REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Držićevka 1, 52000 Pazin

P-121/2025-292

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

Trgovački sud u Pazinu, po sucu Ivanu Dujiću, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja BRIONI d.o.o., OIB: 78706979190, Pula, Šijanska cesta 4, kojeg zastupa punomoćnica Biljana Grozdanić, odvjetnica u Puli, protiv tuženika EUROHERC OSIGURANJE d.d., OIB: 22694857747, Zagreb, Ulica grada Vukovara 282, kojeg zastupaju odvjetnici iz Odvjetničkog društva Grgić & Partneri d.o.o., Zagreb, radi isplate, nakon glavne i javne rasprave zaključene 24. rujna 2026., u nazočnosti punomoćnika stranaka, 2. studenoga 2026., objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku EUROHERC OSIGURANJE d.d., OIB: 22694857747, da tužitelju BRIONI d.o.o., OIB: 78706979190, isplati iznos od 179.694,82 EUR sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 13. rujna 2018. do isplate, po stopi koja se do 31. prosinca 2022. 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 postotna poena, od 1. siječnja do 31. prosinca 2023. uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2024. do isplate uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženiku EUROHERC OSIGURANJE d.d. naknaditi tužitelju BRIONI d.o.o. troškove parničnog postupka u iznosu od 77.396,02 EUR, sa zakonskim zateznim kamatama od 2. studenoga 2026. do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

III. Nalaže se tužitelju BRIONI d.o.o. naknaditi tuženiku EUROHERC OSIGURANJE d.d. troškove parničnog postupka zbog djelomičnog povlačenja tužbe podneskom od 27. srpnja 2018. u iznosu od 4.280,31 EUR, sa zakonskim zateznim kamatama od 2. studenoga 2026. do isplate, po stopi koja se određuje za svako

polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

IV. Odbijaju se zahtjevi stranaka za naknadu daljnjih troškova postupka u dijelu o kojem nije već pravomoćno odlučeno.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 11. siječnja 2011. podnio tužbu protiv tuženika radi isplate. Naveo je da je vlasnik nekretnine u Puli, Šijanska cesta 4, označene kao k.č. br. 1822/3 k.o. Pula, na kojoj se neposredno uz ulaz u stanicu za tehnički pregled nalazi poslovna zgrada koju tuženik koristi za obavljanje djelatnosti osiguranja. Stranke su uvjete korištenja uredile Ugovorom o zakupu od 28. srpnja 1994. i Sporazumom od 31. siječnja 1995. Prema tim ispravama tuženik je izgradio poslovni objekt i predao ga u vlasništvo tužitelju, a tužitelj mu je zauzvrat omogućio besplatno korištenje od 1. kolovoza 1999. do 1. kolovoza 2006. Za vrijeme nakon isteka tog razdoblja ugovoreno je automatsko produljenje zakupnog odnosa uz mogućnost ugovaranja novog iznosa zakupnine u skladu s porastom cijena najma poslovnih prostora u Gradu Puli. Tužitelj je smatrao da mu pripada razlika između dotadašnje zakupnine od 2.134,76 kn mjesečno i zakupnine uvećane prema porastu cijena zakupa, odnosno tržišne zakupnine. Primarnim zahtjevom tražio je 545.644,80 kn, odnosno mjesečnu razliku od 15.156,80 kn za razdoblje od tri godine prije podnošenja tužbe. Eventualno kumuliranim zahtjevom tražio je 751.148,64 kn, polazeći od tržišne zakupnine od 23.000,00 kn mjesečno, umanjene za dotadašnju zakupninu. Tužitelj se pozvao i na raniji postupak pred Općinskim sudom u Puli, poslovni broj P-3045/06, u kojem je tuženiku naloženo plaćati mjesečnu zakupninu od 2.134,76 kn. U tom je postupku donesena presuda od 19. svibnja 2008., o žalbi je odlučeno presudom Županijskog suda u Puli – Pola poslovni broj Gž-2266/08-2 od 19. srpnja 2010., a tužiteljeva revizija odbijena je presudom Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-365/11-2 od 9. lipnja 2015.
2. U odgovoru na tužbu tuženik je istaknuo prigovor mjesne nenadležnosti i osporio zahtjeve u osnovi i visini. Smatrao je da ugovorena nadležnost suda prema sjedištu tužitelja ne obuhvaća potraživanje iznosa koji stranke nisu ugovorile. Nije osporavao sklapanje ugovora i sporazuma, ali je tvrdio da je ugovorena samo mogućnost naknadnog sporazuma o novoj zakupnini, a ne automatsko povećanje. Kako sporazum o višoj zakupnini nije postignut, a dotadašnju zakupninu redovito plaća, predložio je odbiti oba zahtjeva.
3. Podnescima od 23. veljače 2011. i 27. studenoga 2012. tužitelj je pobliže specificirao zahtjeve u odnosu na zakonske zatezne kamate na pojedine mjesečne iznose, bez promjene iznosa glavnice. Osporio je prigovor mjesne nenadležnosti pozivajući se na ugovorne odredbe. Prigovor nenadležnosti ocijenjen je neosnovanim jer spor proizlazi iz pravnih poslova za koje su stranke ugovorile nadležnost suda prema sjedištu tužitelja.
4. Presudom Trgovačkog suda u Rijeci, Stalne službe u Pazinu, poslovni broj P-51/11-75 od 28. studenoga 2014., odbijeni su primarni i eventualno kumulirani zahtjev. Sud je zaključio da nije nastupilo automatsko povećanje zakupnine i da stranke nisu postigle sporazum o njezinu novom iznosu.

5. Odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-1268/2015-4 od 22. svibnja 2018. navedena je presuda ukinuta i predmet vraćen na ponovno suđenje, dok je odlučivanje o žalbenim troškovima ostavljeno za konačnu odluku. Drugostupanjski sud prihvatio je zaključak da nije ugovoreno automatsko povećanje zakupnine, ali je ukazao na potrebu utvrđenja je li i kada zakup prestao. Nakon prestanka zakupa tužitelju može pripadati naknada koristi koju je tuženik ostvario korištenjem njegove nekretnine. Naloženo je provjeriti i postoji li istovjetnost predmeta spora s ranijom parnicom P-3045/06.

6. U ponovljenom postupku tužitelj je izmijenio sadržaj zahtjeva. U obrazloženju prvostupanjske odluke od 25. veljače 2022. podnesak od 27. srpnja 2018. označen je kao podnesak kojim je djelomično povučena tužba za razdoblje prije prestanka zakupa, u iznosu od 515.331,20 kn. Podneskom od 13. rujna 2018., koji je u kasnijim odlukama označen kao podnesak kojim je preinačena tužba, tužitelj je zahtijevao naknadu za bespravno korištenje prostora od 2. prosinca 2010. do njegove predaje 22. ožujka 2018. Tužitelj je naveo da je zakup otkazao 1. rujna 2010. i da je zakupni odnos prestao istekom otkaznog roka 1. prosinca 2010. Pozvao se na presudu Trgovačkog suda u Rijeci, Stalne službe u Pazinu, poslovni broj P-351/12-20 od 10. svibnja 2013., kojom je tuženiku naložena predaja poslovnog prostora. Na temelju te presude određena je ovrha rješenjem Općinskog suda u Puli – Pola poslovni broj Ovr-4994/17-2 od 3. studenoga 2017. Nakon dobrovoljne predaje prostora 22. ožujka 2018., ovrha je obustavljena rješenjem poslovni broj Ovr-4994/17-30 od 6. travnja 2018. Za utvrđivanje visine koristi tužitelj je predložio usporedbu sa zakupninama drugih osiguravajućih društava koja su koristila prostore u istoj stanici za tehnički pregled.

7. Tuženik se podneskom od 5. travnja 2019. protivio preinaci, smatrajući da se zahtjev temelji na drugom činjeničnom stanju. Zatražio je naknadu troškova povučenog dijela tužbe, osporio zakonitost otkaza, osnovu i visinu naknade te istaknuo zastaru. Tvrdio je da tužitelj bez uporabne dozvole nije mogao zakonito davati prostor u zakup, osporavao površinu i tržišnu zakupninu te upozoravao na svoje mjesečne uplate od 2.134,76 kn. Osporio je i početak tijeka i stopu zateznih kamata. Sud je na ročištu 12. lipnja 2019. dopustio preinaku jer je ocijenio da je svrsishodna za konačno rješenje odnosa među strankama.

8. Podneskom od 14. rujna 2021. tužitelj je zahtjev uskladio s nalazom financijske vještakinje Ingrid Savić od 2. rujna 2021., tako da je zahtijevao 1.478.108,31 kn s kamatama. Zahtjev je smanjen za 948.224,83 kn s kamatama. Tuženik je podneskom od 17. rujna 2021. pristao na djelomično povlačenje.

9. Presudom Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-184/2018-196 od 25. veljače 2022. tuženiku je naložena isplata 941.523,43 kn s kamatama na pojedine mjesečne iznose, odbijen je zahtjev za kamate po višoj stopi od dosuđene, a zahtjev za 536.584,88 kn s kamatama odbijen je zbog zastare. Rješenjem donesenim uz presudu utvrđeno je djelomično povlačenje za 948.224,83 kn s kamatama, tužitelju je naloženo naknaditi tuženiku troškove od 139.012,50 kn, a tuženiku tužitelju troškove od 242.856,89 kn, s pripadajućim kamatama.

10. Presudom i rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-4162/2022-6 od 4. travnja 2024. potvrđena je obveza tuženika za 112.372,73 EUR s kamatama od 13. rujna 2018. Odbijen je zahtjev za dodatnih 12.588,90 EUR s kamatama i dio zahtjeva za ranije kamate. Potvrđeno je odbijanje zahtjeva za 3.894,96 EUR s kamatama i preostalog dijela ranije zatraženih kamata. Djelomičnim prihvaćanjem tužiteljeve žalbe tuženiku je naložena i isplata 67.322,09 EUR s kamatama od 13. rujna 2018. Istom odlukom tuženiku je naloženo naknaditi tužitelju

1.777,35 EUR žalbenih troškova, a tužitelju tuženiku 261,59 EUR. Rješenjem je potvrđena tužiteljeva obveza za 14.169,82 EUR troškova s kamatama, odbijen je tuženikov zahtjev za dodatnih 4.280,31 EUR troškova, potvrđena je obveza tuženika iz točke III. prvostupanjskog rješenja te odbačena tužiteljeva žalba protiv te točke.

11. Rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Revd-3245/2024-2 od 12. studenoga 2024. dopuštena je tuženikova revizija u odnosu na pitanje obveze suda da ocijeni nalaz vještaka izrađen po nalogu stranke i pozove sudskog vještaka na očitovanje o primjedbama koje se temelje na takvoj ispravi.

12. Rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-149/2025-2 od 18. veljače 2025. prihvaćena je revizija i djelomično ukinuta drugostupanjska odluka, uz vraćanje predmeta drugostupanjskom sudu. U prvotnom tekstu izreke ukidanje presude bilo je označeno za točke I. i V., a ukidanje rješenja za točke II. i III. Odluka o revizijskim troškovima ostavljena je za konačnu odluku. Revizijski sud ukazao je da nalaz pribavljen po nalogu stranke nije sudsko vještačenje, ali predstavlja ispravu koju sud mora ocijeniti prema članku 8. Zakona o parničnom postupku.

13. Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-1504/2025-2 od 29. travnja 2025. ukinuta je prvostupanjska presuda u dijelu obveze za 112.372,73 EUR s kamatama od 13. rujna 2018. i prvostupanjsko rješenje u dijelu troškova od 4.280,31 EUR s kamatama te u točki III. izreke. Odlučivanje o tuženikovim žalbenim i revizijskim troškovima ostavljeno je za konačnu odluku. Naloženo je ocijeniti nalaz Hrvoja Balije kao ispravu relevantnu za predmet spora.

14. Tužitelj je podneskom od 16. svibnja 2025. predložio dostaviti Balijin nalaz Suadu Kadriću i potonjeg saslušati radi dopune. Osporavao je usporedivost nekretnina iz Kutine, Petrinje i Slavonskog Broda s predmetnim prostorom u Puli, ističući da je Kadrić koristio ostvarene zakupnine na istoj mikrolokaciji i za istu djelatnost. Tim podneskom nije ponovno preinačio zahtjev, nego je iznio argumentaciju i dokazne prijedloge o visini naknade.

15. Rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-149/2025-5 od 1. srpnja 2025. ispravljena je revizijska odluka tako da ukidanje drugostupanjske presude obuhvaća točke I., IV. i V. Time je izričito obuhvaćen i dosuđujući dio za 67.322,09 EUR s kamatama.

16. Tuženik je podneskom od 24. listopada 2025., na koji se pozvao i u daljnjem postupku, obrazložio prigovor pravomoćno presuđene stvari, smatrajući da raniji odbijajući dio nije ukinut. Međutim, rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-1/2026-5 od 10. ožujka 2026., nakon uzimanja u obzir ispravka revizijske odluke, prvostupanjska presuda ukinuta je i u dijelu točke III. kojim je odbijen zahtjev za 67.322,09 EUR s kamatama od 13. rujna 2018. Predmet je i u tom dijelu vraćen na ponovno suđenje.

17. Podneskom od 20. travnja 2026. tuženik je istaknuo prigovor ispunjenja, navodeći da je po ranijim presudama platio glavnicu, kamate i troškove, a tužitelj primljene iznose nije vratio. Predložio je ocijeniti dokaze o plaćanju i, po potrebi, provesti financijsko vještačenje. Smatrao je da se već plaćena tražbina ne može ponovno zahtijevati kondemnatornim zahtjevom.

18. Na ročištu 21. svibnja 2026. tužitelj je pojasnio da ustraje samo u dijelu zahtjeva o kojem nije pravomoćno odlučeno. Osporavao je potrebu promjene zahtjeva u deklaratorni, navodeći da nakon ukidanja presuda nema ovršnu ispravu i da bi tuženik mogao zahtijevati povrat plaćenoga. Naveo je da ne bi pokretao ovrhu za plaćeni dio ako tuženik ne traži povrat. Tuženik je ustrajao u prigovorima presuđene stvari i ispunjenja te u prijedlozima dopune i novog vještačenja. Sud je odredio saslušanje Suada Kadrića uz dostavu nalaza Balije i Bulešića.

19. Na ročištu 1. srpnja 2026. saslušan je Suad Kadrić, koji je ostao pri svom nalazu i objasnio usporedbu s drugim zakupima u istoj stanici, razlike u površinama i korekcijski koeficijent za natkriveni ulaz. Tuženiku je ostavljen rok za pisano očitovanje, a rasprava odgođena za 24. rujna 2026. O vještakovu zahtjevu za nagradu od 300,00 EUR najavljeno je odlučivanje posebnim rješenjem.
20. Na ročištu 24. rujna 2026. tuženik je predložio izvođenje dokaza novim građevinskim vještačenjem. Sud je prijedlog odbio, zaključio glavnu raspravu i odredio objavu presude za 2. studenoga 2026.
21. Predmet ponovnog odlučivanja jest zahtjev za ukupno 179.694,82 EUR, koji čine iznosi od 112.372,73 EUR i 67.322,09 EUR, s kamatama od 13. rujna 2018., te preostali nepravomoćno riješeni zahtjevi za troškove. Ne odlučuje se ponovno o povučenom dijelu tužbe, pravomoćno odbijenim glavnicama od 12.588,90 EUR i 3.894,96 EUR, pravomoćno odbijenim kamatama niti pravomoćno riješenim troškovima. U odnosu na preostalih 179.694,82 EUR nema zapreke pravomoćnosti jer su odluke o tom dijelu ukinute.
22. Sud je ocijenio ugovor i sporazum stranaka, otkaz i dokaz njegova primitka, dokumentaciju o predaji prostora, podatke o nekretnini i površinama, nalaze i dopune nalaza Orlanda Bulešića, Suada Kadrića i Ingrid Savić, nalaz Hrvoja Balije kao ispravu koju je dostavio tuženik, poredbene ugovore te očitovanja vještaka i stranaka. Dokazi su ocijenjeni pojedinačno i u međusobnoj povezanosti, prema članku 8. Zakona o parničnom postupku.
23. Iz ugovorne dokumentacije, otkaza od 1. rujna 2010., dokaza da ga je tuženik primio 3. rujna 2010. i dokumentacije iz postupka radi predaje prostora proizlazi da je zakup prestao istekom otkaznog roka 1. prosinca 2010. Tuženik je prostor nastavio koristiti do predaje 22. ožujka 2018. Nakon prestanka zakupa znao je da nema pravo zadržati posjed na dotadašnjoj osnovi. Zato mu za razdoblje bespravnog korištenja nastaje obveza naknade koristi prema članku 165. stavku 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ne radi se o zahtjevu za ugovorno povećanje zakupnine niti o naknadi izmakle dobiti, nego o naknadi koristi ostvarene posjedovanjem tuđe stvari. Tržišna naknada za korištenje usporedivog prostora predstavlja mjerilo novčane vrijednosti te koristi. Ranija odluka o zakupnini ne obuhvaća istu činjeničnu osnovu kao zahtjev za naknadu koristi nakon prestanka zakupnog odnosa.
24. Prigovor zastare nije osnovan. Prema članku 165. stavku 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vlasnikovo traženje naknade zastarijeva u roku od tri godine od predaje stvari. Prostor je predan 22. ožujka 2018., a zahtjev na osnovi bespravnog korištenja postavljen je 13. rujna 2018. Stoga ni računajući od preinake tužbe nije protekao poseban zastarni rok.
25. Sud je nalaz Hrvoja Balije ocijenio kao ispravu kojom tuženik argumentira primjedbe. Činjenica da ga je pribavila stranka nije razlog za njegovo zanemarivanje. Pri usporedbi s nalazom Suada Kadrića odlučujuće su kvaliteta i usporedivost podataka, obrazloženje korekcija te obilježja predmetnog prostora. Kadrić je koristio ostvarene zakupnine drugih osiguravajućih društava u istom kompleksu, uz korekcije zbog uključenih režijskih i drugih troškova i vremensko usklađenje vrijednosti. Ti podaci neposrednije odražavaju tržišne uvjete predmetne mikrolokacije i posebnu pogodnost prostora uz ulaz u stanicu za tehnički pregled za obavljanje djelatnosti osiguranja. Balija je koristio poredbene podatke za prostore u Kutini, Petrinji i Slavonskom Brodu te proveo interkvalitativno izjednačenje. Sud je razmotrio i te korekcije. Različitost gradova sama po sebi ne isključuje poredbu, ali njezina dokazna vrijednost ovisi o uvjerljivom obrazloženju razlika u tržištu i položaju. Prednost podataka o ostvarenim zakupima na istoj lokaciji, za istu djelatnost, zajedno s Kadrićevim obrazloženjem

obilježja prostora, opravdava prihvaćanje njegova nalaza. Podaci o vrijednosti građevinskog zemljišta za 2021. i 2026. imaju samo dopunsko značenje. Oni sami nisu osnova za retroaktivno utvrđivanje zakupnine u razdoblju od 2010. do 2018. Visina naknade temelji se na poredbenim ugovorima, izvršenim korekcijama i vremenskom usklađenju iz nalaza i njegovih dopuna. Pri ocjeni površine sud je razlikovao bruto, neto i korisnu površinu. Za obračun je prihvaćena korisna površina od 51,89 m², uz isključenje vanjskih sanitarnih čvorova koje su koristile i druge osobe. Kadrić je objasnio da je u dokumentaciji za legalizaciju na natkriveni ulaz primijenjen koeficijent 0,25 umjesto 0,75 te da postoje manja odstupanja mjerenja. Bulešić je utvrđivanje korisnih vrijednosti površina prepustio građevinskoj struci. Sud prihvaća Kadrićevo obrazloženje jer razdvaja vrste površina i konkretno objašnjava izvor razlike.

26. Nakon pisanih nalaza, dopuna i usmenog očitovanja Kadrića, uključujući odgovore na primjedbe utemeljene na Balijinoj ispravi, sud ocjenjuje da nisu preostale nerazjašnjene stručne okolnosti koje bi zahtijevale novo građevinsko vještačenje. Različitost procjena sama po sebi ne nalaže novo vještačenje ako sud može obrazloženo ocijeniti njihove polazne podatke i zaključke. Zato je tuženikov prijedlog odbijen.

27. Financijskim obračunom, nakon isključenja vanjskih sanitarnih čvorova i uračunavanja mjesečnih uplata tuženika tijekom korištenja prostora, utvrđen je iznos naknade od 179.694,82 EUR. Na taj se iznos ne dodaje PDV i u njega se ponovno ne uključuju pravomoćno odbijeni dijelovi zahtjeva. Mjesečne uplate već uračunate pri obračunu treba razlikovati od naknadnih uplata po presudama iz 2022. i 2024., na koje se odnosi prigovor ispunjenja.

28. Prigovor tuženika da izvršeno plaćanje po naknadno ukinutim presudama isključuje prihvaćanje kondemnatornog zahtjeva nije osnovan. Vrhovni sud Republike Hrvatske u rješenju poslovni broj Rev-369/2021-2 od 20. listopada 2021., u točki 11. obrazloženja, pozivajući se na odluke Revr-624/2011-2 i Rev-x-798/2010-2, zauzeo je shvaćanje da se tražbina ne može smatrati ispunjenom naplatom na temelju ukinute presude dok tuženiku pripada pravo zahtijevati povrat naplaćenog iznosa. Takva naplata može se smatrati ispunjenjem ako se tuženik odrekne prava zahtijevati povrat ili mu to pravo prestane. Navedeno je shvaćanje primjenjivo i u ovom predmetu jer je plaćanje izvršeno na temelju naknadno ukinutih presuda, a tuženik i dalje osporava tužiteljevu tražbinu, pri čemu nije izjavio da se odriče prava zahtijevati povrat niti je utvrđeno da mu je to pravo prestalo. Stoga izvršeno plaćanje ne nalaže promjenu zahtjeva u deklaratorni niti predstavlja razlog za odbijanje inače osnovanog kondemnatornog zahtjeva. Prihvaćanje zahtjeva ne daje tužitelju pravo na dvostruko namirenje iste tražbine.

29. U granicama preostalog zahtjeva kamate pripadaju od 13. rujna 2018., kada je postavljen zahtjev za naknadu koristi. Primjenjuje se stopa za ostale odnose prema članku 29. stavku 2. Zakona o obveznim odnosima, uz promjene načina njezina određivanja tijekom utuženog razdoblja.

30. S obzirom na sve navedeno, odlučeno je kao u točki I izreke ove presude.

31. O preostalim zahtjevima stranaka za naknadu troškova postupka sud je odlučio u točkama II do IV izreke, primjenom članaka 154., 155., 158., 164. i 166. Zakona o parničnom postupku, vodeći računa o konačnom uspjehu stranaka i opsegu ranijih odluka koje su ukinute.

Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-4162/2022-6 od 4. travnja 2024. pravomoćno je potvrđena obveza tužitelja da tuženiku naknadi troškove postupka u iznosu od 14.169,82 EUR s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, koji se odnose na djelomično povlačenje tužbe podneskom od

14. rujna 2021. Pravomoćna je ostala i odluka iz točke VI. izreke presude istoga suda kojom je tuženiku dosuđeno 261,59 EUR žalbenih troškova. Ti dijelovi odluka nisu ukinuti rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-149/2025-2 od 18. veljače 2025., ispravljenim rješenjem poslovni broj Rev-149/2025-5 od 1. srpnja 2025., pa o tim troškovima nije ponovno odlučivano.

Ponovno je trebalo odlučiti o tužiteljevim troškovima obuhvaćenima ukinutom točkom III. izreke rješenja ovog suda poslovni broj P-184/2018-196 od 25. veljače 2022., o preostalom dijelu tuženikovih troškova od 4.280,31 EUR, o troškovima pravnih lijekova čija je odluka ostavljena za konačnu odluku te o troškovima nastalima u nastavku postupka.

Pri ocjeni uspjeha sud je uzeo u obzir cjelokupan zahtjev o kojem je odlučivano nakon smanjenja tužbenog zahtjeva od 14. rujna 2021., u iznosu od 1.478.108,31 kuna, odnosno 196.178,69 EUR. Tužitelju je u konačnici priznato 179.694,82 EUR, dok je zahtjev za preostalih 16.483,86 EUR pravomoćno odbijen. Tužiteljev uspjeh prema visini zahtjeva iznosi 91,597524 %.

Tuženik je tijekom postupka osporavao i osnovu zahtjeva, uključujući pravo tužitelja na naknadu nakon prestanka zakupnog odnosa, mogućnost ostvarivanja takve naknade i zastaru potraživanja. Budući da je tužitelj u dokazivanju osnove zahtjeva uspio u cijelosti, sud je uspjeh u pogledu osnove i visine zahtjeva vrednovao u jednakom omjeru. Tako utvrđen ukupni uspjeh tužitelja iznosi 95,798762 %, a tuženika 4,201238 %. Razlika njihovih uspjeha iznosi 91,597524 % u korist tužitelja.

Ranije povučeni dijelovi zahtjeva nisu ponovno uračunati u navedeni omjer, jer se o troškovima njihova povlačenja odlučuje zasebno. Time se izbjegava da isto povlačenje utječe na troškovnu obvezu tužitelja dvaput.

Odvjetničke nagrade odmjerene su prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, uz vrijednost boda od 2 EUR. Sud je za svaku radnju uzeo u obzir tadašnju vrijednost predmeta spora, vrstu radnje i zatraženi iznos, priznajući samo troškove potrebne za svrhovito vođenje postupka.

Tužitelju je priznata nagrada za sastav tužbe, zastupanje na ročištima 27. studenoga 2012., 29. svibnja 2014., 16. rujna 2014. i 22. listopada 2014. te sastav podnesaka označenih u troškovniku datumima 21. veljače 2011. i 1. srpnja 2014., po 1.092,00 EUR za svaku radnju, ukupno 7.644,00 EUR. Za zastupanje na ročištima 13. lipnja 2019., 25. rujna 2019., 14. listopada 2019., 24. studenoga 2020., 27. travnja 2021., 9. lipnja 2021., 26. listopada 2021., 8. prosinca 2021. i 13. siječnja 2022. priznato je po 2.952,00 EUR, ukupno 26.568,00 EUR. Priznati iznosi ostaju u granicama završno postavljenog troškovnog zahtjeva. Za sastav obrazloženih podnesaka od 27. srpnja 2018., 4. travnja 2019., 4. lipnja 2019. i 22. travnja 2021. priznato je po 2.952,00 EUR, ukupno 11.808,00 EUR. Riječ je o četiri obrazložena podneska u postupku nakon ukidanja ranije presude. Za daljnje obrazložene podneske od 6. srpnja 2021., 15. rujna 2021. i 4. listopada 2021. priznato je po 200,00 EUR, ukupno 600,00 EUR. Za sastav žalbe protiv presude iz 2014. priznato je 1.365,00 EUR, a za zastupanje na ročištu od 13. rujna 2023. iznos od 2.952,00 EUR. U ponovljenom prvostupanjskom postupku nakon rješenja poslovni broj Pž-1504/2025-2 predmet odlučivanja pred ovim sudom bio je iznos od 112.372,73 EUR. Zato je za sastav podneska od 16. svibnja 2025. i zastupanje na ročištu od 22. listopada 2025. priznato po 1.692,00 EUR, ukupno 3.384,00 EUR. Nakon rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-1/2026-5 ponovno je predmet prvostupanjskog odlučivanja postao i iznos od 67.322,09 EUR, pa je ukupna vrijednost preostalog zahtjeva iznosila 179.694,82 EUR. Za zastupanje na ročištima 21. svibnja 2026., 1. srpnja 2026. i 24. rujna 2026. stoga je priznato po 2.706,00 EUR, ukupno 8.118,00

EUR. Odvjetnička nagrada za navedene radnje ukupno iznosi 62.439,00 EUR, a pripadajući PDV 15.609,75 EUR. Priznati su i trošak pristojbe za raniju žalbu od 1.340,50 EUR, troškovi ranijih vještačenja od ukupno 2.343,87 EUR te dodatni trošak vještakinje zatražen na ročištu od 13. rujna 2023. u iznosu od 206,08 EUR. Za potonji trošak sud je ostao u granicama zatraženog iznosa, iako je vještakinji odmjeren veći iznos. Ista nagrada za pisani nalaz nije uračunata dvaput. Ukupni priznati troškovi tužitelja prema tom obračunu iznose 81.939,20 EUR. Primjenom razlike uspjeha od 91,597524 % tužitelju pripada naknada od 75.054,28 EUR.

Zasebno je odlučeno o trošku tužiteljeve žalbe protiv presude iz 2022., budući da je ranija odluka o tom trošku ukinuta. Tužitelj je žalbom pobijao odbijanje zahtjeva za 536.584,88 kuna, odnosno 71.217,05 EUR, a konačno je uspio s iznosom od 67.322,09 EUR, odnosno približno 94,53 %. Preostali neuspjeh nije izazvao posebne troškove žalbenog postupka, pa je tužitelju priznat potreban žalbeni trošak u cijelosti: nagrada od 1.342,50 EUR, PDV od 335,63 EUR i pristojba od 663,61 EUR, ukupno 2.341,74 EUR.

Zbrojem iznosa od 75.054,28 EUR i 2.341,74 EUR utvrđena je obveza tuženika da tužitelju naknadi ukupno 77.396,02 EUR.

U odnosu na djelomično povlačenje tužbe podneskom od 27. srpnja 2018. sud je utvrdio da je tužitelj povukao zahtjev za isplatu 515.331,20 kuna koji se odnosio na razdoblje prije prestanka zakupnog odnosa. Povlačenje nije uslijedilo zbog tuženikova ispunjenja tog zahtjeva, pa tuženiku pripada naknada potrebnih troškova izazvanih vođenjem postupka o povučenom dijelu zahtjeva.

Za taj dio postupka potrebnima su ocijenjeni troškovi sastava odgovora na tužbu i zastupanja na četiri ročišta održana prije prve presude. Odluka o tim troškovima ponovno se donosi u granicama ukinutog dijela ranije odluke, u iznosu od 4.280,31 EUR. Tuženik nije žalbom pobijao iznos troškova dosuđen njemu u točki II. ranijeg prvostupanjskog rješenja, pa ponovno odlučivanje o tom dijelu ne može dovesti do povećanja obveze tužitelja povodom njegove žalbe.

Tuženiku nije priznata daljnja naknada troškova vođenja postupka o zahtjevu koji nije povučen, jer je tužitelj u tom dijelu u većoj mjeri uspio, a tuženikov uspjeh već je uzet u obzir pri određivanju razlike uspjeha. Pravomoćno dosuđeni iznosi od 14.169,82 EUR i 261,59 EUR nisu ponovno dosuđeni niti su odbijeni od iznosa koji se ovom odlukom priznaje tužitelju.

Troškovi tuženikova prijedloga za dopuštenje revizije i revizije ocijenjeni su prema konačnom ishodu spora. Okolnost da je tim pravnim lijekovima ishodio ukidanje ranije odluke sama po sebi ne daje pravo na naknadu njihovih troškova, budući da se o njima odlučuje prema konačnom uspjehu stranaka. Trošak ustavne tužbe nije priznat jer se odnosi na zaseban postupak i nije potreban trošak ove parnice.

Zahtjevi stranaka za naknadu troškova preko priznatih iznosa odbijeni su u dijelu o kojem se ovom odlukom ponovno odlučuje. Zakonske zatezne kamate na novodosuđene troškove priznate su od dana donošenja ove odluke do isplate.

U Pazinu 2. studenoga 2026.

Dokument je elektronički potpisan:
IVAN DUJIĆ
Vrijeme potpisivanja:
02-11-2026
14:36:18

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU
2.5.4.97=#130D485234363534333733323731 35
L=PAZIN
S=DUJIĆ
G=IVAN
CN=IVAN DUJIĆ

Sudac

Ivan Dujić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude i rješenja nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- tužitelju po pun.,
- tuženiku po pun.

Broj zapisa: **9-3088f-86645**

Kontrolni broj: **0d31c-01b80-81ff1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IVAN DUJIĆ, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti



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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.