

ODVJETNIK
IVICA ZARADIĆ
Solin, Domovinskog rata 7
Pisarnica Oklaj, Put kroz Oklaj 95, Oklaj
mob: 091/579-20-21
email: odvjetnik.zaradic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Tužitelj: **OPĆINA UNEŠIĆ, OIB: 18998273353, Dr. Franje Tuđmana br. 40, Unešić,**
zastupana po punomoćniku odvjetniku Ivici Zaradiću.

Tuženik: **RAJČIĆ I RIBIČIĆ d.o.o., Brela (Općina Brela) Boričak 16, OIB: 73777741767.**

TUŽBA

radi isplate/stjecanja bez osnove

I- Između tužitelja kao zakupodavca i tuženika kao zakupoprirnca je sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 31.10. 2018.g. koji je solemniziran od strane javnog bilježnika Dijane Šimić pod br. Ov-1834/2018. od 05.11. 2018.g.

Predmet navedenog Ugovora o zakupu je poslovni prostor površine 400 m2 koji se nalazi u objektu izgrađenom na nekretnini označenoj kao č.zgr. 300 k.o. Nevest, i to u objektu zv. stara škola Nevest anagrafske oznake Nevest, Ulica kod crkve 10.

Tužitelj je ovlast na zasnivanje predmetnog zakupa dobio temeljem Ugovora o korištenju nekretnina sklopljenog između Osnovne škole Jakova Gotovca i tužitelja dana 08.07. 1996.g., a kojim je Ugovorom ta Škola dala suglasnost tužitelju na korištenje nekretnine na administrativnom području tužitelja kao jedinice lokalne samouprave, između ostalog i č.zgr. 300 i č.zem. 808/2 k.o. Nevest.

Na prednje navedeni Ugovor o korištenju nekretnina je Ministarstvo prosvjete i športa Republike Hrvatske dalo Suglasnost dana 15.07. 1996.g.

Dokaz:

- nesporno
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora
- Potvrda o kućnom broju
- Ugovor o korištenju nekretnina
- Suglasnost Ministarstva prosvjete i športa RH
- i dr. dokazi do potrebe.

II- Nekretnina označena kao č.zgr. 300 k.o. Nevest u naravi predstavlja objekt stare škole u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je predmet Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz toč. I ove tužbe, a kojeg

je tužitelj dao tuženiku u zakup očito ispod procjene tržišne vrijednosti zakupnine prema podacima Porezne uprave Šibenik, Ispostava Knin od 04.07. 2018.g.

S druge strane, **č.zem. 808/2 k.o. Nevest u naravi predstavlja otvoreni neizgrađeni prostor položen oko č.zgr. 300 k.o. Nevest i koji otvoreni prostor nije bio predmet Ugovora o zakupu iz toč. I tužbe i čija površina iznosi ukupno 2.495 m².**

Dokaz:

- nesporno
- preris kat. plana
- zk izvadak
- dopis – procjena Porezne uprave Šibenik, Ispostava Knin
- i dr. dokazi do potrebe.

III- Tuženik potom, dakle nakon provođenja postupka javnog natječaja za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora koji je prethodio sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora i nakon sklapanja tog Ugovora iz toč. I tužbe, svojim **dopisom od 19.08. 2019.g. podnosi zahtjev za postavljanje „dvije montažne hale ispred škole u Nevestu“.**

Tužitelj izdaje tuženiku dana **27.08. 2019.g. Suglasnost** za postavljanje „dviju montažnih hala ispred škole u Nevestu“

Tuženik svojim dopisom od **27.10. 2020.g. obaviještava tužitelja** da „.....smo naše hale na adresi Škole u Nevestu privedi svrsi....“ te „....molimo da se napravi aneks ugovora o najmu istih dimenzija 1. 20 x 10 metara i 2. 5,5 x 20 metara..“

Dokaz:

- nesporno
- dopis tuženika od 19.08. 2019.g.
- Suglasnost tužitelja od 27.08. 2019.g.
- dopis tuženika od 27.10. 2020.g.
- i dr. dokazi do potrebe.

IV- Hale iz toč. III tužbe su postavljene na dijelu nekretnine označene kao č.zem. 808/2 k.o. Nevest, a na površinu koja, dakle, kako je navedeno u toč. II tužbe nije predmet Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz toč. I tužbe.

Tuženik čitavo ovo vrijeme, počev od postavljanja predmetnih hala do danas, **ne plaća nikakvu naknadu za korištenje tako zauzete površine č.zem. 808/2 k.o. Nevest.**

Dokaz:

- nepobitno
- kao gore
- do potrebe uviđaj na licu mjesta uz vještačenje po vještaku geodetske struke
- i dr. dokazi do potrebe.

V- Tužitelj je putem svojeg punomoćnika **dopisom od 09. siječnja 2026.g.** upozorio tuženika na činjenicu iz toč. IV tužbe te pozvao istoga na kompromisno rješavanje tog pitanja.

Tuženik je email-om od 31.01. 2026.g. odgovorio na prednje navedeni dopis tužitelja, odbio sastanak na predloženu temu mirnog rješenja spora očito negirajući svoju obvezu na plaćanje za opisano korištenje dijela č.zem. 808/2 k.o. Nevest koju nekretninu tuženik nesporno koristi čitavo vrijeme (više od 5 godina).

Dokaz:

- nepobitno
- dopis punomoćnika tužitelja od 09. siječnja 2026.g.
- dopis tuženika od 31.01. 2026.g.
- i dr. dokazi do potrebe.

VI- Na koncu, **tužitelj je svojim dopisom od 30.03. 2026.god. obračunao svoje predmetno potraživanje** prema tuženiku po osnovi opisanog korištenja predmetne nekretnine označene kao č.zem. 808/2 k.o. Nevest.

Naime, za razdoblje od mjeseca ožujka 2021. godine do zaključno mjeseca ožujka 2026.g. (5 godina) obračunat je iznos od 0,26 eura/m² = 2 kn/m² mjesečno (za razdoblje od ožujka 2021. g. do rujna 2025. g.), odnosno 1,5 eura mjesečno (za razdoblje od listopada 2025.g. do ožujka 2026. g.) što za površinu zauzeća od 836 m² predstavlja ukupan iznos od 19.261,44 Eura zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na pojedini mjesečni iznos od 217,36 Eura, odnosno 1.254,00 Eura teku od svakog 01.-og u mjesecu za prethodni mjesec za navedeno razdoblje pa do isplate.

Gore navedenim dopisom tužitelja, tuženik je pozvan na plaćanje u visini po prethodno navedenom obračunu.

Tuženik je (i) na gore navedeni dopis tužitelja svojim email-om od 23.04. 2026.g. dao negativan odgovor eksplicitno odbivši plaćanje negirajući postojanje i same svoje obveze plaćanja takvog potraživanja tužitelja.

Dokaz:

- kao gore
- dopis tužitelja od 30.03. 2026.g.
- dopis tuženika od 23.04. 2026.g.
- Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora tužitelja iz 2017.g. i 2025.g.
- uviđaj na licu mjesta uz vještačenje po vještacima geodetske i građevinske struke
- od Porezne uprave se predlaže zatražiti podatak o visini tržišne zakupnine za otvorene površine namjene skladišni prostor
- i dr. dokazi do potrebe.

VII- Tuženik je, dakle, na dijelu č.zem. 808/2 k.o. Nevest postavio montažne hale **te čitavo utuženo razdoblje koristi tu nekretninu pri čemu ne plaća nikakvu naknadu.**

Utoliko, tuženik je stekao bez osnove korist koja se ogleda u neplaćanju naknadu koju bi tuženik kao korisnik predmetne nekretnine trebao plaćati tužitelju.

Ta i takva **korist (stečeno bez osnove) je jednaka visini tržišne cijene zakupnine predmetne nekretnine.**

U svakom slučaju tuženik je dužan isplatiti tužitelju utuženi iznos.

Dokaz:

- kao gore
- saslušanje zz stranaka
- saslušanje svjedoka Živko Bulat (raniji zz tužitelja – Općinski načelnik)
- i dr. dokazi do potrebe.

VIII- Radi navedenog, predlaže se da Sud donese slijedeću:

P R E S U D U

I- Nalaže se tuženiku da isplati tužitelju iznos od 19.261,44 Eura zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na pojedini mjesečni iznos od 217,36 Eura za razdoblje od uključivo mjeseca travnja 2021. godine do zaključno mjeseca rujna 2025. godine, odnosno na mjesečni iznos od 1.254,00 Eura za razdoblje od uključivo mjeseca listopada 2025.g. do zaključno mjeseca travnja 2026. godine teku od svakog 01.-og u mjesecu za prethodni mjesec za navedeno razdoblje pa do isplate, i to po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, sve u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe.

II – Nalaže se tuženiku da isplati tužitelju parnične troškove zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na dosuđeni iznos teku od presuđenja pa do isplate, u roku 15 dana i pod prijetnjom ovrhe.

Popis troška:

- za sastav tužbe 500 Eura
- za sudske pristojbe prema odluci suda
- pdv 25 %.

**punomoćnik Općine Unešić
odvjetnik Ivica Zaradić**

svibanj, 2026.g.