesta, prestao također protekom vremena 1. srpnja 2016.

Prema odredbi čl. 164. st. 2. ZV-a, zahtijeva li vlasnik da posjednik preda stvar, poštteni posjednik može tražiti naknadu za nužne i korisne troškove koje je imao, te stvar zadržati dok mu oni ne budu naknađeni.

Međutim, s obzirom na to da su u konkretnom slučaju ugovori o zakupu predmetnih nekretnina prestali protekom vremena na koje su zaključeni, a prije podnošenja tužbe, tuženik od trenutka prestanka ugovora o zakupu više nije poštteni posjednik.

Prema odredbi čl. 165. st. 1. ZV-a nepoštteni 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.

Opća pravila o pravu zadržanja (*ius retentionis*) sadržana su u Zakonu o obveznim odnosima (čl. 72. - 75. – „Narodne novine“ broj 35/05 i 41/08; dalje: ZOO).

Vjerovnik dospjelog potraživanja u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok mu ne bude isplaćeno potraživanje (čl. 72. st. 1. ZOO-a).

Vjerovnik je dužan vratiti stvar dužniku ako mu on da odgovarajuće osiguranje njegova potraživanja (čl. 74. ZOO-a).

Prema odredbi čl. 75. ZOO-a, vjerovnik koji drži dužnikovu stvar po osnovi prava zadržanja ima pravo da se naplati iz njezine vrijednosti na isti način kao založni vjerovnik, ali je dužan prije nego što pristupi ostvarenju naplate o svojoj namjeri pravodobno obavijestiti dužnika.

Iz citiranih zakonskih odredaba proizlazi da je pravo zadržanja akcesorno pravo ovisno o dospelom i utuživom potraživanju posjednika stvari, prema zahtjevu vlasnika da mu stvar preda u posjed i da se na pravo zadržanja može osnovano pozvati samo poštenu posjednik stvari.

Osim toga, iz citiranih zakonskih odredaba proizlazi da pravo zadržanja ima dvojaki učinak: a) služi kao sredstvo prinude da se uredno podmiri dospjelo potraživanje koje ima prema dužniku i b) kao sredstvo namirenja potraživanja iz zadržanih stvari u slučaju da dužnik (vlasnik stvari) ne želi podmiriti svoju obvezu prema posjedniku stvari.

Pravo zadržanja, u biti, ima suprotstavljajući značaj, kao preventivno sredstvo zaštite dospelog potraživanja kojeg posjednik stvari ima prema dužniku, odnosno čin pritiska na dužnika da ispuni svoju obvezu prema posjedniku stvari. To pravo je vremenski neograničeno. Tek za slučaj da posjednik stvari svoje potraživanje želi namiriti iz zadržane stvari, treba ustati (protu)tužbom, kako bi, radi namirenja tog potraživanja, ishodio ovršni naslov.

Iz navedenog, prema prosudbi ovog suda, slijedi da se pravo zadržanja, kada su za to ispunjene sve pretpostavke (pošten posjed, utuženo i dospjelo potraživanje) može braniti i prigovorom kao procesnom radnjom, s tim da prigovor treba biti određen, kako po osnovi, tako i po visini potraživanja, kojeg poštenu posjednik ima prema vlasniku stvari. U konkretnom slučaju tuženik, osim paušalnog isticanja da ima pravo zadržanja „jer je na predmetnim nekretninama izvršio znatna ulaganja“, nije prigovor odredio po visini potraživanja.

Osim toga, prema stajalištu ovog suda, u konkretnoj situaciji, s obzirom na to da su ugovori o zakupu nesporno prestali, što ga čini nepoštenim posjednikom, tuženik nema pravo zadržanja sukladno odredbi čl. 165. st. 1. ZV-a. Stoga je prvostupanjski sud pravilnom primjenom odredbe čl. 163. st. 1. ZV-a odbio tuženikov prigovor i na temelju odredbe čl. 161. st. 1. ZV-a obvezao tuženika na vraćanje nekretnina obuhvaćenih tužbom u posjed tužitelja kao vlasnika.

Slijedom navedenog, tuženikov žalba ukazuje se neosnovanom te ju je na temelju odredbe čl. 368. st. 2. ZPP-a valjalo odbiti, a prvostupanjsku presudu u pobijanoj točki I. izreke potvrditi.

Odluka o troškovima parničnog postupka koja je utemeljena na odredbi čl. 154. st. 3. ZPP-a u vezi s čl. 155. ZPP-a pravilna je i zakonita dok ju žalitelj određeno ni ne osporava, slijedom čega je i odluku o troškovima postupka sadržanu u točki III. izreke prvostupanjske presude valjalo potvrditi.

Zagreb, 18. veljače 2020.

Predsjednik vijeća
Mladen Šimundić

Broj zapisa: **17894-09996**

Kontrolni broj: **0352b-ce710-55390**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MLADEN ŠIMUNDIĆ, 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.