



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Karlovcu  
Trg hrvatskih branitelja 1  
47000 Karlovac

Poslovni broj: P-231/2022-30

## 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

Općinski sud u Karlovcu po sucu Zrinki Ban, u pravnoj stvari tužiteljice-protutužene Mande Đordić iz Mazina, Mazin 42, OIB: 98169844583, zastupane po punomoćnici Jadranki Miladin-Slaviček, odvjetnici u Zagrebu, protiv tuženika-protutužitelja Jovana Mačešić iz Krnjaka, Budačka Rijeka 50, OIB: 80219638789, zastupanog po punomoćnicima iz Odvjetničkog društva Rožman & Oredić u Karlovcu, radi stjecanja bez osnove i isplate najamnine, nakon glavne i javne rasprave dovršene 13. travnja 2026., u nazočnosti punomoćnice tužiteljice-protutužene Jadranke Miladin-Slaviček, odvjetnice u Zagrebu i punomoćnice tuženika-protutužitelja Mirjane Oredić, odvjetnice u Karlovcu, 3. lipnja 2026.

### p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da postoji tražbina tužiteljice-protutužene Mande Đordić iz Mazina, Mazin 42, OIB: 98169844583 prema tuženiku-protutužitelju Jovanu Mačešić iz Krnjaka, Budačka Rijeka 50, OIB: 80219638789 u iznosu od 45.350,82 EUR sa zateznim kamatama tekućim od 8. lipnja 2004. do 31. prosinca 2007. po stopi od 15% godišnje, od 1. siječnja 2008. do 30. lipnja 2011. po stopi od 14% godišnje, od 1. srpnja 2011. do 31. srpnja 2015. po stopi od 12% godišnje, od 1. kolovoza 2015. do 31. prosinca 2022. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskih trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2023. do isplate 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 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.

II. Utvrđuje se da postoji tražbina tuženika-protutužitelja Jovana Mačešića iz Krnjaka, Budačka Rijeka 50, OIB: 80219638789 prema tužiteljici-protutuženoj Mandi Đordić iz Mazina, Mazin 42, OIB: 98169844583 u iznosu od 29.393,59 EUR sa zateznom kamatom tekućom od 3. lipnja 2026. pa do isplate 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 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.

III. Tražbine utvrđene u točkama I. i II. izreke ove presude prebijaju se u iznosu od 29.393,59 EUR sa zateznom kamatom tekućom na taj iznos od 3. lipnja 2026. pa do isplate.

IV. Nalaže se tuženiku-protutužitelju Jovanu Mačešiću iz Krnjaka, Budačka Rijeka 50, OIB: 80219638789 da tužiteljici-protutuženoj Mandi Đorđić iz Mazina, Mazin 42, OIB: 98169844583, u roku od 15 dana

- isplati iznos od 15.957,23 EUR sa zateznim kamatama tekućim od 8. lipnja 2004. do 31. prosinca 2007. po stopi od 15% godišnje, od 1. siječnja 2008. do 30. lipnja 2011. po stopi od 14% godišnje, od 1. srpnja 2011. do 31. srpnja 2015. po stopi od 12% godišnje, od 1. kolovoza 2015. do 31. prosinca 2022. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskih trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2023. do isplate 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 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

- te zatezne kamate na iznos od 29.393,59 EUR za razdoblje od 8. lipnja 2004. do 2. lipnja 2026. po stopi od 15% godišnje do 31. prosinca 2007., a od 1. siječnja 2008. do 30. lipnja 2011. po stopi od 14% godišnje, od 1. srpnja 2011. do 31. srpnja 2015. po stopi od 12% godišnje, od 1. kolovoza 2015. do 31. prosinca 2022. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskih trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2023. do isplate 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 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.

V. Odbija se prigovor prijeboda koji je istaknuo tuženik-protutužitelj.

VI. Svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

### Obrazloženje

1. Tužitelj-protutuženik Đura Đorđić, a čija nasljednica je u ovom postupku Manda Đorđić, u tužbi navodi da je na temelju rješenja komisije za privremeno preuzimanje i korištenje imovine Općine Krnjak dana 21. svibnja 1996. dobio na privremeno korištenje ugostiteljski objekt "Savić" Budačka Rijeka 49 a. Navodi da je ta kuća

vlasništvo tuženika te da je istu tuženik tijekom VR "Oluja" napustio. Tužitelj navodi da je predmetni objekt preuzeo potpuno uništen, bez krova, bez stolarije, bez fasade, bez žbuke na unutarnjim zidovima, bez instalacija, bez kanalizacije, centralnog grijanja, izgorjelog i potpuno uništenog i praznog. Navodi da je predmetni ugostiteljski objekt kompletno uredio uključujući pripadajuće dvorište i parkiralište te da je za izvedbu radova uložio 347.016,77 DEM što u protuvrijednosti čini 1.301.310,00 kn. Navodi da je rješenje o dodijeli predmetnog objekta njemu na privremeno korištenje ukinuto rješenjem Stambene komisije Općine Krnjak od 11. svibnja 2000. te da je nakon toga tuženik pokrenuo parnični postupak radi iseljenja tužitelja iz predmetnog objekta te da je donesena pravomoćna presuda o tužiteljevom iseljenju neovisno o ulaganjima koja je tužitelj imao u predmetnom objektu. Tužitelj navodi da je predmetne radove izveo na objektu tuženog uz odobrenje nadležnih tijela jer je taj objekt i dobio na privremeno korištenje radi obavljanja ugostiteljskih djelatnosti. Navodi da su svi izvedeni radovi bili nužni za obavljanje ugostiteljske djelatnosti i da su korisni za objekt, da su izvedeni solidno i kvalitetno i da su od koristi za tuženika jer je za taj iznos povećana vrijednost objekta. Navodi da je na taj način objekt zaštićen od daljnjeg propadanja i urušavanja jer je bio bez krova, bez vrata i prozora itd. Slijedom toga, predlaže da sud donese presudu kojom se nalaže tuženiku Miroslavu Mačešiću da tužitelju Đuri Đordiću isplati iznos od 1.301.310,00 kn sa zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe do isplate.

2. U odgovoru na tužbu (list 38-39 spisa) tuženik-protutužitelj Miroslav Mačešić, a čiji nasljednik je u ovom postupku Jovan Mačešić, navodi kako dozvoljava da postoje rješenja koja tužitelj navodi u tužbi. Navodi da je nakon paleža na ugostiteljskom objektu ostao djelomično krov te djelomično stolarija i fasada i žbuka na unutarnjim zidovima te kanalizacija. Tuženik osporava izračun visine ulaganja ing. Imre Radića jer je isti naručen po tužitelju. Tuženik navodi da je vlasnik predmetnog ugostiteljskog objekta, ali da od tužitelja nije naručio nikakve radove, da je tužitelj na tuđem objektu izvodio radove na svoj rizik pa da naknadu troškova za to neka traži od onoga tko mu je dozvolio da radi na tuđem objektu. Tuženik priznaje da je rješenje o privremenom korištenju naknadno ukinuto jer se nije radilo o stambenom zbrinjavanju, nego je tužitelj došao na tuđe vlasništvo kako bi ostvarivao dobit, što je uvijek bilo protuzakonito. Navodi da je tuženik radove izveo nekvalitetno, no da je tuženik spreman priznati i platiti ukoliko je na njegovom objektu tužitelj na temelju stručnog vještačenja učinio nešto korisno. Tuženik navodi da će istaknuti protutužbu za bespravno korištenje njegovog objekta i tražiti prijeboj izvršenih ulaganja sa neplaćenom najamninom. Tuženik se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti te prigovara visini postavljenog tužbenog zahtjeva.

3. Podneskom od 17. prosinca 2003. (list 50-51 spisa) tuženik-protutužitelj je podnio protutužbu, u kojoj navodi da iz iskaza samog tužitelja proizlazi da je adaptaciju dovršio i korištenje objekta započeo 1997. pa da je stoga koristio tuženikov restoran u periodu od 7 godina računajući od 1997. godine do kraja 2003. godine, odnosno 84 mjeseca. Navodi da bi najamnina na frekventnoj cesti D1 gdje se objekt nalazi iznosila najmanje 1.000,00 EUR mjesečno, pa stoga tuženik-protutužitelj potražuje najamninu u ukupnom iznosu od 84.000,00 EUR odnosno u protuvrijednosti u iznosu od 646.800,00 kn te predlaže da sud donese presudu kojom nalaže isplatu tog iznosa tužitelju-protutuženiku, zajedno sa zateznom kamatom tekućom od 1. siječnja 2004. pa do isplate.

3.1. Tuženik-protutužitelj je podneskom od 12. siječnja 2010. (list A 124-128 spisa) postavio svoju protutužbu i protutužbeni zahtjev na način da potražuje isplatu najamnine u iznosu od 10,00 kn po m<sup>2</sup> sukladno podatku Porezne uprave za poslovne prostore na području Budačke Rijeke, a za površinu predmetnog objekta od 530,15 m<sup>2</sup> koja služi u poslovne svrhe i može se iznajmljivati, odnosno mjesečno 5.301,50 kn za 77 mjeseci počevši od 1. siječnja 1998. zato što je tada po mišljenju tuženika-protutužitelja prestao pravni osnov korištenja toga objekta od strane tužitelja protutuženika pa do 8. lipnja 2004. kada je tužitelj-protutuženik iselio iz predmetnog objekta. Slijedom toga, predlaže da sud naloži tužitelju-protutuženiku da tuženiku-protutužitelju isplati iznos od 408.215,50 kn sa zateznom kamatom tekućom za svaki pojedinačni mjesečni iznos za utuženo razdoblje, time da je visina mjesečnog iznosa najamnine 5.301,50 kn.

3.1.1. Podredno, tuženik-protutužitelj je predložio da sud nužne troškove, ako iste dosudi tužitelju i ako ne uvaži tuženikov prigovor zastare, prebije sa protutužbenim zahtjevom i da naloži tužitelju da plati tuženiku razliku iznosa najamnine i nužnih troškova sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom i parničnim troškom.

3.1.2. Podneskom od 26. veljače 2024. tuženik-protutužitelj je konačno postavio protutužbeni zahtjev na iznos od 29.393,59 EUR, a što obuhvaća mjesečne iznose najamnine za razdoblje od 17. prosinca 2000. do 8. lipnja 2004. sa zateznom kamatom tekućom na pojedine iznose od 1. u mjesecu za prethodni mjesec

3.2. U odgovoru na protutužbu tužitelj-protutuženik (list 93 spisa) pobija protutužbu kao neosnovanu i ničim dokazanu. Navodi da je tužitelj-protutuženik imao pravnu osnovu za korištenje predmetnog objekta jer mu je isti dodijeljen na korištenje 1996. od strane nadležne komisije Općine Krnjak. Navodi da je uložio značajna sredstva za adaptaciju toga objekta pa da je zato tužitelj-protutuženik imao opravdani razlog voditi spor sve do dana predaje objekta tuženiku-protutužitelju, slijedom čega je neosnovan protutužbeni zahtjev. U odnosu na isti, tužitelj-protutuženik ističe prigovor zastare.

4. Radi pravilnog i potpunog utvrđenja činjeničnog stanja, sud je izvršio uvid u rješenje Komisije za privremeno preuzimanje i korištenje imovine Općine Krnjak od 21. svibnja 1996. (list 5 spisa), rješenje Stambene komisije Općine Krnjak od 11. svibnja 2000. (list 6 spisa), presudu Općinskog suda u Karlovcu, broj P-130/01-8 od 22. studenog 2001. (list 7-8 spisa), presudu Županijskog suda u Karlovcu, broj Gž-971/02-2 od 3. prosinca 2002. (list 9 spisa), procjenu tržišne vrijednosti ugostiteljsko stambenog objekta dipl. ing. Imre Radića od 16. lipnja 1996. (list 10-33 spisa), građevinsku dozvolu od 31. svibnja 1989. (list 45-47 spisa), dopis Porezne uprave Područni ured Karlovac (list 95 spisa), rješenje Općinskog suda u Karlovcu, broj Ovr-286/03 od 29. lipnja 2004. (list A 135 spisa), rješenje Porezne uprave, Područni ured Karlovac od 19. ožujka 2002. (list A 136-137 spisa), dopis Porezne uprave Karlovac (list 140 spisa), rješenje Općinskog suda u Karlovcu, broj Ovr-286/03 od 20. kolovoza 2004. (list A 143-144 spisa), rješenje Općinskog suda u Karlovcu, broj Ovr-286/03 od 18. ožujka 2003. (list B 145-148 spisa), dopis PP Karlovac (list 159 spisa) te je izvršen uvid u dopis Porezne uprave, Područni ured Karlovac od 29. prosinca 2022. (list 434 spisa). Tijekom postupka, sud je proveo dokaz saslušanjem svjedoka Miloša Božića (list 133 spisa) i Imre Radića (list 151 spisa) te stranaka i to tužitelja-protutuženika Đure Đorđića (list 43 spisa) i Mande Đorđić (list 453-454 spisa) te tuženika-protutužitelja Miroslava Mačešića (list 44 spisa) i Jovana Mačešića (list 456-457 spisa). Sud je

proveo očevid na licu mjesta dana 1. ožujka 2004. (list 57-59 spisa) te je izvršen uvid u nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske struke Davora Petračića (list 63-76 spisa), prvu dopunu nalaza građevinskog vještaka Davora Petračića (list 107-113 spisa) te je saslušan sudski vještak Davor Petračić (list 141 spisa). Nadalje, sud je proveo novi očevid na licu mjesta 12. travnja 2011. na kojem su saslušani tužitelj-protutuženik Đura Đordić i tuženik-protutužitelj Miroslav Mačešić te je provedeno građevinsko vještačenje po građevinskom vještaku Borisu Nagliču (list 164-166 spisa), izvršen je uvid u fotografije (list 167 spisa) te je izvršen uvid u nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Borisa Nagliča (list 172-210 spisa).

5. Tužbeni zahtjev tužitelja-protutuženika specificiran podneskom od 25. srpnja 2024. je osnovan. Protutužbeni zahtjev tuženika-protutužitelja specificiran podneskom od 26. veljače 2024. je osnovan.

5.1. Predmet spora je zahtjev tužitelja-protutuženika za isplatu utuženog iznosa s osnove stjecanja bez osnove temeljem ulaganja rada i sredstva tužitelja-protutuženika u ugostiteljski objekt tuženika-protutužitelja koji je tužitelju-protutuženiku dan na privremeno korištenje rješenjem Komisije za privremeno preuzimanje i korištenje imovine Općine Krnjak.

5.2. Predmet protutužbe je zahtjev tuženika-protutužitelja za isplatu utuženog iznos s osnova naknade koristi u vidu najamnine za period dok je tužitelj-protutuženi koristio njegov ugostiteljski objekt.

6. Među strankama nije sporno da je prednik tuženika-protutužitelja bio vlasnik predmetnog objekta, obzirom da isto proizlazi iz tužbe i odgovora na tužbu, kao i iz službene bilješke ovog suda od 2. veljače 2012. (poledina lista 212 spisa) iz koje je vidljivo da je u zk.ul.br. 647, k.o. Budačka Rijeka kao vlasnik predmetne kčbr. 1983 od 300 čhv upisan raniji tuženik-protutužitelj Miroslav Mačešić.

7. Među strankama je sporna osnovanost i visina tužbenog i protutužbenog zahtjeva te je li osnovan prigovor promašene pasivne legitimacije i prigovor zastare.

8. Uvidom u rješenje Komisije za privremeno preuzimanje i korištenje imovine Općine Krnjak od 21. svibnja 1996. (list 5 spisa) utvrđeno je da je predniku tužitelja-protutuženika i to Đuri Đordiću dana privremeno u posjed i na korištenje nekretnina ugostiteljski objekat "Savić", potpuno uništen, Budačka Rijeka broj 49 A te je u istom navedeno da pokretnina nema.

9. Uvidom u rješenje Stambene komisije Općine Krnjak od 11. svibnja 2000. (list 6 spisa) utvrđeno je kako je rješenje Komisije za privremeno preuzimanje i korištenje imovine Općine Krnjak od 21. svibnja 1996. kojim je imovina – poslovni prostor u vlasništvu Miroslava Mačešića na adresi Budačka Rijeka 49 A, Općina Krnjak, dana na privremeno korištenje Đuri Đordiću ukinuto te je riješeno da se glede međusobnih potraživanja vlasnik i korisnik upućuju u parnicu.

10. Uvidom u presudu Općinskog suda u Karlovcu, broj P-130/01-8 od 22. studenog 2001. (list 7-8 spisa) utvrđeno je da je istom naloženo Đuri Đordiću, ovdje tužitelju-protutuženiku predati u posjed Miroslavu Mačešiću, ovdje tuženiku-protutužitelju poslovni stambeni objekat kuću broj 49a u Budačkoj Rijeci koja je izgrađena na

kč.br.1983 upisanoj u zk.ul.br. 80 k.o. Budačka Rijeka, slobodnu od osoba i svojih stvari, u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

11. Uvidom u presudu Županijskog suda u Karlovcu, broj GŽ-971/02-2 od 3. prosinca 2002. (list 9 spisa) utvrđeno je da su odbijene žalbe tuženika i tužitelja te da je potvrđena presuda Općinskog suda u Karlovcu od dana 22. studenog 2001. broj P-130/01-8, slijedom čega proizlazi da je citirana presuda ovoga suda broj P-130/01-8 od 22. studenog 2001. kojom je naloženo Đuri Đorđiću da preda u posjed Miroslavu Mačešiću predmetni objekt postala pravomoćna 3. prosinca 2002.

12. Iz procjene tržišne vrijednosti ugostiteljsko stambenog objekta od 16. lipnja 1996. koju je izradio sudski vještak Imre Radić (list 10-33 spisa), a koji je privatno naručen od strane prednika tužitelja-protutuženika u ovoj parnici i to Đure Đorđića, proizlazi da je Đura Đorđić izvršio ulaganje u obnovu predmetnog objekta u iznosu od 347.016,77 DEM.

12.1. Ističe se kako taj nalaz sud nije prihvatio u ovom parničnom postupku jer je isti sačinjen po privatnoj narudžbi tužitelja-protutuženika, slijedom čega je sud usvojio prigovor tuženika da se ovakav privatno naručeni nalaz ne može koristiti za potrebe ovog parničnog postupka.

13. Uvidom u građevinsku dozvolu koju je izdala Općina Karlovac, Općinski komitet za građevinarstvo, stambeno komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline od 31. svibnja 1989. (list 45-47 spisa), utvrđeno je da je toga dana, odnosno 31. svibnja 1989., po zahtjevu Miroslava Mačešića, njemu, zatim Jovanu, Nikoli, Ljubanu te Jovanu (Jovana) Mačešiću iz Budačke Rijeke 50 odobrena izgradnja stambeno poslovnog objekta na kč.br. 1983, upisanoj u zk.ul.br. 80, k.o. Budačka Rijeka koja se nalazi uz cestu Karlovac - Plitvice u naselju Budačka Rijeka.

13.1. Slijedom navedenog, sud je prihvatio kao istinitu izjavu iz iskaza tuženika-protutužitelja Jovana Mačešića da je sa gradnjom predmetnog objekta započeo 1989.

14. Svjedok Miloš Božić (list 133 spisa) u svom iskazu navodi kako je na predmetnom objektu izgorio krov, da je izgorio namještaj i dio stolarije te da je stradala i unutrašnjost objekta. Navodi da je objekt imao fasadu na prednjem dijelu te s lijeve i desne strane, a da zadnja strana nije imala fasadu te da je bio ožbukani iznutra. Navodi da je ugostiteljski objekt "Savić" bio u funkciji prije Domovinskog rata te da je bio uređen. Svjedok nadalje navodi da je tužitelj odmah poslije rata taj objekt preuzeo i stavio novi krov, ali da ne zna što je uređivao iznutra te da je osim toga uredio i parkiralište. Navodi da je nakon uređenja tužitelj nastavio koristiti taj objekt za ugostiteljstvo i da se sada zove "Frankfurt", a da se prije zvao "Ivan". Navodi da je tuženik počeo ponovno iznajmljivati predmetni prostor prije 4 ili 5 godina, nije siguran, kao i da je cijelo vrijeme imao iznajmljen prostor nekom Mladenu iz Duga Rese.

14.1. Cijeneći iskaz svjedoka Miloša Božića sud isti prihvaća u cijelosti obzirom je svjedok iskazivao jasno i na temelju svojih neposrednih saznanja. Ističe se i kako je sud bitne okolnosti vezane uz ulaganja tužitelja-protutuženika utvrdio saslušanjem stranaka na licu mjesta i provedenim građevinskim vještačenjem.

15. Svjedok Imre Radić (list 151 spisa) u svom iskazu navodi da ga je za potrebe ovog postupka privatno angažirao tužitelj-protutuženik te da je on izradio nalaz koji postoji u spisu, a nakon što je pristupio na lice mjesta i izvršio sva potrebna snimanja. Navodi da je on vrijednost ulaganja tužitelja-protutuženika utvrdio u iznosu od 347.016,77 DEM, a sudski vještak Davor Petračić u iznosu od 55.551,98 DEM jer vještak Petračić nije realno pristupio izračunu vrijednosti ulaganja. Navodi da on nije uzeo u obzir amortizaciju uložених sredstava što je pitanje metode vještačenja.

15.1. Cijeneći iskaz svjedoka Imre Radića sud isti nije prihvatio obzirom je ovaj svjedok bio privatno angažiran i plaćen kao vještak od strane tužitelja-protutuženika, radi čega sud zaključuje da je isti vještačio po nalogu tužitelja-protutuženika, a ne po nalogu suda, a radi toga sud je iskaz kao i nalaz ovog vještak ocijenio pristranim u korist tužitelja.

16. Tužitelj-protutuženik Đura Đorđić (list 43 spisa) u svom iskazu od 11. prosinca 2003. navodi da je živio u Njemačkoj od 1975. do 1980., a od 1980. do 1991. da je živio po Austriji gdje je imao u svom vlasništvu restoran i jedan restoran u zakupu, kao i da se 1991. vratio u Hrvatsku i prijavio u hrvatsku vojsku gdje je bio do 1994. Navodi da je njemu 1996. na natječaju dodijeljen predmetni objekt u posjed i na korištenje. Navodi da su mu g. Darko Neral i drugi u općini Krnjak rekli da je taj objekt sada uzela RH i da će objekt za 10 godina biti u vlasništvu onoga tko ga uredi. Tužitelj-protutuženik nadalje je naveo kako je u uređenje objekta uložio oko 250.000 DEM, da je prodao svoj lokal u Beču za 350.000 DEM kako bi taj objekt završio te da je objekt kada ga je on preuzeo bio bez krova, zapaljen, da su zidovi bili uništeni i da je sve bilo od vlage. Navodi da je u prizemlju uredio restoran, a na katu stambene prostorije. Navodi da je u prizemlju promijenio 20 do 30 mramornih ploča koje su bile oštećene i uništene te da je stavio svu novu stolariju, ožbukao zidove, mijenjao vodovodne i električne instalacije, da je na katu stavio na pod glazuru, na glazuru tepisone i postavio svu stolariju te električne i vodovodne instalacije i spuštene stropove. Navodi da je postavio kompletno krovšte, i da su te radove izvodili radnici kojima je te radove plaćao. Tužitelj-protutuženik navodi da nema računa za kupnju materijala, da je stolariju platio između 25.000,00 i 35.000,00 DEM te da je 20.000,00 DEM uložio da bi počistio objekt i okoliš, a da ne može reći koliko je uložio u žbukanje i uređenje zidova te postavljanje krovšta. Navodi da je sa radovima započeo 1996. i da je radove završio 1997.

16.1. Ponovno saslušan na očevidu održanom 12. travnja 2011. tužitelj-protutuženik Đura Đorđić predao je na spis fotografije (list 167 spisa) koje je sud označio oznakama F1 do F13, time da je tužitelj-protutuženik naveo da su te fotografije snimljene prije nego je započeo građevinske radove, kao i tijekom radova. Navodi da je na fotografijama F1 i F2 prikazan predmetni objekt prije nego što je započeo sa obnovom istog. Navodi da je na fotografijama F3 i F4 prikazan stroj kojim je rađeno strojno žbukanje. Navodi da fotografija F5 pokazuje postavljanje prozora u apartmanu i stanje objekta iznutra u trenutku obnove, a da se na fotografiji F6 vidi postavljanje prozora u sobi. Navodi da je na fotografiji F7 prikazano postavljanje vrata kojima se ulazi u sobu u potkrovlju, da se na fotografiji F8 vidi uređivanje hodnika, da se na fotografiji F9 vidi uređivanje zidova u jednoj od soba u potkrovlju, da je na fotografiji F10 prikazan zid u jednoj od soba u potkrovlju koji je ožbukao i uređen, da se na fotografiji F11 vidi postavljanje gips žbuke u jednoj od soba, da je na fotografiji F12 prikazano postavljanje vanjske žbuke na pročelju objekta, a da su na fotografiji F13 osim postavljanja žbuke

vidljive i žice novih električnih instalacija koje je postavio. Navodi da je on izveo radove izrade kompletne konstrukcije krova, postavljanje pokrova od valovitih bitumenskih ploča time da je krov daskan i stavljena je folija i terpapier te je izvršeno letvanje. Navodi da je izradio stropove od gips ploča koje su protupožarne i vodootporne debljine 15 mm. Navodi da vanjske zidove nije zidao jer su isti postojali, a da nije zidao ni unutarnje zidove, odnosno pregradne zidove, nego da je iste morao popraviti zato što jer je taj objekat izgorio u požaru. Navodi da je izvršio žbukanje iznutra svih vanjskih i pregradnih zidova u potkrovlju te uredio podove na način da je stavio stiropor, PVC foliju i mrežicu koja je išla u betonsku podlogu poda koji je isto izradio na cijelom potkrovlju. Tužitelj-protutuženik navodi da je postavio i svu stolariju koja je vidljiva, na potkrovlju, odnosno prozore i unutarnja vrata i štokove. Navodi da je osim toga, u potkrovlju sačinio kompletnu struju odnosno električne instalacije, izvršio kompletno žbukanje, gletanje i ličenje zidova u potkrovlju. Navodi da je u apartmanu u potkrovlju potpuno uredio kupaonu, a to znači da je postavio električne instalacije, stavio keramičke pločice na zidove i napravio nove vodovodne instalacije u kupaoni jer su ranije bile uništene. Navodi da je u WC na hodniku potkrovlja postavio struju i vodu. Navodi da je u kupaoni kraj tog WC-a postavio električne instalacije i vodovodne instalacije te gips ploče po stropu te kupaonice. Navodi da su stropovi u potkrovlju u cijelosti izolirani staklenom vunom te da su svi rubovi žbuke uz vrata i prozore ojačani pocinčanim metalnim kutnicima. Nadalje navodi da je on postavio tepisone po hodnicima i u svim sobama napravio priključke struje do pancera te ugradio automatske osigurače na razvodnoj ploči za cijelo potkrovlje. Navodi da postojeće mramorne stube on nije postavljao nego da ih je takve zatekao i da su na istima i danas vidljivi tragovi požara od čega je te stube očistio. Navodi da je cjelokupno stubište žbukao, gletao i krečio, te da je načinio i drvene rukohvate po stubištu, a koje je dao izraditi po jednoj takvoj daski u prizemlju koja nije izgorila u požaru. Navodi da je u prizemlju u dvorani restorana zamijenio dva do tri m<sup>2</sup> mramornih ploča na podu i postavio nova krila ulaznih vrata i nova krila vrata kojima se ulazi u dvoranu restorana, a postojeće štokove i drveni dio oko tih dvojih vrata ostaklio. Navodi da je postavio kompletna vrata sa okolnim ostakljenim dijelom kroz koje se iz dvorane restorana izlazi na terasu i prozor do tih vrata koji je trokrilni, te da je zazidao zid ispod tog prozora. Navodi da je postavio daske po zidovima između prozora, a sve ostale prozore da je jedino ostaklio, jer su sva stakla bila razbijena. Navodi da je izvršio žbukanje, gletanje i krečenje zidova i stropa u dvorani restorana i manje popravke na cijevima instalacija centralnog grijanja te postavio pregradne daske širine oko 1 m i 20 cm sa obje strane stupa koji se nalazi u sredini dvorane restorana, a koje daske su jednake pregradnim daskama koje i danas postoje između sale i buffeta u kojem se nalazi šank. Navodi da je u buffetu izvršio žbukanje zidova i stropa, ugradio šank i police iza šanka, iznad šanka, promijenio dva krila prozora i postavio klupčicu. Navodi da je doradio u prizemlju električne instalacije, promijenio oko 70% žice i postavio utičnice i prekidače. Navodi da je u kuhinji ožbukao oko 2 m<sup>2</sup> iznad nape kao i strop male pomoćne prostorije uz kuhinju, te postavio glavnu razvodnu ploču za struju za cijeli objekat sa automatskim osiguračima i FID sklopkama. Navodi da je na postojećoj terasi proširio terasu za oko 1,2 m prema cesti te postavio pločice crvene (ciglaste) boje dok su ostale pločice ostale od ranije, te je iste jedino očistio od posljedica požara. Navodi da je sagrađio drvenu konstrukciju kojom je terasa pokrivena te postavio pokrov, te na nekoliko mjesta proveo struju na terasi. Navodi da je sa vanjske strane kuće u dijelu u kojem se nalazi terasa izvršio žbukanje i bojanje zidova, a da je preostali dio fasade koji postoji na kući ostao od prije i da u njega nije ulagao. Navodi da je po vanjskoj strani zidova postavio uz terasu cokol od pločica ciglaste boje. Navodi da je po cijelom



krovištu te krovištu terase postavio pocinčanu limariju. Navodi da je u podrumskom dijelu uredio stubište na način da je isto žbukao i krečio te djelomično popravio žbuku po zidovima hodnika, kupaone i manjih pomoćnih prostorija, ali ne više od 40 m<sup>2</sup>. Navodi da je postavio vratno krilo za ulazak u prostoriju u prizemlju koja nije uređivana. Navodi da je asfaltirao parkiralište kakvo je i danas vidljivo, a prethodno asfaltiranju da je izvršio navoz oko 400 m<sup>3</sup> kamena da bi terasu izravnao sa visinom ceste. Navodi da ne raspolaže bilo kakvim računom za izvedene radove jer tada nije bio u sustavu PDV. Navodi da je navedene radove izveo krajem 1997. i tokom 1998., a da su radovi trajali oko 8 ili 9 mjeseci. Navodi da ne zna u kojem mjesecu je počeo raditi ugostiteljski objekat, no da je to bilo u srpnju 1998., ali nije siguran. Navodi da se ne sjeća koliko je proteklo vremena od zadnjih radova do puštanja restorana u rad.

16.2. Cijeneći iskaz tužitelja-protutuženika Đure Đordića sud je isti glede navođenja izvedenih radova u cijelosti prihvatio, obzirom da se u tom dijelu sa iskazom tužitelja-protutuženika suglasio i tuženik-protutužitelj. Bitnim se ističe da je sud u cijelosti prihvatio prvi iskaz tužitelja-protutuženika koji je dao na zapisniku od 11. prosinca 2003. gdje tužitelj-protutuženik jasno navodi da je započeo s radovima 1996., a da je radove završio 1997. To iz razloga što je ovaj dio svog iskaza tužitelj-protutuženik mijenjao nakon što je u podnesku od 12. siječnja 2010. tuženik-protutužitelj istaknuo prigovor zastare, pa sud smatra da je u svom drugom iskazu na očevidu od 12. travnja 2011. tužitelj-protutuženik Đura Đordić promijenio svoj iskaz glede trajanja radova na predmetnom objektu kako bi prikazao da za utužena ulaganja nije nastupila zastara potraživanja. Osim toga, po ocjeni suda sjećanje tužitelja na okolnost kada je izveo radove bilo je mnogo preciznije na dan 11. prosinca 2003., nego na dan 12. travnja 2011. zbog proteka vremena od perioda kada su izvođeni radovi na ulaganjima u predmetni objekat. Isto tako, sud je doveo u vezu iskaze tužitelja-protutuženika sa dokumentacijom u spisu, a osobito sa rješenjem Komisije za privremeno preuzimanje i korištenje imovine Općine Krnjak iz kojeg je vidljivo da je predmetni objekt predan u posjed i na korištenje tužitelju-protutuženiku 21. svibnja 1996., a sam tužitelj-protutuženik je u svom iskazu od 11. prosinca 2003. objasnio da se 1996. vratio u RH sa 350.000 DEM koje je dobio za prodaju svog ugostiteljskog objekta u Beču, a koje okolnosti također govore u prilog činjenici da je istinit iskaz tužitelja sa zapisnika od 11. prosinca 2003. da je radove započeo 1996., a završio 1997. Osim toga, i u svom drugom iskazu tužitelj-protutuženik je iskazao da su radovi trajali oko 8 ili 9 mjeseci, pa sud zaključuje da je tužitelj-protutuženik istinito iskazao u svom iskazu od 11. prosinca 2003. kada navodi da su radovi počeli 1996., a završili 1997.

17. Tuženik-protutužitelj Miroslav Mačešić u svom iskazu od 11. prosinca 2003. (list 44 spisa) navodi da je sporni objekt počeo graditi 1987., a u njemu raditi 1989. i da je tamo radio sve do 1995. kada je pred "Oluju" napustio Hrvatsku. Navodi da je objekt nakon "Oluje" spaljen, no da nije vidio kako je isti nakon spaljivanja izgledao, nego da je samo vidio slike. Navodi da je vidio da je tužitelj-protutuženik stavio krov, uređivao sobe te da na podu ima još njegovih pločica. Navodi da ne zna koliko je tužitelj-protutuženik u taj objekt uložio jer da ne zna kako se kreću cijene.

17.1. Ponovno saslušan na očevidu od 12. travnja 2011. tuženik-protutužitelj Miroslav Mačešić (list 165 spisa) navodi da je točno da je tužitelj-protutuženik postavio novo krovište i terasu te terasu proširio i prošireni dio popločio kako je rekao, da je u potkrovlju ožbukao unutrašnjost i postavio podove i stolariju, da je sve što je rekao

vezano uz ulaganja u prizemlju i podrumu točno te da nema primjedbi na istinitost iskaza tužitelja.

17.2. Cijeneći iskaze tuženika-protutužitelja sud iste prihvaća u cijelosti obzirom da se tuženik-protutužitelj u svom iskazu koji je dan na licu mjesta gdje je u prisutnosti sudske komisije i vještaka detaljno pregledana nekretnina suglasio sa iskazom tužitelja-protutuženika o svim izvršenim ulaganjima.

18. Tužiteljica-protutužena Manda Đorđić (list 453-454 spisa), nasljednica iza pok. Đure Đorđića, u svom iskazu u bitnome navodi kako su 1996. dobili predmetni objekt na korištenje i te su vršili građevinske radove u trajanju od oko godine dana. Navedeni objekt je u potpunosti izgorio, izgorilo je sve osim podruma te su u navedeni objekt uložili 250.000,00 DEM. Navodi kako su jedno vrijeme radili, a nakon toga su morali predati ključeve i napustiti ugostiteljski objekt. Misli da su navedenu nekretninu koristili do 2004. Njezin pokojni suprug vodio je sve papire, odnosno dokumentaciju u vezi predmetnog objekta, a nakon njegove smrti je morala ona nastaviti s tim. Navodi kako je kasnije navedeni objekt prodan i nitko ih o tome nije ništa obavijestio kako bi mogli reagirati. Iz iskaza tužiteljice-protutužene proizlazi kako je ona sa obitelji ranije živjela u Beču, gdje su vodili dva kafića. Jedan kafić je bio u njihovom vlasništvu, a drugi nije bio u njihovom isključivom vlasništvu. Kada je počeo rat, ista navodi da se njezin muž javio kao branitelj, a nakon što je rat završio, muž je odlučio da se presele u Hrvatsku. Navodi kako nisu ništa ilegalno radili, već su navedeni objekt dobili na temelju legalnih "papira" koji su im odobravali da mogu voditi restoran. Prije dolaska u Hrvatsku, tužiteljica-protutužena navodi da su 1996. prodali kafić u Beču koji je bio u njihovom vlasništvu te su taj novac uložili u uređenje restorana i predmetne nekretnine u Budačkoj Rijeci.

18.1. Cijeneći iskaz tužiteljice-protutužene sud je isti prihvatio u cijelosti obzirom je njezin iskaz u suglasnosti sa iskazom njezina prednika Đure Đorđića čiji iskaz je sud prihvatio u cijelosti.

19. Tuženik-protutužitelj Jovan Mačešić (list 456-457 spisa), nasljednik iza pok. Đure Đorđića, u svom iskazu u bitnome navodi kako su oni kao obitelj 1995. otišli iz Hrvatske u Srbiju zbog poznatih događaja u to vrijeme. Ne zna koje je godine Đorđić ušao u posjed i ne zna je li imao kontakt s njegovim ocem. Sjeća se da se neko vrijeme njegov otac htio dogovoriti s Đorđićem, ali do dogovora nije došlo jer je Đorđić tražio da mu se isplati dodatan novac. U tom trenutku, kada je njegov pokojni otac pregovarao s Đorđićem, on je imao kupca za navedeni objekt. Đorđić je 2004. napustio objekt, ali ne dobrovoljno, misli da je to bilo temeljem rješenja suda. Tuženik-protutužitelj navodi da kada su 1995. odlazili iz nekretnine ona je bila u normalnom stanju, no netko je nakon toga zapalio nekretninu i bila je bez krova. Đorđić je nešto obnovio nekretninu, "ali bi bilo bolje da nije". Nekretninu je vidio nakon toga prvi put 2002. i bila je u katastrofalnom stanju. Kada je Đorđić otišao, njegov otac je nekretninu dao u najam nekim ljudima koji su držali restoran "Frankfurt" koji se nalazio u blizini, a misli da se zovu Željka i Mladen. Oni nisu plaćali najam, ali to su kompenzirali na način da su pazili na kuću, vršili su neke popravke, održavali su šumu i popravili su gospodarsku zgradu koja se nalazi preko puta kuće i s druge strane ceste. Također su i u restoranu vršili sitne popravke i održavali ga. Ne zna kada su točno oni otišli, a do 2012. je objekt držao neki čovjek koji je tamo otvorio diskoteku i misli da je bio u posjedu oko 2 godine. Tuženik-protutužitelj nadalje navodi da kada se on 2014. vratio,

otvorio je firmu, a budući da je objekt bio u katastrofalnom stanju morao je dignuti kredit od 100.000,00 EUR kako bi popravio krov koji je prokišnjavao, stolariju, fasadu i izvršio ostale popravke te je nakon toga objekt doveden u dobro stanje. Navodi kako je plan njegova oca bio u slučaju da se tužitelj-protutuženik nije nalazio u njoj da se nekretnina proda.

19.1. Cijeneći iskaz tuženika-protutužitelja sud je isti prihvatio, osim u dijelu u kojem je tuženik-protutužitelj osporavao radove napravljene od strane tužitelja-protutuženika, odnosno kada je isti rekao da je tužitelj-protutuženik nešto obnovio nekretninu, "ali bi bilo bolje da nije", obzirom je sam prednik tuženika-protutužitelja učinio nespornim sve radove koje je tužitelj-protutuženik napravio.

20. Radi odlučivanja o postavljenom tužbenom zahtjevu, a isto tako i o protutužbenom zahtjevu, bitno je utvrditi u kojem vremenu je tužitelj-protutuženik imao pravni položaj poštenog posjednika, a u kojem vremenu je tužitelj-protutuženik imao pravni položaj nepoštenog posjednika.

21. Budući je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj: 19/1996. – dalje: ZV) stupio na snagu 1. siječnja 1997. te da je do tada bio na snazi Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", broj: 53/1991. – dalje: ZOVO), to treba imati u vidu odredbu članka 388. stavka 2. ZV-a kojim je propisano da se stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava od stupanja na snagu ovog zakona prosuđuju prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka. U konkretnom slučaju to znači da glede osnovanosti tužbenog zahtjeva treba na sva ulaganja do 1. siječnja 1997. primjenjivati odredbe ZOVO, a od 1. siječnja 1997. odredbe ZV.

22. Na odluku o osnovanosti tužbenog zahtjeva odnose se odredbe članka 38. i 39. ZOVO, te odredbe članka 164. i 165. ZV-a.

22.1. Prema odredbi članka 38. stavka 3. ZOVO savjesni posjednik ima pravo na naknadu nužnih troškova za održavanje stvari, a prema stavku 4. istog članka savjesni posjednik može tražiti naknadu korisnih troškova u mjeri u kojoj je vrijednost stvari povećana. Stavkom 5. istoga članka propisano je da je ove nužne i korisne troškove vlasnik stvari dužan naknaditi savjesnom posjedniku u mjeri u kojoj ti troškovi nisu obuhvaćeni koristima koje je posjednik dobio od stvari.

22.2. Prema odredbi članka 164. stavka 2. ZV-a poštenu posjednik može tražiti naknadu za nužne i korisne troškove koje je imao, a sukladno stavku 6. istog članka ti se troškovi obračunavaju prema cijenama kada ih se naknađuje.

23. Obzirom da je uvidom u rješenje Komisije za privremeno preuzimanje i korištenje imovine od 21. svibnja 1996. utvrđeno da je ta komisija tužitelju-protutuženiku dala privremeno u posjed i na korištenje predmetni ugostiteljski objekt, to sud zaključuje da je tužitelj-protutuženik postao poštenu posjednik predmetnog objekta dana 21. svibnja 1996. Kako je iz rješenja Stambene komisije Općine Krnjak od 11. svibnja 2000. vidljivo da se sa danom 11. svibnja 2000. ukida rješenje Komisije za privremeno preuzimanje i korištenje imovine Općine Krnjak od 21. svibnja 1996. kojim je poslovni prostor u vlasništvu Miroslava Mačešića dan na privremeno korištenje

Đuri Đordiću, to sud zaključuje da je donošenjem tog rješenja tužitelju-protutuženiku prestala postojati pravna osnova temeljem koje je bio poštteni posjednik te je slijedom toga tužitelj-protutuženik postao nepoštteni posjednik počevši od 11. svibnja 2000.

24. Nadalje, obzirom da iz iskaza samog tužitelja-protutuženika proizlazi da su sva ulaganja izvršena tijekom 1996. i 1997., odnosno nakon što je tužitelj-protutuženik temeljem rješenja od 21. svibnja 1996. kao poštteni posjednik ušao u posjed predmetnog ugostiteljskog objekta, to sud zaključuje da je tužitelj-protutuženik sva ulaganja izvršio kao poštteni odnosno savjesni posjednik te da ima pravo na naknadu nužnih i korisnih troškova.

25. Slijedom navedenog, ovaj sud je proveo građevinsko vještačenje na okolnost vrijednosti ulaganja prvo po stalnom sudskom vještaku Davoru Petračiću, a zatim i po stalnom sudskom vještaku Borisu Nagliču.

25.1. Iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Davora Petračića (list 63-76 spisa) proizlazi da je vrijednost uložених sredstava tužitelja-protutuženika, umanjених за амортизацију, 412.195,72 kn ili 55.551,98 EUR.

25.1.1. Na ovaj nalaz tuženik-protutužitelj je podneskom od 30. srpnja 2004. iznio načelni prigovor da je vještak trebao razlučiti nužne i korisne troškove te smatra da bi tužitelj-protutuženik imao pravo na naknadu samo nužnih troškova time da bi na temelju nalaza vještaka iznos vrijednosti nužnih troškova bio 126.170,75 kn odnosno 17.050,00 EUR.

25.2. U prvoj dopuni nalaza sudskog vještaka Davora Petračića (list 107-114 spisa), isti se očitovao na iznesene prigovore te je sastavio troškovnik nužnih radova u ukupnom iznosu od 129.384,94 kn. Također, vještak je obzirom na postavljenu protutužbu specificirao površine objekta na način da je naveo kako potkrovlje ima površinu od 139,45 m<sup>2</sup>, prizemlje – ugostiteljski dio od 253,30 m<sup>2</sup> te da podrum ima površinu od 137,40 m<sup>2</sup>, odnosno da je ukupna površina podova 530,15 m<sup>2</sup>, time da vještak navodi da je sve uređeno u svrhu obavljanja poslova – poslovni objekt (podrum kao skladište i sanitarni čvor, prizemlje kao restoran sa kuhinjom, a potkrovlje kao sobe za iznajmljivanje sa zajedničkim WC-om i jednim apartmanom).

25.3. Obzirom na veliki broj prigovora koje su stranke iznijele na nalaz vještaka, sud je istoga saslušao te je vještak u svom iskazu na ročištu od 5. svibnja 2010. (list 141 spisa) u cijelosti ostao kod svog nalaza i mišljenja. Isti je naveo kako je snimanja i mjerenja na objektu vršio na očevidu, ali da je dolazio i naknadno, da nema bitnih odstupanja u cijenama građevinskih radova 2004. i danas, da je kao osnov za određivanja cijena troškova ulaganja koristio Biletn IGH. Navodi da je u svom nalazu izvještačio sve radove koje je vidio na licu mjesta, ali da nije u mogućnosti potvrditi istinitost izvođenja navedених radova zbog nepostojanja slikovne ili druge dokumentacije o izvođenju navedених radova. Navodi da nije mogao utvrditi je li dvorište ponovno asfaltirano bez računa poduzeća koje je izvodilo asfaltiranje.

25.4. Slijedom svega iznesenog, sud je nalaz sudskog vještaka Davora Petračića cijenio na način da isti ne može biti podloga za donošenje presude u ovoj pravnoj stvari. Naime, ovaj vještak, ni nakon što je na to naknadno pozvan, nije pored nužnih troškova naveo i korisne troškove. Osim toga, iz njegovog iskaza proizlazi da je

izvještačio sve radove koje je vidio, a ne samo radove koje je izvršio tužitelj-protutuženik, a što je potrebno izvještačiti u ovoj pravnoj stvari jer su predmet spora ulaganja tužitelja-protutuženika u tuženikov-protutužiteljev ugostiteljski objekt, a ne nikakvi drugi radovi.

25.5. Slijedom navedenog, sud nije prihvatio nalaz sudskog vještaka Davora Petračića, osim u dijelu u kojem je vještak izračunao ukupnu površinu predmetnog poslovnog objekta od 530,15 m<sup>2</sup> kao i u dijelu u kojem je vještak utvrdio da cijela ta površina predstavlja poslovni prostor, obzirom da u tom dijelu stranke nisu prigovarale nalazu vještaka.

25.6. Slijedom toga, sud je proveo novo građevinsko vještačenje po građevinskom vještaku Borisu Nagliču iz Karlovca time da je vještačenje provedeno na licu mjesta na očevidu od 12. travnja 2011., pri čemu se ovaj vještak trebao očitovati posebno po iskazu tužitelja-protutuženika i posebno po iskazu tuženika-protutužitelja na okolnost vrijednosti izvršenih ulaganja te razlučiti vrijednost nužnih ulaganja, korisnih ulaganja i luksuznih ulaganja.

25.7. Iz nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Borisa Nagliča (list 172-210 spisa) proizlazi da luksuznih ulaganja u predmetni objekt nije bilo. Vještak je utvrdio da je vrijednost svih izvršenih ulaganja u vrijeme građenja iznosila 463.228,95 kn, što treba umanjiti za amortizaciju u iznosu od 185.427,51 kn, tako da je vrijednost svih ulaganja u sadašnje vrijeme bez PDV-a vještak utvrdio u iznosu od 277.801,44 kn, a taj iznos vještak je uvećao za PDV u iznosu od 63.894,33 kn i na taj način dobio vrijednost svih ulaganja u sadašnje vrijeme sa PDV-om u iznosu od 341.695,77 kn, od čega se iznos od 195.489,89 kn odnosi na vrijednost nužnih ulaganja u sadašnje vrijeme, a iznos od 146.205,88 kn na vrijednost korisnih ulaganja u sadašnje vrijeme.

25.7.1. Također, vještak je dao mišljenje da iako u vrijeme kada su ulaganja vršena nije postojao PDV, da je opravdano u vrijednost ulaganja uračunati PDV iz razloga jer su u nalazu primijenjene današnje tržišne jedinične cijene, a na njih se uračunava PDV.

25.7.2. Ističe se kako razlike u vrijednosti ulaganja prema iskazima tužitelja-protutuženika i tuženika-protutužitelja nema, obzirom da su stranke na očevidu od 12. travnja 2011. glede izvršenih ulaganja suglasno iskazivale.

25.8. Ističe se i kako nalazu i mišljenju građevinskog vještaka Borisa Nagliča stranke nisu prigovarale te i ovaj sud nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Borisa Nagliča prihvaća u cijelosti jer je isti izrađen na temelju neposrednog uvida na licu mjesta i u nazočnosti obiju stranaka koje su saslušane i koje su potpuno identično detektirale koje radove odnosno ulaganja je tužitelj-protutuženik Đura Đordić na predmetnom objektu izvršio. Osim toga, nalaz vještaka Borisa Nagliča je sud ocijenio stručnim, vrlo preglednim, argumentiranim i jasnim, posebno zato što je vještak sačinio i detaljne troškovnike na kojima je temeljio svoje izračune.

25.9. Ističe se i kako sud zaključuje da je osnovan zaključak vještaka da je u sadašnju vrijednost radova potrebno uračunati PDV iako isti u vrijeme kada su radovi izvršeni nije postojao obzirom je odredbom članka 164. stavka 6. ZV-a propisano da se troškovi obračunavaju poštenom posjedniku prema cijenama kada ih se naknađuje.

25.10. Slijedom svega iznesenog, sud je na temelju nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Borisa Naglića vrijednost nužnih ulaganja tužitelja-protutuženika utvrdio u iznosu od 195.489,89 kn te vrijednost korisnih ulaganja u iznosu od 146.205,88 kn, odnosno vrijednost nužnih i korisnih ulaganja u ukupnom iznosu 341.695,77 kn.

25.11. Sud nije provodio dokaz usklađenjem nalaza građevinskih vještaka Davora Petračića i Borisa Naglića, obzirom da bi slijedom svega iznesenog izvođenje takvog dokaza bilo bespredmetno. Naime, sud je utvrdio i obrazložio da metoda vještačenja vještaka Davora Petračića koji nije razlučio nužne, korisne i luksuzne troškove, niti je na očevidu utvrđeno koje je radove nedvojbeno izveo tužitelj-protutuženik, pa vještak nije sa sigurnošću mogao niti izvještačiti vrijednost tih radova, nije prikladna za ovaj postupak, slijedom čega se takav nepotpun i neprecizan nalaz ne može dovesti u vezu sa jasnim argumentiranim i obrazloženim nalazom građevinskog vještaka Borisa Naglića koji je utemeljen na neposrednom utvrđenju na očevidu, gdje su se stranke usuglasile oko radova koje je učinio tužitelj-protutuženik.

26. Podneskom od 25. srpnja 2024. tužitelj-protutuženik je specificirao svoj tužbeni zahtjev na iznos od 45.350,82 EUR / 341.695,77 kn, a koliko je nakon provedenog vještačenja utvrđeno da iznosi ukupna vrijednost nužnih i korisnih ulaganja koja ulaganja je izvršio tužitelj-protutuženik.

27. Slijedom iznesenog, valjalo je usvojiti tužbeni zahtjev tužitelja-protutuženika koji je isti specificirao na način da na ime izvršenih nužnih i korisnih ulaganja potražuje iznos od 45.350,82 EUR / 341.695,77 kn, a na koji iznos zatezne kamate teku od dana 8. lipnja 2004., a kako je to isti i zatražio u specificiranom tužbenom zahtjevu, obzirom je tužitelj-protutuženik sve do 8. lipnja 2004. bio u posjedu objekta te je sve do tada korištenjem objekta koristio i rezultat vlastitih ulaganja.

27.1. U odnosu na prigovor zastare koji je istaknuo tuženik-protutužitelj u odnosu na konačno postavljeni tužbeni zahtjev, ističe se kako isti nije osnovan.

27.2. U konkretnom slučaju primjenjuje se Zakon o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj: 53/1991., 73/1991., 3/1994., 7/1996., 112/1999. i 88/2001. dalje: ZOO), a prema odredbi članka 361. ZOO-a zastarijevanje počinje teći prvog dana poslije dana kada je vjerovnik imao pravo zahtijevati ispunjenje.

27.3. Sukladno odredbi članka 371. ZOO-a tražbine s osnova stjecanja bez osnove zastarijevaju u općem zastarnom roku od 5 godina. Zastara potraživanja za stjecanje bez osnove ulaganjem tuđeg rada i sredstava počinje teći od prestanka korištenja tog rada i sredstava, odnosno od dana kada je stjecatelj, u konkretnom slučaju tuženik, stekao mogućnost da ubire korist od izvršenih ulaganja, a u slučaju kada se radi o ulaganju u nekretninu od dana kada je osoba koja je izvršila ulaganje prestala koristiti tu nekretninu. U konkretnom slučaju, to bi bio 8. lipanj 2004., odnosno dan kada je tuženik-protutužitelj uveden u posjed, a tužitelj-protutuženik prestao koristiti nekretninu, te je tada počeo teći zastarni rok u smislu odredbe članka 361. ZOO-a.

27.4. Kako je tužitelj-protutuženik tužbu podnio 2003. dok je isti još bio u posjedu sporne nekretnine, zastara tražbine nije nastupila, jer u konkretnom slučaju zastara u vrijeme podnošenja tužbe još nije niti počela teći, slijedom čega nije osnovan prigovor zastare koji je istaknuo tuženik-protutužitelj.

28. U odnosu na prigovor promašene pasivne legitimacije koji je istaknuo tuženik-protutužitelj valja reći kako isti također nije osnovan.

28.1. Naime, tuženik-protutužitelj se poziva na Zakon o izmjenama i dopunama zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", broj 76/2014.) i za koji navodi da je odredbom članka 5. istog propisano kako iznimno, u slučajevima koji nisu riješeni na temelju odredaba članka 9. stavaka 3., 4. i 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 57/11.), kada je privremeni korisnik koristio stambeni i poslovni objekt koji je vraćen u posjed vlasniku na temelju Programa povratka i zbrinjavanja prognanika, izbjeglica i raseljenih osoba ("Narodne novine", br. 92/98.) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 88/02.), a u taj objekt je uložio vlastita sredstva i time povećao njegovu vrijednost, te ako je do dana stupanja na snagu ovoga Zakona pokrenuo sudski postupak za naknadu uložених sredstava, Republika Hrvatska će vlasniku objekta predložiti sklapanje nagodbe u razumnom roku, u svrhu rješavanja tog pitanja na razuman, primjeren i razmjeran način. Stavkom 2. istog članka propisano je da se na temelju nagodbe iz stavka 1. ovoga članka vlasnici nekretnina izuzimaju od obveze povrata sredstava nenaplaćenih tražbina i troškova parničnog i ovršnog postupka, a Republika Hrvatska preuzima na sebe plaćanje nenaplaćenih tražbina i troškove parničnog postupka.

28.2. Ističe se kako tuženik-protutužitelj nije dokazao da je sa Republikom Hrvatskom on ili njegov pravni prednik sklopio nagodbu na temelju koje bi ista preuzela obveze koje tužitelj-protutuženik ima prema njemu, slijedom čega nije osnovan prigovor promašene pasivne legitimacije koji je isti istaknuo. Također, uvidom u dopis Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje od 18. veljače 2020. (list 439-442 spisa) utvrđeno je kako je mišljenje istog da vlasnik i korisnik svoje odnose trebaju međusobno samostalno riješiti te da smatraju dvojbenim osnovanost i mogućnost za pristupanje Republike Hrvatske sklapanju nagodbe u konkretnom predmetu.

29. Tuženik-protutužitelj je protutužbenim zahtjevom potraživao naknadu koristi u vidu najamnine za razdoblje od 01. siječnja 1998. pa do 08. lipnja 2004. godine u ukupnom iznosu od 408.215,50 kn (specificirani protutužbeni zahtjev na listu A 126 spisa).

29.1. Obzirom je presuda ovoga suda od 16. veljače 2012., poslovni broj P-1567/03 postala pravomoćna u dijelu u kojem je odbijen tuženik-protutužitelj s dijelom protutužbenog zahtjeva u kojemu je tražio isplatu najamnine za razdoblje prije 17. prosinca 2000., a sve obzirom je utvrđeno da su ta potraživanja u zastari, tuženik-protutužitelj je konačno postavio protutužbeni zahtjev podneskom od 26. veljače 2024. na način da potražuje naknadu koristi u vidu najamnine u iznosu od 29.393,59 EUR, a što obuhvaća mjesečne iznose najamnine za razdoblje od 17. prosinca 2000. do 8. lipnja 2004. sa zateznom kamatom tekućom na pojedine iznose od 1. u mjesecu za prethodni mjesec.

30. Ističe se kako je tuženik-protutužitelj predložio da sud naloži tužitelju-protutuženiku da mu plati najminu u visini od 10,00 kn/m<sup>2</sup> sukladno podatku porezne uprave za poslovne prostore na području Budačke Rijeke i to mjesečno za poslovnu površinu koju je građevinski vještak Davor Petračić utvrdio u iznosu od 530,15 m<sup>2</sup>,

tako da najamnina mjesečno iznosi 5.301,50 kn. Tuženik-protutužitelj smatra da je tužitelju-protutuženiku pravni osnov korištenja predmetnog objekta prestao 31. prosinca 1997., a da je iz istog iselio 8. lipnja 2004.

31. Uvidom u dopis Porezne uprave Područni ured Karlovac Ispostava Karlovac (list 95 spisa) utvrđeno je da minimalna cijena zakupa za poslovni prostor u Budačkoj Rijeci (u što spada ugostiteljski objekat) iznosi 10,00 kn / m2.

32. Uvidom u dopis Porezne uprave Ispostava Karlovac od 10. ožujka 2010. (list 140 spisa) proizlazi da tuženik-protutužitelj poreznoj upravi u Karlovcu nije dostavio ugovore o najmu poslovnog prostora za ugostiteljski objekt Frankfurt u Budačkoj Rijeci 49 a, iako iz iskaza svjedoka Miloša Božića (list 133 spisa) proizlazi da je nakon što je došao u posjed predmetnog poslovnog prostora tuženik-protutužitelj isti iznajmljivao.

33. Kao što je ranije navedeno, iz prve dopune nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Davora Petračića proizlazi da je ukupna površina predmetnog poslovnog objekta 530,15 m2, a čemu stranke nisu prigovarale, te je u tom dijelu nalaz vještaka Davora Petračića prihvaćen od strane ovoga suda.

34. Slijedom navedenog, ovaj sud prihvaća navod tuženika-protutužitelja iz protutužbe da visina najamnine koju je mjesečno gubio tužitelj-protutuženik zato što nije mogao doći u posjed svog poslovnog prostora iznosi 5.301,50 kn mjesečno, koji iznos se dobije kada se kvadratura poslovnog prostora od 530,15 m2 pomnoži sa visinom najamnine od 10,00kn/m2.

35. Odredbom članka 164. stavkom 1. ZV-a propisano je da poštteni posjednik tuđe stvari nije dužan dati naknadu za to što ju je upotrebljavao i od nje imao koristi.

35.1. Odredbom članka 165. stavkom 1. ZV-a propisano je kako nepoštteni 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. Stavkom 2. propisano je da vlasnikovo traženje naknade iz stavka 1. ovoga članka zastarijeva u roku od tri godine od dana kad mu je stvar predana.

36. Slijedom navedenog, da bi sud mogao odlučiti o osnovanosti protutužbenog zahtjeva potrebno je utvrditi vrijeme kada je tužitelj-protutuženik kao nepoštteni posjednik koristio predmetni poslovni objekt tuženika-protutužitelja.

37. Prema ocjeni ovoga suda, tužitelj-protutuženik postao je nepoštteni posjednik 11. svibnja 2000. i to kada je ukinuto rješenje o privremenom korištenju nekretnine.

37.1. Naime, tužitelj-protutuženik je od 21. svibnja 1996. raspolagao rješenjem Komisije za privremeno preuzimanje i korištenje imovine Općine Krnjak, a to rješenje je bilo na snazi do 11. svibnja 2000. kada je isto Stambena komisija Općine Krnjak ukinula, pa sud smatra da je pravni osnov temeljem kojeg je tužitelj-protutuženik bio poštteni posjednik otpao dana 11. svibnja 2000., od kada je isti postao nepoštteni posjednik.



37.2. Slijedom toga, tuženik-protutužitelj može naknadu u visini najamnine zahtijevati tek od dana 11. svibnja 2000. pa dok nije stupio u posjed predmetne nekretnine.

37.3. Nadalje, uvidom u rješenje Općinskog suda u Karlovcu, broj Ovr-286/03 od 29. lipnja 2004. utvrđeno je da je tuženik-protutužitelj uveden u posjed predmetnog objekta dana 8. lipnja 2004., slijedom čega, isti može najamninu potraživati do dana 8. lipnja 2004.

38. Tijekom postupka, tužitelj-protutuženik je u odnosu na protutužbeni zahtjev istaknuo prigovor zastare.

38.1. U odnosu na istaknuti prigovor zastare od strane tužitelja-protutuženika ističe se kako isti u odnosu na konačno postavljeni protutužbeni zahtjev nije osnovan obzirom sukladno odredbi članka 165. stavka 2. ZV-a vlasnikovo traženje naknade iz stavka 1. tog članka zastarijeva u roku od tri godine od dana kad mu je stvar predana, a u trenutku podnošenja protutužbe koja je podnesena 17. prosinca 2003. predmetni objekt još nije bio niti predan tuženiku-protutužitelju od strane tužitelja-protutuženika.

38.1.1. Slijedom toga, ovaj sud smatra da je od dana podnošenja protutužbe, koja je podnesena 17. prosinca 2003., potrebno računati zastaru tri godine unatrag, jer tuženik-protutužitelj ima pravo svoj tužbeni zahtjev glede potraživanja najamnine postaviti i prije nego što je došao u posjed predmetnog poslovnog prostora pa su stoga u zastari potraživanja tuženika-protutužitelja koja su nastala prije 17. prosinca 2000.

38.2. Obzirom je tuženik-protutužitelj konačno postavio protutužbeni zahtjev podneskom od 26. veljače 2024. na način da potražuje naknadu koristi u vidu najamnine u iznosu od 29.393,59 EUR, a što obuhvaća mjesečne iznose najamnine za razdoblje od 17. prosinca 2000. do 8. lipnja 2004. sa zateznom kamatom tekućom na pojedine iznose od 1. u mjesecu za prethodni mjesec, ističe se kako za to razdoblje nije nastupila zastara potraživanja koje tuženik-protutužitelj ima prema tužitelju-protutuženiku u vidu naknade koristi u vidu najamnine.

38.3. Neodlučni su navodi tužitelja-protutuženika, da tuženik-protutužitelj nije dokazao da bi objekt iznajmljivao da mu ga je tužitelj-protutuženik ranije predao u posjed. Ističe se kako je tužitelj-protutuženik u razdoblju od 17. prosinca 2000. pa do 08. lipnja 2004. bez naknade koristio objekt tuženika-protutužitelja kao nepošteni posjednik i dužan je u skladu sa citiranom odredbom iz članka 165. stavak 1. ZV-a platiti koristi koje je za to vrijeme imao, u vidu najamnine koju bi inače za korištenje poslovnog prostora bio dužan plaćati.

39. Slijedom navedenog, sud je dosudio u smislu odredbe članka 165. stavka 1. ZV-a tuženiku-protutužitelju naknadu u visinu izgubljene najamnine po mjesecima za razdoblje od 17. prosinca 2000. pa do dana kada je tuženik-protutužitelj uveden u posjed i to do 8. lipnja 2004. u ukupnom iznosu od 29.393,59 EUR.

39.1. Za svaki mjesec u razdoblju za koje je tužbeni zahtjev usvojen, sud je visinu mjesečne naknade dosudio u iznosima od po 5.301,50 kn, kao što je već obrazloženo, dok je za prosinac 2000. naknada dosuđena za 15 dana u iznosu od 2.907,34 kn (koji iznos je sud dobio tako da je visinu dnevne naknade izračunao podijelivši iznos od 5.301,50 sa 31 koliko ima dana u prosincu i pomnožio dobiveni iznos od 171,02 kn sa

15 dana). Za lipanj 2004. sud je dosudio naknadu u iznosu od 1.197,14 kn za 7 dana lipnja 2004. za vrijeme kojih je tužitelj protutuženik nezakonito držao u posjedu predmetni poslovni objekt ( $171,02 \text{ kn} \times 7 = 1.197,14 \text{ kn}$ ). Slijedom toga, tuženiku-protutužitelju dosuđen je ukupan iznos od 221.465,98 kn / 29.393,59 EUR.

39.2. U pogledu tijeka zatezne kamate na mjesečne iznose ističe se kako tuženiku-protutužitelju kamata na korist u iznosu najamnine ne teče od dospeljeća pojedinog mjesečnog iznosa do isplate, jer stranke nisu bile ni u kakvom ugovornom odnosu, već korist koju je ostvario tužitelj-protutuženik u iznosu najamnine dospeljeva tek donošenjem prvostupanjske presude. (Županijski sud u Šibeniku, Gž 385/2018-2 od 25. ožujka 2019.).

39.3. Slijedom navedenog, valjalo je usvojiti protutužbeni zahtjev tuženika-protutužitelja za iznos od 29.393,59 EUR sa zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od donošenja prvostupanjske presude, odnosno od 3. lipnja 2026.

40. Obzirom je tuženik-protutužitelj tijekom postupka isticao prigovor radi prebijanja u smislu odredbe članka 333. stavka 3. u vezi sa člankom 338. stavkom 3. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj: 53/1991., 91/1992., 112/1999., 117/2003., 88/2005., 2/2007., 84/2008., 123/2008., 57/2011., 148/2011. – pročišćeni tekst, 25/2013., 89/2014., 70/2019, 80/2022., 114/2022., 155/2023. i 146/2025. – dalje: ZPP), to je sud utvrdio postojanje tražbine tužitelja-protutuženika u točki I. izreke ove presude, kao što je utvrdio i postojanje tražbina tuženika-protutužitelja u točki II. izreke ove presude.

41. Nakon što je sud u točki I. i II. izreke presude utvrdio postojanje tražbine tužitelja-protutuženika i protutražbine tuženika-protutužitelja, u točki III. izreke je utvrđene tražbine prebio u dijelu u kojem su one iste visine, dok je točkom IV. izreke presude naloženo tuženiku-protutužitelju da plati nekompensirani višak tužitelju-protutuženiku, obzirom njihove utvrđene tražbine nisu iste visine.

42. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u točki I. – IV. izreke presude.

43. Ističe se da je tuženik-protutužitelj tijekom ovog postupka i to prvo na ročištu održanom 13. siječnja 2010. (list 123 i 141 spisa) istaknuo i prigovor prijetoja (građanskopravni prijetoj) navodeći da njemu tužitelj-protutuženik duguje iznos od 2.174,60 kn sa zateznim kamatama tekućim od 22. studenog 2001. pa do isplate, iznos od 305,00 kn sa zateznim kamatama tekućim od 18. ožujka 2003. pa do isplate te iznos od 1.288,90 kn sa zateznim kamatama tekućim od 20. kolovoza 2004. pa do isplate, a sve obzirom da mu je plaćanje troškova naloženo u ovršnom postupku koji se kod ovoga suda vodio pod poslovnim brojem Ovr-286/2003., a kako to proizlazi i iz rješenja ovoga suda od 20. kolovoza 2004., poslovni broj Ovr-286/03 (list A 143-144 spisa) i rješenja ovrši ovoga suda od 18. ožujka 2003., poslovni broj Ovr-286/2003 (list 145-148 spisa).

43.1. Kasnije tijekom postupka, tuženik-protutužitelj je izjavio prijetoj i za tražbinu koja se odnosi na naknadu koristi u vidu izgubljene najamnine za razdoblje od 11. svibnja 2000. do 17. prosinca 2000., a isti je u konačno specificiranom protutužbenom zahtjevu (list 448-449 spisa), osim iznosa od 29.393,59 EUR, a koji iznos se odnosi na naknadu koristi u vidu izgubljene najamnine za razdoblje od 17. prosinca 2000. do 8.

lipnja 2004., u odnosu na svoj prigovor prijeboja izjavio da se isti odnosi na potraživanje koje on ima prema tužitelju-protutuženiku u ukupnom iznosu od 5.232,66 EUR uvećano za zakonske zatezne kamate od čega se iznos od 171,07 EUR odnosi na trošak ovršnog postupka, a preostali iznos od 5.061,59 EUR na naknadu koristi u vidu izgubljene najamnine.

43.2. Ističe se kako tijekom postupka tuženik-protutužitelj nije dokazao da su se ispunile pretpostavke za nastanak prijeboja (građanskopravnog prijeboja). Naime, prijeboj ne nastaje čim se ispune zakonske pretpostavke za prijeboj, nego tek kad jedna strana izjavom volje drugoj strani izjavi da prebija međusobne tražbine, s time da za prijeboj nije potreban pristanak niti suglasnost druge strane. Nadalje, napominje se kako prijebojem na temelju jednostrane izjave mogu prestati samo one tražbine koje udovoljavaju određenim pretpostavkama, a to su uzajamnost, istorodnost, dospelost i utuživost.

43.2.1. Tuženik-protutužitelj nije dokazao da je njegova tražbina na temelju rješenja ovoga suda od 20. kolovoza 2004., poslovni broj Ovr-286/03, a u kojemu je naloženo tužitelju-protutuženiku da mu plati iznos od 171,07 EUR dospjela, obzirom isti nije dostavio na spis i klauzulu pravomoćnosti i ovršnosti predmetnog rješenja (list A 143-144 spisa), dok se za preostali iznos od 5.061,59 EUR, a koji iznos se odnosi na naknadu koristi u vidu izgubljene najamnine za razdoblje od 11. svibnja 2000. do 17. prosinca 2000., ističe kako ta tražbina u trenutku davanja izjave prijeboja nije bila utuživa obzirom je u postupku, a odlučujući o prigovoru zastare koji je istaknuo tužitelj-protutuženik, utvrđeno da su već danom podnošenja protutužbe 17. prosinca 2003. u zastari bile tražbine koje su dospjele prije 17. prosinca 2000., a i presuda ovoga suda od 16. veljače 2012., poslovni broj P-1567/03 postala je pravomoćna u dijelu u kojem je odbijen tuženik-protutužitelj s dijelom protutužbenog zahtjeva u kojemu je tražio isplatu najamnine za razdoblje prije 17. prosinca 2000., a sve obzirom je utvrđeno da su ta potraživanja u zastari.

43.3. Slijedom navedenog, valjalo je odbiti prigovor prijeboja koji je istaknuo tuženik-protutužitelj te je stoga odlučeno kao u točki V. izreke presude.

44. U odnosu na trošak ovog postupka ističe se kako je tužitelj-protutuženik u odnosu na konačno postavljeni tužbeni zahtjev uspio sa 100% (osnova 100% + visina 100% =  $200:2=100\%$ ), a tuženik-protutužitelj dakle sa 0%. U odnosu na protutužbeni zahtjev tuženik-protutužitelj je u odnosu na konačno postavljeni protutužbeni zahtjev uspio sa 84,9% (osnova 75% + visina 84,9% =  $159,9:2=79,95\%$ ), a tužitelj-protutuženik dakle sa 20,5%.

44.1 Slijedom naprijed navedenog, a imajući u vidu uspjeh stranaka u odnosu na tužbu i protutužbu, ovaj sud zaključuje da su stranke podjednako uspjele u ovom postupku, pa je obzirom na tako postignuti uspjeh, a sukladno odredbi članka 154. stavka 2. ZPP-a odlučeno kao u točki VI. izreke presude, odnosno da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

45. Slijedom svega iznesenog odlučeno je kao u izreci presude.

U Karlovcu 3. lipnja 2026.

Sudac: Zrinka Ban

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana. Žalba se putem ovog suda podnosi županijskom sudu, pisanim putem u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu.

Dostavljeno:

1. Jadranka Miladin-Slaviček, odvjetnica u Zagrebu
2. OD Rožman & Oredić u Karlovcu

Broj zapisa: **9-30888-eed86**

Kontrolni broj: **003d8-51c08-498ec**

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, **Općinski sud u Karlovcu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.