



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

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 građanski sud u Zagrebu, po sucu Sanji Lovrić, kao sucu pojedincu, u građansko-pravnoj stvari tužitelja Špiel d.o.o., OIB: 54469443238, Zagreb, J. Lončara 2, zastupanog po punomoćniku Andreju Šooš Maceljski, odvjetniku iz Zagreba, protiv tuženika INA- Industrija nafte d.o.o., OIB: 27759560625, Zagreb, Avenija V. Holjevca 10, zastupanog po punomoćniku Tomislavu Orehovec, odvjetniku iz Zagreba, a radi isplate, nakon zaključene glavne javne rasprave održane dana 25. travnja 2014., na ročištu održanom sukladno odredbi čl. 335. st. 6. ZPP-a, dana 30. svibnja 2014.

p r e s u d i o j e

I Nalaže se tuženiku INA- Industrija nafte d.o.o., Zagreb, Avenija V. Holjevca 10, da tužitelju Špiel d.o.o., Zagreb, J. Lončara 2, isplati iznos od 234.038,10 kn sa zateznim kamatama tekućim od 30. svibnja 2014. pa do isplate po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, u roku od 15 dana.

II Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi prouzrokovane parnične troškove u iznosu od 295.260,90 kn sa zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena tekućim od 30. svibnja 2014. pa do isplate, u roku od 15 dana.

III S preostalim dijelom tužbenog zahtjeva u iznosu od 102.961,90 kn i zateznim kamatama, tužitelj se odbija.

Obrazloženje

U tužbi se tvrdi da je tuženik vlasnik poslovnog prostora u Zagrebu, Ilica 419, u kojem tužitelj temeljem ugovora o zakupu poslovnog prostora od 1991. obavlja svoje redovito poslovanje. Tvrdi se da su tužitelj i tuženik zasnovali ugovorni odnosno 2. kolovoza 1991. ugovorom koji je potpisao direktor tužitelja Antun Špiljak i Miroslav Fajerbah, kao ovlaštena osoba tuženika. Tijekom razdoblja od 1991. do dana podnošenja tužbe tužitelj i tuženik su zaključili nekoliko ugovora o zakupu poslovnih prostorija približno istog sadržaja. Navedenim ugovorima suglasno je utvrđeno da zakupnik (tužitelj) stupa u taj odnos kako bi u poslovnim prostorijama u Zagrebu, Ilica 419, obavljao poslove koji ulaze u krug djelatnosti za koje je tuženik registriran kod Trgovačkog suda u Zagrebu. Kako se tijekom godina obim poslova tužitelja povećavao, povećavale su se i njegove potrebe za adekvatnim poslovnim prostorijama, a da bi one doista bile adekvatne, bilo je potrebno izvršiti određena ulaganja. Tvrdi se da je u navedenom razdoblju tj. od 1991. do dana podnošenja tužbe tužitelj izvršio

brojna ulaganja čime je vrijednost tuženikove nekretnine objektivno značajno porasla tako da je samo do 1995. tužitelj uložio sredstva u visini čiju je vrijednost ovlašteni revizor procijenio na 373.167,79 DEM u kunsnoj protuvrijednosti. Nakon navedenog razdoblja tj. od 30. rujna 1996. pa do dana podnošenja tužbe tužitelj je izvršio daljnje ulaganja u visini od 646.233,38 kn. Zbog navedenih ulaganja tužitelja, tuženik je bez valjanog pravnog osnova stekao imovinsku korist u visini navedenih ulaganja. Tvrdi se da je o ulaganjima tužitelja u nekretninu tuženika tuženik bio uredno unaprijed obavještavan te nikada nije izrazio svoje neslaganje ili protivljenje takvim postupcima tužitelja. Nadalje, tvrdi se da je tužitelj u dobroj vjeri nastavio postupati sukladno obvezama preuzetim ugovorom o zakupu nadajući se će njegova ulaganja dosita i biti priznata te naknađena. Tvrdi se da iz gore navedenog jasno proizlazi da su troškovi koje je tužitelj imao direktno rezultirali povećanjem imovine na strani tuženika. Do dana podnošenja tužbe mnogobrojni pokušaji tužitelja da kontaktira s ovlaštenim osobama tuženika s kojima bi se mogla riješiti nastala situacija, ostali su bez uspjeha, a tuženik je izrazio namjeru raskinuti ugovorni odnos s tužiteljem, a da nije naknadio tužitelju vrijednost uloženog niti je pokazao namjeru da će to učiniti.

Tužitelj je predložio da sud presudom naloži tuženiku da isplati tužitelju iznos od 2.092.030,30 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama po stopi koju određuje čl. 1. Uredba o visini stope zatezne kamate tekućim na iznos od 1.445.797,00 kn od 30. rujna 1996. i na iznos od 646.233,38 kn od dana podnošenja tužbe pa do isplate, kao i da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka.

Na ovosudnom Zapisniku od 25. travnja 2014. tužitelj je tužbeni zahtjev postavio na način da je predložio sudu da presudom naloži tuženiku da tužitelju isplati iznos od 337.000,00 kn zajedno sa pripadajućim iznosom zakonskih zateznih kamata tekućim od dana 23. listopada 2008. do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i da tužitelju naknadi trošak parničnog postupka sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude pa do isplate.

Tuženik u odgovoru na tužbu navodi da je točan navod tužitelja da je tuženik vlasnik poslovnog prostora u Zagrebu, Ilica 419, te da su stranke zaključile nekoliko ugovora o zakupu navedenog poslovnog prostora. Navodi da su prema ugovoru koji je zaključen 2. kolovoza 1991. stranke u čl. 3. ugovorile da zakupodavac prepušta pravo uređenja poslovnog prostora zakupoprimcu s tim da troškove uređenja prostora u cijelosti snosi zakupoprimac, koji se obvezao zakupodavcu prezentirati svu potrebnu dokumentaciju iz koje će biti vidljiva točna količina uloženih sredstava u uređenje prostora, a koja ne može biti veća od veličine uloženih sredstava predviđenih troškovnikom. Nadalje, navodi da se člankom 8. Ugovora zakupoprimac obvezao da će ugovorenu cijenu zakupa poslovnog prostora plaćati na sljedeći način: mjesečne zakupnine u periodu u koje će one doseći 1/2 uloženih sredstava uređenja prostora zakupoprimac će plaćati u 50%-tnom iznosu, nakon dosega 1/2 uloženih sredstava zakupoprimac će plaćati mjesečne zakupnine u 100%-tnom iznosu. Isto tako zakupoprimac se navedenim ugovorom obvezao korišteni poslovni prostor po isteku roka trajanja zakupa vratiti zakupodavcu u stanju da se isti po iseljenju zakupoprimeca i pokretne imovine može odmah staviti u funkciju iste ili slične namjene bez dodatnih ulaganja. Anexom ugovora o zakupu koji je zaključen 9. rujna 1991., uz to što su ugovorile da se povećava površina zakupa poslovnog prostora, ugovorne strane su se usuglasile da sastavni dio Anexa čini ovjereni troškovnik uređenja prostora kojeg će zakupoprimac prihvatiti do vrijednosti od 300.000,00 tadašnjih dinara. Tuženik tvrdi da tužitelju ne duguje ništa obzirom da je za vrijeme korištenja

poslovnog prostora tužitelj plaćao umanjenu zakupninu. Nadalje, navodi da isto tako tužitelj nikada nije dostavio dokumentaciju koju se obvezao ugovorom, odnosno troškovnik (čl. 3. Ugovora), koji je trebao biti prezentiran i odobren od INA d.d. Isto tako tužitelj nije dostavio ovjereni troškovnik uređenja prostora kojeg je zakupodavac prihvatio do 300.000,00 tadašnjih dinara (čl. 3. Anexa). Tužitelj je 24. veljače 1997. dostavio samo zahtjev za unos ulaganja na tuđim sredstvima u računovodstvene evidencije vlasnika, gdje navodi vrijednost ulaganja u iznosu od 335.640,72 DEM, prema procjeni tvrtke "Antunovac" d.o.o., "Vještačenje Marić" d.o.o. i "Financijska revizija Dragun" d.o.o. Dopisom od 24. prosinca 1997. tužitelj također napominje već navedeno i dostavlja kopiju revizorskog izvješća od 31. prosinca 1996. kojeg je izradila već spomenuta "Financijska revizija Dragun". Nadalje, tuženik navodi da su stranke 1. veljače 1996. zaključile novi ugovor o zakupu te su ugovorile i novu visinu zakupnine. Navedenim ugovorom stranke nisu ugovarale mogućnost ulaganja u poslovni prostor tuženika, niti je INA ikada dala pismenu suglasnost za ulaganje u poslovni prostor. Zadnji ugovor zaključen je 7. srpnja 1998. na temelju objavljenog javnog natječaja. Tim ugovorom ugovoreno je da zakupnik ne može vršiti bilo preinake, dograđivanja ili slično u poslovnom prostoru bez pisane suglasnosti zakupodavca. Nakon toga sklopljena su još dva dodatka navedenom ugovoru iz čega je vidljivo da je zakup istekao 31. prosinca 2000. Dakle, netočan je navod tužitelja da je o ulaganjima u poslovni prostor uredno obavještavao tuženika te da tuženik nikada nije izrazio svoje neslaganje ili protivljenje. Štoviše, tužitelj nikada nije tražio dozvolu ni suglasnost od strane tuženika na ulaganje u poslovi prostor koji je imao u zakupu, već samo prilaže procjenu revizorske kuće, te elaborate tvrtki za vještačenje, odnosno postavlja zahtjev za unosom ulaganja na tuđim sredstvima. Nadalje, tuženik navodi da tužitelj u tužbi ne navodi kakva su to ulaganja u poslovni prostor da li su to popravci ili preinake. Stoga se tuženik poziva na važeće zakonske odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora (NN br. 91/96 i 124/97) koji regulira primopredaju poslovnog prostora, utvrđeno stanje, te prava i obveze stranaka ukoliko se na poslovnom prostoru vrše radovi, ulaganja, popravci, uređenja, a naročito preinaka, za što je potrebna prethodna suglasnost zakupodavca. Nepoštivanje ugovornih ili zakonskih obveza daje pravo na raskid ugovora i na naknadnu štetu: "Ako je zakupnik izvršio sam popravke, a nije prethodno obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog tog propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka" (čl. 12. st. 3. Zakona); "Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora. Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca odnosno unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor, a ima pravo i na naknadu štete" (čl. 16. Zakona). Tuženik tvrdi da upravo on trpi štetu. Nadalje, navodi da tužitelj navedeni poslovni prostor koristi bez važećeg ugovora obzirom da je Ugovor o zakupu isteka 31. prosinca 2000. Tužitelj odbija iseliti iz poslovnog prostora, te je INA d.d. podnijela tužbu radi ispražnjenja i predaje poslovnih prostorija. Nadalje, tuženik navodi da je za vrijeme trajanja ugovornog odnosa o zakupu često opominjao tužitelja zbog neplaćanja zakupnine, te je podnijeta i tužba radi naplate dužne zakupnine. U međuvremenu kao odgovor za nepodmireni dug tužitelj iskazuje interes za kupnju predmetnog poslovnog prostora i podnosi ovu tužbu. Tuženik je svojim dopisom broj 139/1-01 od 6. veljače 2001. obavijestio da ne priznaje ulaganja u poslovni prostor i da ne namjerava prodati poslovni prostor kao i zemljište u Zagrebu, Ilica 419. Tuženik navodi da tužitelj u cijeloj tužbi izvrće činjenice obzirom da je tužitelj taj koji se neosnovano bogati, obzirom da upravo on koristi poslovni prostor bez plaćanja zakupnine. Tuženik navodi presudu Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Rev-254/81 od 24. lipnja 1991. Nadalje, tuženik je istaknuo prigovor zastare ističući zastrani rok od 3 godine (stjecanje bez osnove) kako je to tužitelj naveo u tužbi.

Tuženik je predložio sudu da tužbeni zahtjev odbije kao neosnovan i da tužitelja obveže na plaćanje troškova postupka.

U dokaznom postupku sud je proveo dokaz saslušanjem zakonskog zastupnika tužitelja Antuna Špiljak, svjedoka Pere Udžemija, Josipa Lesić, Miroslava Fajerbach, proveo građevinsko vještačenje po građevinskom vještaku Zdravku Štimac, dipl. ing. građ., građevinsko vještačenje po tvrtki Ing ekspert d.o.o. Zagreb, te financijsko vještačenje po tvrtki Vještak Tkalec d.o.o. Nadalje, sud je izvršio uvid u presliku Revizorovog izvješća Financijske revizije Dragun d.o.o. Zagreb od 31. prosinca 1996., presliku Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 2. kolovoza 1991., presliku Anexa ugovora o zakupu poslovnog prostora od 9. rujna 1991., presliku Ugovora o zakupu od 1. veljače 1996., presliku Ugovora o zakupu poslovnih prostorija od 7. srpnja 1998., presliku Dodatka ugovoru o zakupu poslovnih prostorija broj: 01-10-679/98 od 30. ožujka 1999., presliku II Dodatak ugovoru o zakupu poslovnih prostorija broj: 01-10-679/98 od 1. veljače 2000., presliku dopisa tužitelja od 6. veljače 2001., presliku Prikaza obračuna najma na lokaciji Ilica 419 na listovima 49-51 spisa, presliku ovosudnog zapisnika Ovr-73/05 od 5. studenog 2008., presliku zapisnika INA, Industrija nafte d.d. od 5. studenog 2008. o primopredaji poslovnog prostora u Zagrebu, Ilica 419, fotografije na listovima 505-521 i 679-680 spisa s CD-om, presliku Obračuna na listu 657 spisa, te uvid u presliku ovosudnog spisa posl. broj Ovr-73/05.

Sud u dokazanom postupku nije koristio Nalaz i stručno mišljenje vještaka Dragutina Dinčića iz ožujka 2011. (listovi 426-446 spisa), obzirom da taj nalaz nije izrađen po nalogu ovoga suda, a za potrebe ovoga postupka, već se radi o nalazu čiju izradu je zatražio tuženik od navedenog vještaka, za svoje potrebe.

Zakonski zastupnik tužitelja Antuna Špiljak, saslušan u dokaznom postupku, iskazao je da je prvi puta s tuženikom o zakupu predmetnog poslovnog prostora stupio u pregovore u srpnju 1991., s tim da je prvi ugovor o zakupu zaključen u kolovozu 1991. U trenutku zaključenja prvog ugovora o zakupu predmetni poslovni prostor, koji je površine oko 1000 m², bio je najblaže rečeno deponij smeća. U prostoru nije bili niti kanalizacije, niti struje, niti vode, bio je pun smeća i sastajalište narkomana, odnosno prostor nije bio u funkciji za moguće obavljanje poslovne djelatnosti. Iskazao je da je prilikom zaključenja prvog ugovora o zakupu s tuženikom dogovoreno da mu oni daju za pravo da on uredi tj. osposobi predmetni poslovni prostor, a što se tiče dodatnih uvjeta istaknuo je da je tada bilo rečeno da će se kasnije vidjeti koliko će to sve iznositi. Što se tiče zakupnine ista je bila na početku ugovorena na iznos od 1.500,00 DEM u protuvrijednosti tadašnjih dinara. Obzirom na opisano stanje predmetnog poslovnog prostora u trenutku zaključenja ugovora, odmah po zaključenju prvog ugovora počeo je uređivati predmetni poslovni prostor. Tako je prvo uređen prilaz koji je izbetoniran, zatim su kako bio uopće pristupili uređenju morali uvesti struju, vodu i kanalizaciju, a tjednima je vršen odvoz smeća iz prostora. Nakon toga se pristupilo uređenju samog prostora, a naglasio je da nije bilo ni vrata ni prozora u trenutku ulaska u prostor, tako da su postavili kompletna vrata i prozore, popravljali su se unutarnji i vanjski zidovi time da je nešto pregradnih zidova napravljeno i novih, popravljen je krov i fasada. Ti osnovi radovi na osposobljavanju samog prostora trajali su od kolovoza do prosinca iste godine i tada su počeli s radom. Iskazao je da se njegovo poduzeće bavi trgovinom elektromaterijala. Iskazao je da je sam tekst ugovora o zakupu sačinjen od strana INE, a najviše su kontaktirali s g. Krešimirom Beno i njegovim suradnicima iz INE. Iskazao je da je od strane tužitelja poštivana odredba čl. 3. st. 2. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 2. kolovoza 1991., te je istaknuo da su tuženiku do prosinca 1991. ispostavljeni troškovnici i fakture. Nadalje, iskazao je da misli da je ispoštivana i odredba čl. 8. Ugovora o zakupu od 2. kolovoza 1991. i

da je od strane tuženika umanjena stanarina za to razdoblje, ali se isto može provjeriti kroz dokumentaciju koju vjeruje da posjeduju. Nadalje, iskazao je da su nakon 1991. pristupili uređenju dvorišta i isto su asfaltirali radi uređenja parkirališta, zatim su pristupili daljnjim radovima na krovu jer su prvobitno samo isti sanirali, a poslije je bilo potrebno učiniti dodatne limarske, krovopokrivačke i sl. radove. Iskazao je da radovi na uređenju nisu dovršeni. Nije mu poznato da li je vođen građevinski dnevnik, a nadzorni organ bio je ing. Kusuić. Iskazao je da je radova bilo puno. Na upit da li je kasnije od 1991. do 1998. od tuženika zatražena i dobivena suglasnost za daljnje izvođenje radove, zakonski zastupnik tužitelja je iskazao da je tuženik u tom pogledu obavještavan samo usmeno, a ne pismenim putem. Prvo se kontaktiralo djelatnika tuženika Peru Udemija, kasnije direktora Matu Bobana, poslije g. Umičevića, a u svim usmenim kontaktima bio je rečeno "Samo ti radi, a mi ćemo poslije riješiti". Na upit koji radovi su od strane tužitelja izvođeni od 1998. pa nadalje, iskazao je da su izvođeni samo radovi na održavanju predmetnog poslovnog prostora. Što se tiče članka 10. Ugovora o zakupu od 7. srpnja 1998, iskazao je da od INE nisu tražene nikakve pisane suglasnosti jer preinake od tada pa nadalje u prostoru nisu niti rađene. Nakon 1991. kada je osposobljen poslovni prostor i nastavilo se s daljnjim uređenjem, između ostalog i sanitarnog čvora, došlo je do povišenja zakupnine, odnosno ista je sa 1.500,00 DEM porasla na oko 4.000,00 DEM mjesečno. Nakon tog vremena, odnosno 1992. ili 1993., kada je zakupnina povišena oko 4.000,00 DEM, istu je u rokovima u ugovorenoj visini plaćao tuženiku. Od tada pa nadalje više nije bilo nikakvih sniženja zakupnine u vidu i u visini eventualnih izvršenih ulaganja od strane tuženika, a to je bilo samo u periodu 1991. Nadalje, zakonski zastupnik tužitelja je iskazao da se i nadalje nalazi u predmetnom poslovnom prostoru i podmiruje zakupninu. Poslije 2000. nije rađen novi ugovor o zakupu. Godine 1996. uz konzultaciju revizorske kuće napravljena je revizija svih izvršenih ulaganja u predmetni poslovni prostor te je isto direktno dostavljeno tuženiku, koji se nikada nije očitovao na tu dokumentaciju. Prije ulaska tužitelja u predmetni poslovni prostor INA isti nije koristila. Na upit da li je zakupnina povećana osim zbog kvantitativnih i kvalitativnih razloga, odgovorio je da misli da nije. Što se tiče povećanja zakupnine, iskazao je da je prije toga komisija INE izašla na teren, te su sačinjeni zapisnici, a nakon toga je zakupnina povišena. Ugovor o zakupu od 1. veljače 1996. potpisan je nakon zapisničkog utvrđenja stanja predmetnog poslovnog prostora. Na upit zašto je kao direktor tužitelja potpisao ugovor o zakupu iz 1996. obzirom da u istom nije bilo regulirano pitanje već uložених sredstava tj. izvršenih ulaganja, iskazao je da je na taj ugovor pristao jer je mislio da će s tuženikom to uspjeti riješiti, a osim toga je već i predao revizorsko izvješće o uložеним sredstvima. Pored toga, tim ugovorom mu je dopušteno da vrši preinake.

Svjedok Pero Udžemija, saslušan u dokaznom postupku, iskazao je da je tijekom 1991. kada je zaključen ugovor o zakupu s tužiteljem bio djelatnik tuženika i obnašao funkciju pomoćnog direktora poslovne jedinice Zagreb u čijoj nadležnosti je bio predmetni poslovni prostor. Iskazao je da je predmetni poslovni prostor od 1987. do 1988. bio napušten. Prije zaključenja ugovora s tužiteljem u prostoru se dogodio požar tako da je dio krov izgorio. Nadalje, iskazao je da je otišao na lice mjesta i utvrdio da je skladište, odnosno sam prostor potpuno zapušten, devastiran, dio zarastao u korov, sastajalište narkomana i pijanaca te su počeli razmišljati da bi se dao u zakup nekom drugom ili da INA nešto poduzme u smislu gradnje. Međutim, došlo je do sklapanja ugovora s tužiteljem. U konkretnom pravnom poslu bio je zadužen da izvrši mjerenje jer su samo dio poslovnog prostora imali namjeru dati tužitelju obzirom da je isti smatrao da mu treba samo dio skladišta. Što se tiče ulaganja u predmetni prostor od strane tužitelja, svjedok je iskazao da je sam ugovor po njemu u tim detaljima bio loš. Sjeća se da je bilo ugovoreno da će se ulaganja u prostor koji izvrši Špiel d.o.o. obračunati kroz zakupninu. U ugovoru je bio naveden način obračuna mjesečnog najma

i ulaganja. Obveza zakupoprimca prema ugovoru je bila da se zakupodavca ispostavi troškovnik o učinjenim ulaganjima slijedom čega bi se onda obračunavala zakupnina. Ne zna da li je tužitelj tuženiku ispostavio troškovnik o izvršenim ulaganjima. Što se tiče izvršenih radova u predmetnom poslovnom prostoru od strane tužitelja, iskazao je da mu je samo djelomično poznato ono što je izvršeno. Tako mu je poznato da je tužitelj promijenio krov, podove, vrata, prozore, uredio pristupni prostor, uveo struju, vodu i telefon. Prije davanja u zakup poslovnog prostora u istom nije bilo niti vode, niti struje, niti telefona. Nije mu poznato u kojem vremenskom razdoblju su izvedeni radovi koje je opisao, a pretpostavlja da je to bilo u razdoblju od nekoliko mjeseci od dana zaključenja ugovora o zakupu. Ne zna niti da li je od strane tuženika ispoštivana ugovorena odredba vezana uz obračun zakupnine i izvršenih ulaganja, a misli da tužitelju možda jedna, dvije ili tri zakupnine nisu uračunate, dok za ostala razdoblja ne zna, odnosno zna da je tužitelju priznato samo nešto malo tj. samo dva ili tri mjeseca. U kasnijem razdoblju je vidio da je tužitelj dodatne radove izvodio i ulagao u predmetni prostor, odnosno prostor je dodatno proširio i to negdje tijekom 1992. ili 1993. Iskazao je da tužitelju nije ništa bilo niti isplaćeno niti obračunato u vidu naknade zakupnine, barem ne u poslovnoj jedinici Zagreb. Što se tiče sklapanja ugovora o zakupu, misli da je poslije ugovora o zakupu 1991. sklopljen još jedan ugovor odnosno aneks ugovora, ali u to nije siguran. Nikakva pisana suglasnost od strane tužitelja nije niti tražena, a niti je INA izdavala ikakvu suglasnost vezanu za izvršena ulaganja odnosno radove. U tom razdoblju tužitelj nije dostavljao nikakvu dokumentaciju niti troškovnike vezanu uz izvršene radove. Iskazao je da tuženik od tužitelja, u vrijeme dok je on (svjedok) bio tamo nije zatražio da mu se dostavi troškovnik ili bilo kakva dokumentacija vezana uz izvršena ulaganja. Iskazao je da je bio pomoćnik direktora do 1996. ili 1997., a u INI je radio do 1998. Koliko je njemu poznato zakupnina je bila obračunata bez troškovnika, a samo je direktor rekao da se na taj način obračuna zakupnina odnosno da se tužitelju ne zaračuna najam za tri mjeseca, a ne zna na temelju čega, a valjda je to direktor odlučio prema ugovorima ili prema uvidu tj. prema stanju u naravi jer je, pretpostavlja, vidio što je sve u prostoru napravljeno. Detaljnije ne može govoriti o obračunima zakupnine i isplatama tužitelja, jer ne zna.

Svjedok Josip Lesić, saslušan u dokaznom postupku, iskazao je da je po zanimanju dipl. ing. arhitekture, a 1991. ga je Špiljak angažirao da napravi projekt i ujedno je bio nadzorni organ na predmetnom poslovnom prostoru. Što se tiče poslovnog prostora iskazao je da je isti bio potpuno devastiran tako da je prvo od radova trebalo izvršiti kompletno čišćenje, odvoz smeća, šute, u prostoru nije bilo struje niti vode niti kanalizacije, te je bilo potrebno izvršiti kompletnu adaptaciju prostora. Trebalo je srušiti kabine s tuševima. Prostor je imao oko 100 m². Radovi na adaptaciji prostora trajali su 5-6 mjeseci, ali u fazama, što je ovisilo o investitoru odnosno njegovim mogućnostima isplate. Radovi su trajali tijekom 1991. i 1992. Iskazao je da je radove izvodio građevinski obrt Zvonka Kamenski. Građevinski dnevnik je vođen, ali obzirom da je prošlo preko 10 godina običaj je da se takva dokumentacija ne čuva i ne zna što je s građevinskim dnevnikom. Vodila se i građevinska knjiga na temelju koje su se radili obračuni, a to je sve bilo ispostavljeno investitoru odnosno tužitelju. Nema saznanja da li je ta dokumentacije od strane investitora dostavljena INI. Iskazao je da niti jedan dio predmetnog prostora u trenutku početka radova nije bio u funkciji.

Svjedok Miroslav Fajerbach, bivši djelatnik tuženika, saslušan u dokaznom postupku, iskazao je da je Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 2. kolovoza 1991. potpisao, dok nije potpisao Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora od 9. rujna 1991. Iskazao je da je do 1. siječnja 1995. bio glavni direktor INA trgovine i bio je ovlašten za zaključivanje ugovora ispred svog poslodavca i time za zaključenje konkretnog predloženog mu ugovora. Konkretni poslovni prostor prije davanja u zakup je bio skladišni prostor tuženika koji je služio za

pohranu naftnih derivata. U naravi je činio hangar u kojem su držali ulja, zatim kancelarijski prostor, dvorište i punilište, a taj skladišni prostor su zatvorili 1991., a moguće i ranije. Što se tiče konkretnog ugovora o zakupu poslovnog prostora iskazao je da je inicijativa došla od strane poslovne jedinice da bi prostor koji je zatvoren trebalo dati u zakup da ne stoji zatvoren, prazan i da se ne koristi, a INA u to vrijeme više nije imala potrebnu da drži skladište naftnih derivata već su imali namjeru eventualno isti prenamijeniti. Prema njegovim saznanjima prostor je trebalo okrečiti odnosno ofarbati što je i logično obzirom da se radilo o skladištu naftnih derivata, odnosno bilo je logično da je onaj koji je ušao u zakup tog poslovnog prostora trebao isti sebi prilagoditi. Prema njegovim saznanjima prostor je uređen nakon davanja u zakup na način da bi se u njemu moglo dalje raditi odnosno zakupoprimalac mogao u tom prostoru poslovati. Da je prostor koji je predmet ovog postupka uređen informaciju je dobio od njihove tehničke službe. U ugovoru je među strankama bilo ugovoreno da će se sve ono što bude uređeno priznavati kroz ugovorenu najamninu odnosno zakupninu, a da li se to svaki mjesec poštivalo ili ne, nema saznanja. Nema saznanja u pogledu razlike površine predmetnog poslovnog prostora. U vrijeme kada je zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora od 2. kolovoza 1991. zamjenjivali su ga članovi poslovnog odbora, a bilo je ukupno 9 članova, a jedan je bio Ivan Maravić. Ne može odgovoriti tko je supotpisao ugovor od 2. kolovoza 1991. jer se ne sjeća. Nema saznanja o tome da li je u razdoblju prije davanja u zakup poslovnog prostora u istom bio požar. Misli da je u to vrijeme direktor poslovne jedinice bio Krešimir Beno. Ne može se sjetiti koju je funkciju u to vrijeme obnašao Pero Udžemija.

Vještak Zdravko Štimac u pisanom Nalazu i Mišljenju od 12. studenog 2007. (listovi 125-160 spisa), navodi da radovi prema troškovniku Zvonka Kamenski prema tužitelju iznose 167.474,93 kn, a prema tuženiku iznose 115.313,19 kn, vanstroškovnički radovi prema tužitelju iznose 50.366,06 kn, a prema tuženiku iznose 3.639,66 kn, završni radovi prema tužitelju iznose 43.452,00 kn, a prema tuženiku iznose 19.669,61 kn, radovi prema računima prema tužitelju iznose 48.012,86 kn, a prema tuženiku iznose 22.644,01 kn, odnosno prema tužitelju se radi o sveukupnoj vrijednosti u iznosu od 309.305,85 kn, odnosno prema tuženiku u iznosu od 161.266,47 kn.

U Dopuni nalaza i mišljenja od 30. ožujka 2010. građevinski vještak Zdravko Štimac, dipl. ing. (listovi 198-207 spisa), navodi da su sporni računi koji su kao nejasni naznačeni u Nalazu i Mišljenju do 12. studenog 2007. ispušteni, a sva objašnjenja vezana za izostavljene stavke troškovnika, listove građevinske knjige i račune navedena su u Nalazu i Mišljenju od 12. studenog 2007. na stranici 1-4. Općenito, preslike računa koje su predočene vještaku i predstavniku tuženika su nekvalitetno kopirane, tako da se pojedini listovi građevinske knjige i računa ne vide. Vještak je uz Dopunu nalaza i mišljenja priložio račune (listovi 208-383 spisa).

U pisanom Očitovanju građevinski vještak Zdravko Štimac, dipl. ing. (listovi 450-462 spisa), navodi da su u računima ranije navedenih troškovnika (Kamenski i sl.) priznate stavke ulaganja od strane tužitelja, koje obuhvaćaju rad i materijal. Navodi da bi se ulaganja u predmetni poslovni prostor trebala priznavati na temelju ugovora s izvođačem radova u kojem su obuhvaćene količine i jedinične cijene, te na temelju građevinske knjige izrađene od strane izvođača radova, a ovjerene od strane nadzornog inženjera. Nadalje, navodi da tužitelj treba dati dokaz da je radove po stavkama troškovnika i platio, kako bi se isti priznali. Za pretpostaviti je da su neki od materijala za koje je tužitelj priložio račune sadržani u tim troškovnicima. Nadalje, navodi da je upitno koji radovi, navedeni kao ulaganja, su temeljem ugovora odobreni tužitelju od tuženika. Isto tužitelj treba dokazati troškovnikom koji je

odobren od strane tuženika. Ukoliko dođe do daljnjeg utvrđenja ulaganja, tužitelj treba dati na uvid originale računa koje je priložio u sklopu građevinske knjige. Isto tako je potrebno prikazati ugovor između tužitelja i nadzornog inženjera i imenovanje nadzornog inženjera. Vještak se očitovao u odnosu na navode tužitelja iz podneska od 26. siječnja 2011. i to za račune kao što je navedeno u očitovanju.

Na ovosudni Zapisnik od 2. veljače 2012. građevinski vještak Zdravko Štimac, dipl. ing. je iskazao da je polazišna osnova njegovog vještačenja bio i troškovnik ugovorenih radova i građevinska knjiga koja se u pravilu izrađuje na temelju ugovorenog troškovnika. Iskazao je da građevinska knjiga nije bila vođena paralelno s tijekom radova i ista za sporne radove nije dovršena do 2. svibnja 2006., te da je na sastanku navedenog datuma nadzorni inženjer (kako ga naziva tužitelj) Josip Lesić rekao da će građevinsku knjigu izraditi u roku od 2 mjeseca. Vještak je iskazao da je građevinska knjiga trebala biti prema građevinsko-tehničkim propisima i Zakonu o građenju vođena u vrijeme izvedbe radova, istu je trebao voditi izvođač radova odnosno rukovoditelj radova, a listove građevinske knjige trebao je potpisati nadzorni inženjer. U ovom slučaju nadzorni inženjer je radio i građevinsku knjigu što je neuobičajeno i potpuno protivno građevinsko-tehničkim propisima, da bi nakon toga istu sam i potpisivao. Iskazao je da pregledom spisa nije utvrdio da je tužitelj predao troškovnik svojih ulaganja tuženiku na pregled i odobrenje. U Nalazu i Mišljenju od 12. studenog 2007. iskazao je alternativno vrijednosti po pojedinim stavkama prema tužitelju i prema tuženiku. Kako je vještačenju trebao osim predstavnika tuženika biti prisutan i predstavnik tužitelja, a što se nije dogodilo, stavke prema navodu tužitelja je iskazao kao alternativu, s kojim stavkama (pojedinim stavkama troškovnika) se nije složio predstavnik tuženika. Nadalje iskazao je da građevinski dnevnik nije predan na uvid prilikom vještačenja. Građevinska knjiga se vodi na gradilištu da bi se preko iste dokazale količine izvedenih radova, kao i jedinična cijena. Građevinska knjiga mora biti vođena od strane rukovoditelja gradilišta, a potpisana i ovjerena od strane nadzornog inženjera. Građevinski dnevnik je dokument koji se obavezno mora voditi na gradilištu, kao i građevinska knjiga, a isti se vodi svaki dan te se u njega upisuju svi radovi koji se vrše na gradilištu toga dana (broj radnika koji su radili, strojevi, kao i vremenske prilike svakog dana). Iskazao je da su računi koji su navedeni u nalazu i mišljenju nejasni, odnosno po većini tih računa nije utvrđen oda su radovi izvedeni na samom objektu. Pojedini računi nisu imali dokaznicu mjera jer je u istim bio naveden samo krajnji iznos, a nisu bile navedene količine i jedinične cijene. Nadalje, iskazao je da su mu predloženi računi za koje je utvrdio da uopće nisu izvedeni na tom objektu.

U pisanom Nalazu i Mišljenju građevinski vještak tvrtka Ing ekspert d.o.o. Zagreb (listovi 528-613 spisa), navodi da je 15. ožujka 2013. vještak Žarko Željko u prisutnosti sudske komisije izvršio očevid na licu mjesta u Zagrebu, Ilica 419. Prilikom očevida pregledane su dvije građevine i to zidana građevina oznake "C" i "D", u nacrtu koji prileži spisu (plavi registrator) i montažna građevina oznake "E" u nacrtu koji prileži spis (plavi registrator). Očevidom je utvrđeno da je montažna građevina oznake "E" opožarena i u potpunosti devastirana te je njena amortizirana vrijednost 0,00 kn, pa se u tablici procjene vrijednosti ulaganja nije uzela u obzir. Stanje zatečeno na očevidu prilikom pregleda predmetne nekretnine opisano je u nalazu zatečenog stanja u toč. 1.3. Nalaza i Mišljenja. Budući je prostor u devastiranom stanju, te spisu ne prileži fotodokumentacija prostora prije izvršenih ulaganja, kao ni projekt za adaptaciju prostora, za opis vrsta radova prilikom procjene vrijednosti radova, vještak navodi da je koristio stavke troškovnika, listove građevinske knjige i račine koji prileže spisu (plavi registrator) s količinama utvrđenim prilikom očevida i prema nacrtima priležećim spisu. Navodi da se u građevinsku knjigu upisuju točni podaci o količinama stvarno izvedenih radova, kao i izmjenama, te ista služi kao

dokaz za obračun i naplatu radova. Temeljem građevinske knjige radi se obračun izvedenih radova prema stavkama troškovnika. Podatke za građevinsku knjigu prikuplja i upisuje voditelj građenja, te izrađuje potrebne obračunske nacрте, a vjerodostojnost podataka zajednički potpisuju voditelj građenja i nadzorni inženjer. Građevinska knjiga se vodi tijekom izvođenja radova kako bi se mogle pratiti količine u trenutku izvođenja. Prema podacima u spisu utvrđeno je da je građevinsku knjigu sačinio nadzorni inženjer i to nakon izvođenja radova. Građevinsku knjigu nije potpisao voditelj građenja. Građevinska knjiga nije potpuna jer za većinu radova u građevinskoj knjizi i priloženim računima nije prikazana dokaznica mjera, pa je otežano ili u nekim slučajevima nemoguće utvrditi količinu takvih radova. Procijenjena vrijednost radova za koje je, prema podacima iz spisa i zatečenog stanja građevine, bilo moguće utvrditi mjesto izvođenja i količinu, prema cijenama na dan izrade tog nalaza i mišljenja, s obračunatom amortizacijom iznosi 364.715,07 kn (u cijenu nije uključen PDV).

U pisanom Očitovanju od 10. veljače 2014. (listovi 627-645 spisa), vještak Žarko Željko, dipl. ing. građ. navodi da je u toč. 1.3. Nalaza i Mišljenja od 11. rujna 2013. dan prikaz zatečenog stanja predmetne nekretnine iz kojeg je razvidno da je prostor devastiran. Budući je prostor u devastiranom stanju te spisu ne prileži fotodokumentacija prostora prije izvršenih ulaganja, kao ni projekt za adaptaciju prostora, za opis vrsta radova prilikom procjene vrijednosti radova, vještak navodi da je koristio stavke troškovnika, listove građevinske knjige i račune koji prileže spisu (plavi registrator) s količinama utvrđenim prilikom očevida i prema nacrtima priležećim spisu. U tablici su prikazane sve vrste radova navedene u dokumentaciji priležećoj spisu (troškovnici, računi), te prema podacima prikupljenim prilikom očevida, a obračunati su radovi za koje je bilo moguće utvrditi mjesto gdje su na predmetnoj građevini izvedeni i količinu u kojoj su izvedeni. Procijenjena vrijednost radova za koje je, prema podacima iz spisa i zatečenog stanja građevine, bilo moguće utvrditi mjesto izvođenja i količinu, prema cijenama na dan izrade tog nalaza i mišljenja, s obračunatom amortizacijom iznosi 364.715,07 kn (u cijenu nije uključen PDV). Prema fotodokumentaciji priloženoj spisu (listovi 505-521 spisa) je razvidno da je u trenutku snimanja navedenih fotografija prostor bio uređen i održavan, međutim nije razvidno kada su fotografije snimljene. Vještak navodi da ukoliko sud utvrdi da su navedene fotografije snimljene neposredno nakon 23. listopada 2008., koji dan predstavlja dan predaje u posjed nekretnine tuženiku od strane tužitelja, procijenjena vrijednost radova za koje je, prema podacima iz spisa i zatečenog stanja građevine, bilo moguće utvrditi mjesto izvođenja i količinu, prema cijenama na dan izrade nalaza i mišljenja, s obračunatom amortizacijom na stanje 2008. dane su u tablici koja je sastavni dio Očitovanja. Prilikom očevida pregledane su dvije građevine i to zidana građevina oznake "C" i "D" u nacrtu koji prileži spisu (plavi registrator) i montažna građevina oznake "E" u nacrtu koji prileži spis (plavi registrator). Očevidom je utvrđeno da je montažna građevina oznake "E" opožarena i potpunosti devastirana. Budući da u fotodokumentaciji priležećoj spisu nije prikazana građevina "E" nije moguće utvrditi njeno stanje na dan 23. listopada 2008., te ista nije uzeta u obzir u tablici procjene vrijednosti. Nadalje, vještak navodi da ukoliko sud utvrdi da su fotografije priložene spisu (listovi 505-521) snimljene nakon 23. listopada 2008. koji dan predstavlja dan predaje u posjed nekretnine tuženiku od strane tužitelja, procijenjena vrijednost radova za koje je, prema podacima iz spisa i zatečenog stanja građevine, bilo moguće utvrditi mjesto izvođenja i količinu, prema cijenama na dan izrade nalaza i mišljenja, s obračunatom amortizacijom na stanje 23. listopada 2008. iznosi 477.562,04 kn (u cijenu nije uključen PDV).

Na ovosudni Zapisnik od 6. ožujka 2014. vještak Žarko Željko, dipl. ing. je u odnosu na prigovor tuženika da je nalaz izrađen temeljem dokumentacije koja nije ovjerena od

voditelja građenja niti nadzornog inženjera te je nevjerodostojna, odgovorio da je sa sudom izvršio uviđaj na licu mjesta te naknadno još utvrdio potrebna mjerenja i fotografiranja i detaljan pregled spornog prostora te je temeljem provedenih uviđaja i cjelokupne dokumentacije u spisu izradio nalaz i mišljenje. U svom nalazu je naveo da priležeća dokumentacija - građevinska knjiga nije ovjerena od strane voditelja gradilišta te da ju je navodno izradio nadzorni inženjer i to nakon završetka radova. Vještak je iskazao da su mu građevinska knjiga kao i ostala dokumentacija te priležeći nacrti služili samo kao pomoć pri izradi vještva, budući u spisu ne postoji nikakav drugi elaborat niti osiguranje dokaza iz kojeg bi bilo vidljivo stanje prije izvedenih radova i nakon izvedenih radova. U svom troškovniku obuhvatio je isključivo radove koje je mogao utvrditi da postoje na licu mjesta, prekontrolirati izvedenu količinu. Tamo gdje to nije mogao učiniti odnosno gdje nije sa sigurnošću mogao utvrditi gdje se nalaze radovi navedeni u građevinskoj knjizi ili gdje nije mogao utvrditi količinu koja bi mogla odgovarati onoj navedenoj u građevinskoj knjizi, procijenio je s nulom, odnosno nije iskazao vrijednost. Smatra da podaci iz građevinske knjige nisu bili presudni niti mjerodavni kod izrade nalaza, odnosno da ih je smatrao vjerodostojnim, onda bi mogao priznati sve radove koje je potpisao nadzorni inženjer, a što nije učinio. Nadalje, odgovorio je da se ne sjeća od kuda mu informacija da je knjigu potpisao nadzorni inženjer, ali svakako iz spisa, budući da je tu informaciju upisao u svoj nalaz i mišljenje. Na upit da li je koristio podatke iz građevinske knjige i priležećih nacrti, vještak je odgovorio da je, ali samo kao pomoć kod izračuna količina i to za one stavke troškovnika gdje je smatrao da su radovi izvedeni, dok kod onih drugih gdje to nije smatrao, upisao je količinu nula. Na upit da objasni temeljem čega je na stranici 8 pod toč. AI 1 utvrdio iznos od 4.755,00 kn odnosno temeljem čega je utvrdio da su navedeni radovi obavljeni i na koji način je utvrdio vrijednost tih radova, vještak je odgovorio da je količinu utvrdio koristeći nacrti koji se nalaze u spisu, cijenu je utvrdio koristeći vlastitu bazu podataka i podatke građevinskih tvrtki na području Zagreba za tu vrstu rada, a pregledom samog objekta i usporedbom s nacrtom došao je do zaključka da je tu postojao zid koji je najvjerojatnije srušen. Što se tiče prigovora u pogledu izračuna amortizacije u troškovniku radova i da nisu iskazane stope i način amortizacije, vještak je iskazao da budući da se radi o materijalima i radovima koji su obavljeni na način da nemamo točne i relevantne podatke o tome kako je izgledao prostor u trenutku primopredaje objekta, u osnovnom nalazu je izvršio amortizaciju prema zatečenom stanju na uviđaju odnosno za one radove i materijale koji su bili potpuno amortizirani ili uništeni utvrdio je 100%-tnu amortizaciju, a za one koju su bili djelomično, to je učinio prema zatečenom stanju te vrsti materijala odnosno sklopu kako je prema stavci troškovnika bilo upisano. Nakon prigovora tužitelja izradio je dodatni troškovnik pod pretpostavkom da stanje na fotografijama koje prileže spisu odgovara trenutku primopredaje te je koristeći, njih uzimajući vrijeme trajanja i amortizacije pojedinih materijala i sklopova, dao procijenjenu amortizacije za svaku stavku koju je smatrao da je izvedena. Nije mogao koristiti konkretne podatke i brojke jer je amortizaciju dao prema vlastitom iskustvu budući da fotografije nisu toliko precizne da bi se moglo točno utvrditi stanje ugrađenih materijala i njihova prava amortizacija nego je izvršio procjenu pretpostavljajući neku prosječnu amortizaciju i prosječno korištenje prostora za onaj period koliko je materijal bio ugrađen do primopredaje prostora. Zbog nemogućnosti preciznog izračuna, izvršio je procjenu isključivo prema iskustvu i saznanjima na sličnim prostorima. Pregledom spisa utvrdio je da se 23. listopada 2008. spominje kao datum kada je tuženik ušao u posjed nekretnine, a što se tiče datuma kada su radovi izvršeni, ne sjeća se da je vidio neke konkretne podatke, već se navodi jedno duže razdoblje, a čini mu se od 1991. pa negdje do 2000.

Na ovosudni Zapisnik od 8. travnja 2014. vještak Zdravko Štimac je iskazao da je nalaz i mišljenje u ovom predmetu izradio u studenom 2007. Obzirom da su radovi odnosno

ulaganja tužitelja vršena 1991., 1992. i 1993. jedinične cijene je preračunavao na dan izrade nalaza i mišljenja u studenom 2007. Prema sveukupnoj rekapitulaciji sadašnja vrijednost: A- radovi prema troškovniku (Kamenski Zvonko), B- vanstroškovnički radovi, C-završni radovi, D- radovi prema računu iznose ukupno 309.305,85 kn. Vezao za amortizaciju iskazao je da je isto iskazao u svom nalazu i mišljenju i izračunao za protekli period od izvođenja radova do dana procjene. Što se tiče iznosa od 161.266,47 kn navodi da je prilikom vještačenja na licu mjesta u periodu koji je naveo u nalazu i mišljenju bio konstantno prisutan vještak Dragutin Dinčić, ing. građ. u ime tuženika i isti je na pojedinim stavkama naveo da ne priznaje iste iz razloga jer je u ugovorima između tužitelja i tuženika bilo navedeno da se svi radovi koji će se izvoditi na predmetnom objektu moraju odobriti od strane tuženika. Taj iznos od 161.266,47 kn vještak Dragutin Dinčić je priznao kao iznos učinjenih ulaganja.

Na isti zapisnik vještak Žarko Željko je iskazao da je prema zadatku suda 11. rujna 2013. izradio nalaz i mišljenje te je utvrdio vrijednost amortiziranih radova prema cijenama na dan izrade nalaza i mišljenja u iznosu od 364.715,00 kn. Prilikom izrade rukovodio se svom dokumentacijom u spisu te stanjem zatečenim na očevidu. Prema nalogu suda izradio je i dopunu nalaza i mišljenja gdje je izračunao ulaganje tužitelja prema stanju vidljivo na dostavljenim fotografijama za koje tužitelj navodi da su snimljene u trenutku primopredaje prostora odnosno neposredno nakon 23. listopada 2008. U toj dopuni utvrdio je ukupnu vrijednost ulaganja u iznosu od 477.562,00 kn. Smatra da je vještačio prema nalogu suda, a u trenutku uviđaja nije mogao vidjeti stvarno izvedene radove jer se isključivo služio dokumentacijom koja nije bila jasna i nedvosmislena. Isto tako se morao služiti fotografijama na kojima se može vidjeti da je na njima prostor uređen i nije devastiran, ali se vrlo teško mogu vidjeti detalji i sama kvaliteta ugrađenih materijala, te je stoga predložio vrijednost radova, kao usuglašenu vrijednost oba vještaka, u iznosu od 337.000,00 kn. Vještak Zdravko Šrimac je iskazao da je suglasan s izjavom vještaka Žarka Željka.

Usuglašeni Nalaz i Mišljenje građevinskih vještaka Zdravka Štimac, dipl. ing. i vještaka Ing ekspert d.o.o. sud je ocijenio objektivnim, stručnim, te danim u skladu sa pravilima znanosti i vještine. Pri tome je potrebno istaknuti da su vještaci su detaljno, jasno i stručno usmeno obrazložili svoj nalaz i mišljenje, a zatim su dali su usuglašeni nalaz i mišljenje.

U pisanom Nalazu i Mišljenju od 14. travnja 2014. financijski vještak Vještak Tkalec d.o.o. (listovi 699-708 spisa), navodi da je tužitelj koristio poslovni prostor tuženika kao zakupoprimac i to temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 2. kolovoza 1991. u kojem je ugovoren početak zakupa 1. rujna 1991. na tri godine, zakupnina 19.448,00 HRD mjesečno, dospijeće 8 dana od primitka fakture, fakturiranje 5.-og u mjesecu za tekući mjesec. Odredbom čl. 5. je ugovoreno da je navedena cijena zakupnine fiksna za sve vrijeme trajanja odnosa JU dinara i DEM 13:1, a u slučaju promjene tog odnosa stranke će posebnim aneksom ugovora dogovoriti novu cijenu zakupa. Vještak navodi da je 31. prosinca 1991. odnos din : DEM 13:1 po službenom tečaju, pa je najamnina iznosila 1.496 DEM, da bi s danom 1.1.1992. taj odnos bio 495:1 tj. promijenio se za 38 puta ($1.496 \times 495 = 740.520$ HRD). Međutim, nikakvih aneksa ugovoru u tom pravcu nema sve do 1. veljače 1996., ali iz "Prikaza obračuna najma na lokaciji Ilica 419" - list 49-51 spisa, proizlazi da tužitelj priznaje u DEM ugovoreni iznos najma iz 1991. od 5.896 DEM i u 1992. sve do svibnja 1992. (po aneksu). Naime, tužitelj se u tom Prikazu poziva na aneks II kojim je navodno ugovorena najamnina 3.178 DEM od 1. svibnja 1992., ali tog aneksa nema u spisu. Nadalje, vještak navodi da je odredbom čl. 3. ugovoreno da zakupodavac prepušta pravo uređenja poslovnog prostora zakupoprimcu na temelju prezentiranog, a od strane zakupodavca pregledanog troškovnika

koji čini sastavni dio ugovora, no odredbom čl. 8. je ugovoreno da se zakupoprimac obvezuje cijenu zakupa poslovnog prostora navedeno u čl. 5. Ugovora plaćati zakupodavcu na sljedeći način: - mjesečne zakupnine u periodu u kojem će one doseći 1/2 uloženi sredstava uređenja prostora zakupoprimac će plaćati u 50% iznosu; - nakon dosega 1/2 uloženi sredstava zakupoprimac će plaćati mjesečne zakupnine u 100% iznosu. Odredbom čl. 10. je ugovoren otkazni rok i mogućnost raskida ugovora, te u tom slučaju obeštećenje za razliku između ulaganja i plaćene najamnine. Aneksom ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 9. rujna 1991. (list 29 spisa) daje se u zakup i daljnjih 550 m² x 104 din/m², pa ukupna zakupnina od 1. studenog 1991. iznosi 76.648 din (HRD), a prema izračunu: 48 m² x 195 din = 9.360 din + 97 + 550 = 647 m² x 104 din = 67.288 din = 76.648 din (9.360 + 67.288), a u tečaj 13 HRD = 1 DEM = 5.896 DEM. Vještak napominje da su dinari iz 1990. i 1991. sa 1.1.1992. pretvoreni u HRD u omjeru 1:1 (bez denominacije, samo je promjena naziva). U Aneksu su se stranke suglasile da je vrijednost ulaganja po troškovniku 300.000 dinara. Ugovorom o zakupu od 1. veljače 1996. (list 30 spisa) ugovorena je zakupnina od 3.967 DEM plativa po srednjem tečaju PBZ za DEM na dan ispostave računa do 15.-og u mjesecu za prethodni mjesec. Nije ugovorena nikakva mogućnost ulaganja. Ugovor o zakupu poslovnih prostora od 7. srpnja 1998. (list 33 spisa), ugovorena je zakupnina od 3.967 DEM = 14.072,13 kn i uvećanje za propisani PDV - prema ispostavljenom računu koji se ispostavlja 1.-og u mjesecu za tekući mjesec, a plativ je do 5.-og u mjesecu za tekući mjesec. Odredbom čl. 10. Ugovora je ugovoreno da zakupnik ne može vršiti bilo kakve preinake, dograđivanja ili slično u poslovnom prostoru bez pisane suglasnosti zakupodavca. Dodatkom ugovoru (list 39) produžen je rok zakupa do 31. prosinca 1999., odnosno Dodatkom (list 41) do 31. prosinca 2000. Tuženik nije prihvatio ponudu tužitelja za otkup predmetnog poslovnog prostora. Mišljenje je vještaka da je tuženik u 1991. umanjivao zakupninu pa je od ukupno ugovorene sa 14.784 DEM zaračunao 7.296,61 DEM (43,35%) - plaćeno. Aneksom od 1. studenog 1991. isti je priznao ulaganje tužitelja u iznosu od 300.000 HRD (23.076,92 DEM po tadašnjem tečaju = 11.799,04 EUR po propisanom pretvorniku 1,95583 DEM za 1 EUR), a što po cijenama 2007. (tečaju 7,5 kn za 1 EUR) iznosi 88.492,83 kn. Dakle, od utvrđenog ulaganja po vještacima građevinske struke sa 337.000,00 kn, tuženik je priznao kroz zakupninu 88.492,83 kn, pa razlika iznosi 248.507,17 kn (nepriznato ulaganje). Za ostalo razdoblje (1992. i 1993.) razlika između ugovorene i plaćene zakupnine po cijenama u 2007. iznosi 89.834,91 kn u korist tužitelja (preplata). Naime, ugovoreno je obeštećenje kao razlika između ulaganja i plaćene zakupnine (ulaganje 1991.-1993. = 337.000,00 kn : 3,83 kn = 87.989,56 DEM) plaćeno 1991.-1993. = 115.149,52 DEM. Razlika = 27.159,96 DEM = 13.886,67 EUR x 7,5 = 104.150,00 kn. Vještak navodi da smatra da je tako ugovoreno jer se očekivalo da će ulaganja biti manja od ugovorene zakupnine, dok iz ovog proizlazi da su plaćene zakupnine veće od ulaganja. Ako se uzmu iznosi plaćene zakupnine sa lista 657 spisa od 571.038,10 kn i ulaganja od 337.000,00 kn, onda razlika iznosi 234.038,10 kn, a odnosi se na 1992.-1997., a to razlika na ime više plaćene zakupnine od ulaganja.

Vještak mr. Ivan Tkalec je na ovosudni Zapisnik od 25. travnja 2014. na upit punomoćnika tužitelja a s obzirom da je u mišljenju iskazao više iznosa, koji iznos smatra da pripada tužitelju, odgovorio da je to pravno pitanje. Iskazao je da je ugovorom ugovoreno obeštećenje kao razlika između zakupnine i ulaganja, a upitno je da li u to ide i zakupnina i ulaganje u razdoblju kada je upravo zbog ulaganja tuženik zaračunavao zakupninu u umanjenom iznosu u skladu s ugovorom. Iskazao je da se radi o 1991. To znači ako bi se uzela zakupnina za cijelo razdoblje i ulaganje za cijelo razdoblje, onda je iskazana razlika u nalazu u jednoj od varijanti, a ako se izostavi 1991., onda je to druga varijanta. S tim da je posebno iskazano koja je razlika samo za 1991. godinu. Nadalje, iskazao je da su građevinski vještaci iskazali ukupno ulaganje kroz cijelo sporno razdoblje, dok je u aneksu od 1.

studenoga 1991. među strankama ugovoreno da tadašnje ulaganje iznosi 300.000,00 HRD-a, pa je pod 2. Mišljenja iskazana razlika ulaganja i zakupnine samo za tu godinu. Pojasnio je da je nalaz izrađen u takvim varijantama iz razloga što je ulaganje tužitelja iskazano jednom u aneksu iz 1991. i odnosi se samo na tu godinu. Međutim, građevinski vještaci su utvrdili sveukupno ulaganje uključujući i 1991. po cijenama na dan izrade njihovog nalaza bez odvajanja koliko se to ulaganje odnosi na pojedine godine. Zato je u jednoj varijanti uzeo takvo ukupno ulaganje po vještacima, a posebno ulaganje samo za 1991. iz aneksa, pri tome se stalno vodio cijenama kako su ih koristili vještaci odnosno stavljao je u odnos zakupnine i ulaganja u isto vrijeme po istim cijenama odnosno tečaju jer bi bilo nelogično uzeti zakupninu npr. iz 1994., a ulaganje iz 1991. jer su ti odnosi 1:100 i više. Na upit punomoćnika tuženika vještaku da pojasni da li se iskazana pretplata pod 4. Mišljenja odnosi na pretplatu glavnice ili je to moguće pretplata nastala zbog zaostatka u plaćanjima u roku pa se moguće odnosi na zatezne kamate, vještak je pojasnio da je u Nalazu iskazana samo razlika između ugovorene i plaćene zakupnine kao i ulaganja bez obračuna ikakvih kamata s obzirom da niti nije bilo podataka o datumima plaćanja, a niti je zadatak vještaku bio u tom pravcu. Pojasnio je da iz prikaza obračuna najma u spisu na listu 49-51 proizlazi da je za pojedine mjesece izdavano i po dva računa za zakupninu i da su pri tom korišteni tečajevi vjerojatno na dan izdavanja računa, a da je i plaćanje onda bilo u iznosima kako su ti računi izdavani. To znači da je račun iskazan po tečaju na dan izdavanja računa, a ne po tečaju kako je to ugovoreno u mjesecu na koji se zakupnina odnosi, što bi značilo da je već u računu zaračunata tečajna razlika, pa je onda na kraju je upitno je li ta tečajna razlika veća ili manja od zakonske zatezne kamate koja bi nastala. Iz tih razloga se ne može dati decidirani odgovor jer bi za to trebali imati i podatke, a potom i za svaku uplatu obaviti detaljnu analizu.

Nalaz i Mišljenje financijskog vještaka Vješak Tkalec d.o.o. Zagreb sud je ocijenio objektivnim, stručnim, te danim u skladu sa pravilima znanosti i vještine. Vještak navedene tvrtke je detaljno, jasno i stručno usmeno obrazložio svoj nalaz i mišljenje.

Uvidom u presliku Revizorovog izvješća Financijske revizije Dragun d.o.o. Zagreb od 31. prosinca 1996. (listovi 6-20 spisa), utvrđeno je da Financijska revizija Dragun utvrdila da ukupno ulaganje tvrtke Špiel d.o.o. Zagreb na sredstvima tvrtke INA-Industrija nafte d.d. Zagreb tijekom razdoblja od 1. siječnja 1991. do 30. rujna 1996. iznosi 1.195.686,50 kn, bez obračuna kamata.

Uvidom u presliku Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 2. kolovoza 1991. (listovi 26-28 spisa), utvrđeno je da je 2. kolovoza 1991. između INA-Industrija nafte s p.o. - Trgovina Zagreb, AV. Holjevca 10, kao zakupodavca, s jedne strane i tvrtke Špiel, poduzeća za unutarnju i vanjsku trgovinu Zagreb, Gorjenovićeva 11, kao zakupoprimca, s druge strane, sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, Ilica 419, ukupne površine 145 m² s pravom korištenja dijela dvorišta, a koji se sastoji od 48 m² uredskog i 97 m² skladišnog prostora. U čl. 2. Ugovora je navedeno da zakupodavca daje poslovni prostor u zakup od 1. rujna 1991. na rok od 3 godine odnosno do početka realizacije izgradnje Poslovno trgovačkog centra na toj lokaciji koji može biti i duži od tog roka. U čl. 3. Ugovora je navedeno da zakupodavac prepušta pravo uređenja poslovnog prostora zakupoprimcu na temelju prezentiranog, a od strane zakupodavca pregledanog troškovnika koji čini sastavni dio ugovora, da troškove uređenja prostora u cijelosti snosi zakupoprimac koji se obvezuje zakupodavcu prezentirati svu potrebnu dokumentaciju iz koje će biti vidljiva točna veličina uložених sredstava u uređenje prostora, a koja ne može biti veća od veličine predviđene troškovnikom. U čl. 5. Ugovora je navedeno da visina zakupnine iznosi 195,00 din/m²

mjesečno, što za ukupno 48 m² iznosi 9.360,00 din i visina zakupnine za skladišni prostor u iznosu od 104 din/m² mjesečno, što za ukupno 97 m² iznosi 10.088,00 din, odnosno ukupno za cijeli prostor 19.448,00 din, a navedena cijena zakupnine je fiksna za sve vrijeme trajanja odnosa JU din i DEM 13 : 1, a u slučaju promjene tog odnosa stranke će posebnim aneksom ugovora dogovoriti novu cijenu zakupa. U čl. 6. Ugovora je navedeno da će zakupoprimac pored cijene za zakupljeni prostor snositi sve ostale troškove (električne energije, grijanje voda, čuvanje, komunalije, telefon i sl.). U čl. 8. Ugovora je navedeno da se zakupoprimac obvezuje cijenu zakupa poslovnog prostora navedenu u čl. 5. Ugovora plaćati zakupodavcu na sljedeći način: - mjesečne zakupnine u periodu u kojem će one doseći 1/2 uložениh sredstava uređenja prostora zakupoprimac će plaćati u 50% iznosu; - nakon dosega 1/2 uložениh sredstava zakupoprimac će plaćati mjesečne zakupnine u 100% iznosu, te da će zakupodavac ispostaviti fakturu do 5.-og u mjesecu za tekući mjesec, a zakupoprimac će istu platiti u roku od 8 dana od prijema fakture. U čl. 10. Ugovora je ugovoren otkazni rok od 6 mjeseci i mogućnost raskida ugovora, te u tom slučaju obeštećenje za razliku između ulaganja i plaćene zakupnine.

Uvidom u presliku Anexa ugovora o zakupu poslovnog prostora od 9. rujna 1991. (list 29 spisa), utvrđeno je da je u čl. 1. istog navedeno da su ugovorne strane suglasne da se tim aneksom poveća površina zakupa poslovnog prostora regulirana Ugovorom o zakupu od 2. kolovoza 1991. U čl. 2. Anexa je navedeno da zakupodavac (INA Industrija nafte s p.o.) daje u zakup zakupoprincu (Špiel poduzeće za unutarnju i vanjsku trgovinu Zagreb) preostali dio skladišnog prostora na lokaciji Ilica 419, u površini od 550 m², po cijeni od 104 din/m² s obvezom početka plaćanja zakupa od 1. studenog 1991. U čl. 3. Anexa je navedeno da su ugovorne strane suglasne da sastavni dio tog Anexa čini ovjereni troškovnik uređenja prostora koji zakupodavac prihvaća do vrijednosti od 300.000,00 din.

Uvidom u presliku Ugovora o zakupu od 1. veljače 1996. (listovi 30-32 spisa), utvrđeno je da je 1. veljače 1996. između INA-Industrija nafte d.d., Trgovina Zagreb, AV. Holjevca 10, kao zakupodavca, s jedne strane i tvrtke Špiel, poduzeća za unutarnju i vanjsku trgovinu Zagreb, Gorjenovićeva 11, kao zakupoprince, s druge strane, sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se sastoji od skladišnog prostora, uredsko-prodajnog prostora, sanitarnog prostora, hangara, natkrivene terase i dvorišta - parkinga, ukupne površine 1027 m², koji se nalazi u sklopu objekta skladišta Vrapče, Ilica bb u Zagrebu, kč. br. 1506 k.o. Vrapče novo. U čl. 5. Ugovora je navedeno da se zakupac obvezuje plaćati zakupninu u kunama koja je izražena u protuvrijednosti za DEM po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d.d. na dan ispostavljanja računa za zakupninu u ukupnom iznosu od 3.967,00 DEM. U čl. 6. Ugovora je navedeno da se zakupac obvezuje plaćati zakupninu do 15.-og u mjesecu za protekli mjesec. U čl. 10. Ugovora je navedeno da se ugovor zaključuje za razdoblje od 1. veljače 1996. do 31. prosinca 1997.

Uvidom u presliku Ugovora o zakupu poslovnih prostorija od 7. srpnja 1998. (listovi 33-38 spisa), utvrđeno je da je 7. srpnja 1998. između INA-Industrija nafte d.d., Trgovina Zagreb, AV. Holjevca 10, kao zakupodavca, s jedne strane i tvrtke Špiel, poduzeća za unutarnju i vanjsku trgovinu Zagreb, Gorjenovićeva 11, kao zakupoprince, s druge strane, sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, Ilica 419, na kč. br. 1506 k.o. Vrapče Novo, koji se sastoji od skladišnog prostora, uredsko-prodajnog prostora, sanitarnog prostora, hangara, natkrivene terase i dvorišta - parkinga. U čl. 5. Ugovora je navedeno da cijena zakupa iznosi ukupno 3.967 DEM = 14.072,13 kn. U čl. 8. Ugovora je navedeno da se zakupnik obvezuje zakupninu plaćati unaprijed, a najkasnije do 5.-og u mjesecu za tekući

mjesec. U čl. 10. Ugovora je navedeno da zakupnik ne može vršiti bilo kakve preinake, dograđivanja ili sl. u poslovnom prostoru bez pisane suglasnosti zakupodavca, te da će sporna potraživanja s osnova izvršenih preuređenja u poslovnom prostoru od strane zakupnika rješavati u posebnom postupku. U čl. 12. Ugovora je navedeno da se ugovor zaključuje do 31. prosinca 1998., s mogućnošću produljenja.

Uvidom u presliku Dodatka ugovoru o zakupu poslovnih prostorija broj: 01-10-679/98 od 30. ožujka 1999. (listovi 39 i 40 spisa), utvrđeno je da je 30. ožujka 1999. između INA-Industrija nafte d.d., Trgovina Zagreb, Av. Holjevcica 10, kao zakupodavca, s jedne strane i tvrtke Špiel, poduzeća za unutarnju i vanjsku trgovinu Zagreb, Gorjenovićeve 11, kao zakupoprimalca, s druge strane, sklopljen Dodatak ugovoru o zakupu poslovnih prostorija broj: 01-10-679/98, a u čl. 1. istog je navedeno da se mijenja čl. 12. st. 1. Ugovora od 7. srpnja 1998. na način da se ugovor zaključuje na vrijeme do 31. prosinca 1999.

Uvidom u presliku II Dodatak ugovoru o zakupu poslovnih prostorija broj: 01-10-679/98 od 1. veljače 2000. (listovi 41 i 42 spisa), utvrđeno je da je 1. veljače 2000., između INA-Industrija nafte d.d., Trgovina Zagreb, Av. Holjevcica 10, kao zakupodavca, s jedne strane i tvrtke Špiel, poduzeća za unutarnju i vanjsku trgovinu Zagreb, Gorjenovićeve 11, kao zakupoprimalca, s druge strane, sklopljen II Dodatak ugovoru o zakupu poslovnih prostorija broj: 01-10-679/98, a u čl. 1. istog je navedeno da se mijenja čl. 1. Dodatka ugovoru o zakupu poslovnih prostorija broj: SOZP-216/99 od 30. ožujka 1999. na način da se ugovor zaključuje na vrijeme do 31. prosinca 2000.

Uvidom u presliku dopisa tuženika od 6. veljače 2001. (list 43 spisa), utvrđeno je da je tim dopisom tuženik odgovorio tužitelju na ponudu za otkup poslovnog prostora u Zagrebu, Ilica 419, na način da ne namjerava prodavati niti poslovni prostor niti zemljište, te da ne priznaje ulaganje u poslovni prostor.

Uvidom u presliku Prikaza obračuna najma na lokaciji Ilica 419 na listovima 49-51 spisa, utvrđeno je da se radi o obračunu učinjenom od strane tužitelja, a za lokaciju Ilica 419 i to u ukupnom iznosu od 419.401,00 kn za razdoblje od 1992. do rujna 2000.

Uvidom u presliku Zapisnika INA, Industrija nafte d.d. od 5. studenog 2008. o primopredaji poslovnog prostora u Zagrebu, Ilica 419 (listovi 178 i 179 spisa), utvrđeno je da dana 5. studenog 2008. izvršena predaja poslovnog prostora na adresi Zagreb, Ilica 419, od strane tvrtke Špiel d.o.o. tvrtki INA Industrija nafte d.d. Zagreb, slobodnog od osoba i stvari, konstatirano je stanje brojila za struju i vodu.

Uvidom u presliku Obračuna na listu 657 spisa, utvrđeno je da se radi o obračunu zakupnine učinjenom od strane tužitelja, a za 1992.-1997. u ukupnom iznosu od 571.038,10 kn.

Uvidom u presliku ovosudnog spisa posl. broj Ovr-73/05, utvrđeno je da je dana 27. travnja 2005. ovrhovoditelj INA-Industrija nafte d.d. Zagreb, Av. Holjevcica 10, kod ovoga suda podnio prijedlog za ovrhu protiv ovršenika Špiel d.o.o. Zagreb, Ilica 419, a radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora. Povodom podnijetog prijedloga ovaj sud je donio Rješenje o ovrši posl. broj Ovr-73/05 kojim je odredio predloženu ovrhu.

Uvidom u presliku ovosudnog Zapisnika posl. br. Ovr-73/05 od 5. studenog 2008. (listovi 176 i 177 spisa), utvrđeno je da je u ovršnom predmetu ovrhovoditelj Ina-Industrija nafte d.d. Zagreb, protiv ovršenika Špiel d.o.o. Zagreb, a radi ispražnjenja poslovnog prostora, po sudskom ovršitelju dana 5. studenog 2008. provedeno iseljenje ovršenika iz poslovnog prostora na adresi Zagreb, Ilica 419, te je sudski ovršitelj pregledom predmetnog poslovnog prostora utvrdio da u istom nema osoba i stvari, dan je nalog bravaru da postavi nove brave na ulazna vrata poslovnog prostora, konstatirano je stanje brojila struje i vodomjera, bravar je postavio četiri brave i jedan lokot, te je sudski ovršitelj predao u posjed poslovni prostor ovrhovoditelju slobodan osoba i stvari, kao i ključeve novopostavljene četiri brave i jednog lokota, čime je ovrha provedena.

Na osnovu provedenih dokaza i utvrđenog činjeničnost stanja, sud smatra da je tužbeni zahtjev tužitelja djelomično osnovan.

Nije sporno između stranaka da je tuženik vlasnik poslovnog prostora na adresi Zagreb, Ilica 419, u kojem poslovnom prostoru je tužitelj obavljao poslovnu djelatnost od 1991.

Nije sporno da je između stranaka od 1991. sklopljeno više ugovora o zakupu tog poslovnog prostora. Tako je sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora 2. kolovoza 1991., Anex ugovora o zakupu poslovnog prostora 9. rujna 1991., Ugovor o zakupu 1. veljače 1996., Ugovor o zakupu poslovnih prostorija 7. srpnja 1998., Dodatak ugovoru o zakupu poslovnih prostorija broj: 01-10-679/98 30. ožujka 1999. i II Dodatak ugovoru o zakupu poslovnih prostorija broj: 01-10-679/98 1. veljače 2000.

Nije sporno da je poslovni prostor u trenutku kada je predan u posjed tužitelju kao zakupoprimcu bio devastiran, bez vode i struje.

Nije sporno da je tužitelj u predmetni poslovi prostor izvršio određena ulaganja.

Nije sporno da je predmetni poslovni prostor predan u posjed tuženiku 5. studenog 2008., odnosno toga dana je provedena ovršna radnja iseljena tužitelja iz tog poslovnog prostora i isti je predan slobodan od osoba i stvari tuženiku.

Tužitelj tvrdi da je u razdoblju od 1991. do podnošenja tužbe tj. do 2002. u predmetni poslovni prostor izvršio brojna ulaganja čime se vrijednost tuženikove nekretnine povećala. Tvrdi da je do 1995. uložio sredstva u visini od 373.167,79 DEM u kunsjoj protuvrijednosti, a zatim od 30. rujna 1996. pa do dana podnošenja tužbe u visini od 646.233,38 kn. Nadalje, tužitelj tvrdi da je o ulaganjima u nekretninu tuženika tuženik bio uredno unaprijed obavještavan i nikada nije izrazio svoje neslaganje ili protivljenje takvim postupcima tužitelja.

Tuženik tvrdi da tužitelju ne duguje ništa obzirom da je za vrijeme korištenja poslovnog prostora tužitelj plaćao umanjenu zakupninu. Navodi da tužitelj nikada nije dostavio dokumentaciju koju se obvezao ugovorom, odnosno nije dostavio troškovnik. Nadalje, tuženik navodi da su stranke 1. veljače 1996. zaključile novi ugovor o zakupu kojim nije ugovorena mogućnost ulaganja u poslovni prostor tuženika. Tuženik je istaknuo i prigovor zastare.

Nakon provedenog građevinskog vještačenja utvrđeno je da na licu mjesta postoje dvije građevine i to zidana građevina oznake "C" i "D", u nacrtu koji prileži spisu (plavi

registrator) i montažna građevina oznake "E", u nacrtu koji prileži spisu (plavi registrator). Očividom je utvrđeno da je montažna građevina oznake "E" opožarena i u potpunosti devastirana te je njena amortizirana vrijednost 0,00 kn i ista nije uzeta u obzir kod procjene. Budući je prostor u devastiranom stanju, te spisu ne prileži nesporna fotodokumentacija prostora prije izvršenih ulaganja, kao ni projekt za adaptaciju prostora, za opis vrste radova prilikom procjene vrijednosti radova, korištene su stavke troškovnika, listovi građevinske knjige i računi koji prileže spisu (plavi registrator) s količinama utvrđenim prilikom očevida i prema nacrtima priležećim spisu. Građevinsku knjigu je sačinio nadzorni inženjer i to nakon izvođenja radova, a ista nije potpisana po voditelju građenja. Građevinska knjiga nije potpuna jer za većinu radova u građevinskoj knjizi i priloženim računima nije prikazana dokaznica mjera, pa je otežano ili u nekim slučajevima nemoguće utvrditi količinu takvih radova. Procijenjena vrijednost radova za koje je, prema podacima iz spisa i zatečenog stanja građevine, bilo moguće utvrditi mjesto izvođenja i količinu, prema cijenama na dan vještačenja, s obračunatom amortizacijom, iznosi 337.000,00 kn.

Iz čl. 3. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 2. kolovoza 1991. proizlazi da je tuženik, kao zakupodavac, dozvolio tužitelju, kao zakupoprimcu, da o svom trošku uredi poslovni prostor, uz obvezu da zakupodavcu prezentira troškovnik radova. Člankom 5. Ugovora određeno je da visina zakupnine iznosi 195,00 din/m² mjesečno, što za ukupno 48 m² iznosi 9.360,00 din i visina zakupnine za skladišni prostor u iznosu od 104 din/m² mjesečno, što za ukupno 97 m² iznosi 10.088,00 din, odnosno ukupno za cijeli prostor 19.448,00 din, a navedena cijena zakupnine je fiksna za sve vrijeme trajanja odnosa JU din i DEM 13 : 1, te da će u slučaju promjene tog odnosa stranke posebnim aneksom ugovora dogovoriti novu cijenu zakupa. Člankom 8. Ugovora definiran je način plaćanja zakupnine i to: - mjesečne zakupnine u periodu u kojem će one doseći 1/2 uložениh sredstava uređenja prostora zakupoprimac će plaćati u 50% iznosu; - nakon dosega 1/2 uložениh sredstava zakupoprimac će plaćati mjesečne zakupnine u 100% iznosu, te da će zakupodavac ispostaviti fakturu do 5.-og u mjesecu za tekući mjesec, a zakupoprimac će istu platiti u roku od 8 dana od primitka fakture. Dakle, tim člankom predviđeno je uračunavanje uložениh sredstava u uređenje prostora u zakupnine.

Anexom ugovora o zakupu poslovnog prostora od 9. rujna 1991. povećana je površina zakupa poslovnog prostora na 550 m², po cijeni od 104 din/m², s obavezom početka plaćanja zakupa od 1. studenog 1991. U čl. 3. Anexa je navedeno da su ugovorne strane suglasne da sastavni dio tog Anexa čini ovjereni troškovnik uređenja prostora koji zakupodavac prihvaća do vrijednosti od 300.000,00 din.

Ugovorom o zakupu od 1. veljače 1996. ugovorena je zakupnina od 3.967 DEM plativa po srednjem tečaju PBZ za DEM na dan ispostave računa do 15.-og u mjesecu za prethodni mjesec. Nije ugovorena mogućnost ulaganja u poslovni prostor.

Ugovorom o zakupu poslovnih prostora od 7. srpnja 1998. ugovorena je zakupnina od 3.967 DEM = 14.072,13 kn i uvećanje za propisani PDV - prema ispostavljenom računu koji se ispostavlja 1.-og u mjesecu za tekući mjesec, a plativ je do 5.-og u mjesecu za tekući mjesec. U članku 10. tog Ugovora navedeno je da zakupnik ne može vršiti bilo kakve preinake, dograđivanja ili slično u poslovnom prostoru bez pisane suglasnosti zakupodavca.

Dodatkom ugovoru o zakupu poslovnih prostorija broj: 01-10-679/98 od 30. ožujka 1999. produžen je rok zakupa do 31. prosinca 1999., a II Dodatkom ugovoru o zakupu

poslovnih prostorija broj: 01-10-679/98 od 1. veljače 2000. produžen je rok zakupa do 31. prosinca 2000.

Unatoč činjenici što tužitelj nije tuženiku dostavljao troškovnike odnoseće na poduzimanje radova u poslovnom prostoru vlasništvo tuženika, tuženik je dio radova odnosno ulaganja tužitelju priznao kroz umanjene zakupnine, a iako naknadno sklopljenim ugovorima nije ugovorena mogućnost ulaganja u poslovni prostor, tuženik se, iako mu je bilo poznato da su se radovi poduzimali i nakon sklapanja tih ugovora, istom nije protivio. To dokazuje činjenica da iako ugovorom o zakupu iz 1996. nije bila ugovorena mogućnost ulaganja u prostor, tuženik je s tužiteljem sklopio ugovor 1998., koji je zatim produžavan sve do 31. prosinca 2000.

Nakon provedenog dokaznog postupka utvrđeno je da je tuženik u 1991. umanjivao zakupninu pa je od ukupno ugovorene sa 14.784 DEM zaračunao 7.296,61 DEM (43,35%) - plaćeno. Aneksom od 1. studenog 1991. isti je priznao ulaganje tužitelja u iznosu od 300.000 HRD (23.076,92 DEM po tadašnjem tečaju = 11.799,04 EUR po propisanom pretvorniku 1,95583 DEM za 1 EUR), a što po cijenama 2007. (tečaju 7,5 kn za 1 EUR) iznosi 88.492,83 kn. Dakle, od utvrđenog ulaganja po vještacima građevinske struke s 337.000,00 kn, tuženik je priznao kroz zakupninu 88.492,83 kn, pa razlika iznosi 248.507,17 kn (nepriзнato ulaganje). Za ostalo razdoblje (1992. i 1993.) razlika između ugovorene i plaćene zakupnine po cijenama u 2007. iznosi 89.834,91 kn u korist tužitelja (preplata). Naime, ugovoreno je obeštećenje kao razlika između ulaganja i plaćene zakupnine (ulaganje 1991.-1993. = 337.000,00 kn : 3,83 kn = 87.989,56 DEM) plaćeno 1991.-1993. = 115.149,52 DEM. Razlika = 27.159,96 DEM = 13.886,67 EUR x 7,5 = 104.150,00 kn. Prema obračunu zakupnine koji se nalazi na listu 657 spisa u iznosu od ukupno 571.038,10 kn, a koji obračun tuženik nije osporio, a uzimajući u obzir ulaganja u iznosu od 337.000,00 kn, razlika iznosi 234.038,10 kn, a odnosi se na 1992.-1997., a to je razlika na ime više plaćene zakupnine od ulaganja.

Članak 210. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (NN br. 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99), određuje da kad do imovine jedne osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u pravnom poslu ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti tu imovinu. Ako vraćanje imovine nije moguće dužan je nadoknaditi vrijednost ostvarene koristi.

Visina naknade utvrđuje se prema cijenama na dan donošenja prvostupanjske presude.

Stoga je sud naložio tuženiku da tužitelju isplati iznos od 234.038,10 kn sa zateznim kamatama tekućim od dana presuđenja tj. od 30. svibnja 2014. pa do isplate po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, odnosno sud je odlučio kao u izreci ove presude pod I.

Što se tiče prigovora zastare istaknutog od strane tuženika, sud smatra da isti nije osnovan. Naime, potraživanje zakupca s naslova ulaganja koje je izvršio u poslovni prostor, sukladno odredbi čl. 371. Zakona o obveznim odnosima, zastarijeva u roku od pet godina, a prema odredbi čl. 361. Zakona o obveznim odnosima, počinje teći prvog dana nakon što je zakupnik prestao koristiti poslovni prostor. U konkretnom slučaju to je 5. studenoga 2008. Dakle, zastara predmetnog potraživanja nije počela teći od izvršenog ulaganja, već od 5. studenoga 2008., stoga prigovor zastare tužiteljeva potraživanja nije osnovan.

Odluka o troškovima postupka utemeljena je na odredbi čl. 154. st. 2. Zakona o parničnom postupku (NN br. 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11. - pročišćeni tekst i 25/13), odnosno razmjerno uspjehu u postupku, a sukladno Tarifama o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika koje su bile na snazi u vrijeme poduzimanja pravnih radnji (NN br. 63/93, 87/93, 16/94 i 11/96, te NN br. 91/04, 37/05, 59/07, 148/09 i 142/12, dalje u tekstu: Tarifa), uzimajući u obzir činjenicu da je vrijednost predmeta spora od dana podnošenja tužbe iznosila 2.092.030,30 kn, od 5. ožujka 2014. iznosila je 477.562,04 kn, a od 25.4.2014. iznosila je 337.000,00 kn.

Trošak tužitelja u ukupnom iznosu od 488.978,92 kn odnosi se na trošak sastava tužbe u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 7. st. 1. Tarife), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 20.9.2002. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 9. st. 5. Tarife), trošak sastava podneska od 10.3.2003. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife - očitovanje na navode odgovora na tužbu), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 3.2.2004. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak sastava podneska od 3.3.2004. u iznosu od 100,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife), trošak sastava podneska od 2.4.2004. u iznosu od 100,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife), trošak sastava podneska od 19.7.2004. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 5.10.2004. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 7.5.2005. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak sastava podneska od 25.8.2005. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 13.10.2005. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 24.3.2006. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife, očevid), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 6.4.2006. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak sastava podneska od 4.3.2009. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 24.9.2009. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 27.11.2009. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife - očevid), trošak sastava podneska od 24.1.2011. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 8. st. 1. Tarife - očitovanje na nalaz vještaka), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 9.2.2011. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak sastava podneska od 15.6.2011. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 8. st. 1. Tarife - očitovanje na nalaz vještaka), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 7.12.2011. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 9. st. 5. Tarife), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 2.2.2012. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak sastava podneska od 29.5.2013. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife), trošak sastava podneska od 22.11.2013. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 8. st. 1. Tarife - očitovanje na nalaz vještaka), trošak sastava podneska od 3.3.2014. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 8. st. 1. Tarife - očitovanje na nalaz vještaka), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 6.3.2014. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak sastava podneska od 12.3.2014. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 21.3.2014. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak sastava podneska od 3.4.2014. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 8.4.2014. u iznos od 5.000,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak zastupanja tužitelja po punomoćniku na ročištu 25.4.2014. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), PDV-e u iznosu od 85.750,00 kn, trošak vještačenja u ukupnom iznosu od 50.228,92 kn, sudsku pristojbu na tužbu u iznosu od 5.000,00 kn, te sudsku pristojbu na presudu u iznosu od 5.000,00 kn. Pri tome sud, vodeći računa o odredbi čl. 155. st. 1. ZPP-a, tužitelju nije priznao trošak sastava podneska od 30.9.2013. obzirom da se isti ne nalazi u spisu.

Kako je tužitelj u ovom postupku uspio sa 69,44% svoga zahtjeva (tužbeni zahtjev u iznosu od 337.000,00 kn, a dosuđen iznos od 234.038,10 kn), sukladno tom uspjehu na ime naknade parničnog troška pripada mu iznos od 304.668,00 kn, kojem iznosu treba u cijelosti pribrojiti trošak vještačenja u iznosu od 50.228,92 kn, jer je taj trošak nastao u navedenom iznosu bez obzira na omjer uspjeha tužitelja u postupku.

Dakle, tužitelju ukupno na ime troškova pripada iznos od 354.896,92 kn.

Trošak tuženika u ukupnom iznosu od 183.343,38 kn odnosi se na trošak sastava podneska od 14.5.2010. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife), trošak zastupanja tuženika po punomoćniku na ročištu 9.2.2011. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak sastava podneska od 28.3.2011. u iznosu od 20.920,00 kn, trošak sastava podneska od 12.7.2011. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 8. st. 1. Tarife - očitovanje na nalaz vještaka), trošak zastupanja tuženika po punomoćniku na ročištu 7.12.2011. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 9. st. 5. Tarife), trošak zastupanja tuženika po punomoćniku na ročištu 2.2.2012. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak sastava podneska od 14.3.2013. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife), trošak zastupanja tuženika po punomoćniku na ročištu 15.3.2013. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife - očevid), trošak sastava podneska od 29.4.2013. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 8. st. 3. Tarife), trošak zastupanja tuženika po punomoćniku na ročištu 6.3.2014. u iznosu od 20.920,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak zastupanja tuženika po punomoćniku na ročištu 21.3.2014. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak zastupanja tuženika po punomoćniku na ročištu 8.4.2014. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), trošak zastupanja tuženika po punomoćniku na ročištu 25.4.2014. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 9. st. 1. Tarife), PDV-e u iznosu od 35.630,00 kn, trošak vještačenja u ukupnom iznosu od 5.193,38 kn. Pri tome, sud tuženiku nije priznao trošak sastava podneska od 5.3.2014. obzirom da je isti predan na ročištu 6.3.2014. i sadržaj istog je ukratko mogao biti iznijet na zapisnik na tom ročištu. Nadalje, sud tuženiku nije priznao niti trošak podneska od 24.4.2014. obzirom da je isti predan na ročištu 25.4.2014. i sadržaj istog je ukratko mogao biti iznijet na zapisnik na tom ročištu. Kako je tuženik odgovor na tužbu iznio u podnesku koji je predan na prvom ročištu, istom nije naloženo plaćanje pristojbe na odgovor na tužbu, te taj trošak, obzirom da nije niti nastao, tuženiku nije priznat.

Kako je tuženik u ovom postupku uspio sa 30,56% svoga zahtjeva, sukladno tom uspjehu na ime naknade parničnog troška pripada mu iznos od 54.442,64 kn, kojem iznosu treba u cijelosti pribrojiti trošak vještačenja u iznosu od 5.193,38 kn, jer je taj trošak nastao u navedenom iznosu bez obzira na omjer uspjeha tuženika u postupku.

Dakle, tuženiku ukupno na ime troškova pripada iznos od 59.636,02 kn.

Uzimajući u obzir naprijed navedeno, sud naložio tuženiku da tužitelju na ime naknade prouzrokovanih parničnih troškova isplati iznos od 295.260,90 kn (354.896,92 kn - 59.636,02 kn = 295.260,90 kn).

Odluka o kamatama na troškove parničnog postupka sukladna je čl. 30. st. 2. Ovršnog zakona (NN 112/12).

Kako u vrijeme pisanja presude sudu nije poznato hoće li punomoćnici stranaka pristupiti na ročište za objavu presude, taj trošak im nije priznat, a ukoliko isti pristupe na ročište za objavu presude, sud će o tom trošku odlučiti dopunskim rješenjem

Stoga je sud odlučio kao u izreci ove presude pod II.

S preostalim dijelom tužbenog zahtjeva u iznosu od 102.961,90 kn i zateznim kamatama, sud je tužitelja odbio, odnosno odlučio kao u izreci ove presude pod III.

U Zagrebu, 30. svibnja 2014.

Sudac

Sanja Lovrić, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo podnijeti žalbu Županijskom sudu u Zagrebu, u roku od 15 dana, računajući od dana primitka ovjerenog prijepisa iste. Žalba se podnosi pisano, u četiri istovjetna primjerka, putem ovoga suda.

Dostaviti:

1. pun. tužitelja s rješenjem za plaćanje sudske pristojbe na presudu
2. pun. tuženika

Za točnost otpravka-ovlašteni službenik
Vesna Stančin

