



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Rijeci  
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Poslovni broj: P-591/2025-11

## 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 Rijeci, po sutkinji Tamari Jugo Smoljanović, u pravnoj stvari tužiteljice 1. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 i 2. DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Planinska ulica 1, OIB: 79058504140, koje zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Rijeci protiv tuženika HAI OU d.o.o. Rijeka, Titov trg 6, OIB: 25980035967, kojeg zastupa punomoćnik Frane Dobrović, odvjetnik u Rijeci, I. Grohovca 2/II, radi stjecanja bez osnove iznosa od 10.434,96 EUR s kamatom, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 2. lipnja 2026. u prisutnosti punomoćnika stranaka, objavljene 2. srpnja 2026.

### p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku HAI OU d.o.o. Rijeka, Titov trg 6, OIB: 25980035967 isplatiti prvotužiteljici REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 iznos od 6.919,50 EUR sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 16. svibnja 2025. po stopi od 6,15% godišnje do 30. lipnja 2025., a od 1. srpnja 2025. po stopi od 5,15% godišnje do isplate, a u slučaju promjene kamatne stope, po stopi koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja uvećano za tri postotna poena u roku od 15 (petnaest) dana.

II. Nalaže se tuženiku HAI OU d.o.o. Rijeka, Titov trg 6, OIB: 25980035967 isplatiti drugotužitelju DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, OIB: 79058504140, Planinska ulica 1 iznos od 3.515,46 EUR sa zakonskim zateznim kamatama koje teku, kako slijedi:

- na iznos od 18,30 EUR od 18. siječnja 2023. do isplate,
- na iznos od 2.815,98 EUR od 19. siječnja 2023. do isplate,
- na iznos od 30,57 EUR od 11. veljače 2023. do isplate,
- na iznos od 91,71 EUR od 18. veljače 2023. do isplate,
- na iznos od 236,20 EUR od 25. veljače 2023. do isplate,
- na iznos od 161,35 EUR od 1. listopada 2023. do isplate,
- na iznos od 161,35 EUR od 27. srpnja 2024. do isplate,

po stopi od 5,50% godišnje do 30. lipnja 2023., od 1. srpnja 2023. po stopi od 7,00% godišnje do 31. prosinca 2023., od 1. siječnja 2024. po stopi od 7,50% godišnje do 30. lipnja 2024., od 1. srpnja 2024. po stopi od 7,25% godišnje do 31. prosinca 2024. od 1. siječnja 2025. po stopi od 6,15% godišnje do 30. lipnja 2025., a od 1. srpnja 2025. po stopi od 5,15% godišnje do isplate, a u slučaju promjene kamatne stope, po

stopi koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja uvećano za tri postotna poena sve u roku od 15 (petnaest) dana.

III. Nalaže se tuženiku HAI OU d.o.o. Rijeka, Titov trg 6, OIB: 25980035967 platiti tužiteljima 1. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 i 2. DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, OIB: 79058504140, Planinska ulica 1 iznos od ukupno 1.100,00 EUR na ime prouzročnog parničnog troška sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 2. srpnja 2026. (dana donošenja presude) po stopi od 5,15% godišnje do isplate, a u slučaju promjene kamatne stope, po stopi koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja uvećano za tri postotna poena u roku od 15 (petnaest) dana.

#### Obrazloženje

1. Tužitelji su 28. listopada 2025. podnijeli tužbu pred ovim sudom protiv tuženika radi stjecanja bez osnove iznosa od 10.434,96 EUR s kamatom. Obrazlažu da su se tužitelji tuženiku sukladno odredbi čl. 186.a Zakona o parničnom postupku prije podnošenja tužbe obratili sa zahtjevom za mirno rješenje spora, koje je izostalo.

1.1. Prvotuziteljica je suvlasnica u  $\frac{1}{2}$  dijela posebnih dijelova nekretnine označenih kao: poslovni prostor u prizemlju zgrade u Rijeci, Viktora Cara Emina 10 B, površine 117,00 m<sup>2</sup>, izgrađene na k.č.br. 1719/10, upisan u zk.ul. 12614, k.o. Rijeka kao 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) (PP 463-interne oznake), poslovni prostor u prizemlju zgrade u Rijeci, Viktora Cara Emina 10 b, površine 105,00 m<sup>2</sup>, izgrađene na k.č.br. 1719/10, upisan u zk.ul. 12614, k.o. Rijeka kao 10. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) (PP 464- interne oznake), uredski prostor koji se sastoji od 8 prostorija i WC-a u ukupnoj površini od 117 m<sup>2</sup> na prvom katu zgrade u ulici Viktora Cara Emina 10/I, izgrađene na k.č.br. 1719/2, k.o. Rijeka, upisan u zk.ul. 5086 kao 1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) (PP8178-interne oznake), radiona za obradu drva površine od 446 m<sup>2</sup> u prizemlju zgrade u ulici Viktora Cara Emina 10/I, izgrađene na k.č.br. 1719/2, k.o. Rijeka, upisan u zk.ul. 5086 kao 2. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) (PP462- interne oznake).

1.2. Naprijed navedene posebne dijelove nekretnine oznake PP463, PP464 i PP462 u razdoblju od 2019. do 30. rujna 2024. te oznake PP8178 u razdoblju od 2019. do 7. veljače 2023. u cijelosti ili dijelom je koristio tuženik za obavljanje gospodarske djelatnosti i to na način da je sve posebne dijelove nekretnine koristio u cijelosti, dok je PP462 (radionu za obradu drva površine od 446 m<sup>2</sup> u prizemlju zgrade u ulici Viktora Cara Emina 10/I) koristio u površini od 90,00 m<sup>2</sup>, dok je ostatak koristio suvlasnik Ante Pribanić kao garažni prostor.

1.3. Dakle, tuženik je posjedovao i koristio posebne dijelove nekretnine na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 1. rujna 2019. i Aneksa istog ugovora od 1. veljače 2021. sklopljenog sa suvlasnikom Antom Pribanićem koji je do veljače 2022. na temelju navedenog Ugovora (i Aneksa) davao u zakup i ubirao zakupninu za cijele prostore, pa tako i za suvlasnički dio u suvlasništvu Republike Hrvatske (1/2 dijela), s time da su za razdoblje do veljače 2022. suvlasnici Republika Hrvatska i Ante Pribanić svoje međusobne sporne pravne odnose uredili sklapanjem sudske nagodbe pred Općinskim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem P-1328/2022.

1.4. Tuženik je predao u suposjed prvotuziteljici posebne dijelove nekretnine oznake PP463, PP464 i PP462 dana 30. rujna 2024. te posebni dio nekretnine

oznake PP8178 dana 7. veljače 2023. i od tada ih ne koristi. Poziva se na odredbe čl. 165. st. 1. i čl. 18. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

1.5. Tuženik je bio nepošteni posjednik posebnih dijelova nekretnina u odnosu na suvlasnički dio prvotužiteljice Republike Hrvatske (1/2 dijela) te je temeljem odredbe čl. 165. st. 1. ZV-a dužan prvotužiteljici Republici Hrvatskoj nadoknaditi koristi koje je imalo za vrijeme posjedovanja tog suvlasničkog dijela posebnih dijelova nekretnine time da nepoštenje tuženika ne bi trebalo biti sporno jer je početkom 2022. uredno obaviješten da će biti zadužen za naknadu za korištenje suvlasničkog dijela posebnih dijelova nekretnine, time da je naknadu za razdoblje 2022. uredno podmirio, a djelomično je platio i naknadu za 2023. i 2024. Stoga se ovom tužbom potražuje isplata nepodmirenog iznosa kojeg tuženik nije uredno i u cijelosti podmirio u ukupnom iznosu od 6.919,50 EUR glavnice. Ukupna tražbina prvotužiteljice prema tuženiku s naslova naknade koristi koju je imao za vrijeme posjedovanja posebnih dijelova nekretnine specificira se kako slijedi: za PP462 iznos od 1.996,00 EUR, za PP463 iznos od 2.594,80 EUR, PP464 iznos od 2.328,70 EUR. Nadalje, prvotužiteljica tužbom potražuje i zakonske zatezne kamate na navedeni ukupni iznos glavnice od dana podnošenja zahtjeva za mirno rješenje spora kojeg je tuženik zaprimio 16. svibnja 2025. sve sukladno zauzetom pravnom shvaćanju sa Sjednice Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, održane 16. lipnja 2021. Visina potraživanja 1. tužiteljice na ime naknade za korištenje posebnih dijelova nekretnine utvrđena je sukladno Aneksu Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 1. veljače 2021. kojeg je tuženik sklopilo s drugim suvlasnikom Antom Pribanićem, a kojim je ukupna zakupnina bila određena u iznosu od 2.200,00 EUR.

1.6. Nadalje, drugotužitelj Državne nekretnine d.o.o. Zagreb je trgovačko društvo koje upravlja posebnim dijelovima nekretnine na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji od 21. svibnja 2018. sklopljenog između Republike Hrvatske-Ministarstva državne imovine i Državne nekretnine d.o.o. u vlasništvu Republike Hrvatske. Točkom 5. istog Ugovora, između ostalog, određeno je da je drugotužitelj Državne nekretnine d.o.o. Zagreb dužno i ovlašteno plaćati režijske troškove i naknade koje terete nekretninu za nekretnine koje se koriste, a koje troškove i naknade prema općim propisima nisu dužni plaćati korisnici nekretnina. Drugotužitelj je temeljem ispostavljenih računa za režijske troškove i to komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda za vrijeme nepoštenog posjedovanja posebnih dijelova nekretnine u razdoblju od 31. prosinca 2022. do predaje u posjed posebnih dijelova nekretnine, odnosno do 30. rujna 2024. tj. za PP8178 do 7. veljače 2023., s navedene osnove platio iznos od ukupno 3.515,46 EUR te ovom tužbom isti iznos regresno potražuje od tuženika.

1.7. Ukupna tražbina drugotužitelja prema tuženiku s naslova režijskih troškova specificira se kako slijedi: za PP463 iznos od 1.265,29 EUR, za PP464 iznos od 1.144,77 EUR, za PP462 iznos od 1.105,40 EUR. Plaćanjem režijskih troškova od strane drugotužitelja u dijelu u kojem se isti odnose na pružene komunalne usluge tuženiku, došlo je do stjecanja koristi od strane tuženika i time prijelaza imovine drugotužitelja u imovinu tuženika bez osnove, slijedom čega je tuženik u obvezi drugotužitelju isplatiti plaćene režijske troškove temeljem odredbe čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima. Kako je tuženik nesavjesni stjecatelj u smislu odredbe čl. 1115. st. 1. ZOO-a, drugotužitelju pripada i pravo na zakonske zatezne kamate od dana stjecanja, odnosno od dana dospijeća obveze kako je dokumentirana u izvadcima iz otvorenih stavki za obveznika-tuženika. Stoga predlaže prihvatiti tužbeni zahtjev.

2. Tuženik je u odgovoru na tužbu osporio osnovu i visinu tužbenog zahtjeva. Obrazlaže da je 1. rujna 2019. sklopljen Ugovor o zakupu spornog poslovnog prostora između ovdje tuženika kao zakupnika i Ante Pribanića iz Rijeke, Martina Kontuša 20, kao zakupodavca, te nastavno 1. veljače 2021. i Anex istog Ugovora. Predmet zakupa je poslovni prostor koji se nalazi u Rijeci, u ulici Viktora cara Emina 10, a koji se sastoji od prodajno-izložbeno-skladišnog prostora te sanitarnog čvora na kč.br. 1719/10 (cca 220 m<sup>2</sup>) i kč.br. 1719/2 (cca 90m<sup>2</sup>), ukupne površine cca 310 m<sup>2</sup>, te jednog parkirnog mjesta, a dolazi upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci. Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme od 1. rujna 2019. do 1. rujna 2024. te je ugovoreno plaćanje zakupnine u iznosu od 2.200,00 EUR. Istekom Ugovora tuženik je navedeni poslovni prostor u cijelosti napustio, dok je posebni dio nekretnine oznake PP8178 prestao koristiti 7. veljače 2023. Nije sporno da je prvotuziteljica suvlasnica predmetnog poslovnog prostora, no neosnovano navodi da bi tuženik bio nepošteni posjednik te da joj je dužan nadoknaditi utuženi iznos. U konkretnom slučaju tuženik je posjedovao valjani pravni temelj u vidu korištenja poslovnog prostora pa nisu ostvarene pretpostavke iz čl. 165. st. 1. ZV-a. Tuženik je u posjed predmetnog prostora ušao na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, koji je sklopio sa suvlasnikom predmetne nekretnine pa je imao valjanu pravnu osnovu za posjedovanje te se smatra poštenim posjednikom. Tek u trenutku prestanka Ugovora o zakupu zakupoprimac postaje nepošteni posjednik tuđe stvari. U ovom slučaju prvotuziteljica nije nikada tuženiku osporavala pravo na posjedovanje poslovnog prostora, već kao suvlasnik zahtijeva naknadu za korištenje.

2.1. U odnosu na tužbeni zahtjev drugotuzitelja, ističe kako se tuženik u konkretnoj situaciji ima smatrati poštenim posjednikom. Smatra da nisu ispunjene pretpostavke za nastanak izvanugovornog odnosa stjecanja bez osnove iz čl. 1111. st. 1. ZOO-a. Nejasno je na koji način bi se drugotuzitelj imao smatrati osiromašenim jer je temeljem t. 5. Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji od 21. svibnja 2018. koji je sklopljen s Republikom Hrvatskom-Ministarstvom državne imovine dužan i ovlašten plaćati režijske troškove i naknade koje terete nekretninu. Također tuženikova imovina nije povećana, niti je išta stekao te ne postoji uzročno-posljedična veza između navodnog osiromašenja drugotuzitelja i navodne koristi tuženika. Stoga predlaže odbiti tužbeni zahtjev.

3. Sud je izveo dokazni postupak uvidom u dokumentaciju koja je priložena spisu i detaljno obrazložena dalje u obrazloženju presude te saslušanjem svjedoka Ante Pribanića (iskaz na stranici 358 spisa) utvrđujući odlučne činjenice savjesnom i brižljivom ocjenom svakog dokaza posebno te svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sve sukladno članku 8. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP-a, "Narodne novine" broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07.-Odluka USRH, 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23. i 146/25.).

4. Na temelju izvedenog dokaznog postupka sud utvrđuje slijedeće:

4.1. Predmet spora je zahtjev prvotuziteljice za isplatu iznosa od 6.919,50 EUR s kamatom, a koji iznos predstavlja iznos zakupnine koji tuženik nije platio za korištenje suvlasničkog dijela predmetne nekretnine prvotuziteljice (u naravi poslovni prostor na adresi Rijeka, V. C. Emina 10) u razdoblju 2023. i 2024.

4.2. Drugotuzitelj tužbenim zahtjevom traži isplatu iznosa od ukupno 3.515,46 EUR, koji se odnose na režijske troškove koje je drugotuzitelj platio za predmetni poslovni prostor za vrijeme nepoštenog posjedovanja posebnih dijelova predmetne nekretnine u predmetnom razdoblju od strane tuženika. Tužbeni zahtjev je osnovan.

5. Među strankama nije sporno da su se tužitelji sukladno odredbi čl. 186.a Zakona o parničnom postupku prije podnošenja tužbe obratili tuženiku sa zahtjevom za mirno rješenje spora pod brojem N-DO-33/2025 od 8. svibnja 2025., koji je tuženik zaprimio 16. svibnja 2025. te da je mirno rješenje spora izostalo pa su ispunjene procesne pretpostavke za podnošenje ove tužbe (zahtjev za mirno rješenje spora na stranici 6-10 spisa).

5.1. Nije sporno da je prvotужiteljica suvlasnica u 1/2 dijela posebnih dijelova nekretnine označenih kao: poslovni prostor u prizemlju zgrade u Rijeci, Viktora Cara Emina 10 B, površine 117,00 m<sup>2</sup>, izgrađene na k.č.br. 1719/10, upisan u zk.ul. 12614, k.o. Rijeka kao 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) (PP 463-interne oznake), poslovni prostor u prizemlju zgrade u Rijeci, Viktora Cara Emina 10 b, površine 105,00 m<sup>2</sup>, izgrađene na k.č.br. 1719/10, upisan u zk.ul. 12614, k.o. Rijeka kao 10. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) (PP 464- interne oznake), uredski prostor koji se sastoji od 8 prostorija i WC-a u ukupnoj površini od 117 m<sup>2</sup> na prvom katu zgrade u ulici Viktora Cara Emina 10/I, izgrađene na k.č.br. 1719/2, k.o. Rijeka, upisan u zk.ul. 5086 kao 1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) (PP8178-interne oznake), radiona za obradu drva površine od 446 m<sup>2</sup> u prizemlju zgrade u ulici Viktora Cara Emina 10/I, izgrađene na k.č.br. 1719/2, k.o. Rijeka, upisan u zk.ul. 5086 kao 2. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) (PP462- interne oznake, izvadci iz zemljišne knjige na stranici 138-143 spisa).

5.2. Također nije sporno da je tuženik posjedovao i koristio posebne dijelove nekretnine na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 1. rujna 2019. i Aneksa istog ugovora od 1. veljače 2021. sklopljenog sa suvlasnikom Antom Pribanićem (Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1. rujna 2019. i Aneks od 1. veljače 2021. na stranici 12-16 spisa).

5.3. Nije sporno da je posebne dijelove nekretnine oznake PP463, PP464 i PP462 u razdoblju od 1. rujna 2019. do 30. rujna 2024. (Zapisnik o primopredaji od 30. rujna 2024. na stranici 17 spisa) te oznake PP8178 u razdoblju od 1. rujna 2019. do 7. veljače 2023. (Zapisnik o primopredaji na stranici 18 spisa) u cijelosti ili dijelom koristio tuženik za obavljanje gospodarske djelatnosti i to na način da je sve posebne dijelove nekretnine koristio u cijelosti, dok je PP462 (radionu za obradu drva površine od 446 m<sup>2</sup> u prizemlju zgrade u ulici Viktora Cara Emina 10/I) koristio u površini od 90,00 m<sup>2</sup>, dok je ostatak koristio suvlasnik Ante Pribanić kao garažni prostor.

5.4. Također među strankama nije sporno da je Ante Pribanić do veljače 2022. na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 1. rujna 2019. davao u zakup i ubirao zakupninu za cijele prostore, pa tako i za suvlasnički dio u suvlasništvu prvotужiteljice (1/2 dijela), kao i da su za razdoblje do 31. ožujka 2022. suvlasnici Republika Hrvatska i Ante Pribanić svoje međusobne sporne pravne odnose uredili sklapanjem sudske nagodbe pred Općinskim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem P-1328/2022 na način da se Ante Pribanić obvezao Republici Hrvatskoj platiti iznos koji je na ime Republike Hrvatske u razdoblju od 1. rujna 2019. do 31. ožujka 2022. stekao bez osnove (sudska nagodbe na stranici 144-146 spisa). Isto proizlazi iz iskaza svjedoka Ante Pribanića. Budući da navedene činjenice među strankama nisu sporne, ne treba ih dokazivati sukladno odredbi čl. 221. st. 1. ZPP-a.

6. Sporno jest je li tuženik dužan naknaditi prvotужiteljici koristi (neplaćenu zakupninu) za posjedovanje i korištenje predmetnog poslovnog prostora tijekom 2023. i 2024. s obzirom na tuženikove navode da je tuženik pošten posjednik jer da je u posjed predmetnog prostora nesporno stupio na temelju Ugovora o zakupu

poslovnog prostora od 1. rujna 2019. kojeg je sklopio sa suvlasnikom te nekretnine Antom Pribaniće, kao i s obzirom na tuženikove navode da prvotužiteljica nije nikada osporavala tuženiku pravo na posjedovanje predmetnog poslovnog prostora, niti tražila predaju nekretnine u posjed.

7. Sporni odnos stranaka u konkretnom slučaju (odnosno vlasnika neposjednika i nevlasnika posjednika) valja razmotriti u svijetlu odredbe čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 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: ZVDSP-a, tako i sudska praksa VS RH Rev 4437/2019. od 30. kolovoza 2022.).

7.1. Prema odredbi čl. 164. st. 1. ZVDSP-a poštenu posjednik tuđe stvari koju nema pravo posjedovati mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi, ali nije dužan dati naknadu za to što ju je upotrebljavao i od nje imao koristi primjerene onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada, a ne treba ni naknaditi ono što je pritom oštećeno ili uništeno. Prema odredbi čl. 165. st. 1. ZVDSP-a nepoštenu 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 svoje posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario. Dakle, za pravilnu primjenu navedenih zakonskih odredbi potrebno je utvrditi odlučnu činjenicu tj. je li tuženik u spornom razdoblju bio poštenu odnosno nepoštenu posjednik predmetne nekretnine i od kada.

7.2. Prema odredbi čl. 18. st. 3. ZVDSP-a 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. Poštenu posjednik u svakom slučaju postaje nepošten od trenutka kada je primio tužbu na predaju u posjed ili suposjed, ali se njegovo nepoštenje može dokazivati i u odnosu na vrijeme prije podnošenja tužbe ako ga je tužitelj na odgovarajući način pozvao na predaju stvari.

7.3. Za ocjenu poštenja posjeda tuženika, sud je imao u vidu nespornu činjenicu da je tuženik uredno zaprimio dopise drugotužitelja od 17. veljače 2022. i 4. travnja 2022. (dopisi i obavijest o uručenju na stranici 19-22 spisa) kojim je obaviješten da je predmetna nekretnina u ½ dijela vlasništvo prvotužiteljice te da će biti zadužen za plaćanje naknade za korištenje suvlasničkog dijela prvotužiteljice, koja je naknada izračunata sukladno visini zakupnine ugovorene u Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 1. rujna 2019. i Aneksu tom Ugovoru od 1. veljače 2021. sklopljenim sa suvlasnikom ½ dijela predmetnog poslovnog prostora (Antom Pribanićem). Također je sud uzeo u obzir da nije sporno da je tuženik, nakon primitka naprijed navedenih dopisa, prvotužiteljici naknadu za razdoblje 2022. uredno podmirio te da je djelomično platio i naknadu za 2023. i 2024. S obzirom na navedeno sud utvrđuje neosnovanim tuženikove navode da je poštenu posjednik suvlasničkog dijela prvotužiteljice jer je djelomičnim plaćanjem naknade za korištenje predmetnih nekretnina priznao prvotužiteljicu kao suvlasnika. Stoga se ne može pozivati na poštenje svog posjeda u odnosu na suvlasnički dio tužiteljice jer je neovisno o sklopljenom Ugovoru o zakupu u utuženom razdoblju bio nepoštenu posjednik predmetnog dijela nekretnine koji je u suvlasništvu prvotužiteljice. Stoga je sud utvrdio da je tuženik postao nepoštenu posjednik predmetne nekretnine od primitka dopisa tužitelja od 17. veljače 2022. i 4. travnja 2022., dakle u razdoblju koji je predmet tužbenog zahtjeva.

8. Nadalje, sud utvrđuje neosnovanim i tuženikove navode da tuženik postaje nepošten od trenutka kada ga je drugi pozvao na predaju nekretnine u posjed ili

suposjed, a da u konkretnom slučaju prvotuziteljica uz isplatu nije tražila i predaju nekretnine u posjed odnosno da nije nikada tuženiku osporavala pravo na posjedovanje predmetnog poslovnog prostora. Sud utvrđuje da je prvotuziteljica uz zahtjev za isplatu novčanog iznosa na odgovarajući način izrazila volju za posjedovanjem predmetnog poslovnog prostora.

9. Vrhovni sud Republike Hrvatske je na drugoj sjednici građanskog odjela 1. ožujka 2021. zauzeo pravno shvaćanje iz kojeg proizlazi da tužitelj nema pravo zahtijevati samo isplatu novčanog iznosa po osnovi stečenih koristi posjednika prema odredbi čl. 165. ZVDSP-a, ako prije toga ili istovremeno nije zatražio predaju nekretnine u suposjed odnosno ako nije na odgovarajući način izrazio volju za posjedovanjem stvari.

9.1. Uvidom u dopis prvotuziteljice putem drugotuzitelja od 4. travnja 2022. i 17. veljače 2022. upućenih tuženiku, kao zakupniku predmetnog poslovnog prostora vidljivo je da je tuženik obaviješten o tome da je prvotuziteljica suvlasnica predmetnog poslovnog prostora te da se ujedno traži da se od 1. veljače 2022. (za PP462), odnosno od 1. travnja 2022. (za PP463) nadalje zakupnina za ½ suvlasničkog dijela predmetne nekretnine plaća prvotuziteljici (dopisi na stranici 19-22 spisa), koju je tuženik prvotuziteljici u cijelosti podmirio za 2022. te djelomično za 2023. i 2024. Nadalje, uvidom u Zapisnike o primopredaji od 7. veljače 2023. i 30. rujna 2024. utvrđeno je da je tuženik prvotuziteljici predao u posjed suvlasnički dio predmetnog poslovnog prostora prije podnošenja ove tužbe. Stoga prvotuziteljica nije imala pravni interes tražiti predaju nekretnina u posjed jer je prije podnošenja tužbe stupila u posjed predmetne nekretnine.

9.2. Iz navedene dokumentacije jasno proizlazi da je prvotuziteljica, upisana suvlasnica predmetnog poslovnog prostora, kroz svoje postupanje pokazala volju za posjedovanjem-korištenjem predmetne nekretnine te da je na miran način pokušala riješiti pitanje posjeda, s time da je željela nastaviti postojeći zakupni odnos te kao zakupodavac odnosno posredni posjednik ostvarivati prava na zakupninu, što jasno proizlazi iz dopisa tužitelja tuženiku od 17. veljače 2022. i 4. travnja 2022. Dakle, iz navedenih dopisa, činjenice da se u posjedu predmetnog poslovnog nalazio tuženik te da je prvotuziteljica nakon isteka ugovora o zakupu obavila primopredaju sa tuženikom i ušla u posjed poslovnog prostora, kao i iz ove tužbe jasno proizlazi da je prvotuziteljica pokazala volju za preuzimanjem prava i obveza iz zakupa, a čime bi prvotuziteljica postala zakupodavac, odnosno posredni posjednik nekretnine sukladno čl. 10. ZVDSP-a.

10. Nadalje, tuženik je na ročištu održanom 2. lipnja 2026. prvi puta iznio navod kojim osporava da bi tuženik koristio površinu kako to tvrdi tužitelj. Takav tuženikov navod nepravovremen sukladno odredbi čl. 299. st. 1. ZPP-a jer ga je tuženik iznio nakon zaključenja prethodnog postupka 15. travnja 2026. u ovoj pravnoj stvari. U odgovoru na tužbu tuženik ni na koji način nije osporavao površinu poslovnih prostora koje je koristio tuženik.

11. Dakle, u konkretnoj pravnoj stvari tuženik je u utuženom razdoblju koristio predmetni poslovni prostor u vlasništvu prvotuziteljice bez pravne osnove pa se smatra nepoštenim posjednikom. Sukladno odredbi čl. 165. st. 1. ZV-a tuženik je dužan naknaditi prvotuziteljici koristi koje je imao za vrijeme posjedovanja i korištenja predmetnog poslovnog prostora (tako i sudska praksa VTS RH Pž-2569/18 od 15.6.20. i VS RH Rev 4437/19 od 30.8.22.). Korist se sastoji u novčanom iznosu u visini zakupnine koju tuženik nije plaćao prvotuziteljici u utuženom razdoblju u kojem je koristio suvlasnički dio njezine nekretnine pa je to korist koju je obvezan naknaditi prvotuziteljici temeljem citirane zakonske odredbe. Visinu zakupnine prvotuziteljica je

odredila sukladno visini zakupnine koju je tuženik plaćao temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 1. rujna 2019., odnosno Aneksa tome Ugovoru od 1. veljače 2021. u iznosu od 2.200,00 EUR mjesečno, koju visinu tuženik nije posebno osporio.

11.1. Slijedom navedenog, sud utvrđuje osnovanim tužbeni zahtjev prvotuziteljice u iznosu od 6.919,50 EUR, koji iznos tuženik nije platio prvotuziteljici za 2023. i 2024. za korištenje predmetnog poslovnog prostora u kojem razdoblju je tuženik tužiteljčinu nekretninu upotrebljavao u svoju korist. Stoga je sud prihvatio tužbeni zahtjev prvotuziteljice i donio odluku kao u t. I. izreke presude. Kad se vraća ono što je stečeno bez osnove, moraju se vratiti plodovi i platiti zatezne kamate, i to, ako je stjecatelj nepošten od dana stjecanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva sukladno odredbi čl. 1115. ZOO-a. Tužiteljica traži plaćanje zatezne kamate od dana podnošenja zahtjeva tuženiku 16. lipnja 2021. pa je stoga tuženik dužan prvotuziteljici platiti utuženi iznos od 6.919,50 EUR s kamatom od dana podnošenja zahtjeva 16. lipnja 2021. do vraćanja po pravilima stjecanja bez osnove pa je sud donio odluku kao u t. I. izreke presude. Ističe se i da prema pravnom shvaćanju koje je prihvaćeno na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 16. lipnja 2021., tražbina vlasnika prema nepoštenom posjedniku prema osnovi naknade koristi koje je imao za vrijeme svog posjedovanja stvari dospijeva danom podnošenja zahtjeva za naknadu.

12. Nadalje, drugotuzitelj od tuženika traži plaćanje iznosa od ukupno 3.515,46 EUR koji se odnosi na režijske troškove (komunalna naknada i naknada za uređenje voda) pružene tuženiku, a koje je platio drugotuzitelj i to za poslovni prostor oznake PP463 iznos od 1.265,29 EUR, za PP464 iznos od 1.144,77 EUR, za PP462 iznos od 1.105,40 EUR temeljem odredbe čl. 1111. st. 1. Zakona o obveznim odnosima.

13. Sporno jest je li tuženik dužan drugotuzitelju platiti utuženi iznos s obzirom na tuženikove navode da na strani drugotuzitelja imovina nije umanjena; da tuženik nije ništa stekao, niti je došlo do povećanja njegove imovine, kao i da ne postoji uzročno-posljedična veza između navodnog osiromašenja drugotuzitelja i navodne koristi tuženika.

13.1. Opće je pravilo da se za nastanak izvanugovornog obveznopravnog odnosa stjecanja bez osnove moraju ispuniti slijedeće pretpostavke: povećanje imovine na jednoj strani, smanjenje imovine na drugoj strani, uzročna veza između povećanja odnosno umanjenja imovine, te da je stjecanje bez osnove sukladno odredbi čl. 1111. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (dalje: ZOO-a, "Narodne novine" broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23. i 155/23.). U slučaju kada su sve navedene pretpostavke ostvarene, stjecatelj je dužan vratiti tako stečenu imovinu.

13.2. Nije sporno među strankama da je tuženik u utuženom razdoblju koristio predmetni poslovni prostor. Tuženik je kao zakupnik bio dužan platiti sve režijske troškove, kao i komunalne i druge naknade kao zakupnik (a što proizlazi i iz čl. 5. Ugovora o zakupu poslovnog prostora kojeg je sklopio sa zakupodavcem Antom Pribanićem). Dakle, obveza je tuženika bila platiti te troškove nastale korištenjem predmetnih poslovnih prostora (računi za režijske troškove za predmetni poslovni prostor i dokazi o plaćanju na stranici 60-133 i 158-322 spisa), a platio ih je drugotuzitelj, što tuženik nije osporio.

13.3. Sud utvrđuje neosnovanim tuženikove navode da u konkretnom slučaju drugotuzitelj nije osiromašen jer da je temeljem t. 5. Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji od 21. svibnja 2018., koji je sklopljen s Republikom Hrvatskom-Ministarstvom državne imovine (Ugovor na stranici 149-153 spisa) dužan i ovlašten

plaćati režijske troškove i naknade koje terete nekretninu za nekretnine koje se koriste, a koje troškove i naknade prema općim propisima nisu dužni plaćati korisnici nekretnina. To iz razloga što se navedena ugovorna odredba ne odnosi na tuženika te tuženik kao korisnik nekretnine ne bi bio oslobođen plaćanja troškova i naknada prema općim propisima odnosno u konkretnom slučaju prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24.), kao što je režijske i druge troškove bio dužan plaćati i sukladno odredbi čl. 5. Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

13.4. Slijedom navedenog, na temelju izvedenog dokaznog postupka, sud je nesporno utvrdio da je drugotužitelj platio režijske troškove koje je bio dužan platiti tuženik i koje je prouzročio korištenjem predmetnog poslovnog prostora. Dakle, sud je utvrdio da je bez osnove došlo do povećanja imovine tuženika za utuženi iznos od 3.515,46 EUR, u kojem iznosu nije platio režijske troškove za predmetne poslovne prostore koje je koristio i koje je bio dužan platiti, odnosno do smanjenja imovine drugotužitelja za taj iznos budući da ih je drugotužitelj platio, a iz čega proizlazi i uzročna veza između povećanja odnosno umanjenja imovine. Nadalje, uvidom u dopis tuženika drugotužitelju od 16. rujna 2024. sud je utvrdio da sam tuženik navodi da ima dugovanje temeljem korištenja poslovnog prostora, vodne i komunalne naknade u iznosu od cca 11.000,00 EUR te da je ujedno predlaže da mu drugotužitelj odobri plaćanje na rate (dopis na stranici 23 spisa). Stoga drugotužitelj ima pravo zahtijevati povrat po pravilima stjecanja bez osnove sukladno odredbi čl. 1111. st. 3. ZOO-a te je tuženik dužan drugotužitelju vratiti utuženi iznos od 3.515,46 EUR pa je sud prihvatio tužbeni zahtjev u cijelosti i donio odluku kao u t. II. izreke presude.

13.5. U slučaju kada se vraća ono što je stečeno bez osnove, stjecatelj mora platiti i zatezne kamate, i to, ako je stjecatelj nepošten od dana stjecanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva sukladno odredbi čl. 1115. ZOO-a. U konkretnom slučaju jer utvrđeno da je tuženik nepošteni stjecatelj pa je dužan platiti kamate od dana kada je drugotužitelj platio režijske troškove, od kojeg datuma ih drugotužitelj osnovano traži. Slijedom navedenog, sud utvrđuje osnovanim tužbeni zahtjev drugotužitelja u iznosu od 3.515,46 EUR, koji iznos je tuženik stekao bez osnove. Tuženik je dužan drugotužitelju vratiti utuženi iznos od 3.515,46 EUR s kamatom od dana dospijeća obveze, odnosno od dana kada je drugotužitelj platio režijske troškove do vraćanja, kako ih drugotužitelj i traži, pa je sud donio odluku kao u t. II. izreke presude.

14. Odluku o parničnom trošku sud je donio na temelju odredbe čl. 154. st. 1. i 155. ZPP-a. Budući da je tuženik u cijelosti izgubio parnicu, dužan je tužiteljima nadoknaditi parnične troškove. Stoga je sud tužiteljima, sukladno vrijednosti predmeta spora od 10.434,96 EUR, priznao parnični trošak u iznosu od 1.100,00 EUR (t. III. izreke presude). Tužitelji imaju pravo na naknadu parničnog troška koji se odnosi na trošak zastupanja po Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (dalje: Tarifa, "Narodne novine" broj 142/12., 103/14., 118/14., 107/15., 37/22. i 126/22.) sukladno odredbi čl. 163. ZPP-a, koji se sastoji od troška sastava zahtjeva za mirno rješenje spora od 8. svibnja 2025. u iznosu od 200,00 EUR sukladno Tbr. 28, troška sastava tužbe u iznosu od 200,00 EUR sukladno Tbr. 7/1, troška sastava obrazloženog podneska od 24. listopada 2025., kojim se očituju na tuženikove navode iz odgovora na tužbu u iznosu od 200,00 EUR sukladno Tbr. 8/1, troška zastupanja na ročištima 15. travnja 2026. i 2. lipnja 2026. u iznosu od po 200,00 EUR sukladno Tbr. 9/1. (ukupno 400,00 EUR), što ukupno iznosi 1.000,00

EUR uvećano za zastupanje dvije stranke od 10% odnosno 100,00 EUR sukladno Tbr. 40/1.

14.1. Odredba čl. 151. st. 3. ZPP-a propisuje da parnični troškovi obuhvaćaju i zatezne kamate od dana donošenja odluke kojom je naloženo plaćanje troškova postupka. O zateznim kamatama na iznos parničnih troškova sud odlučuje na zahtjev stranke. Budući da je takav zahtjev tužitelj postavio u zahtjevu za naknadu parničnog troška, to je sud odlučio kao u točki III. izreke presude

Rijeka, 2. srpnja 2026.

Sutkinja  
Tamara Jugo Smoljanović

**UPUTA O PRAVU NA IZJAVLJIVANJE PRAVNOG LIJEKA:**

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave na e-oglasnoj ploči, a u slučaju da nije uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu (čl. 348. st. 1. ZPP-a).

U žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice niti predlagati novi dokazi, osim ako se oni odnose na bitne povrede odredaba parničnog postupka zbog kojih se žalba može izjaviti (čl. 352. st. 1. ZPP-a).

Broj zapisa: **9-3088a-3ae92**

Kontrolni broj: **0bcc1-eea1f-760f5**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=TAMARA JUGO SMOLJANOVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.