Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA
OIB: 85821130368
Zagreb, Ulica grada Vukovara 70
(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa St-2183/2026

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU DOKUMENTACIJE
ZAGREB 2
21 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA:
UR. BROJ:

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv REPUBLIKA HRVATSKA, Županijsko državno odvjetništvo u Zagrebu

OIB 52634238587

Adresa / sjedište

Zagreb, Savska cesta 41

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv GOLDEN MARKETING-TEHNIČKA KNJIGA d.o.o.

OIB 54260438166

Adresa / sjedište

Zagreb (Grad Zagreb), Jurišićeva ulica 10

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

Pravomoćna i ovršna presuda Trgovačkog suda u Zagrebu posl. Br. P-2356/2022

Iznos dospjele tražbine 7.031,85 eura

Glavnica 6.100,00 eura

Kamate 931,85 eura

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

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

Presuda Trgovačkog suda u Zagrebu posl. Br. P-2356/2022., obračun kamata

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / NE za iznos 7.031,85 eura

Naziv ovršne isprave

Pravomoćna i ovršna presuda Trgovačkog suda u Zagrebu posl. Br. P-2356/2022 od 10.04.2025.

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

_____

_____

Iznos tražbine _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

_____

_____

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

Mjesto i datum
U Zagrebu, 14.10.2026.

Potpis vjerovnika
ZAMJENICA GLAVNOG
DRŽAVNOG ODVJETNIKA
REPUBLIKE HRVATSKE
upućena na rad u Županijsko
državno odvjetništvo u Zagrebu

REPUBLIKA HRVATSKA 4 ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U ZAGREBU ZAGREB

Sandra Krička

REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu

POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI

Oznaka odluke:	P-2356/2022-29
Vrsta odluke:	Presuda
Donositelj:	Aleksandra Gumzej
Datum pravomoćnosti:	10.03.2026.
Datum ovršnosti:	29.04.2026.
Napomena pravomoćnosti/ovršnosti:	ovršnost se odnosi na t. I. i IV. izreke presude

Broj zapisa: **9-30887-c62c0**

Kontrolni broj: **05ec1-45672-42029**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
SERIALNUMBER=37388188772.1.37, CN=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, L=ZAGREB, OID.2.5.4.97=VATHR-37388188772, 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.

REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

P-2356/2022

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu pojedincu Aleksandri Gumzej, u pravnoj stvari tužitelja REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, zastupanog po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, Savska 41, protiv tuženika GOLDEN MARKETING-TEHNIČKA KNJIGA d.o.o., Jurišićeva 10, Zagreb, OIB: 54260438166, kojeg zastupa punomoćnica Dijana Kolman Vrane, odvjetnica u Samoboru, Ferka Ivanščaka 3, radi isplate iznosa od 37.826,00 EUR, nakon održane glavne rasprave zaključene 27. veljače 2025. u prisutnosti zastupnice po zakonu tužitelja i punomoćnice tuženika, s danom objave 10. travnja 2025.

presudio je

I. Nalaže se tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 37.130,36 EUR sa zakonskom zateznom kamatom za razdoblje do 31. prosinca 2022. 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 za tri postotna poena, od 1. siječnja 2023. do 31. prosinca 2023. po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2024. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri 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, i to:

- na iznos od 3.094,23 EUR od 19. rujna 2021. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 21. listopada 2021. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 20. studenog 2021. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 19. prosinca 2021. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 24. siječnja 2022. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 19. veljače 2022. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 19. ožujka 2022. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 18. travnja 2022. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 21. svibnja 2022. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 20. lipnja 2022. do isplate,

- na iznos od 3.094,23 EUR od 21. srpnja 2022. do isplate,
- na iznos od 3.094,23 EUR od 19. kolovoza 2022. do isplate, sve u roku od 15 (petnaest) dana.

II. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev u dijelu kojim se predlaže naložiti tuženiku platiti tužitelju iznos od 695,64 EUR s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, i to:

- na iznos od 57,97 EUR od 19. rujna 2021. do isplate,
- na iznos od 57,97 EUR od 21. listopada 2021. do isplate,
- na iznos od 57,97 EUR od 20. studenog 2021. do isplate,
- na iznos od 57,97 EUR od 19. prosinca 2021. do isplate,
- na iznos od 57,97 EUR od 24. siječnja 2022. do isplate,
- na iznos od 57,97 EUR od 19. veljače 2022. do isplate,
- na iznos od 57,97 EUR od 19. ožujka 2022. do isplate,
- na iznos od 57,97 EUR od 18. travnja 2022. do isplate,
- na iznos od 57,97 EUR od 21. svibnja 2022. do isplate,
- na iznos od 57,97 EUR od 20. lipnja 2022. do isplate,
- na iznos od 57,97 EUR od 21. srpnja 2022. do isplate,
- na iznos od 57,97 EUR od 19. kolovoza 2022. do isplate

III. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev za isplatu zakonskih zateznih kamata na pojedinačne iznose glavnice iz t. I. izreke presude preko dosuđene stope zatezne kamate.

IV. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 6.100,00 EUR sa zakonskom zateznom kamatom od 10. travnja 2025. do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri 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 (petnaest) dana.

V. Odbija se kao neosnovan tužiteljev zahtjev za naknadom troškova parničnog postupka u iznosu od 900,00 EUR s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom.

VI. Odbija se u cijelosti kao neosnovan tuženikov zahtjev za naknadom troškova parničnog postupka u iznosu od 10.049,48 EUR.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi prvotno navodi da je prethodno podnio tužbu radi iseljenja i predaje u posjed, koji postupak se vodi kod naslovnog suda pod poslovnim brojem P-1497/22. Nadalje, ističe u bitnome da je Republika Hrvatska vlasnik odgovarajućih suvlasničkih dijelova nekretnine zkč.br. 2953, Jurišićeva ulica sa 576 m2, dvorište sa 197 m2, poslovna zgrada sa 43 m2, zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Jurišićeva ulica 10 sa 334 m2, pomoćna zgrada sa 2 m2, ukupne površine 576 m2, upisane u zk.ul. 7880, k.o. Centar, s kojom je neodvojivo povezano suvlasništvo posebnih

dijelova nekretnine, i to: 1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)-poslovni prostor u međukatu ulične zgrade, koji se sastoji od osam prostorija, ukupne površine 238,18 m2, Jurišićeva 10, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, koji je jednako velik kao i ostali dijelovi. Poslovnim prostorom u vlasništvu Republike Hrvatske upravlja društvo Državne nekretnine d.o.o., koje u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun, vrše naplatu naknade za korištenje, a sve sukladno Ugovoru o poslovno tehničkoj suradnji zaključenom 21. svibnja 2018. između Republike Hrvatske zastupane po Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom i Državnih nekretnina d.o.o. Ističe kako predmetni poslovni prostor, bez valjane pravne osnove, koristi tuženik koji s tužiteljem nije sklopio ugovor o zakupu niti drugi pravni posao radi valjanog korištenja predmetne nekretnine pri čemu napominje da je tuženik sudjelovao u upravnom postupku koji se vodio kod Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, klasa: UP/I-942-02/04-06/13 te je istome i bilo dostavljeno rješenje Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada, Odjel za upravno-pravne poslove, Drugi područni odsjek, klasa: UP/I-942-02/04-06/13, od 2. travnja 2008. Tužitelj nadalje ističe da je čl. 18. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14; dalje: ZV) propisano da je posjed 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. Poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada. Tuženik je još od dostave prednje navedenog upravnog rješenja Grada Zagreba znao da mu ne pripada pravo na posjed, tj. već od onda je bio nepošten. Odredbom članka čl. 165. st. 1. ZV-a u propisano je da nepošteni posjednik mora predati vlasniku sve koristi koje je imao za vrijeme svojeg posjedovanja. S obzirom na činjenicu je tuženik znao da mu ne pripada pravo na posjed nekretnine tužitelja, tuženik je dužan podmiriti naknadu za bespravno korištenje u mjesečnom iznosu od 3.152,17 EUR (tada 23.750,00 kn), odnosno za razdoblje od rujna 2021. do kolovoza 2022. u ukupnom iznosu od 37.826,00 EUR (tada 285.000,00 kn), koja visina mjesečne naknade za korištenje predmetnog poslovnog prostora je određena sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 26. svibnja 2006., koji je protustranka imala prethodno sklopljenog s Gradom Zagrebom, uvećano za porez na dodanu vrijednost. Da protustranka bespravno koristi predmetni poslovni prostor utvrđeno je i očevidom na licu mjesta dana 7. kolovoza 2020. Visina mjesečne naknade za korištenje predmetnog poslovnog prostora određena je sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 26. svibnja 2006., koji je tuženik imao prethodno sklopljen s Gradom Zagrebom, uvećano za porez na dodanu vrijednost. Da tuženik bespravno koristi predmetni poslovni prostor, osim iz prednje navedenog, utvrđeno je i očevidom na licu mjesta 7. kolovoza 2020. te je tuženik znao da mu ne pripada pravo na posjed, kojom prilikom je i sve do lipnja 2019. uredno podmirivao naknadu za korištenje tužitelju. Slijedom svega navedenog tužitelj predlaže donošenje presude kao u t. I. izreke.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu osporava u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev te ističe u bitnome da je točno da je tužitelj upisan kao vlasnik predmetne nekretnine, međutim netočan je navod da bi tuženik predmetni poslovni prostor koristio bez valjanog pravnog temelja jer je u samom rješenju Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, klasa: UP/I-942-02/04-06/13, u obrazloženju navedeno kako tuženik ima sklopljen Ugovor o zakupu s gradom Zagrebom od 26. svibnja 2006. na neodređeno vrijeme. Nadalje, sam tužitelj zastupan po Središnjem uredu za upravljanje državnom imovinom je nakon pravomoćnosti gore navedenog

rješenja s tuženikom sklopio novi ugovor o zakupu poslovnog prostora dana 19. siječnja 2009. na određeno vrijeme i to na godinu dana od dana 21. svibnja 2008. pa do 21. svibnja 2009., klasa:372-01/08-03/1566, Ur.br:536-09-DS. Nakon isteka roka od godine dana tužitelj se nije protivio da tuženik nastavi dalje koristiti poslovni prostor, štoviše tužitelj je izdavao i još uvijek izdaje uredno svaki mjesec račune za zakup predmetnog poslovnog prostora. Naime, pod određenim uvjetima ugovor o zakupu može biti valjan i kada nije sklopljen u pisanom obliku, jer nisu isključeni od primjene opći propisi obveznog prava sukladno čl. 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, pa tako ni odredba čl. 294. Zakona o obveznim odnosima o konvalidaciji ugovora kojem nedostaje propisani oblik ako su stranke u cijelosti ili u pretežnom dijelu izvršavale obveze koje proizlaze iz ugovora o zakupu. Stoga se ima smatrati da su stranke sklopile novi ugovor o zakupu na opisani način, koji se može smatrati pravovaljanim unatoč tome što mu nedostaje pisani oblik jer su ispunjene pretpostavke iz čl. 294. ZOO. Nadalje, tuženik navodi da je netočan i tužiteljev navod da bi tuženik bio u nepoštenom posjedu od dana dostave (travanj 2008.) navedenog upravnog rješenja Grada Zagreba. Naime, sam tužitelj je zastupan po Središnjem uredu za upravljanje državnom imovinom sklopio novi ugovor o zakupu poslovnog prostora s tuženikom 19. siječnja 2009. Tuženik ističe i kako je netočno da bi se očevidom dana 7. kolovoza 2020. utvrdilo da se predmetni poslovni prostor koristi bespravno već je utvrđeno kako je predmetna nekretnina oštećena. Netočno je i da bi tuženik znao da me ne pripada pravo na posjed jer se tužitelj nikada nije protivio da tuženik koristi predmetni prostor. Nadalje, tuženik ističe kako je 22. ožujka 2020. potres pogodio područje Grada Zagreba, Zagrebačke županije i Krapinsko-zagorske županije, a u kojem je predmetna nekretnina teško oštećena te je dobila žutu naljepnicu - privremeno neupotrebljivo i kao takva nije za korištenje jer je opasna po život ljudi, a oznaka "privremeno neupotrebljivo" znači da postoje strukturna oštećenja nosivih zidova koja bi mogla dovesti do urušavanja jednoga njezina djela. S obzirom na stanje predmetne nekretnine tuženik od dana potresa pa nadalje ne koristi predmetni poslovni prostor osim kada je to nužno radi njegovog poslovanja jer svaki boravak u prostoru predstavlja ugrozu života. Nakon Petrinjskog potresa od 28. prosinca 2020. predmetni poslovni prostor je još više oštećen pa stoga tuženik navodi da nije niti dužan podmiriti naknadu za korištenje predmetnog poslovnog prostora koju tužitelj ovom tužbom potražuje jer je isto neosnovano, odnosno i kada bi tuženik bio dužan podmiriti naknadu tada sigurno to ne bi bilo u iznosu od 3.152,17 EUR mjesečno, koji iznos tuženik osporava s obzirom na stanje predmetne nekretnine. Navedeno potvrđuje i sam tužitelj u zapisniku o izvršenom očevidu nekretnine od 7. kolovoza 2020. jer u istom stoji da je nekretnina dosta oštećena. Tuženik ističe i kako bi u slučaju da je predmetni poslovni prostor obnovljen i saniran visina naknade za korištenja poslovnog prostora trebala utvrđivati temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog 19. siječnja 2009., a ne kako to navodi tužitelj temeljem ugovora od 26. svibnja 2006. Isto tako, tuženik navodi da tužitelj nema pravni interes tražiti isplatu naknade za korištenje predmetnog poslovnog prostora u ovom postupku jer uredno izdaje račune kao vjerodostojne isprave na temelju kojih je mogao pokrenuti ovršni postupak, a pored toga raspolaže i ovršnom ispravom - bjanko mjenicom, a što je razvidno iz čl. 4. Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 19. siječnja 2009., klasa:372-01/08-03/1566, Ur.br:536-09-DS. S obzirom da tužitelj već raspolaže ovršnim ispravama tuženik predlaže da sud odbaci tužbu i tužbeni zahtjev. Zaključno, tuženik ukazuje kako tužitelj kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora od dana potresa pa nadalje nije ništa poduzeo radi sanacije nekretnine, a što je bila njegova obveza kao zakupodavca, a uredno je izdavao svaki mjesec za zakup poslovnog prostora, dok je zgradu koja se nalazi odmah do predmetne nekretnine na adresi Jurišićeva 8, odmah sanirao.

3. U daljnjem tijeku postupka tužitelj je u cijelosti osporio sve navode sadržane u odgovoru na tužbu istaknuvši u bitnome da je tuženik bespravni korisnik predmetne nekretnine jer s Republikom Hrvatskom nema sklopljen ugovor o zakupu te je isti zadužen za naknadu za korištenje nekretnine, a ne za zakupninu. Istom se i ispostavljaju računi na ime naknade za korištenje, a ne zakupnine, sve temeljem čl. 1120., a u svezi s čl. 1111 Zakona o obveznim odnosima. Ugovor o zakupu sa Gradom Zagrebom ex lege je raskinut danom pravomoćnosti rješenja Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove, Odjela za upravno-pravne poslove, Drugi područni odsjek, Klasa:UP/I-942-02/04-06/13, Urbroj:251-14-02/302-08-40 od 2. travnja 2008. (pravomoćno 21. svibnja 2008), koje rješenje je tužitelj dostavio uz tužbu. Ugovor o zakupu između tuženika i Republike Hrvatske-Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom od 19. siječnja 2009. bio je sklopljen na određeno vrijeme te je isti istekao. Člankom 9. spomenutog ugovora propisana je primjena odredbi Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj: 91/96, 124/97 i 174/04), a koji ne definira mogućnost prešutnog obnavljanja ugovora o zakupu sklopljenog na neodređeno vrijeme (čl. 22. i 23. Zakona), stoga je tuženik evidentiran kao bespravni korisnik predmetnog poslovnog prostora. Visina naknade za korištenje predmetnog poslovnog prostora za koju je zadužen tuženik, određena je u visini zakupnine iz Ugovora o zakupu od 19. siječnja 2009., s tim da se taj iznos od 1. travnja 2014. uvećava za iznos PDV-a sukladno odredbi čl. 6. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, broj: 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22), te je od tada tuženik zadužen za naknadu za korištenje u iznosu od 3.152,17 EUR mjesečno. Osim toga, tuženik cijelo vrijeme ima sjedište registrirano na adresi predmetnog poslovnog prostora, Jurišićeva 10, Zagreb, što svjedoči o korištenju istog.

4. Tijekom postupka tužitelj je obavijestio sud da je tuženik izašao iz predmetnog poslovnog prostora i predao ga tužitelju 5. rujna 2024.

5. Tuženik je tijekom postupka ostao kod navoda iznesenih u odgovoru na tužbu. U odnosu na tužiteljeve navode da je člankom 9. Ugovora o zakupu sklopljenog između korisnika i Republike Hrvatske - Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom propisana primjena odredbi Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, a koji ne definira mogućnost prešutnog obnavljanja ugovora o zakupu sklopljenog na neodređeno vrijeme (čl. 23.) tuženik ističe da nije u pitanju prešutno obnavljanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme već da su stranke nakon isteka Ugovora o zakupu sklopljenog 19. siječnja 2009. sklopile novi ugovor o zakupu jer je relevantno ponašanje stranaka nakon isteka vremena na koji je ugovor o zakupu sklopljen, iz kojeg je vidljivo: da je tuženik nakon isteka roka od godine dana od 22. svibnja 2009. nastavio koristiti poslovni prostor uz plaćanje zakupnine, da se tužitelj nije protivio korištenju poslovnog prostora i da je tužitelj uredno izdavao račune tuženiku za zakup poslovnog prostora. Stoga, pod određenim uvjetima ugovor o zakupu može biti valjan i kada nije sklopljen u pisanom obliku, jer nisu isključeni od primjene opći propisi obveznog prava sukladno čl. 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, pa tako ni odredba čl. 294. Zakona o obveznim odnosima o konvalidaciji ugovora kojem nedostaje propisani oblik ako su stranke u cijelosti ili u pretežnom dijelu izvršavale obveze koje proizlaze iz ugovora o zakupu.

6. Tijekom dokaznog postupka sud je izvršio uvid te pročitao sadržaj isprava koje prileže spisu.

7. S obzirom da je sud odlučne činjenice mogao utvrditi na temelju izvedenih dokaza, sud je odbio daljnje dokazne prijedloge jer je ocijenio izvođenje predmetnih dokaza nesvrsishodnim te u suprotnosti s načelom efikasnosti i ekonomičnosti postupka sadržanom u čl. 10. st. 1. ZPP-a.

8. Nakon savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i u njihovoj ukupnosti te na temelju rezultata cjelokupno provedenog postupka u skladu s odredbom članka 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/08, 96/08 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/08 – ispr., 57/11, 148/11 – proč. tekst, 25/13, 89/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje u tekstu: ZPP) tužbeni zahtjev utvrđen je djelomično osnovanim.

9. Predmet spora je tužitelj zahtjev za isplatom iznosa od 37.826,00 EUR (tada 285.000,00 kn) zajedno sa zateznim kamatama po pojedinim iznosima glavnice od dospijeća do dana plaćanja na ime naknade za korištenje poslovnog prostora u međukatu ulične zgrade, koji se sastoji od osam prostorija, ukupne površine 238,18 m2, Jurišićeva 10 pri čemu se utuženi iznos odnosi na visinu mjesečne naknade za korištenje od rujna 2021. do kolovoza 2022. u iznosu od 3.152,17 EUR mjesečno uvećano za PDV koji je iznos sukladan Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji je tuženik imao prethodno sklopljen s Gradom Zagrebom.

10. Između stranaka nije prijeporno da je tužiteljevo pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom utvrđeno rješenjem Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu grada od 2. travnja 2008. (list 13.-23. spisa), nije prijeporno da je 26. svibnja 2006. između Grada Zagreba i tuženika sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora (list 25.-31. spisa) prema kojem je mjesečna zakupnina ugovorena u iznosu od 19.000,00 kn, a koji je ugovor ex lege raskinut pravomoćnošću gore navedenog rješenja odnosno 21. svibnja 2008. Nadalje, nesporno je da je nakon toga između tužitelja i tuženika 19. siječnja 2009. sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora (list 52.-56. spisa) na određeno vrijeme, i to od 21. svibnja 2008. do 21. svibnja 2009. Zaključno, između stranaka nije sporan sam izračun visine mjesečne naknade za korištenje, niti je sporno da je tuženik predmetni poslovni prostor 5. rujna 2024. predao tužitelju.

11. Između stranaka je sporan zahtjev za isplatom naknade u utuženom razdoblju imajući u vidu tuženikove navode da od 22. ožujka 2020. odnosno od dana kada je potres pogodio područje Grada Zagreba, Zagrebačke županije i Krapinsko-zagorske županije, a u kojem je predmetna nekretnina teško oštećena, tuženik ne koristi predmetni poslovni prostor osim kada je to nužno radi njegovog poslovanja pa stoga smatra da nije niti dužan podmiriti naknadu za korištenje predmetnog poslovnog prostora, pogotovo ne u iznosu od 3.152,17 EUR mjesečno, koji iznos tuženik osporava s obzirom na stanje predmetne nekretnine.

12. Odredbom čl. 164. 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: ZVDSP) propisano je da je pošteni posjednik tuđe stvari koju nema pravo posjedovati mora predati vlasniku ili osobi koju taj odredi, ali nije dužan dati naknadu za to što ju je upotrebljavao i od nje imao koristi primjerene onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada, a ne treba ni naknaditi ono što je pritom oštećeno ili uništeno.

13. Odredbom čl. 165. st. 1. ZV-a propisano je da je nepošteni posjednik tuđe stvari mora predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svog posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario, dok je stavkom 6. tog članka propisano da od časa kad je pošteni posjednik postao nepošten, njegova se prava i obveze ravnaju prema pravilima postavljenim za nepoštenog posjednika, isto se tako ravnaju i u pogledu onoga što je pošteni posjednik činio sa stvarju neprimjereno onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada.

14. Nadalje, odredbom čl. 18. st. 3. ZVDSP-a propisano je da je posjed 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. Stavak 4. navedenog članka propisuje da ako je u sporu o pravu na posjed pravomoćno odlučeno da pravo na posjed ne pripada posjedniku, njegov je posjed nepošten od časa kad je primio tužbu.

15. Uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 19. siječnja 2009. (list 52.-56. spisa) razvidno je, između ostaloga, da je isti sklopljen na određeno vrijeme i to od 21. svibnja 2008. do 21. svibnja 2009. te da je čl. 10. ugovoreno da je po isteku zakupnog roka zakupnik dužan predati poslovni prostor tužitelju (zakupodavcu) u ispravnom stanju slobodan od osoba i stvari.

16. Prema ocjeni ovog suda, tuženik je prestao biti pošteni posjednik istekom roka na koji je predmetni Ugovor bio sklopljen odnosno dana 22. svibnja 2009. te je otada znao da mu ne pripada pravo na posjed predmetnog poslovnog prostora. Valja naglasiti da iz tuženikovih navoda iznesenih tijekom postupka proizlazi kako tuženik izjednačava zakupninu s naknadom za korištenje, pa tako u podnesku od 8. listopada 2024. (list 151. spisa) navodi "... kako je uredno podmirivao zakupninu, odnosno naknadu za korištenje poslovnog prostora zaključno do lipnja 2019. godine." Dakle, tuženik je znao da je nepošteni posjednik i imajući u vidu da je plaćao račune za korištenje tužiteljeve nekretnine (jer je znao da s tužiteljem nema sklopljen ugovor o zakupu s obzirom da je prema čl. 10. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 19. siječnja 2009. bio dužan poslovni prostor predati tužitelju nakon isteka zakupnog roka).

17. U odnosu na tuženikovu tvrdnju tuženika da su stranke sklopile novi ugovor o zakupu koji se može smatrati pravovaljanim unatoč tome što mu nedostaje pisani oblik jer su ispunjene pretpostavke iz čl. 294. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23) valja naglasiti da prema ocjeni ovog suda te pretpostavke nisu ispunjene. Naime, gore navedenom odredbom propisane su pretpostavke za osnaženje ugovora kojem nedostaje potreban oblik. Ugovor za čije se sklapanje zahtijeva pisani oblik smatra se valjanim iako nije sklopljen u tom obliku ako su ugovorne strane ispunile, u cijelosti ili u pretežitom dijelu, obveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja radi kojega je oblik propisan očito ne proizlazi što drugo.

18. Naime, imajući u vidu tužiteljevu tvrdnju da mu je tuženik sve do lipnja 2019. uredno podmirivao naknadu za korištenje, a koju tvrdnju tuženik nije osporio, kao i imajući u vidu da tuženik ne plaća zakupninu od isteka zakupnog roka iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 19. siječnja 2009., ne može se smatrati da su ugovorne strane ispunile, u cijelosti ili u pretežitom dijelu, obveze koje iz njega nastaju pa

slijedom navedenog prema ocjeni ovog suda tužitelj i tuženik nisu sklopili novi ugovor o zakupu u usmenom obliku.

19. U odnosu na visinu mjesečne naknade za korištenje predmetnog poslovnog prostora valja naglasiti da je sud prihvatio dokazni prijedlog tuženika za izvođenjem dokaza građevinskim vještačenjem na okolnost stanja predmetne nekretnine te visine naknade s obzirom na stanje nekretnine nakon potresa, uz očevid. Međutim, očevid te posljedično i samo vještačenje, nije mogao biti izveden s obzirom na činjenicu izvođenja radova u zgradi te potencijalnu opasnost za sudionike očevida (zapisnik list 99. – 101. spisa).

20. Međutim, sud je iz u spis dostavljene presude ovog suda poslovni broj P-1497/2022 od 28. ožujka 2024. (list 139. – 149. spisa) koju je ovaj sud vrednovao i cijenio u sklopu ostalih izvedenih dokaza, utvrdio da je u navedenom postupku stalni sudski vještak građevinske struke Ivan Martić utvrdio da mjesečna naknada za korištenje predmetnog poslovnog prostora iznosi 3.094,23 EUR / 23.313,44 kn (s uključenim PDV-om) odnosno da je to tržišna vrijednost naknade za korištenje nekretnine sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15). Prilikom izračuna visine naknade uzeto je u obzir da tuženik u poslovnom prostoru obavlja uredsku djelatnost, položaj poslovnog prostora u zgradi (zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor je ulična), lokacija, površina i cijene zakupa u Gradu Zagrebu. Nadalje, građevinskim vještačenjem utvrđeno je da je predmetni poslovni prostor nakon zagrebačkog potresa 22. ožujka 2020. bio podoban za korištenje uz minimalna ulaganja i sanaciju lokalnih oštećenja završnih slojeva. Sva evidentirana oštećenja konstrukcije zgrade u predmetnom poslovnom prostoru su takve naravi da se svrstavaju u neznatna nekonstrukcijska oštećenja i neznatna konstrukcijska oštećenja. Za predmetni poslovni prostor ocjena je uporabljivo sa preporukom – U2, a što znači da je preporuka izvršiti osnovne i minimalne popravke završnih obloga zidova i stropova u skladu sa samom naravi oštećenja. Oznaka U2 također znači da je nekretnina privremeno neuporabljiva do detaljno obavljenog pregleda, a koju oznaku nekretnina nije imala u trenutku izvođenja dokaza vještačenjem odnosno obilaska nekretnine od strane vještaka. U odnosu na visinu mjesečne naknade za korištenje predmetnog poslovnog prostora vještačenjem je utvrđeno da je korisna površina predmetnog poslovnog prostora 232,43 m2, a ne kao što je upisano u zemljišnim knjigama 238,18 m2 te da mjesečna naknada za korištenje predmetnog poslovnog prostora iznosi 3.094,23 EUR / 23.313,44 kn (s uključenim PDV-om), a što je tržišna vrijednost naknade za korištenje nekretnine uzimajući u obzir da tuženik u poslovnom prostoru obavlja uredsku djelatnost, položaj poslovnog prostora u zgradi, lokaciju, površinu i cijene zakupa u Gradu Zagrebu.

21. Dakle, naknada utvrđena vještačenjem u postupku poslovni broj P-1497/2022 iznosi manje nego naknada ugovorena Ugovorom o zakupu poslovnog prostora od 26. svibnja 2006. koji je tuženik imao sklopljen s Gradom Zagrebom (list 25. – 31. spisa) i Ugovorom o zakupu poslovnog prostora od 19. siječnja 2009. (list 52. – 56. spisa) koji je tuženik imao sklopljen sa tužiteljem.

22. Slijedom svega navedenog, temeljem odredbe 18. st. 3. i čl. 165. st. 1. ZVDSP-a odlučeno je kao u točci I. i II. izreke presude.

23. Zaključno, a u odnosu na tuženikove navode kako je predmetna nekretnina uslijed potresa koji je pogodio područje Grada Zagreba, Zagrebačke županije i Krapinsko-zagorske županije teško oštećena i kao takva nije za korištenje jer je opasna po život ljudi pa da ju stoga tuženik od dana potresa pa nadalje ne koristi osim kada je to nužno radi njegovog poslovanja, valja istaknuti da je tuženik u tom slučaju mogao predati prostor njegovom vlasniku odnosno ovdje tužitelju, a s obzirom da to nije učinio proizlazi da je predmetni poslovni prostor bio podoban za korištenje i da je tuženik imao koristi od korištenja tužiteljeve nekretnine. Isto tako, valja naglasiti da stranke nisu bile u ugovornom odnosu na temelju ugovora o zakupu pa se stoga ne primjenjuju odredbe čl. 11. i 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15 i 112/18).

24. Odluka o zakonskoj zateznoj kamati temelji se na odredbi čl. 29. st. 1. ZOO-a jer dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje, osim glavnice, i zatezne kamate. Ovdje treba navesti da je 1. siječnja 2023. stupio na snagu Zakon o izmjenama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj: 114/22) te je čl. 2. predmetnog Zakona izmijenjen članak 29. st. 2. na način da isti određuje da se stopa zateznih kamata na odnose iz trgovačkih ugovora i ugovora između trgovca i osobe javnog prava određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, a u ostalim odnosima za pet postotnih poena. Nadalje, 30. prosinca 2023. na snazi je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj: 155/23; dalje: ZID ZOO) kojim je u čl. 1. izmijenjen dotadašnji čl. 29. st. 2. na način da isti određuje da se stopa zateznih kamata na odnose iz trgovačkih ugovora određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za osam postotnih poena, a u ostalim odnosima za tri postotna poena pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine. Sukladno čl. 1. st. 4. ZID ZOO-a, referentna stopa iz st. 2. tog članka je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banka. Budući da sud po službenoj dužnosti pazi na pravilnu primjenu materijalnog prava, valjalo je pravilnom primjenom odredbe čl. 29. st. 1. i 2. ZOO-a odlučiti kao u t. I. izreke, dok je u t. III. izreke tužbeni zahtjev preko stope zatezne kamate koja se primjenjuje na ostale odnose odbijen kao neosnovan, a imajući u vidu da se u konkretnom postupku ne radi o odnosu iz trgovačkog ugovora.

25. Zaključno, u odnosu na tuženiku tvrdnju da tužitelj raspolaže bjanko mjenicom, odnosno ovršnom ispravom te da je stoga tužbu potrebno odbaciti, prvotno valja naglasiti da bjanko mjenica prema odredbi čl. 23. Ovršnog zakona (Narodne novine, broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24) ne predstavlja ovršnu ispravu. Nadalje, odredbom čl. 4. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 19. siječnja 2009. (list 52. – 56. spisa) ugovoreno je da kao dokaz osiguranja redovnog podmirenja zakupnine ovdje tuženik kao zakupnik polaže ovdje tužitelju kao zakupodavcu tri bjanko mjenice s naznakom bez protesta. Imajući u vidu da je navedeni Ugovor nesporno istekao, kao i imajući u vidu da tužitelj u ovom postupku potražuje naknadu za bespravno korištenje predmetnog poslovnog prostora, tužitelj prema ocjeni ovog suda ima pravni interes za podnošenje tužbe za isplatom naknade jer ne raspolaže bjanko mjenicom za predmetnu tražbinu.

26. Odluka o troškovima postupka iz t. IV., V. i VI. izreke presude temelji se na odredbama čl. 154. st. 1., čl. 155., čl. 163. i čl. 164. st. 1. i 2. ZPP-a.

27. S obzirom da je tužitelj u sporu uspio u pretežitom dijelu, dok nije uspio samo u razmjerno neznatnom dijelu u odnosu na koji nisu nastali posebni troškovi, tuženik mu je, u skladu s odredbama čl. 154. st. 3. i čl. 155. ZPP-a, dužan nadoknaditi troškove koji su bili potrebni za vođenje postupka.

28. Tužitelju je tako priznat kao potreban za vođenje postupka zatraženi trošak zastupanja po Državnom odvjetništvu Republike Hrvatske sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika Narodne novine, broj: 138/23, dalje: Tarifa) i to za: sastav zahtjeva za mirno rješenje spora (Tbr. 8. t.1. OT-a) u iznosu od 1.000,00 EUR, sastav tužbe (Tbr. 7. t. 1. OT-a) u iznosu od 1.000,00 EUR, sastav podneska od 5. listopada 2023. (Tbr. 8. t. 1. OT-a) u iznosu od 1.000,00 EUR, za zastupanje na ročištu održanom 24. listopada 2023. (Tbr. 9. t. 1. OT-a) u iznosu od 1.000,00 EUR, za zastupanje na ročištu održanom 23. rujna 2024. (Tbr. 9. t. 1. OT-a) u iznosu od 1.000,00 EUR, za zastupanje na ročištu održanom 27. veljače 2025. (Tbr. 9. t. 1. OT-a) u iznosu od 1.000,00 EUR te za pristup na očevid 20. ožujka 2024. (Tbr. 9. t. 5. u svezi s t. 7. OT-a) u iznosu od 100,00 EUR. Dakle, tužitelju je priznat ukupan parnični trošak u iznosu od 6.100,00 EUR pa je slijedom navedenog odlučeno kao u t. IV. izreke ove presude.

29. Odluka o zatraženoj zateznoj kamati na dosuđeni iznos troška temelji se na odredbi članka 151. ZPP-a, a visina stope određena je prema odredbi članka 29. stavak 2. ZOO-a i to za ostale odnose.

30. Tužitelju nije priznat trošak za pristup na očevid u zatraženom iznosu postavljenom prema Tbr. 9. t. 1. OT-a već mu je isti priznat u iznosu prema Tbr. 9. t. 5. OT-a s obzirom da očevid nije održan zbog izvođenja radova. Slijedom navedenog odlučeno je kao u t. V. izreke.

31. Odluku o parničnom trošku iz t. VI. izreke presude sud je donio primjenom odredbe čl. 154. st. 1. ZPP-a s obzirom da je tuženik u cijelosti izgubio parnicu.

Zagreb, 10. travnja 2025.

SUTKINJA:
Aleksandra Gumzej

Dokument je elektronički potpisan:
ALEKSANDRA GUMZEJ
Vrijeme potpisivanja:
10-04-2025
13:05:58

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude stranke mogu izjaviti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisanog otpravka presude, odnosno od dana objave presude ukoliko uredno pozvana stranka nije pristupila na ročište za objavu, i to u dva primjerka za sud i po jedan primjerak za svaku protivnu stranu. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Zagrebu, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **9-30876-12344**

Kontrolni broj: **0817f-05af7-1f3b7**

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

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

Firma vjerovnik d.o.o.
Adresa
Poštanski broj, grad

ostali podaci...

Firma dužnik d.o.o.
Adresa
Poštanski broj, grad

ostali podaci...

Zakonske zatezne kamate

Datum od	Datum do	Br. dana	Glavnica	KS	Suma kamata	Saldo
10.04.2025	30.06.2025	82	6100,00 €	11,15 %	152,80 €	6252,80 €
01.07.2025	31.12.2025	184	6100,00 €	10,15 %	464,92 €	6564,92 €
01.01.2026	30.06.2026	181	6100,00 €	10,15 %	771,95 €	6871,95 €
01.07.2026	01.10.2026	92	6100,00 €	10,4 %	931,85 €	7031,85 €
Ukupno		540	6.100,00 €		931,85 €	7.031,85 €

ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U ZAGREBU
1 GRAĐANSKO-UPRAVNI ODJEL

3-Do 813/26



262

AR

POŠTARINA PLAĆENA HP-u d.d.
U POŠTANSKOM UREDU
10144 ZAGREB

FINANCIJSKA AGENCIJA

ULICA GRADA VUKOVARA 70

10 000 ZAGREB

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU DOKUMENTACIJE
ZAGREB 2

21 -10- 2026

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

UR. BROJ: