



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 PAZIN, Drščevka 1

P-214/2024-137

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Trgovački sud u Pazinu, po sucu toga suda Adrijani Labinjan Skok, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja DANILA KOVAČIĆA, Republika Slovenija, Komen, Tomačevica 11, OIB: 87535321511 (tužitelj), kojeg zastupa punomoćnica dr.sc. Ana Holjar, odvjetnica u Rijeci, Korzo 4, protiv tuženika 1. FRENDY d.o.o., Dubrovnik, Obala pape Ivana Pavle II 16A, OIB: 66977869240 (I-tuženik), kojeg zastupa punomoćnica Vedrana Belin, odvjetnica u Dubrovniku, Dr. Ante Starčevića 24, 2. DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 30, OIB: 15794843589 (II-tuženik), kojeg zastupa punomoćnik Krunoslav Vukalović, odvjetnik u Varaždinu, Jalkovečka ulica 22, radi naknade štete, nakon javne glavne rasprave održane 4. prosinca 2025. koja je održana u prisutnosti zamjenika punomoćnice tužitelja, Matije Pavačića, odvjetnika u Odvjetničkom uredu dr. sc. Ane Holjar iz Rijeke, punomoćnice I-tuženika, Vedrane Belin, odvjetnice u Dubrovniku i punomoćnika II-tuženika, Krunoslava Vukalovića, odvjetnika u Varaždinu, na ročištu za objavu 15. siječnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženicima FRENDY d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam iz Dubrovnika, Obala pape Ivana Pavle II 16A, OIB: 66977869240 i DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589 solidarno platiti tužitelju DANILU KOVAČIĆU, Republika Slovenija, Komen, Tomačevica 11, OIB: 87535321511, tražbinu u iznosu od 98.729,10 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku kako slijedi:

- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. svibnja 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. lipnja 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. srpnja 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. kolovoza 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. rujna 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. listopada 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. studenog 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. prosinca 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. siječnja 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. veljače 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. ožujka 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. travnja 2020.

- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. svibnja 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. lipnja 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. srpnja 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. kolovoza 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. rujna 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. listopada 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. studenog 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. prosinca 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. siječnja 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. veljače 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. ožujka 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. travnja 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. svibnja 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. lipnja 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. srpnja 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. kolovoza 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. rujna 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. listopada 2021.

do isplate,

po kamatnoj stopi koja se do 31.12.2022. 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 1.1.2023. do 29.12.2023. po kamatnoj 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 30.12.2023. 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, sve u roku od 15 dana.

II. Nalaže se II-tuženiku DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589 platiti tužitelju DANILU KOVAČIĆU, Republika Slovenija, Komen, Tomačevica 11, OIB: 87535321511, tražbinu u iznosu od 23.036,79 EUR-a sa zakonskim zateznim kamatama koje teku kako slijedi:

- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. studenog 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. prosinca 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. siječnja 2022.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. veljače 2022.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. ožujka 2022.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. travnja 2022.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. svibnja 2022.

do isplate,

po kamatnoj stopi koja se do 31.12.2022. 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 1.1.2023. do 29.12.2023. po kamatnoj 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 30.12.2023. 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, sve u roku od 15 dana.

III. Odbija se tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:

„Nalaže se tuženicama FRENDY d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam iz Dubrovnika, Obala pape Ivana Pavle II 16A, OIB: 66977869240 i DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589 solidarno platiti tužitelju DANILU KOVAČIĆU, Republika Slovenija, Komen, Tomačevica 11, OIB: 87535321511, tražbinu u iznosu od 41.670,90 eura sa zakonskim zateznim kamatama tekućim kako slijedi:

- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. svibnja 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. lipnja 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. srpnja 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. kolovoza 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. rujna 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. listopada 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. studenog 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. prosinca 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. siječnja 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. veljače 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. ožujka 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. travnja 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. svibnja 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. lipnja 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. srpnja 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. kolovoza 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. rujna 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. listopada 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. studenog 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. prosinca 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. siječnja 2021.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. veljače 2021.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. ožujka 2021.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. travnja 2021.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. svibnja 2021.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. lipnja 2021.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. srpnja 2021.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. kolovoza 2021.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. rujna 2021.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. listopada 2021., do isplate.“

IV. Odbija se tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:

„Nalaže se II-tuženiku DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589 platiti tužitelju DANILU KOVAČIĆU, Republika Slovenija, Komen, Tomačevica 11, OIB: 87535321511, tražbinu u iznosu od 17.913,21 EUR-a sa zakonskim zateznim kamatama tekućim kako slijedi:

- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. studenog 2021.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. prosinca 2021.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. siječnja 2022.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. veljače 2022.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. ožujka 2022.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. travnja 2022.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. svibnja 2022., do isplate.“

V. Nalaže se tuženicama da naknade tužitelju parnični trošak u iznosu od 15.706,00 eura, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 15. siječnja 2026. 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, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Stečajna masa iza FLAMMA d.o.o. u stečaju, nad kojom se kod ovoga suda vodio stečajni postupak St-397/2019, podnijela je 11. svibnja 2022. tužbu protiv tuženika, radi naknade štete, te se u pogledu mjesne nadležnosti ovoga suda za vođenje parnice pozvala na članak 63. Zakona o parničnom postupku.

2. U tužbi se nadalje u bitnome navodi da je trgovačko društvo FLAMMA d.o.o. zaključilo s I-tuženikom Kupoprodajni ugovor 18. listopada 2007. temeljem kojeg I-tuženik prodaje društvu FLAMMA d.o.o. nekretninu katastarske oznake ZGR 79/1 u II zk ul. 2988 k.o. Gruž, neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela E-2 navedene nekretnine na poslovnom prostoru br. 2 u prizemlju zgrade, površine 233,90 m².

3. Prema obvezi iz članka 3. Kupoprodajnog ugovora od 18. listopada 2007. društvo FLAMMA d.o.o. da je isplatilo I-tuženiku ukupan iznos od 374.240,00 EUR-a, a I-tuženik da nije na temelju odredbe članka 4. tog ugovora izdao tužitelju tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva.

4. U tužbi se navodi da je slijedom takvih okolnosti društvo FLAMMA d.o.o. u stečaju pokrenulo sudski postupak radi raskida ugovora o kupoprodaji. Trgovački sud u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku je presudom P-328/2011 od 12. rujna 2012. odbio tužbeni zahtjev za utvrđenje da je Kupoprodajni ugovor od 18. listopada 2007. raskinut, i presuda je postala pravomoćna 22. ožujka 2017. Na temelju te pravomoćne presude da je tužitelj bio dužan naknaditi I-tuženiku parnični trošak u iznosu od 295.177,80 kuna, slijedom čega da je I-tuženik 26. svibnja 2017. Općinskom sudu u Dubrovniku podnio prijedlog za ovrhu istodobno tražeći određivanje ovrhe i donošenje rješenja o uknjižbi prava vlasništva na opisanoj nekretnini upisanoj u zk. ul. 2988 k.o. Gruž u korist kupca.

5. Nadalje se navodi da je Općinski sud u Dubrovniku 16. listopada 2017. donio rješenje o ovrsi Ovr-540/2017-3 te je naložena uknjižba prava vlasništva na nekretnini k.č. br. ZGR 79/1 u II zk ul. 2988 k.o. Gruž, neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela navedene nekretnine na poslovnom prostoru br. 2 u prizemlju zgrade, površine 233,90 m², na FLAMMA d.o.o., sve temeljem kupoprodajnog ugovora od 18. listopada 2007. i tabularne isprave od 6. rujna 2011.

6. U tužbi se također navodi da su 26. listopada 2016. I-tuženik kao zakupodavac i II-tuženik kao zakupnik sklopili ugovor o zakupu poslovnog prostora na

razdoblje od 5 godina, a predmet tog ugovora da je nekretnina k.č. br. ZGR 79/1 u II z. ul. 2988 k.o. Gruž, neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela navedene nekretnine na poslovnom prostoru br. 2 u prizemlju zgrade, površine 233,90 m², te da je ugovorena zakupnina od 1.170,00 EUR-a neto. I-tuženik i II-tuženik su 15. ožujka 2019. sklopili dodatak ugovoru o zakupu poslovnog prostora kojim su produljili predmetni ugovor na neodređeno vrijeme.

7. U tužbi se ističe da su navedeni ugovor o zakupu tuženici sklopili znajući da I-tuženik nije vlasnik nekretnine koja je predmet zakupa, s kojom činjenicom da je bio upoznat i II-tuženik koji je I-tuženiku uplaćivao ugovorenu zakupninu, slijedom čega tužitelj smatra da su tuženici bili nepošteni posjednici predmetne nekretnine.

8. Tuženici su ugovorom o zakupu poslovnog prostora od 26. listopada 2016. ugovorili zakupninu od 5,00 EUR-a po m², a tužitelj smatra da je stvarna odnosno tržišna zakupnina znatno veća jer da se radi o atraktivnoj i traženoj lokaciji.

9. Stoga tužitelj smatra da su mu tuženici prouzročili štetu koja se ogleda u iznajmljivanju tužiteljeve stvari u znatno nižem iznosu nego što je stvarna vrijednost zakupa takve nekretnine na tržištu, te da su tuženici nepošteni posjednici tužiteljeve nekretnine od trenutka sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora 26. listopada 2016.

10. Na temelju odredbe članka 165. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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) tužitelj je predložio donošenje slijedeće presude:

„I Nalaže se FRENDY d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam iz Dubrovnika, Obala pape Ivana Pavle II 16A, OIB: 66977869240 i DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589 solidarno platiti tužitelju tražbinu u sveukupnom iznosu od 140.400,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama sukladno odredbi članka 29. Zakona o obveznim odnosima, koje na pojedinačni iznos teku kako slijedi:

- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. svibnja 2019. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. lipnja 2019. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. srpnja 2019. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. kolovoza 2019. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. rujna 2019. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. listopada 2019. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. studenog 2019. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. prosinca 2019. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. siječnja 2020. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. veljače 2020. godine

- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. ožujka 2020. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. travnja 2020. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. svibnja 2020. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. lipnja 2020. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. srpnja 2020. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. kolovoza 2020. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. rujna 2020. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. listopada 2020. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. studenog 2020. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. prosinca 2020. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. siječnja 2021. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. veljače 2021. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. ožujka 2021. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. travnja 2021. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. svibnja 2021. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. lipnja 2021. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. srpnja 2021. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. kolovoza 2021. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. rujna 2021. godine
- na iznos od 4.680,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. listopada 2021. godine

sve u roku od 15 dana.

II Nalaže se DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589 platiti tužitelju tražbinu u sveukupnom iznosu od 40.950,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama sukladno odredbi članka 29. Zakona o obveznim odnosima, koje na pojedinačni iznos teku kako slijedi:

- na iznos od 5.850,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. studenog 2021. godine
- na iznos od 5.850,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. prosinca 2021. godine

- na iznos od 5.850,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. siječnja 2022. godine
 - na iznos od 5.850,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. veljače 2022. godine
 - na iznos od 5.850,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. ožujka 2022. godine
 - na iznos od 5.850,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. travnja 2022. godine
 - na iznos od 5.850,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, od dana 16. svibnja 2022. godine
- sve u roku od 15 dana.

III Nalaže se tuženicama naknaditi tužitelju prouzročeni parnični trošak s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na isti iznos teče počam od dana donošenja presude sve do konačne isplate po stopi propisanoj člankom 29. Zakona o obveznim odnosima, sve u roku 15 dana.“

11. U odgovoru na tužbu I-tuženik je osporio osnovu i visinu tužbenog zahtjeva, te prigovorio u tužbi navedenoj vrijednosti predmeta spora kao previsoko određenoj, s obzirom na navode iz tužbe te činjenicu ulaganja tuženika u nekretninu.

12. Nadalje navodi da je od strane tužitelja pokrenut ovršni postupak kod Općinskog suda u Dubrovniku pod Ovr. 308/2021, radi iste nekretnine, te je predložio zastati u spisu odnosno prekinuti ovu parnicu do pravomoćnog okončanja navedenog predmeta.

13. Nadalje je ukazano da je u međuvremenu u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajnom masom iza trgovačkog društva FLAMMA d.o.o. u stečaju, 15. lipnja 2022. donijeto rješenje kojim se određuje prodaja nekretnine u stečajnom postupku i to 2. suvlasničkog dijela: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), u naravi poslovni prostor u prizemlju, zgr. 79/1, površine 233,90 m², upisano u z.k.ul. 2988, k.o. Gruž, te je predloženo prekinuti ovaj postupak ili odrediti zastoj kako bi se riješilo prethodno pitanje u ovoj pravnoj stvari.

14. U odgovoru na tužbu II-tuženik u bitnome navodi kako mu nisu poznate činjenice vezane za međusobne odnose i sudske sporove koji se navode u dijelu tužbe koji se tiču trgovačkog društva FLAMMA d.o.o. te I-tuženika. Također, da uvidom u obrazloženje presude Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku, P-328/2011 od 12. rujna 2012. primjećuje kako su u tom sporu, I-tužitelj FLAMMA d.o.o., te II-tužitelj Danilo Kovačić, tvrdili kako je kupoprodajni ugovor od 18. listopada 2007. raskinut, pa da se to, iako II-tuženik nema nikakvog saznanja o predmetnom sporu kao niti o odnosu tih stranaka, čini nespojivim sa tvrdnjom ovdje tužitelja i to: „Nesporno je kako je I-tuženik bez ikakve valjanje pravne osnove iako je znao da predmetna nekretnina nije njegovo vlasništvo...pa čak i nakon pravomoćnog okončanja postupka pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku pod posl.br. P-328/2011, daje u zakup predmetnu nekretninu u znatno nižem iznosu II-tuženiku...“ . II-tuženik napominje kako nema relevantnih saznanja o bilo kakvom znanju i/ili svijesti I-tuženika, ali primjećuje da je postupak pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku P-328/2011 pravomoćno okončan nakon 22. ožujka 2017. te kako je u tom sporu pravni prednik tužitelja tvrdio kako je taj kupoprodajni ugovor raskinut, slijedom čega da više ne bi bio vlasnikom predmetne nekretnine.

15. II-tuženik je učinio nespornim da je:

- 26. listopada 2016. II-tuženik kao zakupnik sa I-tuženikom kao zakupodavcem sklopio ugovor o zakupu poslovnog prostora na nekretnini upisanoj u ZK tijelo II, 2. Suvlasnički dio: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poslovni prostor br. 2 u

prizemlju zgr. 79/1 površine 233,90 m², z.k. uložka 2988 k.o. Gruž, na razdoblje od 5 godina;

- 15. ožujka 2019. sa I-tuženikom sklopio dodatak prethodno navedenom ugovoru o zakupu kojim je trajanje zakupa produljeno na neodređeno vrijeme;
- ugovorena zakupnina za cjelokupno vrijeme trajanja zakupa u iznosu od 1.170,00 EUR.

16. Oспорava sve navode tužitelja o nepoštenju II-tuženika, odnosno nepoštenju njegovog posjeda jer da u vrijeme sklapanja ugovora o zakupu nije imao nikakvog saznanja o bilo kakvim činjenicama vezanim uz sporove i odnose I-tuženika i prednika tužitelja, odnosno da bi stvarno (ili tzv. vanknjižno) vlasničko stanje na bilo koji način bilo različito od stanja u zemljišnim knjigama. II-tuženik napominje kako je u vrijeme sklapanja ugovora o zakupu 26. listopada 2016. I-tuženik bio upisan kao jedini i samostalni vlasnik nekretnine koja je bila predmetom ugovora o zakupu te da na nekretnini u zemljišnim knjigama nije bila upisana nikakva zabilježba spora koja bi upućivala na činjenicu da I-tuženik ne bi bio ovlašten raspolagati tom nekretninom.

17. Stoga smatra da je poštenje II-tuženika neupitno i u smislu članka 122. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojom je propisano da se nedostatak dobre vjere ne može predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje. II-tuženik upućuje i na dopis tužitelja od 22. rujna 2021. u kojem navodi: „S obzirom da je stečajni dužnik vlasnik Nekretnine koju koristite, a ta okolnost vidljiva je od 17. ožujka 2021.g., pozivamo Vas izvršiti uplate zakupnine na račun Stečajnog dužnika IBAN: HR5424080021100056277 otvoren kod PARTNER BANKA d.d. najkasnije od toga datuma pa nadalje.“

18. Prvi dopis kojim se tužitelj obratio II-tuženiku u svojstvu vlasnika nekretnine datira sa 28. svibnja 2021., kada je od II-tuženika zatražio podatke vezane za korištenje predmetnog poslovnog prostora, dok u dopisu od 12. kolovoza 2021. navodi: „...Na sastanku održanom dana 30. srpnja 2021. godine u predmetnom poslovnom prostoru, uz prisutnost razlučnog vjerovnika Danila Kovačića, dogovoreno je da ćete stečajnom upravitelju dostaviti svu dokumentaciju iz koje bi bilo razvidno plaćanje zakupnine u razdoblju od 26. listopada 2016. godine do veljače 2021.g. (kada ste dobili saznanje o prijenosu prava vlasništva)...“

19. II-tuženik smatra da niti primitkom takvog dopisa njegov poštenu posjed nije prekinut s obzirom da sklopljeni ugovor o zakupu sa dodatkom u tom trenutku nije prestao, jer da je i člankom 30. stavak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno kako zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora. Također smatra da izostanak njegovog nepoštenja, osim dopisima, tužitelj potvrđuje i konkludentnim radnjama, s obzirom da je II-tuženiku obračunao zakupninu za razdoblje od 17. ožujka 2021. do 26. listopada 2021. Nadalje II-tuženik smatra da su navodi tužitelja o izrazito atraktivnoj i traženoj lokaciji, kao i primjer dostavljenog oglasa, bespredmetni kada se uzme u obzir stvarno stanje nekretnine u vrijeme sklapanja ugovora o zakupu te njezine konkretne mikrolokacije, zatim iznos koji je bilo potrebno uložiti kako bi se nekretnina učinila upotrebljivom, te osobito upotrebljivom za određene poslovne svrhe II-tuženika.

20. II-tuženik navodi da se predmetna nekretnina nalazi do vulkanizerske radnje, svojevrsnog industrijsko-zanatskog okruženja koje ne predstavlja izrazito „atraktivnu lokaciju“ te da je, s obzirom da se uskim kolničkim ulazom koriste i djelatnici te korisnici usluga vulkanizerske radnje, otežan pristup, uslijed čega da svakodnevno dolazi do gužve na ulazu te s time povezane nervoze i ostalih neugodnosti. Također da predmetna lokacija nema vlastiti parkirališni prostor te da su korisnici tog poslovnog

prostora u pravilu orijentirani na pješački pristup uz dodatan trošak parkinga smještenog na drugoj strani visokofrekventne prometnice.

21. Nadalje se navodi da je prilikom sklapanja ugovora o zakupu predmetni poslovni prostor predstavljao neuređeni i derutan prostor koji je zahtijevao značajna inicijalna ulaganja i to samo u svrhu da bi se priveo osnovnoj upotrebljivosti, a zatim i značajna dodatna ulaganja koja se vežu za određenu poslovnu namjenu. Tako da je II-tuženik u predmetnom poslovnom prostoru, prije bilo kakve upotrebe, morao izvesti sveobuhvatne građevinske, krovopokrivačke i obrtničke radove, a zatim i ostale dodatne i neophodne radove, primjerice uvođenje vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, izmjene elektroinstalacija te konačno opremanje poslovnog prostora za redovnu poslovnu upotrebu, za koje da je bilo potrebno ishoditi i minimalne tehničke uvjete. Stoga da je II-tuženik u tom poslovnom prostoru trebao i izvršio ulaganje od najmanje 750.000,00 kn, i to ne radi potrebe da predmetni poslovni prostor učini podobnim za obavljanje svoje specifične poslovne djelatnosti, već radi osnovne potrebe da bi se mogao nazvati poslovnim prostorom. Sva ostala ulaganja u proizvodni pogon koji čini predmet poslovanja II-tuženika da su predstavljala dodatne troškove.

22. Također II-tuženik ističe kako se adekvatnim dokaznim sredstvima (prijedlozima) na okolnost visine tržišnog zakupa nekretnine na predmetnoj lokaciji ne mogu smatrati izvod iz oglasnika kao i potvrda Porezne uprave jer da stvarna tržišna vrijednost zakupa nije definirana samo makrolokacijom prostora već i njezinim stanjem, mikrolokacijom, vrstom djelatnosti koja se može obavljati te općenito stanjem na tržištu u trenutku sklapanja ugovora o zakupu, a da te činjenice nisu vidljive iz dokaznih prijedloga u tužbi.

23. II-tuženik u spis dostavlja dokaz o visini mjesečne zakupnine za poslovne prostore koji se nalaze u sklopu tog istog povezanog objekta, i to za poslovni prostor u prizemlju zgr. 79/5 površine 129 m², koji je potpuno opremljen i podoban za korištenje, i dan u zakup za ugovorenu zakupninu od 10,00 eura/m². Također dostavlja i ugovor o zakupu poslovnog prostora na adresi u Dubrovniku, Svetog Križa 3, što predstavlja lokaciju koja je pedeset metara udaljena od poslovnog prostora koji je predmet ovog spora, a za koju lokaciju da je ugovorena zakupnina od 6,50 eura/m².

24. Slijedom navedenog II-tuženik smatra da je sa I-tuženikom ugovorena zakupnina u skladu sa svim značajkama poslovnog prostora i u skladu sa svim relevantnim tržišnim uvjetima, te stoga predlaže odbiti tužbeni zahtjev kao neosnovan.

25. II-tuženik je prigovorio stvarnoj i mjesnoj nadležnosti ovoga suda u bitnome jer smatra da se ovdje radi o sporu radi naknade štete a ne o sporu koji je nastao povodom stečajnog postupka, te da stoga ne dolazi do primjene odredbe članka 63. Zakona o parničnom postupku već da je za suđenje nadležan sud općemjesno nadležan za tuženike, i to Trgovački sud u Dubrovniku. Ukazuje da se između stranaka već vodi postupak radi predaje u posjed te da se ovaj sud po prigovoru tuženika rješenjem P-137/2022-9 od 24. lipnja 2022. oglasio nenadležnim i utvrdio mjesnu nadležnost Trgovačkog suda u Dubrovniku, koje da je potvrđeno rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske PŽ-3463/2022-2 od 5. rujna 2022.

26. U predmetu je proveden dokazni postupak uvidom u dokumentaciju u spisu i to u dopis prvotuženika od 31.8.2021., u dopis drugotuženika od 2.8.2021., u knjigovodstvenu evidenciju drugotuženika po godinama, u oglase sa portala "Njuškalo.hr" za poslovne prostore na području Dubrovnika, u kupoprodajni ugovor prvotuženika i tužitelja od 18.10.2007., u dopis tužitelja od 28.9.2021., u dodatak ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 15.3.2019., u presudu Trgovačkog suda u Splitu, Stalne službe u Dubrovniku, P-328/2011 od 12.9.2012., u rješenje o ovrsi

Općinskog suda u Dubrovniku, Ovr-540/17-3 od 16.10.2017., u presudu Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, Pž-2725/2013-7 od 22.3.2017., u ugovor o zakupu poslovnog prostora prvotuženika i drugotuženika od 26.10.2016., u neslužbeni kopiju izvotka iz zemljišne knjige za zk.ul. 2988, k.o. Gruž, u dopis tužitelja od 28.5.2021., od 12.8.2021. i od 22.9.2021., u račun 1/1/1 od 15.10.2021., u potvrdu o izvršenom nalogu od 8.6.2022., u ugovore o zakupu poslovnog prostora odnosno nekretnine od 17.2.2022. i 30.4.2019., u izvod iz katastarskog plana za k.o. Dubrovnik od 21.6.2022., fotografije lokacije i poslovnog prostora te fotografije izvođenja radova, elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine sačinjen po Zvonimiru Franiću, dipl. ing. arh., po tužitelju kao naručitelju, od 12.5.2021., račune (str. 170-204 spisa, 206-224 spisa, 226-277 spisa), u novinski napis od 18.10.2022., u spis ovoga suda St-155/2019, u spis ovoga suda P-137/2022, u dopis Porezne uprave, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Dubrovnik, klasa: 410-01/22-01/315, urbroj: 513-007-20-01-2022-02 od 8.11.2022., i klasa: 410-01/23-01/161, urbroj: 513-07-19-23-4 od 13.12.2023., u pisane iskaze Danila Kovačića, Marija Glavinića, Marina Perkovića, Željka Eraka, Zvonimira Franića, Valenta Šutala, Daria Ševelja, Ivana Šimovića, Špele Stariha Kovačić, Vide Matića, Ines Matić, Marija Matića, Lorisa Raka, u rješenje Općinskog suda u Dubrovniku, Z-2413/2020 od 18.3.2021. i Z-12349/2017 od 17.3.2021., u rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Revt-119/2018-3 od 11.2.2020., u dopis tužitelja od 9.8.2021., dopis prvotuženika od 29.4.2009., ugovor o asignaciji od 31.10.2007., u kupoprodajni ugovor između prvotuženika i POTENTIA d.o.o. od 9.2.2007., uvidom u zapisnik sa iskazima svjedoka saslušanih zamolbenim putem kod Trgovačkog suda u Dubrovniku, Pom-2/2023 od 14. travnja 2023., nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za računovodstvo i financije Ivanke Sušić od 10.2.2024., u njeno očitovanje od 20. lipnja 2024., u dopunu nalaza i mišljenja od 30. listopada 2024., u dopunu nalaza i mišljenja od 4. siječnja 2025., u presudu Trgovačkog suda u Dubrovniku, P-108/2022 od 6. veljače 2022., ugovor o prodaji imovine stečajne mase kao cjeline od 28.12.2023. sklopljen između Stečajne mase iza FLAMMA d.o.o. u stečaju kao prodavatelja i Danila Kovačića kao kupca, u rješenje ovoga suda St-397/2019-266 od 19.1.2024., uvidom u zapisnik sa iskazom vještaka Ivanke Sušić saslušane zamolbenim putem kod Trgovačkog suda u Dubrovniku, Pom-2/2025-8 od 16. travnja 2025., uvidom u rješenje Općinskog suda u Dubrovniku, Ovr-99/2025 od 24. ožujka 2025., u rješenje ovoga suda St-397/2019-319 od 23. rujna 2024., u presudu Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, Pž-1838/2024-3 od 26. studenog 2024., u rješenje Županijskog suda u Šibeniku, Gž Ovr-74/2025-2 od 17. travnja 2025., saslušanjem svjedoka Danila Kovačića, Špele Stariha Kovačić, Lorisa Raka.

27. Tužbeni zahtjev je djelomično osnovan.

28. Stvarna nadležnost trgovačkog suda u ovom sporu proizlazi iz odredbe članka 34.b točka 1. i 5. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, 80/2022, 114/2022, 155/2023, dalje: ZPP), kojom je propisano da trgovački sudovi u prvom stupnju sude u sporovima između pravnih osoba, i sporove u kojima je stranka osoba nad kojom je pred trgovačkim sudom otvoren stečajni postupak bez obzira na svojstvo druge stranke te sve sporove u povodu stečajnog postupka, a nije riječ o sporu u kojem uvijek sudi općinski sud, odnosno o sporu za koji je zakonom utvrđena nadležnost nekog drugog suda.

29. Mjesna nadležnost ovoga suda temelji se na odredbi članka 63. ZPP-a kojom je propisano da je za suđenje u sporovima koji nastaju u tijeku i u povodu

stečajnog postupka mjesno isključivo nadležan sud na čijem se području nalazi sud koji provodi stečajni postupak. Kod ovoga suda je bio u tijeku stečajni postupak St-397/2019 nad Stečajnom masom iza FLAMMA d.o.o. u stečaju u vrijeme kada je taj stečajni dužnik podnio ovu tužbu protiv tuženika. Ta je tužba podnesena u povodu tog stečajnog postupka jer je podnesena radi naknade štete odnosno radi povećanja stečajne mase i time bolje mogućnosti namirenja vjerovnika ili predaje viška osobi koja ima udjela u dužniku, u skladu s odredbom članka 285. Stečajnog zakona („Narodne novine broj 71/2015, 104/2017, 36/2022, 27/2024).

30. I-tuženik je prigovorio vrijednosti predmeta spora naznačenoj u tužbi kao previsokoj, no kako se tužbeni zahtjev odnosi na novčanu svotu onda se temeljem odredbe članka 35. stavak 1. ZPP-a ta svota uzima kao vrijednost predmeta spora (navedeno proizlazi i iz sadržaja odredbe članka 40. stavak 1. ZPP-a), kako je tužitelj u tužbi naznačio (181.350,00 eura).

31. Sud nije prihvatio prijedlog I-tuženika za prekid ovog postupka jer ovršni postupak i određivanje prodaje nekretnine u stečajnom postupku, koje spominje ovaj tuženik, nisu rješavali prethodno pitanje za ovu parnicu (članak 213. stavak 1. točka 1. ZPP-a).

32. U predmetu nije sporno:

- da je 18. listopada 2007., FLAMMA d.o.o. kao kupac sklopila s I-tuženikom kao prodavateljem Kupoprodajni ugovor za nekretninu upisanu u zk tijelo II, suvlasnički dio: 234/1188, poslovni prostor br. 2 u prizemlju zgr. 79/1 površine 233,90 m², z.k. uložka 2988 k.o. Gruž, za cijenu od 374.240,00 eura,

- da je II-tuženik, kao zakupnik, sa I-tuženikom, kao zakupodavcem, sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora 26. listopada 2016., za nekretninu upisanu u zk tijelo II, 2. Suvlasnički dio: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poslovni prostor br. 2 u prizemlju zgr. 79/1 površine 233,90 m², z.k. uložka 2988 k.o. Gruž, na razdoblje od 5 godina;

- da su tuženici ugovorili zakupninu za cjelokupno vrijeme trajanja zakupa u iznosu od 1.170,00 eura (5,00 eura/234 m², prema članku 4. stavak 1. ugovora o zakupu poslovnog prostora).

33. Sporno je je li tužitelj pretrpio štetu time što je I-tuženik dao u zakup II-tuženiku nekretninu po ugovoru od 26. listopada 2016., je li ugovorena zakupnina u nižem iznosu od tržišne, jesu li tuženici odgovorni za štetu koju je eventualno tužitelj pretrpio s tog osnova, i to oba tuženika solidarno za štetu u iznosu od 140.400,00 eura za period od travnja 2019. do listopada 2021. te II-tuženik za štetu u iznosu od 40.950,00 eura za period od studenog 2021. do svibnja 2022.

34. Tužitelj zahtijeva naknadu štete od tuženika tvrdeći da su bili nepošteni posjednici njegove nekretnine.

35. Odredbom članka 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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: ZV) propisano je:

(1) Nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojega posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.

(2) Vlasnikovo traženje naknade iz stavka 1. ovoga članka zastarijeva u roku od tri godine od dana kad mu je stvar predana.

(3) Nepošteni posjednik ima pravo na naknadu troškova ako bi oni bili nužni i vlasniku; to mu pravo zastarijeva u roku od tri godine od dana predaje stvari.

(4) Nepošteni posjednik nije ovlašten zadržati stvar dok mu ne budu naknađeni troškovi za koje traži naknadu, nego mora stvar predati bez odgode.

(5) Ono što je posjednik dodao, učinivši troškove koji mu se ne naknađuju, ovlašten je odvojiti i sebi uzeti, ali jedino ako to može učiniti bez oštećenja same stvari.

(6) Od časa kad je pošten posjednik postao nepošten, njegova se prava i obveze ravnaju prema pravilima postavljenim za nepoštenoga posjednika; isto se tako ravnaju i u pogledu onoga što je pošten posjednik činio sa stvarju neprimjereno onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada.

36. Odredbom članka 18. ZV-a propisano je:

(1) Posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed).

(2) Posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja. Posjed koji je pribavljen silom, potajno ili prijevarom, ili zlouporabom povjerenja, postaje miran kad osobi od koje je tako pribavljen prestane njezino pravo da štiti svoj posjed koji joj je tako oduzet.

(3) 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.

(4) 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; to na odgovarajući način vrijedi i kad je o pravu na posjed konačno odlučilo drugo nadležno tijelo ili sud u nekom drugom postupku.

(5) Posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno.

(6) Poštenje i istinitost posjeda pravne osobe prosuđuje se prema poštenju i postupanju one fizičke osobe koja je za tu pravnu osobu ovlaštena poduzimati čine stjecanja ili izvršavanja njezina posjeda, a poštenje i istinitost posjeda osoba koje imaju zakonskoga zastupnika - prema poštenju i postupanju toga njihova zastupnika.

37. U članku 10. ZV-a propisano je:

(1) Osoba koja ima faktičnu vlast glede neke stvari, njezin je posjednik.

(2) Tko svoju faktičnu vlast izvršava osobno ili posredovanjem pomoćnika u posjedovanju neposredni je posjednik.

(3) Kad netko stvar posjeduje kao plodouživatelj, založni vjerovnik, zakupoprimac, najmoprimac, čuvar, posudovnik ili u kojem drugom sličnom odnosu u kojemu je prema drugome ovlašten ili obvezan kroz neko vrijeme posjedovati je, onda je posjednik te stvari i taj drugi (posredni posjednik). Stoji li posredni posjednik prema nekomu trećemu u takvu odnosu, i taj je posredni posjednik.

38. Na temelju ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26. listopada 2016. proizlazi da je I-tuženik kao zakupodavac bio posredni a II-tuženik kao zakupnik neposredni posjednik nekretnine upisane u zk tijelo II, 2. Suvlasnički dio: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poslovni prostor br. 2 u prizemlju zgr. 79/1 površine 233,90 m², z.k. uložka 2988 k.o. Gruž. Ta osnova posjedovanja postojala je do isteka roka zakupa od 5 godina odnosno do 26. listopada 2021.

39. Predmetni ugovor o zakupu sklopljen je znatno nakon što je I-tuženik Kupoprodajnim ugovorom od 18. listopada 2007. predmetnu nekretninu prodao društvu Flamma d.o.o.

40. Društvo Flamma d.o.o. (i Danilo Kovačić), a protiv društva Frendy d.o.o. (i Vide Matić) vodilo je parnični postupak radi utvrđenja da je predmetni kupoprodajni ugovor raskinut. Presudom Trgovačkog suda u Splitu, Stalne službe u Dubrovniku poslovni broj P-328/2011 od 12. rujna 2012. taj je deklaratorni tužbeni zahtjev odbijen

(potvrđeno presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-2725/13 od 22. ožujka 2017.).

41. Društvo Flamma d.o.o. je na temelju prijedloga za uknjižbu prava vlasništva, koji je zaprimljen na Općinskom sudu u Dubrovniku 17. ožujka 2021. upisan kao vlasnik predmetne nekretnine te je tada upisana i zabilježba ovrhe temeljem rješenja Općinskog suda u Dubrovniku poslovni broj Ovr-540/17 od 16. listopada 2017. kojeg je Frendy d.o.o. vodio protiv Flamma d.o.o.

42. II-tuženik se pozivao na Dodatak I. ugovora o zakupu istog poslovnog prostora od 15. ožujka 2019., kojim da su tuženici produljili rok zakupa na neodređeno vrijeme.

43. Prema dopisu Stečajne mase Flamma d.o.o. u stečaju od 12. kolovoza 2021. proizlazi da je II-tuženik dopisom od 10. lipnja 2021. upoznao Stečajnu masu Flamma d.o.o. u stečaju da je u posjedu poslovnog prostora na temelju Ugovora o zakupu kojeg je sklopio s društvom Frendy d.o.o. 26. listopada 2016., (ali se Dodatak tog Ugovora nije spomenuo) te da je na sastanku održanom 30. srpnja 2021. u predmetnom poslovnom prostoru dogovoreno da će tuženik dostaviti stečajnom upravitelju svu dokumentaciju iz koje bi bilo razvidno plaćanje zakupnine u razdoblju od 26. listopada 2016. do veljače 2021., no do sastavljanja tog dopisa to da nije učinjeno.

44. Nadalje, prema dopisu Stečajne mase Flamma d.o.o. u stečaju od 28. rujna 2021. proizlazi da je obaviješten II-tuženik da Ugovor o zakupu prestaje protekom vremena na koji je sklopljen 31. listopada 2021. te da neće obnavljati ugovor i zamolio je II-tuženika da pripremi primopredaju nekretnine u tjednu od 1. studenoga do 5. studenoga 2021.

45. Iz zapisnika sa skupštine vjerovnika Stečajne mase Flamma d.o.o. u stečaju pred ovim sudom od 21. listopada 2021. proizlazi da je punomoćnik II-tuženika taj Dodatak Ugovora dostavio u stečajni spis St-397/19. na tom ročištu, što proizlazi i iz iskaza Lorisa Raka, stečajnog upravitelja Stečajne mase Flamma d.o.o. u stečaju.

46. Stoga se zaključuje da u trenutku vođenja pregovora sa Stečajnom masom Flamma d.o.o. u stečaju Dodatak I. Ugovora o zakupu poslovnog prostora (koji je navodno sklopljen 15. ožujka 2019.) nije bio sklopljen jer bi se u protivnom II-tuženik postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka u smislu odredbe članka 10. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima odmah nakon što ga je Stečajna masa Flamma d.o.o. u stečaju dopisom od 28. listopada 2021. pozvala da je obavijesti o pravnoj osnovi korištenja predmetnog poslovnog prostora pozvao i na taj Dodatak Ugovora.

47. Presudom Trgovačkog suda u Dubrovniku, P-108/2022 od 6. veljače 2024., koja je preinačena presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, PŽ-1838/2024-3 od 26. studenog 2024. naloženo je ovdje II-tuženiku da Stečajnoj masi Flamma d.o.o. u stečaju preda u posjed predmetni poslovni prostor, koji je bio predmet Ugovora o zakupu sklopljenog između ovdje tuženika.

48. Prema obavijesti tužitelja iz podneska od 26. studenog 2025., u ovršnom postupku kod Općinskog suda u Dubrovniku, Ovr-529/2024 provedeno je iseljenje II-tuženika (tamo ovršenika) iz predmetnog poslovnog prostora 30. listopada 2025. te je predan u posjed tužitelju (tamo ovrhovoditelju).

Kakvoća posjeda I-tuženika

49. Iz kupoprodajnog ugovora od 18. listopada 2007. utvrđeno je da je I-tuženik prodao društvu FLAMMA d.o.o. 234/1188 suvlasničkih dijelova cijele nekretnine katastarske oznake ZGR 79/1 u II zk ul. 2988 k.o. Gruž, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela navedene

nekretnine na poslovnom prostoru br. 2 u prizemlju zgrade, površine 233,90 m², za cijenu od 374.240,00 eura.

50. U članku 3. stavak 3. tog ugovora ugovorili su da će se predaja nekretnine u posjed kupcu izvršiti danom uplate prodajne cijene u cijelosti, a u članku 4. ugovora da prodavatelj ovlašćuje kupca da temeljem tog ugovora i potvrde o isplati prodajne cijene u cijelosti može kod nadležnog zemljišnoknjižnog odjela zatražiti uknjižbu prava vlasništva na svoje ime.

51. Presuda Trgovačkog suda u Splitu, Stalne službe u Dubrovniku, P-328/2011 od 12. rujna 2012., kojim je odbijen tužbeni zahtjev FLAMMA d.o.o. za utvrđenje da je raskinut kupoprodajni ugovor od 18. listopada 2007., postala je pravomoćna 22. ožujka 2017., što znači da je postala pravomoćna prije početka perioda za koji se ovdje traži naknada štete.

52. U dopisu od 31. kolovoza 2021. I-tuženik navodi stečajnom upravitelju Stečajne mase FLAMMA d.o.o. u stečaju da je 2011. izdao tabularnu ispravu društvu FLAMMA d.o.o., stoga se zaključuje da je prodavatelju bila isplaćena kupoprodajna cijena. I svjedoci Vide Matić, suvlasnik, prokurist i prijašnji član uprave I-tuženika, Ines Matić, suvlasnica i direktor I-tuženika te Marijo Matić, suvlasnik i direktor I-tuženika, izjavili su da je tabularna isprava izdana 6.9.2011.

53. I-tuženik je prijedlogom za ovrhu od 26. svibnja 2017. predložio da se Flamma d.o.o. uknjiži na predmetnoj nekretnini (iz izvatka iz zemljišne knjige proizlazi da je nekretnina uknjižena kao vlasništvo Flamma d.o.o. 24. listopada 2017.) , no na temelju predloženih i provedenih dokaza nije utvrđeno da je I-tuženik predao društvu FLAMMA d.o.o. nekretninu u posjed odnosno poduzeo radnje na temelju kojih se može smatrati da je predao nekretninu u posjed kupcu. Zapravo je na temelju ugovora o zakupu od 26. listopada 2016. I-tuženik predao nekretninu u neposredan posjed II-tuženiku.

54. Stoga je u periodu za koji se zahtijeva naknada štete I-tuženik bio u nepoštenom posrednom posjedu prodane nekretnine te je dužan naknaditi tužitelju štetu koju ovaj dokaže da mu je nastala (članak 165. stavak 1. ZV-a).

55. Zastara zahtjeva za naknadu štete nije nastupila jer je nekretnina predana u posjed tužitelju 30. listopada 2025. (pravo vlasnika da traži naknadu štete od nepoštenog posjednika zastarijeva u roku od tri godine od dana predaje stvari, članak 165. stavak 2. ZV-a).

Kakvoća posjeda II-tuženika

56. II-tuženik je bio u neposrednom posjedu predmetne nekretnine kao zakupnik do isteka ugovora o zakupu od 26. listopada 2016., (do 26. listopada 2021.) sklopljenog sa I-tuženikom kao zakupodavcem, na razdoblje od 5 godina.

57. U vrijeme sklapanja ugovora o zakupu od 26. listopada 2016. u zemljišnim knjigama nije bilo vidljivo da je Flamma d.o.o. vlasnik nekretnine koja je predmet zakupa.

58. II-tuženik negira da je imao saznanja da nekretnina koja je predmet zakupa nije bila u vlasništvu I-tuženika već društva Flamma d.o.o.

59. Dario Ševelj, direktor i suvlasnik II-tuženika navodi da je prvu takvu obavijest dobio u veljači ili ožujku 2021. od I-tuženika a nakon toga da je u izvid prostora došao stečajni upravitelj Damir Majstorović i sudski vještak Zvonimir Franić. Kod sklapanja ugovora o zakupu da su angažirali odvjetnika koji je provjerio zemljišnoknjižno stanje i sve da je upućivalo da je vlasnik I-tuženik. Odobrenja i suglasnosti za priključke za struju i vodu da je davao I-tuženik.

60. Željko Erak, suvlasnik II-tuženika je izjavio da od ulaska u taj prostor pa do proljeća 2021. da ih nitko nije obavijestio da I-tuženik nije vlasnik prostora.

61. Vide Matić, suvlasnik, prokurist i prijašnji član uprave I-tuženika je izjavio da je II-tuženik bio upoznat da je nekretnina koja je predmet zakupa prodana društvu Flamma d.o.o. i da se vodi sudski postupak jer da Flamma d.o.o. želi raskinuti ugovor; da je nekretnina dana u zakup do pravomoćnog dovršetka tog postupka, s čime da je upoznat II-tuženik, koji da je bio obaviješten i kada je podnesen prijedlog za uknjižbu nekretnine na Flamma d.o.o. Naveo je da su se na nekretnini skupljali drogeraši, vršila nužda i slično, da je dolazila policija i redari te da su je dali u zakup II-tuženiku kako bi zaštitili tu nekretninu.

62. Marijo Matić, suvlasnik i direktor I-tuženika je izjavio da su obavijestili društvo Flamma d.o.o. da je sklopljen ugovor o zakupu i da su II-tuženika obavijestili da je I-tuženik vlasnik nekretnine dok se ne uknjiži Flamma d.o.o. također je izjavio da su se na nekretnini skupljali narkomani i da se policija obraćala I-tuženiku kao upisanom vlasniku.

63. Sud cijeni vjerodostojnim iskaz Daria Ševelja da je II-tuženik prije sklapanja ugovora o zakupu provjeravao formalno zemljišnoknjižno stanje nekretnine, da nije bila upisana nikakva zabilježba, da je potrebne suglasnosti davao I-tuženik koji je u to vrijeme bio upisan kao vlasnik nekretnine. No, nije uvjerljiv njegov iskaz i iskaz Željka Eraka da je II-tuženik tek u proljeće 2021. dobio obavijest da I-tuženik nije vlasnik nekretnine koja je predmet zakupa. U tom dijelu su uvjerljivi i životni iskazi Vide Matića i Marija Matića da je II-tuženik bio upoznat da je nekretnina prodana društvu Flamma d.o.o. i da se vodi sudski postupak jer da Flamma d.o.o. želi raskinuti ugovor o kupoprodaji nekretnine (u vrijeme zaključenja ugovora o zakupu već je bila donesena prvostupanjska odluka kojom je odbijen tužbeni zahtjev Flamma d.o.o. za utvrđenje da je raskinut kupoprodajni ugovor za tu nekretninu) i da je zbog problema s ulascima problematičnih osoba i kontaktiranja policije odgovaralo I-tuženiku nekretninu dati u zakup (iako ju je I-tuženik mogao predati u posjed kupcu i uknjižiti na kupca, kako je to kasnije i učinio) i da to nisu prešutjeli II-tuženiku s kojim su očito i ranije imali poslovni odnos jer je Ines Matić izjavila da je II-tuženik već ranije koristio jedan njihov poslovni prostor te da su dogovorili da zakupi i ovaj sporni prostor i da ga uredi, a prema izjavi Daria Ševelja, II-tuženik je tražio prostor koji će imati adekvatnu visinu s obzirom na dimenziju postrojenja te su smatrali da će im se u roku od pet godina amortizirati uloženo u prostor.

64. Slijedom navedenog se zaključuje da su tuženici u vrijeme sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora 26. listopada 2016. znali da je nekretnina koja je predmet zakupa prodana kupcu Flamma d.o.o. i da je nepravomoćno odbijen tužbeni zahtjev Flamme d.o.o. za utvrđenje da je kupoprodajni ugovor raskinut, a za period na koji se odnosi tužbeni zahtjev u ovom predmetu imali su i saznanje da je navedeni tužbeni zahtjev Flamme d.o.o. i pravomoćno odbijen. Utoliko se tuženici u smislu odredbe članka 18. stavak 3. ZV-a ne mogu smatrati poštenim posjednicima nekretnine upisane u zk tijelo II, 2. Suvlasnički dio: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poslovni prostor br. 2 u prizemlju zgr. 79/1 površine 233,90 m², z.k. uložka 2988 k.o. Gruž.

65. Zastara zahtjeva za naknadu štete nije nastupila niti u odnosu na II-tuženika jer je nekretnina predana u posjed tužitelju 30. listopada 2025. (pravo vlasnika da traži naknadu štete od nepoštenog posjednika zastarijeva u roku od tri godine od dana predaje stvari, članak 165. stavak 2. ZV-a).

66. Iz iskaza svih saslušanih svjedoka i zakonskih zastupnika stranaka proizlazi da je II-tuženik uložio sredstva predmetni poslovni prostor, međutim nema pravo prijeboja tražbine s osnova izvršenih ulaganja u nekretninu jer je već u članku 2. ugovora o zakupu pristao poslovni prostor adaptirati i urediti o svom trošku.

67. Prigovor prava pridržaja I-tuženika je bespredmetan s obzirom da je nekretnina u ovršnom postupku predana tužitelju. Osim toga I-tuženik nije predložio niti predočio dokaze iz kojih bi proizlazio zaključak da ima novčanu tražbinu prema tužitelju (ili prema Flammi d.o.o.) pa je i prigovor radi prijeboja neosnovan.

68. Odredbom članka 1045. stavak 1. ZOO-a propisano je tko drugome prouzroči štetu, dužan je naknaditi je ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje.

69. Opće pretpostavke odgovornosti za štetu su postojanje subjekata obveznog odnosa odgovornosti za štetu, štetna radnja štetnika, nastanak štete, adekvatna uzročna veza između štetne radnje i nastanka štete te protupravnost. Protupravno postupi onaj tko svojim djelovanjem ili propuštanjem povrijedi neki propis.

70. Odredbom članka 1046. ZOO-a propisano je, šteta je umanjeње nečije imovine (obična šteta), sprječavanje njezina povećanja (izmakla korist) i povreda prava osobnosti (neimovinska šteta).

71. Tužitelju, kao vlasniku poslovnog prostora u periodu na koji se odnosi tužbeni zahtjev, tuženici su dužni naknaditi štetu koju je imao u vidu izmakle koristi uslijed njihovog neovlaštenog korištenja te nekretnine, u visini zakupnine koju bi realno mogao ostvariti da mu je predana u posjed nekretnina koju je kupio.

72. Stalni sudski vještak za računovodstvo i financije, Ivanka Sušić, navela je da prema dostavljenim podacima porezne uprave zakupnina po m² poslovnog prostora u ulici Obala pape Ivana Pavla II iznosi 106,00 kn/m² odnosno 14,07 eura/m². Tuženici su 2016. ugovorili zakupninu od 5 eura/m², a procjenitelj Zvonimir Franić, na traženje Stečajne mase Flamma d.o.o. u stečaju, za potrebe stečajnog postupka, izradio je 12. svibnja 2021. elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk tijelo II, 2. Suvlasnički dio: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poslovni prostor br. 2 u prizemlju zgr. 79/1 površine 233,90 m², z.k. uložka 2988 k.o. Gruž, odnosno pogona za proizvodnju piva, na iznos od 547.900,00 eura, te je uzeo da zakupnina za taj prostor iznosi 5,70 eura.

73. Iz dopisa Porezne uprave, područni ured Dubrovnik, Ispostava Dubrovnik, Klasa: 410-01/22-01/315, Urbroj: 513-007-20-01-2022.02 od 8. studenog 2022. da prosječna tržišna visina zakupnine poslovnog prostora po m² na lokaciji Gruž u Dubrovniku, ulica Obala pape Ivana Pavla II 16A iznosi 106,00 kn/m² te u Vukovarskoj ulici 127,00 kn/m².

74. U dopisu Porezne uprave, područni ured Dubrovnik, Klasa: 410-01/23-01/161, Urbroj: 513-07-19-23-4 od 13. prosinca 2023. navedeno je u bitnome da to tijelo i informacijskom sustavu, pri utvrđivanju poreza na dohodak iz imovine po osnovi najma/zakupa nekretnina, raspolaže podacima potrebnim za obavljanje poslova iz svog djelokruga te da ne raspolaže evidencijama ni podacima o prosječnim cijenama zakupa. Nadalje se navodi da su u bazama podataka informacijskog sustava Porezne uprave dostupni podaci prema kriteriju namjene nekretnine (poslovni prostor, stambeni prostor, skladišni prostor, zemljište) te da su slijedom navedenog 12. prosinca izvršene pretrage baze podataka informacijskog sustava Porezne uprave i da je utvrđeno da je na traženoj lokaciji, u periodu od travnja 2019. do svibnja 2022. tržišna visina zakupnine iznosila 16,86 eura/m².

75. Svjedok Špela Stariha Kovačić, Loris Rak (stečajni upravitelj Stečajne mase iza Flamma d.o.o. u stečaju) i tužitelj Danilo Kovačić, tada jedini stečajni vjerovnik stečajnog dužnika Stečajne mase iza Flamma d.o.o. u stečaju, u bitnome su izjavili da se na sastanku održanom u Dubrovniku 31. srpnja 2021., na kojem su osim njih, bili još Dario Ševelj (direktor II-tuženika) i Hrvoje Tokić (tadašnji punomoćnik II-

tuženika) dogovorila zakupnina za predmetni poslovni prostor u visini od 20 eura/m² uvećano za PDV. Do sklapanja ugovora o zakupu nije došlo.

76. Iz iskaza zakonskog zastupnika II-tuženika, Daria Ševelja, također proizlazi da su navedene osobe bile na sastanku 31.7.2021., da su načelno dogovorili nastavak zakupnog odnosa sa zakupninom od 15 eura/m², te da su pregovori zapeli oko pitanja PDV-a, je li uračunat u 15 eura/m² ili nije uračunat, te oko trajanja zakupa.

77. Cijeneći da je I-tuženik u dopisu od 31. kolovoza 2021. stečajnom upravitelju Lorisu Raku naveo da ga je dao u zakup II-tuženiku u „sitni najam“, da si naknadi troškove održavanja, što upućuje na zaključak da su tuženici bili svjesni da ugovorena zakupnina od 5 eura/m² nije tržišna zakupnina; da je prema podacima Porezne uprave prosječna tržišna visina zakupnine za poslovne prostore u istoj ulici u kojoj je i ovaj sporni poslovni prostor iznosila 14,07 eura, da su 2021. Loris Rak, tužitelj i II-tuženik pregovarali o zakupnini za isti prostor u rasponu od 15 do 20 eura/m²; da je procjenitelj Zvonimir Franić procjenjivao tržišnu vrijednost predmetnog poslovnog prostora u stečajnom postupku, da je do tržišne vrijednosti zakupa tog prostora od 5,70 eura/m² došao usporedbom vrijednosti parametara sličnih prostora u užoj ili široj blizini, međutim nije određenije naveo gdje se nalaze usporedni prostori, koliko je prostora uzeo za usporedbu i koliko su iznosile usporedne zakupnine, sud je utvrdio da je tržišna visina zakupnine za nekretninu upisanu u zk tijelo II, 2. Suvlasnički dio: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poslovni prostor br. 2 u prizemlju zgr. 79/1 površine 233,90 m², z.k. uložka 2988 k.o. Gruž, u periodu od travnja 2019. do svibnja 2022. iznosila 14,07 eura/m², sukladno podatku Porezne uprave (233,90 m x 14,07 eura = 3.290,97 eura).

78. Slijedom svega navedenog valjalo je naložiti I-tuženiku i II-tuženiku da solidarno naknade tužitelju štetu u ukupnom iznosu od 98.729,10 EUR-a, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku kako slijedi:

- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. svibnja 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. lipnja 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. srpnja 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. kolovoza 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. rujna 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. listopada 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. studenog 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. prosinca 2019.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. siječnja 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. veljače 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. ožujka 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. travnja 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. svibnja 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. lipnja 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. srpnja 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. kolovoza 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. rujna 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. listopada 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. studenog 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. prosinca 2020.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. siječnja 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. veljače 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. ožujka 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. travnja 2021.

- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. svibnja 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. lipnja 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. srpnja 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. kolovoza 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. rujna 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. listopada 2021.,

i naložiti II-tuženiku da naknadi tužitelju štetu u ukupnom iznosu od 23.036,79 EUR-a sa zakonskim zateznim kamata koje teku kako slijedi:

- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. studenog 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. prosinca 2021.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. siječnja 2022.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. veljače 2022.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. ožujka 2022.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. travnja 2022.
- na iznos od 3.290,97 EUR-a od 16. svibnja 2022.

po kamatnoj stopi (članak 29. stavak 2. ZOO-a za „ostale odnose“, jer se radi o naknadi štete) koja se do 31.12.2022. 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 1.1.2023. do 29.12.2023. po kamatnoj 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 30.12.2023. 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, sve u roku od 15 dana.

79. Tužbeni zahtjev je odbijen u dijelu kojem se od oba tuženika zahtijevala naknada štete u iznosu od 41.670,90 eura sa zakonskim zateznim kamata tekućim kako slijedi:

- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. svibnja 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. lipnja 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. srpnja 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. kolovoza 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. rujna 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. listopada 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. studenog 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. prosinca 2019.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. siječnja 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. veljače 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. ožujka 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. travnja 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. svibnja 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. lipnja 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. srpnja 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. kolovoza 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. rujna 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. listopada 2020.
- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. studenog 2020.

- na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. prosinca 2020.
 - na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. siječnja 2021.
 - na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. veljače 2021.
 - na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. ožujka 2021.
 - na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. travnja 2021.
 - na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. svibnja 2021.
 - na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. lipnja 2021.
 - na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. srpnja 2021.
 - na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. kolovoza 2021.
 - na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. rujna 2021.
 - na iznos od 1.389,03 EUR-a od 16. listopada 2021.,
- te u odnosu na II-tuženika i zahtjev za naknadu štete u iznosu od 17.913,21

EUR-a sa zakonskim zateznim kamatama tekućim kako slijedi:

- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. studenog 2021.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. prosinca 2021.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. siječnja 2022.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. veljače 2022.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. ožujka 2022.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. travnja 2022.
- na iznos od 2.559,03 EUR-a od 16. svibnja 2022., do isplate.

80. Tužitelj potražuje trošak za:

- sastav tužbe od 11. svibnja 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 331,80 EUR-a
- zastupanje na ročištu 6. listopada 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 18. listopada 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 10. studenog 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- zastupanje na ročištu 28. studenog 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 12. prosinca 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 20. prosinca 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 13. veljače 2023. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- zastupanje na ročištu 28. veljače 2023. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 15. ožujka 2023. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- zastupanje na ročištu 14. travnja 2023. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 23. studenog 2023. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- zastupanje na ročištu 28. studenog 2023. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 6. ožujka 2024. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 8. travnja 2024. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 3. srpnja 2024. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 9. prosinca 2024. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- zastupanje na ročištu 16. travnja 2025. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 21. srpnja 2025. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- zastupanje na ročištu 3. rujna 2025. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- sastav podneska od 26. studenog 2025. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- zastupanje na ročištu 4. prosinca 2025. u iznosu od 2.730,00 EUR-a
- PDV 25% (izuzev točke 2.) u iznosu od 15.015,00 EUR-a.

81. Temeljem odredbe članka 155. ZPP-a, uvažavajući vrijednost predmeta spora od 181.350,00 eura te odredbe Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 138/2023, 107/2025, dalje: tarifa, 1365 bodova, 1 bod = 2,00 eura) ocijenjeno je da su za vođenje parnice bili opravdani troškovi tužitelja za:

- sastav tužbe od 11. svibnja 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 7/1 tarife)

-sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 331,80 EUR-a (tbr. 1/1Tarifa sudskih pristojbi, Narodne novine broj 37/2023)
-zastupanje na ročištu 6. listopada 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 9/1 tarife)
-sastav podneska od 18. listopada 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 8/1 tarife)
-sastav podneska od 10. studenog 2022. u iznosu od 200,00 EUR-a (tbr. 7/1 tarife)
-zastupanje na ročištu 28. studenog 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 8/3 tarife)
-sastav podneska od 12. prosinca 2022. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 8/1 tarife)
-sastav podneska od 20. prosinca 2022. u iznosu od 50,00 EUR-a (tbr. 8/4 tarife)
-sastav podneska od 13. veljače 2023. u iznosu od 200,00 EUR-a (tbr. 8/3 tarife)
-zastupanje na ročištu 28. veljače 2023. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 7/1 tarife)
-sastav podneska od 15. ožujka 2023. u iznosu od 50,00 EUR-a (tbr. 8/4 tarife)
-zastupanje na ročištu 14. travnja 2023. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 7/1 tarife)
-sastav podneska od 23. studenog 2023. u iznosu od 50,00 EUR-a (tbr. 8/4 tarife)
-zastupanje na ročištu 28. studenog 2023. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 7/1 tarife)
-sastav podneska od 6. ožujka 2024. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 8/1 tarife)
-sastav podneska od 8. travnja 2024. u iznosu od 200,00 EUR-a (tbr. 8/3 tarife)
-sastav podneska od 3. srpnja 2024. u iznosu od 50,00 EUR-a (tbr. 8/4 tarife)
-sastav podneska od 9. prosinca 2024. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 8/1 tarife)
-zastupanje na ročištu 16. travnja 2025. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 7/1 tarife)
-sastav podneska od 21. srpnja 2025. u iznosu od 200,00 EUR-a (tbr. 8/3 tarife)
-zastupanje na ročištu 3. rujna 2025. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 7/1 tarife)
-sastav podneska od 26. studenog 2025. u iznosu od 200,00 EUR-a (tbr. 8/3 tarife)
-zastupanje na ročištu 4. prosinca 2025. u iznosu od 2.730,00 EUR-a (tbr. 7/1 tarife)
-PDV 25% (izuzev točke 2.) u iznosu od 9.172,50 EUR-a (tbr. 46 tarife),
što je ukupno 46.194,30 eura.

82. Tužitelj je uspio u sporu u omjeru od 67% a tuženici u omjeru od 33% te su tuženici temeljem odredbe članka 154. stavak 2. ZPP-e dužni naknaditi tužitelju opravdane troškove od 46.194,30 eura u omjeru od 34% ($67\% - 33\% = 34\%$) što iznosi 15.706,00 eura, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 15. siječnja 2026. 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 (članak 151. stavak 3. ZPP-a u vezi s člankom 29. stavak 2. ZOO-a).

U Pazinu 15. siječnja 2026.

Sutkinja
Adrijana Labinjan Skok

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku od 15 dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude, ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude, ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.

DNA:

- tužitelj pp
- prvotужenik pp
- drugotужenik pp

Broj zapisa: **9-30881-be620**

Kontrolni broj: **041c1-65ccd-e3017**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.