



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Amruševa 2/II

26. P-2958/2015-15

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

### P R E S U D A

Trgovački sud u Zagrebu po sucu ovog suda Radovanu Dobroniću u pravnoj stvari tužitelja/protutuženika: LINKS d.o.o., OIB: 32614011568, Zagreb, Bobovačka 2A, koga zastupaju odvjetnici iz Odvjetničkog društva Alija Hrastinski & Graf odvjetničko društvo iz Zagreba, Zagrebačka cesta 50 protiv tuženika/protutužitelja: PALIĆ-PROMET d.o.o., OIB: 78793296239, Zagreb, Banatska 5/a, koga zastupa Paško Gucić, odvjetnik iz Zagreba, Konjščinska 55, radi isplate iznosa od 183.692/22 kune po tužbi i iznosa od 240.000,00 kuna po protutužbi, nakon održane glavne rasprave, zaključene dana 26. rujna 2019. godine u prisutnosti odvjetničke vježbenice Matee Butigan na strani tužitelja i odvjetnika Paška Gucića na strani tuženika, proglašene dana 04. listopada 2019. godine,

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

1. Nalaže se tuženiku da u roku od 8 dana isplati tužitelju iznos od 160.691,87 kuna s zakonskim zateznim kamatama tekućim na ovaj iznos po stopi od 8,14% godišnje za razdoblje od 01. rujna 2015. do 31. prosinca 2015. godine, a od 01. siječnja 2016. godine do 30. lipnja 2016. godine po stopi od 8,05% godišnje, a od 01. srpnja 2016. godine do 31. prosinca 2016. godine po stopi od 7,88% godišnje, a od 01. siječnja 2017. godine do 30. lipnja 2017. godine po stopi od 7,68% godišnje, a od 01. srpnja 2017. do 31. prosinca 2017. godine po stopi od 7,41% godišnje, a od 01. siječnja 2018. do 30. lipnja 2018. godine po stopi od 7,09% godišnje, a od 01. srpnja 2018. do 31. prosinca 2018. godine po stopi od 6,82% godišnje, a od 01. siječnja 2019. godine do 30. lipnja 2019. godine po stopi od 6,54% godišnje, a od 01. srpnja 2019. godine do isplate po stopi od 6,30% godišnje odnosno prema referentnoj stopi HNB-a uvećanoj za tri postotna poena;
2. Odbija se dio tužbenog zahtjeva za isplatu iznosa od 23.000,35 kuna s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama;
3. Nalaže se tuženiku da u roku od 8 dana isplati tužitelju parnični trošak u iznosu od 12.875,00 kuna.
4. Odbija se protutužbeni zahtjev koji glasi:  
"Nalaže se tužitelju-protutuženiku da tuženiku-protutužitelju isplati iznos od 240.000,00 kuna na ime daljnje naknade štete za izmaklu korist uvećanu za

pripadajuće zakonske zatezne kamate tekuće od 10. lipnja 2016. godine do isplate."

### Obrazloženje

Tužitelj je 27. studenog 2015. godine podnio ovu tužbu radi isplate gore navedenog iznosa temeljem stjecanja bez osnove, a iz tužbe proizlazi da je tuženik ovaj iznos naplatio upravo podnošenjem gore navedene zadužnice na naplatu, a što tužitelj osporava odnosno u tužbi obrazlaže razloge zbog kojih smatra da tuženik – protivnik osiguranja nije imao pravo naplatiti ni ovaj iznos. Iz tužbe proizlazi da su tužitelj i tuženik 27. svibnja 2013. godine sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora u trajanju od pet godina, počevši od 01. srpnja 2013. godine do 01. kolovoza 2018. godine, ali tužitelj navodi i pojedinim dopisima dokazuje da je od samog početka zakupljeni poslovni prostor imao nedostatke odnosno krov je propuštao tako da je prilikom kiše dolazilo do prokišnjavanja u zakupljeni poslovni prostor te tužitelj dalje obrazlaže da mu je nastala šteta na informatičkoj robi i šteta u obliku izmakle dobiti te dalje navodi da je nakon pojave sedmog slučaja prokišnjavanja 8. lipnja 2015. godine dao izjavu o raskidu Ugovora o zakupu, a zbog svih tih razloga smatra da tuženik nije imao pravo aktivirati zadužnicu. Tužitelj smatra da krov koji prokišnjava ili slijevanje vode niz dimnjak te upadanje snježnih nanosa u poslovni prostor predstavlja bitan nedostatak građevine zbog kojeg se poslovni prostor ne može koristiti u skladu s namjenom te smatra da je nakon sedmog slučaja prokišnjavanja njegova izjava o raskidu Ugovora u skladu s propisima i Ugovorom o zakupu poslovnog prostora od 27. svibnja 2013. godine i to člancima 7. i 9. tog Ugovora. Tužitelj zaključuje da u takvoj situaciji tuženik nije imao pravo aktivirati zadužnicu budući da njezina upotreba nije bila ugovorena za tu svrhu nego samo radi naplate štete, režijskih troškova i zakupnine, a koji su plaćeni.

Tuženik je podnio odgovor na tužbu kao i odgovor na prijedlog za izdavanje privremene mjere, a koji postupak se vodio izdvojen od ovog postupka pod poslovnim brojem Ovr-277/2016. Tuženik u odgovoru navodi da se nedostaci koji su se pojavili u zakupljenom poslovnom prostoru nikako ne mogu tumačiti kao posljedica bitnih nedostataka građevine te navodi da su se ovi nedostaci pojavljivali samo za vrijeme velikih vremenskih neprilika i oborina zbog kojih su i brojne druge nekretnine u Zagrebu imale slične probleme i što predstavlja općepoznatu činjenicu. Tuženik navodi da bez obzira na pojavu nedostataka to nije sprječavalo tužitelja da uredno obavlja svoju djelatnost u zakupljenom prostoru i ukazuje da tužitelj nije nikada obustavio svoju djelatnost u tom prostoru, makar i djelomično, zbog tih nedostataka. Tuženik ukazuje na članak 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora kojim je propisano da zakupnik nije dužan plaćati zakupninu ako nije mogao koristiti poslovni prostor za vrijeme popravaka radi održavanja poslovnog prostora te ukazuje da je u stavku 2. propisano da zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti. S tim u vezi ovaj sud napominje da predmet tužbenog zahtjeva nije izmakla dobit nego povrat iznosa kojeg je tuženik naplatio putem zadužnice i to unatoč tužiteljevoj izjavi o raskidu Ugovora. U bitnome tuženik smatra da je citiran Zakon propisao da zakupnik mora biti onemogućen u cijelosti ili makar i djelomično u obavljanju svoje djelatnosti i da je tužitelj cijelo vrijeme obavljao djelatnost u tom prostoru i onda zaključio da je tužiteljev zahtjev neosnovan jer smatra da tužiteljeva izjava o raskidu nije zakonski osnovana. Tuženik zaključuje da se radi samo o neznatnom smetanju i da je on na molbu tužitelja, iako mu to citirani Zakon ne nalaže, što nije točno – članak 12, stavak 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, udovoljio molbi tužitelja i to tako da mu je umanjio iznos zakupnine za 50% za tri mjeseca (prosinac 2013, siječanj i veljača 2014.), a o čemu su parnične stranke potpisale dana 28. studenog 2013. godine Sporazum o umanjenju zakupnine. Tuženik navodi da tužitelj nije bio

zadovoljan s ovim sporazumnim umanjnjem zakupnine te da ga je ucjenjivao i to tako da je zahtijevao dalje umanjnje zakupnine pod prijetnjom otkaza Ugovora o zakupu, ističe da se aktivno angažirao na otklanjanju ovih nedostataka, prigovara tužitelju da je za pojavu nedostataka prvo obavještavao predstavnika stanara Ivana Barbarića, a tek naknadno tuženika te da je time povrijedio članak 6. Ugovora o zakupu i članke 10 i 11 Zakona o zakupu poslovnog prostora kojim je propisana potreba obavještavanja zakupodavca o pojavi nedostataka. Tuženik smatra da tužitelj nije mogao niti smio raskinuti Ugovor nakon što je iskoristio svoje pravo na sniženje zakupnine te smatra da je mogao koristiti ili jednu ili drugu mogućnost, a ne obje kumulativno. Tuženik ističe da je on prije ulaska tužitelja u zakupljeni prostor prostor uredio i platio ukupan iznos od 285.000,00 kuna te ističe da izvođači koje je angažirao tužitelj nisu našli nikakve nedostatke, ali s tim u vezi se ističe da se najčešće procurivanje krova zapaža istom nakon određenog vremena. Tuženik ukazuje da bi vraćanje poslovnog prostora u prvobitno stanje nakon tužiteljevog raskida Ugovora nanijelo tuženiku ponovno nemale troškove, a osobito ako bi se pojavio novi zakupnik kojemu jedinstveni poslovni prostor od cca 266 m<sup>2</sup> ne bi odgovarao zbog toga što je prevelik. Na kraju tuženik ističe da je društvu Atego d.o.o. platio agencijsku proviziju u iznosu od 34.462,46 kuna odnosno iznos jedne mjesečne zakupnine, a riječ je o društvu s kojim je tužitelj, a ne tuženik, imao Ugovor o posredovanju i plaćanju agencijske provizije. Tuženik smatra da razlog raskida nije u navodnim bitnim nedostacima nego da tužitelj nije bio zadovoljan s lokacijom poslovnog prostora i rezultatima prometa i prihoda te poslovnice. Tuženik ističe da je tužitelj prije napuštanja poslovnog prostora na ulaznim i izlaznim vratima postavio dva velika plakata kojima obavještava svoje kupce da se njihova nova poslovnica "od sada nalazi na još boljoj lokaciji i uvijek bliže vjernim kupcima" na adresi u Zagrebu, Dubrava, Dankovečka 5. Stoga tuženik smatra da tužitelj pozivanjem na opisane razloge raskida Ugovora pokušava prikriti pravi razlog raskida Ugovora. Na kraju tuženik obrazlaže strukturu iznosa kojeg je naplatio pljenidbom putem zadužnice te dalje navodi da je svoje poslovanje i razvojnu strategiju usmjeravao računajući na očekivani mjesečni prihod zakupnine u razdoblju od pet godina i navodi da su se parnične stranke pokušavale dogovoriti o visini naknade štete koja je nastala tuženiku radi neopravdanog raskida Ugovora, međutim do sporazuma nije došlo i tada je tuženik odlučio naplatiti zadužnicu u iznosu od 160.000,00 kuna te ističe da bi s tim iznosom tuženik u načelu bio zadovoljan.

U tijeku postupka utvrđene su relevantne činjenice. Što se tiče iznosa kojeg je tužitelj naplatio putem zadužnice u iznosu od 183.692,22 kune utvrđeno je prema obrazloženju tuženika da se iznos od 13.692,22 kune odnosi na obračunate zakonske zatezne kamate na plaćene mjesečne zakupnine i režijske troškove. Tuženik je predao račune iz kojih su vidljivi datumi dospijeca i naveo je kada ih je tužitelj platio te se iz toga može utvrditi određeno manje zakašnjenje u plaćanju računa. Tužitelj je na temelju tih podataka mogao provjeriti tuženikov obračun i konkretno navesti koji to iznos eventualno tužitelj nije dobro obračunao, ali takvog konkretnog prigovora tuženikovom obračunu kamata nije bilo i stoga je on prihvaćen kao točan iznos. Tužitelj je uzevši u obzir vrlo nisku disciplinu u plaćanjima računa koja kod nas prevladava bio relativno uredan, iako ne i besprijekoran, stoga se tuženiku ne može poreći pravo da obračuna zatezne kamate. Tuženik je putem zadužnice na ime režijskih troškova za srpanj i kolovoz 2015. naplatio iznos od 10.000,00 kuna te je priznao da je stvarni iznos tih troškova bio 9.308,13 kuna, dakle tuženik je imao pravo naplatiti zbrojeni iznos ove dvije stavke koji ukupno iznosi 23.000,35 kuna i zbog toga tužitelju nije priznat tužbeni zahtjev za povrat ovih iznosa. Preostali iznos tužbenog zahtjeva od 160.000,00 kuna odnosi se na naknadu štete za izmaklu korist za koju tuženik navodi da ju je pretrpio zbog neosnovanog otkaza Ugovora o zakupu. Tuženik obrazlaže da je opravdano očekivao da će Ugovor o zakupu koji je bio sklopljen na vremenski rok od pet godina (od 1. srpnja 2013. do 31. lipnja 2018. godine) biti i ispunjavan u tome razdoblju te navodi da je mjesečni iznos

zakupnine iznosio 3.700,00 EUR-a i da je to sa PDV-om približno 35.150,00 kuna. Stoga tuženik navodi da je naplatio iznos od 160.000,00 kuna na ime djelomične naknade štete za izmaklu korist. Dakle, tuženik u bitnome smatra da tužitelj nije imao pravo jednostrano raskinuti Ugovor odnosno da je izjavu o raskidu nezakonita i kod toga se poziva na članak 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora prema kojemu zakupnik nije dužan plaćati zakupninu samo u situaciji ako nije mogao koristiti poslovni prostor u situaciji kada zakupodavac radi održavanja poslovnog prostora izvodi popravke.

Prema tome, bitno pitanje je bilo da li se utvrđeni nedostaci mogu smatrati bitnim ili se radi o slučaju neznatnog ometanja ili samo o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, a u kojem slučaju bi spor bio riješen time što su parnične stranke sklopile Sporazum o umanjenju zakupnine za tri mjeseca. NIje sporno da tužitelj u cijelom razdoblju nije zatvorio lokal u kojemu je prodavao informatičku opremu i to tuženik ističe kao bitnu činjenicu. Međutim, ovdje se radi o tome da je tužitelj izjavu o raskidu dao istom nakon sedmog slučaja prokišnjavanja i sada se postavlja pitanje da li je tužitelj bio dovoljno strpljiv ili je opet trebao biti još toliko strpljiv ili moguće čekati ad infinitum da se problem prokišnjavanja otkloni te se postavlja pitanje da li činjenica da je tužitelj nastojao smanjiti štetu tako da je proučavao gdje curi voda ili čak prodire snijeg i onda je svoju informatičku opremu stavio na neko drugo mjesto i pazio da ne kapa voda na nju te je sve ove probleme tuženik okarakterizirao kao estetski nedostatak. Ovaj sud se s takvom ocjenom ne slaže. Naime, radi se o dućanu u kojemu tužitelj prodaje informatičku opremu te potpuno izvjesno da takav dućan u kojemu voda curi na kupce ne ostavlja dobar dojam niti doista itko može biti siguran da voda nije možda navlažila svu tu tehničku robu. Iz iskaza Ivana Barbarića koji je saslušan u svojstvu svjedoka, a bio je predstavnik suvlasnika na toj novoj nekretnini sagrađenoj 2007 godine u Dubravi proizlazi da su se ti problemi sa curenjem pojavljivali u različito doba te je bilo utvrđeno da voda curi čak iz četiri smjera, uzroci su se otkrivali postupno, sama zgrada je na kraju riješila taj problem ali ne ni brzo niti jednostavno, a tužitelj je bio u zakupu lokala upravo u razdoblju dok problem nije bio riješen. Direktor tužitelja Vedran Puškarić saslušan kao stranka naveo je da je zbog toga što je oprema spojena na struju postojala mogućnost strujnog udara te ističe da su mu pojedina društva za zaštitu na radu navela da bi tužitelj u svakom trenutku mogao dobiti zabranu rada, a problemi sa procurivanjem vode su postojali od samog početka. Direktor tuženika Leopold Palić je naveo da je tuženik poduzimao sve što je mogao i razgovarao je sa suvlasnicima i majstorima i navodi da je nakon odlaska tužitelja dao taj prostor u zakup Hrvatskoj pošti na rok od tri mjeseca koji je Ugovor bio jednom još produžen, navodi da se osjeća oštećen s obzirom da je tužitelj prepustio uređenje tog prostora i platio ga i navodi da mu sada to ulaganje nije vraćeno te tvrdi da je na gubitku.

Tuženik u odnosu na također nizak prosjek raznih zakupodavatelja nije bio toliko loš s obzirom da je priznao problem time što je pristao na smanjenje zakupnine i tuženik je nastojao otkloniti te tehničke uzroke i kod toga je bio ograničen time što je taj prostor samo dio jedne velike zgrade i kod toga je morao čekati na određene dogovore na razini čitave zgrade. Međutim, zakupljeni prostor treba biti prikladan za obavljanje djelatnosti zbog koje je tužitelj kao zakupnik i uzeo taj prostor i on to nedvojbeno nije bio. Uostalom, člankom 27. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u tekstu koji je tada bio na snazi (NN 125/11, 64/15) bilo je propisano: "Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati odnosno održavati.". Radi se o onoj vrsti objektivnog rizika koji pada na tuženika kao zakupodavca te isto tako ne može ni tuženik poreći da je tužitelj brzopleto ili olako dao izjavu o raskidu, jer je i tužitelj bio prilično strpljiv

i dosta dugo je čekao odnosno dao priliku tuženiku da popravi te nedostatke "kako zna i umije". Ne može tuženik trud tužitelja da održi prodavaonu otvorenom i u takvim uvjetima uzimati kao argument protiv tužitelja nego on samo ide u prilog tužitelju, jer to pokazuje da tužitelj nije želio raskinuti Ugovor o zakupu te nije nastojao prenapuhati ili zloupotrijebiti taj objektivni problem nego je dosta strpljivo čekao da se to sredi i nakon sedmog slučaja procurivanja je dao spomenutu izjavu o raskidu i očito da tada nije bio siguran da li će se taj problem uopće ikada riješiti. Prema tome i tužitelj je bio dosta korektan, ni tuženik nije bio u potpunosti poslovno nekorektan i baš zbog toga je šteta da stranke same nisu postigle dogovor o mirnom razlazu, a tom je očito pridonijela činjenica da je tuženik tužiteljevu izjavu o raskidu ocijenio pravno neosnovanom i onda je naplatom zadužnice nepotrebno zaoštrio taj odnos, pogotovo što se u okviru naplaćenog iznosa najveći dio od 160.000,00 kuna odnosi na izmaklu korist, koja se nikako ne može tuženiku priznati kao osnovan zahtjev s obzirom da je tužitelj dao zakonitu izjavu o raskidu nakon što je postalo evidentno da tuženik u razumnom roku nije uspio otkloniti bitne nedostatke navedenog poslovnog prostora. Kod toga je moguće da je tuženik pretrpio gubitak s obzirom da je platio tužitelju preuređenje prostora, ali to je poslovni rizik s kojim se mora računati, a dodatno ga je tužitelj osporio navodeći da je iznos zakupnina koje je on platio tuženiku u razdoblju trajanja zakupa znatno premašio tuženikova ulaganja tako da ta tuženikova tvrdnja o gubitku nije nesporna.

Procijenjeno je da je tužitelj uspio sa 80% u ovom postupku, a tuženika sa 20%. Tužitelj je zatražio trošak u ukupnom iznosu od 17.812,00 kuna i to za sastav tužbe 2.500,00 kuna te isti iznos za zastupanje na tri održana ročišta te za sastav jednog obrazloženog podneska od 9. veljače 2018. godine isti iznos, što na ime zastupanja sa PDV-om iznosi 15.625,00 kuna uvećano za sudsku pristojbu za tužbu od 2.187,00 kuna i isti iznos za presudu, što ukupno iznosi 19.999,00 kuna i 80% tog iznosa iznosi 15.999,20 kuna odnosno zaokruženo 16.000,00 kuna. Tuženik je zatražio trošak zastupanja povodom tužbe i dodatno je uvećao iznos za postupak povodom njegove protutužbe tako da je za svako od tri ročišta tražio iznos od 5.000,00 kuna. Međutim, tuženikova protutužba je odbijena u cijelosti i ta druga polovina od 2.500,00 kuna mu se ne priznaje u cijelosti. Stoga tuženik u obračunu troška ima pravo tražiti za sastav odgovora na tužbu 2.500,00 kuna te isti iznos za tri ročišta i jedan podnesak, dakle isto kao i tužitelj odnosno 12.500,00 kuna što s PDV-om iznosi 15.625,00 kuna. Od tog iznosa tuženiku je priznato 20% što iznosi 3.125,00 kuna. Tuženik nema pravo za nadoknadu pristojbe za odgovor na tužbu nakon izmjene Zakona o sudskim pristojbama, jer tu pristojbu plaća nakon pravomoćnosti presude onaj tko izgubi parnicu, a nema pravo ni na sudsku pristojbu za protutužbu s obzirom da je ona odbijena.

Od 16.000,00 kuna odbijen je iznos od 3.125,00 kuna što iznosi 12.875,00 kuna i taj iznos je dosuđen u korist tužitelja temeljem članka 154. ZPP-a.

Zakonske zatezne kamate su dosuđene po općoj stopi s obzirom da se radi o zahtjevu koji se zasniva na stjecanju bez osnove.

U Zagrebu 04. listopada 2019. godine

Sudac

mr. sc. Radovan Dobronić

Dokument je elektronički potpisan:  
RADOVAN DOBRONIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
04-10-2019  
13:22:20

DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
2.5.4.97-#130D48523337333838313838373732  
L=ZAGREB  
S=DOBRONIĆ  
G=RADOVAN  
CN=RADOVAN DOBRONIĆ

POUKA O PRAVNOM LIJEKU



Protiv ove presude, nezadovoljna stranka može uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 (osam) dana po primitku presude, a ulaže se putem ovog suda u 2 primjerka za Sud i po 1 za svaku stranku.

DNA:

1. LINKS d.o.o., OIB: 32614011568, po pun. ;
2. PALIĆ-PROMET d.o.o., OIB: 78793296239 po pun. ;

Broj zapisa: **1788e-a83bc**

Kontrolni broj: **075d7-05440-8fc08**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=RADOVAN DOBRONIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.