

ODLUKA JE PRAVOMOCNA DANA 18.01.2017g.

OPĆINSKI SUD U SPLITU



Dne 05.05.2017. OVDARSKI SLUŽBENIK  
Sale

Pi-709/13

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SPLITU  
Ex. vojarna Sv. Križ, Dračevac



U IME REPUBLIKE HRVATSKE

### PRESUDA

Općinski sud u Splitu po sutkinji ovog suda Franici Barčot, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja I.T.S., Split, Domovinskog rata 28, OIB: 59638376557, zastupan po punomoćniku Tomislavu Krki, odvjetniku u Splitu, protiv tuženika pod 1. Hrvatskog narodnog kazališta Split, Trg Gaje Bulata 1, OIB: 69204356406, pod 2. Grada Splita, Obala kneza Branimira 17. Split, OIB: 78755598868, radi isplate, nakon održane javne glavne rasprave, zaključene dana 21. travnja 2016. u nazočnosti punomoćnika tužitelja Tomislava Krke, odvjetnika u Splitu, punomoćnika tuženika pod 1. Ane Donadini Jajac dipl.iur. i punomoćnika tuženika pod 2. Jasminke Radman dipl.iur., na ročištu za objavu presude, dana 07. lipnja 2016.

presudio je:

- I. Nalaže se tuženicama solidarno u roku od 15 dana isplatiti tužitelju iznos 1.100.000,00 kuna sa zateznom kamatom koja na taj iznos za tuženika pod 1. teče od 01.12.1998. do isplate, a za tuženika pod 2. od 23.11.2001. s time da zatezna kamata u periodu od 01. prosinca 1998. do 30. lipnja 2002.g. teče po stopi od 18% godišnje; od 1. srpnja 2002.g. do 31. prosinca 2007.g. po stopi od 15% godišnje, od 1.siječnja 2008.g. do 30.lipnja 2011.g. po stopi od 14% godišnje, od 1.srpnja 2011.g. do 31. srpnja 2015. teče 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, od 01. kolovoza 2015. do isplate po 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 tri postotna poena.
- II. Za više zatraženo u visini od 170.411,40 kuna sa zateznim kamatama tekućim na taj iznos od 01.12.1998. do isplate, kao i za više zatražene zatezne kamate u odnosu na tuženika pod 2. tekuće na dosuđeni iznos od 1.100.000,00 kuna u razdoblju od 01.12.1998. do 22.11.2001. tužbeni zahtjev se odbija kao neosnovan.
- III. Nalaže se tuženicama pod 1. 2. roku od 15 dana solidarno isplatiti tužitelju iznos od 345.704,00 kuna, a tuženiku pod 1. i daljnji iznos od 66,00 kuna, sve na ime troškova postupka.

Obrazloženje

Dana 23. studenog 2001. tužitelj je ovom sudu protiv tuženika podnio tužbu radi utvrđenja. Tužbeni zahtjev činjenično se temelji na tome da je između tužitelja i tuženika pod 1. Hrvatskog narodnog kazališta Split zaključen ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora na rok od 10 godina; da je temeljem navedenog ugovora tužitelj bio dužan snositi troškove adaptacije i uređenja predmetnog poslovnog prostora; da je tijekom mjeseca studenog 1998. tuženik pod 1. bez znanja i pristanka tužitelja samovlasno ušao u posjed predmetnog poslovnog prostora; da se tužitelj obratio tuženiku pod 1. sa zahtjevom da mu naknadi troškove ulaganja, a da ga je tuženik uputio da zahtjeva naknadu od vlasnika prostora, odnosno od tuženika pod 2. Grada Splita. Konačni tužbeni zahtjev tužitelj je postavio podneskom predanim na ročištu od 6. srpnja 2011. godine.

U odgovoru na tužbu tuženik pod 1. je osporio tužbu i tužbeni zahtjev, te predložio da se isti odbije kao neosnovan u bitnome navodeći da je tužitelj prekršio odredbe sklopljenog ugovora o zakupu jer u ugovorenom roku nije organizirao ugostiteljsku djelatnost, a rok izvršenja je bitan element ugovora; da tužitelj nije platio zakupninu za godinu 1996., a za 1997. i 1998. je platio dio zakupnine. U nastavku postupka tuženik je istakao prigovor pasivne legitimacije i prigovor zastare.

Tuženik pod 2. je u odgovoru na tužbu i tijekom postupka osporio osnovu i visinu tužbenog zahtjeva u bitnome naveo da ukoliko je tužitelj i ulagao u predmetni poslovni prostor, ulaganja da je vršio proizvoljno, nezakonito i bez suglasnosti ovog tuženika. Također, isti je istaknuo prigovor promašene pasivne legitimacije (jer nije bio ugovorna stranka) i prigovor zastare.

U ovoj pravnoj stvari dana 17. listopada 2011. pod poslovni brojem IP-1997/01 bila je donesena prvostupanjska presuda kojom je u cijelosti odbijen tužbeni zahtjev u odnosu na tuženika pod 1., dok je u odnosu na tuženika pod 2. tužbeni zahtjev prihvaćen u iznosu od 1.100.000,00 kuna sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od podnošenja tužbe do isplate, dok je za više zatraženo odbijen kao neosnovan.

Odlučujući o žalbama tužitelja i tuženika pod 2. Županijski sud u Splitu, kao drugostupanjski sud je svojom odlukom donesenom pod poslovnim brojem Gžx-664/2012 od 17. srpnja 2013. uvažio žalbe te je ukinuo citiranu prvostupanjsku presudu i predmet vratio na ponovno raspravljanje i odluku.

Tužbeni zahtjev konačno je uređen podneskom predanim na ročištu za glavnu raspravu dana 06.07.2011., a nakon provedeno vještačenja.

U provedenom postupku sud je izveo dokaz pregledom Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 5. prosinca 1994. i 7. prosinca 1994., dopisa od 2. studenog 1998., izvotka iz zemljišne knjige ZU 2602 K.O. Split, očevitom na licu mjesta, pregledom nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Roka Mijanovića, procjene troškova ulaganja u poslovni prostor od 3. srpnja 2001., (list 45a-f spisa), procjene troškova rekonstrukcije podrumskog prostora u zgradi HNK Split "Siječanj 1999.g.", pregledom spisa ovog suda poslovni broj IR-820/98, ponude za izvođenje interijera, pripremnih i zidarskih radova u prostoru, projekta pripremnih i zidarskih radova, instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacije jake i slabe struje, klimatizacija i izolacija sa centralnim grijanjem, pregleda nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Nevena

Kunjašića, građevne dozvole od 20. lipnja 1995. i povijesnog izvotka iz sudskog registra za tužitelja, saslušanjem svjedoka Rade Perkovića, Ivice Matijevića, Drage Sušca, Slavka Gotovca, Mani Gotovac, Mije Adžića, dok stranke drugih dokaznih prijedloga nisu imale.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da mu tuženi naknade troškove ulaganja u predmetni poslovni prostor. Kao sporno trebalo je raspraviti jesu li tuženi pasivno legitimirani, je li tužitelj izvršio ulaganja u predmetni prostor kao i visinu tih ulaganja.

Pregledavši ugovor o zakupu poslovnog prostora od 5. prosinca 1994. sud je utvrdio da su taj ugovor zaključili tuženik pod 1. kao zakupodavac te tužitelj i Drago Sušac kao zakupoprимci, da je temeljem tog ugovora tužitelj dobio zakup predmetni poslovni prostor i da ga je dužan urediti za ugostiteljsku djelatnost. Nadalje, da su tužitelj i Drago Sušac dužni izvršiti predadaptaciju na način da prostor koji je Drago Sušac dobio u zakup odvoje betonskom pločom od prostora koji je tužitelj dobio u zakup te otvoriti dva ulaza sa zapadne strane zgrade HNK Split u širini dvaju prozorskih otvora te postaviti "tende" iznad njih. Navedene adaptacije kao i sve druge preinake z zakupljenom prostorom zakupoprимci se obvezuju izvršiti po idejnom projektu Mije Adžića kojeg je HNK odredio kao osobu za nadzor u izvođenju svih adaptacija s tim da su zakupoprимci slobodni u izboru izvođača radova. Odredbom čl.21, utvrđeno je da zakupoprимac sve radove adaptacije treba obaviti do 01.03.1995. kada treba početi s radom i pružanjem usluga.

Pregledavši ugovor o zakupu poslovnog prostora od 7. prosinca 1994. sud je utvrdio da je taj ugovor zaključen između tuženika kao zakupodavca te tužitelja i Drage Sušca kao zakupoprимca i da se odredbe tog ugovora, u bitnom ne razlikuju od odredbi ugovora od 5.12.1994., a vezano za predmet spora, osim što je u čl.9. istog utvrđeno da će u slučaju da zakupodavac s zajmoprимcima nakon isteka 10. godina, a na koji rok je ovaj ugovor sklopljen, (od 01.01.1996.-01.01.2016.) omogućiti pravo prvenstva nad drugim ponuđačima pod istim uvjetima, a u slučaju da s istima ne produlji ugovor o zakupu, da će Dragi Sušcu isplatiti iznos od 150.000 de protuvrijednosti u kunama, a tužitelju iznos od 250.000 dem u kunama, a što predstavlja 50% vrijednosti uloženo u adaptaciju i privođenje svrsi uređenog prostora. U čl.18, ovog ugovora stoji da je zakupoprимac dužan izvršiti sve potrebite radnje, uključujući adaptaciju zakupljenog prostora prema idejnom projektu Mije Adžića najkasnije do 31.12.1995. kada je dužan započeti s obavljanjem djelatnosti..

Također tim ugovorom se stavlja izvan snage raniji ugovor između stranaka, zbog produženja roka ishoda građevne dozvole (čl.20. ugovora).

Pregledom Obavijesti o namjeri otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora utvrđeno je da je navedena obavijest naslovljena na tužitelja s naznakom n/r Slavka Gotovca i Davora Matijevića, ista je datirana s 02.11.1998., a u istoj je navedeno kako je tužitelj sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u zgradi HNK Split, u svrhu izgradnje i opremanja kazališnog buffeta bio dužan obaviti i objekt staviti u funkciju do 31. prosinca 1996., o kašnjenju s izvođenjem i završetkom radova isti da je više puta usmeno i pismeno upozoren na navedenu obvezu. Obzirom da je buffet potreban, tužitelj je upozoren da će predmetni ugovor biti raskinut iz razloga kašnjenja neispunjavanja ugovorenih obveza, a u potpisu je Mani Gotovac, kao intendantica HNK Split.

Iz iskaza Rade Perkovića, u bitnome proizlazi da je tužitelj izvršio radove i ulagao u predmetni poslovni prostor, a tehnička i stručna služba tuženika pod 1. je nadzirala te radove s tim da predmetni prostor nije bio u funkciji dok je on bio

intendant, odnosno da su se u istom vršili radocvi. Kao intendant zaključio je ugovor o zakupu te je pojasnio da prema statutu HNK prilikom zaključivanja pravnih poslova nije bilo ograničenja, a on je kao intendant potpisivao ugovore i za veće iznose s tim da bi se to prethodno razradilo na kolegiju.

Iz iskaza Ivica Matijevića proizlazi da dio u kojem se trebala obavljati ugostiteljska djelatnost je bio napravljen u grubim radovima. Tužitelj je uređio vanjski dio predmetnog objekta, napravljena su dva otvora, izvedeni su radovi na instalacijama, pristup bini i posebna rampa. Godine 1997. skoro svi radovi su bili privedeni kraju, međutim dolazi do problema uslijed oborina, pojavila se vlaga i problemi s instalacijama, što je u konačnici dovelo do dodatnih radova. Radovi su ipak privedeni kraju, a sve je napravljeno po projektu "Inter projekta" d.o.o. i u skladu s važećom građevinskom dozvolom iz 1994. Nadzor izvođenja radova bio je određen od strane kazališta u osobi Mije Adžića. Godine 1998. dolazi do smjene u HNK, na mjesto Rade Perkovića je došla Mani Gotovac koja je bila zatečena da u sklopu kazališta nije bila u funkciji kazališna kavana te je uputila dopis tužitelju da će raskinuti ugovor o zakupu. Razgovori s Mani Gotovac nisu bili uspješni, a u ožujku 1999. tužitelj je saznao da se u predmetnom prostoru obavljala ugostiteljska djelatnost od strane tužitelju nepoznatih ljudi.

Saslušan u svojstvu svjedoka Drago Sušac je naveo kako je isti u ugovoru od 07.12.1994. nejedan kao zakupoprimac, iako je ispravno trebalo stajati ljekarna Sušac koje on bio vlasnik. U bitnome je istaknuo kako je njegova namjera bila uzeti u zakup prizemni prostor, a tužitelja podrumski prostor što je prvobitno predstavljalo jedinstveni prostor te su prvo izgradili betonsku ploču kojom je došlo do razdvajanja ovog prostora u dva zasebna. Troškove izgradnje betonske ploče da su snosili svaki od zakupnika po pola, a nadalje da je on i tužitelj uređivao svoj prostor neovisno i između sebe nisu imali posebne kontakte. Prilikom uređenja oba prostora da je nadzor vršio Mijo Adžić. O detaljima izvođenja pojedinih radova ovaj se svjedok nije mogao izjasniti, ali je rekao kako su zasigurno obavljani vodovodni i kanalizacijski radovi te radovi radi postavljanja grijanja i klimatizacije jer nikakve instalacije prije nisu postojale, a ako i jesu da su bile dotrajale. On da je u svom prostoru obavio kompletno sve: vodovodne i strujne instalacije, „gletanje“, bojanje, postavljanje pločica...u roku od godine dana od potpisivanja ugovora te da je otvorio ljekarnu.

Slavko Gotovac, vlasnik tužitelja do 1996., a direktor istog do 2008. u svom iskazu u bitnome je naveo svoje viđenje tijeka sklapanja ugovora, produljenja roka, problematike oko plavljenja prostora, nedobivanja dozvole za otvaranje "štekata", a naveo je da je ing. Zaninović prilikom zaključenja ugovora izradio procjenu planiranih ulaganja

U ovoj pravnoj stvari saslušana je u svojstvu svjedoka i Mani Gotovac i to zamolbenim putem pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu te je ista u svom iskazu u bitnome navela kako je intendanticom tuženika pod 1. imenovana 1998. u koje vrijeme nije radio kazališni klub. Prijašnji intendant da je bio dogovorio otvaranje kluba s jednom osobom kojoj se imena nije mogla sjetiti, ona da je istog pozivala, kako stoji u obavijesti od 02.11.1998. da klub otvori, međutim isti da se na navedeno oglušio te da je raspisan natječaj i prostor dan drugoj osobi u zakup, ali se nije mogla sjetiti kada. Nikakve izvanredne okolnosti koje su mogle dovesti do kašnjenja u otvaranju kluba ovoj svjedokinji nisu bile poznate. Imena Slavka Gotovca ista se nije sjećala, a sa direktorom tužitelja da nije kontaktirala.

Saslušan u svojstvu svjedoka Mijo Adžić naveo je da je bio zaposlenik tuženika pod 1. i glavni scenograf radi čega je isti angažiran pri izvođenju predmetnih radova s ciljem da se ne naruši estetski integritete stilskog objekta HNK. HNK da je u to vrijeme

tražio način da se predmetni prostor bolje iskoristi te da u zakup kako bi ostvario dodatna sredstva za svoj rad kao i da se osigura kazališna kavana. Glavni projektant predmetnih radova da je bila firma Inženjering, a ovlaštenu projektanta Petar Zaninović s kim da je on najviše razgovarao u svojstvu sugestija kako bi se zadovoljili svi uvjeti kazališne kuće. Tijekom radova da je upoznao gospodina Sušca i Gotovca koji su pretendirali biti investitori, odnosno budući zakupoprimalci. U pregovorima oko sklapanja ugovora isti da nije sudjelovao. Tijekom gradnje da je bilo stanovitih razilaženja vezano za kompleks sanitarnog čvora, a spomenut je i problem plavljenja. Tuženika pod 1. da je negdje u periodu kada je polovica radova bila izvedena obavijestio kako istome neće više pružati savjetodavne usluge a vezano za predmetne radove jer je bio zauzet drugim poslovima.

Pregledavši spis poslovni broj IR-820/98 sud je utvrdio da je tuženik pod 1. kao predlagatelj, protiv tužitelja, kao predloženika, dana 17. studenog 1998. podnio prijedlog za osiguranje dokaza, pozivajući se na ugovor od 07.12.1994. i da je sud udovoljio prijedlogu, te je određeno da će se radnja osiguranja dokaza obaviti na licu mjesta (Kazališni buffet HNK Split) dana 19. studenog 1998. i da će vještak Ivan Madunić iz Splita nakon obavljenog očevida dati nalaz i mišljenje.

Iz navedenog spisa proizlazi da je vještak na osnovu dokumentacije i očevida na licu mjesta utvrdio da je adaptacija i rekonstrukcija predmetnog prostora završena u znatnoj mjeri i to: izbetonirana je armirano betonska međukatna ploča nad cijelim prostorom; izvršeno je probijanje pet različitih vratnih otvora s polukružnim izgledom, svi zidovi su ožbukani, u sanitarnim prostorijama i u skladištu postavljena je majolika do stropa, sve pomoćne prostorije i dio centralnog prostora te prostor prema sanitarnim uređajima na podu imaju keramičke pločice, kamenoklesarskim radovima izvršeni su poslovi oblaganja ulazno-izlaznih stuba, a dio centralnog prostora obložen je talijanskim mramorom "nero" i "silver serizzo", u pomoćnim i sanitarnim prostorijama izvedeni su spuštene stropovi tipa "amstrong" a u centralnoj prostoriji klima kanali ivericom debljine 16mm, svi zidovi i stropovi koji nisu obloženi majolikom ili spuštenim stropovima obojeni su "jupolom" uz prethodne predradnje (struganje i gletovanje), izvedena je kompletna rekonstrukcija vodovodne i kanalizacijske instalacije bez postave sanitarnih uređaja, izvršeni su radovi na centralnom grijanju, klimatizaciji i ventilaciji, ali nisu dovedeni do uporabive vrijednosti što je potrebno naknadno izvesti, izvedeni su izvodi elektroinstalacijama u svim prostorijama ali bez utičnica i rasvjetnih armatura. Nadalje iz spisa proizlazi da je predlagatelj – Hrvatsko narodno kazalište Split sudskom vještaku stavio na raspolaganje elaborat procijene troškova rekonstrukcije podrumskog prostora u zgradi HNK u Splitu po Nikši Krstuloviću, a ukupni troškovi po navedenom elaboratu ocijenjeni su na iznos od 329.977,00 DEM ili ukupno 1.246.290,00 kuna računajući po srednjem tečaju HNB na dan 31. siječnja 1999. U odnosu na navedeni elaborat stalni sudski vještak je naveo kako je isti dobra osnova za utvrđivanje objektivnih troškova rekonstrukcije i adaptacije predmetnog poslovnog prostora s tim da je cijena i količina pojedinih izvedenih radova ocijenjena znatno više nego što je to moguće priznati.

Konačno stalni sudski vještak je naveo da bi bilo korisno suočavanje predstavnika predlagatelja i predloženika te na osnovu primjedbi na procjenu troškova i relevantnih činjenica na licu mjesta utvrditi stvarnu visinu uloženi sredstava na rekonstrukciji i adaptaciji predmetnog poslovnog prostora.

Očevidom na licu mjesta utvrđeno je kako je predmetni poslovni prostor uređeni prostor namijenjen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, da je u funkciji i da se u njemu obavlja ugostiteljska djelatnost. Prostor se sastoji od jednog centralnog prostora

sa šankom, dva separea, zasebnim sanitarnim čvorom te dijelom u prizemlju prostora koji koristi služba marketinga HNK.

Tužbeni zahtjev je djelomično osnovan.

Prema odredbi članka 210. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 112/99, 88/01, dalje ZOO), a koji se na konkretni pravni odnos primjenjuje temeljem odredbe članka 1163. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05 i 41/08) je propisano da kad dio imovine jedne osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u pravnom poslu i zakonu, stjecatelj je dužan vratiti tu imovinu. Ako vraćanje imovine nije moguće dužan je nadoknaditi vrijednost ostvarene koristi. Pod prijelazom imovine podrazumijeva se i stjecanje koristi izvršenom radnjom. Obveza vraćanja imovine odnosno nadoknade vrijednosti nastaje i kad se nešto primi s obzirom na osnovu koja se nije ostvarila ili koja je kasnije otpala.

S obzirom na navedena utvrđenja, ovaj sud smatra da je u konkretnoj pravnoj stvari tuženik pod 2. pasivno legitimiran jer je imovina tužitelja prešla na drugu osobu (tuženika pod 2. kao vlasnika ustanove Hrvatskog narodnog kazališta Split u kojoj se nalazi predmetni prostor i vlasnika predmetnog poslovnog prostora), a kako taj prijelaz nema osnove u pravnom poslu ili zakonu stjecatelj je dužan vratiti tu imovinu. Naime imovina tuženika pod 2. se radom i ulaganjem tužitelja povećala, pa kako nije moguće vratiti uloženo to je tuženik dužan nadoknaditi vrijednost ostvarene koristi. Napominje se da je drugostupanjskom odlukom donesenom u ovoj pravnoj stvari potvrđen stav prvostupanjskog suda o pasivnoj legitimaciji tuženika pod 2. koji je bio prihvaćen i odluci IP-1997/01.

No sukladno istoj toj odluci, trebalo je dodatno ispitati pasivnu legitimaciju tuženika pod 1. i to s istog pravnog osnova- stjecanja bez osnova.

Člankom 17. ranije važećeg zakona o kazalištima („Narodne novine“ broj 61/91, 50/95, 13/97 i 127/00) propisano je kako je vlasnik Hrvatskog narodnog kazališta u Splitu Grad Split, a sredstva Hrvatskog narodnog kazališta u Splitu čine sredstva postojeće radne organizacije Hrvatsko narodno kazalište u Splitu.

Po stavu ovog suda, a temeljem rezultata dokaznog postupka, predmetni poslovni prostor spada u sredstva tuženika pod 1. u smislu odredaba Zakona o kazalištima, a svoj zaključak temelji na činjenici da bi se tužitelj, kao i drugi zakupoprimac iz predmetnog ugovora obvezao upravo tuženiku pod 1. plaćati zakupninu, a koja sredstva su bila namijenjena za rad tuženika pod 1. - za opremanje predstava, a kako to u svom iskazu tvrdi Mijo Adžić što da je bio i jedan od motiva za davanje u zakup oba ova prostora. Dakle, adaptacijom i uređenjem predmetnog prostora tuženik pod 1. je stekao mogućnost da ostvari zakupninu istog, a što je učinjeno, odnosno predmetni poslovni prostor je dat u zakup drugom zakupoprimcu, što potvrđuje u svom iskazu i Mani Gotovac, a nema sumnje da se bez prethodnih ulaganja od strane tužitelja to ne bi moglo ostvariti jer prostor prije nije bio opremljen za tu namjenu.

Slijedom navedenog i tuženik pod 1. je predmetnim ulaganjima stekao korist koju i temeljem naprijed citiranih odredbi bio dužan vratiti tuženiku ako je do tog povećanja došlo bez valjane pravne osnove, odnosno ako se pravna osnova nije ostvarila ili je kasnije otpala.

Ovdje nije sporno da je tužitelj ulaganja u predmetni poslovni prostor vršio temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 07.12.1994. s ciljem da otvori ugostiteljski objekt u predmetnom poslovnom prostoru, međutim do otvaranja

ugostiteljskog objekta u istom od strane tužitelja nije došlo pa je bitno i za raspraviti je li predmetni Ugovor raskinut.

Prema odredbi čl. 124. ZOO-a u dvostranim ugovorima, kad jedna strana ne ispuni svoju obvezu, druga strana može, ako nije što drugo određeno, zahtijevati ispunjenje obveza ili, pod uvjetima predviđenim u idućim članovima, raskinuti ugovor prostom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete, a u odredbi čl.127. istog Zakona stoji da vjerovnik može raskinuti ugovor bez ostavljanja dužniku naknadnog roka za ispunjenje ako iz dužnikova držanja proizlazi da on svoju obvezu neće izvršiti ni u naknadnom roku.

Odredbom čl.18. Ugovora od 07.12.1994. propisano je da je zakupodavac dužan izvršiti sve potrebne predradnje, uključujući i adaptaciju zakupljenog prostora prema idejnom projektu Mije Adžića najkasnije do 31. prosinca 1995. kada je dužan otpočeti s obavljanjem djelatnosti. Nema sumnje da se ova odredba odnosi upravo na tužitelja, budući da se predmetni ugovor u odnosu na Dragu Sušca odnosi na prostor kojemu svrha nije bila ugostiteljski objekt, nego ljekarna.

Nije sporno da tužitelj do ugovorenog datuma nije otvorio ugostiteljski objekt čemu su zasigurno pridonijeli i problemi nastali tijekom izgradnje, a vezano za plavljenje, a vjerojatno i iz razloga što je građevinska dozvola izdana tek u lipnju 1995., a kako je iskazivao Slavko Gotovac Međutim taj isti svjedok je istaknuo i problem koji je nastao i zbog ishoda dozvola za otvaranjem "štekata", a koju dozvolu tužitelj nije dobio, a bez "štekata" poslovanje ugostiteljskog objekta da bi bilo nerentabilno jer da tuženik pod 1. ima premalo zaposlenika, a u kojoj činjenici ovaj sud vidi i razlog radi čega je tužitelj odugovlačio od otvaranja objekta. Iz ovakvog držanja tužitelja dade se zaključiti da isti nije imao namjeru otvoriti objekt, pa se slijedom toga izjava intendantice Mani Gotovac od 02.11.1998. ima smatrati raskidom ugovora u smislu odredbe čl.127. ZOO-a.

No i u slučaju raskida ugovora, a primjenom odredbe čl.132. st.2. ZOO-a ima pravo da joj se vrati ono što je dala, što bi u konkretnom slučaju odgovaralo visini vrijednosti izvršenih ulaganja u predmetni poslovni prostor pa bi i s ovog pravnog osnova tuženik pod 1. bio pasivno legitimiran.

U odnosu na visinu tužbenog zahtjeva treba kazati slijedeće:

Tuženik pod 1. je dana 17.11.1998. (15 dana od kada datira Obavijest o namjeri otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora) pred ovim sudom kao predlagatelj, protiv tužitelja, kao predloženika, pokrenuo postupak radi osiguranja dokaza, s ciljem da se u tom izvanparničnom postupku utvrdi vrijednost izvedenih radova, a u prijedlogu se navodi da bi predlagatelj i predloženik bili voljni postići dogovor u pogledu rješavanja postojećih odnosa.

U tom postupku dana 19.11.1998. izvršen je očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka za graditeljstvo dipl.ing. Ivana Madunića, a kojem očevidu je bio prisutan predstavnik tuženika pod 1., a ne i predstavnik tužitelja, iz čega sud zaključuje da je predstavnik tuženika pod 1. bio suglasan s radovima koji su izvedeni od strane tužitelja, a koje radove je vještak u svom vještvu opisao. Ovo se napominje iz razloga što je upravo tuženik pod 1. tijekom postupka sporio da bi tužitelj navedene radove izveo, a koji prigovor se ukazuje neosnovanim i nelogičnim jer je upravo tuženik pod 1. protiv tužitelja, a ne neke treće osobe, pokrenuo ovaj izvanparnični postupak, dakle očito je smatrao da je tužitelj izveo te radove.

Pisani nalaz i mišljenje vještak Madunić dostavio je u spis u 08.03.1999., a iz sadržaja istog proizlazi da je ovaj u to vrijeme raspolagao i vještvom Nikše Krstulovića

(stoji da mu ga je na raspolaganje stavio predlagatelj-tuženik pod 1.) za koje je naveo da je dobra osnova za utvrđenje objektivnih troškova, ali je imao primjedbnu na isto glede procijenjene visine pojedinih stavki, slijedom čega je zaključio da bi trebalo još jednom izići na lice mjesta uz sučeljavanje predstavnika predlagatelja i predloženika. I tužitelj i tuženik pod 1. su zaprimili ovaj nalaz i mišljenje, te nitko od njih nije istaknuo bilo kakvi prigovor.

Sudski vještak za graditeljstvo Nikša Krstulović izradio elaborat procjene troškova rekonstrukcije od strane tužitelja, a iz tog vještačenja proizlazi da troškovi adaptacije i rekonstrukcije predmetnog poslovnog prostora iznose 329.977,00 DEM odnosno 1.264,290,00 kuna računajući po srednjem tečaju HNB na dan 31.1.1999.. Kako je navedeno vještvo priloženo uz tužbu i sačinjeno po nalogu tužitelja ovaj sud ga nije dužan prihvatiti samo stoga što je Nikša Krstulović od strane suda inače stalni sudski vještak te mu zbog toga dati značaj nalaza i mišljenja danog u postupku. Naime, Nikša Krstulović iako je stalni sudski vještak, u ovom predmetu ima status stručnjaka angažiranog od jedne strane, a ne sudskog vještaka te sud ne može uzeti u obzir njegovo vještvo.

Iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Roka Mijanovića proizlazi da je izuzetno nezahvalno vršiti procjenu vrijednosti ulaganja iz razloga što nije izvršen očevid na licu mjesta prije zahvata u prostoru te se kod izrade nalaza i mišljenja vještak može osloniti samo na dostavljenu dokumentaciju te uspoređujući istu sa elaboratom koji je izradio Nikša Krstulović, smatra kako je predmetni elaborat izrađen izuzetno korektno te se u cijelosti slaže s navedenom procjenom. Nadalje, navodi da ukoliko bi ovaj vještak postupio po nalogu suda elaborat istog ne bi imao odstupanja od elaborata Nikše Krstulovića već bi samo došlo do uvećanja troškova spora.

Iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Nevena Kunjašića proizlazi da je vještak pregledao objekt, dokumentaciju u spisu i svu dokumentaciju do koje je mogao doći kod stranaka te u arhivi Grada Splita. Dokumentata o zatečenom stanju prije početka radova nema, a opis iz ugovora je neprecizan i nedovoljan. Radi nepostojanja uredne dokumentacije o izvođenju, nepostojanju relevantnog snimka zatečenog stanja prije početka radova te posebno završnog izvješća Nadzornog inženjera može se dati samo procjena vrijednosti radova, a ista iznosi 1.100.000,00 kuna, odnosno po srednjem tečaju HNB protuvrijednost 148.850,00 eur, što predstavlja 5340 kn/m<sup>2</sup> ili 723 eur/m<sup>2</sup>. Iako nema nikakvog pisanog dokaza o potpunosti i ispravnosti izvedenih radova radove treba smatrati prihvatljivim jer se u međuvremenu nisu pojavili značajniji nedostaci, a procjena vrijednosti ulaganja se odnosi na prostor koji je bio predmet zakupa tužitelja time da je vrijednost betonske ploče koja je dijela prostor tužitelja od prostora koji je bio predmet zakupa Drage Sušca vještak cijeni za 1/2.

U odnosu na vještvo stalnog sudskog vještaka Roka Mijanovića i Nevena Kunjašića treba kazati slijedeće: Vještak Roko Mijanović dostavio je sudu nalaz i mišljenje u kojem je naveo da ukoliko bi izradio vještvo isto ne bi odstupalo od elaborata Nikše Krstulovića. S druge strane Neven Kunjašić svoje vještvo je obrazložio te u dopunskom nalazu i mišljenju odgovorio na prigovore koje su stranke iznijele na njegov nalaz i mišljenje i prigovore koje su stranke iznijele tijekom postupka. Nadalje, vještak Neven Kunjašić je također izašao na lice mjesta, pregledao objekt i svu dokumentaciju do koje je mogao doći, osvrnuo se na nalaze i mišljenja drugih vještaka, te je prihvatio konstatacije Nikše Krstulovića koje nisu osporene od strane tuženika, pa je mišljenje ovog vještaka jasnije te mu sud u cijelosti priklanja vjeru.

Također treba kazati da iako je ovom sudu poznato da različita vještva valja usklađivati, odnosno tražiti dodatno izjašnjavanje vještaka, ovaj sud je nahodjenja, prihvaćajući dakle da se vještvo Roka Mijanovića ne bi razlikovalo od elaborata Nikše

Krstulovića (koje je priloženo uz tužbu) da se mišljenja vještaka ne razlikuju u značajnoj mjeri po pojedinim stavkama, s time da je vještak Neven Kunjašić u svom vještvu naveo i obrazložio kako je Nikša Krstulović međukatnu armiranobetonsku konstrukciju obračunao u visini 12.800,00 DEM/67m<sup>2</sup>, a što je po mišljenju ovog vještaka nerealno visoko čak i kad se uključe sve otežavajuće okolnosti za izvedbu. Uvažavajući da se mišljenje vještaka ne razlikuje u značajnoj mjeri niti po stavkama, a niti o visini (razlika cca 10%), kao i da je u postupku osiguranja dokaza stalni sudski vještak Ivan Madunić naveo da su određeni troškovi "elaboratom ing. Krstulovića" ocjenjeni znatno više, sud je uzeo u obzir nalaz i mišljenje vještaka koji je procijenio vrijednost ulaganja na manji iznos koji je dosudio tužitelju, odnosno iznos od 1.100.000,00 kuna. Prema tome u pogledu visine vrijednosti radova razilaze se vještaci samo za iznos preko dosuđenog, a ta okolnost ne izaziva sumnju u pravilnost danog mišljenja vještaka Nevena Kunjašića jer mišljenje vještaka Roka Mijanovića "pokriva" manje utvrđenu vrijednost koju je ovaj sud uzeo kao vjerodostojnu i dosudio tužitelju, a koji je podneskom od 27.6.2011. naveo da na vještvo stalnog sudskog vještaka Nevena Kunjašića nema primjedbi, odnosno prigovora.

Obzirom da rezultati dokaznog postupka upućuju na zaključak kako je tužitelj za vrijeme trajanja zakupnog odnosa između tuženika pod 1. uložio svoja sredstva u predmetni poslovni prostor, da je u tom razdoblju bio u poštenom posjedu spornog poslovnog prostora, te bi isti po stavu ovog suda imala pravo na naknadu nužnih i korisnih troškova.

Slijedom navedenog, tužitelj bi imao pravo, prema čl. 39. st. 4. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91, 9/92 i 77/92 – dalje ZOVO), te slijedom čl. 164. st. 7. i 165. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09 – dalje ZVDS) na naknadu nužnih troškova koje bi imao i vlasnik da se stvar nalazila kod njega, a ima pravo i na naknadu korisnih troškova prema stavku 5, ukoliko su isti korisni osobno za vlasnika. Nužni troškovi su oni koji su nužni za održavanje stvari te bi bez njih stvar potpuno ili djelomično propala.

Korisni troškovi su oni troškovi kojima se povećava vrijednost stvari.

Ovaj sud je stava kako predmetni poslovni prostor prije ulaganja tužitelja nije imao infrastrukturu niti površinu koju danas ima, slijedom čega su sva navedena ulaganja korisna budući da tuženik pod 1. nakon stupanja u posjed navedenog poslovnog prostora istog danas može koristiti, odnosno davati u zakup kao ugostiteljski objekt, a što i čini.

Tijekom cijelog postupka tuženici su osporavali visinu tužbenog zahtjeva smatrajući da ista nije dokazana. Vezano za istaknuti prigovor za navesti je kako tijekom postupka sudski vještaci nisu raspolagali građevinskom knjigom i drugim materijalnim dokazima iz kojih bi bili egzaktno utvrđeni troškovi izvedenih radova, (temeljem količine uloženi materijala i slično), međutim po stavu ovog suda nesporno je utvrđeno koje je radove tužitelj u predmetnom poslovnom prostoru izveo, a što je bilo predmetom osiguranja dokaza te koje radove je u svom vještvu naveo vještak Ivan Madunić smatrajući procjenu ing. Krstulovića dobrom podlogom za utvrđivanjem vrijednosti istih, osim što je ovaj smatrao kako je vrijednost pojedinih troškova ing. Krstulović previsoko procijenio, a kakav stav je imao i vještak Neven Kunjašić. Također, nema sumnje da vještak Kunjašić u periodu kada isti daje svoj nalaz i mišljenje nema, povrh onih koje je imao vještak Madunić, drugih dokaza, a proteklo

vrijeme od započinjanja ovog postupka do vještačenja vještaka Kunjašića ne ide u prilog objektivizaciji pri utvrđivanju spornih činjenica. Međutim, ovaj sud je stava kako je u postupku utvrđeno da su se radovi u predmetnom prostoru izveli, kako rezultati dokaznog postupka upućuju na činjenicu da je te radove o svom trošku izveo tužitelj, a što je bila i njegova obveza temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 07.12.1994. te da je procjena vrijednosti istih, dana od strane ing. Kunjašića realna s obzirom na vrijeme izvođenja radova pa mu sud u cijelosti priklanja vjeru radi čega je tužbeni zahtjev u procijenjenom iznosu od 1.100.000,00 kuna prihvaćen, dok je za više zatraženo odbijen kao neosnovan.

U prilog ovakvom zaključku - da procijenjeni iznos nije suviše visoko određen, ovaj sud vidi i u činjenici što u predmetnom ugovoru u čl.9. stoji da će tuženik pod 1. u slučaju da nakon isteka ugovornog roka ne produži ugovor s tužiteljem istome isplatiti protuvrijednost iznosa od 250.000 dem, a što da predstavlja 50% investicijskog iznosa za uređenje i privođenje svrsi predmetnog poslovnog prostora. Jasno je da je taj iznos okvirno određen, vjerojatno po prijedlogu projektanta Zaninovića, ali iz ovoga proizlazi da su stranke za cjelokupno ulaganje tužitelja predvidjele da će isto iznositi 500.000 dem. Tužitelj je predmetni poslovni prostor uredio s visokim stupnjem dovršenosti, vještak Kunjašić to procjenjuje u iznosu od 148.850 eur - protuvrijednost 290.258 dem, što je za oko 210.000 dem manje od onoga što su stranke prilikom sklapanja ugovora predvidjele da će biti utrošeno za predmetne radove, pa kad se uzme u obzir da je Mijo Adžić u svom iskazu naveo kako nije imao primjedbi na izvedene radove, u periodu dok je isti na neki način nadgledao provedbu ove adaptacije, razvidno je da je dosuđeni iznos troška na ime izvedenih radova realan, odnosno isti iznosi manje od onoga što su stranke predviđale da će se potrošiti za predmetne radove.

Vezano za istaknuti prigovor zastare za navesti je da predmetno potraživanje zbog stjecanje bez osnove zastarijeva u općem zastarnom roku od 5 godina u smislu čl.371 ZOO-a jer zakonom nije određen drugi rok zastare.

Zastara potraživanja za stjecanje bez osnove do kojeg je došlo ulaganjem tuđeg rada i sredstava počinje teći kod prestanka korištenja tog rada i sredstava odnosno od dana kada je stjecatelj bez osnove stekao mogućnost da ubire korist od izvršenih ulaganja (kao u odluci VS RH Rev-590/1992, Odluci ŽS u Splitu GŽ-241/015). Rezultati dokaznog postupka upućuju na zaključak da su predmetni radovi izvedeni u razdoblju od 1995. do 1998. te da je tuženik pod 1. ušao u posjed predmetnog polovnog prostora u studenom 1998. kada je i raskinut ugovorni odnos s tužiteljem te kada je isti stekao mogućnost da ubire koristi od izvršenih ulaganja, pa s obzirom da je tužba u ovoj pravnoj stvari podnesena 23. studenog 2011., računajući od studenog 1998., razvidno je da se prigovor zastare ukazuje neosnovanim.

Odluka o tijeku zateznih se kamate temelji se na odredbi članka 214. ZOO-a prema kojoj kada se vraća ono što je stečeno bez osnove mora se platiti kamata i to ako je stjecatelj nesavjestan od dana stjecanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva.

Po stavu ovog suda tuženik pod 2. je u konkretnom pravnom odnosu savjestan stjecatelj i to iz razloga jer isti nije bio ugovorna strana predmetnog Ugovora o zakupu, a isto tako isti nije upravljao predmetnim poslovnim prostorom pa bi u odnosu na istog zatezna kamata na dosuđeni iznos tekla od dana podnošenja tužbe, odnosno od 23.11.2001. budući da u spisu nema dokaza o činjenici da bi se tužitelj ovom tuženiku obraćao prije podnošenja ove tužbe.

S druge pak strane tuženik pod 1. je po stavu ovog suda bio nesavjesni stjecatelj od dana 02.11.1998. kada je jednostranom izjavom raskinuo ugovor s tužiteljem, ušao u posjed

predmetnog poslovnog prostora te istog naknadno dao u zakup drugoj osobi. Tuženik pod 1. je zasigurno raskidom predmetnog Ugovora o zakupu bio svjestan da bi isti bio dužan naknaditi tužitelju vrijednost izvršenih ulaganja u predmetni poslovni prostor, a što sud zaključuje i iz postupanja ovog tuženika koji je pokrenuo postupak radi osiguranja dokaza, pa je po stavu ovog suda tuženik pod 1. tužitelju dužan platiti zateznu kamatu od dana stjecanja koristi, a što bi bilo od dana kada je isti raskinuo ugovor i ušao u posjed predmetnog poslovnog prostora - studeni 1998., pa je u odnosi na ovog tuženika dosuđena zatezna kamata kako je to tužitelj zatražio, odnosno od 01.12.1998.

Odluka o parničnom trošku se temelji na odredbi čl.154.st.2. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13 dalje: ZPP) i Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ 142/12, dalje OT).

Tužitelju da je u cijelosti uspio u postupku bio bi priznat slijedeći trošak:

1270 bodova za sastavljanje tužbe (Tbr.7.t.1.OT); od po 1270 bodova za zastupanje na ročištima od 16.12.2002., 11.03.2003., 28.04.2004., 24.01.2006., 24.03.2006., 12.10.2006., 06.07.2011., 07.09.2011., 04.10.2011., 08.11.2013., 03.02.2014., 24.02.2015., 23.03.2015., 02.02.2016., 29.02.2016., 21.04.2016. (Tbr.9.t.1.OT); 635 bodova za zastupanje na ročištima od 10.06.2003., 10.10.2003., 12.10.2005., 06.12.2006., 07.02.2007., 22.04.2008., 04.09.2008., 28.10.2008., (Tbr.9.t.2.OT); 50 bodova za pristup na ročište od 24.03.2014., 05.05.2015., 15.06.2015., (Tbr.9.t.5.OT); 1270 bodova za sastavljanje obrazloženih podneska od 03.01.2003., 05.06.2003., 23.05.2005., (Tbr.8.t.1.); što ukupno iznosi 30360 bodova, koji bodovi pomnoženi s 10 koliko iznosi vrijednost boda te uvećani za 25% PDV-a daju iznos 382.875,00 kuna kojem iznosu treba pridodati 10.000,00 kuna plaćenih na ime sudske pristojbe na tužbu i 5.000,00 kuna na ime sudske pristojbe na presudu, odnosno sveukupno tužitelju bi bio priznat trošak u iznosu od 397.875,00 kuna.

No, kako je tužitelj u ovoj pravnoj stvari uspio za cca. 87%, istome od naprijed utvrđenog iznosa pripada 346.152,00 kuna.

Tuženiku pod 1. da je u cijelosti uspio u postupku bio bi mu priznat trošak vještačenja u iznosu 2.938,38 kuna. Kako je tuženik pod 1. u ovoj pravnoj stvari uspio za cca. 13%, istome od naprijed utvrđenog iznosa pripada 382,00 kuna.

Kad se trošak tužitelja i ovog tuženika stavu u međusobni prijeboj, ispada da je ovaj tuženik dužan naknaditi tužitelju trošak u iznosu od 345.770,00 kuna.

Tuženiku pod 2. da je u cijelosti uspio u postupku bio bi mu priznat trošak vještačenja u iznosu 3.444,00 kuna. Kako je tuženik pod 2. u ovoj pravnoj stvari uspio za cca. 13%, istome od naprijed utvrđenog iznosa pripada 448,00 kuna.

Kad se trošak tužitelja i ovog tuženika stavu u međusobni prijeboj, ispada da je ovaj tuženik dužan naknaditi tužitelju trošak u iznosu od 345.704,00 kuna.

Slijedom navedenog tuženicima je naloženo solidarno naknaditi trošak u iznosu od 345.704,00 kuna, dok je iznos od 66,00 kuna (razlika između iznosa od 345.770,00 kuna 345.704,00) obveza samo tuženika pod 1.

U Splitu, 07. lipnja 2016. godine

SUTKINJA

Franica Barčot

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana.

Žalba se podnosi ovom sudu u 4 primjerka, a o žalbi odlučuje Županijski sud.

(Stranci koja je pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje i stranci koja je uredno obaviještena o tom ročištu, a na isto nije pristupila, smatra se da je dostava presude obavljena onog dana kad je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje smatra se da je dostava presude obavljena danom zaprimanja pisanog opravka iste.)

**DOSTAVITI:**

- punomoćniku tužitelja
- tuženiku pod 1.
- tuženiku pod 2.

Istovjetnost ovog preslika  
s izvornikom ovjerava

OVLASTENI SLUŽBENIK:

