



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: 63 PŽ-3752/2022-3

## U IME REPUBLIKE HRVATSKE

### PRESUDA

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Davora Pustijanca, predsjednika vijeća, dr. sc. Srđana Šimca, suca izvjestitelja, i Nevenke Marković, članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja MEGALOS d.o.o. u stečaju Rijeka, Krešimirova 10, OIB 06409862932, kojeg zastupa punomoćnik Zrinko Grgurić, odvjetnik u Rijeci, A. Starčevića 5, protiv tuženika MARINA BRAJKOVIĆA, Rijeka, Braće Fućak 13, OIB 80639495224, kojeg zastupa punomoćnik Saša Poldan, odvjetnik u Rijeci, Jadranski trg 4, radi predaje u posjed i isplate, odlučujući o tuženikovoju žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj P-124/2021-27 od 3. lipnja 2022., u sjednici vijeća održanoj 25. siječnja 2023.

#### presudio je

Odbija se kao neosnovana tuženikova žalba i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj P-124/2021-27 od 3. lipnja 2022. u točkama I. i II. izreke.

#### Obrazloženje

1. Pobijanom presudom naloženo je tuženiku predati tužitelju u posjed, slobodnu od osoba i stvari nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, u k.o. Rijeka u zk. ul. 5626, k. č. br. 644/1A Zgrada mješovite uporabe u Ulici Agatićeva broj 8, površine 845 m<sup>2</sup>, odnosno zgrada mješovite uporabe broj 8 površine 829 m<sup>2</sup> i dvorište površine 16 m<sup>2</sup>, i to 3. suvlasnički dio 18/1 000 etažno vlasništvo (E-3), u naravi stan na četvrtom katu broj 1, sastavljen od ulaza, wc-a, kuhinje s blagovaonom, dnevnog boravka, predsoblja, 2 sobe i kupaonice, ukupne podne površine 60,11 m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju kao sporedni dijelovi u suterenu: garažno mjesto broj 3, spremište broj 15 podne površine 2,72 m<sup>2</sup> i spremište broj 16 podne površine 2,72 m<sup>2</sup>, (na nacrtu oslikani narančastom bojom), (točka I. izreke).

2. Naloženo je tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 4.500,00 kn (točka II. izreke) sa zateznim kamatama od 3. lipnja 2022. do isplate.

3. Odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 500,00 kn s pripadajućim zateznim kamatama (točka III. izreke).

4. Prvostupanjski sud je rješenjem istog poslovnog broja i datuma odbio kao neosnovan tuženikov prijedlog za prekid postupka do pravomoćnog okončanja ovršnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci, pod poslovnim brojem Ovr-587/2021 (točka I. izreke). Naložio je tuženiku naknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 9.739,12 kn.

5. Predmet spora odnosi se na tužiteljev zahtjev kao najmodavca da mu tuženik vrati posjed stana, koji je stekao na temelju Ugovora o najmu stana, koji su stranke sklopile 30. lipnja 2017. S obzirom na to da je nad tužiteljem kao najmodavcem došlo do otvaranja stečajnog postupka, tužitelj je tuženiku na temelju odluke skupštine vjerovnika ponudio sklapanje ugovora pod izmijenjenim uvjetima. Kako tužiteljeva ponuda nije prihvaćena, on je otkazao tuženiku ugovor o najmu stana, u smislu ovlaštenja iz čl. 189. st. 4. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ). Tuženik je zaprimio obavijest o otkazu Ugovora o najmu stana 25. rujna 2020. te je istekom zakonom propisanog otkaznog roka od tri mjeseca, tuženik nastavio koristiti stan bez pravne osnove.

6. Zato tužitelj zahtijeva i isplatu koristi koju je tuženik ostvario od uporabe njegovog stana u visini iznosa podnajamnine za siječanj i veljaču 2021. koji je tuženik ostvario time što je stan dao u podnajam.

7. Prvostupanjski sud je utvrdio da su stranke bile u ugovornom odnosu na temelju Ugovora o najmu stana od 30. lipnja 2017. na temelju kojeg je tužitelj predao tuženiku na upotrebu sporni stan. Prvostupanjski sud je ocijenio neosnovanim tuženikov prigovor nedostatka aktivne legitimacije na tužiteljevoj strani, jer je ocijenio da je istekom ugovora o najmu, nastala tuženikova obveza da vrati iznajmljenu stvar tužitelju najmodavcu. Dalje je ocijenio da je tuženik svojom voljom predao drugom sporni stan u posjed i to na temelju Ugovora o podnajmu sklopljenim s Ratoori Vikasom kao podnajmoprimcem. Zato eventualna nemogućnost vraćanja spornog stana nastala iz okolnosti koje su se dogodile nakon sklapanja ugovora i za koje postoji tuženikova odgovornost, ne mogu dovesti do njegova oslobođenja od odgovornosti na povrat stana.

8. Dalje je prvostupanjski sud utvrdio da je tužitelj bio vlasnik stana u razdoblju za koje zahtijeva da mu tuženik naknadi iznos koristi koju je imao od upotrebe tužiteljeva stana, u smislu odredbe čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14; dalje: ZV). Prvostupanjski sud je utvrdio da je tuženik ostvarivao koristi na način da je sklopio Ugovor o podnajmu s Ratoori Vikasom iz Indije kao podnajmoprimcem od 15. ožujka 2020. Ugovor o podnajmu je sklopljen na neodređeno vrijeme i bio je na snazi u razdoblju u kojem tužitelj zahtijeva da mu tuženik naknadi iznos koristi od upotrebe stana.

9. Dalje je prvostupanjski sud ocijenio kako prijeboj kao način prestanka obveza isplate najamnine, kako su stranke odredile u odredbi čl. 3. Ugovora o najmu, otkazom toga ugovora, više ne proizvodi učinke.

10. Tuženik je protiv pobijane presude podnio žalbu zbog počinjene bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a, odnosno jer obrazloženje ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama. Ponovio je svoju tvrdnju da tužitelj nije više aktivno legitimiran zahtijevati predaju stana – reivindikacijskom tužbom u smislu odredbe čl. 161. ZV-a, jer je u tijeku ovršni postupak u kojem se prisilnim putem prodaje sporni stan. Zbog toga smatra da je prvostupanjski sud bio dužan odrediti prekid postupka do pravomoćnog okončanja ovršnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem Ovr-1995/12 u kojem će se prodati sporni stan, što smatra prethodnim pravnim pitanjem za odluku u ovoj pravnoj stvari. Smatra da bi samo kupac spornog stana iz ovršnog postupka mogao zahtijevati predaju stana u posjed.

11. Dalje, tuženik smatra da je prvostupanjski sud pogrešno odlučio da je on dužan vratiti posjed spornog stana, iz razloga što se od 2020. godine više ne nalazi u faktičkoj vlasti i nema pristup stanu (prigovor promašene pasivne legitimacije).

12. Zatim tuženik smatra da je prvostupanjski sud pogrešno utvrdio da je on ostvario koristi od upotrebe stana, bez da je izveo dokaze koje je tuženik predložio - očevitom na licu mjesta i saslušanjem svjedoka Ratoori Vikasa te njega kao stranke u postupku. Dalje, tuženik ističe da prvostupanjski sud pogrešno utvrdio da je on nepošteni posjednik stana. Također, prvostupanjski sud nije uzeo u obzir okolnost da tuženik nije u mogućnosti predati stan iz razloga što je nastupila objektivna nemogućnost ispunjenja dužne činidbe, zbog okolnosti za koje tuženik ne odgovara, u smislu odredbe čl. 208. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15; dalje: ZOO), odnosno jer ne može ostvariti kontakt s Ratoori Vikasom.

13. Tuženikova žalba nije osnovana.

14. Ovaj sud je ispitao pobijanu presudu na temelju odredaba čl. 365. st. 1. i 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13 i 89/14; dalje: ZPP) u granicama razloga navedenih u žalbi, pri čemu je po službenoj dužnosti pazio na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (čl. 356. ZPP-a). Iz sadržaja tuženikove žalbe ovaj sud je ocijenio da on pobija presudu prvostupanjskoga suda samo u dijelu u kojem nije uspio u sporu (točke I. i II. izreke).

15. U postupku o pravnom lijeku između stranaka je sporno je li tužitelj aktivno legitimiran zahtijevati predaju u posjed spornog stana u slučaju da je prestao biti njegov vlasnik uslijed okolnosti da je stan prodan prisilnim putem u ovršnom postupku. Sporna je i tuženikova pasivna legitimacija, s obzirom na činjenicu da je tuženik predao u posjed stan podnajmoprimcu. Sporno je i je li tuženik u mogućnosti ispuniti dužnu činidbu povrata spornog stana, s obzirom na njegovu tvrdnju da ne može ostvariti kontakt s podnajmoprimcem. Sporno je i je li tuženik nepošteni posjednik i je li ostvario koristi od upotrebe tužiteljeva stana.

16. Pogrešno je shvaćanje tuženika, da je u ovoj pravnoj stvari riječ o reivindikacijskoj tužbi vlasnika stana na povrat stvari od posjednika koji je drži bez valjane pravne osnove (čl. 161. ZV-a). Ovdje tužitelj zahtijeva od tuženika ispunjenje njegove ugovorne obveze iz sklopljenog Ugovora o najmu stana od 30. lipnja 2017. Tuženikova je obveza nakon prestanka najma vratiti stan najmodavcu u stanju u kojem ga je primio u najam (čl. 17. Zakona o najmu stanova „Narodne novine“ broj: 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06, koji se supsidijarno primjenjuje na sklopljeni ugovor). Međutim, sve i da je riječ o reivindikacijskoj tužbi, između stranka nije sporno da je tužitelj bio vlasnik strana u trenutku predaje tuženiku kao najmoprimcu. Na tuženiku bi kao posjedniku stana bio teret dokazivanja da je tužiteljevo vlasništvo prestalo. Tuženik takvu tvrdnju nije uspio dokazati, jer do trenutka zaključenja glavne rasprave pred prvostupanjskim sudom nije dostavio potvrdu pravomoćnosti rješenja o dosudi poslovni broj Ovr-587/2021 od 3. prosinca 2021. koje je donio Općinski sud u Rijeci, u ovršnom postupku u kojem se prisilnim putem prodavao sporni stan. Tim je rješenjem, između ostalog, određeno da će odrediti upisa prava vlasništva u korist kupca - Nekretnine plus d.o.o. tek po pravomoćnosti rješenja, nakon što kupac uplati troškove unovčenja, sukladno rješenju stečajnog suda.

17. Zbog toga je pravilno prvostupanjski sud ocijenio kao neosnovan tuženikov prigovor nedostatka aktivne legitimacije. Pri tome je prvostupanjski sud pogrešno primijenio opći zakon – odredbu čl. 550. ZOO-a, umjesto pravilno odredbu posebnog zakona - čl. 17. Zakona o najmu stanova. Međutim, i pravilnom primjenom materijalnog prava o tužbenom zahtjevu bi trebalo donijeti jednaku odluku.

18. Dodatno, okolnost da bi i kupac nekretnine u ovršnom postupku mogao za vrijeme trajanja ovog postupka steći ovlaštenje zahtijevati od tuženika predaju stana u posjed, po osnovi stečenog prava vlasništva u smislu odredbe čl. 131. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22) ne podrazumijeva da bi zbog toga prestala tuženikova obveza na povrat stana tužitelju kao svom sukontrahentu. Način na koji će kupac nekretnine ostvariti svoje pravo, nije od utjecaja na tuženikovu obavezu.

19. Također, neosnovan je i tuženikov prigovor promašene pasivne legitimacije. Tuženik pogrešno drži da nema faktičnu vlast na spornom stanu, s obzirom na okolnost da je na temelju Ugovora o podnajmu od 15. ožujka 2020. koji je sklopljen na neodređeno vrijeme, stan predao u posjed podnajmoprimcu Ratoori Vikasu, državljaninu Indije.

20. Kad netko stvar posjeduje kao plodouživatelj, založni vjerovnik, zakupoprimac, najmoprimac, čuvar, posudovnik ili u kojem drugom sličnom odnosu u kojemu je prema drugome ovlašten ili obavezan kroz neko vrijeme posjedovati je, onda je posjednik te stvari i taj drugi (posredni posjednik). Stoji li posredni posjednik prema nekome trećemu u takvu odnosu, i taj je posredni posjednik (čl. 10. ZV-a).

21. Tuženik kao podnajmodavac, nije izgubio faktičku vlast na stvari time što je predao stan podnajmoprimcu na temelju sklopljenog Ugovora o podnajmu od 15. ožujka 2020., nego je uslijed takvog raspolaganja tuženik postao posrednim

posjednikom stana. Također, podnajmoprimac Ratoori Vikas kao neposredni posjednik priznaje tuženikovu višu vlast na stvari (čl. 11. st. 1. ZV-a).

22. Tuženikove tvrdnje da ne može ostvariti kontakt s podnajmoprimcem Ratoori Vikasom, jer je je on otputovao u Indiju upućuju na to da je podnajmoprimac napustio posjed stvari (derelinkvirao posjed stvari), a ne da bi on prestao priznavati tuženikovu višu vlast. Zbog toga su neosnovane tuženikove tvrdnje da je nastupila objektivna nemogućnost ispunjenja dužne činidbe povrata stana u posjed tužitelju, u smislu odredbe čl. 208. ZOO-a, kao razlog oslobođenja od obveze.

23. Također, pravilna je ocjena prvostupanjskoga suda da je tužitelj ovlašten za razdoblje u kojem je bio vlasnik stana, zahtijevati od tuženika kao nepoštenog posjednika da mu nadoknadi koristi koje je imao od njegove upotrebe, u smislu odredbe čl. 165. st. 1. ZV-a. Činjenica da je tužitelj bio vlasnik tijekom siječnja i veljače 2021. proizlazi iz toga što je u ovršnom postupku u kojem se ostvaruje prisilna prodaja spornog stana, koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem Ovr-587/2021, donošenje rješenja o dosudi uslijedilo tek 3. prosinca 2021., s time da u postupku pred prvostupanjskim sudom nije bilo utvrđeno je li rješenje o dosudi steklo svojstvo pravomoćnosti.

24. Činjenica da je tuženik 25. rujna 2020. zaprimio tužiteljevu obavijest o otkazu Ugovora o najmu od 30. lipnja 2017. te da po isteku otkaznog roka nije stan vratio tužitelju u posjed, podrazumijeva da je tuženikov posjed postao nepošten, jer je morao znati da mu više ne pripada pravo na posjed (čl. 18. st. 3. ZV-a).

25. Također, činjenica da je tuženik raspolagao nekretninom iznajmivši je podnajmoprimcu, podrazumijeva da je on ostvarivao koristi od njene upotrebe. Samu visinu ostvarene koristi, tuženik žalbenim navodima nije doveo u pitanje. Tuženikova obveza kao nepoštenog posjednika da tužitelju nadoknadi iznos koristi koju je imao od posjedovanja spornog stana, ne može prestati izjavom o prijebodu, jer je riječ o tuženikovoj obvezi kao eventualnog stečajnog vjerovnika prema stečajnoj masi koja je nastala tek nakon otvaranja stečajnog postupka (koji je otvoren 8. lipnja 2020.), zbog čega je prijebod nedopušten (čl. 176. st. 1. SZ-a).

26. Slijedom svega navedenoga, odlučeno je kao u izreci (čl. 368. st. 2. ZPP-a).

Zagreb, 25. siječnja 2023.

Predsjednik vijeća  
Davor Pustijanac

Dokument je elektronički potpisan:  
DAVOR PUSTIJANAC

Vrijeme potpisivanja:  
15-02-2023  
11:51:08

DN:  
C=HR  
O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
2.5.4.97-#130D48523937333439333636353139  
L=ZAGREB  
S=PUSTIJANAC  
G=DAVOR  
CN=DAVOR PUSTIJANAC

