REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg J. F. Kennedyja 11

Poslovni broj: P-3358/2023-44

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA
I
RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Ivani Manestar, u pravnoj stvari tužitelja ZEGE RITAM j.d.o.o., Zagreb, Gajeva 2, OIB: 33194707468, kojeg zastupa Jurica Kozina, odvjetnik u Zagrebu, Trsatska 2, protiv tuženika Grada Zagreba, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, kojeg zastupa Marko Ramljak, odvjetnik u Zagrebu, Prilaz Gjure Deželića 57, radi utvrđenja postojanja prava, utvrđenja ništetnosti ugovornih odredbi, sklapanja ugovora i isplate, nakon javne glavne rasprave zaključene 17. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, dana 30. listopada 2026.

r i j e š i o j e

I. Ne dopušta se preinaka tužbe prema podnesku tužitelja od 3. listopada 2024. (opetovanim) dodavanjem tužbenog zahtjeva za utvrđenje da je tužitelj pravni sljednik društva Esplanade – centar d.o.o., Zagreb, Gajeva 2 koji je potpisom Sporazuma od 7. lipnja 2016. stupio u pravnu poziciju tog društva iz Ugovora o pravu građenja sklopljenog s tuženikom 13. rujna 1994. i Aneksa tom ugovoru od 13. srpnja 1995.

II. Odbacuje se kao nedopuštena tužba u dijelu u kojem se istovremeno, pored primarnog zahtjeva, takav identičan zahtjev za utvrđenje da je tužitelj pravni sljednik društva Esplanade – centar d.o.o., Zagreb, Gajeva 2 koji je potpisom Sporazuma od 7. lipnja 2016. stupio u pravnu poziciju tog društva iz Ugovora o pravu građenja sklopljenog s tuženikom 13. rujna 1994. i Aneksa tom ugovoru od 13. srpnja 1995., podnosi još dva puta.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev za utvrđenje da je tužitelj pravni sljednik društva Esplanade – centar d.o.o., Zagreb, Gajeva 2 koji je potpisom Sporazuma od 7. lipnja 2016. stupio u pravnu poziciju tog društva iz Ugovora o pravu

građenja sklopljenog s tuženikom 13. rujna 1994. i Aneksa tom ugovoru od 13. srpnja 1995.

II. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev da je tužitelj građenjem na tuđem zemljištu stekao pravo vlasništva poslovnog prostora (etažno vlasništvo E-17) površine 455,88 m2, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim udjelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na nekretnini oznake zk. č. 2272, Gajeva ulica, dvorište 25 m2 i kuća u zagrebu, Gajeva ulica 2 površine 516 m2, ukupne površine 541 m2, upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk. ul. 11412 k.o. Centar Novi.

III. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev za utvrđenje ništetnosti odredbe čl. 5. st. 3. i čl. 6. (u dijelu kojim se tuženiku dopušta prodaja nekretnine prije isteka ugovora) Ugovora o pravu građenja sklopljenog 13. rujna 1994. između Esplanade – centar d.o.o. i tuženika.

IV. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev za "nadomještanje" Ugovora o zakupu sljedećeg sadržaja:
"1. Grad Zagreb kao zakupodavac daje u zakup ZEGE-RITAM j.d.o.o. kao zakupniku poslovni prostor koji se sastoji od ulaznog prostora u prizemlju, međukatu, prvom katu, te dijelu drugog kata sveukupne površine 594,02 m2 i nalazi se u poslovno-stambenoj zgradi na adresi u Zagrebu, Gajeva ulica broj 2, koja zgrada je sagrađena na zk. č. br. 3233/4 (sada zk. č. br. 2272) – Gajeva, dvorište i kuća br. 2 – koja nekretnina je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk. ul. br. 13343 k.o. Grad Zagreb (sada 11412 k.o. Centar Novi), te dijelu zk. č. br. 2270 upisane u zk. ul. br. 5447 k.o. Centar Novi.
2. Ovaj Ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme, a počinje teći sa danom 21.09.2021. godine.
3. Za vrijeme trajanja ovog Ugovora zakupnik je dužan zakupodavcu plaćati zakupninu u iznosu od 1.260,87 eura (slovima: tisućudvjestošezdeseteura i osamdesetsedamcenti) uvećano za pripadajući iznosa poreza na dodanu vrijednost najkasnije do svakog 15-og u mjesecu za tekući mjesec.
4. Pored zakupnine iz čl. 3. ovog Ugovora, zakupnik je dužan plaćati i ostale troškove koji su povezani sa korištenjem predmetnog poslovnog prostora.
5. Na sve ostalo što nije regulirano ovim ugovorom, primjenjivati će se opća pravila Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te odgovarajuće odredbe Zakona o obveznim odnosima kojima se reguliraju odnosi zakupodavaca i zakupnika."

V. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev za utvrđenje da rok na koji je, Ugovorom o pravu građenja sklopljenim 13. rujna 1994. između Esplanade – centar d.o.o., "kao pravnog prednika tužitelja" i tuženika, osnovano "pravo građenja", ne počinje teći sve dok to pravo ne bude upisano u zk. ul. 11412 k.o. Centar Novi.

VI. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 570.000,00 EUR s zateznim kamatama od dana donošenja predmetne presude do isplate.

VII. Odbija se u cijelosti zahtjev tužitelja za naknadu troškova parničnog postupka kao neosnovan.

VIII. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku troškove parničnog postupka u iznosu od 66.984,38 EUR, s zateznim kamatama od 30. listopada 2026. do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za 3 postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana.

IX. Odbija se kao neosnovan zahtjev tuženika za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 73.693,12 EUR s zateznim kamatama od 30. listopada 2026. do isplate.

Obrazloženje

1. U tužbi se, u bitnom, navodi da je tužiteljev pravni prednik Esplanade-Centar d.o.o. sklopio s tuženikom Ugovor o pravu građenja 13. rujna 1994. (dalje u tekstu: Ugovor o pravu građenja) temeljem kojeg je izgradio poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, međukatu, prvom katu i dijelu drugog kata stambeno – poslovnog objekta na adresi Zagreb, Gajeva 2, koja zgrada je sagrađena na nekadašnjoj zk č. 3233/4 – gajeva, dvorište i kuća br. 2 – koja je bila upisana u zk ul. 13343 k.o. Grad Zagreb, a koja nekretnina danas ima oznaku zk. č. 2272 k.o. Centar, a obuhvaća i dio zk. č. 2270 k.o. Centar upisane u zk ul. 5447 k.o. Centar. Esplanade-centar d.o.o. je primijenilo tvrtku u Kupina d.o.o., što je konstatirano Aneksom Ugovora o pravu građenja od 13. srpnja 1995 (dalje u tekstu: Aneksa Ugovora o pravu građenja). Nakon toga da je Kupina d.o.o. ustupila sve prava i obveze iz Ugovora o pravu građenja na Pag razvoj d.o.o. temeljem Sporazuma o ustupanju Ugovora o pravu građenja od 1. rujna 2010., a Pag razvoj d.o.o. je to isto učinio u odnosu na Immensus d.o.o. Sporazumom od 1. siječnja 2015., da bi Immensus d.o.o. sva prava i obveze prenio na ovdje tužitelja Sporazumom od 7. lipnja 2016. Stoga da je tužitelj stupio u pravnu poziciju Esplanade-Centar d.o.o. iz Ugovora o pravu građenja.

2. Ugovor o pravu građenja da po svojoj pravnoj naravi ne predstavlja ugovor kojim se uspostavlja pravo građenja u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 90/2010., 143/2012., 152/2014., dalje u tekstu: ZVDSP), budući da u vrijeme njegova sklapanja ZVDSP još nije stupio na snagu, a tadašnji propisi (Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima /Službeni list SFRJ, broj: 6/1980., 36/1990., Narodne novine, broj: 53/1991., 91/1996., dalje u tekstu: ZOVO) nisu poznavali pravo građenja. Prema svom sadržaju pravo koje je najbliže onom pravu koje je uspostavljeno u korist Esplanade-Centar d.o.o. da je pravo građenja na tuđem zemljištu, u smislu odredbe čl. 12., 19., 22. i 24. st. 1. ZOVO-a. Smatra da su određene odredbe Ugovora o pravu građenja protivne prisilnim odredbama ZVDSP-a koje uređuju pravo građenja u smislu ZVDSP-a. Tako ukazuje na odredbu čl. 5. st. 3. Ugovora prema kojoj će nakon isteka roka na koji je ugovor sklopljen Esplanade-Centar d.o.o. predati tuženiku u posjed rekonstruirani prostor te na odredbu čl. 6. Ugovora prema kojem je za Esplanade-Centar d.o.o. ugovoreno pravo prvokupa tog poslovnog prostora za slučaj da ga tuženik odluči prodati za vrijeme trajanja prava građenja. Te odredbe da bi bile protivne odredbama čl. 281. st. 1. i čl. 295. ZVDSP-a i stoga ništetne, a što da bi činilo ništetnim cijeli Ugovor o pravu građenja, koji da, međutim, udovoljava pretpostavkama za valjanost ugovora o

građenju na tuđem zemljištu pa da bi, sukladno odredbi čl. 325. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj: 35/2005., 41/2008., 125/2011., 78/2015., 29/2018., 126/2021., 114/2022., 156/2022., 145/2023., 155/2023., 69/2026., dalje u tekstu: ZOO/05), on trebao vrijediti među parničnim strankama. Izdana građevinska dozvola od 15. prosinca 1994. da se ima smatrati dozvolom za građenje na tuđem zemljištu.

3. Stoga da je tužitelj, po svojim pravnim prednicima, stekao pravo vlasništva predmetnog poslovnog prostora originarnim putem i to građenjem na tuđem zemljištu.

4. Nadalje, tuženik da je nakon isteka roka prava građenja trebao, sukladno Aneksu Ugovora o pravu građenja, ponuditi Kupini d.o.o. odnosno njegovom pravnom sljedniku sklapanje ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor, što da tuženik nije nikada učinio. Osim toga, da je upitno da li je rok trajanja prava građenja uopće počeo teći, s obzirom da isto nije nikada bilo upisano u zemljišnu knjigu, a da se pravo građenja, u smislu odredbe čl. 288. st. 1. ZVDSP-a, stječe tek upisom u zemljišnu knjigu.

5. Stoga postavlja primarni tužbeni zahtjev na utvrđenje da je tužitelj potpisom Sporazuma od 7. lipnja 2016., kao pravni sljednik društva Esplanade-Centar d.o.o., stupio u pravnu poziciju društva Esplanade-Centar d.o.o. u Ugovoru o pravu građenja (stavak I.), na utvrđenje da je građenjem na tuđem zemljištu stekao pravo vlasništva poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju, međukatu, prvom katu i dijelu drugog kata ukupne površine 594,02 m2 koji se nalazi u stambeno – poslovnoj zgradi na adresi Zagreb, Gajeva ulica 2, koja zgrada je sagrađena na zk. č. 3233/4 – gajeva, dvorište i kuća br. 2 – upisanoj u zk ul. 13343 k.o. Grad Zagreb te na dijelu zk. č. 2270 upisanoj u zk ul. 5447 k.o. Centar (stavak II.).

6. Ako sud ne bi prihvatio primarni tužbeni zahtjev, postavlja eventualno kumulirani tužbeni zahtjev na utvrđenje da je tužitelj potpisom Sporazuma od 7. lipnja 2016., kao pravni sljednik društva Esplanade-Centar d.o.o., stupio u pravnu poziciju društva Esplanade-Centar d.o.o. u Ugovoru o pravu građenja (stavak I.), na utvrđenje ništetnosti odredbe čl. 5. st. 3. i dijela odredbe čl. 6. Ugovora o pravu građenja kojim se tuženiku dopušta prodaja nekretnine prije isteka tog ugovora (stavak II.), na "nadomještanje" Ugovora o zakupu određenog sadržaja (tuženik daje predmetni poslovni prostor u zakup tužitelju na neodređeno vrijeme, počevši od 21. rujna 2021., za zakupninu u mjesečnom iznosu od 9.500,00 kn uvećano za PDV, koja dospijeva 15. u mjesecu za tekući mjesec, s time da je zakupnik dužan plaćati i režijske troškove).

7. Ako sud ne bi prihvatio prethodni (sekundarni) tužbeni zahtjev, postavlja eventualno kumulirani tužbeni zahtjev na utvrđenje da je tužitelj potpisom Sporazuma od 7. lipnja 2016., kao pravni sljednik društva Esplanade-Centar d.o.o., stupio u pravnu poziciju društva Esplanade-Centar d.o.o. u Ugovoru o pravu građenja (stavak I.) te na utvrđenje da rok trajanja prava građenja, kako je isti ugovoren Ugovorom o pravu građenja ne počinje teći sve dok to pravo ne bude upisano u zk. ul. 13343 k.o. Grad Zagreb (stavak II.).

8. Tuženik u odgovoru na tužbu navodi da je on vlasnik predmetnog poslovnog prostora te da vodi ovršni postupak protiv društva Pag razvoj d.o.o. pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, Ovr-3047/2020, radi iseljenja i predaje u posjed predmetnog poslovnog prostora, a da je tužitelj u tom postupku treća osoba, koja

podnošenjem ove tužbe želi omogućiti sebi nastavak bespravnog korištenja atraktivnog prostora u centru Zagreba. Smatra da nisu ispunjenje pretpostavke za prijenos Ugovor o građenju s Kupina d.o.o. na Pag razvoj d.o.o. pa onda kasnije na tužitelja, u smislu odredbe čl. 127. ZOO-a, jer tuženik niti je obaviješten o tim fiktivnim prijenosima, niti je na njih pristao, a pogotovo ne u pisanom obliku. Štoviše, tuženik da je protiv Kupina d.o.o. vodio sudske postupke radi naplate naknade za pravo građenja, raskida ugovora i iseljenja. Ukazuje da je presuda ovog suda, P-2917/2015 od 3. ožujka 2017., kojom je Pag razvoj d.o.o. naloženo da se iseli iz predmetnog poslovnog prostora i isti preda u posjed tuženiku, postala pravomoćna i ovršna. Stoga da tužitelj nema pravo na posjed predmetnog poslovnog prostora, niti ga može crpiti iz navodnog ulaganja treće osobe u predmetni prostor, koje nikada nije odobreno od strane tuženika. Ističe da je ista osoba, Želimir Dodder, bi član društva te direktor brisanog društva Kupina d.o.o., zatim društva Pag razvoj d.o.o. u stečaju te sada tužitelja. Ističe prigovor nedostatka aktivne legitimacije, jer tužitelj nije pravni sljednik društva Pag razvoj d.o.o. u stečaju niti Kupina d.o.o. Navodi da tuženik kao jedinica lokalne samouprave smije svoje nekretnine davati u zakup samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu po tržišnoj cijeni (čl. 391. st. 1. ZVDSP-a), slijedom čega da se njemu ne može nametati sklapanje ugovora o zakupu sudskom presudom, a i inače da se smije nametati sklapanje ugovora određenog sadržaja tek u iznimnim situacijama. Predlaže odbiti tužbeni zahtjev.

9. Tužitelj osporava da bi tuženik bio vlasnik predmetnog poslovnog prostora te se protivi navodima tuženika u cijelosti. U nastavku tvrdi da je tuženik bio obaviješten od strane društva Pag razvoj o početku i dovršetku radova na predmetnom poslovnom prostoru te iste nije nikada pokušao zaustaviti. Zbog toga da je Pag razvoj d.o.o. uložio u predmetni poslovni prostor iznos od 850.000,00 EUR, od čega da je iznos od 570.000,00 EUR dobiven iz kredita. Pag razvoj d.o.o. da je tražbinu po osnovi povrata izvršenih ulaganja u vrijednosti od 850.000,00 EUR ustupio tužitelju temeljem Sporazuma o ustupu prava od 7. lipnja 2016. Stoga podneskom od 4. listopada 2022. preinačuje tužbu na način da dodaje treći eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, za slučaj da sud ne prihvati onaj prije njega, kojim zahtijeva isplatu iznosa od 4.294.665,00 kn s zateznim kamatama od dana donošenja predmetne presude do isplate.

10. Tuženik smatra da je Sporazum o ustupu navodnog potraživanja za izvršena ulaganja u predmetni poslovni prostor prividan pravni posao, a podredno ništetan pravni posao, uzimajući u obzir da društvo Pag razvoj d.o.o. u stečaju nije u stečajnom postupku u okviru svoje imovine prikazalo nikakvu tražbinu prema tuženiku, slijedom čega da je predmetni Sporazum sastavljen isključivo za potrebe ovog postupka. Uostalom, da ne može tužitelj koji faktično nije vršio nikakva ulaganja u predmetni poslovni prostor imati prema tuženiku prava po osnovi izvršenih ulaganja trećih osoba. Osim toga, osporava da je Pag razvoj d.o.o. izvršio ta ulaganja upravo u predmetni poslovni prostor. Ističe i da je Pag razvoj bio nepošteni posjednik predmetnog poslovnog prostora. S obzirom da je presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu, P-11436/2022, naloženo društvu Kupina d.o.o platiti tuženiku iznos od 300.333,17 kn, to da, za slučaj dopusti izvršenu preinaku tužbe, podredno ističe prigovor radi prebijanja u visini te tražbine te prigovor zastare u odnosu na novčani tužbeni zahtjev.

11. U ponovljenom prvostupanjskom postupku tužitelj navodi da usklađuje tužbeni zahtjev s, u međuvremenu, nastalim promjenama (uvođenje valute Euro kao službene valute te izvršena promjena oznaka predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi) tako što:
A) primarnim tužbenim zahtjevom traži:
- utvrđenje da je potpisom Sporazuma od 7. lipnja 2016., kao pravni sljednik društva Esplanade-Centar d.o.o., stupio u pravnu poziciju društva Esplanade-Centar d.o.o. u Ugovoru o pravu građenja (stavak I.),
- utvrđenje da je tužitelj građenjem na tuđem zemljištu stekao pravo vlasništva poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju, međukatu, prvom katu te dijelu drugog kata površine 594,02 m2 i nalazi se u poslovno-stambenoj zgradi na adresi u Zagrebu, Gajeva ulica broj 2, koja zgrada je sagrađena na zk. č. 2272 (Gajeva ulica, dvorište 25 m2 i kuća površine 516 m2, ukupne površine 541 m2, Zagreb, Gajeva ulica 2) upisanoj u zk. ul. 11412 k.o. Centar Novi te na dijelu zk. č. 2270 upisane u zk. ul. 5447 k.o. Centar Novi (stavak II.),
B) prvim eventualno kumuliranim zahtjevom traži:
- utvrđenje da je potpisom Sporazuma od 7. lipnja 2016., kao pravni sljednik društva Esplanade-Centar d.o.o., stupio u pravnu poziciju društva Esplanade-Centar d.o.o. u Ugovoru o pravu građenja (stavak I.),
- utvrđenje da je tužitelj građenjem na tuđem zemljištu stekao pravo vlasništva nekretnine etažnog dijela (E-17) poslovni prostor, površine 455,88 m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na zk. č. 2272 – Gajeva ulica, dvorište 25 m2 i kuća, Zagreb, Gajeva ulica 2 površine 516 m2, ukupne površine 541 m2, upisane u zk. ul. 11412 k.o. Centar Novi (stavak II.)
C) drugim eventualno kumuliranim tužbenim zahtjevom traži:
- utvrđenje da je tužitelj potpisom Sporazuma od 7. lipnja 2016., kao pravni sljednik društva Esplanade-Centar d.o.o., stupio u pravnu poziciju društva Esplanade-Centar d.o.o. u Ugovoru o pravu građenja (stavak I.),
- utvrđenje ništetnosti odredbe čl. 5. st. 3. i dijela odredbe čl. 6. Ugovora o pravu građenja kojim se tuženiku dopušta prodaja nekretnine prije isteka tog ugovora (stavak II.),
- "nadomještanje" Ugovora o zakupu određenog sadržaja (tuženik daje predmetni poslovni prostor u zakup tužitelju na neodređeno vrijeme, počevši od 21. rujna 2021., za zakupninu u mjesečnom iznosu od 1.260,87 EUR/9.500,00 kn uvećano za PDV, koja dospijeva 15. u mjesecu za tekući mjesec, s time da je zakupnik dužan plaćati i režijske troškove) (stavak III.),
D) trećim eventualno kumuliranim tužbenim zahtjevom traži:
- utvrđenje da je tužitelj potpisom Sporazuma od 7. lipnja 2016., kao pravni sljednik društva Esplanade-Centar d.o.o., stupio u pravnu poziciju društva Esplanade-Centar d.o.o. u Ugovoru o pravu građenja (stavak I.),
- utvrđenje da rok trajanja prava građenja, kako je isti ugovoren Ugovorom o pravu građenja, ne počinje teći sve dok to pravo ne bude upisano u zk. ul. 11412 k.o. Centar Novi (stavak II.),
E) četvrtim eventualno kumuliranim tužbenim zahtjevom traži:
- da se naloži tuženiku isplata iznosa od 570.000,00 EUR s zateznim kamatama od dana donošenja predmetne presude do isplate.

12. Tuženik navodi da tužitelj navedenim podneskom nije tek uskladio tužbeni zahtjev sa trenutnim oznakama zemljišnoknjižnih čestica koje su predmet tužbenih

zahtjeva, već je i dodao novi eventualno kumulirani tužbeni zahtjev pod 1., kojem "povećanju" se protivi.

13. Dalje navodi da je on (tuženik) bi upisan kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora u postupku obnove zemljišnih knjiga, da bi nakon toga bila upisana Republika Hrvatska u postupku povezivanja glavne knjige i knjige položenih ugovora, čemu je tuženik tamo prigovorio, jer da je on stekao pravo vlasništva predmetnog poslovnog prostora građenjem.

14. Tijekom dokaznog postupka pročitani su Sporazum o ustupanju ugovora o pravu građenja sklopljen 1. siječnja 2015. između Pag razvoj d.o.o. i Immensus j.d.o.o. (list 7. – 9. spisa), Aneks Ugovora o pravu građenja od 13. srpnja 1995. (list 10. – 11. spisa), izvodi iz katastarskog plana (list 12. – 13. spisa), građevna dozvola od 15. prosinca 1994. (list 14. – 18. spisa), izvadak iz zk ul. 13343 k.o. Grad Zagreb (list 19. spisa), privatno naručeni nalaz i mišljenje vještaka Vještak d.o.o. (list 20. – 35. spisa), Ugovor o pravu građenja od 13. rujna 1994. (list 36. – 37. i 116. – 118. spisa), Sporazum o ustupanju ugovora o pravu građenja sklopljen 7. lipnja 2016. između Immensus j.d.o.o. i tužitelja (list 38. – 39. spisa), Sporazum o ustupanju ugovora o pravu građenja sklopljen 1. rujna 2010. između Kupina d.o.o. i Pag razvoj d.o.o. (list 40. – 42. spisa), Sporazum o ustupu prava sklopljen 7. lipnja 2016. između Pag razvoj d.o.o. i tužitelja (list 68. spisa), dopis tuženika od 3. rujna 2010. upućen društvu Pag razvoj d.o.o. (list 69. – 70. spisa), dopis društva Pag razvoj d.o.o. od 8. siječnja 2012. upućen gradonačelniku tuženika (list 71. spisa), građevinske situacije i računi (list 72. – 102. spisa), Ugovor o kreditu sklopljen 11. travnja 2012. između Raiffeisenbank Austria d.d. kao kreditora i Pag razvoj d.o.o. kao korisnika kredita (list 103. – 109. spisa), rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Ovr-3047/200 od 30. studenog 2020. (list 113. – 115. spisa), rješenje VSRH, Revd 3991/2020-2 od 12. svibnja 2021. (list 119. – 121. spisa), presuda Trgovačkog suda u zagrebu, P-2917/2015-13 od 3. ožujka 2017. s potvrdom pravomoćnosti (list 122. – 130. spisa), presuda VTSRH, Pž-2475/2020-2 od 9. rujna 2020. (list 131. – 137. spisa), presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu, P-11436/2002 od 16. ožujka 2010. (list 138. – 143. spisa), posebni izvadak iz zk ul. 11412 k.o. Centar Novi za etažni dio E-17 (list 239. – 240. spisa), pročitane su isprave iz spisa Općinskog građanskog suda u Zagrebu Z-47118/2022 nastale nakon zaključenja prethodnog postupka (koje, po naravi stvari, nisu mogle biti predložene niti pročitane do zaključenja prethodnog postupka (poleđina spisa), rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Z-22213/2013-46 od 24. srpnja 2025. (list 260. – 263. spisa), zapisnik OGSZG, Z-47118/2022/11412 od 22. svibnja 2023. (list 264. – 266. spisa).

15. Ocjenom izvedenih dokaza, sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj: 53/1991., 91/1992., 112/1999., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 2/2007. – odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/2008., 123/2008., 57/2011., 25/2013., 28/2013., 89/2014. – odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 70/2019., 80/2022., 114/2022., 155/2023., 146/2025., dalje u tekstu: ZPP), sud je zaključio da su određeni tužbeni zahtjevi nedopušteni, a oni koji jesu dopušteni da su neosnovani.

16. U odnosu na preinaku tužbe od 3. listopada 2024.

17. Preinaka tužbe jest promjena istovjetnosti zahtjeva, povećanje postojećeg ili isticanje drugog zahtjeva uz postojeći (čl. 191. st. 1. ZPP-a).

18. Tužba nije preinačena ako je tužitelj promijenio pravnu osnovu tužbenog zahtjeva, ako je smanjio tužbeni zahtjev ili ako je promijenio, dopunio ili ispravio pojedine navode, tako da zbog toga tužbeni zahtjev nije promijenjen (čl. 191. st. 3. ZPP-a).

19. Promjena zemljišnoknjižnih oznaka poslovnog prostora na koji se odnosi primarni tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva, u skladu s trenutnim stanjem u zemljišnoj knjizi, nije preinaka, već ispravak tužbe, stoga je sud dio podneska od 3. listopada 2024. kojim se mijenjaju zemljišnoknjižne oznake predmetne nekretnine (premda je formalno označen kao prvi eventualno kumulirani tužbeni zahtjev) tumačio kao ispravak primarnog tužbenog zahtjeva u tom dijelu. Dakle, postoji samo jedan (primarni) tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru i to onaj s novim zemljišnoknjižnim oznakama.

20. S druge strane, tim istim podneskom od 3. listopada 2024. tužitelj dodaje, ponovno, po četvrti puta, u okviru (nove) prve eventualne kumulacije tužbeni zahtjev za utvrđenje da je tužitelj potpisom Sporazuma o ustupanju Ugovora o pravu građenja od 7. lipnja 2016. stupio u pravnu poziciju društva Esplanade – centar d.o.o. iz Ugovora o pravu građenja.

21. Dodavanje novog tužbenog zahtjeva uz postojeće jest preinaka tužbe i to, u ovom slučaju, s obzirom na sadržaj dodanog tužbenog zahtjeva te s obzirom na stadij parničnog postupka takva koja je nedopuštena.

22. Naime, tužba se načelno može preinačiti samo do zaključenja prethodnog postupka, a iznimno, ako ju tužitelj do tada nije mogao preinačiti bez svoje krivnje, može se preinačiti do zaključenja glavne rasprave (čl. 190. st. 1. i 2. ZPP-a).

23. S obzirom da je prvotna tužba već sadržavala tužbeni zahtjev na utvrđenje da je tužitelj potpisom Sporazuma o ustupanju Ugovora o pravu građenja od 7. lipnja 2016. stupio u pravnu poziciju društva Esplanade – centar d.o.o. iz Ugovora o pravu građenja, to nema govora o tome da tužitelj takav tužbeni zahtjev nije mogao postaviti do zaključenja prethodnog postupka na ročištu od 25. listopada 2022., slijedom čega opetovano dodavanje tog tužbenog zahtjeva u podnesku od 3. listopada 2024. predstavlja nedopuštenu preinaku, što je rješenjem valjalo i utvrditi.

24. U odnosu na dvostruku litispendenciju

25. Tužitelj u svakom eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu, osim u posljednjem, ponavlja identični tužbeni zahtjev za utvrđenje da je potpisom Sporazuma o ustupanju Ugovora o pravu građenja od 7. lipnja 2016. stupio u pravnu poziciju društva Esplanade – centar d.o.o. iz Ugovora o pravu građenja.

26. Prema odredbi čl. 188. st. 2. ZPP-a tužitelj može dva ili više tužbenih zahtjeva u međusobnoj vezi istaknuti u jednoj tužbi i tako da sud slijedeći od tih zahtjeva prihvati ako nađe da onaj koji je ispred njega istaknut nije osnovan.

27. Navedena odredba uređuje tzv. eventualnu kumulaciju tužbenih zahtjeva za koju je osnovna pretpostavka da su tužbeni zahtjevi koji se ističu različiti, dakle, da među njima nema identiteta, u protivnom se ne radi o eventualnoj kumulaciji, već o običnoj objektivnoj kumulaciji tužbenih zahtjeva.

28. Kada tužitelj u istoj tužbi ističe dva ili više činjenično identičnih tužbenih zahtjeva, tada valja primijeniti pravila o dvostrukoj litispendenciji iz odredbe čl. 194. ZPP-a.

29. Prema odredbi čl. 194. st. 3. ZPP-a dok parnica teče, ne može se u pogledu istog zahtjeva pokrenuti nova parnica među istim strankama, a ako takva parnica bude pokrenuta, sud će tužbu odbaciti.

30. S obzirom da je tužbeni zahtjev za utvrđenje da je tužitelj potpisom Sporazuma o ustupanju Ugovora o pravu građenja od 7. lipnja 2016. stupio u pravnu poziciju društva Esplanade – centar d.o.o. iz Ugovora o pravu građenja u predmetnoj parnici istaknut istodobno ukupno 3 puta, u primarnom tužbenom zahtjevu te u dva eventualno kumulirana tužbena zahtjeva, to je tužbu u odnosu na 2 takva dodatna identična zahtjeva valjalo odbaciti kao nedopuštenu.

31. <u>U odnosu na meritum spora</u>

32. Predmet spora jest utvrđenje da li je pravna pozicija društva Esplanade – centar d.o.o. iz Ugovora o pravu građenja prenesena na tužitelja, da li je tužitelj stekao pravo vlasništva predmetnog poslovnog prostora u Zagrebu, Gajeva 2, građenjem na tuđem zemljištu (primarni tužbeni zahtjev), da li su određene odredbe Ugovora o pravu građenja ništetne zbog protivnosti prisilnim odredbama ZVDSP-a koje uređuju pravo građenja te može li se sudskom presudom "nadomjestiti" ugovor o zakupu određenog sadržaja između parničnih stranaka (prvi eventualno kumulirani tužbeni zahtjev), da li je rok na koje je osnovano "pravo građenja" uopće počeo teći s obzirom da isto nije nikada upisano u zemljišnoj knjizi (drugi eventualno kumulirani tužbeni zahtjev) te da li je tuženik dužan tužitelju naknaditi novčana ulaganja koja je u predmetni poslovni prostor izvršilo društvo Pag – razvoj d.o.o. (treći eventualno kumulirani tužbeni zahtjev).

33. Među strankama je nesporno da je u 1994. sklopljen Ugovor o pravu građenja između tuženika i Esplanade – centar d.o.o., a nedugo nakon toga i njegov Aneks, da je Esplanade – centar d.o.o. promijenio tvrtku u Kupina d.o.o. te da su naknadno sklapani Sporazumi o ustupanju Ugovora o pravu građenja (najprije između Kupina d.o.o. i Pag razvoj d.o.o. u 2010., potom između Pag razvoj d.o.o. i Immensus d.o.o. u 2015. te naposljetku između Immensus d.o.o. i tužitelja u 2016.) na koje tuženik nije nikada dao izričit pisani pristanak.

34. Nesporno je da je tuženik ishodio pravomoćnu i ovršnu presudu ovog suda, P-2917/2015 od 3. ožujka 2017. kojom je društvu Pag razvoj d.o.o. naloženo iseliti iz predmetnog poslovnog prostora i isti predati tuženiku slobodnog od osoba i stvari.

35. Nesporno je i da društvo Pag razvoj d.o.o. nije vratilo tuženiku posjed predmetnog poslovnog prostora te da se u posjedu istog danas nalazi tužitelj, kao i da je tuženik u određenom razdoblju bio upisan kao vlasnik predmetnog prostora u zemljišnim knjigama, ali da je danas kao vlasnica upisana Republika Hrvatska.

36. Sporno je da li je pravna pozicija društva Esplanade – centar d.o.o. iz Ugovora o pravu građenja prenesena na tužitelja, predstavlja li Ugovor o pravu građenja po svojoj pravnoj naravi ugovor o građenju na tuđem zemljištu, je li tužitelj stekao vlasništvo predmetnog poslovnog prostora građenjem na tuđem zemljištu, jesu li određene odredbe Ugovora o pravu građenja ništetne, jer su protivne prisilnim odredbama ZVDSP-a koje reguliraju institut prava građenja, jer li istekao rok na koji je sklopljen Ugovor o pravu građenja, može li sud naložiti tuženiku sklapanje ugovora o zakupu s tužiteljem određenog sadržaja te je li postojala tražbina društva Pag razvoj d.o.o. prema tuženiku za izvršena ulaganja u predmetni poslovni prostor i je li ista prenesena na tužitelja.

37. Ugovorom o pravu građenja koji je sklopljen 13. rujna 1994. između tuženika i Esplanade – centar d.o.o. utvrđuje se da je tuženik izvanknjižni vlasnik zgrade u Zagrebu, Gajeva 2, izgrađene na k. č. 2272 k.o. Centar koja da odgovara zk. č. 3233/3, 3233/4 i dijelu 3233/2 k.o. Grad Zagreb (čl. 1. Ugovora). Nadalje, tim Ugovorom tuženik da osniva pravo građenja na dijelu te nekretnine, rekonstrukcijom dijela zgrade u površini od 497,55 m2, prema tehničkoj dokumentaciji projektnog biroa Desab br. TD 106 iz lipnja 1994., u korist Esplanade – centar d.o.o. odnosno njegovog pravnog sljednika, na rok od 15 godina (čl. 2. i 3. Ugovora). Ugovoreno je da će sredstva koja će Esplanade – Centar d.o.o. uložiti u rekonstrukciju predstavljati naknadu za pravo građenja za razdoblje od sklapanja ugovora do 31. prosinca 1999., dok će navedeno društvo od 1. siječnja 2000. plaćati naknadu za pravo građenja u iznosu od 6.600 DEM mjesečno prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja (čl. 4. Ugovora.). Tuženik je dozvolio Esplanade – centar d.o.o. da u zemljišnim knjigama upiše pravo građenja na teret dijela nekretnine iz čl. 1. Ugovora, s time da je isprave potrebne za upis potrebno pribaviti društvo na svoj trošak (čl. 5. st. 1. i 2. Ugovora). Po isteku roka od 15 godina, Esplanade - centar d.o.o. je dužno predati tuženiku u posjed rekonstruirani dio zgrade bez ikakve naknade, a tuženik može zatražiti brisanje prava građenja iz zemljišnih knjiga (čl. 5. st. 3. Ugovora). Ugovoreno je da će u slučaju da tuženik odluči prodati predmetni poslovni prostor za vrijeme trajanja prava građenja, isti ponuditi najprije društvu Esplanade – centar d.o.o. ili njegovom pravnom sljedniku (čl. 6. Ugovora).

38. Ugovor o pravu građenja je izmijenjen Aneksom od 13. srpnja 1995., kojim je utvrđeno da je Esplanade – Centar d.o.o. promijenilo tvrtku u Kupina d.o.o., kojim je rok na koji tuženik daje "pravo građenja" produljen s 15 na 25 godina te kojim je produljen rok u kojem Kupina d.o.o. ne mora plaćati naknadu za pravo građenja s 31. prosinca 1999. na 31. prosinca 2020. Osim toga, ugovoreno je da će nakon isteka roka prava građenja, Kupina d.o.o. ili njegov pravni sljednik imat pravo prvenstva pri sklapanju ugovora o najmu (pravilno zakupu) s tuženikom u pogledu predmetnog poslovnog prostora pod jednakim uvjetima.

39. Sporazumom o ustupanju Ugovora o pravu građenja iz 2010. društvo Kupina d.o.o. je ustupilo društvu Pag razvoj d.o.o. Ugovor o pravu građenja s Aneksom

odnosno svoja prava i obveze po tom ugovoru za naknadu u iznosu od 1.000.000,00 kn s početkom otplate.

40. Sporazumom o ustupanju Ugovora o pravu građenja iz 2015. društvo Pag razvoj d.o.o. je ustupilo društvu Immensus j.d.o.o. Ugovor o pravu građenja s Aneksom odnosno svoja prava i obveze po tom ugovoru, s time da je naknada trebala biti predmetom posebnog sporazuma.

41. Sporazumom o ustupanju Ugovora o pravu građenja iz 2016. društvo Immensus j.d.o.o. je ustupilo tužitelju Ugovor o pravu građenja s Aneksom odnosno svoja prava i obveze po tom ugovoru, s time da je naknada trebala biti predmetom posebnog sporazuma.

42. U odnosu na pravno sljedništvo između Esplanade – centar d.o.o. i tužitelja

43. Ustupanje svih prava i obveza jedne ugovorne strane na treću osobu, koja nije stranka tog ugovora, moguće je samo kroz institut prijenosa ugovora.

44. U vrijeme sklapanja svih Sporazuma o ustupanju Ugovora o pravu građenja, koji su po svojoj pravnoj naravi ugovori o prijenosu ugovora, na snazi je bio ZOO/05, slijedom čega se njegove odredbe imaju primijeniti na konkretno pravno pitanje.

45. Prema odredbama čl. 127. st. 1. – 3. ZOO-a/05 svaka ugovorna strana može, ako na to pristane druga strana, prenijeti ugovor na neku treću osobu koja time postaje nositelj svih njezinih prava i obveza iz toga ugovora. Prijenosom ugovora ugovorni odnos između prenositelja i druge strane prelazi na primatelja i drugu stranu u času kad je druga strana pristala na prijenos, a ako je druga strana dala svoj pristanak unaprijed, u času kad je obaviještena o prijenosu. Pristanak na prijenos ugovora valjan je samo ako je dan u propisanom ili ugovorenom obliku za valjanost prenesenog ugovora.

46. Na jednaki način tu materiju uređuju i odredbe čl. 145. st. 1. i 3. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj: 53/1991., 73/1991., 3/1994., 111/1993., 107/1995., 7/1996., 91/1996., 112/1999., 88/2001., dalje u tekstu: ZOO/91)

47. S obzirom da tuženik nije nikada pristao niti na prvi prijenos prava i obveza iz Ugovora o pravu građenja, s Esplanade – centar d.o.o. na Pag razvoj d.o.o., a kamo li na ostale prijenose, to do prijenosa ugovora nije moglo doći.

48. Iako je sporna pravna narav Ugovora o pravu građenja, bilo da se radi o ugovoru kojim se osniva pravo građenja, kao što bi to proizlazilo iz naslova ugovora, bilo da se radi o ugovoru o zakupu poslovnog prostora, kao što bi to proizlazilo iz sadržaja ugovora, propisom je bila određena pisana forma kao uvjet njegove valjanosti, slijedom čega je i pristanak tuženika na prijenos ugovora morao biti dan u pisanom obliku (čl. 35. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama /Službeni list FNRJ broj: 16/1959., 48/1959., 12/1962., Službeni list SFRJ, broj: 11/1965., 57/1965., Narodne novine, broj: 52/1971., 91/1996., dalje u tekstu: Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama/).

49. Niti je sudu dostavljena takva pisana suglasnost tuženika na prijenos ugovora, a niti se tvrdi da je određeni predstavnik tuženika u njegovo ime dao usmenu

suglasnost, stoga do prijenosa ugovora nije moglo doći pa tužitelj nije mogao stupiti u prava i obveze društva Esplanade – centar d.o.o. iz Ugovora o pravu građenja.

50. Stoga je neosnovan primarni tužbeni zahtjev za utvrđenje da je tužitelj potpisom Sporazuma o ustupanju Ugovora o pravu građenja od 7. lipnja 2016. stupio u pravnu poziciju društva Esplanade – centar d.o.o. iz Ugovora o pravu građenja.

51. U odnosu na pravnu narav Ugovora o pravu građenja

52. U vrijeme sklapanja Ugovora o pravu građenja (osnovnog iz 1994. i Aneksa iz 1995.) još je bio na snazi ZOVO, koji nije poznavao institut prava građenja.

53. Napominje se da nekadašnji austrijski Opći građanski zakonik iz 1811. (dalje u tekstu: OGZ) nije poznavao institut prava građenja koji odvaja pravo vlasništva zgrade izgrađene na određenom zemljištu (u biti na pravu građenja osnovanom na tom zemljištu) od prava vlasništva samog zemljišta, već je isti dosljedno slijedio rimsko načelo da sve što je izgrađeno na zemljištu prati sudbinu zemljišta, dakle, da je vlasnik zemljišta ujedno i vlasnik svega što je na zemljištu izgrađeno.

54. Međutim, nakon što je u Austriji 1912. donesen Zakon o pravu građenja koji uvodi institut prava građenja kao ograničenog stvarnog prava koje se u pravnom prometu ponaša kao samostalna nekretnina, izvršena je opsežna treća novela OGZ-a iz 2016., kojom je institut prava građenja integriran u tekst OGZ-a kroz odredbe paragrafa 293., 297., 435. i 443. te je isti definiran kao, u pravnom smislu, nekretnina, s kojom je povezana zgrada koja je na tom pravu izgrađena, dakle, ista je odvojena od zemljišta, a stječe se isključivo upisom u zemljišnoj knjizi (u poseban zemljišnoknjižni uložak) kao teret na zemljištu.

55. Prema Zakonu o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine (Narodne novine, broj: 73/1991.) pravni propisi (zakoni, uredbe, naredbe, pravilnici i dr.) koji su bili na snazi na dan 6. travnja 1941. primjenjivat će se u Republici Hrvatskoj kao pravna pravila, ako su, sukladno posebnim propisima, do dana stupanja na snagu tog zakona (31. prosinca 1991.), primjenjivana u Hrvatskoj i to na odnose koji nisu uređeni važećim propisima Republike Hrvatske ukoliko su u skladu s Ustavom i zakonima Republike Hrvatske.

56. S obzirom da je u razdoblju od 1980. do stupanja na snagu ZVDSP-a, 1. siječnja 1997., u Hrvatskoj bio na snazi Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (ZOVO) koji je regulirao stvarna prava na stvarima, nekretninama i pokretninama, s time da je institut društvenog vlasništva ukinut, a uslijedio je dugotrajan proces pretvorbe društvenog vlasništva prema nizu posebnih propisa, dakle, postojao je zakon koji je uređivao stvarnopravne odnose na nekretnini, to nije bilo mjesta primjeni gore navedenih paragrafa OGZ-a kao pravnih pravila o pravu građenja.

57. Dakle, do stupanja na snagu ZVDSP-a, 1. siječnja 1997., u Hrvatskoj nije postojao institut prava građenja (kao ograničenog stvarnog prava na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod njega ima vlastitu zgradu), slijedom čega se takvo pravo niti nije moglo steći temeljem Ugovora o pravu građenja iz 1994.

58. Međutim, prema ocjeni ovog suda Ugovor o pravu građenja nije zbog toga ništetan.

59. Iako je zasnivanje prava građenja tada bilo protivno prisilnim propisima, a protivnost prisilnim propisima ugovore čini ništetnim (odnosno ništavim prema dikciji ZOO-a/91), kad ništav ugovor udovoljava uvjetima za pravovaljanost nekoga drugog ugovora, onda će među ugovarateljima važiti taj drugi ugovor, ako bi to bilo u suglasnosti s ciljem koji su ugovaratelji imali na umu kad su ugovor sklopili i ako se može uzeti da bi oni sklopili taj ugovor da su znali za ništavost svog ugovora (čl. 103. st. 1. i 106. ZOO-a/91).

60. Predmetni Ugovor o pravu građenja udovoljava uvjetima za valjanost ugovora o zakupu poslovnog prostora, pri čemu zakupnik prije početka korištenja tog prostora mora sam isti dovesti u uporabljivo stanje za obavljanje svoje poslovne (ugostiteljske) djelatnosti (što se često ugovara u ugovorima o zakupu), za koje građevinske preinake je dobio i građevinsku dozvolu, a sva novčana sredstva koja će uložiti u tu građevinsku preinaku će mu se uračunati uračunati u naknadu za korištenje te nekretnine do 31. prosinca 2000., nakon čega će početi plaćati mjesečnu naknadu u iznosu od 6.600,00 DEM u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, a po isteku ugovorenog roka korištenja će taj poslovni prostor vratiti u posjed tuženiku, kao izvanknjižnom vlasniku, bez naknade.

61. Dakle, iz Ugovora o pravu građenja jasno proizlazi da namjera ugovornih strana nije bila da društvo Esplanade – centar d.o.o. stekne pravo vlasništva na rekonstruiranom poslovnom prostoru, već je namjera bila omogućiti društvu Esplanade – centar d.o.o. naplatno korištenje predmetnog poslovnog prostora u trajanju od 25 godina, nakon čega bi ono ili njegov pravni sljednik imali pravo prvenstva pri sklapanju (drugog) ugovora o zakupu uz iste uvjete.

62. Nema osnove da se na Ugovor o pravu građenja, koji je po svom sadržaju i naravi ugovor o zakupu, primjene odredbe ZOVO-a o stjecanju prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu.

63. Prema odredbi čl. 24. st. 1. ZOVO-a osoba koja može biti nosilac prava vlasništva, a koja izgradi zgradu ili drugu građevinu (građevinski objekt) na zemljištu na koje drugi ima pravo vlasništva (graditelj), stječe pravo vlasništva i na zemljište na kojem je izgrađen građevinski objekt, a i na zemljište koje je neophodno za redovnu upotrebu toga građevinskog objekta, ako nije znala niti je mogla znati da gradi na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta je znao za izgradnju i nije se odmah usprotivio.

64. Prije svega, društvo Esplanade – centar d.o.o. nije na tuđem zemljištu izgradio građevinski objekt, već je rekonstruirao postojeći poslovni prostor koji se je nalazio u prizemlju, prvom katu i dijelu drugog kata zgrade u Zagrebu, Gajeva 2, u poslovni prostor ugostiteljske namjene – caffe bar i restaurant, a sve kako to proizlazi iz građevinske dozvole od 15. prosinca 1994.

65. Dakle, nije se radilo o gradnji zgrade ili drugog građevinskog objekta na tuđem zemljištu, već o građevinskoj preinaci poslovnog prostora u već izgrađenoj zgradi.

66. Osim toga, osnovna pretpostavka za stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu jest da graditelj nije znao niti je mogao znati da gradi na tuđem, što u konkretnom slučaju nije ispunjeno, budući da je društvu Esplanade – centar d.o.o., a i svima ostalima bilo jasno da građevinske preinake ne vrši na svojem zemljištu, već na zemljištu Grada Zagreba.

67. Isto jasno proizlazi kako iz Ugovora o pravu građenja, tako i iz izdane građevinske dozvole, a u određenom razdoblju, u kojem je tuženik bio upisan kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora, to je bilo vidljivo i iz zemljišne knjige.

68. Stoga Esplanade – centar d.o.o. nije mogao steći pravo vlasništva predmetnog poslovnog prostora građenjem na tuđem zemljištu, a osobito to nije mogao tužitelj koji nesporno nije ništa izgradio na predmetnom zemljištu, slijedom čega je valjalo odbiti primarni tužbeni zahtjev za utvrđenje da je tužitelj stekao pravo vlasništva predmetnog poslovnog prostora građenjem na tuđem zemljištu.

69. Ovdje se napominje da je trenutno u zemljišnim knjigama kao vlasnica predmetnog poslovnog prostora upisana Republika Hrvatska, slijeodm toga, strogo formalno gledajući, tuženik niti nije pasivno legitimiran u parnici koja se vodi radi utvrđenja prava vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru.

70. Odbijanjem u cijelosti primarnog tužbenog zahtjeva, ispunile su se procesne pretpostavke za meritorno odlučivanje o prvom eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu za utvrđenje ništetnosti odredaba čl. 5. st. 3. i čl. 6. Ugovora o pravu građenja te nadomještanju ugovora o zakupu određenog sadržaja.

71. <u>O valjanosti odredaba Ugovora o pravu građenja</u>

72. S obzirom da je Ugovor o pravu građenja (kao i njegov Aneks) sklopljen prije donošenja i stupanja na snagu ZVDSP-a te u vrijeme kada institut prava građenja nije postojao, zbog čega je sud i zaključio da se taj ugovor ima smatrati ugovorom o zakupu poslovnog prostora, to nema mjesta ocjenjivanju jesu li pojedine odredbe Ugovora o pravu građenja protivne prisilnim odredbama ZVDSP-a koje uređuju pravo građenja.

73. U tom kontekstu, odredba čl. 5. st. 3. Ugovora o pravu građenja prema kojoj je Esplanade – centar d.o.o. dužan, po isteku roka trajanja prava građenja, predati tuženiku u posjed rekonstruirani poslovni prostor bez ikakve naknade, kao i odredba čl. 6. Ugovora prema kojem Esplanade – centar d.o.o. ima pravo prvokupa ako tuženik za vrijeme trajanja prava građenja odluči prodati predmetni poslovni prostor, nisu protivne prisilnim propisima, osobito ne onima koji su tada uređivali ugovor o zakupu.

74. Dakle, zakupoprimac je dužan nakon isteka roka zakupa vratiti zakupodavcu poslovni prostor koji je predmet zakupa bez ikakve naknade, u smislu odredbe čl. 61. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama, koji je bio na snazi u vrijeme sklapanja Ugovora o pravu građenja (kao i čl. 585. st. 1. ZOO-a/91) (a i kod ugovora o građenju se stranke mogu dogovoriti da se takva naknada neće plaćati za zgradu izgrađenu na pravu građenja nakon isteka roka na koji je to pravo osnovano, unatoč odredbi čl. 295. st. 3. ZVDSP-a) te ugovorne strane mogu uvijek ugovoriti za zakupnika pravo prvokupa u slučaju ako zakupodavac za vrijeme trajanja ugovora o zakupu odluči prodati

poslovni prostor, u protivnom će novi vlasnik poslovnog prostora stupiti po samom zakonu na mjesto zakupodavca (čl. 591. st. 1. ZOO-a/91).

75. Sud ističe da je upravo iz odredbe čl. 6. Ugovora o pravu građenja vidljivo da namjera ugovornih strana nije bila osnivanje prava građenja u smislu nekadašnjeg OGZ-a ili današnjeg ZVDSP-a, jer bi u tom slučaju bilo ugovoreno da rekonstruirani poslovni prostor predstavlja pripadak prava građenja i stoga vlasništvo Esplanade – centar d.o.o., kojeg za vrijeme trajanja prava građenja vlasnik zemljišta ne može prodati, dok je iz ove odredbe jasno da je predmetni poslovni prostor cijelo vrijeme ostao vlasništvo tuženika, a da je Esplanade – centar d.o.o. bio isključivo ulagatelj određenih novčanih sredstava u rekonstrukciju istog, koja su mu davala pravo na vremenski ograničeno korištenje tog prostora.

76. Stoga je valjalo odbiti eventualno kumulirani tužbeni zahtjev za utvrđenje ništetnosti odredbama čl. 5. st. 3. i čl. 6. Ugovora o pravu građenja, u dijelu koji tuženiku omogućuje prodaju poslovnog prostora prije isteka tog ugovora.

77. U odnosu na protek roka na koji je sklopljen Ugovor o pravu građenja te tuženikovu obvezu sklapanja ugovora o zakupu

78. Tužitelj smatra da je po isteku roka na koji je bio sklopljen Ugovor o pravu građenja (za koji tužitelj smatra da je istekao 12. srpnja 2020., a tuženik 12. rujna 2019.) tuženik bio dužan tužitelju ponuditi sklapanje ugovora o zakupu, a što nije učinio pa traži da sud nadomjesti taj ugovor o zakupu svojom presudom.

79. Podredno, tužitelj smatra da se rok trajanja Ugovora o pravu građenja od 25 godina ima računati počevši od dana stjecanja prava građenja, a kako se isto stječe tek upisom u zemljišnu knjigu, koji u konkretnom slučaju nije nikad izvršen, to da navedeni rok nije nikad niti počeo teći pa traži da sud utvrdi da taj rok neće početi teći sve dok se pravo građenja ne upiše u zemljišnu knjigu.

80. Prije svega, već je zaključeno da Ugovor o pravu građenja ne predstavlja nikakav temelj za upis prava građenja, jer je sklopljen u vrijeme kada taj institut nije postojao, ali da udovoljava pretpostavkama za valjanost ugovora o zakupu.

81. Osim toga, tuženik nije omogućio Esplanade – centar d.o.o. korištenje predmetnog poslovnog prostora u trajanju od 25 godina počevši od upisa prava građenja u zemljišnu knjigu, već počevši od dana sklapanja tog ugovora.

82. Na isto ukazuje i odredba čl. 4. st. 1. Ugovora o pravu građenja odnosno čl. 4. Aneksa istom prema kojem će sredstva koja će društvo Esplanade – centar d.o.o. uložiti u rekonstrukciju predmetnog poslovnog prostora predstavljati naknadu za pravo građenja u razdoblju od sklapanja tog ugovora do 31. prosinca 1999. odnosno 31. prosinca 2000., dakle, Esplanade – centar d.o.o. je bio dužan plaćati naknadu za "pravo građenja" (korištenje predmetnog poslovnog prostora) od dana sklapanja ugovora, a ne tek od upisa prava građenja u zemljišnu knjigu, što znači da se je i trajanje roka prava građenja, a time i roka trajanja samog ugovora trebalo računati od dana sklapanja tog ugovora.

83. Isto je i logično, s obzirom da je Esplanade – centar d.o.o. bio zadužen da izvrši upis prava građenja u zemljišnu knjigu na svoj trošak, a nije bila namjera tuženika omogućiti navedenom društvu da izbjegavanjem upisa unedogled prolongira trajanje Ugovora o pravu građenja.

84. Budući da je Ugovor o pravu građenja sklopljen 13. rujna 1994. na razdoblje od 25 godina, to je rok na koji je isti sklopljen istekao 14. rujna 2019.

85. Tada je na snazi bio Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj: 125/2011., 64/2015., 112/2018., 123/2024., dalje u tekstu: ZZKPP).

86. Prema odredbi čl. 6. ZZKPP-a Republika Hrvatska i jedinice lokalne regionalne samouprave mogu poslovne prostore u svom vlasništvu davati u zakup samo na temelju javnog natječaja, a javni natječaj se može izbjeći samo ako se u tom poslovnom prostoru već nalazi zakupnik koji ima sklopljen valjan ugovor o zakupu i koji u cijelosti izvršava svoje obveze iz tog ugovora.

87. U 2019., kada je istekao Ugovor o pravu građenja, korisnik predmetnog poslovnog prostora Esplanade – centar d.o.o., koji je promijenio tvrtku u Kupina d.o.o., više ne postoji, budući da je izbrisan iz sudskog registra 7. travnja 2014. po službenoj dužnosti, temeljem odredbe čl. 70. Zakona o sudskom registru (Narodne novine, broj: 1/1995., 57/1996., 1/1998., 30/1999., 45/1999., 54/2005., 40/2007., 91/2010., 90/2011., 148/2013., 93/2014., 110/2015., 40/2019., 34/2022., 123/2023.) (nedostavljanje godišnjih financijskih izvješća FINA-i tri godine zaredom), temeljem rješenja ovog suda Tt-13/16504-21, a pravnih sljednika nije imao.

88. Dakle, pretpostavljeni "zakupnik" više nije postojao, a u predmetnom poslovnom prostoru se nalazi tužitelj koji nema pravnu osnovu za posjed, jer Ugovor o pravu građenja na njega nije prenesen (zbog izostanka suglasnosti tuženika), a niti tužitelj, niti prethodni korisnici prostora nisu tuženiku plaćali naknadu za njegovo korištenje.

89. Štoviše, tuženik raspolaže ovršnom ispravom protiv društva Pag razvoj d.o.o. na iseljenje iz predmetnog poslovnog prostora te ovršnom ispravom protiv Kupina d.o.o. na plaćanje naknade za "pravo građenja".

90. Stoga ne postoji pravna osnova temeljem koje bi sud mogao naložiti tuženiku sklapanje ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora s tužiteljem pa je tužbeni zahtjev za "nadomještanje" takvog ugovora predmetnom presudom valjalo odbiti kao neosnovan.

91. Kako je meritorno odbijen u cijelosti prvi eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, ispunile su se procesne pretpostavke za meritorno odlučivanje o drugom eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu.

92. Budući da je utvrđeno da je rok na koji je sklopljen Ugovor o pravu građenja istekao najkasnije 14. rujna 2019., a s obzirom da je korisnik poslovnog prostora ("prava građenja") prestao postojati prije toga datuma, 7. travnja 2014., bez postojanja univerzalnih pravnih sljednika koji bi stupili u njegovu pravnu poziciju, to je predmetni ugovor već tada prestao važiti, zbog nepostojanja ugovorne strane koja bi trebala ispunjavati ugovorne obveze (arg. iz čl. 213. ZOO-a/05), slijedom čega je valjalo odbiti

eventualno kumulirani tužbeni zahtjev za utvrđenje da rok trajanja prava građenja koji je ugovoren Ugovorom o pravu građenja ne počinje teći sve dok to pravo ne bude upisano u zemljišnu knjigu.

93. Kako je meritorno odbijen u cijelosti drugi eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, ispunile su se procesne pretpostavke za meritorno odlučivanje o trećem eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu.

94. O pravu na naknadu uloženih novčanih sredstava

95. Prema tvrdnji tužitelja Pag razvoj d.o.o. je, za vrijeme svog posjedovanja predmetnog poslovnog prostora, uložio u uređenje istoga ukupno 850.000,00 EUR, od čega da je iznos od 570.000,00 EUR dobiven iz kredita. Stoga da je Pag razvoj d.o.o. imao prema tuženiku tražbinu po osnovi povrata izvršenih novčanih ulaganja u iznosu od 850.000,00 EUR, koju da je ustupio tužitelju Sporazumom od 7. lipnja 2016., slijedom čega tužitelj u ovoj parnici zahtijeva isplatu iznosa od 570.000,00 EUR (ranije 4.294.665,00 kn) s zateznim kamatama od dana donošenja predmetne presude do isplate.

96. Iz isprava u predmetnom spisu proizlazi da je Pag razvoj d.o.o. bio nepošteni posjednik predmetnog poslovnog prostora.

97. Prema odredbi čl. 18. st. 3. ZVDSP-a posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada.

98. S obzirom da tuženik nije nikada dao svoj pristanak (u pisanom obliku) na prijenos Ugovora o pravu građenja s Kupine d.o.o. (ranije Esplanade – centar d.o.o.) na Pag razvoj d.o.o., to je Pag razvoj d.o.o. morao znati da mu temeljem Sporazuma o ustupanju Ugovora o pravu građenja iz 2010. ne pripada pravo na posjed predmetnog poslovnog prostora.

99. Osim toga, tuženik je u studenom 2015. pred ovim sudom pokrenuo protiv društva Pag razvoj d.o.o. parnični postupak radi iseljenja navedenog društva iz predmetnog poslovnog prostora i njegove predaje u posjed, tvrdeći da je od samog stupanja u posjed, u prosincu 2012., Pag razvoj d.o.o. bespravni/nepošteni posjednik predmetnog poslovnog prostora, budući da s njime nema sklopljen nikakav ugovor, a navodni ugovor o zakupu za koji je direktor društva Pag razvoj d.o.o. tvrdio da je sklopljen s Kupinom d.o.o., da ne može postojati, budući da je društvo Kupina d.o.o. brisano iz sudskog registra 7. travnja 2014. (što je i bio razlog zašto prethodno započeta parnica protiv Kupine d.o.o. radi raskida Ugovora o pravu građenja i iseljenja Kupine d.o.o. iz predmetnog poslovnog prostora, zbog neplaćanja ugovorene naknade za pravo građenja, nije nikada meritorno dovršena).

100. Navedeni postupak okončan je donošenjem presude ovog suda, P-2917/2015-3 od 3. ožujka 2017., kojom je društvu Pag razvoj d.o.o. naloženo iseliti iz predmetnog poslovnog prostora i predati ga u posjed tuženiku slobodnog od osoba i stvari. Navedena presuda je postala pravomoćna 9. rujna 2020., a ovršna 16. studenog 2020.

101. S obzirom da je:
- tuženik još 2002. podnio tužbu protiv Kupine d.o.o. pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu radi naplate dospjelih naknada za pravo građenja (s time da je tužbeni zahtjev tijekom trajanja postupka povećao za u međuvremenu dospjele naknade tako da je konačno postavljenim tužbenim zahtjevom tražio isplatu naknada za razdoblje od siječnja 2001. do svibnja 2008. u ukupnom iznosu od 300.333,17 EUR s zateznim kamatama), koja je okončana donošenjem pravomoćne presude P-11436/2002 od 16. ožujka 2010. (pravomoćne i ovršne 8. travnja 2010.) u korist Grada Zagreba, ovdje tuženika, a tamo tužitelja,
- tuženik još 2. lipnja 2010. podnio tužbu ovom sudu protiv Kupine d.o.o. radi raskida Ugovora o pravu građenja i iseljenja Kupine d.o.o. iz predmetnog poslovnog prostora, zbog neplaćanja ugovorene naknade za pravo građenja (obrazloženje presude ovog suda P-2917/2015 od 3. ožujka 2017.),
- a da je Želimir Dodder ujedno jedini član društva i direktor društva Pag razvoj d.o.o. te je bio jedini direktor društva Kupina d.o.o. od studenog 2001. do brisanja tog društva u 2014.,

102. to je nemoguće da društvo Pag razvoj d.o.o. u trenutku sklapanja s Kupinom d.o.o. Sporazuma o ustupanju Ugovora o pravu građenja 1. rujna 2010. nije znalo za prethodno pokrenute postupke protiv Kupine d.o.o., štoviše, za u tom trenutku već pravomoćnu presudu iz koje proizlazi da Kupina d.o.o. gotovo cijelo vrijeme svog posjedovanja predmetnog poslovnog prostora nije tuženiku plaćala ugovorenu naknadu za "pravo građenja" te joj je naloženo da plati sve zaostale dospjele naknade.

103. Sve to ukazuje na svijest društva Pag razvoj d.o.o. da mu od samog stupanja u posjed predmetnog poslovnog prostora, navodno u prosincu 2012., pravo na posjed nije pripadalo, što znači da je cijelo to vrijeme bio nepošteni posjednik.

104. Prema odredbi čl. 165. st. 3. ZVDSP-a nepošteni posjednik ima pravo na naknadu troškova ako bi oni bili nužni i vlasniku, koje pravo mu zastarijeva u roku od tri godine od dana predaje stvari.

105. S obzirom da iz spisa proizlazi da niti Pag razvoj d.o.o., a niti tužitelj, koji je trenutni posjednik predmetnog poslovnog prostora, nije vratio posjed tuženiku, to zastara eventualne tražbine društva Pag razvoj d.o.o. po osnovi naknade nužnih troškova prema tuženiku nije još niti počela teći.

106. Nužni su oni troškovi koji su potrebni da bi se spriječilo propadanje nekretnine, njeno uništenje ili umanjenje njene vrijednosti.

107. Nužne troškove se ne smije miješati s korisnim troškovima, za koje nepošteni posjednik nema pravo na naknadu, već samo pošteni posjednik i to samo ako bi ti troškovi bili korisni i vlasniku (čl. 164. st. 2. i 3. ZVDSP-a).

108. Iz dopisa koje je Pag razvoj d.o.o. slao tuženiku jasno proizlazi narav troškova izvršenih ulaganja.

109. Iz obavijesti tuženika od 3. rujna 2010. upućene društvu Pag razvoj d.o.o. proizlazi da je tuženik, na upit navedenog društva treba li mu za preuređenje caffe bara A. G. Matoš na adresi Zagreb, Gajeva 2, konkretno za unutarnje preuređenje i kozmetičke izmjene, bez zadiranja u vanjski izgled prostora i bez promjene njegove

dotadašnje funkcije, građevinska dozvola, odgovorio da mu za takve zahvate građevinska dozvola ne treba.

110. Nadalje, društvo Pag razvoj d.o.o. u dopisu od 8. siječnja 2012. obavještava tadašnjeg gradonačelnika tuženika da je isključivo zbog opstanka poslovanja morao izvršiti prenamjenu i preuređenje lokala. Konkretno, da je uslijed pogoršanja uvjeta poslovanja u gospodarstvu, iz kojeg je dolazila cijela njegova klijentela, zbog ekonomske krize, zbog kroničnog nedostatka parkirnog prostora i nepostojanja uličnog ulaza izravno s Trga bana Jelačića, elitni restoranski biznis kakav je nekad bio u A. G. Matošu, postao izvor gubitka pa je isključivo zbog opstanka poslovanja izvršio prenamjenu i preuređenje konkretnog lokala. U tom dopisu naglašava da je renoviranje trajalo 2 godine, da je dovršio prenamjenu ugostiteljskog objekta, a druga faza da će biti opremanje i zvučna izolacija staklene terase kako bi lokal mogao raditi i kao noćni klub. To sve da je zahtijevalo novčanu investiciju od 850.000,00 EUR. Tvrdi da se u stvari radi o oblikovanju vizualnog imidža i cjelokupnog izgleda, što se u svijetu zove "uređenje tvrtke" ili "decorating company", a ne samo objekta.

111. Troškovi koje je društvo Pag razvoj d.o.o. snosio uslijed potrebe za preoblikovanjem svog imidža te za prenamjenom predmetnog ugostiteljskog objekta i u noćni klub kako bi opstao na tržištu nemaju veze sa sprečavanjem propadanja predmetnog poslovnog prostora ili sprečavanjem umanjenja njegove vrijednosti, a niti itko u ovom postupku tvrdi da je tom poslovnom prostoru takvo propadanje ili umanjenje vrijednosti uopće prijetilo.

112. Dakle, troškovi koje je Pag razvoj d.o.o. eventualno snosio nisu nužni troškovi, slijedom čega on kao nepošteni posjednik nije imao pravo od tuženika tražiti njihovu nadoknadu, a time nije postojala niti tražbina po toj osnovi prema tuženiku koja je mogla biti predmetom ustupanja na tužitelja.

113. Stoga Ugovor o ustupu tražbine od 7. lipnja 2016. ne proizvodi nikakve pravne učinke pa tužitelj nema aktivnu legitimaciju zahtijevati od tuženika isplatu iznosa od 570.000,00 EUR po osnovi naknade izvršenih novčanih ulaganja, slijedom čega je valjalo odbiti kao neosnovan i posljednji eventualno kumulirani tužbeni zahtjev.

114. S obzirom da je utvrđeno da tužiteljeva novčana tražbina ne postoji, nije bilo mjesta donošenju odluke o tuženikovoj tražbini istaknutoj radi prebijanja na ročištu od 25. listopada 2022. u iznosu od 300.333,17 EUR, budući da je procesnopravni prigovor radi prebijanja defanzivne naravi, dakle, postavljen je tek podredno, za slučaj da sud nađe osnovanom tražbinu iz tužbenog zahtjeva (bez obzira na to, napominje se da je tuženik u prijeboj stavio tražbinu koju je imao prema Kupini d.o.o., a ne prema društvu Pag razvoj d.o.o. ili tužitelju, slijedom čega izostaje nužna uzajamnost tražbina, a zakon za ovaj slučaj ne propisuje iznimku od uzajamnosti).

115. <u>Odluka o troškovima parničnog postupka</u>

116. Budući da je tužitelj u cijelosti izgubio predmetnu parnicu, isti nema pravo na naknadu troškova parničnog postupka, a dužan je iste naknaditi tuženiku (čl. 154. st. 1. ZPP-a).

117. Po prigovoru tuženika, sud je raspravnim rješenjem od 5. listopada 2022. (prije zaključenja prethodnog postupka) utvrdio vrijednost predmeta spora u ovoj parnici u iznosu od 10.001,00 kn, da bi, nakon uvođenja nove službene valute EURO, raspravnim rješenjem donesenim na ročištu za glavnu raspravu od 28. studenog 2024. taj iznos konvertirao u Euro, tako da VPS iznosi 1.327,00 EUR.

118. Sud je naknadno pojasnio da se tako određeni VPS primjenjuje isključivo na nenovčane tužbene zahtjeve, dok VPS za novčani tužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 570.000,00 EUR može biti isključivo taj iznos (arg. iz čl. 40. st. 1. – 3. ZPP-a).

119. S obzirom da se je istovremeno raspravljalo o svim tužbenim zahtjevima, a da je VPS za novčani tužbeni zahtjev najviši, to je iznos od 570.000,00 EUR uzet kao VPS prema kojem se imaju odmjeriti parnični troškovi u odnosu na cijeli postupak.

120. Tuženiku pripada naknada troškova parničnog postupka za odgovor na tužbu u iznosu od 10.717,50 EUR (Tbr. 8/1 i Tbr. 46 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika /Narodne novine, broj: 138/2023., 107/2025., dalje u tekstu: OT/), za ročište od 5. listopada 2022. u iznosu od 5.358,75 EUR (Tbr. 9/2 i Tbr. 46 OT-a), za ročište od 25. listopada 2022. u iznosu od 10.717,50 EUR (Tbr. 9/1 i Tbr. 46 OT-a), za ročište od 7. listopada 2024. u iznosu od 2.679,38 EUR (Tbr. 9/5 i Tbr. 46 OT-a), za ročište od 28. studenog 2024. u iznosu od 10.717,50 EUR (Tbr. 9/1 i Tbr. 46 OT-a), za podnesak od 26. studenog 2025. u iznosu od 10.717,50 EUR (Tbr. 8/1 i Tbr. 46 OT-a), za ročište od 24. veljače 2026. u iznosu od 5.358,75 EUR (Tbr. 9/2 i Tbr. 46 OT-a) i za ročište od 17. rujna 2026. u iznosu od 10.717,50 EUR (Tbr. 9/1 i Tbr. 46 OT-a), dakle, ukupno mu pripada iznos od 66.984,38 EUR s zateznim kamatama od dana donošenja predmetne presude do isplate (čl. 151. st. 3. ZPP-a), koje se obračunavaju po stopi određenoj odredbom čl. 29. st. 2. ZOO-a/05 u dijelu koji se odnosi na izvanugovorna potraživanja.

A) Ne pripada mu naknada za podnesak od 25. listopada 2022., jer uz isti isključivo dostavlja isprave za koje sam tvrdi da ih je propustio dostaviti uz odgovor na tužbu, u kojem se je na njih pozvao, slijedom čega je mogao i trebao te isprave dostaviti već uz odgovor na tužbu pa trošak sastavljanja predmetnog podneska nije bio potreban za vođenje predmetne parnice, u smislu odredbe čl. 155. st. 1. ZPP-a.

121. Ne pripada mu niti naknada za podnesak od 29. listopada 2024., jer niti on, po svom sadržaju nije bio potreban za vođenje predmetne parnice, budući da isti sadrži isključivo protivljenje preinaci tužbe, koje je ponovljeno na sljedećem ročištu, a i s obzirom na stadij u kojem je preinaka izvršena, nije bilo niti potrebno.

122. Također, sastavljanje troškovnika nije podnesak za koji stranci pripada naknada troška, budući da se radi o radnji koja se može poduzeti i na sudski zapisnik, a i nema narav radnje potrebne za vođenje postupka.

123. Naposljetku, tuženiku ne pripada niti naknada za pristup na ročište za objavu presude, jer taj trošak nije potreban za vođenje parnice, s obzirom da ako stranka koja je uredno pozvana na navedeno ročište na isto ne pristupi, može istog dana preuzeti sadržaj presude s e-oglasne ploče suda i na taj način na vrijeme biti upoznata s istom, kako bi u roku podnijela žalbu, a ukoliko nema namjere podnijeti žalbu, tada ionako ne bi mogla postići ovrhu presude bez otisnute potvrde pravomoćnosti i ovršnosti, a koja

se iskazuje tek nakon proteka žalbenog roka te dostavlja strankama zajedno s otpravkom presude putem e-Komunikacije.

124. Stoga je preko iznosa od 66.984,38 EUR do zahtijevanog iznosa od 140.677,50 EUR, za iznos od 73.693,12 EUR s zateznim kamatama, zahtjev tuženika za naknadu troškova parničnog postupka valjalo odbiti kao neosnovan.

125. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu 30. listopada 2026.

Sutkinja:
Ivana Manestar

Dokument je elektronički potpisan:
IVANA MANESTAR
Vrijeme potpisivanja:
30-10-2026
08:12:27

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D485233373338383138383737 32
L=ZAGREB
S=MANESTAR
G=IVANA
CN=IVANA MANESTAR

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana kada se smatra da je dostava presude obavljena (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), odnosno u roku od 15 dana po primitku presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), koja se podnosi putem informacijskog sustava e-Komunikacija ovog suda.

DNA:
- tužitelju po punomoćniku

  _____

- tuženiku po punomoćniku

  _____

Broj zapisa: **9-3088f-60859**

Kontrolni broj: **02a6b-cb4f7-8fc04**

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

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

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.