



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 78 PŽ-5317/2021-3

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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Jagode Crnokrak, predsjednice vijeća, Mladena Šimundića, suca izvjestitelja i Dubravke Matas, članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja T.O.D. OS d.o.o. Batina, Lajoša Košuta 28, OIB 98427347853, kojeg zastupa punomoćnik Ivan Jukić, odvjetnik u Osijeku, protiv tuženika FLIO d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 56, OIB 39808838633, kojeg zastupa punomoćnica Maja Šilić, odvjetnica iz Zagreba, radi sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, odlučujući o tužiteljevoj žalbi protiv dijela presude Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj P-99/2020-51 od 1. listopada 2021., u sjednici vijeća održanoj 28. studenog 2022.

p r e s u d i o j e

Odbija se kao neosnovana tužiteljeva žalba i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj P-99/2020-51 od 1. listopada 2021. u pobijanim točkama I. i II. njene izreke.

Obrazloženje

1. Presudom Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj P-99/2020-51 od 1. listopada 2021. odbijen je tužiteljev zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu te njegov zahtjev da mu tuženik naknadi trošak parničnog postupka (točka I. izreke), naloženo je tužitelju platiti tuženiku iznos od 1.198.311,48 kn s kamatama kao i trošak parničnog postupka u iznosu od 104.381,25 kn (točka II. izreke), dok je tuženik odbijen s dijelom protutužbenog zahtjeva za isplatu iznosa od 66.572,86 kn za svaki mjesec korištenja poslovnog prostora lokal broj 14 trgovačkog centra u Osijeku na adresi Svilajska cesta 36 počevši od 19. rujna 2021. pa sve do iseljenja (točka III. izreke). U obrazloženju presude prvostupanjski sud navodi kako je, nakon provedenog postupka, utvrdio kako se prema čl. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11, 64/15 i 112/18; dalje: ZZKPP) zakup poslovnog prostora se zasniva ugovorom o zakupu, sastavljenom u pisanom obliku, te da je svaki ugovor sklopljen protivno toj odredbi ništeten. Isto tako, ukazuje i da, prema odredbi čl. 268. st. 2. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 23/91, 73/91, 3/94, 7/96, 35/05, 41/08 i 78/15; dalje: ZOO) propisi o obliku glavnog ugovora važe i za predugovor. S obzirom na to da tužitelj nije dostavio u spis potpisani predugovor, sud zaključuje kako su neosnovane tvrdnje tužitelja da je

između stranaka zaključen predugovor o zakupu poslovnog prostora. Sud je također utvrdio da ugovor o zakupu poslovnog prostora od 15. studenoga 2019. koji je dostavio tužitelj nije potpisan od strane tuženika, te da se tuženik nije suglasio s visinom zakupnine. Slijedom navedenog, prvostupanjski sud zaključuje da takav ugovor o zakupu ne obvezuje tuženika, zbog čega je odbio tužbeni zahtjev. Kako nije sporno da je tužitelj koristio navedeni poslovni prostor bez valjanog ugovora, prvostupanjski sud smatra kako tužitelj pripada naknada na ime stjecanja bez osnove u vidu prosječne mjesečne zakupnine spornog poslovnog prostora po cijeni od 66.572,86 kn, pri čemu je visina naknade utvrđena na temelju nalaza vještaka. Protutužbeni zahtjev za naknadu najma poslovnog prostora nakon 19. rujna 2021. sve do iseljenja u mjesečnom iznosu od 66.572,86 kn sa pripadajućim kamatama sud je ocijenio neosnovanim i odbio, jer ovo potraživanje nije dospjelo u vrijeme zaključenja glavne rasprave.

2. Protiv presude žalbu je podnio tužitelj, zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava i odluke o trošku. Smatra kako prvostupanjski sud zanemaruje činjenice koje ukazuju da su stranke sklopile predugovor, što je vidljivo iz preslike prepiske stranaka. U odnosu na iznos od 8.000,00 EUR koji je tuženik vratio tužitelju navodi kako sud pogrešno navodi da je riječ o kapari, dok iz dokumentacije proizlazi da je riječ o povratu iznosa zakupnine. U nastavku žalbe poziva se na prepisku stranaka i iskaze svjedoka za koje smatra da dokazuju njegove tvrdnje dok osporava i nalaz vještaka u odnosu na visinu zakupa. Smatra kako je obrazloženje presude protivno čl. 268. ZOO-a te predlaže preinačiti presudu.

3. Bez obzira na to što tužitelj u žalbi navodi kako se žali protiv presude u cjelini, iz sadržaja same žalbe jasno proizlazi kako se ista odnosi samo na dio presude u kojemu tužitelj nije uspio u sporu, odnosno na točke I. i II. izreke.

4. U odgovoru na žalbu tuženik je osporio navode tužitelja, obrazložio razloge protivljenja i predložio da se ista odbije kao neosnovana.

5. Žalba nije osnovana.

6. Pobijana presuda ispitana je temeljem odredbi čl. 365. st. 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19 i 80/22; dalje ZPP), u granicama dopuštenih žalbenih razloga, pazeći pritom po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz odredbe čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

7. Ovaj je sud utvrdio kako pobijana odluka nije zahvaćena nekom od bitnih povreda odredaba parničnog postupka na koje drugostupanjski sud pazi po službenoj dužnosti, a posebno ne bitnom povredom iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a na koju se poziva tužitelj. Obrazloženje presude nije u suprotnosti s ispravama u spisu, nije nerazumljivo niti proturječno, a prvostupanjski se sud očitovao o svim činjenicama bitnim za donošenje odluke.

8. Suprotno navodima žalbe, prvostupanjski je sud pravilno utvrdio činjenično stanje i zaključio kako stranke nisu sklopile predugovor o zakupu poslovnog prostora. Iz isprava u spisu vidljivo je samo to da su stranke pregovarale o tome, no pregovori koji prethode sklapanju ugovora ne obvezuju (čl. 251. st. 1. ZOO-a), a nije sporno kako tužitelj u spis nije dostavio nikakav potpisani predugovor za koji tvrdi da je sklopljen.

9. U odnosu na pitanje forme (oblika) ugovora, prvostupanjski sud pravilno ukazuje kako je za valjanost ugovora o zakupu potrebno isti sklopiti u pisanom obliku (čl. 4. st. 3. ZZKPP). Isto tako, prvostupanjski sud pravilno ukazuje i kako je odredbom čl. 268. st. 2. ZOO-a propisano kako propisi o obliku glavnog ugovora vrijede i za predugovor, ako je tako propisani oblik pretpostavka valjanosti ugovora. S obzirom na to da odredba čl. 4. st. 4. ZZKPP izričito propisuje ništetnost ugovora o zakupu koji nije sklopljen u pisanom obliku, jasno je kako je i eventualni predugovor potrebno sklopiti u tom obliku.

10. S obzirom na to da tužitelj nije dokazao da bi s tuženikom sklopio predugovor o zakupu poslovnog prostora, prvostupanjski je sud pravilno odbio njegov tužbeni zahtjev kojim traži sklapanje glavnog ugovora (čl. 268. st. 1.-4. ZOO-a).

11. Razloge zbog kojih je prihvatio protutužbeni zahtjev prvostupanjski je sud valjano obrazložio, pri čemu nije sporno da je tužitelj ušao u posjed navedenog poslovnog prostora, te da je isti koristio sve do zaključenja glavne rasprave. Visina samog protutužbenog zahtjeva usklađena je s nalazom i mišljenjem sudskog vještaka. Ovaj sud ukazuje kako se tužitelj, nakon primitka dopune nalaza i mišljenja vještaka od 7. srpnja 2021. i 12. srpnja 2021. više na isti nije očitovao, a na ročištu koje je održano 21. rujna 2021. izjavio je kako nema daljih dokaznih prijedloga.

12. Kako je tuženik svoj tužbeni zahtjev uskladio s nalazom i mišljenjem vještaka, nakon čije dopune više nije imao primjedbi niti predlagao novo vještačenje, prvostupanjski je sud prihvatio protutužbeni zahtjev čija je visina usklađena s nalazom i mišljenjem vještaka. Pri tome je nesporno kako je tužitelj vratio tuženiku iznos od 8.000,00 EUR, te, bez obzira na to radi li se o povratu kapare, kako to tvrdi tuženik, ili povratu zakupnine, kako to tvrdi tužitelj, tuženik ima pravo na punu naknadu koristi, sukladno postavljenom zahtjevu.

13. Pri tome valja naglasiti da je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je protutužbeni zahtjev prihvatio temeljem pravila o stjecanju bez osnove (čl. 1111. ZOO-a).

14. Naime, iz utvrđenog činjeničnog stanja proizlazi pravo tuženika na isplatu temeljem druge pravne osnove - upotrebe tuđe stvari u svoju korist. Ovo iz razloga što je tužitelj koristio tuženikovu nekretninu, čime je u odnosu na tuženika postao nepošteni posjednik, a korištena stvar (poslovni prostor) i dalje ima svoj očuvani identitet i njeno je vraćanje moguće. Stoga u ovom konkretnom slučaju tuženik ima pravo, neovisno od prava na naknadu štete, potraživati protutužbom od tužitelja kao nepoštenog posjednika i korist koju je on imao uslijed upotrebe tuđe stvari, sve

prema čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06 i 141/06; dalje: ZVSP). Tek u slučaju da vraćanje te i takve stvari više ne bi bilo moguće, valjano bi primijeniti odredbu čl. 1120. ZOO-a, prema kojoj se naknada koristi vraća za upotrijebljenu stvar, bez obzira na poštenje ili nepoštenje korisnika.

15. No, i pravilnom primjenom materijalnog prava trebalo je prihvatiti protutužbeni zahtjev, pa ova pogreška ne utječe na pravilnost pobijane presude.

16. U odluci o troškovima postupka prvostupanjski je sud primijenio odredbe čl. 154. i 155. ZPP-a, odredbe Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 142/12, 103/14 i 118/14) kao i Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ broj: 74/95, 57/96, 137/02, 125/11, 112/12 i 157/13) i Tarifu sudskih pristojbi.

17. Kako žalitelj u svojoj žalbi ne ukazuje da bi prvostupanjski sud pogrešno primijenio neku od zakonskih odredbi u odnosu na troškove postupka, žalba je i u tom dijelu neosnovana.

18. Slijedom navedenog, temeljem odredbe čl. 368. st. 1. ZPP-a, žalba je odbijena kao neosnovana a prvostupanjska presuda potvrđena.

Zagreb, 28. studenog 2022.

Predsjednica vijeća
Jagoda Crnokrak

Broj zapisa: **eb314-ffa30**

Kontrolni broj: **088d6-44977-70ba4**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Jagoda Crnokrak, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, 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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.