

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Ulica grada Vukovara 70, 10000 Zagreb

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud u ZagrebuPoslovni broj spisa St-245/2021**FINANCIJSKA AGENCIJA**
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 1**16-04-2021**PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE

KLASA:

UR. BROJ:

PRIJAVA TRAZBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU**PODACI O VJEROVNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

BERNARD LOŠIĆOIB 40164509388

Adresa / sjedište

Trg Nikole Šubića Zrinskoga 15, Zagreb**PODACI O DUŽNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

DIZAJN BAC d.o.o.OIB 67249736494

Adresa / sjedište

Opatija, Eugena Kvaternika 3**PODACI O TRAZBINI:**

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)

stjecanje bez osnove, u tijeku sud. postupak P-5237/2020 pred Općinskim građanskim sudom uIznos dospjele tražbine 241.286,76 (kn) Zagrebu.Glavnica 187.214,25 (kn)Kamate 54.072,51 (kn)Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
(kn)

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

tužba, ispis iz e-PredmetaVjerovnik 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

Zagreb, 12.4.2021.

Potpis vjerovnika *P.P.*

³
ODVJETNIK
ANITA HUKELJ
ZAGREB, PALIŠĆEVA 45
Mob: +385 98 702 807
e-mail: anita.odvjetnik-hukelj.hr



ODVJETNIK Anita Hukelj, MSA
Palmotićeva 45/II, 10 000 Zagreb
M: + 385 98 70 28 07
T: + 385 14 61 23 07
F: + 385 14 61 23 69
anita@odvjetnik-hukelj.hr

PUNOMOĆ

Ovlašćujemo odvjetnika Anitu Hukelj iz Zagreba, Palmotićeva 45, da nas zastupa u građanskom, parničnom, vanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom postupku, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne uprave, predstečajnom postupku, koji se vodi kod

Trgovačkog suda u Zagrebu, St-245/2021 te pred FINOM (radi prijave tražbina u predstečajnom postupku)

Ovlašćujemo ga da nas zastupa u svim našim pravnim poslovima u sudu i izvan suda i pred svim drugim državnim tijelima, javnim ustanovama, trgovačkim društvima i drugim pravnim osobama, te da radi zaštite i ostvarenja naših prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa ugovore i nagodbe, daje izjave, te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajemo da ga zamjenjuju:

U Zagrebu 12.4.2021. godine

**BERNARD
ROŠIĆ**

Digitalt signeret af
BERNARD ROŠIĆ
Dato: 2021.03.31
15:06:05 +02'00'

BERNARD ROŠIĆ, OIB:40164509388



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

46. St-245/2021

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Maji Praljak, u predstečajnom postupku u povodu prijedloga dužnika DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija, dana 16. ožujka 2021.,

riješio je

- I. Otvara se predstečajni postupak nad dužnikom DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija.
- II. Za povjerenika se imenuje Ana Ikić, Zagreb, Brazilska 3, OIB: 22285095639.
- III. Pozivaju se vjerovnici dužnika DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija u roku 21 (dvadesetijednog) dana od dana dostave ovog rješenja, prijaviti svoje tražbine nadležnoj jedinici Financijske agencije na propisanom obrascu.
- IV. Pozivaju se dužnik DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija i povjerenik Ana Ikić, Zagreb, Brazilska 3, OIB: 22285095639, u roku 30 (trideset) dana od dana dostave tablice prijavljenih tražbina, dostaviti Financijskoj agenciji pisano očitovanje o svakoj prijavljenoj tražbini, priznaju li je ili osporavaju, uz obveznu naznaku iznosa za koji se tražbina osporava i razloga osporavanja, i to na propisanom obrascu.
- V. Pozivaju se vjerovnici dužnika DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija, u roku 15 (petnaest) dana od dana dostave očitovanja o prijavljenim tražbinama dužnika i povjerenika, osporiti prijavljene tražbine koje smatraju nepostojećim, uz obveznu naznaku iznosa za koji se tražbina osporava i razloga osporavanja, i to na propisanom obrascu.
- VI. Poziva se Financijska agencija objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova u roku od tri dana:
 - od dana isteka roka za prijavu tražbine, tablicu prijavljenih tražbina zajedno s prijavama tražbina i ispravama
 - od dana isteka roka za očitovanje dužnika i povjerenika ako je imenovan o prijavljenim tražbinama, očitovanje o prijavljenim tražbinama, odnosno podatak da očitovanje nije dostavljeno

- od dana isteka roka za osporavanje tražbina, tablicu osporenih tražbina u kojoj će navesti sve tražbine koje je osporio dužnik, povjerenik ili vjerovnik.
- VII. Ako je prijava tražbine, očitovanje o prijavljenim tražbinama ili osporavanje tražbine primljeno nakon objava iz točke VI. izreke ovog rješenja, poziva se Financijska agencija sastaviti dopunu tablica i zajedno s prijavom tražbine, očitovanjem o prijavljenim tražbinama ili osporavanjem tražbine i ispravama objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova najkasnije prvoga dana nakon primitka.
- VIII. Poziva se Financijska agencija dostaviti sudu cjelokupnu primljenu dokumentaciju u papirnatom obliku u roku tri dana od isteka roka za osporavanje tražbina, a naknadno primljenu najkasnije prvoga dana nakon primitka.
- IX. Poziva se dužnik DIZAJN BAR d.o.o. OIB: 67249736494, Eugena Kumičića 9, Opatija, vjerovnicima i povjereniku omogućiti uvid u isprave iz kojih proizlaze tražbine navedene u popisu imovine i obveza.
- X. Pozivaju se dužnikovi dužnici svoje dospjele obveze bez odgode ispunjavati dužniku.
- XI. Pozivaju se vjerovnici, dužnik i povjerenik pristupiti na ročište radi ispitivanja tražbina koje će se održati

8. srpnja 2021. u 10,00 sati,

u prostorijama Trgovačkog suda u Zagrebu, Zagreb, Petrinjska 8,
dvorana 100, dvorište suda.

- XII. Rješenje o otvaranju predstečajnoga postupka upisat će se u sudskom registru ovoga suda.

Obrazloženje

Dužnik je 31. prosinca 2020. na temelju odredbe čl. 25. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17 dalje: SZ), Trgovačkom sudu u Rijeci, podnio prijedlog za otvaranje predstečajnog postupka. Rješenjem od 4. siječnja 2021. godine, Trgovački sud u Rijeci oglosio se mjesno nenadležnim za postupanje u ovoj pravnoj stvari, po pravomoćnosti kojeg rješenja je predmet ustupio ovom sudu kao stvarno i mjesno nadležnom sudu.

U prijedlogu je naveo da kod njega postoji predstečajni razlog prijeteće nesposobnosti za plaćanje. Prema odredbi čl. 4. st. 1. SZ-a predstečajni postupak može se otvoriti ako sud utvrdi postojanje prijeteće nesposobnosti za plaćanje. Dužnik je uz prijedlog, u prilog tvrdnji dostavio potvrdu Fine iz koje proizlazi da je na dan 23. prosinca 2020. bio 44 dana neprekidno blokiran. Osim toga, dužnik je na ime troškova predujma dana 30. prosinca 2020. položio iznos od 5.000,00 kn (čl. 28. SZ-a).

Iz Potvrde HZMO-a od 23. prosinca 2020., koju je dužnik dostavio uz prijedlog (list 8. spisa) proizlazi da dužnik na dan 23. prosinca 2020. ima dvadeset i sedam zaposlenika.

Podneskom od 1. ožujka 2021. dužnik je dostavio daljnje isprave i dokumentaciju vezanu za predmetni predstečajni postupak, pa je tako primjenom odredbe čl. 17. st. 1. i 2. u vezi s odredbom čl. 16. st. 1. SZ-a dostavio popis imovine i obveza dužnika, iz kojeg proizlazi da dužnik nema nekretnina ni pokretnina, nema imovinskih prava na tuđim stvarima, nenovčanih tražbina, ni drugih prava koja čine imovinu dužnika, nema novčanih sredstava na

računima nikakve druge imovine (list 34-35 spisa, te 76-81). Istim podneskom obavijestio je sud o tražbinama koje ima prema dužnicima (list 35 i 36 spisa), te je pobrojao postupke pred sudovima i javnopravnim tijelima u kojima je dužnik stranka navodeći visinu i opis tražbine (list 39 i 40, i 92-93 spisa). Dužnik je u podnesku nadalje naveo da nema razlučnih ni izlučnih prava na imovini dužnika.

Iz podneska dužnika proizlazi da obveze dužnika unesene u poslovne knjige iznose ukupno 9.682.138,26 kn (list 95-97 spisa).

Dužnik je kao podnositelj primjenom odredbe čl. 26. SZ-a uz prijedlog za otvaranje predstečajnoga postupka dostavio i financijske izvještaje u skladu sa Zakonom o računovodstvu koji nisu stariji od tri mjeseca od dana podnošenja prijedloga za otvaranje predstečajnoga postupka. Dostavio je i izračun visine prosječnih mjesečnih troškova redovnog poslovanja (list 91 spisa)

Uvidom u prijedlog plana restrukturiranja (list 42-66 spisa) utvrđeno je da sadrži sve obvezatne sastojke propisane odredbama čl. 27. SZ-a, i to: činjenice i okolnosti iz kojih proizlazi postojanje prijetee nesposobnosti za plaćanje, izračun manjka likvidnih sredstava na dan priloženih financijskih izvještaja, mjere financijskoga restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na manjak likvidnih sredstava, mjere operativnoga restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na poslovanje, plan poslovanja za razdoblje do kraja tekuće i za narednih pet kalendarskih godina uz detaljno obrazloženje razloga za utvrđivanja svaki pozicije plana, analizu svih tražbina prema visini i vrsti, ponudu vjerovnicima, razvrstanim u skupine, rokove i uvjete namirenje tražbina te planirane troškove restrukturiranja.

Uvidom u Potvrdu Financijske agencije o blokadi računa i novčanih sredstava (list 7 spisa), koju je dužnik dostavio uz prijedlog, utvrđeno je kako je na dan 23. prosinca 2020. (dok je 31. prosinca 2020. dužnika podnio prijedlog za otvaranje predstečajnog postupka) na računima i novčanim sredstvima dužnika evidentirano 44 dana neprekidne blokade.

Osim toga dostavio je i izjavu iz koje proizlazi da je dužnik na dan 30. studenog 2020. (kao zadnjeg dana mjeseca koji je prethodio danu podnošenja prijedloga za otvaranje predstečajnog postupka) imao 27 zaposlenika.

Dužnik je, u skladu s odredbom čl. 28. st. 1. SZ-a dostavio i dokaz o tome da je predujmio troškove predstečajnog postupka (potvrda o uplati predujma troškova predstečajnoga postupka u iznosu od 5.000,00 kn-list 9 i 26 spisa).

Uzevši u obzir navedeno sud je, na temelju odredbe čl. 33. st. 1. u vezi s odredbom čl. 4. SZ-a, donio rješenje o otvaranju predstečajnoga postupka (točka I. izreke ovog rješenja).

Odluka iz točke II. izreke ovog rješenja temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. SZ-a. Izbor povjerenika obavljen je metodom slučajnog odabira u skladu s odredbom čl. 84. st. 1. u vezi s odredbom čl. 23. st. 3. SZ-a.

Odluke iz točke III. – V. i točke IX. – XI. izreke ovog rješenja temelje se na odredbama čl. 34. st. 1. SZ-a kojima je propisan obvezatan sadržaj rješenja o otvaranju predstečajnoga postupka.

Dodatno se ukazuje kako je odredbom čl. 12. st. 1. SZ-a određeno kako se dostava smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

Nadalje, odredbama čl. 36. st. 1. SZ-a propisan je obvezatan sadržaj prijave tražbine i određeno je da se prijava tražbine podnosi na propisanom obrascu te da se uz prijavu tražbine u prijepisu prilažu isprave iz kojih tražbina proizlazi, odnosno kojima se dokazuje.

Osim toga, prema odredbama čl. 38. st. 1. SZ-a razlučni vjerovnici dužni su nadležnu jedinicu Financijske agencije u roku za prijavu tražbine obavijestiti o svojim razlučnim pravima, pravnoj osnovi razlučnoga prava i dijelu imovine dužnika na koji se njihovo razlučno pravo odnosi te dati izjavu odriču li se ili ne odriču prava na odvojeno namirenje, dok su prema odredbi čl. 38. st. 2. SZ-a izlučni vjerovnici dužni nadležnu jedinicu Financijske

agencije u roku za prijavu tražbine obavijestiti o svojim pravima, pravnoj osnovi izlučnoga prava i dijelu imovine dužnika na koji se odnosi njihovo izlučno pravo. Razlučni i izlučni vjerovnici dužni su u obavijesti dati izjavu o pristanku ili uskrati pristanka odgode namirenja iz predmeta na koji se odnosi njihovo razlučno pravo, odnosno izdvajanja predmeta na koje se odnosi njihovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja (čl. 38. st. 3. SZ). Obavijesti iz čl. 38. st. 1. i 2. SZ-a, podnose se na obrascu za prijavu tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku.

Odluke iz točke VI. – VIII. izreke ovog rješenja temelje se na odredbama čl. 43. st. 4. - 6. SZ-a kojima su propisane dužnosti Financijske agencije u predstečajnom postupku.

Odluke iz točke XII. izreke ovog rješenja temelji se na odredbi čl. 34. st. 3. SZ-a kojom je propisano da će rješenjem o otvaranju predstečajnoga postupka sud odrediti da se otvaranje predstečajnoga postupka upiše u registar u kojem je dužnik upisan i javne knjige, registre, upisnike i očevidnike u kojima je dužnik upisan kao nositelj nekoga prava.

U skladu s odredbom čl. 34. st. 5. SZ-a ovo rješenje dostavit će se Financijskoj agenciji.

Zagreb, 16. ožujka 2021.

Dokument je elektronički potpisan:

MAJA PRALJAK

Vrijeme potpisivanja:

16-03-2021

10:10:03

DN:

C=HR

O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

2.5.4.97=#130D48523337333838313838373732

L=ZAGREB

S=PRALJAK

G=MAJA

CN=MAJA PRALJAK

Sutkinja:

Maja Praljak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja o otvaranju predstečajnoga postupka pravo na žalbu ima osoba ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu (čl. 33. st. 4. SZ). Žalba se podnosi ovom sudu u 2 primjerka za Visoki trgovački sud RH u roku od 8 dana od dana dostave rješenja. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča (čl. 12. st. 1. SZ).

DNA:

- dužniku
- zz dužnika
- FINA
- povjerenik:
- sudski registar – elektronski
- e-oglasna ploča uz plan restrukturiranja

Broj zapisa: **eb2f8-a3d5f**

Kontrolni broj: **05a3e-45c2e-f0978**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=MAJA PRALJAK, 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.



ODVJETNIK ANITA HUKELJ, MBA
 Palmotićeve 45/II, 10 000 Zagreb
 M: + 385 98 90 39 61
 T: + 385 14 41 34 61
 E: + 385 14 81 23 69
 anita@odvjetnik-hukelj.hr

U Zagrebu 23. listopada 2020. godine

**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD
 U ZAGREBU
 Ulica grada Vukovara 84
 10 000 ZAGREB**

Tužitelj: **BERNARD ROŠIĆ** iz Zagreba, Trg Nikole Šubića Zrinskog 15, OIB: 40164509388, zastupan po odvjetniku iz Zagreba, Anita Hukelj, Palmotićeve 45, temeljem priložene punomoći

Tuženik: **DIZAJN BAR d.o.o.**, Zagreba, Tuškanac 1, upisano kod Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 080774889, OIB: 67249736494

Radi: **isplate** iznosa od 187.214,25 kn

T U Ž B A

*punomoć,
 prilozi, ups 187.214,25 kn*

radi isplate

I. Tužitelj obavještava sud kako tužitelja u ovom predmetu pred Naslovnim sudom zastupa punomoćnik Anita Hukelj, odvjetnik iz Zagreba, Palmotićeve 45, na temelju priložene punomoći, te se predlaže sva daljnja pismena u ovom postupku dostavljati izravno na adresu punomoćnika.

DOKAZ: - *odvjetnička punomoć*

II. Tužitelj je suvlasnik nekretnine u udijelu 30/360 i to poslovnog prostora koji se sastoji od više prostorija u prizemlju i podrumu zgrade, na adresi Trg maršala Tita br. 1, ukupne površine 216,12 m². Navedeni poslovni prostor upisan je kao **etažno vlasništvo (E-6) u ZK ul. 4071 k.o. Grad Zagreb**, a u posjedovnici tog uloška upisane su dvije kuće popisni broj 1402, gospodarske zgrade, dvorišta i vrta na Trgu Maršala Tita br. 1 i Masarykovoju ulici br. 25, sagrađene na z.k.č.br. 3435, površine 1398 m².

Djelomičnim rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Odjela za upravno-pravne poslove, Prvog područnog odsjeka od dana 28. 9. 2011. godine, klasa: UP/I-942-01/2008-13/21, urbroj: 251-14-02/202-11-68, a koje je pravomoćno dana 3. 6. 2014. godine, **vraćeno je u vlasništvo tužitelju 15/360 dijela nekretnine** i to *dvije kuće popisni broj 1402, gospodarske zgrade, dvorišta i vrta na Trgu Maršala Tita br. 1 i Masarykovoju ulici br. 25, sagrađene na z.k.č.br. 3435, površine 1398 m², upisane u z.k.ul. 4071 k.o. Grad Zagreb s kojim je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine u naravi i to između ostalog i poslovnog prostor koji se sastoji od više prostorija u prizemlju i podrumu zgrade, na adresi Trg maršala Tita br. 1, ukupne površine 216,12 m²*

Tužitelj napominje kako je u navedenom Djelomičnom rješenju od 28. 9. 2011. godine pod točkom I. omaškom naveden broj z.k.ul. 4171 umjesto z.k.ul. br. 4071, a što je vidljivo iz predzadnjeg pasusa Rješenja Ministarstva pravosuđa, Uprave za građansko, trgovačko i upravno pravo, kojim se potvrđuje gore navedeno rješenje Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Odjela za upravno-pravne poslove, Prvog područnog odsjeka od dana 28. 9. 2011. godine, klasa: UP/I-942-01/2008-13/21, urbroj: 251-14-02/202-11-68

DOKAZ: - *preslika djelomičnog rješenja Grada Zagreba od 28.9.2011. godine*
- *preslika rješenja Ministarstva pravosuđa od 16. 1. 2014. godine*

Temeljem predmetnog djelomičnog rješenja Grada Zagreba od 28.9.2011. godine, zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu je proveo promjenu zemljišnoknjižnog stanja te je tužitelj upisan kao suvlasnik 15/360 dijela predmetne nekretnine od dana 20.6.2014.g. (Z- 27222/14). Uz to, **tužitelj je na temelju darovanja stekao od svoje sestre Sandre Rošić jednaki suvlasnički udio od 15/360 dijela predmetne nekretnine te je upisan u ZK kao vlasnik tog suvlasničkog dijela predmetne nekretnine od 1. 10. 2015.g. Slijedom navedenog, tužitelj je suvlasnik predmetne nekretnine u ukupnom udijelu od 30/360.**

DOKAZ: - *e-ZK izvadak, z.k.ul. br. 4071 poduložak br. 6. k.o. Grad Zagreb*
- *povijesni izvadak*

III. Iz dopisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada od dana 02. srpnja 2014.g. upućenog gradskom stambeno-komunalnom gospodarstvu, Odjelu matičnih podataka, **razvidno je da predmetni poslovni prostor od 01.05.2014.g. koristi upravo tuženik** (a ne društvo Aperitivo d.o.o.).

Sandra Rošić, sestra tužitelja, prije nego li je prenijela svoj suvlasnički udio tužitelju, u istovrsnoj pravnoj stvari zbog bespravnog korištenja istog prostora u postupku protiv društva Aperitivo d.o.o., (društva koje je predmetni prostor koristilo prije tuženika), ishodila je pravomoćnu i ovršnu presudu ovog suda, posl.br. P-6303/12, od 17.07.2015.g.

Tužitelj ističe da je i on kao suvlasnik predmetnog poslovnog prostora u udijelu od 15/360 ishodio pravomoćnu i ovršnu presudu protiv ovdje tuženika, a prema kojoj tuženik je dužan isplatiti tužitelju iznose određene u presudi za razdoblje do prosinca 2015.g. zbog toga što je tuženik bez pravne osnove u utuženom razdoblju koristio i tužiteljev suvlasnički dio predmetnog poslovnog prostora.

DOKAZ: - *preslika dopisa Grada Zagreba od 02.07.2014.g*

- pravomoćna i ovršna presuda Općinskog građanskog suda P-6303/12 od 17.07.2015.g.
- presuda Općinskog građanskog suda P-6529/14 i Županijskog suda u Rijeci Gž-751/2017

IV. Tuženik u utuženom razdoblju od 1. 10. 2015.g. do 31. 12. 2015.g. bespravno koristi suvlasnički dio predmetnog poslovnog prostora tužitelja u 15/360 dijela, odnosno 30/360 dijela od dana 01.01.2016.g., za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, ne plaćajući pritom nikakvu naknadu tužitelju, dakle, upotrebljava tuđu stvar u svoju korist, odnosno neosnovano se bogati za iznos zakupnine dijela predmetnog poslovnog prostora u vlasništvu tužitelja koji bi trebao plaćati.

Iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka Mladena Ožića iz ožujka 2014.g. izrađenog u ovosudnom predmetu broj P-6303/12, a koji se odnosi na isti poslovni prostor kao i u ovoj tužbi, razvidno je da je vrijednost ukupnog mjesečnog zakupa za cijeli prostor 59.908,64 kuna, a što znači da je vrijednost zakupa za 15/360 dijela prostora 2.496,19 kuna, odnosno za 30/360 dijela prostora 4.992,38 kuna. Slijedom navedenog, tužitelj ovom tužbom potražuje iznos koji je određen u skladu s nalazom i mišljenjem vještaka Ožića u istovrsnoj pravnoj stvari.

Tužitelj ističe i da je u **nalazu i mišljenju vještakinje Kristine Kantoci Ivanišević, u postupku za razvrgnuće suvlasništva** koji se vodi pred ovim sudom pod poslovnim brojem: R1-583/2018, a koji se odnosi na predmetni poslovni prostor, **utvrđena mjesečna zakupnina EUR 45/m2** (na stranici 16. nalaza i mišljenja).

Slijedom navedenog, na temelju nalaza i mišljenja vještakinje Kantoci-Ivanišević može se zaključiti kako je vrijednost ukupnog mjesečnog zakupa za cijeli prostor 73.349,87 kuna (45 EUR po srednjem tečaju HNB-a na dan 24.9.2020.g. x 216,18 m2), te je stoga vrijednost zakupa za 15/360 dijela prostora 3056,24 kn, odnosno za 30/360 iznos od 6112,48 kn. Dakle, prema nalazu i mišljenju vještakinje Ivanišević-Kantoci vrijednost zakupa za suvlasnički dio tužitelja utvrđena je u višem (!) iznosu nego li je utvrđeno u nalazu i mišljenju vještaka Ožića u predmetu P-6303/12 u kojem je donesena pravomoćna sudska odluka.

DOKAZ: - preslika nalaza i mišljenja od ožujka 2014.g. u predmetu broj P-6303/12, po potrebi uvid u predmet
- preslika nalaza i mišljenja vještaka Kantoci Ivanišević u predmetu R1-583/2018, po potrebi uvid u predmet
- po potrebi građevinsko financijsko vještačenje i očevid

Slijedom svega navedenog, tužitelj predlaže sudu da na temelju Zakona o obveznim odnosima (nadalje u tekstu: ZOO) te drugih pozitivnih propisa Republike Hrvatske, pa makar i zbog ogluhe, donese sljedeću

PRESUDU

I. Nalaže se tuženiku DIZAJN BAR d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb) Tuškanac 1, OIB: 67249736494, MBS: 080774889, isplatiti tužitelju BERNARDU ROŠIĆU, Trg Nikole Šubića Zrinskog 15, Zagreb, OIB: 40164509388, ukupan iznos od **187.214,25 kn**, a sve zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na svaki od pojedinih dužnih iznosa kako slijedi, i to:

iznos od 2.496,19 na dan 2.10.2015. godine

iznos od	2.496,19	na dan	2.11.2015.	godine
iznos od	2.496,19	na dan	2.12.2015.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.01.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.02.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.03.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.04.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.05.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.06.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.07.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.08.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.09.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.10.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.11.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.12.2016.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.01.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.02.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.03.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.04.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.05.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.06.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.07.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.08.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.09.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.10.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.11.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.12.2017.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.01.2018.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.02.2018.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.03.2018.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.04.2018.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.05.2018.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.06.2018.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.07.2018.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.08.2018.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.09.2018.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.10.2018.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.11.2018.	godine
iznos od	4.992,38	na dan	2.12.2018.	godine

pa do isplate prema stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

II. Nalaže se tuženiku naknaditi tužiteljici trošak ovog postupka, a sve zajedno sa zateznim kamatama do isplate prema stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

BERNARD ROŠIĆ

- zastupan po punomoćniku:

Troškovnik tužitelja:

1. sastav tužbe (bez PDV-a)
- 2.500,00 kuna
2. PDV (25%)
- 625,00 kuna
3. sudska pristojba
- 2.222,00 kuna

UKUPNO: 5.347,00 kuna

Anita
Hukelj

Digitalno

potpisao: Anita
Hukelj

Datum:

2020.10.27

12:03:47 +01'00'

Predmet: P-5237/2020

Općinski građanski sud u Zagrebu

Puni uvid u podatke predmeta kroz e-komunikaciju (za stranke u postupku).**Stranke**

Tuženik D.

Tužitelj B.R.

Vrsta predmeta

Obvezno - isplata

Tijek postupka

- ① Datum pokretanja postupka 27.10.2020.
- ① Datum posljednje dodjele 27.10.2020. - sudac/sutkinja Snježana Lukša
- ① Datum donošenja odluke -
- ① Datum otpreme -
- ① Datum arhiviranja -
- ① Rok čuvanja spisa -

Sudske radnje

Nema sudskih radnji.

Podaci o odluci

- ① Vrsta donesene odluke
- ① Datum pravomoćnosti odluke -
- ① Datum ovršnosti odluke -

Dodatne informacije

- ① Dodatni status predmeta NE
- ① Izjavljena žalba NE
- ① Spis na višem sudu NE
- ① Predmeti izvan eSpis-a -

Vezani spisi

Nema vezanih spisa

Pismena

#	① Datum	Tip pismena	① Vrsta pismena	① Prilozi	① Podnositelj / sud
1.	07.12.2020.	Podnesak	Odgovor na tužbu	Da	D.B.D.
2.	04.12.2020.	Podnesak	Odgovor na tužbu	Da	D.B.D.
3.	05.11.2020.	Odluka/dopis suda	Rješenje	Ne	Sud
4.	29.10.2020.	Podnesak	Dostava uplatnice	Da	B.R.
5.	27.10.2020.	Podnesak	Tužba	Da	B.R.



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 25.10.2020. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4071

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27945/2020
Aktivne plombe: Z-29444/2017 (E-6), Z-51588/2017 (E-6)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3435	DVIJE KUĆE POPIS. BR.1402, GOSPODARSKE ZGRADE, DVORIŠTA I VRT NA TRGU MARŠALA TITA BR.1 I U MASARIKOVJOJ UL. BR.25.		388,7	1398	
		UKUPNO:		388,7	1398	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade orijentiran na Trg maršala Tita, koji se sastoji od više prostorija, ukupne površine 216,12 čm 180/360 KOVAČEVIĆ MARIO, OIB: 32197044625, ANTUNA MIHIĆA BR. 3, OPATIJA 15/360 ROŠIĆ BERNARD, OIB: 40164509388, POD ZIDOM 12, 10000 ZAGREB 15/360 ROŠIĆ BERNARD, OIB: 40164509388, POD ZIDOM 12, 10000 ZAGREB	
6.6.	Suvlasnički dio etaže: 30/360 KOVAČEVIĆ MARIO, OIB: 32197044625, ANTUNA MIHIĆA 3, 51410 OPATIJA	
6.8.	Suvlasnički dio etaže: 60/360 KOVAČEVIĆ MARIO, OIB: 32197044625, ANTUNA MIHIĆA 3, 51410 OPATIJA	
6.9.	Suvlasnički dio etaže: 60/360 KOVAČEVIĆ MARIO, OIB: 32197044625, ANTUNA MIHIĆA 3, 51410 OPATIJA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Nekretnine u AI (jedan) uknjižene su kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

POSEBNI IZVADAK

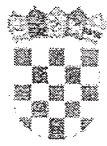
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9. Na suvlasnički dio: 6			
9.1	Zaprimljeno 30.04.2014. broj Z-19302/14 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava od 25. travnja 2014. godine uknjižuje se založno pravo - hipoteka na nekretnine uknjiženog zk vlasnika Hemingway bar d.o.o., Zagreb radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.697.975,54 kn, uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu, te troškova prisilne naplate, za korist: KOVAČEVIĆ MARIO, OIB: 32197044625, ANTONA MIHIĆA BR. 3, OPATIJA	1.697.975,54 KN	
16. Na suvlasnički dio: 6			
16.1	Zaprimljeno 08.05.2017.g. pod brojem Z-24443/2017 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, radi uknjižbe brisanja založnog prava		ZABILJEŽBA vezano uz B 6 (1.1)
17. Na suvlasnički dio: 6			
17.1	Zaprimljeno 15.02.2018.g. pod brojem Z-9357/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI 04.04.2017, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 19.01.2018, na nekretnini Hemingway Bar d.o.o. , OIB: 31190697197, Opatija, Kumičićeva br. 5 u 60/360 dijela, Dizajn bar d.o. o., OIB: 67249736494, Zagreb, Tuškanac 1 u 60/360 dijela i Kovačević Marija, OIB: 32197044625, Antuna Mihića br. 3, Opatija, u 180/360 u iznosu od 1.000.000,00 eur, plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	1.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 6 (1.2). (8.2), (10.1)
17.2	Zaprimljeno 15.02.2018.g. pod brojem Z-9357/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. ul. 4614 k.o. Plase, kod Općinskog suda u Rijeci te zk ul. 431 k.o. Opatija , Stalna služba u Opatiji, kod Općinskog suda u Rijeci		ZABILJEŽBA na 17.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.10.2020.

11.2.2016. Bernard Rošić

preuzeo original



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Odluka je pravomoćna i izvršna
dana 22.01.2016.
U Zagrebu, 12.01.2016.

Poslovni broj: 128-P-6303/12-37

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu tog suda Vanesi Peruzović Čuić kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice – protutuženice Sandre Rošić, 2 Jalan Taman TAR 14/3, 6800 Ampang, Malaysia, OIB 30077958236, zastupane po punomoćnici Aniti Hukelj, odvjetnici u Zagrebu, Martićeva 6, protiv tuženika Aperitivo d.o.o. iz Kraja Donjeg, Vodovodna ulica 18b, OIB 59224906090, radi isplate, nakon provedene glavne i javne rasprave zaključene 16. lipnja 2015. u prisutnosti zamjenice punomoćnice tužiteljice, a u odsutnosti uredno pozvanog tuženika, 17. srpnja 2015.

presudio je

I. Nalaže se tuženiku - protutužitelju Aperitivo d.o.o., OIB 59224906090, da tužiteljici – protutuženici Sandri Rošić, OIB 30077958236, isplati iznos od 126.131,27 kn sa zateznim kamatama

- na iznos od 359,10 kn od 15. svibnja 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. lipnja 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. srpnja 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. kolovoza 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. rujna 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. listopada 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. studenog 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. prosinca 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. siječnja 201. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. veljače 2010. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. ožujka 2010. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. travnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 279,30 kn od 6. svibnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 1.368,88 kn od 6. svibnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. travnja 2011. pa do isplate,

- na iznos od 2.496,19 kn od 6. svibnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. travnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. svibnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. travnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. svibnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2014. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2014. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2014. pa do isplate,

po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, kao i da joj naknadi parnični trošak u iznosu od 16.242,00 kn sa zateznom kamatom od 17. srpnja 2015. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

II. Odbija se protutužbeni zahtjev koji glasi:

"Tužena je dužna tužitelju platiti iznos od 54.017,66 kn sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom od 14.05.2010. pa do isplate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena te mu naknaditi i parnični trošak sa zateznom kamatom od dana presuđenja pa do isplate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a sve u roku od 8 dana."

Obrazloženje

Tužiteljica u tužbi navodi da joj je Djelomičnim rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za upravno-pravne poslove od 3. lipnja 2005. Klasa UP/I-942-01/2003.02/61, Urbroj 251-18-02/202-05-20, a koje je pravomoćno s danom 13. svibnja 2009., vraćeno u vlasništvo 15/360 dijela poslovnog prostora u prizemlju i podrumu zgrade orijentiranog na Trg maršala Tita ukupne površine 216,12 m². Ističe da je tuženik Hemingway bar d.o.o. zajedno sa društvom Moda Tex d.o.o. imao zaključen Ugovor o zajedničkom zakupu poslovnog prostora sa Gradom Zagrebom, a koji je ugovor raskinut po sili zakona s danom pravomoćnosti predmetnog Djelomičnog rješenja Grada Zagreba i to 13. svibnja 2009. Temeljem istog je ishodila uknjižbu prava vlasništva u 15/360 dijela predmetne nekretnine. Nadalje, da je Djelomičnim rješenjem utvrđeno da je zakupnik za korištenje poslovnog prostora u roku od dana pravomoćnosti tog rješenja dužan plaćati vlasnicima naknadu u visini zakupnine utvrđene dotadašnjim Ugovorom o zakupu. Nakon pravomoćnosti tog rješenja tuženik je nastavio koristiti predmetni poslovni prostor bez plaćanja bilo kakve naknade. Stoga konačno postavljenim zahtjevom (podnesak od 10. travnja 2014., list 71-73 spisa) traži isplatu iznos od ukupno 126.131,27 kn sa pripadajućim zateznim kamatama tekućim od dospijeća svakog pojedinog mjesečnog iznosa pa do isplate pobliže naznačenih u izreci ove presude kao i naknadu parničnog troška sa zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate.

Tuženik ne osporava da je tužiteljica suvlasnica u 15/360 dijela poslovnog prostora u Zagrebu, Trg maršala Tita 1 niti da je isti koristio temeljem Ugovora o zajedničkom zakupu, no ističe prigovor promašene pasivne legitimacije jer je kao zakupnik u tom ugovoru navedeno samo društvo Moda Tex d.o.o. Također osporava visinu zahtjeva te predlaže isti odbiti uz naknadu parničnog troška.

Tuženik je 20. studenog 2012. podnio protutužbu u kojoj navodi da je sa Gradom Zagrebom 4. svibnja 2005. zaključio Ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme za predmetni poslovni prostor te da je tijekom trajanja zakupa u više navrata investirao u poslovni prostor i to u ukupnom iznosu od 1.350,441,56 kn, pa s obzirom da postotak udjela u vlasništvu tužiteljice – protutuženice iznosi 4% to traži da mu isplati iznos od 54.017,66 kn sa zateznim kamatama od 14. svibnja 2010. pa do isplate uz naknadu parničnog troška sa zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate.

Tužiteljica – protutuženica osporava protutužbeni zahtjev u cijelosti te ističući i prigovor zastare predlaže isti odbiti uz naknadu parničnog troška sa zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate.

Valja istaći da je tijekom postupka došlo do promjene u nazivu tvrtke tuženika – protutužitelja tako da naziv tvrtke sada glasi Aperitivo d.o.o.

U dokaznom postupku izvršen je uvid u Djelomično rješenje Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za upravno-pravne poslove od 3. lipnja 2005. Klasa UP/I-942-01/2003.02/61, Urbroj 251-18-02/202-05-20, izvadak iz zemljišne knjige, Ugovor o zajedničkom zakupu poslovnog prostora i registar osnovnih sredstava te je provedeno građevinsko vještačenje po stalnom sudskom vještaku dipl. ing. Mladenu Ožiću koji je i saslušan.

Ocjenjujući rezultate provedenih dokaza (čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 57/11 i 25/13; dalje: ZPP) sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan, a protutužbeni zahtjev neosnovan.

U odnosu na tužbeni zahtjev

Predmet spora je zahtjev za isplatu naknade zbog upotrebe tuđe stvari u svoju korist temeljem odredbe čl. 1120. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05 i 41/08, dalje: ZOO) prema kojoj je osoba koja je u svoju korist upotrijebila tuđu stvar dužna vlasniku naknaditi korist koju je imala od takve uporabe, a sve u vezi sa odredbom čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 73/00 i 114/01, dalje: ZVDSP) prema kojoj je osoba koja je upotrijebila tuđu stvar u svoju korist dužna vlasniku nadoknaditi koristi koje je imala od takve uporabe.

Nije sporno, a proizlazi i iz stanja spisa:

- da je Djelomičnim rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za upravno-pravne poslove od 3. lipnja 2005. tužiteljici - protutuženici vraćeno u vlasništvo 15/360 dijela poslovnog prostora u Zagrebu, Trg maršala Tita 1, površine 216,12 m²,
- da je temeljem tog Djelomičnog rješenja tužiteljica - protutuženica uknjižena kao suvlasnica u 15/360 dijela predmetne nekretnine,
- da je tuženik - protutužitelj zajedno sa društvom Moda Tex d.o.o. kao zakupnik zaključio 4. svibnja 2005. Ugovor o zajedničkom zakupu predmetnog poslovnog prostora sa Gradom Zagrebom koji je raskinut po sili zakona danom pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva (čl. 41. st. 1. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne Novine" broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 81/02, 80/02; dalje: ZON), te da
- da je u utuženom razdoblju tuženik - protutužitelj koristio predmetni poslovni prostor.

Polazeći od sadržaja Ugovora o zajedničkom zakupu od 4. svibnja 2005. kojeg je u svojstvu zakupnika potpisao tuženik - protutužitelj koji i ne osporava korištenje predmetnog poslovnog prostora u utuženom razdoblju to se prigovor promašene pasivne legitimacije ukazuje neosnovanim.

Kako je tuženik - protutužitelj kao raniji zakupnik imao zaključen ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme, to je, sukladno odredbi čl. 41. st. 2. ZON imao dužnost plaćati naknadu u visini zakupnine utvrđene ranijim ugovorom o zakupu (14.842,98 kn – čl. VI. Ugovora o zajedničkom zakupu poslovnog prostora) i to godinu dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju vlasništva, a nakon tog razdoblja otvorila se mogućnost da tužiteljica - protutuženica, kao vlasnica, poveća tu naknadu odnosno visinu zakupnine.

Slijedom navedenog, a sukladno odredbi čl. 1120. ZOO u vezi sa odredbom čl. 165. ZVDSP, tuženik - protutužitelj je u razdoblju od pravomoćnosti Djelomičnog rješenja Grada Zagreba (13. svibnja 2009.) pa do 14. svibnja 2010. dužan platiti iznos od ukupno 7.441,46 kn koji odgovara visini zakupnine utvrđene dotadašnjim Ugovorom o zakupu, sve sukladno toč. VI. Djelomičnog rješenja, a nakon tog razdoblja ima pravo na isplatu u visini tržišne vrijednosti.

U odnosu na spornu visina potonjeg dijela zahtjeva provedeno je vještačenje po stalnom sudskom vještaku dipl. ing. Mladenu Ožiću koji je u pisanom nalazu i mišljenju utvrdio da je tržišna vrijednost zakupnine za predmetni ulični poslovni prostor površine

216,12 m² u razdoblju od 5. svibnja 2010. pa do 15. ožujka 2014. iznosila ukupno 2.775.559,14 kn (59.908,46 kn mjesečno) dok udio zakupnine 15/360 iznosi 115.648,30 kn.

U pisanom očitovanju na prigovore tuženika vještak je naveo da dio prostora, tj. 35% površine u podrumu dodatno smanjuje vrijednost zakupnine te je to uzeto u obzir prilikom izračuna na način da je vrijednost zakupnine umanjena za 20%. Prostorije u podrumu su sporedni ali sastavni dijelovi prostora ugostiteljske namjene u prizemlju a koji bez takvih pomoćnih prostora ne bi mogao funkcionirati niti bi mogao dobiti sanitarno-tehničke uvjete. Stoga nije moguće umanjiti vrijednost zakupnine prostora za kompletnu površinu podruma jer on ima svoju funkcionalnu vrijednost. Ističe da je zbog karaktera predmetnog prostora tj. popularnog ugostiteljskog lokala u centru grada, kao gost, više puta prije i nakon vještačenja bio u lokalu te je upoznat sa stvarnim izgledom lokala i njegovom opremljenošću. Što se tiče podataka Porezne uprave navodi da ne predstavljaju vjerodostojan prikaz vrijednosti zakupa jer se određuju na temelju zone grada i prijavljenih zakupa (koji se uvijek prijavljuju niži) a konkretna mikrolokacija, uređenje, namjena, popularnost lokacije i sl. ne utječu na visinu porezno određene zakupnine.

U očitovanju na ročištu održanom 12. lipnja 2015. vještak je naveo da se prostori u podrumskoj etaži odnose na sanitarne prostore kojima gosti mogu pristupiti te ponovio da se radi o pomoćnim prostorima koji su nužni za obavljanje djelatnosti te da je umanjeње od 20% primjereno. Zaključak o visini zakupnine u skladu je i sa podacima Službe za vrednovanje Grada Zagreba koji se sakupljaju i za gradske prostore i za prostore sa slobodno ugovorenom zakupninom. Također je ponovio kako je više puta bio u predmetnom prostoru te ima saznanja o opremljenosti, izgledu i prostornom razmještaju istog a ulazak u svaku ostavu nije bitan za utvrđivanje vrijednosti zakupnine.

Po ocjeni ovog suda stalni sudski vještak svoj je nalaz i mišljenje dao objektivno, uvjerljivo i u skladu s pravilima struke, a dopunskim pisanim očitovanjem i usmenim iskazom argumentirano su otklonjeni svi prigovori tuženika. Stoga nalaz i mišljenje vještaka dipl. ing. Mladena Ožića sud prihvaća u cijelosti.

Tako je utvrđena visina mjesečne zakupnine predmetnog poslovnog prostora u razdoblju od 5. svibnja 2010. do 15. ožujka 2014. prema suvlasničkom udjelu tužiteljice – protutuženice u ukupnom iznosu od 115.648,30 kn koji je iznos, pored rečenog iznosa od 7.441,46 kn, tuženik - protutužitelj u obvezi isplatiti tužiteljici - protutuženici.

Odluka o kamatama na dosuđene iznose glavnice temelji se na odredbi čl. 29. ZOO.

U odnosu na protutužbeni zahtjev

Protutužbenim zahtjevom tuženik – protutužitelj traži isplatu naknade za izvršena ulaganja u predmetni poslovni prostor razmjerno suvlasničkom udjelu tužiteljice – protutuženice odnosno u iznosu od 54.017,66 kn.

Prije svega valja reći da iz Ugovora o zajedničkom zakupu poslovnog prostora proizlazi da su zakupnici dužni snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora a da prepravke poslovnog prostora (radovi kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnog prostora) mogu vršiti samo uz pisano odobrenje zakupodavca i na vlastiti trošak (čl. XI. Ugovora), time da se odriču prava potraživanja naknade za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove bez obzira da li su sredstva

uložena sa ili bez suglasnosti zakupodavca (čl. XII. Ugovora), a tuženik – protutužitelj u ovom postupku čak niti ne tvrdi da su radovi izvršeni uz pisano odobrenje Grada Zagreba.

Tuženik – protutužitelj u svom zaista oskudnom činjeničnom supstratu protutužbe samo navodi da je tijekom trajanja zakupa u više navrata investirao u poslovni prostor, što čak nije niti vremenski odredio, te je kao dokaz predložio građevinsko vještačenje i saslušanje stranaka s tim da je takve tvrdnje tuženika – protutužitelja tužiteljica kao protutuženica osporila, a iz jedine dostavljene dokumentacije (registar osnovnih sredstava) razvidni su podaci o inventaru u prostoru koji se ne može smatrati izvršenim ulaganjima.

U takvoj situaciji, prema stajalištu ovog suda, nije opravdano i svrsishodno provoditi građevinsko vještačenje. Naime, tuženik – protutužitelj u činjeničnom je supstratu trebao prije svega opisati prostor kakav je bio prije izvršenih ulaganja, precizirati vremenska razdoblja u kojima je poduzeo sporna ulaganja u predmetnom poslovnom prostoru te detaljno opisati kakva su to ulaganja učinjena što bi prije svega omogućilo tužiteljici – protutuženici da se detaljnije očituje o takvim tvrdnjama tuženika – protutužitelja u odnosu na pravno relevantne činjenice te ukoliko bi ona i dalje osporavala takve tvrdnje kao što je osporavala i one koje su paušalno iznesene u podnesenoj protutužbi, onda bi se tek izvođenjem dokaza saslušanjem odgovorne osobe tuženika – protutužitelja moglo utvrđivati stanje prostora prije izvršenih ulaganja i nakon izvršenih ulaganja provođenjem očevida na licu mjesta uz sudjelovanje građevinskog vještaka odnosno provođenjem građevinskog vještačenja. Budući da tuženik – protutužitelj nije postupio na navedeni način, niti je sporna ulaganja u predmetnom poslovnom prostoru potkrijepila relevantnom dokumentacijom (računima, troškovnicima) to nema mjesta provođenju daljnjih dokaza provođenjem građevinskog vještačenja i saslušanjem stranaka.

Kako tuženik – protutužitelj nije dokazao niti osnovu niti visinu svog zahtjeva, to je protutužbeni zahtjev valjalo odbiti.

Konačno valja reći da sve i da je tuženik – protutužitelj dokazao osnovu svog zahtjeva u smislu da je imao ulaganja te vrijednost tih ulaganja, zahtjev ne bi bio osnovan iz razloga što njegova eventualna tražbina nije dospjela imajući u vidu odredbe čl. 164. st. 2. ZVDSP i čl. 41 st. 2. ZON budući da tužiteljica – protutuženica niti nije zahtijevala predaju predmetnog poslovnog prostora u posjed.

Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP, a trošak tužiteljice – protutuženice odnosi se na zastupanje po punomoćnici odvjetnici sukladno važećoj Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika i zatraženom trošku. Priznat joj je trošak za sastav tužbe prema Tbr. 7. toč. 1. – 1.000,00 kn, za sastav podneska od 9. listopada 2012. prema Tbr. 8. toč. 3. – 250,00 kn, za sastav odgovora na protutužbu od 4. veljače 2013. prema Tbr. 8. toč. 1. – 1.000,00 kn, za sastav podneska od 11. lipnja 2013. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za zastupanje na ročištu 2. listopada 2013. prema Tbr. 9. toč. 1. – 2.500,00 kn, za sastav podneska od 21. listopada 2013. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 11. studenog 2013. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 9. travnja 2014. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 2. rujna 2014. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 17. prosinca 2014. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn te za zastupanje na ročištu 16. lipnja 2015. prema Tbr. 9. toč. 1. – 2.500,00 kn, sve uz primjenu Tbr. 42 te uz 25 % PDV u iznosu od 2.562,50 kn, odnosno ukupno 12.812,00 kn. Tom iznosu pribrojen je trošak građevinskog vještačenja u iznosu od 750,00 kn i trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 1.070,00 kn te presudu u iznosu od 1.610,00 kn, tako da joj je konačno dosuđen iznos od 16.242,00 kn.

Temeljem odredbe čl. 30. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12) na dosuđeni iznos parničnog troška priznata je zakonska zatezna kamata od dana donošenja presude pa do isplate.

U Zagrebu, 17. srpnja 2015.

Sudac:

Vanesa Peruzović Čuić v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

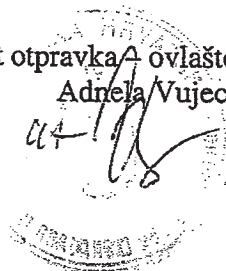
Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu u Zagrebu. Žalba se predaje putem ovog suda, u četiri istovjetna primjerka, u roku 15 dana od dana dostave prijepisa presude.

DNA:

- punomoćnici tužiteljice - protutuženice
- tuženiku - protutužitelju

Za točnost otpavka / ovlaštenu službenik:

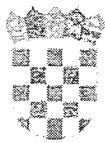
Adriana Vujec



11.2.2016. Bernard Rošić

preuzeo original

[Handwritten signature]



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Ulica grada Vukovara 84

Odluka je prihvatanja i potvrđivanja

dana 22.11.2016.

U Zagrebu, 12.01.2016.

Poslovni broj: 128-P-6303/12-37

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu tog suda Vanesi Peruzović Čuić kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice – protutuženice Sandre Rošić, 2 Jalan Taman TAR 14/3, 6800 Ampang, Malaysia, OIB 30077958236, zastupane po punomoćnici Aniti Hukelj, odvjetnici u Zagrebu, Martićeva 6, protiv tuženika Aperitivo d.o.o. iz Kraja Donjeg, Vodovodna ulica 18b, OIB 59224906090, radi isplate, nakon provedene glavne i javne rasprave zaključene 16. lipnja 2015. u prisutnosti zamjenice punomoćnice tužiteljice, a u odsutnosti uredno pozvanog tuženika, 17. srpnja 2015.

presudio je

I. Nalaže se tuženiku - protutužitelju Aperitivo d.o.o., OIB 59224906090, da tužiteljici – protutuženici Sandri Rošić, OIB 30077958236, isplati iznos od 126.131,27 kn sa zateznim kamatama

- na iznos od 359,10 kn od 15. svibnja 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. lipnja 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. srpnja 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. kolovoza 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. rujna 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. listopada 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. studenog 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. prosinca 2009. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. siječnja 201. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. veljače 2010. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. ožujka 2010. pa do isplate,
- na iznos od 618,46 kn od 6. travnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 279,30 kn od 6. svibnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 1.368,88 kn od 6. svibnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2010. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. travnja 2011. pa do isplate,

- na iznos od 2.496,19 kn od 6. svibnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2011. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. travnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. svibnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2012. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. travnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. svibnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. lipnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. srpnja 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. kolovoza 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. rujna 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. listopada 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. studenog 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. prosinca 2013. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. siječnja 2014. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. veljače 2014. pa do isplate,
- na iznos od 2.496,19 kn od 6. ožujka 2014. pa do isplate,

po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, kao i da joj naknadi parnični trošak u iznosu od 16.242,00 kn sa zateznom kamatom od 17. srpnja 2015. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

II. Odbija se protutužbeni zahtjev koji glasi:

"Tužena je dužna tužitelju platiti iznos od 54.017,66 kn sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom od 14.05.2010. pa do isplate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena te mu naknaditi i parnični trošak sa zateznom kamatom od dana presuđenja pa do isplate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a sve u roku od 8 dana."

Obrazloženje

Tužiteljica u tužbi navodi da joj je Djelomičnim rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za upravno-pravne poslove od 3. lipnja 2005. Klasa UP/I-942-01/2003.02/61, Urbroj 251-18-02/202-05-20, a koje je pravomoćno s danom 13. svibnja 2009., vraćeno u vlasništvo 15/360 dijela poslovnog prostora u prizemlju i podrumu zgrade orijentiranog na Trg maršala Tita ukupne površine 216,12 m². Ističe da je tuženik Hemingway bar d.o.o. zajedno sa društvom Moda Tex d.o.o. imao zaključen Ugovor o zajedničkom zakupu poslovnog prostora sa Gradom Zagrebom, a koji je ugovor raskinut po sili zakona s danom pravomoćnosti predmetnog Djelomičnog rješenja Grada Zagreba i to 13. svibnja 2009. Temeljem istog je ishodila uknjižbu prava vlasništva u 15/360 dijela predmetne nekretnine. Nadalje, da je Djelomičnim rješenjem utvrđeno da je zakupnik za korištenje poslovnog prostora u roku od dana pravomoćnosti tog rješenja dužan plaćati vlasnicima naknadu u visini zakupnine utvrđene dotadašnjim Ugovorom o zakupu. Nakon pravomoćnosti tog rješenja tuženik je nastavio koristiti predmetni poslovni prostor bez plaćanja bilo kakve naknade. Stoga konačno postavljenim zahtjevom (podnesak od 10. travnja 2014., list 71-73 spisa) traži isplatu iznos od ukupno 126.131,27 kn sa pripadajućim zateznim kamatama tekućim od dospijeća svakog pojedinog mjesečnog iznosa pa do isplate pobliže naznačenih u izreci ove presude kao i naknadu parničnog troška sa zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate.

Tuženik ne osporava da je tužiteljica suvlasnica u 15/360 dijela poslovnog prostora u Zagrebu, Trg maršala Tita 1 niti da je isti koristio temeljem Ugovora o zajedničkom zakupu, no ističe prigovor promašene pasivne legitimacije jer je kao zakupnik u tom ugovoru navedeno samo društvo Moda Tex d.o.o. Također osporava visinu zahtjeva te predlaže isti odbiti uz naknadu parničnog troška.

Tuženik je 20. studenog 2012. podnio protutužbu u kojoj navodi da je sa Gradom Zagrebom 4. svibnja 2005. zaključio Ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme za predmetni poslovni prostor te da je tijekom trajanja zakupa u više navrata investirao u poslovni prostor i to u ukupnom iznosu od 1.350,441,56 kn, pa s obzirom da postotak udjela u vlasništvu tužiteljice – protutuženice iznosi 4% to traži da mu isplati iznos od 54.017,66 kn sa zateznim kamatama od 14. svibnja 2010. pa do isplate uz naknadu parničnog troška sa zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate.

Tužiteljica – protutuženica osporava protutužbeni zahtjev u cijelosti te ističući i prigovor zastare predlaže isti odbiti uz naknadu parničnog troška sa zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate.

Valja istaći da je tijekom postupka došlo do promjene u nazivu tvrtke tuženika – protutužitelja tako da naziv tvrtke sada glasi Aperitivo d.o.o.

U dokaznom postupku izvršen je uvid u Djelomično rješenje Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za upravno-pravne poslove od 3. lipnja 2005. Klasa UP/I-942-01/2003.02/61, Urbroj 251-18-02/202-05-20, izvadak iz zemljišne knjige, Ugovor o zajedničkom zakupu poslovnog prostora i registar osnovnih sredstava te je provedeno građevinsko vještačenje po stalnom sudskom vještaku dipl. ing. Mladenu Ožiću koji je i saslušan.

Ocjenjujući rezultate provedenih dokaza (čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 57/11 i 25/13; dalje: ZPP) sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan, a protutužbeni zahtjev neosnovan.

U odnosu na tužbeni zahtjev

Predmet spora je zahtjev za isplatu naknade zbog upotrebe tuđe stvari u svoju korist temeljem odredbe čl. 1120. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05 i 41/08, dalje: ZOO) prema kojoj je osoba koja je u svoju korist upotrijebila tuđu stvar dužna vlasniku naknaditi korist koju je imala od takve uporabe, a sve u vezi sa odredbom čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 73/00 i 114/01, dalje: ZVDSP) prema kojoj je osoba koja je upotrijebila tuđu stvar u svoju korist dužna vlasniku nadoknaditi koristi koje je imala od takve uporabe.

Nije sporno, a proizlazi i iz stanja spisa:

- da je Djelomičnim rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za upravno-pravne poslove od 3. lipnja 2005. tužiteljici - protutuženici vraćeno u vlasništvo 15/360 dijela poslovnog prostora u Zagrebu, Trg maršala Tita 1, površine 216,12 m²,
- da je temeljem tog Djelomičnog rješenja tužiteljica - protutuženica uknjižena kao suvlasnica u 15/360 dijela predmetne nekretnine,
- da je tuženik - protutužitelj zajedno sa društvom Moda Tex d.o.o. kao zakupnik zaključio 4. svibnja 2005. Ugovor o zajedničkom zakupu predmetnog poslovnog prostora sa Gradom Zagrebom koji je raskinut po sili zakona danom pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva (čl. 41. st. 1. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne Novine" broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 81/02, 80/02; dalje: ZON), te da
- da je u utuženom razdoblju tuženik - protutužitelj koristio predmetni poslovni prostor.

Polazeći od sadržaja Ugovora o zajedničkom zakupu od 4. svibnja 2005. kojeg je u svojstvu zakupnika potpisao tuženik - protutužitelj koji i ne osporava korištenje predmetnog poslovnog prostora u utuženom razdoblju to se prigovor promašene pasivne legitimacije ukazuje neosnovanim.

Kako je tuženik - protutužitelj kao raniji zakupnik imao zaključen ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme, to je, sukladno odredbi čl. 41. st. 2. ZON imao dužnost plaćati naknadu u visini zakupnine utvrđene ranijim ugovorom o zakupu (14.842,98 kn – čl. VI. Ugovora o zajedničkom zakupu poslovnog prostora) i to godinu dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju vlasništva, a nakon tog razdoblja otvorila se mogućnost da tužiteljica - protutuženica, kao vlasnica, poveća tu naknadu odnosno visinu zakupnine.

Slijedom navedenog, a sukladno odredbi čl. 1120. ZOO u vezi sa odredbom čl. 165. ZVDSP, tuženik - protutužitelj je u razdoblju od pravomoćnosti Djelomičnog rješenja Grada Zagreba (13. svibnja 2009.) pa do 14. svibnja 2010. dužan platiti iznos od ukupno 7.441,46 kn koji odgovara visini zakupnine utvrđene dotadašnjim Ugovorom o zakupu, sve sukladno toč. VI. Djelomičnog rješenja, a nakon tog razdoblja ima pravo na isplatu u visini tržišne vrijednosti.

U odnosu na spornu visina potonjeg dijela zahtjeva provedeno je vještačenje po stalnom sudskom vještaku dipl. ing. Mladenu Ožiću koji je u pisanom nalazu i mišljenju utvrdio da je tržišna vrijednost zakupnine za predmetni ulični poslovni prostor površine

216,12 m² u razdoblju od 5. svibnja 2010. pa do 15. ožujka 2014. iznosila ukupno 2.775.559,14 kn (59.908,46 kn mjesečno) dok udio zakupnine 15/360 iznosi 115.648,30 kn.

U pisanom očitovanju na prigovore tuženika vještak je naveo da dio prostora, tj. 35% površine u podrumu dodatno smanjuje vrijednost zakupnine te je to uzeto u obzir prilikom izračuna na način da je vrijednost zakupnine umanjena za 20%. Prostorije u podrumu su sporedni ali sastavni dijelovi prostora ugostiteljske namjene u prizemlju a koji bez takvih pomoćnih prostora ne bi mogao funkcionirati niti bi mogao dobiti sanitarno-tehničke uvjete. Stoga nije moguće umanjiti vrijednost zakupnine prostora za kompletnu površinu podruma jer on ima svoju funkcionalnu vrijednost. Ističe da je zbog karaktera predmetnog prostora tj. popularnog ugostiteljskog lokala u centru grada, kao gost, više puta prije i nakon vještačenja bio u lokalu te je upoznat sa stvarnim izgledom lokala i njegovom opremljenošću. Što se tiče podataka Porezne uprave navodi da ne predstavljaju vjerodostojan prikaz vrijednosti zakupa jer se određuju na temelju zone grada i prijavljenih zakupa (koji se uvijek prijavljuju niži) a konkretna mikrolokacija, uređenje, namjena, popularnost lokacije i sl. ne utječu na visinu porezno određene zakupnine.

U očitovanju na ročištu održanom 12. lipnja 2015. vještak je naveo da se prostori u podrumskoj etaži odnose na sanitarne prostore kojima gosti mogu pristupiti te ponovio da se radi o pomoćnim prostorima koji su nužni za obavljanje djelatnosti te da je umanjeno od 20% primjereno. Zaključak o visini zakupnine u skladu je i sa podacima Službe za vrednovanje Grada Zagreba koji se sakupljaju i za gradske prostore i za prostore sa slobodno ugovorenom zakupninom. Također je ponovio kako je više puta bio u predmetnom prostoru te ima saznanja o opremljenosti, izgledu i prostornom razmještaju istog a ulazak u svaku ostavu nije bitan za utvrđivanje vrijednosti zakupnine.

Po ocjeni ovog suda stalni sudski vještak svoj je nalaz i mišljenje dao objektivno, uvjerljivo i u skladu s pravilima struke, a dopunskim pisanim očitovanjem i usmenim iskazom argumentirano su otklonjeni svi prigovori tuženika. Stoga nalaz i mišljenje vještaka dipl. ing. Mladena Ožića sud prihvaća u cijelosti.

Tako je utvrđena visina mjesečne zakupnine predmetnog poslovnog prostora u razdoblju od 5. svibnja 2010. do 15. ožujka 2014. prema suvlasničkom udjelu tužiteljice – protutuženice u ukupnom iznosu od 115.648,30 kn koji je iznos, pored rečenog iznosa od 7.441,46 kn, tuženik - protutužitelj u obvezi isplatiti tužiteljici - protutuženici.

Odluka o kamatama na dosuđene iznose glavnice temelji se na odredbi čl. 29. ZOO.

U odnosu na protutužbeni zahtjev

Protutužbenim zahtjevom tuženik – protutužitelj traži isplatu naknade za izvršena ulaganja u predmetni poslovni prostor razmjerno suvlasničkom udjelu tužiteljice – protutuženice odnosno u iznosu od 54.017,66 kn.

Prije svega valja reći da iz Ugovora o zajedničkom zakupu poslovnog prostora proizlazi da su zakupnici dužni snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora a da prepravke poslovnog prostora (radovi kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnog prostora) mogu vršiti samo uz pisano odobrenje zakupodavca i na vlastiti trošak (čl. XI. Ugovora), time da se odriču prava potraživanja naknade za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove bez obzira da li su sredstva

uložena sa ili bez suglasnosti zakupodavca (čl. XII. Ugovora), a tuženik – protutužitelj u ovom postupku čak niti ne tvrdi da su radovi izvršeni uz pisano odobrenje Grada Zagreba.

Tuženik – protutužitelj u svom zaista oskudnom činjeničnom supstratu protutužbe samo navodi da je tijekom trajanja zakupa u više navrata investirao u poslovni prostor, što čak nije niti vremenski odredio, te je kao dokaz predložio građevinsko vještačenje i saslušanje stranaka s tim da je takve tvrdnje tuženika – protutužitelja tužiteljica kao protutuženica osporila, a iz jedine dostavljene dokumentacije (registar osnovnih sredstava) razvidni su podaci o inventaru u prostoru koji se ne može smatrati izvršenim ulaganjima.

U takvoj situaciji, prema stajalištu ovog suda, nije opravdano i svrsishodno provoditi građevinsko vještačenje. Naime, tuženik – protutužitelj u činjeničnom je supstratu trebao prije svega opisati prostor kakav je bio prije izvršenih ulaganja, precizirati vremenska razdoblja u kojima je poduzeo sporna ulaganja u predmetnom poslovnom prostoru te detaljno opisati kakva su to ulaganja učinjena što bi prije svega omogućilo tužiteljici – protutuženici da se detaljnije očituje o takvim tvrdnjama tuženika – protutužitelja u odnosu na pravno relevantne činjenice te ukoliko bi ona i dalje osporavala takve tvrdnje kao što je osporavala i one koje su paušalno iznesene u podnesenoj protutužbi, onda bi se tek izvođenjem dokaza saslušanjem odgovorne osobe tuženika – protutužitelja moglo utvrđivati stanje prostora prije izvršenih ulaganja i nakon izvršenih ulaganja provođenjem očevida na licu mjesta uz sudjelovanje građevinskog vještaka odnosno provođenjem građevinskog vještačenja. Budući da tuženik – protutužitelj nije postupio na navedeni način, niti je sporna ulaganja u predmetnom poslovnom prostoru potkrijepila relevantnom dokumentacijom (računima, troškovnicima) to nema mjesta provođenju daljnjih dokaza provođenjem građevinskog vještačenja i saslušanjem stranaka.

Kako tuženik – protutužitelj nije dokazao niti osnovu niti visinu svog zahtjeva, to je protutužbeni zahtjev valjalo odbiti.

Konačno valja reći da sve i da je tuženik – protutužitelj dokazao osnovu svog zahtjeva u smislu da je imao ulaganja te vrijednost tih ulaganja, zahtjev ne bi bio osnovan iz razloga što njegova eventualna tražbina nije dospjela imajući u vidu odredbe čl. 164. st. 2. ZVDSP i čl. 41 st. 2. ZON budući da tužiteljica – protutuženica niti nije zahtijevala predaju predmetnog poslovnog prostora u posjed.

Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP, a trošak tužiteljice – protutuženice odnosi se na zastupanje po punomoćnici odvjetnici sukladno važećoj Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika i zatraženom trošku. Priznat joj je trošak za sastav tužbe prema Tbr. 7. toč. 1. – 1.000,00 kn, za sastav podneska od 9. listopada 2012. prema Tbr. 8. toč. 3. – 250,00 kn, za sastav odgovora na protutužbu od 4. veljače 2013. prema Tbr. 8. toč. 1. – 1.000,00 kn, za sastav podneska od 11. lipnja 2013. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za zastupanje na ročištu 2. listopada 2013. prema Tbr. 9. toč. 1. – 2.500,00 kn, za sastav podneska od 21. listopada 2013. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 11. studenog 2013. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 9. travnja 2014. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 2. rujna 2014. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn, za sastav podneska od 17. prosinca 2014. prema Tbr. 8. toč. 3. – 500,00 kn te za zastupanje na ročištu 16. lipnja 2015. prema Tbr. 9. toč. 1. – 2.500,00 kn, sve uz primjenu Tbr. 42 te uz 25 % PDV u iznosu od 2.562,50 kn, odnosno ukupno 12.812,00 kn. Tom iznosu pribrojen je trošak građevinskog vještačenja u iznosu od 750,00 kn i trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 1.070,00 kn te presudu u iznosu od 1.610,00 kn, tako da joj je konačno dosuđen iznos od 16.242,00 kn.

Temeljem odredbe čl. 30. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12) na dosuđeni iznos parničnog troška priznata je zakonska zatezna kamata od dana donošenja presude pa do isplate.

U Zagrebu, 17. srpnja 2015.

Sudac:
Vanessa Peruzović Čuić v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

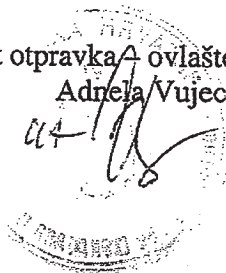
Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu u Zagrebu. Žalba se predaje putem ovog suda, u četiri istovjetna primjerka, u roku 15 dana od dana dostave prijepisa presude.

DNA:

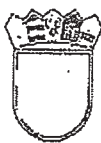
- punomoćnici tužiteljice - protutuženice
- tuženiku - protutužitelju

Za točnost otpravka/ ovlašteni službenik:

Adriela Vujec



K. 30. 10. 17.



ROK ZA UPUTU ISPLATU

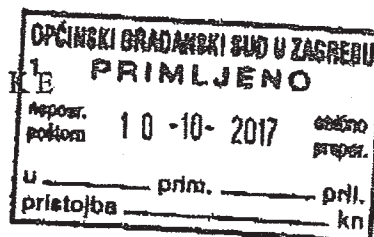
14.11.17

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
Žrtava fašizma 7

Poslovni broj GŽ-751/2017-2

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

I
RJEŠENJE

Županijski sud u Rijeci, po sucu Vesni Rist, u pravnoj stvari tužitelja Bernarda Rošića iz Zagreba, Trg Nikole Šubića Zrinskog 15, OIB:40164509388, zastupanog po punomoćniku Aniti Hukelj, odvjetniku iz Zagreba, protiv tuženika Dizajn bar d.o.o. Zagreb, Tuškanac 1, OIB:67249736494, zastupanog po punomoćniku Romanu Biharu, odvjetniku iz Zagreba, radi isplate, rješavajući žalbe stranaka izjavljene protiv presude i rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. br. 121 P-6529/2014-22 od 9. ožujka 2017. godine, dana 13. rujna 2017. godine,

presudio je

1. Odbijaju se žalbe stranaka kao neosnovane te se potvrđuje presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. 121 P-6529/14-22 od 9. ožujka 2017. godine u točki I i III izreke.

2. Odbija se žalba tužitelja kao neosnovana te se potvrđuje presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. 121 P-6529/14-22 od 9. ožujka 2017. godine u dijelu točke II izreke kojim je tužitelj odbijen s dijelom tužbenog zahtjeva na isplatu 15.387,59 kn uz zateznu kamatu.

3. Djelomično se prihvaća žalba tužitelja te se preinačava presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. 121 P-6529/14-22 od 9. ožujka 2017. godine u (preostalom) dijelu točke II izreke, i sudi:

Tuženiku Dizajn bar d.o.o. Zagreb nalaže se da tužitelju Bernardu Rošiću isplati 4.456,35 kn uz zateznu kamatu na iznose:

- 495,15 kn od 2. travnja 2015. do isplate,
- 495,15 kn od 2. svibnja 2015. do isplate,
- 495,15 kn od 2. lipnja 2015. do isplate,
- 495,15 kn od 2. srpnja 2015. do isplate,
- 495,15 kn od 2. kolovoza 2015. do isplate,
- 495,15 kn od 2. rujna 2015. do isplate,
- 495,15 kn od 2. listopada 2015. do isplate,
- 495,15 kn od 2. studenoga 2015. do isplate,
- 495,15 kn od 2. prosinca 2015. do isplate,

(sve po kamatnoj stopi od 12% godišnje do 31. srpnja 2015. godine, a od 1. kolovoza 2015. godine do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena) sve ovo u roku od 15 dana.

riješio je

Prihvata se žalba tužitelja te se preinačava rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. 121 P-6529/14-22 od 9. ožujka 2017. godine u točki II izreke na način da se dopušta preinaka tužbe tužitelja od 25. siječnja 2016. godine.

Tuženiku se nalaže da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka od 312,50 kn u roku od 15 dana, dok se preostali zahtjev tužitelja odbija.

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom djelomično je prihvaćen tužbeni zahtjev tužitelja te je tuženik obavezan tužitelju isplatiti 4.951,54 kn uz zateznu kamatu (na mjesečne iznose od 495,15 kn za razdoblje od 4. lipnja 2014. do 2. ožujka 2015. godine), kao i nadoknaditi troškove parničnog postupka od 8.586,14 kn uz zateznu kamatu (točka I izreke), dok je tužitelj odbijen s preostalim tužbenim zahtjevom na isplatu 19.843,94 kn uz zateznu kamatu (točka II izreke). Istom presudom tužitelj je obavezan tuženiku nadoknaditi troškove parničnog postupka od 2.000,00 kn (točka III izreke).

Rješenjem, sadržanim u istoj presudi, prvostupanjski je sud dopustio preinaku tužbe tužitelja od 5. ožujka 2015. godine (točka I izreke), dok nije dopustio preinaku tužbe tužitelja od 25. siječnja 2016. godine (točka II izreke).

Protiv citirane prvostupanjske odluke stranke su podnijele žalbe. Tužitelj je podnio žalbu protiv dijela prvostupanjske presude – točka II i III izreke i dijela prvostupanjskog rješenja – točka II izreke, koju žalbu je podnio zbog bitne povrede parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava i predložio da se prvostupanjska odluka preinači prihvaćanjem tužbenog zahtjeva u cijelosti. Tuženik je podnio žalbu protiv prvostupanjske presude (točka I izreke) iz svih žalbenih razloga čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ 53/91 – 89/14; ZPP) i predložio da se prvostupanjska presuda ukinе i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Žalba tužitelja je djelomično osnovana, a žalba tuženika je neosnovana.

Predmet spora stranaka odnosi se na tužbeni zahtjev kojim tužitelj traži isplatu naknade za korištenje poslovnog prostora od strane tuženika, koji poslovni prostor je u suvlasništvu tužitelja, a koja naknada se odnosi na razdoblje od mjeseca lipnja 2014. do prosinca 2015. godine a visina koje je determinirana moguće ostvarivom zakupninom (47.261,19 kn).

Prvostupanjski je sud nakon provedenog dokaznog postupka utvrdio da je tužitelj suvlasnik 15/360 dijela nekretnine – kuće u Zagrebu, Trg Maršala Tita 1 i Masarykova 25

koje nekretnine su mu vraćene u vlasništvo rješenjem Gradskog ureda za imovinskopravne poslove i imovinu Grada Zagreba UP/I-942-01/2008-13/21 od 28. rujna 2011. godine, a koje nekretnine tuženik koristi kao poslovni prostor time da tužitelju ne plaća nikakvu naknadu. Iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka za graditeljstvo Žarka Željko dipl. ing. građ. prvostupanjski je sud utvrdio da je na temelju pregleda navedenih nekretnina iz istog vrijednosti navedenih nekretnina, stanja nekretnina, ugovora o zakupu nekretnina iz istog gradskog područja te na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ 78/15) i Pravilnika o metodama procjene nekretnina („Narodne novine“ 105/15) moguće ostvariva mjesečna zakupnina za suvlasnički dio nekretnine tužitelja 495,15 kn. Slijedom opisanih utvrđenja prvostupanjski je sud djelomično prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja za razdoblje od 4. lipnja 2014. do 2. ožujka 2015. godine i obvezao tuženika da tužitelju isplati 4.951,54 kn. Prihvaćajući navedeni dio tužbenog zahtjeva prvostupanjski je sud primijenio čl. 1111. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ 55/05 – 78/15; ZOO/05), dok je odluku o obvezi plaćanja zatezne kamate temeljio na čl. 29. st. 1. ZOO/05. Odlučujući o dijelu tužbenog zahtjeva tužitelja koji se odnosi na isplatu navedene naknade za razdoblje od mjeseca ožujka 2015. do mjeseca prosinca 2015. godine prvostupanjski je sud odbio navedeni dio tužbenog zahtjeva budući da nije dopustio preinaku tužbe tužitelja od 25. siječnja 2016. godine jer je tužba preinačena nakon zaključenja prethodnog postupka, vezano za koju odluku je prvostupanjski sud primijenio čl. 190. st. 1. ZPP-a. Odluku o troškovima parničnog postupka prvostupanjski je sud donio primjenom čl. 154. st. 2. i čl. 155. ZPP-a.

Neosnovan je žalbeni razlog tuženika o počinjenoj bitnoj povredi parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a jer sadržaj obrazloženja prvostupanjske presude ne potvrđuje ispunjenost potrebnih pretpostavki iz citirane zakonske odredbe.

Osporavajući pravilnost primjene materijalnog prava prvostupanjskog suda tuženik je u žalbi naveo da prvostupanjski sud odlučujući o tužbenom zahtjevu tužitelja nije prosuđivao sadržaj rješenja Gradskog ureda za imovinskopravne poslove i imovinu Grada Zagreba od 28. rujna 2011. godine, odnosno točku III izreke citiranog rješenja, kojim je odlučeno da suvlasnik ne smije povećavati naknadu za korištenje poslovnog prostora, vezano za koji žalbeni razlog je citirao sadržaj čl. 41. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ 92/96 – 81/02; Zakon o naknadi). Opisani žalbeni razlog tuženika je proturječan sadržaju obrazloženja prvostupanjske presude iz kojeg proizlazi da je prvostupanjski sud prosuđivao (i) sadržaj točke III citiranog upravnog rješenja, kojim je odlučeno da su zakupci Moda – tex d.o.o. i Hemingway d.o.o. dužni u roku od jedne godine plaćati suvlasniku naknadu u visini zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu, a suvlasnik ne smije povećavati tu naknadu, međutim, koji citirani dio upravnog rješenja se ne odnosi na tuženika nego na druge pravne osobe, što posljedično tome isključuje osnovanost opisanog žalbenog razloga tuženika. Osnovanost opisanog žalbenog razloga ne potvrđuje niti čl. 41. Zakona o naknadi jer je citiranom zakonskom odredbom uređen odnos zakupca i prijašnjeg vlasnika nekretnine kojem su vraćene u vlasništvo poslovne zgrade i poslovni prostori, kao i ugovori o zakupu poslovnog prostora, međutim, tuženik nije zakupac niti je s tužiteljem sklopio ugovor o zakupu već suvlasnički dio poslovnog prostora tužitelja koristi bez pravne osnove, što isključuje moguću primjenu prethodno citirane zakonske odredbe.

Tuženik je u žalbi naveo i da je Gradu Zagrebu plaćao zakupninu za 4,17% površine poslovnog prostora, koji žalbeni razlog je također neosnovan i irelevantan za odlučivanje o tužbenom zahtjevu tužitelja budući da iz provedenog dokaznog postupka proizlazi da tuženik suvlasnički dio poslovnog prostora tužitelja koristi bez pravne osnove ne plaćajući tužitelju nikakvu naknadu za korištenje istog, pa takva utvrđenja potvrđuju pravilnost primjene

materijalnog prava prvostupanjskog suda u okviru koje je tuženik obavezan tužitelju isplatiti navedenu naknadu.

Osporavajući pravilnost utvrđenog činjeničnog stanja tuženik je u žalbi naveo da je osporio površinu dijela poslovnog prostora koji pripada tužitelju, međutim, koja površina da nije utvrđena. Tuženik je tijekom prvostupanjskog postupka učinio spornim "kvadraturu" time da u pravcu eventualno mogućeg drugačijeg utvrđivanja površine u odnosu na suvlasnički dio tužitelja nije predložio niti jedan dokaz, a koja površina je tijekom prvostupanjskog postupka utvrđena na temelju priloženih zemljišnoknjižnih izvadaka, citiranog upravnog rješenja od 28. rujna 2011. godine i koja je bila predmet vještačenja sudskog vještaka građevinske struke u odnosu na čiji nalaz i mišljenje tuženik nije imao prigovore, što opisani žalbeni razlog tuženika čini neosnovanim.

Tužitelj je u žalbi osporio pravilnost primjene materijalnog prava prvostupanjskog suda u odnosu na dosuđenu visinu zatražene naknade za korištenje navedenog poslovnog prostora navodeći da je prvostupanjski sud u cijelosti prihvatio nalaz i mišljenje sudskog vještaka koji da nije prosuđivao sve relevantne činjenice, osobito činjenicu da se radi o ugostiteljskom objektu u centru grada Zagreba, što da predstavlja općepoznatu činjenicu (čl. 221. st. 4. ZPP-a) odnosno da se radi o poslovnom prostoru u zgradama između Pravnog fakulteta u Zagrebu i Hrvatskog narodnog kazališta u Zagrebu. Vezano za isti žalbeni razlog tužitelj je naveo da je u postupku posl.br. P-6303/12, koji se odnosi na isti tužbeni zahtjev i isti poslovni prostor, provedeno vještačenje po sudskom vještaku Mladenu Ožiću, dipl.ing.arh. iz čijeg nalaza i mišljenja proizlazi da je moguće ostvariva zakupnina za isti poslovni prostor znatno veća, zbog čega da drastična razlika između mišljenja sudskih vještaka potvrđuje neprihvatljivost zaključaka prvostupanjskog suda na temelju kojih je odlučio o djelomičnoj osnovanosti tužbenog zahtjeva.

Tužitelj je u tužbi i tijekom postupka u odnosu na dokazivanje osnovnosti visine tužbenog zahtjeva predložio provođenje građevinskog vještačenja te je povodom takvog dokaznog prijedloga rješenjem posl. br. P-6529/14-12 od 26. siječnja 2016. godine prvostupanjski sud odredio provođenje građevinskog vještačenja po sudskom vještaku Žarku Željko, dipl.ing.građ. koji je i izradio pisani nalaz i mišljenje. Osim toga tužitelj je u tužbi i tijekom prvostupanjskog postupka u prilog dokazivanja osnovanosti visine tužbenog zahtjeva dostavio i nalaz i mišljenje sudskog vještaka Mladena Ožića, dipl.ing.arh., koji nalaz i mišljenje je navedeni sudski vještak dao "za potrebe građanskopravnog spora posl.br. P-6303/12. Tužitelj je po primitku pisanog nalaza i mišljenja sudskog vještaka Žarka Željko, dipl.ing.građ. iznio određene primjedbe povodom kojih je prvostupanjski sud na ročištu za glavnu raspravu od 19. siječnja 2017. godine usmeno saslušao navedenog sudskog vještaka koji je u cijelosti isključio osnovanost svih prigovora tužitelja, kako u odnosu na utvrđenu visinu moguće ostvarive zakupnine tako i u odnosu na nalaz i mišljenje sudskog vještaka Mladena Ožića, dipl.ing.arh. iz postupka posl.br. P-6303/12. Na navedenom ročištu za glavnu raspravu bili su prisutni tužitelj osobno i njegov punomoćnik te su nakon usmenog saslušanja sudskog vještaka od strane punomoćnika tužitelja sudskom vještaku postavljena (i) posebna pitanja vezana za način utvrđivanja moguće ostvarive zakupnine za navedeni poslovni prostor, na koja pitanja je sudski vještak odgovarajući ponovno isključio postojanje činjenica koje bi mogle dovesti do utvrđenja više (moguće ostvarive) zakupnine za navedeni poslovni prostor, pri čemu je sudski vještak iznio i činjenice vezane za podatke koji se odnose na zakupninu poslovnih prostora na križanju Trga Maršala Tita i Masarykove ulice u Zagrebu, cijene iz ugovora o zakupu poslovnih prostora navedene lokacije, opremljenost i održavanost poslovnog prostora u suvlasništvu tužitelja pa je na temelju navedenih usporedivih podataka

iznio mišljenje o moguće ostvarivoj zakupnini, a čiji nalaz i mišljenje je prvostupanjski sud u cijelosti prihvatio.

~~Odredbom čl. 7. st. 1., čl. 219. st. 1. i čl. 299. st. 1. ZPP-a propisana je obveza stranaka da iznesu činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predlože dokaze kojima se utvrđuju te činjenice, a iz kojih zakonskih odredbi ne proizlazi da bi prvostupanjski sud po službenoj dužnosti trebao provoditi određeni dokazni postupak (time da opisana činjenična i pravna situacija ne potvrđuje da bi se radilo o čl. 7. st. 3. ZPP-a). Tužitelj je u tužbi i tijekom prvostupanjskog postupka predložio određene dokaze, koje sve dokaze je prvostupanjski sud i proveo, time da nakon saslušanja sudskog vještaka u okviru kojeg je sudski vještak isključio osnovanost svih prigovora tužitelja, od strane tužitelja nije predložen niti jedan daljnji dokaz. Stoga je u takvoj činjeničnoj i pravnoj situaciji prvostupanjski sud na temelju dispozicija tužitelja i u okviru predloženih (i provedenih) dokaza mogao odlučiti samo na temelju utvrđenih činjenica u predmetnom parničnom postupku, a ne na temelju činjenica utvrđenih u drugom parničnom postupku budući da je svaki parnični postupak individualiziran te ovisi o osnovanosti činjeničnih navoda tužbe i dokazanosti relevantnih činjenica. Tužitelj u predmetnom postupku (kao individualiziranom postupku) nije dokazao da bi moguće ostvariva zakupnina za navedeni poslovni prostor bila viša od utvrđene, prema nalazu i mišljenju sudskog vještaka iz predmetnog postupka, niti visina moguće ostvarive zakupnine u navedenom poslovnom prostoru ne predstavlja općepoznatu činjenicu koju ne treba dokazivati (čl. 221. st. 4. ZPP-a) zbog čega je tužitelj neosnovano osporio pravilnost utvrđenog činjeničnog stanja i pravilnost primjene materijalnog prava prvostupanjskog suda.~~

Međutim, osnovan je žalbeni razlog tužitelja o počinjenoj relativno bitnoj povredi parničnog postupka iz čl. 354. st.1. vezano za čl. 191. st. 1. i 2. ZPP-a koja je bila od utjecaja na donošenje zakonite i pravilne presude prvostupanjskog suda u dijelu kojim je tužitelj odbijen s preostalim dijelom tužbenog zahtjeva iz preinačene tužbe.

Odlučujući o preinaci tužbe prvostupanjski je sud primjenom čl. 190. st. 1. ZPP-a odbacio preinaku tužbe uz obrazloženje da je tužba preinačena nakon zaključenja prethodnog postupka, a da se je tuženik protivio preinaci tužbe. Sadržaj činjeničnih navoda tužbe, odnosno pravna osnova tužbenog zahtjeva i specifičnost predmetnog spora, koji se odnosi na naknadu zbog korištenja poslovnog prostora koja novčana tražbina dospijeva mjesečno predstavlja razlog za dopuštanje preinake tužbe budući da tužitelj do zaključenja prethodnog postupka nije mogao obuhvatiti i buduće neizvjesno razdoblje (obzirom na nepoznanicu trajanja predmetnog parničnog postupka) pa time nije mogao do zaključenja prethodnog postupka definirati visinu novčane tražbine koja je predmet spora. Iz predmetnog parničnog postupka proizlazi da je tužitelj na temelju iste činjenične i pravne osnove povećao tužbeni zahtjev i odredio visinu tužbenog zahtjeva upravo prema trajanju predmetnog parničnog postupka. Stoga bez obzira što je prethodni postupak bio zaključen i bez obzira što se je tuženik protivio preinaci tužbe, pogrešno prvostupanjski sud nije dopustio preinaku tužbe, time da je tuženik usprkos protivljenja preinaci tužbe nakon preinake tužbe raspravljao o tužbenom zahtjevu tužitelja i imao je mogućnost raspravljanja po preinačenoj tužbi, a provedeni dokazi su se mogli koristiti za rješenje spora stranaka pa je u takvoj činjeničnoj i pravnoj situaciji preinaka tužbe bila svrhovita radi rješenja spornih odnosa stranaka, što sve potvrđuje da je preinaku tužbe trebalo dopustiti. Osim toga u odnosu na preinačenu tužbu prvostupanjski sud nije trebao provoditi posebne dokaze što dodatno ukazuje na neprihvatljivost primjene materijalnog prava prvostupanjskog suda u odnosu na nedopuštanje preinake tužbe.

Preinačenom tužbom tužitelj je zatražio i isplatu navedene naknade za razdoblje od 2. travnja 2015. do 2. prosinca 2015. godine što po utvrđenoj visini dijela mjesečne naknade od 495,15 kn predstavlja daljnju naknadu za navedeno razdoblje u iznosu od 4.456,35 kn pa je prihvaćanjem žalbe tužitelja djelomično preinačena prvostupanjska presuda na način da je tuženik tužitelju za navedeno razdoblje u obvezi isplatiti i daljnji iznos od 4.456,35 kn uz zateznu kamatu, sve ovo primjenom čl. 1111. st. 1. i čl. 29. st.1. i 2. ZOO/05.

Primjenom čl.164. st.2. te čl. 166. st. 2. ZPP-a odlučeno je i o troškovima postupka te je tužitelju obzirom na uspjeh u žalbi (20%) dosuđen i daljnji zatraženi trošak sastavljanja žalbe, a koji trošak je tužitelj zahtijevao u iznosu od 1.250,00 kn i PDV (25%), što prema navedenom uspjehu tužitelja predstavlja trošak parničnog postupka u iznosu od 312,50 kn, dok je tužitelj odbijen s preostalim zahtjevom za naknadu troškova postupka, kao i sa zahtjevom za naknadu troškova sudske pristojbe jer iz spisa predmetnog postupka ne proizlazi da je prvostupanjski sud donio rješenje o obvezi plaćanja sudske pristojbe niti da je tužitelj platio sudsku pristojbu.

Slijedom obrazloženog odlučeno je kao u izreci ove odluke primjenom čl. 368. st. 1., čl. 373. t. 3. i čl. 380. t. 3. ZPP-a.

Prvostupanjsko rješenje u točki I izreke sadržano u prvostupanjskoj presudi, kao nepobijano, ostaje neizmijenjeno.

U Rijeci 13. rujna 2017. godine



OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Vraćamo vam spis sa pet (5) istovjetnih primjeraka odluke suda drugog stupnja.

Mladen Ožić dipl.ing arh. Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjene nekretnina
PROCJENE NEKRETNINA - ETAŽIRANJE - VJEŠTAČENJA - ENERGETSKI CERTIFIKATI

Naručilj:

Općinski građanski sud u Zagrebu

Ul. Grada Vukovara 84, Zagreb

Broj spisa:

P-6303/12

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
2 PRIMLJENO

Tužitelj:

danost 20-03-2014 obično
posum prepor.
u prim. pril
Rošić Sandra odba kn

Tuženi:

Hemingway bar d.o.o.

Sadržaj:

NALAZ I MIŠLJENJE

Datum:

Ožujak, 2014. godine

Izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.

Mladen Ožić dipl.ing arh.
Stalni sudski vještak
za arhitekturu, graditeljstvo
i procjene nekretnina

Sadržaj:

1. NALAZ I MIŠLJENJE

- 1.1. Općenito o predmetu
- 1.2. Zadatak vještaka
- 1.3. Nalaz
- 1.4. Mišljenje

2. PRILOZI

1. NALAZ I MIŠLJENJE

1.1. Općenito o predmetu

Na zahtjev Općinskog suda u Zagrebu i po Rješenju istoga, u predmetu P-6303/12, izrađen je:

NALAZ I MIŠLJENJE

u predmetu koji se vodi radi isplate. Tužitelj Rošić Sandra iz Zagreba, a tuženik je tvrtka Hemingway bar d.o.o. također iz Zagreba.

Tužiteljica u svojoj tužbi navodi da je suvlasnik poslovnog prostora u prizemlju i podrumu zgrade, orijentiran na Trg maršala Tita, u Zagrebu, površine 216,12 m² u 15/360 dijela.

Tužiteljica u svojoj tužbi nadalje navodi da je tuženik bez valjanog pravnog osnova nastavio koristiti predmetni poslovni prostor nakon pravomoćnosti Djelomičnog rješenja Grada Zagreba o povratu.

Ostali detalji spora, nalaze se u sudskom spisu. U ovom predmetu, određeno je građevinsko vještačenje.

1.2. Zadatak vještaka

Vještak je, Rješenjem od 28.10.2013 godine, dobio zadatak da:

1. Napravi uvid u spis i navedenu problematiku
2. Utvrdi visinu zakupnine koja bi se za predmetni poslovni prostor imala plaćati u razdoblju od 05.05.2010.godine pa nadalje a sukladno kretanju na tržištu.
3. Napravi nalaz i mišljenje

1.3. Nalaz

- 1.3.1. Utvrđuje se tržišna vrijednost zakupnine za predmetni prostor, u periodu od 05.05.2010. do 15.03.2014. tj. dana izrade nalaza, uzimajući u obzir kretanje tržišnih cijena zakupnine, položaja prostora, namjene i sl.

Prosječna vrijednost zakupa u području centra Zagreba	kn/m2	Na bazi 78 nekretnina	168,00
Površina prostora:	m2 NKP		216,12
Koeficijent položaja (0-0,5)	Z		0,40
Umanjenje vrijednosti -odnos traženo-realizirano	Uv		-0,10
Kvaliteta objekta	St		0,10
Infrastruktura	Pkp	Ima	0,00
Prometna povezanost	Pp	Dobra	0,10
Sadržaj	Sg	Ugostiteljstvo	0,50
Veličina prostora	Vp	do preko 200 m2	-0,10
Opremljenost	Op	Prosječna	0,00
Održavanje	Od	Prosječno	0,00
Posebni elementi 1	Pos1		0,00
Posebni elementi 2	Pos2	Dio prostora u podrumu	-0,20
Posebni elementi 3	Pos3	Stanje na tržištu	-0,05
Vrijednost najma	kn		
Stg = Pv (1 + Z + Uv + St + Vp+Op+Od+Pkp + Pp+Sg+ Pos1+Pos2+Pos3) =			kn 59.908,46

Vrijednost mjesečnog zakupa po m2: **Zaokruženo:** kn **277,20**

Ukupna vrijednost mjesečnog zakupa:

R.br.	Površina	Kn/m2	Ukupno
	m2		Kn
1.	216,12	277,20	59.908,46

Vrijednost zakupa 05.05.2010.-15.03.2014.

Koeficijent se upotrebljava prema kretanju prosječne vrijednosti zakupa za promatrani period

R.br.	Period	Broj mjeseci	Mjesečno	Koeficijent	Ukupno
			kn		Kn
1.	05.05.2010.-15.03.2014.	46,33	59.908,46	1,00	2.775.559,14
	Ukupno:				2.775.559,14

R.br.	Ukupno zakup-kn	Udio 15/360-kn
1.	2.775.559,14	115.648,30

1.4. Mišljenje

Vezano za zadatak vještaka, na temelju gore iznesenih podataka, mogu iskazati da je tržišna vrijednost zakupnine za predmetni poslovni prostor koji je predmet ovoga postupka, u naravi ulični poslovni prostor, površine 216,12 m² a u periodu od 05.05.2010. godine do dana 15.03.2014. godine, iznosila ukupno **2.775.559,14 kn.**

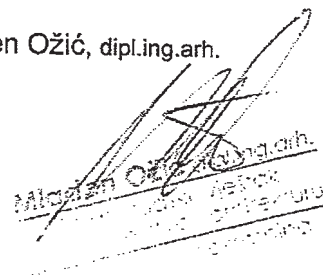
Udio zakupnine **15/360**, iznosi **115.648,30 kn.**

Na osnovi gore navedenih činjenica kao i ostalih činjenica i pravnih elemenata u ovome sporu, ostavlja se sudu da utvrdi opravdanost zahtjeva tužitelja odnosno prigovora tuženog u predmetnom sporu.

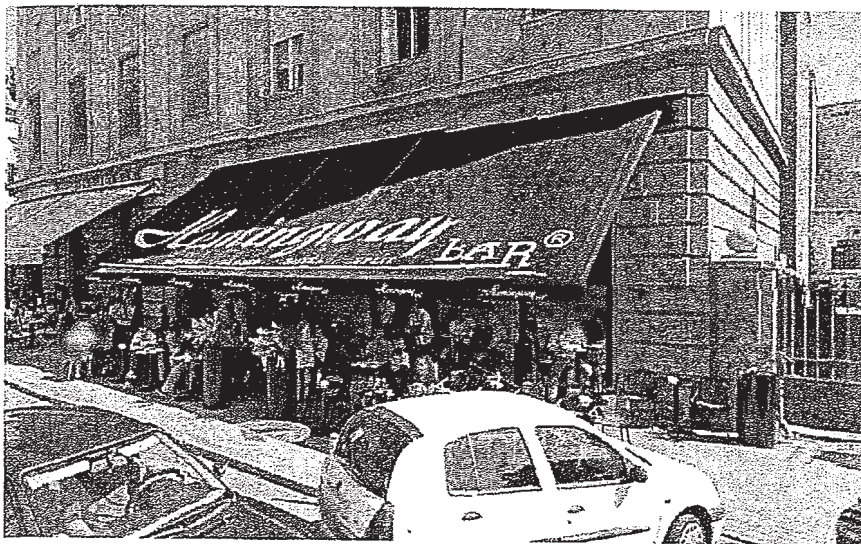
Nalaz dovršen!

U Zagrebu, 15.03.2014.godine

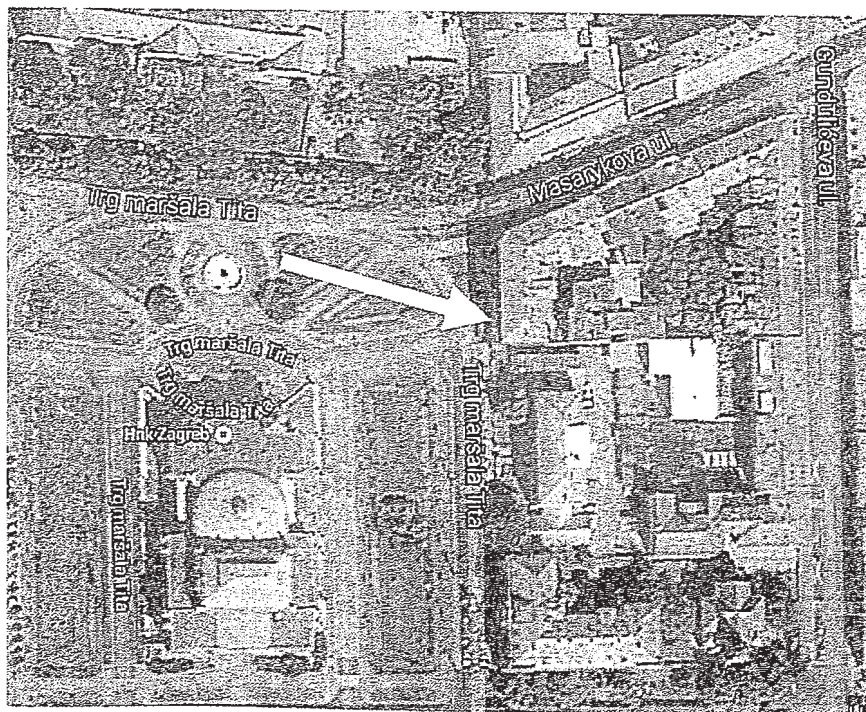
Mladen Ožić, dipl.ing.arh.



2. Prilozi



Sl.1 Položaj prostora u gradu



Sl.2 Položaj prostora u gradu

04-03-2019

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ, ing.grad
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ ing.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA ŽUPANIJSKOG I
TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU

ADRESA/ MARTIĆEVA 41, 10000 ZAGREB, TEL. 01 2313 266
FAX/ 01 2313 266, MOBILTEL/ 098 1702 387

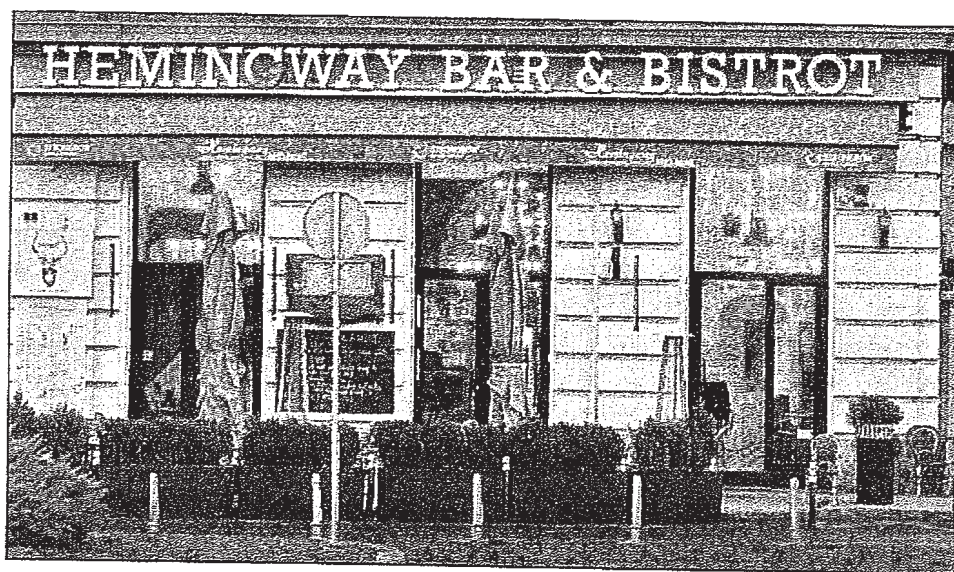
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: 60 R1-583/2018

Sutkinja: Petra Brkljačić

PREDLAGATELJ/ KOVAČIĆ MARIO
PROTUSTRANKA/ BERNARD ROŠIĆ

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU		
9 PRIMLJENO		
neposr. poštom	19-02-2019	obično prepor.
u pristojba	prim.	pril. kr.



Ukupna tržišna vrijednost nekretnine procijenjena je na dan 18. veljače 2019. g.

U Zagrebu 18. veljače 2019.g.

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ ing.grad
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNOSTI



KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ, ing.grad
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ ing.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA ŽUPANIJSKOG I
TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU

ADRESA/ MARTIĆEVA 41, 10000 ZAGREB, TEL. 01 2313 266

FAX/ 01 2313 266, MOBILTEL/ 098 1702 387

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: 60 R1-583/2018

Sutkinja: Petra Brkljačić

PREDLAGATELJ/ KOVAČIĆ MARIO
PROTUSTRANKA/ BERNARD ROŠIĆ

NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA

Procjena tržišne vrijednosti i to:

Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade orijentiran na Trg maršala Tita, koji se sastoji od više prostorija, ukupne površine 216,12 m², koje se nalazi na kć. br. 3435, pod oznakom zemljišta: dvije kuće popisni br.1402, gospodarske zgrade, dvorišta i vrt na Trgu maršala Tita br.1 i u Masarykovo ul. br.25, u ulupnoj površini od 1398 m², sve upisano u zk. ul. 4071, poduložak br. 6 k.o. Grad Zagreb

(Nekretnina opisna sukladno načelu uspostave jedinstva nekretnina i posebnih dijelova zgrade, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima)

U Zagrebu 18. veljače 2019.g.

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ ing.grad
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNOSTI



SADRŽAJ/

1.0. OPĆE INFORMACIJE

- 1.1. Zadatak vještaka
- 1.2. Podaci o nekretnini
 - 1.2.1. Zemljišnoknjižno stanje
 - 1.2.2. Katastarsko stanje k.č.br.
 - 1.2.3. Makrolokacija:
Mikrolokacija:
 - 1.2.4. Opremljenost:
 - 1.2.5. Buka i zagađenje
 - 1.2.6. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal

2.0. ISKAZ POVRŠINE I OBUJMA

- 2.1. Poslovni prostori
- 2.2. Utvrđenje neto korisne površine/ Nkp, cjelokupnog zatečenog poslovnog prostora
- 2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

3.0. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

- 3.1. Dan vrednovanja
- 3.2. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 3.3. Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

4.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

- 4.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
- 4.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka Službe za vrednovanje nekretnina
- 4.2. Hedonistički indeks cijena nekretnina iz DZS-a
- 4.3. Tablica međuvremenskog izjednačavanja prema baznim indeksima DZS-a usporedivih nekretnina
- 4.4. Tablica usporedba pojedinačnih korigirani cijena po m² usporedivih nekretnina s prosječnom cijenom
- 4.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti
- 4.6. Tablica poredbe nekretnina s procjenjivanom nekretninom

5.0. PRIHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

- 5.1. Održiv vijek korištenja građevine (Prilog 9. Pravilnika)
- 5.2. Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja građevine (Prilog 10. Pravilnika)
- 5.3. Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)
- 5.4. Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka za orijentacijsku stopu koja se primjenjuje za ugostiteljske objekte
- 5.5. Izračun prihodovne vrijednosti

6.0. IZRAČUN SREDNJE VRIJEDNOSTI ZA 1m² POSLOVNOG PROSTORA NAKON PRIMJENE POREDBENE I PRIHODOVNE METODE

7.0. ISKAZ TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

8.0. MIŠLJENJE

9.0. OBRAZLOŽENJE

10.0. FOTOGRAFIJE

11.0. Popis primijenjenih propisa i korištene stručne literature

1.0. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Zadatak vještaka

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, imenovana sam vještakom u ovoj pravnoj stvari, radi utvrđenja tržišne vrijednosti nekretnina i to/

Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade orijentiran na Trg maršala Tita, koji se sastoji od više prostorija, ukupne površine 216,12 m², koje se nalazi na kć. br. 3435, pod oznakom zemljišta: dvije kuće popisni br.1402, gospodarske zgrade, dvorišta i vrt na Trgu maršala Tita br.1 i u Masarykovo ul. br.25, u ulupnoj površini od 1398 m², sve upisano u zk. ul. 4071, poduložak br. 6 k.o. Grad Zagreb.

Očevid sudske komisije i ovog vještaka obavljen je na licu mjesta dana 11. prosinca 2019. godine u 13,30 sati na licu mjesta u Masarykovo ulici 25-Trg maršala Tita (trg Republike Hrvatske, u Zagrebu).

Vještaku je od strane suca protumačen predmet vještačenja i zadatak vještačenja koji glasi:

- Izvršiti procjenu tržišne vrijednosti opisanih nekretnina

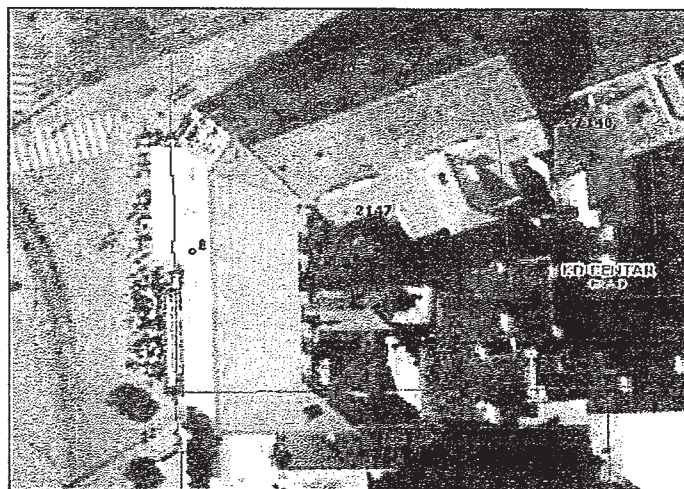
Vještak je izvršio izmjeru, pregled svih prostorija nekretnine, fotografiranje i utvrdio sve odlučne činjenice za potrebe ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti.

1.2. Podaci o nekretnini

Položaj nekretnine

ADRESA (ulica i kućni broj)
GRADSKA ČETVRT

Masarykova 25 i Trga maršala Tita
Donji Grad, Centar



1.2.1. Makrolokacija: Centar grada,
Mikrolokacija: Masarykova –preko puta HNK

Stambeno poslovna zgrada izgrađena je kao uglovna, ugrađena zgrada koja dijelom gleda na Trg Republike Hrvatske ,a dijelom na Masarykovu ulicu. Poslovni prostori u prizemlju zgrade su tradicionalno popularna okupljališta sa ugostiteljskim djelatnostima te je sama lokacija vrlo frekventna. Poslovni prostor, a koji je predmet procjene predstavlja Lounge bar (bar-restoran). Prostor je moderno uređen, opremljen te je u kompletnoj funkciji. Poslovni prostor sadrži tri međusobno povezana prostora za sjedenje uključujući i šank te zasebni dio restoranskog tipa koji je predviđen za jelo. Stražnji dio su kuhinja i ostava-kuhinja te stepenište koje vodi na kat (u naravi među etaža u odnosu na stambene etaže zgrade) u kojem su smještene: hodnik, kancelarija, skladište garderoba zaposlenika te wc. U podrumskom dijelu nalaze se predprostor te dva odvojena prostora wc (muški i ženski sa predprostorom) te manja ostava i skladište. Sve etaže lokala povezane su stubištem za komunikaciju.

1.2.2. Opremljenost:

Komunalna infrastruktura:
Objekt je priključen na infrastrukturu.

1.2.3. Buka i zagađenje

Buka: Na lokaciji promatrane građevine ne dolazi do povećane buke okoliša iznad dozvoljenih vrijednosti.

Zagađenje: Na lokaciji promatrane građevine ne dolazi do povećane imisije onečišćenja zraka iznad dozvoljenih vrijednosti.



Legenda	
Razred indikatora buke	Boja
$45 < L_r \leq 50$	
$50 < L_r \leq 55$	
$55 < L_r \leq 60$	
$60 < L_r \leq 65$	
$65 < L_r \leq 70$	
$70 < L_r \leq 75$	
$75 < L_r \leq 80$	

			A – lokacija /tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
(FK) zgrade	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno/ dana osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

*...lokacija-označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih zgrada

Odabir Faktora korištenja prema tablici Fk matrica

A	B	C	ODABRANI Fk
2	1	2	2

5.3. Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

procijenjena daljnja uporabivost objekta ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na dulji rok		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše
	faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
98	60	55	50	45	40	35	30	25	20

5.4. Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka za orijentacijsku stopu koja se primjenjuje za ugostiteljske objekte

poslovne zgrade-gastronomija	7,0 %
prema položaju nekretnine: jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici dobar do jako dobar, prosječni rizici slab do dobar, povećani rizici	-0,5 do -1,0 % 0,0% +0,5 do +1,0%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost): naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
rizik naplate najamnine/zakupnine: nizak rizik prosječan rizik povećan rizik	do -0,5% 0,0% do +1,0%
gospodarska situacija: naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine: ne postoji uočljiv visok	0,0% do -1,0% do -2,0%
ukupna stopa kapitalizacije:	8,0%

5.5. Izračun prihodovne vrijednosti

ZAKUPNINA			
PARAMETRI	NKP m ²	cijena €/m ²	VRIJEDNOST x12mj.
a) bar-restoran	1	45,00	45 €
UKUPAN GODIŠNJI PRIHOD (€):			540 €
TROŠKOVI (postotak osnovnog najma) /godišnji troškovi/			
a) poslovno-skladišni prostor			
*troškovi upravljanja za cijelu korisnu jedinicu	7,00%		37,80 €
*troškovi održavanja samo redovno održavanje	7,00%		37,80 €
*rizik gubitka najamnine	0,00%		0
*pogonski (režijski) troškovi	10,00%		54 €
a) ukupno godišnje	24,00%		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI €			129,60 €
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD €			410,40 €
Tržišna kamatna stopa na	8,0%		multiplikator 12,23

nekretninu		
Prihodovna vrijednost zgrade: čisti prihod x 12,23 (multiplikator)		5.019 €
Vrijednost zemljišta vezanog uz nekretninu 1,00 m ² cijena =2.000 €/m ²		2.000 €
Diskontirana vrijednost zemljišta vezanog uz nekretninu (1/q ⁿ =0,0213, 8,0%) 2.000x0,0213		42,60 €
Prihodovna vrijednost nekretnine:		5.019+42,60=5.061 €
PRIHODOVNA VRIJEDNOST 1m²:		5.061 €

**6.0. IZRAČUN SREDNJE VRIJEDNOSTI ZA 1m² POSLOVNOG PROSTORA
NAKON PRIMJENE POREDBENE I PRIHODOVNE METODE**

Metoda	Vrijednost za 1m ²
Poredbena vrijednost nekretnine za 1m ² :	5.604 €/m ²
Prihodovna vrijednost nekretnine za 1m ² :	5.061 €/m ²
SREDNJA VRIJEDNOST €/m²:	5.333 €/m²

7.0. ISKAZ TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Iskaz tržišne vrijednosti poslovnog prostora površine 199,97 m² primjenom koeficijenata korisne vrijednosti površina

Ukupna tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora-bar-restoran i to:
Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade orijentiran na Trg maršala Tita, koji se sastoji od više prostorija, ukupne površine 216,12 m², koje se nalazi na kć. br. 3435, pod oznakom zemljišta: dvije kuće popisni br.1402, gospodarske zgrade, dvorišta i vrt na Trgu maršala Tita br.1 i u Masarykovo ul. br.25, u površini od 1398 m², sve upisano u zk. ul. 4071, poduložak br. 6 k.o. Grad Zagreb, nekretnina u vlasništvu 30/360 Bernard Rošić i 330/360 dijela Mario Kovačević iznosi **5.333 €/m² što ukupno iznosi 1.066.440 €.**

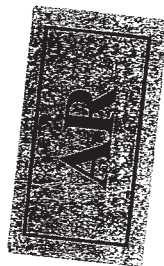
2. Izračun suvlasničkih omjera

NEKRETNINA	vrijednost suvlasničkog omjera 330/360 dijela Mario Kovačević	vrijednost suvlasničkog omjera 30/360 dijela Bernard Rošić
Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade orijentiran na Trg maršala Tita, koji se sastoji od više prostorija, ukupne površine 216,12 m ² , koje se nalazi na kć. br. 3435, pod oznakom zemljišta: dvije kuće popisni br.1402, gospodarske zgrade, dvorišta i vrt na Trgu maršala Tita br.1 i u Masarykovo ul. br.25, u površini od 1398 m ² , sve upisano u zk. ul. 4071, poduložak br. 6 k.o. Grad Zagreb	977.570 € ili 7.234.018,00 kn	88.870 € ili 657.638,00 kn
UKUPNO:	1.066.440 € ili 7.891.656,00 kn	

Tečaj eura na dan vrednovanja 18. 2. 2019. Iznosi 1,00 €=7,40 kn

NIK
KELJ
TIČEVA 45
702 807
nik-hukelj.hr

163ar.



FINANCIJSKA AGENCIJA
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU

16-04-2021

PREDSTAVLJENJE
PREDSTAVLJENJE

KLASA

UR. BROJ



FINA

ULICA GRADA VUKOVARA 70
10 000 745863

"za predstavljanje posrednika"