



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1, 52000 Pazin

P-323/2019-215

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 sutkinji Andrei Jelenić Pitoski, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja BRANIMIRA MARASA iz Vrsara, Marasi 28, OIB: 35178514075, kojeg zastupa punomoćnik Igor Vretenar, odvjetnik u Labinu, protiv tuženika 1. VILA BEGI d.o.o., Vrsar, Begi 16, OIB: 84447428254 i 2. ALEKSANDRA SHILA iz Rusije, Krasnoyarsk, St. Tyristaskaya 139, OIB: 95742219207, koje zastupa punomoćnik Vedran Petrić, odvjetnik u Poreču, radi isplate, nakon održane javne glavne rasprave zaključene 18. rujna 2026. u prisutnosti tužitelja uz punomoćnika, punomoćnika tuženika, na ročištu za objavu presude 6. listopada 2026., objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja kojim traži da se naloži tuženicima VILA BEGI d.o.o., OIB: 84447428254 i ALEKSANDRU SHILU, OIB: 95742219207, da mu solidarno isplate iznos od 250.140,00 EUR sa zakonskim zateznim kamatama koje teku: na iznos od 12.980,00 EUR od 31. prosinca 2015. do isplate, na iznos od 20.432,50 EUR od 31. prosinca 2016. do isplate, na iznos od 20.515,00 EUR od 31. prosinca 2017. do isplate, na iznos od 22.165,00 EUR od 31. prosinca 2018. do isplate, na iznos od 23.787,50 EUR od 31. prosinca 2019. do isplate, na iznos od 25.162,50 EUR od 31. prosinca 2020. do isplate, na iznos od 26.647,50 EUR od 31. prosinca 2021. do isplate, na iznos od 29.562,50 EUR od 31. prosinca 2022. do isplate, na iznos od 33.440,00 EUR od 31. prosinca 2023. do isplate i na iznos od 35.447,50 EUR od 31. prosinca 2024. do isplate, po stopama približe određenima u preinačenom tužbenom zahtjevu od 27. svibnja 2026., sve u roku od 15 dana.

II. Odbija se kao neosnovan eventualno kumulirani tužbeni zahtjev kojim tužitelj traži da se naloži tuženicima VILA BEGI d.o.o., OIB: 84447428254 i ALEKSANDRU SHILU, OIB: 95742219207, da mu solidarno isplate iznos od 495.500,00 EUR sa zakonskim zateznim kamatama od 18. prosinca 2025. do isplate, po stopi približe određenoj u preinačenom tužbenom zahtjevu od 27. svibnja 2026., sve u roku od 15 dana.

III. Nalaže se tužitelju BRANIMIRU MARASU da tuženicama VILA BEGI d.o.o. i ALEKSANDRU SHILU naknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 113.404,07 EUR sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 6. listopada 2026. do isplate po stopi propisanoj za ostale odnose, u roku od 15 dana.

IV. Odbija se zahtjev tuženika za naknadu troškova postupka u iznosu od 10.353,93 EUR sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 6. listopada 2026. do isplate po stopi propisanoj za ostale odnose, kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 2019. pokrenuo parnicu pred Općinskim sudom u Pazinu, Stalnom službom u Poreču-Parenzo, protiv prvotuženika VILA BEGI d.o.o. i drugotuženika Aleksandra Shila radi isplate 990.000,00 kn, tvrdeći da je s drugotuženikom postigao usmeni dogovor o zajedničkom poslovnom pothvatu vezanom uz kupnju zemljišta, izgradnju kuća za odmor u Kontešićima te njihovu prodaju, odnosno, ako prodaja ne uspije, iznajmljivanje.

1.1. Prema tužiteljevoj činjeničnoj osnovi, drugotuženik je trebao osigurati financijska sredstva, a tužitelj, koji je poznao lokalne prilike i govorio ruski jezik, pronaći nekretnine, organizirati izgradnju, angažirati izvođače, pribavljati potrebnu dokumentaciju, koordinirati opremanje objekata te voditi druge poslove potrebne za realizaciju projekta. Tužitelj tvrdi da je kao protučinidba za njegov rad, uz plaću koju je primao kao zaposlenik prvotuženika, ugovoreno da mu pripadne 50 % zarade nakon odbitka troškova, i to u slučaju prodaje 50 % razlike između prodajne cijene i troškova, a u slučaju iznajmljivanja 50 % zarade od najma nakon odbitka troškova iznajmljivanja.

1.2. Tužitelj je tražbinu usmjerio protiv oba tuženika solidarno. Ustrajao je na tome da njegovo pravo na isplatu ne proizlazi iz članstva u prvotuženiku, koje nije ni imao, niti samo iz njegova položaja člana uprave ili zaposlenika, nego iz zasebnog usmenog dogovora o podjeli zarade.

2. Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, rješenjem poslovni broj P-1422/2019-2 od 17. svibnja 2019. oglasio se stvarno nenadležnim i odredio da će se po pravomoćnosti spis ustupiti Trgovačkom sudu u Pazinu. Ovaj sud je 16. rujna 2019. izazvao sukob nadležnosti, ocijenivši da prema sadržaju tužbe nije riječ o statusnom sporu, nego o obveznopravnom sporu iz navodnog višestranog usmenog ugovora. Pri tome je primijenjen Zakon o parničnom postupku ("Narodne novine", br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/08, 96/08 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/08 - ispravak, 57/11, 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13, 89/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25; dalje: ZPP).

3. Vrhovni sud Republike Hrvatske rješenjem poslovni broj Gr1-347/2019-2 od 14. listopada 2020. riješio je sukob nadležnosti i za postupanje odredio Trgovački sud u Pazinu. Rješenje je kod ovog suda zaprimljeno 26. listopada 2020.

4. Tuženici su 19. travnja 2021. podnijeli odgovor na tužbu kojim su u cijelosti osporili osnovu i visinu zahtjeva. Naveli su da je drugotuženik osnivač prvotuženika, da je tužitelj bio član uprave prvotuženika do opoziva s učinkom od 1. listopada 2015. i zaposlenik prvotuženika te da je poslove povezane s gradnjom obavljao upravo u tim svojstvima, za što je primao plaću i dodatne naknade. Istaknuli su da je investiciju

financirao drugotuženik pozajmljujući sredstva prvotuženiku, da su predmetne nekretnine imovina prvotuženika te su izričito osporili postojanje bilo kakvog ugovora o podjeli dobiti ili zarade u omjeru 50 : 50.

5. Podneskom od 17. rujna 2021. tužitelj se opširno očitovao na odgovor na tužbu. Ostao je kod tvrdnje da su kuće od početka građene radi prodaje, odnosno podredno radi iznajmljivanja, da je on preuzeo cjelokupnu organizaciju projekta uz nisku plaću upravo zato što je krajnja ekonomska korist trebala biti ostvarena podjelom zarade. Posebno je istaknuo da mu je za prvu sezonu iznajmljivanja 2014. drugotuženik isplatio 4.500,00 EUR, što tužitelj tumači kao njegov udio u zaradi od najma za tu godinu, zbog čega 2014. nije obuhvatio zahtjevom.

5.1. Tužitelj je predložio uvid u zapisnike i vještačenja iz ranijih kaznenih i parničnih predmeta, saslušanje stranaka i svjedoka, pribavljanje financijske dokumentacije prvotuženika i podataka o iznajmljivanju te provođenje vještačenja radi utvrđenja vrijednosti ulaganja, vrijednosti nekretnina i prihoda od njihova iznajmljivanja.

6. Tuženici su podneskom od 23. studenoga 2021. ostali kod osporavanja tužbe. Ponovno su istaknuli da su sve radnje tužitelja bile dio njegova rada za društvo, da je za taj rad primao plaću te su osporili tužiteljevo tumačenje isplate od 4.500,00 EUR, navodeći da se radilo o dodatnoj naknadi za konkretne poslove povezane s održavanjem kuća i prihvatom gostiju, a ne o podjeli dobiti.

7. Na pripremnom ročištu 19. svibnja 2022., održanom na daljinu, stranke su ostale kod navoda i dokaznih prijedloga. Tužitelj je dodatno predložio saslušanje Elvise Pinezića i Hermine Maras Benassi, a tuženici saslušanje Irine Shilo. Budući da tužitelju ranije nije bio dostavljen podnesak tuženika od 23. studenoga 2021., dodijeljen mu je rok za očitovanje.

7.1. Na istom pripremnom ročištu stranke su izrijekom učinile nespornim da je tužitelj Branimir Maras bio član uprave društva VILA BEGI d.o.o. od 2007. do zaključno 1. listopada 2015., da je u svojstvu uprave prvotuženika za predmetne kuće organizirao i dogovarao izvođenje radova s izvođačima, uz zadržano osporavanje tuženika o sadržaju i opsegu tih poslova, te da su kuće za odmor izgrađene na nekretninama oznake k.č. 492/9, k.č. 492/5 i k.č. 492/6 k.o. Gradina.

7.2. Kao sporne su na pripremnom ročištu određene okolnosti: kakav je dogovor postojao između tužitelja i drugotuženika u pogledu gradnje predmetnih kuća te podjele zarade od najma odnosno kupoprodajne cijene za slučaj prodaje; sadržaj i opseg poslova koje je tužitelj poduzeo osobno i kao član uprave; vrijednost ulaganja u kuće i način plaćanja izvođača; te osnova i visina tužbenog zahtjeva.

8. Tužitelj je 3. lipnja 2022. dostavio podatke potrebne za pozivanje predloženih svjedoka, a 13. lipnja 2022. zatražio je produljenje roka za dostavu dokumentacije iz ranijih predmeta zbog njezina opsega. Sud je rok produljio.

9. Podneskom od 7. srpnja 2022. tužitelj je dostavio preslike dokumentacije iz ranijih postupaka, među ostalim nalaz građevinskog vještaka Marijana Brnića izrađen za potrebe kaznenog postupka, dopune nalaza financijske vještakinje Zdenke Meden, zapisnike državnog odvjetništva i sudova te zapisnik ovog suda iz predmeta R1-10/2020.

10. Tuženici su u srpnju 2022. zatražili odgodu zakazanog ročišta zbog opsežne dokumentacije dostavljene neposredno prije ročišta te su dostavili pisanu izjavu Irine Shilo i financijsku dokumentaciju prvotuženika. Tužitelj se usprotivio odgodi. Tuženici su potom 22. kolovoza 2022. podnijeli opsežno očitovanje o dostavljenoj dokumentaciji i svjedocima, ponovno osporavajući postojanje ugovora o podjeli dobiti i osnovu isplate od 4.500,00 EUR.

11. Na glavnoj raspravi 6. rujna 2022. saslušan je tužitelj Branimir Maras. Tužitelj je opisao nastanak poslovne suradnje, način financiranja i izgradnje nekretnina, svoj rad na projektu, plaćanja izvođačima te sadržaj dogovora koji je, prema njegovu iskazu, podrazumijevao podjelu dobiti u jednakim dijelovima nakon odbitka troškova.

11.1. Tužitelj je iskazao da je u slučaju prodaje dogovorena podjela kupoprodajne vrijednosti nakon odbitka troškova izgradnje, a u slučaju iznajmljivanja podjela prihoda od najma nakon odbitka troškova najma. Na pitanje tko mu je dužan izvršiti isplatu odgovorio je da je smatrao da su to Aleksandr Shilo i VILA BEGI d.o.o., te je naveo i da stranke nisu razgovarale o tome kako će mu se isplate iz društva izvršavati.

11.2. Tužitelj je nadalje iskazao da mu je drugotuženik za 2014. u gotovini isplatio 4.500,00 EUR i da su do tog iznosa došli uzimajući u obzir prihod od najma i troškove za prve dvije kuće.

12. Na glavnoj raspravi 15. rujna 2022. saslušan je drugotuženik Aleksandr Shilo. Potvrdio je da je ulagao sredstva u projekt, da je tužitelj imao važnu operativnu ulogu te da je u kontekstu moguće prodaje kuća govorio da će tužitelja dobro nagraditi, ali je iskazao da nikada nije dogovoren određen iznos takve nagrade niti podjela dobiti ili zarade od prodaje odnosno najma u omjeru 50 : 50.

12.1. Drugotuženik je potvrdio da je tužitelju isplatio dodatne iznose u gotovini, ali je naveo da je riječ o naknadi za konkretan angažman, među ostalim oko gostiju i održavanja, a ne o udjelu u dobiti.

13. Na glavnoj raspravi 10. listopada 2023. saslušani su svjedoci Elvis Pinezić i Ada Maras. Elvis Pinezić iskazao je da ga je tužitelj angažirao i plaćao za vodoinstalaterske radove na trima vilama, da mu je tužitelj govorio kako su on i drugotuženik poslovni partneri te da je i drugotuženik prilikom susreta na gradilištu potvrdio da su partneri. Svjedok, međutim, nije bio nazočan početnim pregovorima niti mu je drugotuženik izrijekom rekao da će s tužiteljem dijeliti zaradu u omjeru 50 : 50.

13.1. Ada Maras iskazala je o dugogodišnjem prijateljskom odnosu obitelji s drugotuženikom, o početnim razgovorima u Poreču uz prevoditeljicu te o tome da je, prema njezinu sjećanju, dogovorena podjela zarade između tužitelja i drugotuženika u jednakim dijelovima.

14. Na raspravi na kojoj su saslušani Natalija Tvrtković i Branko Maras, svjedokinja Natalija Tvrtković iskazala je da je bila pozvana kao osoba koja govori ruski i hrvatski kako bi sudionici početnog sastanka međusobno razumjeli što se dogovara. Sjeća se da je ruski investitor trebao investirati, a tužitelj voditi lokalni dio posla te je odnos doživjela kao partnerski ili zajednički posao, ali se nije mogla sjetiti što su tužitelj i drugotuženik konkretno dogovorili o financijskoj podjeli.

14.1. Branko Maras iskazao je da su tužitelj i drugotuženik postigli jasan dogovor da će se zarada od prodaje, odnosno ako do prodaje ne dođe zarada od

najma, dijeliti napola. Naveo je i kasnije razgovore u obiteljskoj kući Marasovih na kojima se, prema njegovu iskazu, taj dogovor potvrđivao.

15. Saslušana je i svjedokinja Maja Maras koja je opisala tužiteljev opsežan angažman na projektu i potvrdila obiteljsku verziju o dogovorenoj podjeli zarade, kao i njezino razumijevanje da su tužitelju obvezni isplatiti dogovorenu naknadu i drugotuženik i društvo.

16. Tijekom 2024. sud je pribavljao podatke relevantne za stvarni tijek iznajmljivanja i poslovanja, među ostalim podatke Turističke zajednice Općine Vrsar, Porezne uprave, društva Awaze d.o.o., nadležnog upravnog tijela za turizam i rješenja o kategorizaciji objekata.

17. Sud je raspravnim rješenjem od 28. lipnja 2024. odredio građevinsko-procjeniteljsko vještačenje. Nakon promjene prvotno imenovanog vještaka, rješenjem poslovni broj P-323/2019-173 od 5. svibnja 2025. vještakom je imenovan Ante Bandić, stalni sudski vještak građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnina.

17.1. Zadatak vještaka bio je utvrditi visinu tržišne najamnine za kuće na adresama Kontešići 12 i 13 od 1. siječnja 2015. do listopada 2024., za kuću Kontešići 14 od 1. siječnja 2016. do listopada 2024., visinu troškova iznajmljivanja, tržišnu vrijednost nekretnina te vrijednost uložених sredstava u njihovu izgradnju i opremanje.

18. Sud je 17. listopada 2025. proveo uviđaj na predmetnim nekretninama uz nazočnost vještaka. Vještak je potom 20. prosinca 2025. dostavio opsežan pisani nalaz i mišljenje, a 4. svibnja 2026. i 2. lipnja 2026. dopune nalaza i mišljenja, odgovarajući na primjedbe stranaka i preciziranja zadatka.

19. Tužitelj je, oslanjajući se na rezultate vještačenja, podneskom od 27. svibnja 2026. preinačio tužbu. Glavnim zahtjevom zatražio je 250.140,00 EUR, koji iznos predstavlja 50 % od vještakom izračunatog tržišnog neto rezultata iznajmljivanja od 500.280,00 EUR za razdoblje 2015. - 2024., s pojedinačno određenim godišnjim iznosima i kamatama. Podredno, eventualno kumuliranim zahtjevom zatražio je 495.500,00 EUR, koji predstavlja polovicu razlike između procijenjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina i procijenjene vrijednosti ulaganja, sa zateznim kamatama od 18. prosinca 2025.

20. Tuženici su se preinaci protivili, osporili nalaz i mišljenje u dijelu u kojem tužitelj iz procijenjene tržišne najamnine izvodi zaključak o stvarno ostvarenoj dobiti te su istaknuli prigovor zastare. Posebno su naveli da građevinski procjenitelj nije financijsko-računovodstveni vještak i da tržišna mogućnost iznajmljivanja nije jednaka stvarnom financijskom rezultatu društva.

21. Na posljednjoj glavnoj raspravi 18. rujna 2026. sud je dopustio preinaku tužbe, proveo usmeno saslušanje vještaka Ante Bandića i saslušao svjedokinju Irinu Shilo uz stalnog sudskog tumača za ruski jezik.

21.1. Vještak Bandić ostao je kod pisanog nalaza i dopuna. Pojasnio je da je pregledao financijska izvješća prvotuženika, ali da nije ovlašten tumačiti i analizirati financijska izvješća, da nije utvrđivao izvor kapitala niti troškove financiranja, da je tržišnu najamninu rekonstruirao iz raspoloživih tržišnih podataka i unatrag primijenjenih

indeksa, te da je kao tržišno primjerenu popunjenost procijenio 21 tjedan godišnje. Troškove iznajmljivanja procijenio je na približno 40 do 45 % bruto prihoda.

21.2. Svjedokinja Irina Shilo iskazala je da je prvotuženik prvotno osnovan kako bi se preko društva kupila obiteljska kuća na adresi Begi 16, a da se ideja ulaganja u dodatne nekretnine pojavila kasnije. Potvrdila je da je tužitelj imao važnu ulogu u pronalaženju izvođača i organiziranju gradnje te da je za to primao plaću kao zaposlenik društva. Za sastanak u kafiću u Poreču iskazala je da je održan u vrijeme kada su tek planirali otvoriti društvo i da se razgovaralo o uvjetima osnivanja društva, a ne o podjeli dobiti. Izričito je zanijekala da je ona osobno, kao zastupnik ili punomoćnik prvotuženika ili drugotuženika, s tužiteljem dogovarala dodatnu naknadu ili podjelu dobiti.

22. Nakon saslušanja vještaka i svjedokinje stranke nisu imale daljnjih dokaznih prijedloga. Sud je zaključio glavnu raspravu, a ročište za objavu presude, prvotno određeno za 2. listopada 2026., zbog spriječenosti sutkinje odgođeno je na 6. listopada 2026.

23. Sud je u dokaznom postupku izvršio uvid u tužbu s prilogima, prijedlog radi osiguranja s prilogima, zbirku isprava za VILA BEGI d.o.o., odgovor na tužbu s prilogima, izvatke iz sudskog registra, preslike dokumentacije iz ranijih kaznenih i parničnih predmeta, uključujući dokumentaciju iz predmeta R1-10/2020, pisanu izjavu Irine Shilo, odluke i dokumentaciju povezanu s financijskim izvještajima prvotuženika, zapisnike s iskazima stranaka i svjedoka, podatke Turističke zajednice Općine Vrsar, podatke Porezne uprave, podatke društva Awaze d.o.o., podatke nadležnog upravnog tijela za turizam, rješenja o kategorizaciji, zapisnik s uviđaja, nalaz i mišljenje vještaka Ante Bandića s dopunama te nalaz i mišljenje vještaka Marijana Brnića sa prilogima i projektnom dokumentacijom, koji se nalazi u zasebnom omotu spisa.

23.1. Sud je neposredno saslušao tužitelja Branimira Marasa i drugotuženika Aleksandra Shila, svjedoke Adu Maras, Elvisa Pinezića, Branka Marasa, Nataliju Tvrtković, Maju Maras i Irinu Shilo te je neposredno saslušao vještaka Antu Bandića..

24. Prije ocjene osnovanosti zahtjeva valjalo je odlučiti o procesnoj dopuštenosti preinake tužbe. Prema članku 190. stavku 1. ZPP-a tužitelj može preinačiti tužbu do zaključenja prethodnog postupka. Iznimno, prema stavku 2. istog članka, preinaka je moguća sve do zaključenja glavne rasprave ako tužitelj bez svoje krivnje nije mogao preinačiti tužbu do zaključenja prethodnog postupka. Nakon dostave tužbe tuženiku potreban je njegov pristanak, ali i kada se tuženik protivi sud može dopustiti preinaku ako je to svrsishodno za konačno rješenje odnosa među strankama (članak 190. stavak 3. ZPP-a). Povišenje zahtjeva i isticanje drugog zahtjeva uz postojeći predstavljaju objektivnu preinaku u smislu članka 191. ZPP-a.

24.1. U ovom predmetu sud je utvrdio da je uvjet iz članka 190. stavka 2. ZPP-a ispunjen. Naime, iznos glavnog i eventualnog zahtjeva koji su konačno postavljeni 27. svibnja 2026. neposredno proizlazi iz podataka koje je tek tijekom sudskog vještačenja utvrdio vještak imenovan rješenjem suda: tržišnih najamnina za pojedine godine, procijenjenih troškova iznajmljivanja, tržišne vrijednosti nekretnina i vrijednosti ulaganja. Pisani nalaz dostavljen je krajem 2025., a dopune u svibnju i lipnju 2026., dakle nakon zaključenja prethodnog postupka. Tužitelj stoga prije provođenja tog dokaza nije raspolagao upravo onim stručnim izračunima na kojima je zasnovao konačne iznose preinačenih zahtjeva.

24.2. Sud je imao u vidu pravno shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske izraženo u odluci Rev 1024/2023-2 da objektivna okolnost nastala nakon zaključenja prethodnog postupka, zbog koje tužitelj ranije nije mogao postaviti povećani zahtjev, može predstavljati razlog iz članka 190. stavka 2. ZPP-a. Suprotno tome, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u odluci PŽ-2036/2022-2 naglašava da sama svrsishodnost nije dovoljna ako tužitelj nije dokazao da bez svoje krivnje preinaku nije mogao učiniti ranije. U ovom predmetu taj je prvi, stroži uvjet ispunjen upravo zato što je konačna kvantifikacija vezana uz vještačenje određeno i provedeno nakon prethodnog postupka.

24.3. I uvjet svrsishodnosti iz članka 190. stavka 3. ZPP-a je ispunjen. Preinačeni zahtjevi počivaju na istoj činjeničnoj jezgri koja je predmet spora od njegova početka - navodnom usmenom dogovoru o podjeli koristi od istih triju kuća i istom poslovnom odnosu stranaka. Dopuštanjem preinake omogućeno je da se u jednoj parnici konačno razriješi cijeli odnos, umjesto da se stranke upućuju u novu parnicu samo zbog naknadno stručnim dokazom utvrđenih iznosa. Takav pristup odgovara shvaćanju VTSRH izraženom u odluci PŽ-4802/2019-5 prema kojem se, unatoč protivljenju protivne strane, preinaka može dopustiti kada je to svrsishodno radi konačnog rješenja dugotrajnog spora zasnovanog na istom temeljnom odnosu.

24.4. Tuženicima je podnesak s preinakom dostavljen početkom lipnja 2026., na njega su se očitovali, iznijeli pravne i činjenične prigovore, prigovorili nalazu i na posljednjoj raspravi neposredno postavljali pitanja vještaku. Stoga dopuštanjem preinake nije povrijeđeno njihovo pravo na raspravljanje. Zbog svega navedenog sud je na raspravi 18. rujna 2026. dopustio preinaku tužbe.

25. Sud je potom, primjenom članka 8. ZPP-a, ocijenio svaki dokaz zasebno, sve dokaze zajedno i rezultat cjelokupnog postupka. Pritom je razlikovao činjenice koje su stranke izrijekom učinile nespornima od onih o kojima je trebalo provesti dokazni postupak.

26. Na pripremnom ročištu 19. svibnja 2022. stranke su izrijekom učinile nespornim: da je tužitelj Branimir Maras bio član uprave prvotuženika VILA BEGI d.o.o. od 2007. do zaključno 1. listopada 2015.; da je tužitelj u svojstvu člana uprave prvotuženika za predmetne kuće organizirao i dogovarao izvođenje radova s izvođačima, uz zadržano osporavanje tuženika glede točnog sadržaja i opsega poduzetih poslova; te da su kuće za odmor izgrađene na nekretninama oznake k.č. 492/9, k.č. 492/5 i k.č. 492/6 k.o. Gradina.

26.1. Iz suglasnih dijelova iskaza stranaka i isprava u spisu sud je nadalje, bez potrebe za primjenom pravila o teretu dokazivanja, utvrdio: da je tužitelj u prvotuženiku bio zaposlen i za rad primao plaću; da je drugotuženik osiguravao odnosno pribavljao znatan dio sredstava kojima je projekt financiran; da su najmanje prve dvije kuće počele služiti za iznajmljivanje; te da predmetne kuće do zaključenja glavne rasprave nisu prodane. Navedene činjenice nisu činile stvarnu jezgru spora među strankama, iako su se stranke razilazile glede pravnog značenja tužiteljeva rada, načina financiranja i učinaka iznajmljivanja.

26.2. Iz registarske dokumentacije proizlazi da je Izjava o osnivanju VILA BEGI d.o.o. sastavljena 5. travnja 2007., a prvi upis društva u sudski registar proveden 24. travnja 2007. U spisu ne postoji pisani ugovor tužitelja s drugotuženikom ili prvotuženikom kojim bi bila ugovorena podjela dobiti ili zarade u omjeru 50 : 50. Nepostojanje takve pisane isprave samo po sebi ne isključuje mogućnost valjanog

usmenog ugovora, ali je relevantno pri ocjeni je li iz ukupnosti izvedenih dokaza moguće sa sigurnošću utvrditi njegov konkretan sadržaj.

27. Sporno je: je li sklopljen pravno obvezujući usmeni ugovor o podjeli zarade; kada i između kojih osoba je takav ugovor sklopljen; što su stranke pod pojmom 'dobit' ili 'zarada' podrazumijevale; je li pravo tužitelja bilo vezano uz stvarno ostvarenu dobit, prihod umanjen za određene troškove ili neki drugi obračun; je li i prvotuženik bio ugovorna strana odnosno je li naknadno preuzeo ili pristupio eventualnoj osobnoj obvezi drugotuženika; predstavlja li isplata 4.500,00 EUR za 2014. izvršenje ugovora o podjeli dobiti ili dodatnu naknadu za konkretne poslove; kolika je eventualno ostvarena i tužitelju pripadajuća dobit od najma; te može li se porast tržišne vrijednosti neprodanih nekretnina smatrati ugovorenom dobiti od prodaje.

27.1. Sporan je bio i sadržaj i opseg tužiteljeva rada, vrijednost ulaganja i način plaćanja izvođača, u mjeri u kojoj te činjenice mogu pomoći pri utvrđenju gospodarske svrhe odnosa stranaka i osnove eventualne naknade, kao i prigovor zastare.

28. Radi utvrđenja sadržaja navodnog usmenog dogovora, identiteta ugovornih strana i načina na koji su sudionici razumjeli poslovni odnos sud je izveo personalne dokaze saslušanjem tužitelja, drugotuženika, Natalije Tvrtković, Ade Maras, Branka Marasa, Maje Maras, Elvise Pinezića i Irine Shilo te je te iskaze usporedio s registarskim ispravama, pisanom izjavom Irine Shilo, dokumentacijom iz ranijih postupaka i načinom na koji je odnos faktično izvršavan.

28.1. Radi utvrđenja opsega projekta, vrijednosti ulaganja, načina gradnje i tržišne vrijednosti nekretnina sud je proveo uvid u građevinsku i projektnu dokumentaciju, raniji nalaz vještaka Marijana Brnića, proveo uviđaj te građevinsko-procjeniteljsko vještačenje po vještaku Anti Bandiću.

28.2. Radi utvrđenja okolnosti iznajmljivanja i podataka koji su relevantni za visinu zahtjeva sud je pribavio podatke Turističke zajednice Općine Vrsar, Porezne uprave, društva Awaze d.o.o., nadležnog upravnog tijela za turizam, rješenja o kategorizaciji i financijsku dokumentaciju prvotuženika te je te podatke usporedio s nalazom vještaka Bandića i njegovim usmenim pojašnjenjima.

28.3. Uvidom u zbirku isprava za trgovačko društvo VILA BEGI d.o.o., registarski uložak MBS 130015910, sud je utvrdio kontinuitet osnivanja, članstva i upravljanja društvom te promjene koje su tijekom vremena provedene u sudskom registru.

28.3.1. Društvo je osnovao Aleksandr Shilo Izjavom o osnivanju od 5. travnja 2007., a upis osnivanja proveden je na temelju rješenja suda od 24. travnja 2007. Temeljni kapital u iznosu od 20.000,00 kn uplatio je Aleksandr Shilo, koji je time bio jedini osnivač i imatelj poslovnog udjela u trenutku osnivanja. Za članove uprave imenovani su Aleksandr Shilo i Branimir Maras.

28.3.2. Nadalje je utvrđeno da su Aleksandr Shilo i Irina Shilo 23. listopada 2007. zaključili ugovor o prijenosu poslovnog udjela kojim je Aleksandr Shilo na Irinu Shilo prenio 49 % poslovnog udjela u nominalnom iznosu od 9.800,00 kn. Nakon toga donesena je odluka o izmjeni Izjave o osnivanju u Društveni ugovor te je, uz Aleksandra Shila i Branimira Marasa, za člana uprave imenovana i Irina Shilo. Promjena osnivačkog akta, člana društva i člana uprave provedena je u sudskom registru rješenjem ovog suda od 22. studenoga 2007.

28.3.3. Iz zbirke isprava dalje proizlazi da je odlukom članova društva od 23. rujna 2015. Branimir Maras opozvan s mjesta člana uprave društva, a ta je promjena provedena u sudskom registru na temelju rješenja suda od 29. rujna 2015. Ta je

isprava u skladu s među strankama nespornom činjenicom da je tužitelj bio član uprave prvotuženika od 2007. do 2015., ali istodobno ne pokazuje da je tužitelj ikada bio član društva odnosno imatelj poslovnog udjela.

28.3.4. Odlukom članova društva od 8. kolovoza 2019. Aleksandr Shilo i Irina Shilo opozvani su s mjesta članova uprave, a za člana uprave imenovan je Egor Shilo; navedena je promjena upisana u sudski registar na temelju rješenja suda od 14. kolovoza 2019. Odlukom članova društva od 3. srpnja 2023. Egor Shilo opozvan je s mjesta člana uprave, a navedena je promjena provedena upisom na temelju rješenja suda od 14. rujna 2023.

28.3.5. Uvidom u ugovor o prijenosu poslovnog udjela od 15. siječnja 2023. sud je utvrdio da su Aleksandr Shilo i Irina Shilo svoje poslovne udjele prenijeli na Vladimira Shila, i to Aleksandr Shilo poslovni udio označen pod rednim brojem 1 u nominalnom iznosu od 10.800,00 kn, a Irina Shilo poslovni udio označen pod rednim brojem 2 u nominalnom iznosu od 8.200,00 kn. Promjena člana društva provedena je u sudskom registru na temelju rješenja suda od 10. travnja 2026.

28.3.6. Iz navedenih registarskih isprava i temeljnih akata prvotuženika ne proizlazi da bi Branimir Maras ikada stekao poslovni udio u društvu, uplatio dio temeljnog kapitala ili na drugoj statusnopravnoj osnovi stekao članska imovinska prava prema prvotuženiku. Njegovo imenovanje za člana uprave jest korporacijska funkcija zastupanja i vođenja poslova društva, ali sama po sebi ne daje poslovni udio niti pravo na sudjelovanje u dobiti koje pripada članu društva. U Izjavi o osnivanju, Društvenom ugovoru, odlukama članova društva i ugovorima o prijenosu poslovnih udjela koje je sud pregledao nema odredbe iz koje bi proizlazilo da tužitelju pripada dio dobiti, dio vrijednosti imovine društva, pravo na udio u likvidacijskoj masi ili drugo imovinsko pravo s naslova članstva u prvotuženiku.

28.3.7. Navedeno ne isključuje mogućnost da osoba koja nije član društva prema društvu ili trećoj osobi stekne zasebno obveznopravno pravo na naknadu ako je takvo pravo valjano ugovoreno. Međutim, zbirka isprava prvotuženika ne potvrđuje postojanje takvog zasebnog ugovora niti potvrđuje tvrdnju da bi prvotuženik prihvatio obvezu da tužitelju isplaćuje 50 % dobiti ili 50 % povećanja vrijednosti svoje imovine. Registarske isprave stoga sud cijeni kao važan objektivan dokaz statusnog položaja tužitelja i članova društva, ali ne kao dokaz postojanja navodnog usmenog obveznopravnog dogovora.

28.4. Uvidom u građevinsku, projektnu i drugu tehničku dokumentaciju, kao i u isprave pribavljene iz ranijih sudskih i kaznenih predmeta, sud je utvrdio da su u Kontešićima izgrađene tri kuće za odmor na k.č. 492/9, 492/5 i 492/6 k.o. Gradina, da je investitor bio VILA BEGI d.o.o., te da je tužitelj imao znatnu faktičnu ulogu u organiziranju izvođenja radova, kontaktima s izvođačima i provedbi investicije. Te isprave potvrđuju opseg i stvarnost tužiteljeva angažmana, ali same po sebi ne dokazuju pravni sadržaj navodnog usmenog dogovora o podjeli zarade.

28.5. Uvidom u podatke Turističke zajednice Općine Vrsar, Porezne uprave, društva Awaze d.o.o., rješenja o kategorizaciji i ostalu dokumentaciju povezanu s iznajmljivanjem sud je utvrdio da su predmetne kuće korištene za turistički najam, ali i da se stvarno evidentirani podaci o poslovanju i ostvarenim prihodima moraju razlikovati od procjene tržišno moguće najamnine. Financijska izvješća prvotuženika sud je uzeo u obzir kao dokaz stvarnog poslovanja društva, ali bez stručnog financijsko-računovodstvenog vještačenja iz njih nije izvodio vlastiti obračun dobiti po pojedinim godinama.

28.6. Sadržaj personalnih dokaza sud je sažeo na način koji slijedi, a njihovu vjerodostojnost i dokaznu snagu potom je ocijenio u točkama 29. do 36. ovog obrazloženja.

28.7. Tužitelj Branimir Maras iskazao je da je s drugotuženikom još 2007. načelno dogovorio osnivanje društva, da će drugotuženik osiguravati novac, a on pronalaziti nekretnine, organizirati gradnju i voditi poslovanje. Prema njegovu iskazu, glavni dogovor bio je da se nakon odbitka troškova dobit dijeli napola, i to u slučaju prodaje kroz podjelu ostatka kupoprodajne cijene nakon odbitka troškova izgradnje, a u slučaju najma kroz podjelu prihoda od najma nakon odbitka troškova iznajmljivanja. Naveo je da je smatrao da su za njegov dio obvezni i Aleksandr Shilo i VILA BEGI d.o.o., te da mu je za 2014. isplaćeno 4.500,00 EUR kao njegov dio zarade od najma.

28.8. Drugotuženik Aleksandr Shilo iskazao je da je financirao projekt i da je tužitelj imao važnu operativnu ulogu u izgradnji, ali je osporio da je ugovorio podjelu dobiti u omjeru 50 : 50. Potvrdio je da je tužitelju govorio da će ga dobro nagraditi u slučaju uspješne prodaje te da mu je isplaćivao dodatne gotovinske iznose, ali je tvrdio da se radilo o nagradi za konkretan angažman, a ne o udjelu u dobiti ili prihodu od najma.

28.9. Svjedokinja Natalija Tvrtković, koja je na početnom sastanku sudjelovala radi prevođenja između hrvatskog i ruskog jezika, iskazala je da je odnos tužitelja i drugotuženika razumjela kao partnerski poslovni pothvat, ali da se zbog protoka vremena ne sjeća što su konkretno dogovorili u pogledu podjele zarade, postotka, osnovice ili obveznika isplate.

28.10. Svjedokinja Ada Maras iskazala je da je bila nazočna početnim razgovorima i da je, prema njezinu sjećanju, dogovorena podjela zarade od prodaje kuća u omjeru 50 % tužitelju i 50 % drugotuženiku, te da je Irina Shilo bila upoznata s takvim dogovorom. Svjedok Branko Maras iskazao je da su tužitelj i drugotuženik više puta razgovarali o tome da će se zarada od prodaje, odnosno ako prodaje ne bude zarada od najma, dijeliti napola te da je drugotuženik odbio sastaviti pisani ugovor uz obrazloženje da je dovoljna međusobno dana riječ.

28.11. Svjedokinja Maja Maras opisala je tužiteljev dugogodišnji angažman na gradnji i kasnijem najmu te je iskazala da je iz razgovora u obitelji i s drugotuženikom razumjela da tužitelju pripada polovica zarade nakon odbitka troškova i da su obveznici isplate Aleksandr Shilo i VILA BEGI d.o.o. Nije, međutim, bila sudionica početnog sastanka na kojem je navodni temeljni dogovor sklopljen.

28.12. Svjedok Elvis Pinezić iskazao je da ga je tužitelj angažirao i plaćao za vodoinstalaterske radove na sve tri kuće, da je tužitelj praktično vodio radove na gradilištu te da mu je tužitelj govorio kako su on i drugotuženik poslovni partneri. Naveo je i da je od drugotuženika stekao potvrdu o partnerskom odnosu, ali nije iskazao da mu je drugotuženik izrijeком rekao da je između njih ugovorena podjela dobiti ili zarade upravo u omjeru 50 : 50.

28.13. Svjedokinja Irina Shilo ostala je kod svoje pisane izjave i usmenog iskaza prema kojem je prvotuženik prvotno osnovan radi kupnje nekretnine za stanovanje, da se na sastanku u Poreču razgovaralo o osnivanju društva, a ne o podjeli dobiti, te da ona s tužiteljem nikada nije dogovarala naknadu niti ga je doživljavala kao poslovnog partnera u smislu prava na dio dobiti. Istodobno je potvrdila tužiteljevu važnu ulogu u angažiranju izvođača i vođenju poslova izgradnje.

29. Pri ocjeni personalnih dokaza sud nije polazio od toga da je iskaz člana obitelji, bliske osobe ili same stranke samim time nevjerodostojan. Srodstvo, osobni interes i bliskost predstavljaju samo okolnosti koje sud uzima u obzir zajedno s

neposrednošću saznanja, unutarnjom dosljednošću iskaza, podudarnošću s drugim dokazima i postojanjem ili nepostojanjem objektivne dokumentacije.

30. Iskaz tužitelja sud prihvaća kao vjerodostojan u dijelu u kojem opisuje intenzivnu i dugotrajnu poslovnu suradnju, njegov znatan operativni angažman, činjenicu da je pronalazio izvođače i vodio velik broj poslova oko gradnje i iznajmljivanja. Taj dio potvrđuju i iskazi drugotuženika, Irine Shilo i Elvise Pinezića te objektivna dokumentacija o projektu.

30.1. Međutim, sud iskazu tužitelja nije poklonio vjeru u mjeri u kojoj iz njega izvodi zaključak o točno određenoj, solidarnoj obvezi oba tuženika na isplatu 50 % dobiti. Tužitelj u tom dijelu nije samo opisivao riječi koje su navodno izgovorene nego je iznio i vlastito pravno razumijevanje odnosa, izrijeком navodeći da je 'smatrao' da će njegovu naknadu platiti Aleksandr Shilo i VILA BEGI d.o.o. te da nisu razgovarali o načinu isplate iz društva. Takve formulacije pokazuju da pitanje identiteta dužnika ni prema njegovu vlastitom iskazu nije bilo jasno usuglašeno.

30.2. Sud je uzeo u obzir i da tužitelj ima neposredan imovinski interes u ishodu spora, ali njegov iskaz nije otklonio samo zbog toga. Odlučno je što tvrdnja o preciznoj formuli 50 : 50 nije potvrđena neutralnim svjedokom s početnog sastanka niti ispravom, obračunom ili komunikacijom iz koje bi se moglo pouzdano utvrditi tko je dužnik, koja je osnovica i koji se troškovi odbijaju.

31. Iskaz drugotuženika sud cijeni vjerodostojnim u dijelu u kojem potvrđuje da je tužitelj imao važnu ulogu u projektu, da je među njima postojao odnos povjerenja, da je tužitelju spominjao dodatno nagrađivanje za slučaj uspješne prodaje i da su postojale dodatne gotovinske isplate. Time sam drugotuženik ne potvrđuje svoju početnu procesnu tezu u apsolutnom obliku da nikakav razgovor o dodatnoj koristi tužitelja nije postojao.

31.1. S druge strane, drugotuženik izrijeком negira ugovor o podjeli dobiti ili zarade u omjeru 50 : 50. I on je neposredno zainteresirana stranka pa sud samo njegovo nijekanje ne bi smatrao dostatnim. Međutim, u dijelu koji se odnosi na nepostojanje dokazano određene formule 50 : 50 njegov iskaz nalazi potporu u činjenici da neutralna svjedokinja Natalija Tvrtković ne pamti takav konkretan dogovor, da nema pisanog obračuna niti dokumentacije o godišnjoj podjeli, te da se tužiteljeva verzija o tome tko je obveznik isplate tijekom iskaza pokazuje nedovoljno određena.

32. Iskazu svjedokinje Natalije Tvrtković sud pridaje posebno značenje u odnosu na početni sastanak u Poreču. Svjedokinja nije u srodstvu sa strankama niti je utvrđen njezin imovinski interes u ishodu spora, a na sastanak je pozvana upravo radi jezičnog posredovanja kako bi sudionici razumjeli što se dogovara. Njezino sjećanje da se radilo o zajedničkom, partnerskom poslovnom pothvatu podupire zaključak da odnos nije bio sveden samo na običan radnopravni odnos.

32.1. Međutim, jednako je važan dio njezina iskaza prema kojem se, zbog proteka vremena, ne sjeća što su tužitelj i drugotuženik konkretno dogovorili. Stoga njezin iskaz ne potvrđuje odlučnu tužiteljevu tvrdnju o 50 % dobiti, osnovici obračuna, dospijeću niti solidarnoj obvezi društva i drugotuženika. Sud upravo zato njezin iskaz cijeni kao snažan dokaz postojanja ozbiljne poslovne suradnje, ali ne i kao dokaz sadržaja ugovora na kojem se temelji konačni zahtjev.

33. Iskaze Ade Maras i Branka Marasa sud nije odbacio zbog njihova srodstva s tužiteljem. Oba su iskazivala detaljno i iz vlastite perspektive uvjerljivo o razgovorima

kojima tvrde da su prisustvovali, a Branko Maras posebno o kasnijem potvrđivanju dogovora u obiteljskoj kući. Njihovi iskazi podupiru tužiteljevu verziju o dogovoru 50 : 50.

33.1. Njihovo srodstvo s tužiteljem samo po sebi ne čini njihove iskaze nevjerodostojnima niti im unaprijed oduzima dokaznu vrijednost. Međutim, sud ih u smislu članka 8. ZPP-a ocjenjuje uz njihovu neposrednu obiteljsku uključenost u odnos stranaka, a kod svjedokinje Ade Maras i uz iz iskaza vidljivu osobnu razočaranost kasnijim odnosom s drugotuženikom. Zato sud njihovim tvrdnjama o preciznoj formuli 50 : 50, identitetu obveznika i mehanizmu obračuna ne daje odlučnu težinu kada takav točno određen sadržaj ne potvrđuje neutralna svjedokinja koja je na početnom sastanku bila angažirana radi prevođenja, niti ga potvrđuje pisani obračun, poslovna isprava ili druga objektivna dokumentacija.

34. Iskaz Maje Maras sud cijeni vjerodostojnim u dijelu u kojem opisuje tužiteljev rad i obiteljski doživljaj odnosa tužitelja i drugotuženika. Međutim, ona nije bila sudionica početnog sastanka na kojem je, prema tužitelju, sklopljen temeljni dogovor. U dijelu u kojem govori da su oba tuženika dužnici i da je riječ o polovici dobiti, njezin iskaz u značajnoj mjeri predstavlja naknadno obiteljsko razumijevanje odnosa i informacije dobivene kroz razgovore, pa mu sud u tom dijelu ne pridaje dokaznu snagu dovoljnu da nadomjesti nepostojanje jasne suglasnosti samih navodnih ugovornih strana.

35. Iskaz Elvisa Pinezića sud prihvaća kao vjerodostojan u dijelu koji se odnosi na činjenice koje je neposredno opažao: da ga je tužitelj angažirao i plaćao za radove, da je tužitelj praktično vodio poslove na gradilištu i da su se tužitelj i drugotuženik prema trećim osobama mogli doimati kao poslovni partneri. Njegov iskaz dodatno potvrđuje značaj tužiteljeva stvarnog angažmana.

35.1. Međutim, Elvis Pinezić nije bio nazočan početnim pregovorima. Informaciju da su stranke partneri dobio je prvenstveno od tužitelja, a iz njegova iskaza ne proizlazi da mu je drugotuženik ikada izrijekom potvrdio podjelu zarade u omjeru 50 : 50. Stoga njegov iskaz nema odlučnu dokaznu snagu za konkretan sadržaj navodnog ugovora.

36. Iskaz Irine Shilo sud cijeni oprezno jer je svjedokinja supruga drugotuženika, bivša imateljica poslovnog udjela u prvotuženiku i član obitelji čiji je imovinski interes povezan s prvotuženikom. Sud stoga nije prihvatio njezinu kategoričnu tvrdnju da tužitelj nikada nije bio poslovni partner u bilo kojem smislu, jer je takvo kategorično nijekanje teško uskladivo s neutralnim iskazom Natalije Tvrtković o partnerskom karakteru početnih razgovora i s opsegom tužiteljeva stvarnog angažmana.

3 6.1. Međutim, sud njezin iskaz smatra relevantnim u dijelu u kojem opisuje da se na sastanku u Poreču razgovaralo o osnivanju društva i da se ona ne sjeća podjele dobiti, jer se taj dio ne sukobljava s iskazom Natalije Tvrtković koja također ne može potvrditi konkretnu financijsku formulu. Njezin iskaz ujedno podupire zaključak da nije dokazano da je ona u ime prvotuženika ili drugotuženika preuzela prema tužitelju obvezu isplate 50 % dobiti.

37. Isplatu 4.500,00 EUR sud je posebno ocijenio kao važnu indiciju. Sama činjenica dodatne gotovinske isplate nije dostatna da potvrdi trajni ugovor o godišnjoj podjeli dobiti. Tužitelj tvrdi da je taj iznos rezultat obračuna za 2014., dok drugotuženik tvrdi da je riječ o dodatnoj naknadi za konkretan angažman. U spisu nema pisanog

obračuna iz kojeg bi se vidjelo koliki su bili prihod, troškovi i matematička osnova iz koje upravo 4.500,00 EUR predstavlja 50 % neto dobiti. Zato sud tu isplatu prihvaća kao dokaz da je tužitelj uz plaću mogao biti dodatno nagrađivan, ali ne i kao dovoljan dokaz sadržaja trajne obveze kakva je utužena.

37.1. Sud je posebno izvršio uvid u stručni nalaz stalnog sudskog vještaka građevinske struke Marijana Brnića od 18. travnja 2018., izrađen po nalogu Općinskog državnog odvjetništva u Puli-Pola u predmetu K-DO-3286-123. Iz tog nalaza proizlazi da je vještaku bilo povjereno utvrđivanje vrijednosti ulaganja u nekretnine VILA BEGI d.o.o. u razdoblju gradnje, na temelju raspoložive knjigovodstvene i poslovne dokumentacije, ostalih dokaza iz kaznenog spisa te vlastitog očevida i mjerenja. U zaglavlju troškovnika Brnić kao investitora navodi VILA BEGI d.o.o., a kao izvoditelja Branimira Marasa, dok se za pojedine radove i nabave oslanja na ugovore, predračune, svjedočenja i zatečeno stanje.

37.2. Brnić je za kuću Kontešići 12 na k.č. 492/9 k.o. Gradina procijenio ukupnu vrijednost ulaganja, zajedno s dodatnim troškovima, na 1.572.968,83 kn; za kuću Kontešići 13 na k.č. 492/5 na 1.596.646,81 kn; a za kuću Kontešići 14 na k.č. 492/6 na 1.473.051,10 kn, odnosno ukupno 4.642.666,74 kn. U nalazu je izrijekom naveo da dokumentacija investicijskog projekta nije vođena dovoljno transparentno, da nedostaju određeni ugovori, računi, građevinski dnevnik, građevinske knjige i izvješća nadzora, te da je njegov obračun preliminarog karaktera, zasnovan na zatečenim količinama, mjerenjima na licu mjesta i procjeni troška prema tržišnim cijenama, uz mogućnost da pojedini skriveni ili nedokumentirani radovi nisu obuhvaćeni.

37.3. Iz zapisnika o uviđaju od 17. listopada 2025. ne proizlazi da su stranke izrijekom dale suglasnost da se cjelokupan Brnićev nalaz prihvati kao nalaz vještaka u ovoj parnici. Izrijekom su, međutim, obje stranke pristale da se za potrebe vještačenja Ante Bandića koriste fotodokumentacija i tlocrti kuća pribavljeni u ranijem kaznenom vještačenju, a Brnićev nalaz tada je predan vještaku Bandiću.

37.4. Sud Brnićev nalaz stoga nije tretirao kao zamjenu za sudsko vještačenje provedeno u ovoj parnici, nego kao stručnu ispravu i dio dokazne dokumentacije. Njegovu dokaznu vrijednost sud nalazi osobito u opisu tada zatečenog stanja, izmjerama, fotodokumentaciji, popisu dokumentacije i procjeni opsega izvedenih radova. Konačne novčane iznose ulaganja sud cijeni uz ograničenja koja je sam Brnić naveo o nepotpunosti dokumentacije i preliminarom karakteru obračuna.

38. Nalaz i mišljenje vještaka Ante Bandića sud je ocijenio odvojeno u odnosu na svaku stručnu okolnost za koju je vještačenje određeno. Vještak je imenovan kao stalni sudski vještak građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnina, obavio je uviđaj 17. listopada 2025., izradio zasebne elaborate za svaku nekretninu te nakon primjedbi stranaka dostavio dopune od 4. svibnja i 2. lipnja 2026. Na završnoj raspravi ostao je kod pisanih nalaza i odgovorio na pitanja stranaka.

38.1. U pogledu tržišne vrijednosti nekretnina Bandić je utvrdio da tržišna vrijednost kuće za odmor Kontešići 12 na k.č. 492/9 k.o. Gradina, s okućnicom i vanjskim uređenjem, prema stanju očevida i vrijednostima na dan vrednovanja 17. prosinca 2025. iznosi 484.000,00 EUR; kuće Kontešići 13 na k.č. 492/5 iznosi 478.000,00 EUR; a kuće Kontešići 14 na k.č. 492/6 iznosi 689.000,00 EUR. Ukupna tako procijenjena tržišna vrijednost triju nekretnina iznosi 1.651.000,00 EUR.

38.2. U pogledu tržišno moguće najamnine vještak je za kuće Kontešići 12 i 13 za razdoblje od 1. siječnja 2015. do listopada 2024. procijenio ukupnu najamninu od po 300.800,00 EUR, a za kuću Kontešići 14 za razdoblje od 1. siječnja 2016. do listopada 2024. ukupno 308.000,00 EUR. Zbroj procijenjene tržišno moguće

najamnine za sve tri kuće iznosi 909.600,00 EUR. Troškove iznajmljivanja vještak je procijenio na približno 45 % potencijalnog bruto prihoda po sezoni odnosno godini, pozivajući se na stručnu literaturu i informacije s tržišta. Upravo iz tih podataka tužitelj je izveo svoj glavni zahtjev: od 909.600,00 EUR odbio je 45 % troškova, dobivenih 500.280,00 EUR označio kao dobit i zatražio polovicu, odnosno 250.140,00 EUR.

38.3. U pogledu ulaganja Bandić je, prema vrijednostima na dan 17. prosinca 2025., procijenio vrijednost uložених sredstava kao da se objekti tada grade na 411.000,00 EUR za Kontešići 12, 404.000,00 EUR za Kontešići 13 i 689.000,00 EUR za Kontešići 14, dok je sadašnju vrijednost tih ulaganja procijenio na 332.000,00 EUR, 325.000,00 EUR i 456.000,00 EUR. U dopuni od 4. svibnja 2026. izvršio je međuvremensko izjednačenje cijena i vrijednost ulaganja vezao uz razdoblje stvarne gradnje, pa je za Kontešići 12 na dan 30. travnja 2014. utvrdio 184.000,00 EUR, za Kontešići 13 na isti dan 181.000,00 EUR, a za Kontešići 14 na dan 30. travnja 2016. 295.000,00 EUR, ukupno 660.000,00 EUR. Razlika između ukupne procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina od 1.651.000,00 EUR i tako procijenjenih povijesnih ulaganja od 660.000,00 EUR iznosi 991.000,00 EUR, a polovica tog iznosa 495.500,00 EUR, što odgovara eventualno kumuliranom zahtjevu tužitelja.

39. Sud prihvaća Bandićev nalaz kao stručan i dovoljno obrazložen dokaz u granicama građevinsko-procjeniteljske struke za: tržišnu vrijednost nekretnina, tržišno moguću najamninu, procjenu tipičnih operativnih troškova iznajmljivanja te procjenu vrijednosti ulaganja. Nalaz se temelji na uviđaju, građevinskoj i zemljišnoknjižnoj dokumentaciji, podacima o tržištu i usporedivim nekretninama te je nakon primjedbi stranaka dopunjen i usmeno razjašnjen. Sud pritom ima u vidu pravno shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske iz odluke Revt 320/2018-3 da je nalaz vještaka jedan od dokaza koji mora biti podvrgnut kritičkoj ocjeni suda zajedno s ostalim dokazima.

39.1. Bandić je pri opisivanju i premjeravanju objekata u određenoj mjeri koristio raniji Brnićev materijal, ali iz spisa ne proizlazi da je nekritički preuzeo Brnićeve konačne novčane procjene. Na uviđaju 17. listopada 2025. unutrašnjost kuća nije bila dostupna, pa su stranke izrijekom pristale da se koriste fotodokumentacija i tlocrti iz Brnićeva vještačenja. Bandić je na završnoj raspravi izričito pojasnio da je površinu kuće Kontešići 14, koja nije bila dostupna za razgledavanje, utvrdio iz Brnićeva nalaza jer je Brnić tu površinu prethodno utvrdio očevitom. U samim Bandićevim elaboratima opis zgrada također se djelomično oslanja na podatke iz Brnićeva vještačenja kada neposredni pregled nije bio moguć. Time je Brnićev nalaz poslužio prvenstveno kao tehnička i dokumentacijska podloga, dok je tržišne vrijednosti, najamnine i vremenski usklađene vrijednosti ulaganja Bandić procjenjivao prema vlastitom zadatku, metodologiji i vrijednosnim datumima.

39.2. Sud, međutim, ne prihvaća tužiteljev zaključak da Bandićev tržišni model ujedno dokazuje stvarno ostvarenu dobit prvotuženika i visinu ugovorene tražbine. Vještak je izrijekom naveo da je pregledao financijska izvješća prvotuženika, ali da nije ovlašten tumačiti niti analizirati ta izvješća, da nije utvrđivao izvore financiranja ni troškove financiranja te da je radio tržišnu procjenu. Kod najamnine je polazio od tržišno moguće popunjenosti i procjene tržišnih cijena, a ne od rekonstrukcije stvarno ostvarenog broja dana najma i stvarno ostvarenih prihoda i rashoda za svaku godinu. Zato njegov nalaz dokazuje tržišni potencijal, a ne stvarni računovodstveni rezultat društva.

39.3. Posebno, procijenjenih 45 % troškova iznajmljivanja predstavlja stručnu procjenu tipičnog udjela operativnih troškova u tržišnom modelu, a ne dokaz da je

prvotuženik u svakoj pojedinoj godini stvarno imao upravo takve rashode. Jednako tako, tržišno moguća najamnina nije isto što i stvarno ostvareni prihod, niti razlika između tržišne vrijednosti nekretnina i povijesne procjene ulaganja sama po sebi predstavlja realiziranu dobit od prodaje. Za takve zaključke bilo bi potrebno utvrditi stvarne financijske tokove i ugovoreni način obračuna, što nije zadatak niti područje stručnosti građevinsko-procjeniteljskog vještaka.

39.4. U odluci VTSRH PŽ-2679/2019-2, donesenoj u sporu koji se odnosio na financijski obračun nakon prestanka ortaštva, stvarni financijski rezultat utvrđivan je financijskim vještačenjem. Ta odluka nije činjenično identična ovom predmetu, ali zorno pokazuje razliku između procjene tržišne vrijednosti i tržišnog potencijala, s jedne strane, te računovodstvenog utvrđenja stvarno ostvarene dobiti, s druge. Financijsko-računovodstveno vještačenje u ovom postupku nije provedeno.

39.5. Zbog toga sud nije imao razloga odbaciti Bandićev nalaz niti određivati novo građevinsko vještačenje samo zato što tuženici osporavaju njegove procijenjene vrijednosti. Međutim, sud nije ni mogao tom nalazu dati dokazni učinak koji on po svom predmetu i metodi nema. Nalaz se prihvaća za ono što je vještak stvarno procijenio, ali ne kao dokaz pravnog postojanja ugovora 50 : 50 niti kao dokaz stvarno ostvarene dobiti prvotuženika.

40. Iz ukupne ocjene personalnih i materijalnih dokaza sud utvrđuje da je između tužitelja i drugotuženika postojao ozbiljan, višegodišnji poslovni dogovor i odnos izrazitog povjerenja, u kojem je drugotuženik osiguravao kapital, a tužitelj ulagao znatan rad, znanje, lokalne kontakte i organizaciju. Sud nadalje nalazi dokazanim da je drugotuženik tužitelju barem načelno obećavao dodatno nagrađivanje iznad plaće, osobito u kontekstu uspješne prodaje.

40.1. Nije, međutim, dokazano s potrebnim stupnjem sigurnosti da je sklopljen upravo ugovor sadržaja iz konačnog tužbenog zahtjeva: da su se oba tuženika obvezala tužitelju svake godine solidarno isplatiti 50 % dobiti od iznajmljivanja, određene kao tržišno mogući prihod umanjen za standardizirane troškove, niti da su se obvezali isplatiti 50 % nerealiziranog porasta tržišne vrijednosti kuća ako do prodaje ne dođe.

41. Materijalnopravno, pravila o sklapanju i učincima ugovora sadržana su u Zakonu o obveznim odnosima ("Narodne novine", br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23 i 69/26; dalje: ZOO). Prema članku 247. ZOO-a ugovor je sklopljen kada su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora, a prema članku 249. ZOO-a volja za sklapanje ugovora može se izjaviti riječima, uobičajenim znakovima ili drugim ponašanjem iz kojeg se sa sigurnošću može zaključiti o njezinu postojanju, sadržaju i identitetu osobe koja je izjavu dala.

41.1. U ovom predmetu nije dovoljno dokazati da su tužitelj i drugotuženik bili poslovni suradnici ili da je tužitelj očekivao dodatno nagrađivanje. Za dosudu konkretnog iznosa mora se dokazati suglasnost o obvezi iz koje taj iznos proizlazi: tko je dužnik, koja je osnovica obračuna, koji se troškovi odbijaju, kada nastaje i dospijeva pravo na isplatu te odnosi li se dogovor na stvarno ostvarenu dobit, prihod, tržišni potencijal ili drugi oblik naknade.

42. Pravilo o teretu dokazivanja iz članka 219. ZPP-a obvezuje svaku stranku iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji zahtjev ili prigovor, a članak 221.a ZPP-a propisuje da sud, kada neku činjenicu nakon izvedenih dokaza ne može sa sigurnošću utvrditi, o njezinu postojanju zaključuje primjenom pravila o teretu

dokazivanja. Upravo je takva procesna situacija nastala glede odlučnih elemenata navodnog ugovora. Naime, u ovom predmetu sud je stoga najprije ocijenio iskaze stranaka i svakog svjedoka, isprave te nalaz i mišljenje vještaka, a pravilo o teretu dokazivanja primijenio je samo na one odlučne elemente navodnog usmenog ugovora koji nakon takve ocjene nisu mogli biti pouzdano utvrđeni.

43. Sud je ispitao može li se dokazani odnos pravno kvalificirati kao ortaštvo, neovisno o tome što su ga sudionici opisivali izrazima 'partnerstvo', 'zajednički posao', 'zarada' ili 'dobit'. Prema članku 637. ZOO-a ugovorom o ortaštvu dvije ili više osoba uzajamno se obvezuju uložiti svoj rad i/ili imovinu radi postizanja zajedničkog cilja. Rad može, dakle, predstavljati valjani ortački doprinos pa činjenica da je glavninu novca osiguravao drugotuženik sama po sebi ne isključuje ortaštvo.

43.1. Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci Rev 1873/2014-2 prihvatio je pravnu kvalifikaciju ugovora nazvanih 'ugovorima o partnerstvu' kao ugovora o ortaštvu zato što je iz njihova sadržaja proizlazila uzajamna obveza ulaganja rada i imovine radi zajedničkog cilja. Iz te prakse slijedi da naziv odnosa nije odlučan; odlučan je njegov stvarni sadržaj.

43.2. S druge strane, u odluci Rev 1427/2014-2 Vrhovni sud Republike Hrvatske potvrdio je odbijanje zahtjeva kada, unatoč razgovorima o poslovnoj suradnji, nije dokazana suglasnost o bitnim elementima usmenog ortaštva - zajedničkom cilju, osobama ortaštva i doprinosima - te je naglasio primjenu pravila o teretu dokazivanja. VTSRH u odluci PŽ-4943/2024-8 kao karakteristike ortaštva izdvaja zajednički cilj, uzajamne obveze te sudjelovanje u dobiti i gubicima.

43.3. U konkretnom odnosu postoje obilježja partnerskog pothvata, naime drugotuženik je osiguravao sredstva, a tužitelj je ulagao znatan rad i organizaciju radi ostvarivanja gospodarskog cilja. Međutim, sva predmetna imovina (u nekretninama) stjecana je za prvotuženika, poslovanje se formalno odvijalo preko prvotuženika, tužitelj je bio njegov član uprave i zaposlenik, a nije dokazano da su tužitelj i drugotuženik uspostavili zasebnu zajedničku ortačku imovinu, ugovorili snošenje gubitaka niti uredili obračun među ortacima. Tužitelj u ovoj parnici ne traži razvrgnuće ili obračun ortaštva nego fiksni udio u dobiti prvotuženika odnosno u vrijednosti njegove imovine. Zato sud odnos nije mogao kvalificirati kao dokazano ortaštvo koje bi samo po sebi bilo pravna osnova postavljenih zahtjeva.

44. Pojam 'dobit firme' koji tužitelj koristi također ne može bez dodatnog dokaza imati značenje koje mu u konačnom obračunu daje tužitelj. Ako bi se pod tim izrazom mislilo na dobit prvotuženika kao trgovačkog društva, tužitelj, koji nije član društva, nema statusno pravo na isplatu udjela u dobiti. Čak i član d.o.o.-a pravo na isplatu ostvaruje u okviru zakonskog režima uporabe dobiti i odgovarajuće odluke skupštine.

44.1. Ovo se pitanje prosuđuje prema Zakonu o trgovačkim društvima ("Narodne novine", br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23 i 136/24; dalje: ZTD). Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci Revt 566/2016-3 izrijekom je zauzeo stajalište da odredba članka 406. ZTD-a sama po sebi nije materijalnopravna osnova na temelju koje član društva neposredno ostvaruje isplatu dobiti, nego o uporabi dobiti odlučuje skupština društva. To pravno shvaćanje tim više isključuje mogućnost da nečlan društva samo iz statusnopravnog pojma dobiti crpi pravo na isplatu.

44.2. To, naravno, ne znači da društvo ne bi moglo s nečlanom ugovoriti bonus ili drugu naknadu čija se visina određuje prema dobiti. Takva bi obveza bila zasebna obveznopravna tražbina, ali bi trebalo dokazati upravo takav ugovor, njegovu formulu

i obveznika. Taj dokaz u ovom predmetu nije proveden s potrebnim stupnjem sigurnosti.

45. Posebno je trebalo ispitati može li prvotuženik biti obvezan dogovorom koji je, prema dijelu iskaza, nastajao u razdoblju kada društvo još nije bilo upisano, odnosno kada se tek planiralo njegovo osnivanje. Ta se pitanja prosuđuju prema ZTD-u.

45.1. Prema članku 4. ZTD-a trgovačko društvo stječe pravnu osobnost upisom u sudski registar. Prema članku 6. ZTD-a preddruštvo nastaje sklapanjem društvenog ugovora, odnosno, kod jednočlanog društva s ograničenom odgovornošću, davanjem odgovarajuće izjave o osnivanju u zakonom propisanom obliku. Prije upisa za obveze preuzete u ime budućeg društva odgovaraju osobe koje su ih preuzele i osnivači pod pretpostavkama te odredbe, a upisom društva prava stečena i obveze preuzete djelovanjem preddruštva u ime društva postaju pravima i obvezama društva.

45.2. Iz registarskih podataka proizlazi da je izjava o osnivanju prvotuženika sastavljena 5. travnja 2007., a društvo upisano 24. travnja 2007. Iz iskaza Irine Shilo proizlazi da se početni sastanak u Poreču odvijao dok su sudionici tek planirali otvoriti društvo, dok tužitelj taj sastanak također smješta u fazu kada su se načelno dogovarali o osnivanju društva. Sud na temelju izvedenih dokaza ne može s potrebnom sigurnošću utvrditi je li navodni financijski dogovor 50 : 50 uopće postignut prije ili nakon 5. travnja 2007.

45.3. Ako je razgovor prethodio osnivačkoj izjavi, prvotuženik tada nije postojao ni kao pravna osoba ni kao preddruštvo i nije mogao biti nositelj ugovorne obveze. Ako bi se pak dokazalo da je obveza preuzeta u razdoblju preddruštva, bilo bi potrebno dokazati da je preuzeta upravo u ime budućeg društva. Dokazi to ne potvrđuju. Sama namjera da se projekt provodi preko buduće firme ne znači da je toj budućoj pravnoj osobi istodobno nametnuta osobna obveza osnivača prema tužitelju.

46. Sud je ispitao i je li prvotuženik nakon upisa mogao naknadno pristupiti eventualnom dugu drugotuženika. Prema članku 101. ZOO-a ugovorom između vjerovnika i trećega kojim se treći obvezuje vjerovniku ispuniti njegovo potraživanje od dužnika treći stupa u obvezu pored dužnika. VTSRH u odluci PŽ-4943/2024-8 potvrđuje da je ugovor o pristupanju dugu neformalan i da može biti sklopljen konkludentnom radnjom.

46.1. Međutim, za pristupanje dugu ipak mora biti utvrđena volja treće osobe da prema vjerovniku preuzme upravo tu obvezu. U ovom predmetu nije dokazana izjava ili ponašanje prvotuženika iz kojeg bi se sa sigurnošću zaključilo da društvo prihvaća obvezu isplaćivati tužitelju 50 % dobiti ili zarade. Plaćanje plaće tužitelju, njegovo imenovanje za člana uprave, stjecanje nekretnina i vođenje poslovanja preko društva dokazuju druge pravne odnose, ali ne i pristupanje spornoj obvezi.

47. Zbog navedenog nije dokazana pasivna legitimacija prvotuženika po ugovornoj osnovi na kojoj tužitelj inzistira. Jednako tako nije dokazana solidarna obveza oba tuženika. Pravila o solidarnosti više dužnika ne stvaraju dužnika ondje gdje nije prethodno dokazano da je određena osoba uopće preuzela predmetnu obvezu.

48. Čak i kada bi se u korist tužitelja pošlo od pretpostavke da je s drugotuženikom postignut dovoljno određen osobni dogovor o pravu na dio stvarno ostvarene zarade od najma, glavni zahtjev od 250.140,00 EUR nije dokazan po visini na način na koji je konačno postavljen.

48.1. Tužitelj je konačni iznos dobio tako da je vještakovu procjenu tržišno moguće najamnine umanjio za procijenjenih 45 % operativnih troškova, ostatak nazvao dobiti i od toga uzeo 50 %. Takav obračun nije rekonstrukcija stvarnog godišnjeg poslovnog rezultata prvotuženika. Vještak nije obrađivao financijska izvješća kao financijski stručnjak, nije utvrđivao sve stvarne prihode i rashode, porezne i financijske stavke niti stvarnu popunjenost za svaku godinu.

48.2. Dokazi o stvarnom broju prijavljenih gostiju, podaci Porezne uprave, podaci posredničkih društava i financijska izvješća pokazuju da postoji razlika između tržišnog potencijala i stvarnog poslovanja. Neovisno o tome je li razlog nižih evidentiranih prihoda slabija popunjenost, način poslovanja ili nešto drugo, sud ne može umjesto nedokazanog ugovornog kriterija pretpostaviti da su stranke ugovorile isplatu prema optimalnom tržišnom potencijalu, a ne prema stvarno ostvarenom rezultatu.

49. Glavni zahtjev je stoga neosnovan iz dva razloga, dakle nije dokazano postojanje ugovorne obveze točno takvog sadržaja i prema oba tuženika, a nije dokazana ni visina tražbine u skladu s eventualno dokazivim pravom na stvarno ostvarenu zaradu. Kako glavnica ne pripada tužitelju, ne pripadaju mu ni zatražene zatezne kamate kao sporedno potraživanje.

49.1. U tom smislu valja reći kako sud nije provodio financijsko vještačenje budući da je tužitelj na posljednjem ročištu, obrazlažući nesvrhovitost financijskog vještačenja u konkretnom slučaju obzirom na okolnosti slučaja, predložio zaključenje glavne rasprave, a isto tako na zaključenju glavne rasprave inzistirao je i tuženik. Stoga, sud nije našao osnove provoditi financijsko vještačenje ni eventualne druge dokaze obzirom na prijedlog stranaka da se na posljednje održanom ročištu zaključi glavna rasprava.

50. Eventualno kumulirani zahtjev od 495.500,00 EUR nije osnovan ni prema samoj činjeničnoj osnovi tužitelja. Taj iznos predstavlja polovicu razlike između procijenjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina i procijenjene vrijednosti ulaganja, iako nekretnine nisu prodane.

50.1. Tužitelj je sam navodio da je dogovor bio: ako se kuće prodaju, dijeli se zarada od prodaje, a ako se ne prodaju, iznajmljuju se i dijeli se zarada od najma. Nije dokazano da je drugotuženik preuzeo obvezu prodati nekretnine do određenog roka niti da je ugovoreno da se, ako prodaja izostane, nerealizirani porast tržišne vrijednosti imovine smatra dospelom dobiti koju treba isplatiti tužitelju.

50.2. Povećanje tržišne vrijednosti imovine nije isto što i realizirana prodajna dobit. Prihvaćanjem eventualnog zahtjeva tužitelju bi se u ekonomskom smislu priznalo pravo nalik vlasničkom udjelu u vrijednosti imovine prvotuženika, premda nije bio član društva i takvo pravo nije dokazano ni kao ugovorno pravo. Nalaz vještaka o tržišnoj vrijednosti stoga je stručan dokaz vrijednosti, ali ne stvara pravnu osnovu za isplatu polovice te razlike.

51. Činjenica da je tijekom postupka došlo do prijenosa poslovnih udjela u prvotuženiku ne može sama po sebi utjecati na identitet prvotuženika ni na njegove eventualne obveze. Prijenos poslovnog udjela mijenja osobu člana, a ne pravnu osobu društva. Eventualna osobna obveza prenositelja poslovnog udjela ne prelazi na stjecatelja samim prijenosom udjela bez zasebnog pravnog temelja za preuzimanje ili pristupanje dugu.

51.1. U konkretnom slučaju zbirka isprava pokazuje da je Vladimir Shilo poslovne udjele stekao ugovorom od 15. siječnja 2023., a promjena člana društva registrirana je 10. travnja 2026. U tim ispravama sud nije našao odredbu kojom bi Vladimir Shilo preuzeo eventualnu osobnu obvezu Aleksandra Shila prema tužitelju, niti odredbu kojom bi se mijenjao identitet ili opseg eventualnih obveza prvotuženika. Stoga ta statusna promjena nema utjecaja na odluku o osnovanosti predmetnog tužbenog zahtjeva.

52. Zbog činjenice da drugotuženik ima prebivalište u Ruskoj Federaciji sud je ispitao međunarodnu nadležnost. Mjerodavan je Zakon o međunarodnom privatnom pravu ("Narodne novine", br. 101/17 i 67/23; dalje: ZMPP). Prema članku 46. stavku 1. ZMPP-a nadležnost hrvatskih sudova u građanskim i trgovačkim stvarima određuje se primjenom Uredbe (EU) br. 1215/2012 Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2012. o nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (preinačena) (SL L 351, 20. 12. 2012.; dalje: Uredba Bruxelles I bis), a prema stavku 2. odredbe odjeljaka 2. i 3. poglavlja II. te Uredbe primjenjuju se i kada tuženik ima prebivalište u državi koja nije članica Europske unije.

52.1. Prvotuženik ima sjedište u Republici Hrvatskoj, a zahtjevi protiv oba tuženika temelje se na istoj navodnoj usmenoj obvezi i istom činjeničnom sklopu, pri čemu tužitelj zahtijeva njihovu solidarnu osudu. Zahtjevi su stoga međusobno usko povezani i njihovo zajedničko raspravljanje potrebno je radi izbjegavanja proturječnih odluka, što odgovara pravilu povezanih zahtjeva iz članka 8. stavka 1. Uredbe Bruxelles I bis. Nadalje, odlučne činidbe projekta - pronalaženje zemljišta, organiziranje i vođenje gradnje te aktivnosti povezane s iznajmljivanjem - obavljane su u Republici Hrvatskoj, što predstavlja i relevantnu poveznicu mjesta izvršenja ugovorne obveze.

52.2. Stvarna nadležnost ovog suda, neovisno o navedenom međunarodnom elementu, već je pravomoćno riješena rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske Gr1-347/2019-2 od 14. listopada 2020.

53. Sud je ispitao i mjerodavno pravo. Navodni temeljni ugovor prema tvrdnjama tužitelja sklopljen je tijekom 2007. godine, dakle prije stupanja na snagu ZMPP-a. Budući da članak 78. stavak 1. ZMPP-a propisuje da se taj Zakon primjenjuje na pravne odnose nastale od dana njegova stupanja na snagu, na određivanje prava mjerodavnog za ugovorni odnos nastao 2007. primjenjuju se kolizijska pravila koja su tada bila na snazi, odnosno Zakon o rješavanju sukoba zakona s propisima drugih zemalja u određenim odnosima ("Narodne novine", br. 53/91 i 88/01; dalje: ZRSZ). Na takav ugovor ne primjenjuje se neposredno ni Uredba (EZ) br. 593/2008 Europskog parlamenta i Vijeća od 17. lipnja 2008. o pravu koje se primjenjuje na ugovorne obveze (Rim I), jer se prema njezinu članku 28. primjenjuje na ugovore sklopljene počevši od 17. prosinca 2009.

53.1. Prema članku 19. ZRSZ-a za ugovor je mjerodavno pravo koje su izabrale ugovorne strane, ako zakonom ili međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. U ovom postupku nije utvrđeno niti je ijedna stranka tvrdila i dokazala da su tužitelj i drugotuženik izabrali rusko ili koje drugo strano pravo kao mjerodavno za njihov odnos.

53.2. Ako mjerodavno pravo nije izabrano, članak 20. ZRSZ-a određuje niz posebnih poveznica za pojedine ugovore, ali uvodno izrijekom ostavlja prednost pravu na koje upućuju posebne okolnosti konkretnog slučaja. U ovom predmetu takve okolnosti odlučno upućuju na hrvatsko pravo: zajednički poslovni pothvat trebao se ostvariti preko hrvatskog trgovačkog društva; sve nekretnine na kojima se projekt

provodio nalaze se u Republici Hrvatskoj; tužitelj je u Hrvatskoj pronalazio zemljište, organizirao gradnju, angažirao izvođače i obavljao poslove vezane uz iznajmljivanje; navodna dobit trebala je nastajati iz prodaje ili iznajmljivanja nekretnina u Hrvatskoj; a prvotuženik je hrvatsko trgovačko društvo. Stoga je, neovisno o tome kako bi se neimenovani i mješoviti sadržaj navodnog ugovora podveo pod pojedine tipove iz članka 20. ZRSZ-a, zbog očito pretežite povezanosti s Republikom Hrvatskom za ugovorni odnos mjerodavno hrvatsko materijalno pravo.

53.3. Takav pristup odgovara odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev 1308/2014-3, u kojoj je taj sud naglasio da u sporu s međunarodnim elementom nije dopušteno bez prethodne kolizijskopravne analize jednostavno primijeniti hrvatsko materijalno pravo, nego treba najprije primijeniti članke 19. i 20. ZRSZ-a i utvrditi postoji li izbor prava odnosno na koje pravo upućuje mjerodavna poveznica. I Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u odluci PŽ-4420/06 od 10. siječnja 2007. polazi od toga da sud u sporu s međunarodnim elementom mora ispitati jesu li stranke ugovorile mjerodavno pravo, a potom odrediti pravo prema zakonskim poveznicama i okolnostima konkretnog odnosa. Primjenom tih kriterija u ovom predmetu rezultat je primjena hrvatskog prava.

53.4. Na statusna pitanja prvotuženika, uključujući njegov nastanak, pravnu osobnost, predruštvo, zastupanje i prijenos poslovnih udjela, primjenjuje se hrvatsko pravo kao pravo države po kojem je društvo osnovano; isto je načelo sadržavao članak 17. ZRSZ-a, a danas ga uređuju odredbe ZMPP-a o pravu mjerodavnom za pravne osobe. U ovom predmetu to znači primjenu ZTD-a.

54. Tuženici su istaknuli prigovor zastare. Budući da su glavni i eventualni zahtjev neosnovani već zbog nedokazanog sadržaja obveze, nedostatka pasivne legitimacije prvotuženika po toj osnovi i, kod glavnog zahtjeva, nedokazane visine na način na koji je zahtjev postavljen, rješavanje svakog pitanja početka, prekida i isteka zastare za pojedine godišnje iznose nije bilo potrebno za odluku.

54.1. Sud pritom ima u vidu da ni datum godišnjeg dospeljeća 31. prosinca pojedine godine nije dokazan kao ugovoreni element. Stoga se ni pitanje zastare ne može pravilno odvojiti od prethodnog, u ovom predmetu nedokazanog sadržaja ugovora.

55. Odluka o troškovima temelji se na člancima 151., 154. stavku 1. i 155. ZPP-a. Tuženici su u cijelosti uspjeli u sporu pa im pripada naknada troškova koji su bili potrebni za svrhovito vođenje postupka, u granicama postavljenog troškovnog zahtjeva.

56. Posljednjim popisom troška od 18. rujna 2026. tuženici su zatražili nagradu za dvanaest radnji po 7.452,00 EUR bez PDV-a: odgovor na tužbu od 19. travnja 2021.; podneske od 23. studenoga 2021., 18. srpnja 2022., 22. kolovoza 2022., 10. ožujka 2025. i 9. ožujka 2026.; zastupanje na ročištima 19. svibnja 2022., 6. rujna 2022., 15. rujna 2022., 10. listopada 2023. i 18. rujna 2026.; te nazočnost uviđaju 17. listopada 2025. Zbroj traženih nagrada iznosi 89.424,00 EUR. Na taj iznos zatraženo je povećanje od 10 % zbog zastupanja dviju stranaka, odnosno 8.942,40 EUR, PDV od 25 % na 98.366,40 EUR, odnosno 24.591,60 EUR, te 800,00 EUR troškova tumača. Ukupno je zatraženo 123.758,00 EUR.

57. Pri odmjeravanju odvjetničke nagrade primjenjuje se Tarifa o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine", br. 138/23 i 107/25 - odluka

Visokog upravnog suda Republike Hrvatske; dalje: Tarifa) i vrijednost boda koja je na snazi u vrijeme odlučivanja o trošku. Vrijednost boda iznosi 2,00 EUR. Budući da je za svaku punu radnju zatraženo 7.452,00 EUR, sud je vezan granicama zahtjeva i za pojedinu radnju nije mogao dosuditi više od zatraženog.

58. Za odgovor na tužbu te četiri obrazložena podneska - od 23. studenoga 2021., 18. srpnja 2022., 22. kolovoza 2022. i 10. ožujka 2025. - priznat je puni zatraženi iznos, odnosno pet puta po 7.452,00 EUR, ukupno 37.260,00 EUR, prema Tbr. 8. točki 1. Tarife.

58.1. Podnesak od 9. ožujka 2026. predstavlja daljnji obrazloženi podnesak izvan četiri podneska iz Tbr. 8. točke 1. Tarife. Za njega prema Tbr. 8. točki 3. pripada 50 % nagrade iz Tbr. 7., ali najviše 100 bodova. Zato je za taj podnesak priznato 100 bodova po 2,00 EUR, odnosno 200,00 EUR, a ne zatraženih 7.452,00 EUR.

59. Za zastupanje na ročištima 19. svibnja 2022., 6. rujna 2022., 15. rujna 2022., 10. listopada 2023. i 18. rujna 2026. priznato je po 7.452,00 EUR, jer se na tim ročištima raspravljalo o glavnoj stvari ili su se izvodili dokazi. Za nazočnost uviđaju 17. listopada 2025. priznat je isti zatraženi iznos. Za šest radnji priznato je ukupno 44.712,00 EUR.

60. Zbroj priznatih odvjetničkih nagrada prije povećanja i PDV-a iznosi 82.172,00 EUR (37.260,00 + 200,00 + 44.712,00). Zbog zastupanja dviju osoba nagrada se uvećava za 10 %, odnosno 8.217,20 EUR, pa iznosi 90.389,20 EUR bez PDV-a. PDV od 25 % na taj iznos iznosi 22.597,30 EUR. Ukupni priznati trošak odvjetničkog zastupanja iznosi 112.986,50 EUR.

61. Od zatraženih 800,00 EUR troškova tumača u spisu su dokumentirani izdaci od 92,91 EUR i 74,66 EUR za tumačenje u 2022. te 250,00 EUR za tumačenje na ročištu 18. rujna 2026., ukupno 417,57 EUR. Za preostali dio do zatraženih 800,00 EUR nije dostavljen račun niti drugi dokaz o visini konkretnog izdatka. Iako iz zapisnika proizlazi da je na ročištu 10. listopada 2023. drugotuženik osobno angažirao tumačicu, iznos tog izdatka nije dokazan. Zato je priznat samo dokumentirani iznos od 417,57 EUR.

62. Tuženicima je ukupno priznat parnični trošak od 113.404,07 EUR (112.986,50 EUR troška odvjetničkog zastupanja + 417,57 EUR dokumentiranih troškova tumača). Preostali dio zahtjeva od 10.353,93 EUR nije osnovan, od toga 9.971,50 EUR odnosi se na razliku nastalu primjenom ograničenja za podnesak od 9. ožujka 2026., zajedno s pripadajućim povećanjem i PDV-om, a 382,43 EUR na nedokazani dio troškova tumača.

63. Na dosuđeni parnični trošak tuženicima, sukladno njihovom zahtjevu, pripadaju zakonske zatezne kamate od dana donošenja presude, 6. listopada 2026., do isplate, po stopi iz članka 29. stavka 2. ZOO-a propisanoj za ostale odnose.

64. Sud je pri stvaranju uvjerenja pregledao i ocijenio cjelokupnu dokumentaciju u spisu. Pojedine isprave i procesne odluke nisu zasebno obrazlagane budući da njihov sadržaj nije od neposrednog utjecaja na odlučne činjenice ili je njihov dokazni značaj već obuhvaćen ocjenom druge skupine dokaza.

65. Slijedom svega navedenog, primjenom članaka 247., 249., 101. i 637. ZOO-a, članaka 4. i 6. ZTD-a te članaka 8., 190., 191., 219. i 221.a ZPP-a, odlučeno je o glavnom i eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu kao u točkama I. i II. izreke, a o troškovima kao u točkama III. i IV. izreke.

U Pazinu, 6. listopada 2026.

Sutkinja
Andrea Jelenić Pitoski

Dokument je elektronički potpisan:

ANDREA JELENIĆ
PITOSKI

Vrijeme potpisivanja:

06-10-2026

14:40:01



DN:

C=HR

O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU

2.5.4.97=#130D48523436353433373332373135

L=PAZIN

S=JELENIĆ PITOSKI

G=ANDREA

CN=ANDREA JELENIĆ PITOSKI

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

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

DNA:

- tužitelju po punomoćniku,
- I. i II. tuženiku po punomoćniku.

Broj zapisa: **9-3088e-3a90f**

Kontrolni broj: **0fdbba-d32ab-db91c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ANDREA JELENIĆ PITOSKI, 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.