Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA
OIB: 85821130368
Zagreb, Ulica grada Vukovara 70
(adresa nadležne jedinice)

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU DOKUMENTACIJE
ZAGREB 2

21 -10- 2026

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA:
UR. BROJ:

Nadležni trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa St-2183/2026

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv REPUBLIKA HRVATSKA, Županijsko državno odvjetništvo u Zagrebu

OIB 52634238587

Adresa / sjedište

Zagreb, Savska cesta 41

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv GOLDEN MARKETING-TEHNIČKA KNJIGA d.o.o.

OIB 54260438166

Adresa / sjedište

Zagreb (Grad Zagreb), Jurišićeva ulica 10

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

Presuda Trgovačkog suda u Zagrebu posl. Br. P-1497/2022

Iznos dospjele tražbine_____ (kn)

Glavnica 7.466,87 eura

Kamate 2.068,59 eura

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka 9.535,45 eura

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

Presuda Trgovačkog suda u Zagrebu posl. Br. P-1497/2022, obračun kamata

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / NE za iznos _____ (kn)

Naziv ovršne isprave

_____

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

_____

_____

Iznos tražbine _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

_____

_____

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

Mjesto i datum
U Zagrebu, 14.10.2026.

Potpis vjerovnika
ZAMJENICA GLAVNOG
DRŽAVNOG ODVJETNIKA
REPUBLIKE HRVATSKE
upućena na rad u Županijsko
državno odvjetništvo u Zagrebu

Sandra Krička

REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U ZAGREBU - ZAGREB

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

29. P-1497/2022

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Jasminki Gadža, u pravnoj stvari tužitelja REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, protiv tuženika GOLDEN MARKETING-TEHNIČKA KNJIGA d.o.o., OIB: 54260438166, Zagreb, Jurišićeva 10, kojeg zastupa punomoćnica Dijana Kolman Vrane, odvjetnica u Samoboru, radi isplate te iseljenja i predaje u posjed, nakon javne glavne rasprave zaključene 5. ožujka 2024., u prisutnosti punomoćnika stranaka, 28. ožujka 2024. objavljene presude

presudio je

I. Nalaže se tuženiku iseliti iz nekretnine kč.br. 2953, Jurišićeva ulica 576 m2, dvorište 197 m2, poslovna zgrada sa 43 m2, zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Jurišićeva ulica 10 sa 334 m2, pomoćna zgrada 2 m2, ukupne površine 576 m2, upisane u zk.ul. 7880, k.o. Centar, s kojom je neodvojivo povezano suvlasništvo posebnih dijelova nekretnine, i to: 1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)-poslovni prostor u međukatu ulične zgrade, koji se sastoji od osam prostorija, ukupne površine 238,18 m2, Jurišićeva 10, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, koji je jednako velik kao i ostali dijelovi te predati istu slobodnu od stvari i osoba tužitelju u posjed, u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženiku da tužitelju plati iznos od 80.449,98 EUR zajedno sa zakonskom zateznom kamatom za razdoblje do 31. prosinca 2022. po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, od 1. siječnja 2023. do 31. prosinca 2023. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2024. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, a koja kamata teče:

- na iznos od 3.094,23 EUR od 20.07.2019. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 19.08.2019. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 20.09.2019. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 18.10.2019. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 22.11.2019. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 20.12.2019. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 20.01.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 20.02.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 11.06.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 11.07.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 11.08.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 19.06.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 18.07.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 20.08.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 19.09.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 19.10.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 20.11.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 19.12.2020. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 22.01.2021. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 19.02.2021. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 22.03.2021. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 18.04.2021. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 21.05.2021. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 18.06.2021. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 19.07.2021. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 20.08.2021. do isplate, sve u roku 15 dana.

III. Odbija se tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:
"Nalaže se tuženiku platiti tužitelju iznos od 1.506,35 EUR zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče:

- na iznos od 57,93 EUR od 20.07.2019. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 19.08.2019. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 20.09.2019. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 18.10.2019. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 22.11.2019. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 20.12.2019. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 20.01.2020. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 20.02.2020. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 11.06.2020. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 11.07.2020. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 11.08.2020. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 19.06.2020. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 18.07.2020. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 20.08.2020. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 19.09.2020. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 19.10.2020. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 20.11.2020. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 19.12.2020. do isplate,

- na iznos od 57,93 EUR od 22.01.2021. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 19.02.2021. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 22.03.2021. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 18.04.2021. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 21.05.2021. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 18.06.2021. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 19.07.2021. do isplate,
- na iznos od 57,93 EUR od 20.08.2021. do isplate, sve u roku 15 dana.

IV. Nalaže se tuženiku nadoknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 7.466,87 EUR zajedno sa zateznom kamatom od 28. ožujka 2024. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi i tijekom postupka navodi da je vlasnik odgovarajućih suvlasničkih dijelova nekretnine kč.br. 2953, Jurišićeva ulica, 576 m2, dvorište 197 m2, poslovna zgrada 43 m2, zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Jurišićeva ulica 10, 334 m2, pomoćna zgrada, 2 m2, ukupne površine 576 m2, upisane u zk.ul. 7880, k.o. Centar, s kojom je neodvojivo povezano suvlasništvo posebnih dijelova nekretnine, i to 1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), poslovni prostor u međukatu ulične zgrade, koji se sastoji od osam prostorija, ukupne površine 238,18 m2, Jurišićeva 10, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, koji je jednako velik kao i ostali dijelovi. Predmetnim poslovnim prostorom upravlja društvo Državne nekretnine d.o.o. koje u ime Republike Hrvatske vrše naplatu naknade za korištenje, a sve sukladno Ugovoru o poslovno tehničkoj suradnji od 21. svibnja 2018. Poslovni prostor bez valjane pravne osnove koristi tuženik, pa je dužan iz iste iseliti i predati slobodnu od osoba i stvari tužitelju u posjed. Tuženik je sudjelovao u upravnom postupku koji se vodio kod Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, klasa: UP/I-942-02/04-06/13 pa je istome dostavljeno rješenje Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada, Odjel za upravno-pravne poslove, Drugi područni odsjek, klasa: UP/I-942-02/04-06/13 od 2. travnja 2008. Tuženik je od dostave navedenog upravnog rješenja Grada Zagreba znao da mu ne pripada pravo na posjed odnosno već je od tada bio nepošten. S obzirom da nepošteni posjednik mora predati vlasniku sve koristi koje je imao za vrijeme svojeg posjedovanja i da je tuženik znao da mu ne pripada pravo na posjed nekretnine tužitelja, dužan je tužitelju platiti naknadu za korištenje u mjesečnom iznosu od 23.750,00 kn (3.152,16 EUR), odnosno za utuženo razdoblje od srpnja 2019. do kolovoza 2021. u ukupnom iznosu od 617.500,00 kn (81.956,33 EUR). Visina mjesečne naknade za korištenje poslovnog prostora određena je sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 26. svibnja 2006. koji je tuženik imao prethodno sklopljen s Gradom Zagrebom, uvećano za porez na dodanu vrijednost. Da tuženik bespravno

koristi poslovni prostor utvrđeno je i očevidom 7. kolovoza 2020. te je tuženik do lipnja 2019. uredno podmirivao naknadu za korištenje tužitelju.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu i tijekom postupka ne osporava da je tužitelj vlasnik predmetnog poslovnog prostora, ali osporava da ga tuženik koristi bez valjane pravne osnove, jer je u rješenju Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu grada u obrazloženju navedeno kako tuženik ima sklopljen Ugovor o zakupu s Gradom Zagrebom od 26. svibnja 2006. na neodređeno vrijeme te je tužitelj zastupan po Središnjem uredu za upravljanje državnom imovinom nakon pravomoćnosti navedenog rješenja s tuženikom sklopio novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora 19. siječnja 2009. na određeno vrijeme i to od 21. svibnja 2008. do 21. svibnja 2009. Nakon isteka roka od godine dana tužitelj se nije protivio da tuženik nastavi dalje koristiti poslovni prostor, već je tuženiku nastavio svaki mjesec izdavati račune za zakup predmetnog poslovnog prostora. Ističe da je u konkretnom slučaju relevantno ponašanje stranaka nakon isteka vremena na koji je ugovor o zakupu sklopljen, i to da je tuženik nakon isteka roka od godine dana nastavio koristiti poslovni prostor uz plaćanje zakupnine, da se tužitelj nije protivio korištenju poslovnog prostora i da je uredno izdavao račune tuženiku za zakup poslovnog prostora. Stoga se treba smatrati da su stranke sklopile novi ugovor o zakupu koji se može smatrati pravovaljanim unatoč tome što mu nedostaje pisani oblik jer su ispunjene pretpostavke iz čl. 294. Zakona o obveznim odnosima. Osporava da bi tuženik bio u nepoštenom posjedu od dana dostave upravnog rješenja Grada Zagreba, jer je tužitelj sklopio novi ugovor o zakupu poslovnog prostora s tuženikom 19. siječnja 2009. Navodi da bi se visina naknade za korištenje poslovnog prostora trebala utvrđivati temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog 19. siječnja 2009., a ne kako to navodi tužitelj temeljem Ugovora od 26. svibnja 2006. sa Gradom Zagrebom. Ističe kako je do srpnja 2019. tuženik uredno ispunjavao svoje obveze, ali zbog loše financijske situacije nije bio u mogućnosti dalje podmirivati zakupninu, a koju za razdoblje od srpnja 2019. do ožujka 2020. ne osporava. Međutim, kako je 22. ožujka 2020. uslijed zagrebačkog potresa predmetna nekretnina teško oštećena te je dobila žutu naljepnicu - privremeno neupotrebljivo i kao takva nije za korištenje, jer je opasna po život ljudi, tuženik od tog dana ne koristi predmetni poslovni prostor osim kada je to nužno radi poslovanja tuženika, jer svaki boravak u prostoru predstavlja ugrozu života. Nakon petrinjskog potresa 28. prosinca 2020. poslovni prostor je još više oštećen, pa tuženik nije niti dužan podmiriti zakupninu u razdoblju od travnja 2020. godine pa nadalje. Navedeno potvrđuje i sam tužitelj u zapisniku o očevidu od 13. kolovoza 2020. jer u istom stoji da je nekretnina dosta oštećena. Tužitelj kao vlasnik poslovnog prostora nakon potresa nije ništa poduzeo radi sanacije nekretnine, a što je bila njegova obveza kao zakupodavca, a uredno je svaki mjesec izdavao račune za zakup poslovnog prostora. Navodi da tužitelj raspolaže ovršnom ispravom - bjanko mjenicom na temelju koje je mogao pokrenuti ovršni postupak pa stoga nema pravni interes tražiti isplatu zakupnine u ovom postupku pa predlaže tužbu u tom dijelu odbaciti.

3. U odnosu na tuženikove navode tužitelj ističe da je Ugovor o zakupu koji je tuženik sklopio s Gradom Zagrebom raskinut po sili zakona danom pravomoćnosti rješenja Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko pravne

poslove, Odjela za upravno - pravne poslove, Drugi područni odsjek od 2. travnja 2008., a koje je postalo pravomoćno 21. svibnja 2008. Nadalje, Ugovor o zakupu sklopljen između tuženika i Republike Hrvatske - Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, bio je sklopljen na određeno vrijeme. Vezano za navode tuženika glede sklapanja novog ugovora o zakupu, ističe da je člankom 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine", broj: 112/18), uređeno pitanje sklapanja ugovora o zakupu za sve korisnike koji se na dan stupanja toga Zakona na snagu nalaze u neposrednom posjedu poslovnog prostora, a koji nemaju sa Republikom Hrvatskom sklopljen ugovor o zakupu tako da to isto mogu zatražiti od Ministarstva državne imovine do 30. lipnja 2019. te moraju ispunjavati Zakonom propisane uvjete. Ne osporava da je tuženik podnio u roku zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu, ali iz kartice partnera za 2019. godinu dostavljene uz tužbu proizlazi da je dug koji je nastao do lipnja 2019. godine u cijelosti podmiren tek u prosincu 2019. godine, a dug od srpnja 2019. godine nadalje tuženik nije podmirio. Zbog toga nisu bile ispunjene pretpostavke za sklapanje ugovora o zakupu. U odnosu na postojanje oštećenja nekretnine, a koje je u vezi s neplaćanjem naknade za korištenje, ističe da je Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj 2. srpnja 2020. godine donijela Odluku o otpisu potraživanja po računima za stanove i poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, zbog epidemije bolesti covid-19 uzrokovane virusom sars-cov-2 i potresa koji je pogodio područje Grada Zagreba, Zagrebačke županije i Krapinsko-zagorske županije („Narodne novine" broj: 77/2020), a prema kojoj je otpis moguć samo za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske označene kao NI (neuporabljivo - zbog vanjskog utjecaja) i N2 (neuporabljivo - zbog oštećenja). S obzirom na to da predmetna nekretnina nema takvu oznaku, nije moguće taj dug otpisati.

4. U tijeku dokaznog postupka sud je izveo dokaze uvidom u isprave u spisu i građevinskim vještačenjem te je ocjenjujući rezultate provedenih dokaza, sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP), sud utvrdio da je tužbeni zahtjev djelomično osnovan.

5. Predmet spora je zahtjev tužitelja da mu tuženik preda u posjed poslovni prostor u međukatu uličnе zgrade u Jurišićevoj 10, koji se sastoji od osam prostorija, ukupne površine 238,18 m2, slobodnu od osoba i svojih stvari i zahtjev za isplatom iznosa od 617.500,00 kn / 81.956,33 EUR na ime naknade za korištenje poslovnog prostora u razdoblju od srpnja 2019. do kolovoza 2021.

6. Između stranaka nije sporno da je tužitelj vlasnik i da se tuženik nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora. Tuženik ne osporava zahtjev za isplatom naknade za razdoblje od srpnja 2019. do ožujka 2020., ali osporava zahtjev za isplatom naknade od travnja 2020. pa nadalje, jer je uslijed zagrebačkog potresa nekretnina teško oštećena i kao takva nije za korištenje te je opasna po život ljudi, pa tuženik od tog dana ne koristi predmetni poslovni prostor osim kada je to nužno radi poslovanja tuženika.

7. U odnosu na prigovor tuženika da je tužbu valjalo odbaciti u dijelu kojim tužitelj traži isplatu naknade iz razloga što tužitelj raspolaže bjanko mjenicom, osim što tuženik tu tvrdnju nije dokazao, bjanko mjenica u smislu čl. 21. st. 1. i čl. 23. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24) ne predstavlja ovršnu ispravu. Nadalje, iz čl. 4. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 19. siječnja 2009. (list 34-38 spisa) proizlazi da je tuženik kao zakupoprimac predao tužitelju kao zakupodavcu kao dokaz osiguranja redovnog podmirenja zakupnine tri bjanko mjenice sa naznakom bez protesta. Međutim, iz Ugovora je također razvidno da je sklopljen na određeno vrijeme koje je isteklo, a što između stranaka nije sporno, i da tužitelj u ovom postupku ne potražuje isplatu zakupnine nego naknadu za bespravno korištenje poslovnog prostora pa tužitelj ima pravni interes za podnošenje tužbe i u dijelu koji se odnosi na isplatu naknade, jer ne raspolaže bjanko mjenicom, a niti ovršnom ispravom za predmetnu tražbinu.

8. Prema odredbi čl. 161. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, 81/2015 i 94/2017 dalje: ZV) vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari.

9. Prema čl. 162. st. 1. ZV-a, da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu.

10. Između stranaka nije sporno da je tužitelj vlasnik predmetnog poslovnog prostora i da se poslovni prostor nalazi u posjedu tuženika. Tuženik navodi da od zagrebačkog potresa ne koristi predmetni poslovni prostor osim kada je to nužno radi poslovanja tuženika. Međutim, koliko često tuženik koristi predmetni poslovni prostor nije odlučno za rješenje odnosa između stranaka već je odlučno da je poslovni prostor čiju predaju zahtijeva tužitelj njegovo vlasništvo i da se nalazi u posjedu tuženika. Da je tuženik u posjedu predmetnog poslovnog prostora čiji je vlasnik tužitelj proizlazi i iz zapisnika o izvršenom očevidu nekretnine od 7. kolovoza 2020. (list 25 spisa).

11. Odredbom čl. 163. st. 1. ZV-a propisano je da posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako ima pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje te stvari (pravo na posjed). Međutim, tuženik tijekom ovog postupka nije dokazao da ima pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje predmetne nekretnine, a u svakom slučaju to pravo nema od trenutka kada je isteklo vrijeme na koje je sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između tužitelja i tuženika 19. siječnja 2009. (list 34 – 38 spisa). Navedeni Ugovor sklopljen je na rok od godine dana odnosno od 21. svibnja 2008. do 21. svibnja 2009., a u čl. 10. navedenog Ugovora jasno je određeno da je po isteku zakupnog roka zakupnik dužan predati poslovni prostor tužitelju u ispravnom stanju slobodan od stvari i osoba. Slijedom navedenog, ovaj sud zaključuje da tuženik nema pravo odbiti predaju nekretnine njezinom vlasniku odnosno tužitelju, jer nema pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje te nekretnine, pa je odlučeno kao u točki I. izreke presude.

12. Osim zahtjeva za predajom u posjed poslovnog prostora, tužitelj je istaknuo i zahtjev za isplatom iznosa od 617.500,00 kn / 81.956,33 EUR na ime naknade za korištenje poslovnog prostora u razdoblju od srpnja 2019. do kolovoza 2021. Tuženik ne osporava zahtjev za isplatom naknade za razdoblje od srpnja 2019. do ožujka 2020.

13. Odredbe čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. ZV-a propisuju pravni položaj poštenog i nepoštenog posjednika, jer je samo nepošten posjednik dužan naknaditi koristi od uporabe tuđe stvari.

14. Prema odredbi čl. 164. st. 1. ZV-a pošteni 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.

15. Prema odredbi čl. 165. st. 1. ZV-a nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojega posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario, dok je stavkom 6. tog članka propisano da od časa kad je pošteni posjednik postao nepošten, njegova se prava i obveze ravnaju prema pravilima postavljenim za nepoštenog posjednika, isto se tako ravnaju i u pogledu onoga što je pošteni posjednik činio sa stvarju neprimjereno onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada.

16. Nadalje, prema odredbi čl. 18. st. 3. ZV-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, dok prema st. 4. tog članka ako je u sporu o pravu na posjed pravomoćno odlučeno da pravo na posjed ne pripada posjedniku, njegov je posjed nepošten od časa kad je primio tužbu.

17. Iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora kojeg su 19. siječnja 2009. sklopili tužitelj i tuženik (list 34- 37 spisa) proizlazi da je Ugovor sklopljen na određeno vrijeme do 21. svibnja 2009. i da su stranke ugovorile da je po isteku zakupnog roka zakupnik dužan predati poslovni prostor tužitelju u ispravnom stanju slobodan od osoba i stvari (čl. 10. Ugovora).

18. Dakle, istekom zakupnog roka 22. svibnja 2009. tuženik je prestao biti pošteni posjednik, jer je znao da mu pravo na taj posjed ne pripada i da je istekom zakupnog roka iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora bio dužan isti predati tužitelju slobodan od stvari i osoba. Iz računa koji je dostavio sam tuženik (list 39 spisa) razvidno je da je tužitelj tuženiku obračunavao naknadu za korištenje, a ne zakupninu. Dakle, tuženik je znao da je nepošteni posjednik odnosno da mu pravo na posjed ne pripada čim je platio prvi račun za korištenje tuđe nekretnine, a ne zakupninu i jer je znao da sa tužiteljem nema sklopljen ugovor o zakupu odnosno da je prema čl. 10. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od

19. siječnja 2009. bio dužan poslovni prostor predati tužitelju nakon isteka zakupnog roka.

19. U odnosu na tvrdnju tuženika da su stranke sklopile novi ugovor o zakupu koji se može smatrati pravovaljanim unatoč tome što mu nedostaje pisani oblik, jer su ispunjene pretpostavke iz čl. 294. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23) ističe se da, suprotno navodima tuženika, te pretpostavke nisu ispunjene, jer između stranaka nije sporno da tuženik od srpnja 2019. ne plaća naknadu za korištenje, dok zakupninu ne plaća od isteka zakupnog roka iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 19. siječnja 2009. pa se ne može smatrati da su ugovorne strane ispunile, u cijelosti ili u pretežitom dijelu, obveze koje iz njega nastaju. Stoga ovaj sud zaključuje da stranke nisu sklopile novi ugovor o zakupu u usmenom obliku.

20. Iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Ivana Martića (list 114 do 158, 211 do 214 i 252 spisa), a kojeg ovaj sud u cijelosti prihvaća kao jasan, logičan i argumentiran, sud je utvrdio da mjesečna naknada za korištenje predmetnog poslovnog prostora iznosi 3.094,23 EUR / 23.313,44 kn (sa uključenim PDV-om) odnosno da je to tržišna vrijednost naknade za korištenje nekretnine sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15). Prilikom izračuna visine naknade uzeto je u obzir da tuženik u poslovnom prostoru obavlja uredsku djelatnost, položaj poslovnog prostora u zgradi (zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor je ulična), lokacija, površina i cijene zakupa u Gradu Zagrebu. Iako je sud prvotno odbio prijedlog tuženika za izvođenje dokaza građevinskim vještačenjem na okolnost stanja nekretnine odnosno je li ista podobna za korištenje kao poslovni prostor s obzirom na njeno stanje, vještačenjem je sud utvrdio i tu činjenicu. Građevinskim vještačenjem utvrđeno je da je predmetni poslovni prostor nakon zagrebačkog potresa 22. ožujka 2020. bio podoban za korištenje uz minimalna ulaganja i sanaciju lokalnih oštećenja završnih slojeva. Sva evidentirana oštećenja konstrukcije zgrade u predmetnom poslovnom prostoru su takve naravi da se svrstavaju u neznatna nekonstrukcijska oštećenja i neznatna konstrukcijska oštećenja. Za predmetni poslovni prostor ocjena je uporabljivo sa preporukom – U2, a što znači da je preporuka izvršiti osnovne i minimalne popravke završnih obloga zidova i stropova u skladu sa samom naravi oštećenja. Oznaka U2 također znači da je nekretnina privremeno neuporabljiva do detaljno obavljenog pregleda, a koju oznaku nekretnina nije imala u trenutku izvođenja dokaza vještačenjem odnosno obilaska nekretnine od strane vještaka.

21. U odnosu na prigovor odnosno pitanje tuženika postavljeno vještaku, ukoliko poslovni prostor nije bio podoban za korištenje, koje je vrijeme bilo potrebno za izvođenje popravaka radi dovođenja prostora u stanje podobno za korištenje, valja istaknuti da navedeno nije odlučno za rješenje spora između stranaka, jer stranke nisu bile u ugovornom odnosu na temelju ugovora o zakupu pa ne dolazi u obzir primjena odredbi čl. 11. i 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15 i 112/18). Osim toga, postavlja se logično pitanje zbog čega tuženik nije poslovni prostor predao vlasniku odnosno tužitelju ukoliko je bio neupotrebljiv zbog oštećenja zadobivenih u zagrebačkom

potresu. Činjenica da je tuženik i dalje zadržao prostor u posjedu te ga još uvijek nije vratio vlasniku odnosno tužitelju upućuje na zaključak da je prostor bio podoban za korištenje i da je tuženik imao koristi od posjedovanja odnosno korištenja tužiteljeve nekretnine. Pritom činjenica koliko često je tuženik koristio prostor nije odlučna.

22. U odnosu na visinu mjesečne naknade za korištenje predmetnog poslovnog prostora vještačenjem je utvrđeno da je korisna površina predmetnog poslovnog prostora 232,43 m2, a ne kao što je upisano u zemljišnim knjigama 238,18 m2 te da mjesečna naknada za korištenje predmetnog poslovnog prostora iznosi 3.094,23 EUR / 23.313,44 kn (sa uključenim PDV-om), a što je tržišna vrijednost naknade za korištenje nekretnine uzimajući u obzir da tuženik u poslovnom prostoru obavlja uredsku djelatnost, položaj poslovnog prostora u zgradi, lokaciju, površinu i cijene zakupa u Gradu Zagrebu, a koja naknada utvrđena vještačenjem u ovom postupku iznosi manje nego naknada ugovorena Ugovorom o zakupu poslovnog prostora od 26. svibnja 2006. koji je tuženik imao sklopljen sa Gradom Zagrebom (list 19 – 22 spisa) i Ugovorom o zakupu poslovnog prostora od 19. siječnja 2009. (list 34 – 38 spisa) koji je tuženik imao sklopljen sa tužiteljem.

23. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u toč. II. i III. izreke ove presude.

24. Sud je odbio dokazni prijedlog tuženika za izvođenjem dokaza saslušanjem zakonske zastupnice tuženika Ane Rešetar na okolnost stanja nekretnine i ponašanja stranaka nakon isteka Ugovora o zakupu, jer je sud odlučne činjenice utvrdio iz činjeničnih navoda stranaka, spisu priloženih isprava i vještačenjem.

25. Tužitelj nije uspio samo u razmjerno neznatnom dijelu svog zahtjeva, a zbog kojeg dijela nisu nastali posebni troškovi, pa mu je tuženik dužan nadoknaditi parnične troškove sukladno odredbi čl. 154. st. 5. i čl. 155. ZPP-a. Prilikom odlučivanja koji troškovi će se nadoknaditi tužitelju uzeti su u obzir samo troškovi koji su bili potrebni za vođenje parnice i odmjereni su prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine, broj 138/23, dalje: Tarifa).

26. Tarifom je određeno da vrijednost boda iznosi 2,00 EUR, a ova Tarifa stupila je na snagu 25. studenog 2023. Prema odredbi čl. 52. st. 3. Tarife kada sud ili drugo tijelo odlučuje o nagradi troškova zastupanja na teret protivne strane, primjenjuje tarifu i vrijednost boda koja je na snazi u vrijeme donošenja odluke o trošku postupka. O troškovima postupka odlučeno je u granicama zahtjeva koji je tužitelj postavio u troškovniku, a kojim granicama je sud vezan sukladno odredbi čl. 2. ZPP-a.

27. Tužitelju je priznat kao potreban za vođenje parničnog postupka trošak za sastavljanje prijedloga za mirno rješenje spora u iznosu od 1.230,34 EUR (Tbr. 7/1 OT), za sastavljanje tužbe u iznosu od 1.230,34 EUR (Tbr. 7/1 OT), za sastavljanje podneska od 29. ožujka 2022. u iznosu od 1.230,34 EUR (Tbr. 8/1 OT), za zastupanje na ročištima 22. ožujka 2023. i 5. ožujka 2024., svako u iznosu od 1.230,34 EUR (Tbr. 9/1 OT), a za zastupanje na ročištu 24. svibnja

2022. u iznosu od 615,17 EUR (Tbr. 9/2 OT) i trošak vještačenja u iznosu od 700,00 EUR, odnosno ukupno parničnih troškova 7.466,87 EUR. Tužitelju pripadaju i zatezne kamate od dana donošenja prvostupanjske presude sukladno odredbi čl. 30. st. 2. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24; dalje OZ). Tužitelju nije priznat trošak za sastavljanje podneska od 20. veljače 2024. (prijedlog za određivanje privremene mjere) s obzirom da je povodom prijedloga za određivanjem privremene mjere formiran novi predmet.

U Zagrebu 28. ožujka 2024.

SUTKINJA
Jasminka Gadža

Dokument je elektronički potpisan:
JASMINKA GADŽA
Vrijeme potpisivanja:
28-03-2024
14:46:37

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D48523337333838313838373732
L=ZAGREB
S=GADŽA
G=JASMINKA
CN=JASMINKA GADŽA

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu RH u roku od 15 dana od primitka presude, a predaje se ovom sudu u 2 primjerka za Sud i po 1 primjerak za svaku protivnu stranku.

Broj zapisa: **9-30865-adbee**

Kontrolni broj: **08cfd-d3e46-18ef2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=JASMINKA GADŽA, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

Firma vjerovnik d.o.o.
Adresa
Poštanski broj, grad

ostali podaci...

Firma dužnik d.o.o.
Adresa
Poštanski broj, grad

ostali podaci...

Zakonske zatezne kamate

Datum od	Datum do	Br. dana	Glavnica	KS	Suma kamata	Saldo
28.03.2024	30.06.2024	95	7466,87 €	12,5 %	242,27 €	7709,14 €
01.07.2024	31.12.2024	184	7466,87 €	12,25 %	702,11 €	8168,98 €
01.01.2025	30.06.2025	181	7466,87 €	11,15 %	1114,97 €	8581,84 €
01.07.2025	31.12.2025	184	7466,87 €	10,15 %	1497,02 €	8963,89 €
01.01.2026	30.06.2026	181	7466,87 €	10,15 %	1872,85 €	9339,72 €
01.07.2026	01.10.2026	92	7466,87 €	10,4 %	2068,59 €	9535,46 €
Ukupno		918	7.466,87 €		2.068,59 €	9.535,46 €

ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U ZAGREBU
1 GRAĐANSKO-UPRAVNI ODJEL

3-Do-813/26



238

AR

POŠTARINA PLAĆENA HP-u d.d.
U POŠTANSKOM UREDU
10144 ZAGREB

FINANCIJSKA AGENCIJA

ULICA GRADA VUKOVARA 70

10 000 ZAGREB

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU DOKUMENTACIJE 2
ZAGREB

21-10-2026

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:
UR. BROJ: