



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Pazin, Dršćevka 1

6 P-520/2019-96

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  
I  
R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu, po sutkinji Andrei Jelenić Pitoski, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužiteljice REPUBLIKE HRVATSKE, OIB: 52634238587, zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu u Puli, protiv tuženika ISTARSKA PIVOVARA d.o.o. Buzet, Sv. Ivan - Dol 10, OIB 34031012034, zastupanog po punomoćniku Ronaldu Korotaju, odvjetniku u Puli, radi isplate, nakon održane javne glavne rasprave zaključene 18. kolovoza 2023. u prisutnosti zastupnice po zakonu tužiteljice i zamjenice punomoćnika tuženika, na ročištu za objavu presude 11. rujna 2023. objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku da tužiteljici u roku od petnaest dana isplati iznos od 919.704,84 EUR / 6.929.516,12 kn<sup>1</sup> sa zakonskom zateznom kamatom koja teče po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotnih poena, i to na iznos od:

- 7.372,32 EUR / 55.546,75 kn od 7. studenog 2014. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. prosinca 2014. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. siječnja 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. veljače 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. ožujka 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. travnja 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. svibnja 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. lipnja 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. srpnja 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. kolovoza 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. rujna 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. listopada 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. studenog 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. prosinca 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. siječnja 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. veljače 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. ožujka 2016. do isplate

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. travnja 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. svibnja 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. lipnja 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. srpnja 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. kolovoza 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. rujna 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. listopada 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. studenog 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. prosinca 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. siječnja 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. veljače 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. ožujka 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. travnja 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. svibnja 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. lipnja 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. srpnja 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. kolovoza 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. rujna 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. listopada 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. studenog 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. prosinca 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. siječnja 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. veljače 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. ožujka 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. travnja 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. svibnja 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. lipnja 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. srpnja 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. kolovoza 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. rujna 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. listopada 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. studenog 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. prosinca 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. siječnja 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. veljače 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. ožujka 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. travnja 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. svibnja 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. lipnja 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. srpnja 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. kolovoza 2019. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. rujna 2019. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. listopada 2019. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. studenog 2019. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. prosinca 2019. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. siječnja 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. veljače 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. ožujka 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. travnja 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. svibnja 2020. do isplate,

- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. lipnja 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. srpnja 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. kolovoza 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. rujna 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. listopada 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. studenog 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. prosinca 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. siječnja 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. veljače 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. ožujka 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. travnja 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. svibnja 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. lipnja 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. srpnja 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. kolovoza 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. rujna 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. listopada 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. studenog 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. prosinca 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. siječnja 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. veljače 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. ožujka 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. travnja 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. svibnja 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. lipnja 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. srpnja 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. kolovoza 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. rujna 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. listopada 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. studenog 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. prosinca 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. siječnja 2023. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. veljače 2023. do isplate.“

II. Odbija se tužbeni zahtjev tužiteljice u dijelu kojim traži isplatu iznosa od 29.489,60 EUR / 222.189,39 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotnih poena, i to na iznos od:

- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. kolovoza 2014. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. rujna 2014. do isplate
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. listopada 2014. do isplate,
- 9.215,48 EUR / 69.434,03 kn od 1. studenoga 2014. do 6. studenoga 2014.,

te

- iznos od 1.843,16 EUR / 13.887,29 kn od 1. studenoga 2014. do isplate.“

## r i j e š i o j e

## I. Odbija se tuženikov prijedlog za prekid postupka.

II Nalaže se tuženiku naknaditi tužiteljici, na ime troškova parničnog postupka, iznos od 111.200,07 EUR sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od 11. rujna 2023. pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotnih poena.

## Obrazloženje

1. U tužbi od 7. studenoga 2019. tužiteljica je navela da je na temelju čl. 186.a Zakona o parničnom postupku tuženiku podnijela zahtjev za mirno rješenje spora. Tuženik nije udovoljio zahtjevu za mirno rješenje spora. Republika Hrvatska vlasnik je nekretnina koje se nalaze u kompleksu pivovare u Buzetu. Kompleks je površine cca 25.725 m<sup>2</sup>. Nekretnine su u staroj katastarskoj izmjeri za k.o. Buzet imale oznake: k.č.br. 4041/3, 4136/2, 4133/2, 4133/1, 4133/6, 4133/7, 4133/3, 4134/1, 4134/2, 4134/3, 4137/4. S obzirom da je povodom obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine Buzet i dio katastarske općine Svi Sveti te povodom osnivanja nove zemljišne knjige za katastarsku općinu Buzet-Stari Grad, izvršena identifikacija katastarskih čestica nove oznake, koja je identična s katastarskim česticama stare oznake, te je utvrđeno da je Republika Hrvatska vlasnik katastarskih čestica novih oznaka, a koje se nalaze u sastavu kompleksa pivovare: k.č. br. 2495/1, (stare oznake 4140/1, 4140/3, 4136/3), k.č. br. 2495/6, (stare oznake dio k.č. br. 4137/5, dio 4137/4), k.č. br. 2497, (stare oznake, dijelovi k.č. br. 4137/5, 4137/4, 4133/7, 4133/5), k.č. br. 2495/3, (stara oznaka k.č. br. 4139/1), k.č. br. 2495/5, (stara oznaka k.č. br. 4137/2), k.č. br. 2495/4, (stara oznaka k.č. br. 4139/2), k.č. br. 2489/5 u dijelu od 1191/2558, (stara oznaka k.č. br. 4029/2, 4029/1), k.č. br. 2489/6, k.č. br. 2492, k.č. br. 2493, k.č. br. 2497, sve u k.o. Buzet-Stari Grad. Na svim gore navedenim nekretninama tuženik se nalazi u bespravnom posjedu. Tuženik je nesavjesni posjednik jer zna da obavlja djelatnost proizvodnje piva unutar nekretnina koje su u vlasništvu tužiteljice. Tuženik nije riješio imovinskopravne odnose putem zakupa s tužiteljicom, odnosno, kao nesavjesni posjednik bespravno koristi, drži u posjedu, nekretnine u vlasništvu tužiteljice. Tuženik je još dopisom ranijeg Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom Klasa: 372-01/13-01/4 od 22. listopada 2013. pozvan da predmetne nekretnine, zajedno s pripadajućom opremom koja je u vlasništvu Republike Hrvatske preda u posjed Republici Hrvatskoj. Tuženik je uredno primio navedenu obavijest 4. studenog 2013. i od tada je nesporno nepošteni posjednik. U izjavi UR. BR. 316/13 od 26. lipnja 2013. ., tuženik je izjavio da Istarska pivovara d.o.o. upravlja pogonom od 21. ožujka 2012. Tuženik je nesavjesni posjednik od dana primitka dopisa vlasnika nekretnina kojim se poziva na predaju u posjed. Zbog nesavjesnosti (nepošten posjednik) nije ovlašten isticati materijalnopravne prigovore koji zaustavljaju, negiraju ili ukidaju vlasnički zahtjev, jer su takvi prigovori na raspolaganju samo poštenom posjedniku. Sukladno odredbi članka 161. st. 1. ZV-a, posjednik je ovlašten odbiti predaju nekretnine ako ima tzv. pravo na posjed. U konkretnom slučaju, nesporno je da tuženik nema pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje. Tužiteljica je ovlaštena kao vlasnica predmetnih

nekretnina, štiti svoje pravo vlasništva pravilima stvarnog prava, pozivajući se na odredbe čl. 161. do 168. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZV). S obzirom da je glede nekretnina koje su predmet ovog vindikacijskog zahtjeva unazad nekoliko godina proveden postupak obnove zemljišnih knjiga za k.o. Buzet-Stari Grad, tužiteljica si pridržava pravo nakon provedenog uviđaja s vještakom mjernične struke precizirati tužbeni zahtjev za predaju nekretnina uzimajući u obzir identifikaciju koja će se provesti samo za potrebe ovog parničnog postupka. Dakle, gore navedene nekretnine su u bespravnom, nepoštenom posjedu tuženika, bez pravnog osnova. Najamninu nisu plaćali vlasniku nekretnina Republici Hrvatskoj, unazad pet godina (odredba čl. 225. ZOO-a) i sada ne plaćaju naknadu za korištenje predmetnih nekretnina, odnosno iste upotrebljuju, koriste tuđu stvar u svoju korist, obavljajući proizvodnu i druge djelatnosti. Prema tržišnim uvjetima za korištenje ovih nekretnina, mjesečno bi se plaćala naknada u iznosu od 132.000,00 kuna, odnosno ukupno za proteklih pet godina 8.316,000,00 kuna. Tužitelj ističe da kao vlasnik nekretnina, koje tuženik koristi bez pravne osnove, ima pravo tražiti plaćanje naknade za bespravno korištenje, sve dok tuženik ne preda u posjed navedene nekretnine. Stjecatelj je sukladno važećim odredbama čl. 1120. Zakona o obveznim odnosima a sve u vezi i s odredbama čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), dužan nadoknaditi vlasniku vrijednost ostvarene koristi. U konkretnom slučaju, osnova za izračun visine naknade jest mjesečna najamnina (zakupnina) koja bi se mogla ostvariti da vlasnik nekretnina raspolaže s istima, odnosno, koju bi bespravni posjednik Istarska pivovara d.o.o. Buzet, morala inače platiti za korištenje takvih nekretnina (pivovara), s pripadajućim zateznim kamatama (čl. 1115. ZOO-a). Bespravni korisnik mora vratiti istu stvar i naknaditi korist koju je stekao uporabom te stvari. Uporabom tuđe stvari u svoju korist, može se vlasniku stvari i (osim obveze za plaćanjem naknade koristi koju je bespravni korisnik imao) počinuti šteta, bilo zato što vlasnik u to vrijeme nije mogao rabiti stvar, bilo zato što je šteta počinjena na samoj stvari. Slijedom navedenog tužitelj zahtijeva isplatu naknade odnosno koristi koju bespravni posjednik ima od uporabe nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. Korist koju tuženik mora naknaditi jest najamnina, koju bi inače plaćao i to u nominalnoj svoti kako bi ona dospijevala za naplatu, dok mjesečni iznos najamnine iznosi 132.000,00 kn. Uporaba tuđe stvari u svoju korist smatra se oblikom stjecanja bez osnove (čl.1120. ZOO-a). Sukladno odredbi članka 1115. ZOO-a, propisano je da kada se vraća ono što je stečeno bez pravne osnove, moraju se vratiti plodovi i platiti zatezna kamata, i to ako je stjecatelj nepošten, od dana stjecanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva. Slijedom svega navedenog, tužiteljica predlaže da Sud nakon provedenog dokaznog postupka, u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev kojim će tuženiku naložiti da tužiteljici isplati, u roku 15 dana, na ime stjecanja bez osnove iznos od 8.316.000,00 kuna, sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na svaki pojedinačni mjesečni iznos od 132.000,00 kuna, a koje kamate dospijevaju prvog u mjesecu počevši od 1. kolovoza 2014. pa do 1. listopada 2019., i teku sve do isplate.

2. U odgovoru na tužbu tuženik je naveo da osporava tužbene navode te se protivi tužbenom zahtjevu u cijelosti. Tužbeni zahtjev ne proizlazi iz činjenica i dokaza navedenih u historijatu tužbe. Tako tužitelj tvrdi da je vlasnik nekretnina, cca 25.725 m<sup>2</sup>, koje se nalaze u kompleksu pivovare u Buzetu. Točno je da je tužitelj upisan u zemljišnoj knjizi, ali taj upis ne odražava stvarno stanje i tužitelj nije zbiljski vlasnik. Unutar tvorničkog kruga nalaze se nekretnine u isključivom vlasništvu tuženika (nova hala i dr.) kao i vitalni dijelovi pivovare (energetika, fermentacija, punionica i sl.) pa nema govora da bi tuženik bio nesavjestan posjednik. Iz rješenja o izvedenom stanju

Istarske županije od 25. siječnja 2016. razvidno je da je tuženik investitor i vlasnik pa slijedom toga i savjesni posjednik. Tuženik posebno ukazuje na navode tužitelja u dopisu tuženiku od 20. ožujka 2019. gdje Ministarstvo državne imovine, Klasa: 940-06/18-10/534, navodi da Komisija za uređenje imovinsko pravnih odnosa između Republike Hrvatske i Republike Slovenije nije donijela odluku kojom bi s Pivovara Union d.d. Ljubljana bili riješeni imovinsko pravni odnosi na imovini bivše tvrtke Istarska Pivovara Buzet odnosno predmetnoj lokaciji. Ovo potvrđuje navod tuženika da, pored toga što tužitelj nije zbiljski vlasnik nekretnina čiju predaju u posjed traži jer dio istih je u vlasništvu upravo tuženika, tužitelj nije punopravni vlasnik i ostalih nekretnina jer nije riješen prijevor na nivou državnih komisija. Tuženik dodatno ističe kako uz tužbu nije dostavljen dokaz iz kojeg proizlazi da prema tržišnim uvjetima mjesečna naknada za korištenje iznosi 132.000,00 kn, stoga se u tom dijelu ne može preciznije očitovati.

3. Na pripremnom ročištu održanom 27. svibnja 2020. tuženik je istaknuo da je 3. veljače 2020. uputio zahtjev Ministarstvu državne imovine za kupnju predmetnog zemljišta temeljem pravomoćnih rješenja o izvedenom stanju a pozivom na čl. 41. Zakona o upravljanju državnom imovinom prema kojemu je Republika Hrvatska dužna prodati zemljište osobi koja je legalizirala građevine na tom zemljištu, pa s obzirom na navedeno predlaže prekid postupka do okončanja upravnog postupka pred Ministarstvom državne imovine. Dodatno pojašnjava da bi, prema tužbenim navodima, tuženik trebao platiti naknadu koristi za nekretnine koje je ili sam izgradio ili legalizirao i platio propisane naknade čemu se tuženik protivi. Protivi se da se nalaz i mišljenje vještaka (Robert Tomulića), koji nalaz je uz tužbu priložila tužiteljica, upotrijebi kao dokaz u ovom postupku. Tuženik nadalje prigovara obračunu vrijednosti pokretnine prema nalazu vještaka Roberta Tomulića obzirom da je vještak u obračun uzimao vrijednost postrojenja a postrojenje nije u vlasništvu Republike Hrvatske već u vlasništvu tuženika. Drugim riječima, tužiteljica bi eventualno, što tuženik spori, imala pravo na nekakvu zakupninu ali samo u odnosu na zemljište, a nikako u odnosu na zgradu i postrojenje, i opremu u vlasništvu tuženika. Tuženik se obvezao u spis dostaviti popis dugotrajne imovine i druge isprave iz kojih proizlazi da je upravo tuženik vlasnik postrojenja i opreme na spornim nekretninama.

3.1. Zastupnica tužiteljice je na navode punomoćnice tuženika uzvratila ističući kako eventualna legalizacija dijela zgrada i postrojenja pokrenuta po tuženiku nije od utjecaja na ovaj postupak. Nastavno na tu tvrdnju tužiteljica se protivi prijedlogu tuženika radi prekida postupka dok se pred Ministarstvom državne imovine ne riješi zahtjev za kupnju zemljišta na kojima su legalizirane zgrade. Odnosi Republike Hrvatske i Republike Slovenije biti će riješeni međudržavnim sporazumima a za sada navod da bi predmetne nekretnine eventualno trebale pripasti temeljem budućih bilateralnih sporazuma između dvije države pivovari Union d.d. Ljubljana su bez utjecaja na ovaj postupak i ne predstavljaju niti prethodno pitanje. Glede navoda da iznos od 132.000,00 kn mjesečne zakupnine nije utvrđen prema tržišnim uvjetima ističe da na području Republike Hrvatske nema slične činjenično pravne situacije iz koje bi se mogla komparirati mjesečna zakupnina kako je postavljeno u tužbenom zahtjevu.

3.2. Na istom ročištu stranke su suglasno predložile da se u ovom postupku kao dokaz koriste isprave iz predmeta poslovnici broj P-337/2019 osim priloženih vještačenja i procjembenih elaborata. Također stranke su suglasno predložile da se u svojstvu

svjedoka saslušaja vještak Robert Tomulić na okolnosti sadržaja i načina izrade procjemenog elaborata koji prileži uz tužbu, a sve kako bi se nakon njegova saslušanja eventualno otklonile nejasnoće glede kojih tuženik osporava procjemeni elaborat, kako bi se potom stranke postupka mogle dalje očitovati o dokaznim prijedlozima glede već predloženog, po tužitelju, provođenja vještačenja po vještaku gospodarske struke, sve cijeneći razloge ekonomičnosti postupka.

3.3. Na tom ročištu zaključen je prethodni postupak te je tuženiku naloženo da u roku od 30 dana u spis dostavi isprave na okolnost vlasništva postrojenja i opreme.

4. Podneskom od 7. rujna 2020. tuženik je, nakon zaključenja prethodnog postupka te izvan roka dodijeljenom raspravnim rješenjem od 27. svibnja 2020. u spis dostavio isprave tuženika na okolnost popisa ulaganja od 1998. do 2012., pregled stanja osnovnih sredstava na dan 31. svibnja 2020., stanje konta tuženika, popis opreme tuženika, rješenje Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta od 17. prosinca 2015. i 19. rujna 2016., Ugovor o zakupu od 9. listopada 1998., presudu Općinskog suda u Pazinu posl. br. P-80/09, dopis Istarske pivovare d.o.o. od 25. travnja 2018. i 15. travnja 2019., zahtjev za kupnju nekretnina od 28. svibnja 2018. i 31. siječnja 2020. (list 167-239 spisa).

4.1. U tom podnesku tuženik je istaknuo da spori vlasništvo tužiteljice nad nekretninama za koje traži naknadu. Zemljišnoknjižno stanje ne odgovara stvarnom vlasničkom stanju. Naime, tuženik je tijekom godina, zajedno sa BUP d.o.o. izgradio, nadgradio i renovirao niz objekata na spornim česticama, pri čemu nisu riješena pitanja naknade, niti pitanja vlasništva. Tuženik napominje da je na tužiteljici teret dokaza vlasništva nad nekretninama za koje traži naknadu, kao i teret dokaza osnovanosti tog potraživanja. Kompleks Istarske Pivovare izgrađen je gotovo u potpunosti iznova 1993. godine. Upravo je tuženik vlasnik svih izgrađenih objekata, postrojenja i opreme. Građenjem objekata na zemljištu neminovno je došlo do njihovog trajnog povezivanja sa zemljišnom česticom. Postrojenje i oprema koja je ugrađena ne može se odvojiti i ukloniti bez počinjenja nerazmjerne i nenadoknadive štete tuženiku. Ovako postavljen zahtjev za isplatu u potpunosti je neosnovan jer je u procjemenom elaboratu kojeg je tužiteljica dostavila u spis procjenjivana vrijednost cjelokupnog postrojenja i opreme kao da je sve to u vlasništvu tužiteljice, i na temelju toga je izveden iznos koji bi tuženik navodno bio dužan na ime zakupnine. S obzirom na godinu izgradnje (1993.) tuženik skreće pozornost da se primjenjuju odredbe Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima (NN 53/91, 91/96, u nastavku: ZOVO), koji je u čl. 25. regulirao odnose u slučaju građenja na tuđem zemljištu: „Ako je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu ili ako to nije znao, a vlasnik se tome odmah usprotivio, vlasnik zemljišta može tražiti da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekt ili da graditelj poruši građevinski objekt i vrati mu zemljište u prvobitno stanje ili da mu graditelj isplati prometnu cijenu zemljišta. Iznimno od odredbe stava 1. ovog člana, sud može odlučiti da se izgrađeni građevinski objekt ne poruši ako rušenje građevinskog objekta, s obzirom na okolnosti slučaja a posebno na vrijednost objekta, imovinske prilike vlasnika zemljišta i graditelja, a i njihovo ponašanje u toku izgradnje, ne bi bilo u javnom interesu. U slučajevima iz stava 1. ovog člana vlasnik zemljišta ima pravo i na naknadu štete. Ako vlasnik zemljišta zahtijeva da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekt, dužan je nadoknaditi graditelju vrijednost objekta u visini prosječne građevinske cijene objekta u mjestu u kojem se nalazi u vrijeme donošenja sudske odluke. Pravo izbora iz stava 1. ovog člana vlasnik zemljišta može ostvariti najkasnije

u roku od tri godine od dana završetka izgradnje građevinskog objekta. Nakon protoka tog roka vlasnik može zahtijevati isplatu prometne cijene zemljišta.“ Sukladno citiranoj odredbi, tuženik je građenjem na zemljištu RH stekao vlasništvo na spornim česticama, a o pitanju naknade te o prekluzivnim i zastarnim rokovima izjasnila se sudska praksa: „ZOVO nije posebno regulirao pravni odnos građenja na tuđem zemljištu kada su nesavjesni i graditelj i vlasnik zemljišta. Međutim, prema shvaćanju ovog suda (koje proizlazi iz sadržaja prava vlasništva), u okolnostima kada su i graditelj i vlasnik zemljišta nesavjesni, prava vlasnika zemljišta na tražbinu po osnovu naknade vrijednosti zemljišta prema graditelju valja sagledavati analognom primjenom odredbe čl. 25. st. 5. ZOVO-a prema kojoj vlasnik zemljišta ima pravo izbora (iz čl. 25. st. 1. i 2. ZOVO-a - hoće li u vlasništvu zadržati objekt ili će tražiti njegovo rušenje ili isplatu naknade) koje može ostvariti najkasnije u roku od tri godine od dana završetka izgradnje (završetak izgradnje treba cijeliti prema trenutku kada je građevina stvarno dovedena u stanje da se može rabiti prema svojoj namjeni), ali nakon protoka tog roka može zahtijevati isplatu naknade. Polazeći od pravne prirode temeljem odredbe čl. 25. st. 1. ZOVO-a stečenog vlasništva od strane tuženika (graditelja), tražbina tužitelja za isplatu naknade je tražbina iz stjecanja bez osnove (...) pa na temelju odredbe čl. 371. ZOO-a ta tražbina zastarijeva za pet godina (opći zastarni rok). Početak tijeka zastarijevanja propisan je odredbom čl. 361. ZOO-a, prema kojoj zastarijevanje počinje teći prvog dana poslije dana kad je vjerovnik imao pravo zahtijevati ispunjenje obveze. Odredbom čl. 25. st. 5. ZOVO-a propisan je prekluzivni rok od tri godine u kojem vlasnik zemljišta ima pravo izbora iz st. 1. ovog članka. Prema shvaćanju ovog suda (Revx – 240/08 od 3. veljače 2009.), u tom roku vlasnik zemljišta još uvijek ima mogućnost tražiti da njemu pripadne pravo vlasništva izgrađenog objekta, pa graditelj još uvijek nije stekao vlasništvo objekta kojeg je izgradio na tuđem zemljištu. Protekom roka od tri godine vlasnik gubi pravo izbora i tada, jer je graditelj postao vlasnik izgrađenog objekta i zemljišta ispod tog objekta, dolazi do stjecanja bez osnove i vlasnik ima pravo zahtijevati samo isplatu tržišne vrijednosti zemljišta. Tek od tog trenutka počinje i teći zastarni rok tražbine iz čl. 25. st. 5. ZOVO-a. U konkretnom slučaju, prema utvrđenju nižestupanijskih sudova, tuženik je 1992. započeo s izgradnjom kuće na zemljištu vlasništva tužitelja, 1996. dovršio izgradnju kuće, dok je tužba u ovoj pravnoj stvari podnijeta 12. prosinca 2005., dakle nakon protoka osam godina od kada je kuća dovršena i useljena. Time je prije podnošenja tužbe protekao i prekluzivni rok od tri godine za pravo izbora vlasnika zemljišta, a nastavno i daljnji zastarni rok od pet godina, pa je zbog zastare tražbine pravilnom primjenom materijalnog prava valjalo odbiti zahtjev tužitelja.“ Iz navedenog tuženik zaključuje da je tuženik stekao vlasništvo spornih nekretnina, da tužiteljica nema pravo ostvarivati nikakvu naknadu za predmetne čestice, jer je podnijela tužbu 21 godinu nakon protoka zastarnog roka, da s obzirom na to da je tuženik postao vlasnikom spornih nekretnina, nije obvezan plaćati nikome zakupninu niti kakva druga periodična davanja za korištenje tih nekretnina. Što se tiče zahtjeva za isplatu iznosa zakupnine, čak i da se uzme u obzir pretpostavka da nekretnine nisu u cijelosti prešle u vlasništvo tuženika, treba naglasiti da vrijednost izgrađenih objekata i svega što je trajno povezano s njima višestruko prelazi vrijednost samog zemljišta pa bi plaćanje zakupnine, pogotovo u utuženom iznosu, predstavljalo prekomjerno oštećenje tuženika. Elaborat koji je tužiteljica dostavila obuhvaća osim zemljišta i sve što se na zemljištu sada nalazi, kao da pripada tužiteljici te ona traži naknadu za korištenje cjelokupnog kompleksa, a imala bi eventualno pravo na naknadu isključivo za zemljište, da nije u zastari. Tužiteljica je znala za gradnju objekata, pustila da se sve dovrši i sada želi predaju svega toga u posjed i isplatu naknade kao da se radi o njezinom vlasništvu, a udio vrijednosti



njezinog vlasništva (zemljišta) je možda 10% od ukupne vrijednosti cijelog kompleksa. To nije postupanje u dobroj vjeri i ne smije biti nagrađeno pozitivnim ishodom u ovoj parnici. Nadalje, tuženik je konstantno bio primoran vršiti ulaganja, jer se tužiteljica kao navodni vlasnik nikada nije brinula o nekretninama za koje sada tvrdi da su njezine i za čije korištenje traži naknadu. Tuženik nikada nije imao na raspolaganju nekretninu podobnu za korištenje, dok ju on nije učinio funkcionalnom, stoga kompleks Istarske pivovare ne pripada tužiteljici i ona nema nikakvo pravo na naknadu za njega. Tuženik je tijekom godina ulagao značajna sredstva da bi se nekretnine dovele u stanje da se mogu koristiti u poslovne svrhe za koje se sada koriste, a bez tih ulaganja sporne nekretnine nemaju gotovo nikakvu vrijednost. Osim navedenih ulaganja, tuženik je, kao vlasnik građevina, platio naknadu za ozakonjenje svih građevina koje se nalaze na zemljišnim česticama na kojima je izgrađen kompleks Pivovare, kao i naknadu za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta u građevinsko, a sve sukladno rješenju Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta. BUP d.o.o. imao je sa Hrvatskim fondom za privatizaciju sklopljen ugovor o zakupu, u kojem je u članku I. navedeno da je zakupnik preuzeo na korištenje poslovni prostor i opremu bivše „Istarske Pivovare“, neidentificiranog vlasništva. Suprotno tome, tužiteljica sada tvrdi da je to njezino vlasništvo, a što ničime ne dokazuje. Navedeni ugovor je tužiteljica raskinula suprotno ugovornim i zakonskim odredbama, nakon čega je podnijela tužbu radi isplate u predmetu koji se vodio kod Općinskog suda u Pazinu pod poslovnim brojem P-80/09, a koji je tužbeni zahtjev u cijelosti odbijen kao neosnovan. Navedeno još jednom potvrđuje činjenicu da tužiteljica nema nikakva prava na spornim nekretninama. Tuženik ističe da nije više dužan tužiteljici nikakav iznos za posljednjih 5 godina korištenja nekretnine, a to u skladu sa gore navedenom pravomoćnom presudom kojom je utvrđeno da je RH što se tiče zakupnine namirena te da je iznos daljnje zakupnine 0 kn, a sve sukladno izraženoj volji ugovornih strana prilikom sklapanja tada postojećeg ugovora o zakupu. S obzirom da tužiteljica ovom tužbom opet traži isplatu po istoj osnovi (zakupnina), a tuženik Istarska Pivovara je ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, kojim je preuzela od BUP-a cjelokupan pogon proizvodnje, stupila u pravni položaj BUP-a glede svih odnosa prema RH u pogledu predmetnih nekretnina, za zaključiti je da se ovdje radi o res iudicata pa tuženik ističe prigovor presuđene stvari, koji sud treba uvažiti, poštujući temeljno pravno načelo ne bis in idem. Već je utvrđeno da RH nema prava na nikakvu zakupninu niti naknadu za korištenje predmetnih čestica. Tuženik pored toga ističe i prigovor zastare, budući da prema čl. 229. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, dalje u tekstu: ZOO), tražbina zakupnine zastarijeva u roku od 3 godine, a tužiteljica potražuje isplatu za posljednjih 5 godina. Tuženik se posebno protivi i tijeku zakonskih zateznih kamata, budući da se one duguju kada je dužnik u zakašnjenju, odnosno posjednik nepošten, a s obzirom da ovdje nema nikakve obveze na plaćanje te se tuženik ponašao u skladu s gore navedenom pravomoćnom presudom, čak i da se tužiteljici udovolji zahtjevu u nekom iznosu, na njega ne mogu teći zatezne kamate. Iz navoda u tužbi proizlazi da tužiteljica potražuje isplatu zakupnine. Izvansudska procjena koju je tužiteljica dala izraditi odnosi se na iznos koji bi prema stavu tužiteljice predstavljao iznos zakupnine. Takvo potraživanje u potpunosti je neosnovano; prema čl. 4. st. 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18, dalje u tekstu: ZZPP), kada ugovor o zakupu sklapa kao zakupodavac Republika Hrvatska, on mora biti solemniziran. U konkretnom slučaju ne samo da nema solemnizacije, nego nema više niti ugovora o zakupu. Stoga se ne može osnovano potraživati isplata zakupnine. Da bi tužiteljica ostvarila naknadu koju potražuje, a pogotovo u iznosu u kojem ju potražuje, a koji je, usput rečeno, nerazumno

visok, treba dokazati da bi upravo taj iznos ostvarila da je nekretninu dala u zakup trećima te dokazati da ju je uopće mogla nekome dati u zakup. S obzirom da ovdje imamo situaciju u kojoj tužiteljici pripada jedino zemljište, postavlja se logično pitanje tko bi uzeo u zakup „golo“ zemljište u Buzetu površine preko 45000 m<sup>2</sup>, za koju cijenu i za koju svrhu. VSRH je u odluci Rev-3813/94 naveo da je uvjet da bi tužitelj ostvario pravo na naknadu zbog toga što nije mogao dati u zakup poslovni prostor, on mora dokazati da bi taj poslovni prostor dao u zakup i tako ostvario dobitak koji je mogao očekivati prema redovnom tijeku stvari. U konkretnom slučaju tužiteljica to ničime ne dokazuje. Tužiteljica se nadalje poziva na čl. 1111. i 1120. ZOO-a (stjecanje bez osnove), međutim navedene odredbe nisu primjenjive u konkretnom slučaju prvenstveno iz razloga što nikakva imovina tužiteljice nije prešla u imovinu tuženika, nego suprotno tome, upravo tužiteljica pokušava prisvojiti imovinu tuženika (izgrađene objekte, postrojenje i opremu) te mu još za to naplatiti naknadu. Nadalje, čl. 41. Zakona o upravljanju državnom imovinom propisuje da se nekretnina može prodati neposrednom pogodbom osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga su ovdje ispunjeni svi uvjeti za kupnju nekretnina neposrednom pogodbom. Ovo tuženik ističe iako smatra tužbeni zahtjev u potpunosti neosnovanim, no u svrhu konačnog rješenja dugogodišnjih kompliciranih međusobnih odnosa, spreman je postići dogovor i sklopiti nagodbu. Tuženik je konstantno nastojao riješiti međusobne odnose i sporna pitanja dogovorno te je upravo tuženik sve te godine održavao sporne nekretnine. Činjenično stanje nije ni približno onakvo kakvim ga tužiteljica nastoji prikazati. Tuženik napominje da svi dokumenti koji su ovdje priloženi kao dokazi već prileže spisu ovog suda P-337/2019, a za koji su se stranke usuglasile da se izvrši uvid te da se isprave u njemu koriste kao dokaz u ovom postupku, osim priloženih vještačenja i procjembenih elaborata. U skladu sa svim navedenim činjenicama i dokazima, tuženik predlaže odbiti tužbeni zahtjev u cijelosti te obvezati tužiteljicu na naknadu prouzročenih parničnih troškova.

5. Na glavnoj raspravi održanoj 10. rujna 2020. tužiteljica je istaknula kako je 27. svibnja 2020. zaključen prethodni postupak te tuženik nije u mogućnosti iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze stoga predlaže da se činjenice i predloženi dokazi iz podneska tuženika od 7. rujna 2020. osnovom odredbe čl. 299. i 290. Zakona o parničnom postupku Zakona o parničnom postupku ne uzmu u obzir. Zastupnica tužitelja također navodi kako smatra da se sve priložene isprave u ovom sudnom predmetu P-337/2019 ne mogu uzeti u obzir iz razloga jer su dostavljene u taj spis nakon 27. svibnja 2020., odnosno nakon zaključenja prethodnog postupka.

5.1. Na tom ročištu tuženik je uzvratilo navodeći da ustraje na navodima iz podneska od 7. rujna 2020. Ističe da u navedenom podnesku nisu iznesene nove činjenice nego samo obrazloženi prethodni navodi a niti su predloženi novi dokazi. Sva dostavljena dokumentacija nalazi se u spisu kod ovog suda P-337/2019 a za koji su se stranke usuglasile da se isprave u njemu koriste kao dokaz i u ovom postupku. Što se tiče navoda tužitelja da je podnesak trebao biti izravno njemu upućen tuženik ukazuje na čl. 133. Zakona o parničnom postupku.

5.2. Na istom ročištu u svojstvu svjedoka saslušan je Robert Tomulić koji je u bitnome iskazao da je po nalogu Ministarstva državne imovine Republike Hrvatske izradio vještačenje odnosno nalaz i mišljenje glede vrijednosti nekretnine pritom uzimajući u obzir vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih objekata na tom zemljištu.

Potvrđuje da je elaborat koji prileži listu 14 – 82 spisa on izradio. Prilikom izrade elaborata rukovodio se Pravilnikom o metodi procjene vrijednosti nekretnina. Prije izrade elaborata izvršio je uviđaj nekretnine koja se sastoji od većeg broja zemljišta i objekata izgrađenih na tom zemljištu. Na kraju elaborata nalaze se i fotografije tog zemljišta sa građevinama. Prilikom utvrđivanja vrijednosti koristio se poredbenom metodom uvažavajući vrijednost nekretnina dostupnih na "E-nekretnine" s time da je koristio vrijednost nekretnina u periodu od posljednje 4 godine sličnih obilježja. Radilo se o industrijskoj zoni pa je i tu okolnost uzimao u obzir. Kada je procjenjivao vrijednost zakupa tih nekretnina koristio je ukupnu vrijednost nekretnine, dakle vrijednost zemljišta i objekata, a koju ukupnu vrijednost je pomnožio sa kamatnom stopom nekretnine koja je, sukladno ranije spomenutom Pravilniku, iznosila 7% godišnje. Taj je iznos podijelio sa 12 mjeseci kako bi došao do mjesečne vrijednosti zakupnine. Sveukupna rekapitulacija vrijednosti nekretnine u eurima i u kunama sa vrijednošću mjesečnog najma prikazana je na 24 stranici elaborata (list 37 spisa). Dakle iz te rekapitulacije proizlazi da naknada za mjesečni najam odnosno zakup predmetnih nekretnina iznosi 131.614,82 kn. Nije posebno utvrđivao mjesečnu zakupninu u odnosu na samo zemljište, međutim metodologija utvrđivanja vrijednosti mjesečne zakupnine bila bi identična onoj koju je ranije pojašnjavao a ta je da se na ukupnu vrijednost zemljišta obračuna kamata od 7% godišnje, dok bi se rezultat dijelio sa 12 mjeseci kako bi došli do mjesečne zakupnine. Vrijednost zakupa utvrđivao je obzirom na cijeli kompleks, pritom nije uzimao u obzir svrhu, funkcionalnost odnosno namjenu svakog pojedinog objekta. Međutim, da je uzimao u obzir namjenu svakog pojedinog objekta procjenjuje da bi vrijednost zakupa bila procijenjena na veći iznos odnosno da bi vrijednost zemljišta sa objektima bila procijenjena pojedinačno na veću vrijednost. Prilikom procjene vrijednosti nekretnina, a pritom misli na zemljišta sa objektima, nije uzimao u obzir vrijednost strojarskih postrojenja, niti vrijednost pokretnina poput namještaja i opreme odnosno proizvodnih pogona. Ukratko, uzimao je u obzir samo vrijednost građevinskih objekata, konstrukcija. Mogao bi sačiniti dopunu elaborata glede vrijednosti zakupa na način da odvoji vrijednost zakupa zemljišta od vrijednost zakupa izgrađenih objekata, a pritom je nužno da utvrdi vrijednost pojedinačnog zemljišta i vrijednost pojedinačno izgrađenih objekata. Napominje da nije ovlašten uzimati u obzir vrijednost strojarskih postrojenja o kojima je ranije govorio. Prije nego je sačinio elaborat izvršio je pregled građevinskog zemljišta i objekata.

5.3. Na tom ročištu, a nakon saslušanja svjedoka Roberta Tomulića, tuženik je istaknuo kako se i nadalje protivi korištenju vještačkog nalaza odnosno elaborata Roberta Tomulića, budući da je elaborat s procjenom sačinjen po nalogu Ministarstva državne imovine Republike Hrvatske pa ga tuženik ne može prihvatiti kao nepristran. Tuženik se protivi dopuni nalaza i mišljenja upravo iz navedenih razloga. Stoga predlaže provesti vještačenje u ovom postupku od strane sudskog vještaka kojeg odredi sud.

5.4. Raspravnim rješenjem s tog ročišta, a obzirom da je tuženik ustrajao na osporavanju elaborata Roberta Tomulića, koji elaborat kako to pravilno tuženik upozorava nije rezultat dokaza (vještačenjem) određenog i provedenog u ovom postupku u skladu s odredbama Zakona o parničnom postupku, sud je odredio provođenje vještačenja na okolnost vrijednosti mjesečne zakupnine svakog pojedinog zemljišta i svakog pojedinog objekta izgrađenog na tom zemljištu za utuženi period do dana izrade. Osim toga raspravnim rješenjem je između ostalog odredio da se u ovaj spis uloži preslika spisa posl. br. P-337/2019 sa stanjem na dan 27. svibnja 2020. kada

je u ovom postupku zaključen prethodni postupak (preslika spisa P-337/2019 priklopljena ovom spisu u bijelom omotu).

6. Rješenjem od 16. listopada 2020. određeno je provođenje dokaza vještačenjem po vještaku građevinske struke Anti Bandiću na okolnost vrijednosti mjesečne zakupnine svakog pojedinog zemljišta (k.č.br. 2495/1 (stare oznake 4140/1, 4140/3, 4136/3), k.č.br. 2495/6 (stare oznake dio k.č.br. 4137/5, dio 4137/4), k.č.br. 2497 (stare oznake dijelovi k.č.br. 4137/5, 4137/4, 4133/7, 4133/5), k.č.br. 2495/3 (stara oznaka k.č.br. 4139/1), k.č.br. 2495/5 (stara oznaka k.č.br. 4137/2), k.č.br. 2495/4 (stara oznaka k.č.br. 4139/2), k.č.br. 2489/5 u dijelu od 1191/2558 (stara oznaka k.č.br. 4029/2, 4029/1), k.č.br. 2489/6, k.č. br. 2492, k.č.br. 2493, k.č.br. 2497, sve u k.o. Buzet – Stari Grad, a koje se nalaze u kompleksu pivovare u Buzetu) i svakog pojedinog objekta izrađenog na tom zemljištu za utuženi period do dana izrade nalaza i mišljenja.

6.1. Podneskom od 21. listopada 2021. vještak Ante Bandić je u spis dostavio nalaz i mišljenje od 4. listopada 2021. (list 263-760 spisa, pritom je vještak nalaz i mišljenje dostavio u 11 primjeraka). Prema nalazu i mišljenju tržišna vrijednost zemljišta i objekta izgrađenog na k.č. 2497 k.o. Buzet – Stari Grad na dan izrade nalaza iznosi 2.370.000,00 kn, tržišna vrijednost zemljišta k.č. 2495/1 k.o. Buzet – Stari Grad na dan izrade nalaza iznosi 1.930.000,00 kn, tržišna vrijednost zemljišta i objekata izgrađenih k.č. 2495/6 k.o. Buzet – Stari Grad na dan izrade nalaza iznosi 560.000,00 kn, tržišna vrijednost zemljišta i objekata izgrađenih k.č. 2495/3 k.o. Buzet – Stari Grad na dan izrade nalaza iznosi 630.000,00 kn, tržišna vrijednost zemljišta i objekta izgrađenog k.č. 2495/5 k.o. Buzet – Stari Grad na dan izrade nalaza iznosi 431.000,00 kn, tržišna vrijednost zemljišta i objekta izgrađenog na k.č. 2495/4 k.o. Buzet – Stari Grad na dan izrade nalaza iznosi 159.000,00 kn, tržišna vrijednost 1191/2558 dijela zemljišta i objekata izgrađenih na k.č. 2489/5 k.o. Buzet – Stari Grad na dan izrade nalaza iznosi 370.171,00 kn, tržišna vrijednost zemljišta i objekta izgrađenog za k.č. 2489/6 k.o. Buzet – Stari Grad na dan izrade nalaza iznosi 1.100.000,00 kn, tržišna vrijednost zemljišta i objekta - tvornice izgrađene za k.č. 2492 k.o. Buzet – Stari Grad na dan izrade nalaza iznosi 9.600.000,00 kn, tržišna vrijednost zemljišta i pratećih objekta tvornice izgrađenih za k.č. 2493 k.o. Buzet – Stari Grad na dan izrade nalaza iznosi 8.270.000,00 kn (pritom tržišna vrijednost zemljišta i pratećih objekta tvornice izgrađenih za k.č. 2493 k.o. Buzet – Stari Grad bez uključenog objekta 1. za kojega tuženik tvrdi da ga je sam izgradio, na dan izrade nalaza iznosi 5.840.000,00 kn), tržišna vrijednost zemljišta i objekta izgrađenog za k.č. 2498 k.o. Buzet – Stari Grad na dan izrade nalaza iznosi 1.800.000,00 kn, što sveukupno iznosi 27.220.171,00 kn. Prema drugoj varijanti bez objekta 1. na k.č. 2493 k.o. Buzet – Stari Grad tržišna vrijednost sveukupno iznosi 24.790.171,00 kn. Prema trećoj varijanti vještak je uzimao u obzir objekte i zemljište Pivovare u funkcionalnom odnosu, te zaključivši da se u funkcionalnom odnosu nalaze katastarske čestice broj k.č. 2497, k.č. 2495/6, u 1191/2558 dijela k.č. 2489/5, k.č. 2489/6, k.č. 2492, k.č. 2493 i k.č. 2498, sve k.o. Buzet – Stari Grad, te objekti na istima, utvrdio tržišnu vrijednost u iznosu od sveukupno 24.071.171,00 kn. Pritom, tržišna vrijednost funkcionalne cjeline bez objekta 1. na k.č. 2493 k.o. Buzet – Stari Grad sveukupno iznosi 21.640.171,00 kn.

6.2. U podnesku od 15. studenoga 2021. tužitelj se očitovao na nalaz i mišljenje vještaka konstatirajući da je procjena tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina načinjena sukladno ZPVN i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

metodološki ispravno primjenom troškovne metode (procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta procijenjena je primjenom usporedne metode). Unatoč činjenici da je primijenjena prikladna metoda procjene vrijednosti nekretnina, tužitelj smatra da procjena nije načinjena u potpunosti sa ZPVN i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina i kao takva nije prihvatljiva. Tužitelj ističe da procjenitelj nije zatražio izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnih prostora od nadležnog tijela (u Elaboratu nije priložen zahtjev i odgovor nadležnog tijela da ne raspolaže s traženim podacima) kao i podatke o zakupu. Pri procjeni tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta (interkvalitativno izjednačenje) korišteni su koeficijenti koji ne zadovoljavaju načelo naknadne provjerljivosti (lokacija) a za neke (utjecaj buke i zagađenje zraka) potrebna je dodatna argumentacija. Pri procjeni vrijednosti zgrada potrebno je iz jedinične cijene gradnje izlučiti vrijednost vodnog doprinosa i uzgrednih troškova te ih poslije izračuna sadašnje vrijednosti primjenom FK matrice naknadno pribrojiti. Neki elementi procjene (transformator) nadilaze kompetencije procjenitelja. Kod izračuna geometrijskih karakteristika u pojedinim slučajevima potrebna je interpolacija koeficijenata. Procjene građevinskih poboljšica također je potrebno procijeniti primjenom FK matrice. Tužitelj nadalje ističe da zakonski nije dopustiva procjena vrijednosti zakupnine građevinskog zemljišta gospodarske namjene (unatoč činjenici da nema podataka na predmetnoj lokaciji) na bazi proizvoljnog postotka vrijednosti zakupnina zemljišta turističke namjene. Bitna primjedba odnosi se i na procjenu tržišne vrijednosti zakupnine izgrađenih građevinskih čestica koja je procijenjena na način da se tržišna vrijednost pojedine nekretnine pomnožila s kamatnom stopom na kredite komercijalnih banaka. Zaključak da podatci o orijentacijskim stopama na nekretnine (prilog 13. Pravilnika) nije životna za današnje vrijeme te nije niti zakonski prihvatljiva.

6.3. Podneskom od 19. studenoga 2021. te 24. studenoga 2021. tuženik se očitovao na nalaz i mišljenje vještaka te na navode tužiteljice. U svojim podnescima ističe da je sudski vještak u predmetnom nalazu i mišljenju obuhvatio i k.č.br. 2498 koja u naravi predstavlja parkiralište površine 6343 m<sup>2</sup>, sve upisano u z.k.ul.br. 3131 k.o. Buzet – Stari Grad, iako navedena katastarska čestica nije naznačena kao predmet vještačenja u rješenju naslovnog Suda u gore naznačenom predmetu od 16. listopada 2020.g., te nije niti obuhvaćena tužbom tužiteljice. U preostalom dijelu nalaza i mišljenja sudskog vještaka, tuženik smatra da je isti sačinjen sukladno relevantnim propisima i pravilima struke te na isti u preostalom dijelu nema posebnih primjedbi. Tuženik ističe da je u predmetu posl. br. P-337/2019 dana 13. kolovoza 2021. donijeta nepravomoćna prvostupanjska presuda kojom je djelomično usvojen tužbeni zahtjev tužiteljice te nalaženo tuženiku da tužiteljici u roku od 15 dana preda u posjed nekretnine: k.č. br. 2497 (stare oznake, dijelovi k.č. br. 4137/5, 4137/4, 4133/7, 4133/5) zgrada, površine 286 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 3130 k.o. Buzet-Stari grad, k.č. br. 2489/6, kuća, dvorište, pašnjak, ukupne površine 2514 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul.3113 k.o. Buzet-Stari grad, k.č. br. 2492, tvornica i dvorište s površinom od 3360 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 3119 k.o. Buzet Stari grad, k.č. br. 2493, zgrada i dvorište s površinom od 12731 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 3120 k.o. Buzet Stari grad. Pojašnjava da je u odnosu na ostale čestice koje su bile predmet tužbenog zahtjeva tužiteljice u istom postupku, tužbeni zahtjev povučen i to u odnosu na k.č.br. 2495/1, k.č.br. 2495/6, k.č.br. 2495/3, k.č.br. 2495/5 i k.č.br. 2495/4, obzirom da iste nekretnine tuženik ne koristi niti ih je koristio, odnosno odbijen u odnosu na 1191/2558 dijela k.č. br. 2489/5, obzirom da tužiteljica nije realno odredila dio predmetne nekretnine za koji tvrdi da je u njenom vlasništvu. Protiv naznačene presude tuženik je u zakonskom roku, dana 30. kolovoza 2021.

podnio žalbu. Međutim, ne ulazeći u žalbene razloge, te navode tuženika u žalbi podnesenoj u ovisnom predmetu posl. br. P-337/2019, čak i u slučaju da navedena prvostupanjska presuda u istom predmetu koji se vodi radi predaje u posjed predmetnih nekretnina, stekne svojstvo pravomoćnosti, eventualni predmet tužbenog zahtjeva u ovom postupku mogu biti samo iznosi mjesečnih zakupnina utvrđenih prema predmetnom nalazu i mišljenju, a koji se odnose na gore naznačene čestice i to kako slijedi: tržišna vrijednost mjesečnog zakupa zemljišta i svakog pojedinog objekta izgrađenog na k.č. 2497 k.o. Buzet – Stari Grad u iznosu od 7.900,00 kn, tržišna vrijednost mjesečnog zakupa zemljišta i svakog pojedinog objekta izgrađenog na k.č. 2489/6 k.o. Buzet – Stari Grad u iznosu od 3.667,00 kn, tržišna vrijednost mjesečnog zakupa zemljišta i svakog pojedinog objekta izgrađenog na k.č. 2492 k.o. Buzet – Stari Grad u iznosu od 32.000,00 kn, tržišna vrijednost mjesečnog zakupa zemljišta i svakog pojedinog objekta izgrađenog na k.č. 2493 k.o. Buzet – Stari Grad, izuzev objekta 1. obzirom da ga je tuženik sam izgradio (Varijanta 2.) u iznosu od 19.467,00 kn, što sve ukupno iznosi 63.034,00 kn mjesečno.

6.4. U podnesku od 24. studenoga 2021. tuženik se dodatno očitovao na prigovore tužiteljice glede rezultata vještačenja. Naveo je da tužiteljica bez obrazloženja zaključuje kako „unatoč činjenici da je primijenjena prikladna metoda procjene vrijednosti nekretnina, procjena nije načinjena u potpunosti sa ZPVN i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina i kao takva nije prihvatljiva“, ne navodeći u kojim konkretno dijelovima nalaza i mišljenja vještak pri procjeni tržišne vrijednosti zemljišta i zgrada, nije primijenio (ili je pogrešno primijenio) određene koeficijente. Tako npr. navodi da je kod izračuna geometrijskih karakteristika u pojedinim slučajevima potrebna interpolacija koeficijenata. Shodno tome, tuženik nije u mogućnosti kvalitetno se očitovati na ove navode tužiteljice. Međutim, tržišna vrijednost predmetnih nekretnina nije niti okolnost na koju je naloženo provođenje vještačenja već vrijednost mjesečne zakupnine svakog pojedinog zemljišta i objekta izgrađenom na tom zemljištu, pri čemu se tržišna vrijednost nekretnina uzima samo kao jedan od parametara za izračun vrijednosti zakupnine uz primjenu kamatne stope na nekretnine. Iz predmetnog nalaza i mišljenja vještaka razvidno je da je ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina viša od ukupne procijenjene vrijednosti iz Procjembenog elaborata društva VIRTUS PROJEKT d.o.o. Rijeka od 19. studenoga 2018. (u nastavku: Procjembeni elaborat) na koji se tužiteljica poziva u svojoj tužbi. Naime, prema Procjembenom elaboratu ukupna tržišna vrijednost nekretnina procijenjena je na iznos od 22.562.541,22 kn ili 3.040.751,21 EUR, dok je nalazom i mišljenjem vještaka Bandića ista procijenjena na iznos od ukupno 27.220.171,00 kn ili 3.635.285,00 EUR odnosno za cca 600.000,00 EUR više nego Procjembenim elaboratom. Iz predmetnog podneska tužiteljice razvidno je da se bitna primjedba tužiteljice na nalaz i mišljenje vještaka odnosi na procjenu tržišne vrijednosti zakupnine za predmetne čestice, smatrajući je zakonski neprihvatljivom, obzirom da je istu vještak procijenio na način da je tržišnu vrijednost pojedine nekretnine pomnožio s stopom na kredite komercijalnih banaka, uz obrazloženje da podaci o orijentacijskim stopama na nekretnine iz Priloga 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nisu životni za današnje vrijeme. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (u nastavku: ZPVN) u članku 1. stavku 1. toč. 12. definira kamatnu stopu na nekretninu (stopa prinosa nekretnine) kao stopu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednostima prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine i izražava se u postotku, sve prema prihodovnoj metodi. Nadalje, u stavku

2. članka 24. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (u nastavku: Pravilnik), propisano je da u slučaju kada se na lokalnom ili regionalnom tržištu nekretnina ne mogu utvrditi kamatne stope na nekretnine, dopušteno je korištenje kamatnih stopa iz drugih usporedivih područja. Također, stavkom 3. istog članka, propisano je da su orijentacijske vrijednosti kamatnih stopa na nekretnine koje se mogu koristiti u prijelaznom razdoblju, do objave kamatnih stopa na nekretnine za lokalno tržište, propisane Prilogom 13. istog Pravilnika. Iz navedene stipulacije propisa prvenstveno je razvidno na koji način se utvrđuju kamate na nekretnine, a ako iste nije moguće utvrditi za lokalno ili regionalno tržište, dopušteno je korištenje kamatnih stopa iz drugih usporedivih područja, kako za područje Istre, a i RH, ne postoje podaci o zakupu sličnih nekretnina odnosno dostatni podaci za utvrđivanje kamate na nekretnine, vještak je sukladno dopuštanju iz članka 24. stavka 2. Pravilnika, pravilno primijenio kamatnu stopu iz drugog usporedivog područja odnosno kamatnu stopu kojom se prosječno kapitaliziraju kreditna sredstva komercijalnih banaka za poslovne subjekte. Također, pogrešno je tumačenje tužiteljice da je propisana obvezna primjena orijentacijskih stopa na nekretnine iz Priloga 13. Pravilnika, obzirom da je samo propisano kako se iste stope u prijelaznom periodu mogu koristiti. Razvidno je da iz gore navedenog proizlazi da kamatnu stopu na nekretninu za pojedine slučajeve mogu ad hoc izvoditi procjenitelji sukladno propisanoj metodologiji. Inzistiranje tužiteljice na primjeni orijentacijskih stopa propisanih u Prilogu 13. Pravilnika, odnosno primjena stope od 7%, kako je to primijenjeno u Procjembenom elaboratu, apsolutno je netržišno, tuženiku nije poznat slučaj da se na siguran prihod ostvaruje prinos od 7%. Pri određivanju predmetne kamatne stope očekivan (održivi) prinos treba staviti u korelaciju sa stanjem nekretnine, njenom održivosti i lokaciji, stanjem na tržištu, a gdje područje Grada Buzeta sigurno nije na vrhu takve liste, obzirom da se radi o području niske tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje. Nadalje, ne manje važan je i podatak da je cjelokupna imovina (kad se izuzmu ulaganja samog tuženika u objekte, postrojenja i opremu) odavno amortizirana i plaćena, što je i utvrđeno presudom Općinskog suda Pazinu, Stalna služba u Buzetu, posl. br. P-80/09, koja prileži ovom spisu, te je stoga utvrđivanje vrijednosti zakupnine potrebno svesti i staviti u odnos sa samo vrijednošću zemljišta. Slijedom iznesenog, razvidno je da ne stoji primjedba tužiteljice da primjena kamatnih stopa s drugih usporedivih područja, kako je to primijenio i utvrdio vještak u svom Nalazu i mišljenju, nije zakonski prihvatljiva.

6.5. Na glavnoj raspravi održanoj 10. svibnja 2022. vještak Ante Bandić usmeno je izložio nalaza i mišljenje navodeći da ostaje u cijelosti kod danog nalaza i mišljenja, a glede prigovora tužiteljice u svezi izračuna cijene mjesečne zakupnine istaknuo je da se u cijelosti pridružuje navodima tuženika kojima je obrazložio činjenične razloge pa tako i pravne razlog njegova zaključka. Dalje je, glede prigovora tužiteljice kako nije zatražio izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju poslovnih prostora od nadležnog tijela kao i podatke o zakupu, naveo da se u čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina navodi da se u svrhu provedbe zakona mogu na temelju pisanih zahtjeva pribaviti podaci iz e-nekretnina. Predmetna odredba ne nalaže već dopušta kao mogućnost procjenitelju koristiti podatke iz e-nekretnina. S time u svezi istaknuo je da je ovlašten pribavljati podatke iz navedene baze, te je te podatke pribavljao putem navedene baze, s time da je koristio podatke o onim nekretninama za koje je smatrao da imaju najviše pouzdanih obilježja sa procjenjivanom nekretninom. Također, napomenuo je da je sustav e-nekretnine elektronički sustav, u kojemu se prijava provodi elektroničkim putem te stoga ne raspolaže zahtjevom ni odgovorom, kako to tužitelj navodi, nadležnog tijela, s obzirom da sam je, kako je to

ranije obrazložio, izvršio uvid u tu elektronsku bazu podataka. Glede prigovora da su pri procjeni tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta korišteni koeficijenti koji ne zadovoljavaju načelo naknadne provjerljivosti te da je za neke druge korištene koeficijente primjerice utjecaja buke i zagađenja zraka potrebna dodatna argumentacija, naveo je da se većina koeficijenata koje je koristio nalazi u Pravilniku pa tako i buka i zagađenje zraka. Međutim nije mjerio tu buku ni stupanj zagađenja već je uzeo najniži propisani kriterij za umanjenje vrijednosti nekretnine, cijeneći pritom da se radi o nekretnini u gospodarskoj zoni gdje je uobičajena buka i prašina u okruženju. U oba slučaja zaključio je da je utjecaj neznatan, pritom je koristio i neke koeficijente koji su po njegovoj procjeni minimalni odnosno od najmanjeg utjecaja na procjenu konačne tržišne vrijednosti nekretnine. Navedeno se može iščitati iz statističke kontrole korištenih podataka s obzirom da mu dopušteno odstupanje nije veće od sigma odnosno pravilo 2 sigma, što će reći da je interkvalitativno izjednačenje u granicama dopuštenja propisanog Pravilnikom. Glede prigovora da je pri procjeni vrijednosti zgrada potrebno iz jedinične cijene gradnje izlučiti vrijednost vodnog doprinosa i uzgrednih troškova te ih poslije izračuna sadašnje vrijednosti primjenom FK matrice naknadno pribrojiti, odgovara da je primjedba opravdana. Stoga bi trebalo ukupnu vrijednost zgrade i vanjskog uređenja povećati i za te troškove. Što se tiče nekretnine na kojoj se nalazi transformator – trafostanica ona se nalazi izvan kruga tvorničkog postrojenja pivovare. Radi se o prolaznoj trafostanici prema Roču i ne koristi je pivovara. Taj je podatak dobio od HEP-a Pogon Buzet. Što se tiče prigovora da je kod izračuna geometrijskih karakteristika u pojedinim slučajevima potrebna interpolacija koeficijenata odgovara da su koeficijenti koje sam koristio predviđeni Pravilnikom, vidljivi su iz priloga 1 Pravilnika, te moli za dodatno pojašnjenje pitanja odnosno prigovora što bi interpolacija trebala predstavljati. Navedene prilike, na upit suda, tužiteljica je navela kako joj nije potrebno dodatno pojašnjavati interpolaciju koeficijenata te da je zadovoljna odgovorom vještaka. Glede prigovora u svezi procjene građevinskih poboljšica navodi da na njih stranke nisu ukazivale stoga ih nije uzeo u obzir. Što se tiče prigovora da zakon ne dopušta procjenu vrijednosti zakupnine građevinskog zemljišta gospodarske namjene na bazi proizvoljnog postotka vrijednosti zakupnine zemljišta turističke namjene, odgovara da je to točno no vještak je morao sudu dostaviti konkretan zaključak i to je učinio koristeći raspoložive podatke. Naime, nije imao drugih podataka, primjerice za Buzet je pronašao podatke u pogledu najma poljoprivrednog zemljišta, što nikako nije moguće dovesti u korelaciju sa zakupninom građevinskog zemljišta gospodarske namjene. S druge strane pribavio je podatke o najmu turističkog zemljišta u priobalju Istre, i taj je podatak na temelju svog najboljeg znanja, dugogodišnjeg iskustva kao procjenitelj i vještak, umanjio za 50%, te upravo tu vrijednost smatra primjerenom u konkretnom slučaju za ocjenu zakupnine građevinskog zemljišta gospodarske namjene. Na poseban upit zastupnice tužiteljice da li bi bilo ispravnije za procjenu zakupnine građevinskog zemljišta gospodarske namjene usporediti zakupninu zemljišta u primjerice poslovnim zonama Istarske županije poput poslovne zone Galižana, Poreč – Buići, i sl., odgovara da je pregledao cijelu bazu e-nekretnine na području Istarske županije te je tražio podatke pretražujući ne samo zakup već i kupoprodaju, pa je tako pregledao sve poslovne zone u Istarskoj županiji, međutim poslovne zone su se gradile ili na vlastitom zemljištu ili na pravu građanja te stoga nije mogao doći do podataka o cijeni zakupa zemljišta u poslovnim zonama. Stoga je koristio dostupne podatke o zakupu turističkog zemljišta, pritom cijeneći t1, t2 i t3 zone turističkog zemljišta. Većina cijena zakupa odnosi se na kampove budući su hoteli većinom na vlastitom zemljištu. Točno je da su kampovi većinom na poljoprivrednom zemljištu, ali se radi o zemljištu turističke namjene. Glede



posljednje primjedbe u svezi procjene tržišne vrijednosti nekretnine izgrađenih građevinskih čestica koristeći umnožak s kamatnom stopom na kredite komercijalnih banaka, te u svezi zaključka o podacima o orijentacijskim stopama na nekretnine, navodi da se koristio istom procjeniteljskom tehnikom kao i vještak angažiran od strane Republike Hrvatske, a čiji nalaz i mišljenje se nalazi i u ovom spisu.

6.5.1. Na istom ročištu zastupnica tužiteljice predložila je da vještak dopuni odnosno ispravi nalaz i mišljenje u svezi dane primjedbe kako je za procjenu vrijednosti zgrade potrebno iz jedinične cijene gradnje izlučiti vrijednost vodnog doprinosa i uzgrednih troškova te ih poslije izračuna sadašnje vrijednosti primjenom FK matrice naknadno pribrojiti, osim u dijelu k. č. br. 2495/4 (stara oznaka k. č. br. 4139/2) livada, trafostanica ukupne površine 96 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 3126 k. o. Buzet – Stari Grad, a kojem prijedlogu je sud udovoljio te raspravnim rešenjem naložio vještaku dopuniti nalaza na navedene okolnosti.

6.6. Vještak Ante Bandić dostavio je dopunu nalaza i mišljenja 4. listopada 2022. Prema rekapitulaciji postojećih nalaza, vještak iznosi zaključak na okolnosti vještačenja (uz zaokruživanje mjesečnih iznosa zakupnine svake pojedine čestice) kako slijedi: k.č. 2497 k.o. Buzet – Stari Grad iznos od 8.600,00 kn, k.č. 2495/1 k.o. Buzet – Stari Grad iznos od 900,00 kn, k.č. 2495/6 k.o. Buzet – Stari Grad iznos od 600,00 kn, k.č. 2495/3 k.o. Buzet – Stari Grad iznos od 1.600,00 kn, k.č. 2495/5 k.o. Buzet – Stari Grad iznos od 300,00 kn, k.č. 2495/4 k.o. Buzet – Stari Grad iznos od 500,00 kn, 1191/2559 dijela k.č. 2489/5 k.o. Buzet – Stari Grad iznos od 1.300,00 kn, k.č. 2489/6 k.o. Buzet – Stari Grad iznos od 3.900,00 kn, k.č. 2492 k.o. Buzet – Stari Grad iznos od 35.200,00 kn, k.č. 2493 k.o. Buzet – Stari Grad iznos od 29.400,00 kn, k.č. 2493 k.o. Buzet – Stari Grad, izuzev objekta 1. za kojega tuženik tvrdi da ga je sam izgradio, iznos od 20.500,00 kn, k.č. 2498 k.o. Buzet – Stari Grad iznos od 5.000,00 kn, ukupna mjesečna zakupnina iznosi 87.300,00 kn, odnosno ukupna mjesečna zakupnina – bez objekta iznosi 78.400,00 kn, pritom je iskazivanje procijenjene vrijednosti provedeno zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika) iznosa vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine, vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice, vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

6.7. Na raspravi održanoj 30. siječnja 2023. zastupnica tužiteljice istaknula je da je u predmetu poslovni broj P-337/2019 ovog suda odlukom VTS RH poslovni broj PŽ-4929/2021 od 6. prosinca 2022. parnični postupak radi predaje u posjed istih nekretnina pravomoćan, te tužiteljica predlaže da se u ovaj spis pribave presude prvostupanjskog i drugostupanjskog suda.

6.7.1. Na istom ročištu vještak Ante Bandić usmeno je dopunio nalaza i mišljenje ustrajući na pisano dostavljenom nalazu s dopunom od 3. listopada 2022., a koju dopunu je sačinio u skladu sa nalogom suda. Pojasnio je da je prvobitni nalaz korigirao uvažavajući opasku tužiteljice i to na način da je u jediničnu cijenu građenja uključio i vodni doprinos. Dodatno je pojasnio da je nekada vodni doprinos taksativno bio uključen u jediničnu cijenu građenja, međutim Pravilnik se izmijenio te je u posljednjim definicijama ispušten vodni doprinos. Dodatno je istaknuo da je omaškom naznačio na dopuni nalaza i mišljenja godinu 2021. i 2023. a ispravno valja staviti 2022.

6.7.2. Zamjenica punomoćnika tuženika je na ročištu istaknula da je glede tuženika proveden postupak predstečajne nagodbe na temelju rješenja pos. br. Stpn-

1009/2015 a koje je postalo pravomoćno 4. kolovoza 2015. U tom postupku predstečajne nagodbe tužiteljica nije prijavila svoje tražbine s naslova zakupnine odnosno stečenog bez osnove a koje potražuje u ovom postupku za period do 4. kolovoza 2015. Stoga tuženik smatra kako je tužiteljica preklauzirana u svom zahtjevu za tražbinu dospjelu zaključno do 4. kolovoza 2015. Dodatno je navela kako je u pogledu nekretnine k.č. br. 2493, k.o. Buzet-Stari Grad potrebno uzeti u obzir da je objekt na toj čestici tuženik sam dogradio.

6.7.3. Zastupnica tužiteljice je uzvratila da se protivi prigovoru prekluzije prava tužiteljice s obzirom na postupak predstečajne nagodbe tuženika. Ističe kako u ovoj fazi postupka tuženik više nije u mogućnosti isticati materijalno pravne prigovore a niti predlagati dokaze na te nove okolnosti predstečajne nagodbe.

7. Tužiteljica je u podnesku od 17. veljače 2023. tužitelj, sukladno raspravnom rješenju suda, precizirala tužbeni zahtjev. Pojasnila je da je presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj: 6 PŽ-4929/2021-3 od 06. prosinca 2022. pravomoćno potvrđena presuda Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-337/2019-55 od 13. kolovoza 2021. u dijelu u kojem je naloženo tuženiku Istarskoj pivovari d.o.o. Buzet da u roku 15 dana preda u posjed tužiteljici nekretnine k.č. br. 2497, k.o. Buzet-Stari grad, k.č. br. 2489/6, k.o. Buzet-Stari grad, k.č. br. 2492, k.o. Buzet-Stari grad, te k.č. br. 2493, k.o. Buzet-Stari grad. U navedenoj parnici, nakon provedenog uviđaja te nalaza i mišljenja, tužiteljica je nakon utvrđenja da tuženik nije u posjedu nekih od prvotno navedenih nekretnina, djelomično povukla tužbeni zahtjev. Tuženik nije postupio po navedenoj ovršnoj ispravi i nije tužiteljici predao gore navedene nekretnine u posjed. U odnosu na 1191/2558 dijela k.č. br. 2489/5 k.o. Buzet-Stari grad, nekretnine u suvlasništvu tužiteljice, a koja je nesporno u bespravnom posjedu tuženika, pravomoćno je odbijen zahtjev, jer nalog za predaju u posjed, nije moguć bez izrade etažnog elaborata i bez realno određenog dijela predmetne nekretnine. Međutim, vještak je izračunao iznos mjesečne zakupnine za tu nekretninu u odnosu na suvlasnički dio. Tuženik ne spori da je u posjedu tog suvlasničkog dijela te nije osporio način i visinu izračuna mjesečne zakupnine u odnosu na navedeni suvlasnički dio od 1191 m<sup>2</sup>, na kojoj osnovi je i izračunat iznos mjesečne zakupnine. Temeljem nalaza i mišljenja vještaka Ante Bandića od 03. listopada 2022. i usmenog saslušanja vještaka, tužiteljica precizira tužbeni zahtjev, na način da potražuje mjesečni iznos zakupnine za k.č. br. 2497 k.o. Buzet-Stari grad, od 8.600,00kn/mj ili 1.141,42 EUR, mjesečni iznos zakupnine za k.č. br. 2489/6 k.o. Buzet-Stari grad, od 3.900,00 kn/mj ili 517,62 EUR, mjesečni iznos zakupnine za k.č. br. 2492 k.o. Buzet-Stari grad, od 35.200,00 kn/mj ili 4.671,84 EUR, mjesečni iznos zakupnine za k.č. br. 2493 k.o. Buzet-Stari grad, od 20.500,00 kn/mj ili 2.720,82 EUR, i to prema varijanti br. 2., mjesečni iznos zakupnine za 1191/2559 dijela k.č. br. 2489/5 k.o. Buzet-Stari grad, od 1.234,00 kn/mj ili 163,78 EUR. Dakle, do iznosa preciziranog tužbenog zahtjeva, došli se na način da su zbrojeni gore navedene iznosi te se dobio ukupni mjesečni iznos zakupnine (za k.č. br. 2489/6, k.č. br. 2492, k.č. br. 2493, za 1191/2559 dijela k.č. br. 2489/5 sve u k.o. Buzet-Stari grad ) te iznosi 9.215,48 EUR-a. Taj iznos od 9.215,48 EUR, pomnožili su sa 103 mjesečna iznosa i dobili ukupni precizirani iznos od 949.194,44 EUR. Slijedom navedenog, tužiteljica Republika Hrvatska, nakon provedenog dokaznog postupka, precizira tužbeni zahtjev koji glasi;

" I. Nalaže se tuženiku Istarskoj pivovari d.o.o. Buzet, Sveti Ivan Dol 10, OIB: 34031012034, da tužiteljici Republici Hrvatskoj, isplati u roku 15 dana, iznos od

949.194,44 EUR sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na svaki pojedinačni mjesečni iznos, kako slijedi;

- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. kolovoza 2014. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. rujna 2014. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. listopada 2014. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. studenog 2014. do isplate (do 6. studenoga)
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. prosinca 2014. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. siječnja 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. veljače 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. ožujka 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. travnja 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. svibnja 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. lipnja 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. srpnja 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. kolovoza 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. rujna 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. listopada 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. studenog 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. prosinca 2015. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. siječnja 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. veljače 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. ožujka 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. travnja 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. svibnja 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. lipnja 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. srpnja 2016. do isplate

- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. kolovoza 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. rujna 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. listopada 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. studenog 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. prosinca 2016. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. siječnja 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. veljače 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. ožujka 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. travnja 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. svibnja 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. lipnja 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. srpnja 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. kolovoza 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. rujna 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. listopada 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. studenog 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. prosinca 2017. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. siječnja 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. veljače 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. ožujka 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. travnja 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. svibnja 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. lipnja 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. srpnja 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. kolovoza 2018. do isplate

- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. rujna 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. listopada 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. studenog 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. prosinca 2018. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. siječnja 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. veljače 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. ožujka 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. travnja 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. svibnja 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. lipnja 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. srpnja 2019. do isplate
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. kolovoza 2019. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. rujna 2019. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. listopada 2019. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. studenog 2019. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. prosinca 2019. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. siječnja 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. veljače 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. ožujka 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. travnja 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. svibnja 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. lipnja 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. srpnja 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. kolovoza 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. rujna 2020. do isplate,

- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. listopada 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. studenog 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. prosinca 2020. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. siječnja 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. veljače 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. ožujka 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. travnja 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. svibnja 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. lipnja 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. srpnja 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. kolovoza 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. rujna 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. listopada 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. studenog 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. prosinca 2021. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. siječnja 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. veljače 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. ožujka 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. travnja 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. svibnja 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. lipnja 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. srpnja 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. kolovoza 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. rujna 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. listopada 2022. do isplate,

- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. studenog 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. prosinca 2022. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. siječnja 2023. do isplate,
- 9.215,48 EUR, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 1. veljače 2023. do isplate.“

8. U podnesku od 3. ožujka 2023. tuženik je istaknuo da nije točan navod tužiteljice glede 1191/2558 dijela k.č.br. 2489/5 k.o. Buzet-Stari grad, budući da je tuženik sporio obuhvat nekretnina za koje bi bio u obvezi isplatiti iznose mjesečnih zakupnina, a što je vidljivo i iz raspravnog zapisnika od 30. siječnja 2023.g. gdje je tuženik izričito naveo da je spreman prihvatiti tužbeni zahtjev glede mjesečne zakupnine tuženice ali samo u odnosu na one nekretnine za koje je pravomoćnom presudom u ovosudskom predmetu posl.br. P-337/2019 naloženo tuženiku da iste vrati u posjed tužiteljici, a kojim nalogom nije obuhvaćena i ova čestica. Nadalje, prilikom preciziranja tužbenog zahtjeva nije uzeto u obzir da je glede tuženika proveden postupak predstečajne nagodbe temeljem rješenja naslovnog Suda posl.br. Stpn-1009/2015 od 16. srpnja 2015. koje je postalo pravomoćno s danom 04. kolovoza 2015. U predmetnom postupku predstečajne nagodbe tužiteljica nije prijavila svoje tražbine s naslova zakupnine odnosno stečenog bez osnove. Naime, predstečajni postupak provodi se radi uređivanja pravnoga položaja dužnika i njegova odnosa prema vjerovnicima, te sprečavanja nesposobnosti plaćanja i održavanja njegova poslovanja. Stoga je cilj predstečajnog postupka spasiti dužnika da ne bi došlo do pokretanja stečajnog postupka odnosno prestanka poslovanja, a čime bi došlo u pitanje i mogućnost namirenja vjerovnika. Stoga se planom restrukturiranja dužnika u predstečajnom postupku, predlažu mjere za njegovu „ozdravljenje“. Tako je i gore naznačenim pravomoćnim rješenjem posl. br. Stpn-1009/2015, odobrena je sklopljena predstečajna nagodba odnosno potvrđen je Plan restrukturiranja tuženika sve u cilju omogućavanja nastavka poslovanja tuženika. Da je tužiteljica u navedenom predstečajnom postupku prijavila svoje potraživanje u odnosu na predmet ovog spora, vjeruje da bi isto utjecalo na izradu plana restrukturiranja tuženika, a time i na obveze tuženika prema ostalim vjerovnicima utvrđene planom restrukturiranja. Napominje da sukladno odredbama Stečajnog zakona koje se odnose na predstečajni postupak, potvrđeni plan restrukturiranja ima pravni učinak prema svim vjerovnicima koji su sudjelovali u postupku predstečajne nagodbe kao i prema onima koji nisu. Smatra da se, obzirom da se u odnosu na tuženika vodio i pravomoćno dovršio predstečajni postupak sklapanjem predstečajne nagodbe, ne može uvažiti tužbeni zahtjev tužiteljice koji se odnosi na razdoblje od 01. kolovoza 2014. pa do 04. kolovoza 2015., kada je rješenje o odobravanju predstečajne nagodbe i plana restrukturiranja postalo pravomoćno, jer bio se time gubio pravni učinak potvrđenog plana restrukturiranja samo prema tužiteljici, čime bi tužiteljica bila dovedena u povoljniji položaj u odnosu na ostale vjerovnike iz predstečajnog postupka obzirom da bi bila namirena u većem opsegu nego ostali vjerovnici. Nadalje, također nije uzeta u obzir niti činjenica da je tuženik proveo postupak ozakonjenja svih građevina koje se nalaze na predmetnim česticama i snosio trošak naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru u iznosu od 608.145,78 kn (80.714,82 EUR), naknadu za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta u građevinsko u iznosu od 3.797,15 kn (503,97 EUR), komunalni doprinos u iznosu 618.501,50 kn (82.089,26 EUR), kao i na vodni doprinos

u iznosu od 182.599,65 kn (24.235,14 EUR), a sve kako bi ishodio rješenje o minimalno tehničkim uvjetima i osigurao nastavak poslovanja. Naime, sukladno članku 165. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, čak i nepošteni posjednik ima pravo na naknadu nužnih troškova ako bi oni bili nužni i vlasniku. Razvidno je da se ovdje radi o troškovima koji bi bili nužni i vlasniku, obzirom da u slučaju da tuženik nije proveo ovaj postupak i snosio gore naznačene naknade, predmetne nekretnine pratile bi sudbinu ostalih nezakonito izgrađenih nekretnina koje bi bile predviđene za uklanjanje čime bi se onemogućio nastavak poslovanja u predmetnim nekretninama te značajno umanjila vrijednost nekretnina.

9. Na ročištu za glavnu raspravu održanom 21. travnja 2023. vrijednost predmeta spora određena je na 949.194,44 eura / 7.151.705,51 kuna. Na istom ročištu proveden je dokazni postupak čitanjem dokumentacije u spisu obzirom da stranke postupka nisu imale daljnjih dokaznih prijedloga.

10. Rješenjem od 28. srpnja 2023. glavna rasprava je osnovom odredbe članka 305. Zakona o parničnom postupku preotvorena. Naime, tijekom dokaznog postupka sud nije čitao cjeloviti spis posl. br. P-337/2019 obzirom da je takav dokazni prijedlog tuženik dao u zakašnjenju, nakon zaključenja prethodnog postupka. Međutim, sud smatra da je u obvezi, kako bi mogao zaključiti o zakonitosti dokaza, čitati cjeloviti spis kako bi mogao dati ocjenu istog, posebno cijeneći odredbu članka 220.a Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07-Odluka USRH, 84/08, 96/08-Odluka USRH, 123/08, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14-Odluka USRH, 70/2019, 80/2022) i mogućnost izuzeća od zabrane korištenja nezakonitog dokaza.

10.1. Na ročištu za glavnu raspravu održanom 18. kolovoza 2023. zastupnica tužiteljice u cijelosti je ostala kod preciziranog tužbenog zahtjeva, dok je obzirom na razloge preotvaranja glavne rasprave, ostala u cijelosti kod ranije istaknutih navoda i dokaznih prijedloga, a i nadalje se protivi da se činjenice u ovom predmetu utvrđuju na temelju dokumentacije koju je tuženik u spis dostavio ili predložio uvid u iste nakon zaključenja prethodnog postupka.

10.2. Punomoćnica tuženika je na istom ročištu za glavnu raspravu istaknula da ustraje kod čitanja cjelokupne dokumentacije iz spisa posl. br. P-337/2019, te ističe kako se upravo na temelju te dokumentacije mogu utvrditi činjenice bitne za ovaj predmet, a šteta koja bi eventualno nastala čitajući dokaz koji je predložen nakon zaključenja prethodnog postupka je manja od koristi koja se postiže korištenjem navedenog dokaza s obzirom da je potrebno utvrditi cjelovito činjenično stanje. Osim toga navedeni dokaz je predložen neposredno nakon zaključenja prethodnog postupka.

10.3. Budući da stranke postupka nisu imale daljnjih dokaznih prijedloga proveden je dokazni postupak uvidom u dokumentaciju u spisu i to tužbu s priložima, zahtjev za mirno rješenje spora, procjembeni elaborat, (stranica 1-82 spisa), odgovor na tužbu s priložima, rješenje o izvedenom stanju od 25. siječnja 2016., rješenje od 19. rujna 2016., 17. prosinca 2015., dopis od 20. ožujka 2019. (stranica 84-108, 110-135 spisa), zahtjev za kupnju nekretnina od 31. siječnja 2020. (stranica 148 spisa), podnesak tuženika od 7. rujna 2020. s priložima (stranica 159A-239 spisa), čitanjem iskaza svjedoka Roberta Tomulića sa zapisnika od 10. rujna 2020. (stranica 241-243



spisa), čitanjem nalaza i mišljenja vještaka Ante Bandića od 4. listopada 2021. (stranica 263-760 spisa), čitanjem iskaza vještaka Ante Bandića sa zapisnika od 10. svibnja 2022. (stranica 788-791 spisa), čitanjem dopune nalaza i mišljenja vještaka Ante Bandića od 3. listopada 2021. (stranica 805A-820 spisa), čitanjem iskaza Ante Bandića sa zapisnika od 30. siječnja 2023. (stranica 826-832 spisa), čitanjem presude TSPA predmeta P-337/2019 od 13. kolovoza 2021., i presude VTSRH od 6. prosinca 2022. (stranica 832-840, 850-865 spisa), čitanjem podneska tužiteljice sa preciziranim tužbenim zahtjevom od 17. veljače 2023. (stranica 868-874 spisa), podnesak tuženika s priložima od 3. ožujka 2023. (stranica 876-935 spisa), te čitanjem priklopljenog spisa ovog suda poslovni broj P-337/2019.

11. Ocjenom izvedenih dokaza te na temelju rezultata cjelokupnog postupka, a u skladu s odredbom članka 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07-Odluka USRH, 84/08, 96/08-Odluka USRH, 123/08, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14-Odluka USRH, 70/2019, u daljnjem tekstu - ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužiteljice osnovan u pretežitom dijelu.

12. Predmetnom (preciziranom) tužbom tužiteljica, na ime stečenog bez osnove, traži isplatu iznosa od 949.194,44 EUR sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na svaki pojedinačni mjesečni iznos od 9.215,48 EUR, a koji mjesečni iznosi dospijevaju prvog u mjesecu u periodu od 1. kolovoza 2014. pa do 1. veljače 2023. Navedeni mjesečni iznos predstavlja ukupnu mjesečnu zakupninu za nekretnine k.č. 2497, k.č. 2489/6, k.č. 2492, k.č. 2493, te 1191/2558 dijela k.č. 2489/5, sve k.o. Buzet-Stari Grad koje u svom posjedu drži tuženik bez valjane pravne osnove, dok je mjesečna zakupnina utvrđena po vještaku Anti Bandiću.

13. Uvidom u zahtjev za mirno rješenje spora sa povratnicom utvrđeno je da je prije pokretanja ove parnice tužiteljica uputila tuženiku zahtjev za mirno rješenje spora sukladno članku 186.a ZPP-a. Budući da tuženik taj zahtjev nije prihvatio u roku od tri mjeseca od njegova podnošenja postoje uvjeti za podnošenje tužbe.

14. Nije sporno da je pravomoćnom presudom Trgovačkog suda u Pazinu posl. br. P-337/2019 od 13. kolovoza 2021. usvojena prava vlasnička tužba tužiteljice te je tuženiku naloženo da tužiteljici preda u posjed nekretnine k.č. 2497, k.č. 2489/6, k.č. 2492, k.č. 2493, sve k.o. Buzet-Stari Grad, dok je glede 1191/2558 dijela k.č. 2489/5 tužiteljica odbijena sa zahtjevom budući nije realno odredila dio predmetne nekretnine. Nije sporno da je tuženik (i nadalje) u posjedu tih nekretnina (odnosno nekretnina iz toč. 12. obrazloženja). Nije sporno da su nekretnine koje su predmet tužbenog zahtjeva u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo tužiteljice (to, uostalom, proizlazi i iz zemljišnoknjižnih izvadaka). Nije sporna identifikacija nekretnina, koja je utvrđena u predmetu posl. br. P-337/2019, stoga stranke postupka nisu predlagale uviđaj i identifikaciju nekretnina u ovom predmetu.

15. Sporno je je li tuženik pošten posjednik te u svezi s time ima li pravo na naknadu troškova. Sporno je je li za utuženu tražbinu nastupila zastara te je li tužiteljica eventualno prekludirana u pravu na zahtjev obzirom na okolnost predstečajnog postupka tuženika.

16. Obzirom da je pravomoćnom presudom ovog suda posl. br. P-337/2019 od 13. kolovoza 2021. pitanje prava vlasništva glede nekretnina k.č. 2497, k.č. 2489/6, k.č. 2492, k.č. 2493, sve k.o. Buzet-Stari Grad riješeno u korist tužiteljice, to o navedenoj okolnosti sud nije u mogućnosti raspravljati obzirom je riječ o presuđenoj stvari.

17. Nadalje, tužiteljica, po stajalištu suda, s pravom ističe da je vlasnica 1191/2558 dijela k.č. 2489/5, k.o. Buzet-Stari Grad, obzirom da navedena okolnost proizlazi iz zemljišnoknjižnog izvotka (list 49 spisa). Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine (čl. 122. st. 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – Narodne novine broj: 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, dalje u tekstu: ZV, te čl. 8. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama - Narodne novine br. 63/2019, 128/2022). Stoga je na tuženiku bio teret dokaza tvrdnje da tužiteljica nije stvarni vlasnik predmetne nekretnine. Međutim, tuženik tu svoju tvrdnju nije dokazao.

18. Tuženik je, naime, do zaključena prethodnog postupka a ni u dodatno ostavljenom, raspravnim rješenjem od 27. svibnja 2020., roku od 30 dana u spis dostavio isprave iz kojih proizlazi pravo vlasništva glede 1191/2558 dijela k.č. 2489/5, k.o. Buzet-Stari Grad. Isprave koje je tuženik naknadno dostavio u spis, prvenstveno podneskom od 7. rujna 2020., sud osnovom odredbe članka 299. stavak 3. ZPP-a, budući se ne radi o novim dokazima koje tuženik bez svoje krivnje nije mogao iznijeti prije zaključenja prethodnog postupka, nije uzeo u obzir. S time u svezi, sud nije prihvatio niti razmatrao nove činjenične okolnosti o stjecanju prava vlasništva gradnjom, koje je tuženik iznio također nakon zaključenja prethodnog postupka, osnovom iste odredbe. Također, sud je prihvatio prijedlog stranaka da se u ovom postupku koriste dokazi odnosno isprave iz predmeta ovog suda posl. br. P-337/2019, međutim sud je prihvatio koristiti samo one isprave koje su stranke u predmetni spis priložile zaključno do 27. svibnja 2020. kada je zaključen prethodni postupak u ovom predmetu. U protivnom, stranke bi, zlorabeći odredbe ZPP-a zaobilazile odredbu članka 299. stavka 3. ZPP-a na način da bi dokaze dostavljale u drugi spis (u kojemu još nije zaključen prethodni postupak), a koje raspolaganje stranaka osnovom odredbe članka 9. ZPP-a sud mora spriječiti. Pritom valja reći da je sud u predmetu posl. br. P-337/2019, donoseći presudu, uzeo u obzir sve isprave u tom spisu te na temelju istih i rezultata sveukupno provedenog dokaznog postupka usvojio (u pretežitom dijelu) tužbeni zahtjev tužiteljice. Iako se odredba članka 220. a ZPP-a koja propisuje izuzeće od zabrane korištenja nezakonitog dokaza, ne primjenjuje na konkretan postupak obzirom je uvedena u Zakon o parničnom postupku temeljem Zakona o izmjenama i dopunama zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 80/22) te se temeljem odredbe članka 107. tog Zakona ne primjenjuje na postupke u tijeku, valja pojasniti da u konkretnom slučaju nisu ispunjene pretpostavke za primjenu navedene iznimke. Naime, odredba članka 220. a Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07-Odluka USRH, 84/08, 96/08-Odluka USRH, 123/08, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14-Odluka USRH, 70/2019, 80/2022) propisuje da se sudska odluka ne može temeljiti na dokazu pribavljenom na nezakonit način (nezakonit dokaz), međutim sud može rješenjem dopustiti izvođenje nezakonitog dokaza i uzeti u obzir njegov sadržaj ako ocijeni da je to potrebno kako bi se utvrdila odlučna činjenica. Prilikom odlučivanja o dopuštenosti dokaza sud će uzeti u obzir razmjer težine povrede prava zbog izvođenja nezakonitog dokaza te interesa

da se u postupku pravilno i potpuno utvrdi činjenično stanje. Primjenjujući test razmjernosti sud je ocijenio kako bi, u konkretnom slučaju kada je raspravnim rješenjem dodijelio tuženiku dodatni rok od 30 dana (nakon zaključenja prethodnog postupka 27. svibnja 2020.) koji rok tuženik nije poštovao već je podneskom od 7. rujna 2020. u spis dostavio isprave na koje se ranije pozvao (a pritom valja primijetiti kako je riječ o ispravama koje su tuženiku bile dostupne tijekom cijelog postupka koji je započeo 6. studenoga 2019. podnošenjem tužbe), razmjer težine povrede prava glede izvođenja tako pribavljenog dokaza bio pretežitiji u odnosu na interes da se u postupku potpuno i pravilno utvrdi činjenično stanje. Stoga sud nije prihvatio ni nove dokaze (isprave, isprave u spisu posl. br. P-337/2019, dokaz vještačenjem po vještaku gospodarske struke) ni nove činjenice istaknute po tuženiku nakon zaključenja prethodnog postupka. Konačno, pregledom dokumentacije (i u spisu posl. br. P-337/2019) sud nije mogao utvrditi da je tuženik univerzalni pravni sljednik društva BUP d.o.o. (koje je izvršilo ponovnu izgradnju cjelokupnog kompleksa pivovare), niti je mogao utvrditi da je tuženik izgradio/dogradio nekretnine o kojima je u ovom postupku riječ. Nadalje, Po ocjeni ovog suda tuženik pogrešno smatra da je zaključenjem Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji od 1. rujna 2011. (na listovima 241-247 spisa posl. br. P-337/2019) sa BUP-om d.o.o. Buzet on stupio u pravni položaj BUP-a glede izgrađenih objekata te glede cjelokupnog postrojenja i ugrađene opreme. Naime, tim ugovorom nije na tuženika preneseno pravo vlasništva nad pogonom, već se, po ocjeni ovog suda radi o poduzetničkom ugovoru iz članka 480. stavka 1. točka 3. Zakona o trgovačkim društvima (dalje: ZTD), kojim se BUP d.o.o. Buzet obvezao da će svoj pogon dati u zakup tuženiku, a tuženik plaćati mjesečnu zakupninu (u ugovoru se koristi izraz "naknada"). Pritom ovaj sud ukazuje da iz tog ugovora ne proizlazi da su se s njime usuglasile skupštine društava ugovornih strana, a da je odredbom članak 481. stavak 1. ZTD-a propisano da je poduzetnički ugovor valjan kada se s njime suglasi skupština društva. Takav ugovor koji je potpisan od strane zastupnika po zakonu, a bez suglasnosti skupštine, ne proizvodi pravne učinke (tako i Vrhovni sud Republike Hrvatske u presudi Revt 68/07-2 od 24. listopada 2007.). U svakom slučaju, sama činjenica da su tuženik i BUP d.o.o. Buzet zaključili predmetni ugovor jasno ukazuje da tuženik nije univerzalni pravni sljednik BUP-a d.o.o. Buzet. Naime, da je tuženik univerzalni pravni sljednik BUP-a d.o.o. ne bi bilo potrebe da zaključuje ugovor o zakupu pogona sa svojim prednikom (već bi temeljem univerzalnog sljedništva samo stupio u njegovu pravnu poziciju).

19. Pogrešno tuženik smatra da iz rješenja o izvedenom stanju, koja je priložio uz odgovor na tužbu proizlazi da je on vlasnik predmetnih nekretnina. Naime, odredbom članka 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama izričito je propisano da rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojemu je ta zgrada izgrađena.

20. Tuženikovi navodi da Komisija za uređenje imovinsko pravnih odnosa između Republike Hrvatske i Republike Slovenije nije donijela odluku kojom bi s Pivovara Union d.d. Ljubljana bili riješeni imovinsko pravni odnosi na imovini bivše tvrtke Istarska Pivovara Buzet nisu relevantni za odluku u ovoj pravnoj stvari. Naime, iz izvedenih dokaza ne proizlazi da bi tuženik bio sljednik bivše tvrtke Istarska Pivovara Buzet pa stoga odlukom te komisije on ne bi mogao steći nikakva prava.

21. Iz pisane korespondencije stranaka (npr. iz dopisa Ministarstva državne imovine od 20. ožujka 2019.) proizlazi da je su predmetne nekretnine ranije bile društveno vlasništvo s pravom korištenja u korist Istarske pivovare Buzet, koja nije provela postupak pretvorbe sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća. Tuženik nije dokazao da je vrijednost predmetnih nekretnina procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe. Prema odredbi članka 390.a. ZV-a, trgovačko društvo kao pravni slijednik društvenog poduzeća, po završenoj pretvorbi društvenog vlasništva, vlasnik je nekretnina koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije bile: društveno vlasništvo s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja društvenog poduzeća i koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva i čija je vrijednost procijenjena u kapital društva i koje su po nadležnom tijelu iskazane u kapitalu društva. Nadalje, sukladno odredbi članka 47. Zakona o privatizaciji dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi prenose se Fondu (za privatizaciju), ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu. Dakle, procjena vrijednosti nekretnine u društveni kapital je nužna pretpostavka bez koje nema mogućnosti stjecanja prava vlasništva (tako i VTS PŽ-7167/15 od 22. studenog 2017.). Stoga je tuženik (koji tvrdi da je vlasnik predmetnih nekretnina) u svakom slučaju trebao dokazati da je vrijednost predmetnih nekretnina procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe tuženika ili njegovog pravnog prednika, što on u konkretnom slučaju nije učinio.

22. Tuženik je još dopisom ranijeg Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom Klasa: 372-01/13-01/4 od 22. listopada 2013. obaviješten o raskidu Ugovora o zakupu (koji su 9. listopada 1998. Zaključili Hrvatski fond i BUP d.o.o. Buzet) te je pozvan da predmetne nekretnine, zajedno s pripadajućom opremom koja je u vlasništvu Republike Hrvatske preda u posjed Republici Hrvatskoj. Stoga tuženik neosnovano tvrdi da je pošten posjednik.

23. Tuženik osnovano ističe da sukladno odredbi članka 165. stavka 3. ZV ima pravo, i kao nepošten posjednik, na naknadu troškova koji bi bili nužni i vlasniku. Međutim, u konkretnom slučaju, ta tuženikova tražbina dospijeva u trenutku predaje posjeda, koja predaja posjeda do zaključenja ove rasprave nije provedena. Osim toga, sud odlučuje u granicama zahtjeva, a tuženik takav zahtjev (na isplatu vrijednosti troškova) nije postavio.

24. Slijedom navedenog sud je utvrdio da je tužiteljica vlasnica predmetnih nekretnina a da je tuženik u posjedu tih nekretnina bez valjane pravne osnove, a kako je svjestan toga ne može osnovano tvrditi da se nalazi u poštenom posjedu. Pritom je tuženikov prigovor presuđene stvari obzirom na odluku Općinskog suda u Pazinu posl. br. P-80/2009 od 16. prosinca 2009. (u predmetu tužitelja Hrvatski fond za privatizaciju protiv BUP d.o.o. Buzet) bez utjecaja na odluku u ovoj pravnoj stvari obzirom ne postoji identitet stranaka. Konačno, ni navodi tuženika o primjeni članka 41. Zakona o upravljanju državnom imovinom obzirom na upućeni zahtjev tuženika Republici Hrvatskoj nisu od utjecaja na odluku u ovom predmetu obzirom sud, ocjenjujući osnovanost tužbenog zahtjeva, ocjenjuje okolnosti do zaključenja glavne rasprave. S time u svezi, prijedlog tuženika za prekid ovog postupka do okončanja upravnog postupka u skladu s Zakonom o upravljanju državnom imovinom, nije opravdan u

smislu odredbi Zakona o parničnom postupku, pa je odlučeno kao u toč. I. izreke rješenja.

25. Člankom 1111. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022, u daljnjem tekstu - ZOO) propisano je da kada dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga, odnosno ako to nije moguće naknaditi vrijednost postignute koristi. Prema odredbi članka 1120. ZOO-a kad je netko tuđu stvar uporabio u svoju korist, vlasnik može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od uporabe. Dakle, pri stjecanju bez osnove osnovno je pravilo da će stjecatelj biti dužan vratiti ono što je stekao bez osnove ili po osnovi koja se nije ostvarila ili je poslije otpala. Ako stjecatelj ne može vratiti stečeno, dužan je naknaditi vrijednost stečene koristi. Prema tome, institut stjecanja bez osnove prije svega ide prema uspostavi prijašnjeg stanja, a ako to nije moguće, stjecatelj je dužan vratiti postignutu korist. U konkretnom slučaju tuženik, obzirom da je koristio nekretninu u vlasništvu tužitelja (u utuženom periodu) bez pravne osnove, dužan je tužitelju naknaditi korist koju je imao od uporabe tih nekretnina. Korist od uporabe tih nekretnina očituje se u mjesečnom zakupu na koju naknadu bi tužiteljica imala pravo te koju naknadu bi tužiteljica po redovnom tijeku stvari ostvarivala.

25.1. Na okolnost visine mjesečne zakupnine pojedine nekretnine sud je, u skladu s prijedlogom stranaka, proveo dokaz vještačenjem po vještaku Anti Bandiću. Sud u cijelosti prihvaća nalaz i mišljenje s dopunama vještaka Bandića. Vještak je prilikom usmenog izlaganja u cijelosti otklonio prigovore tužiteljice, tako da je (uz tuženika) i tužiteljica prihvatila nalaz i mišljenje, te konačno tužbeni zahtjev uskladila upravo sa rezultatima vještačenja. Prema zaključnom nalazu i mišljenju vještaka Ante Bandića proizlazi da mjesečni zakup za k.č. br. 2497 k.o. Buzet-Stari grad, iznosi 8.600,00kn ili 1.141,42 EUR, mjesečni iznos zakupnine za k.č. br. 2489/6 k.o. Buzet-Stari grad, iznosi 3.900,00 kn ili 517,62 EUR, mjesečni iznos zakupnine za k.č. br. 2492 k.o. Buzet-Stari grad, iznosi 35.200,00 kn ili 4.671,84 EUR, mjesečni iznos zakupnine za k.č. br. 2493 k.o. Buzet-Stari grad, iznosi 20.500,00 kn ili 2.720,82 EUR, i to prema varijanti br. 2. (bez izgrađene zgrade), mjesečni iznos zakupnine za 1191/2559 dijela k.č. br. 2489/5 k.o. Buzet-Stari grad, iznosi 1.300,00 kn ili 172,54 EUR. Tužiteljica je dakle tužbeni zahtjev precizirala odnosno uskladila s rezultatima vještačenja, pritom je za predmetne nekretnine zatražila isplatu vještačenjem utvrđene mjesečne zakupnine, osim u odnosu na 1191/2559 dijela k.č. br. 2489/5 k.o. Buzet-Stari grad glede kojeg dijela nekretnine je zatražila isplatu 1.234,00 kn ili 163,78 EUR mjesečno. Prema tome, tužiteljica je u skladu s rezultatima vještačenja utvrdila kako mjesečna naknada za zakup (za predmetne nekretnine) iznosi 9.215,48 EUR ili 69.434,03 kn. Nastavno sud nije uzimao u obzir nalaz i mišljenje vještaka Roberta Tomulića izrađenog izvan ovog postupka za potrebe tužiteljice, obzirom da se tome protivio tuženik, niti je njegov iskaz bio od utjecaja na odluku o glavnoj stvari obzirom je vještačenje provedeno u potpunosti po vještaku Anti Bandiću.

25.2. Nadalje, prema odredbi članka 1115. ZOO-a kad se vraća ono što je stečeno bez osnove, moraju se vratiti plodovi i platiti zatezne kamate, i to, ako je stjecatelj nepošten od dana stjecanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva. U konkretnom slučaju stjecatelj, dakle tuženik, je bio nepošten, kako je ranije

obrazloženo, stoga je tužiteljica zakonito zatražila zatezne kamate od dana stjecanja (koju okolnost vremenskog posjedovanja tuženik ne spori). Nadalje, visina stope zateznih kamata temelji se na odredbi članka 29. stavka 2. ZOO-a. Međutim, kako stranke nisu u spornom razdoblju bile u ugovornom odnosu to se u konkretnom slučaju ne radi o odnosu koji je proizašao iz trgovačkog ugovora ili ugovora između trgovca i osobe javnog prava valjalo je primijeniti stopu zateznih kamata koja se primjenjuje u ostalim odnosima (kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotnih poena) .

25.3. Glede prigovora zastare valja reći kako je tuženik ovlašten istaknuti navedeni materijalanopravni prigovor do zaključenja glavne rasprave. S obzirom da je institut stjecanja bez osnove obveznopravni institut, koji predstavlja izvanugovorni odnos onda i zahtjev iz stjecanja bez osnove podliježe zastari kao obveznopravni odnos. Zastara zahtjeva iz stjecanja bez osnove počinje teći prvoga dana nakon dana kada je vjerovnik bio ovlašten zahtijevati ispunjenje, odnosno dan po dospijeću. Dospijeće vežemo uz nastanak odnosa stjecanja bez osnove. U odredbama Zakona o obveznim odnosima koje se odnose na zastaru, nije predviđen poseban rok zastare za kondikcijski zahtjev pa se, prema tome, smatra da vrijedi opći rok za zastaru od pet godina od dana stjecanja bez osnove. Obzirom da je tužba podnesena 6. studenoga 2019., kada je zastarijevanje zahtjeva prekinuto, to sud ocjenjuje da su sve tražbine prije 6. studenoga 2014. u zastari. Slijedom navedenog, tuženikov prigovor zastare ocjenjen je osnovanim za tražbinu tužiteljice dospjelu u period od 1. kolovoza 2014. do 6. studenoga 2014.

25.4. Glede prigovora prekluzije prava u skladu s Zakonom o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (Narodne novine br. 108/2012, 144/2012, 81/2013, 112/2013, 121/2013, dalje u tekstu: ZFPPN) valja reći kako je sud cijenio navedeni prigovor tuženika iako je isti istaknut nakon zaključenja prethodnog postupka. Naime, eventualna prekluzija prava, propisana citiranim Zakonom utjecala bi na procesne pretpostavke dopustivosti tužbe o kojim pretpostavkama sud vodi računa po službenoj dužnosti. S time u svezi sud je uvidom u rješenje naslovnog suda posl. br. Stpn-1009/15 od 16. srpnja 2015. (list 879 do 919. spisa) kojim je odobrena sklopljena predstečajna nagodba između Istarska pivovara d.o.o. i vjerovnika, utvrdio da je nad tuženikom u periodu 2014. - 2015. proveden postupak predstečajne nagodbe, u kojem postupku Republika Hrvatska sa predmetnom tražbinom nije sudjelovala, iz koje okolnosti proizlazi da Republika Hrvatska predmetnu tražbinu nije prijavila. Prema odredbi članka 81. stavak 2. ZFPPN-a nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi predstečajne nagodbe nije dopušteno pokretanje ovršnog, upravnog ili parničnog postupka protiv dužnika, radi utvrđenja i ostvarenja tražbine koja je nastala prije otvaranja postupka predstečajne nagodbe, a u tom postupku nije prijavljena od strane vjerovnika niti je tu tražbinu dužnik uvrstio u popis obveza prema vjerovnicima iz članka 60. stavka 3. ovoga Zakona. Prema odredbi članka 81. stavka 3. ZFPPN-a nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi predstečajne nagodbe nije dopušteno pokretanje ovršnog, upravnog ili parničnog postupka protiv dužnika, radi utvrđenja i ostvarenja tražbine koja je nastala prije otvaranja postupka predstečajne nagodbe, a u tom postupku nije prijavljena od strane vjerovnika niti je tu tražbinu dužnik uvrstio u popis obveza prema vjerovnicima iz članka 60. stavka 3. ovoga Zakona. Prema odredbi članka 81. stavka 3. ZFPPN-a u odnosu na tražbine vjerovnika utvrđene u postupku

predstečajne nagodbe i obuhvaćene predstečajnom nagodbom, ovršni i upravni postupci pokrenuti prije otvaranja postupka predstečajne nagodbe obustavit će se, a u parničnim postupcima sud će u odnosu na te tražbine odbaciti tužbu, na prijedlog dužnika podnesen nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi predstečajne nagodbe. Prema tome, iz navedenih odredbi članka 81. stavka 2. u svezi članka 68. stavka 1. ZFPPN-a, cijeneći da je odredbom članka 68. stavkom 1. ZFPPN-a propisano da pravne posljedice otvaranja postupka predstečajne nagodbe nastaju od trenutka kad je oglas o otvaranju postupka objavljen na web-stranici Financijske agencije dok je uvidom u rješenje FINA-e Ur.br. 04-06-14-5452-26 od 5. veljače 2014. (objavljeno na mrežnim stranicama FINA-e) utvrđeno da je rješenje o otvaranju postupka predstečajne nagodbe objavljeno 5. veljače 2014., proizlazi da tužiteljica nema pravo pokretati parnice glede tražbina koje su dospjele zaključno do 5. veljače 2014. S obzirom da je tužiteljica zatražila isplatu tražbine dospjele u periodu od 1. kolovoza 2014. pa do 1. veljače 2023., prigovor prekluzije nije od utjecaja na odluku.

26. Sud je donoseći predmetnu odluku u obzir uzeo sve isprave u spisu, koje sve isprave međutim nije posebno obrazlagao, obzirom da nisu bile od utjecaja na odluku o glavnoj stvari.

27. Slijedom svega navedenog tužiteljica osnovano potražuje isplatu naknade, s naslova stečenog bez osnove, koja se sastoji u mjesečnoj zakupnini u vrijednosti od 9.215,48 EUR ili 69.434,03 kn, počev od 7. studenoga 2014. pa do isplate. Prema tome, glede mjeseca studenog, koji broji ukupno 30 dana, tužiteljica ima pravo na naknadu u iznosu od 307,18 EUR po danu (9.215,48 EUR/ 30 dana mjeseca studenoga), odnosno ima pravo na naknadu u iznosu 7.372,32 EUR za 24 dana mjeseca studenoga, konkretno na zateznu kamatu od 7. studenoga 2014. pa do isplate, o čemu je odlučeno u toč. I. izreke presude.

27.1. U preostalom dijelu tužbenog zahtjeva tužiteljica je odbijena. Naime, potraživanja tužiteljice koja su dospjela prije 6. studenoga 2014. su u zastari, kao i dio tražbine iz studenoga 2014. Stoga je tužiteljin zahtjev u dijelu od ukupno 29.489,60 EUR ocjenjen neosnovanim (naknada od 9.215,48 EUR za kolovoz, rujna i listopada 2014, te dio naknade u iznosu od 1.843,16 EUR za mjesec studeni) sa odgovarajućom zakonskom zateznom kamatom. Slijedom svega navedenog tužbeni zahtjev tužiteljice je u dijelu odbijen, o čemu je odlučeno u toč. II. izreke presude.

28. Tužiteljica je zatražila slijedeće troškove. Tužiteljica, naime, potražuje trošak za sastava zahtjeva za mirno rješenje spora, tužbe, za sastav podneska od 17. veljače 2023., za pristup ročištima 4. ožujka 2020., 27. svibnja 2020., 27. listopada 2022., 30. siječnja 2023., 21. travnja 2023. te 18. kolovoza 2023. te troškove vještačenja prema odluci suda. Za svaku parničnu radnju tužiteljica potražuje 6.076 bodova po radnji sukladno Tbr. 7. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 142/2012., 103/2014., 118/2014., 107/2015., 37/2022., 126/2022), sve prema konačno postavljenoj vrijednosti predmeta spora od 919.704,84 EUR. Sud je ocijenio osnovanim zahtjev tužiteljice, te sukladno odredbi članka 154. stavka 5. u svezi članka 155. ZPP-a, obzirom da tužiteljica nije uspjela samo u razmjeno neznatnom djelu (3%) zbog čega tuženiku nisu nastali posebni troškovi, dosudio tužiteljici iznos od 108.867,21 EUR / 820.260,00 kn (za ukupno 9 radnji po bodu od 15 kn po radnji, sukladno Tbr.50. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika). Uz navedenu nagradu, tužiteljici pripadaju i troškovi vještačenja u

ukupnom iznosu od 2.332,86 EUR, pa je tužiteljici sveukupno dosuđen iznos od 111.200,07 EUR na ime troškova postupka, o čemu je odlučeno u toč. II. izreke rješenja.

U Pazinu, 11. rujna 2023.

Sutkinja

Andrea Jelenić Pitoski

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana dostave iste. Žalba se podnosi putem ovog suda u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu.

DNA

- tužiteljici po ŽDO Pula-Pola,
- tuženiku po pun.



Broj zapisa: **9-3085c-8c886**

Kontrolni broj: **08db4-e4eb6-b656a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=ANDREA JELENIĆ PITOSKI, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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