



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 81 PŽ-4577/2020-2

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, sutkinja Kamelija Parać, u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika LINKS d.o.o., OIB 32614011568, Zagreb, Bobovačka 2A, kojeg zastupaju punomoćnici, 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, kojeg zastupa punomoćnik Paško Gucić, odvjetnik iz Zagreba, radi isplate iznosa od 183.692,22 kn po tužbi i iznosa od 240.000,00 kn po protutužbi, odlučujući o tuženikovoј žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2958/2015-15 od 4. listopada 2019., 8. studenog 2021.

presudio je

Odbija se kao neosnovana tuženikova žalba i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2958/2015-15 od 4. listopada 2019. u točkama 1., 3. i 4. njezine izreke.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom naloženo je tuženiku da plati tužitelju iznos od 160.691,87 kn s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama (točka 1. izreke), odbijen je dio tužbenog zahtjeva za isplatu iznosa od 23.000,35 kn s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama (točka 2. izreke), naloženo je tuženiku da u roku od 8 dana isplati tužitelju parnični trošak u iznosu od 12.875,00 kn (točka 3. izreke), te je odbijen kao neosnovan protutužbeni zahtjev tuženika 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.“ (točka 4. izreke).

2. Tako je prvostupanjski sud presudio na temelju odredbe čl. 27. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11; dalje: ZZKPP) jer je ocijenio da je tužitelj opravdano raskinuo Ugovor o zakupu poslovnog

prostora od 27. svibnja 2013. (dalje: Ugovor o zakupu) budući da tuženik, unatoč brojnim tužiteljevim pozivanjima, nije otklonio uzroke prokišnjavanja, odnosno curenja oborinske vode u poslovni prostor, dok je tuženik neosnovano aktivirao zadužnicu i naplatio iznos od 160.691,87 kn na ime naknade štete (izmakle koristi) budući da je izjava o raskidu Ugovora o zakupu zakonita, čime je tuženik neosnovano stekao iznos od 160.691,87 kn. Odluka o trošku parničnog postupka temelji se na odredbama čl. 154. st. 1. i 155. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 - pročišćeni tekst i 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP).

3. Protiv te presude žalbu je podnio tuženik pobijajući je u točkama 1., 3. i 4. izreke zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U bitnom je naveo da je udovoljio svim zahtjevima tužitelja prije samog ulaska u poslovni prostor u vidu preuređenja i ulaganja. Nesporno je da su se pojavili određeni nedostaci u poslovnom prostoru, međutim, tužitelji izvođači su mogli pretpostaviti pojavu tih nedostataka. Nadalje, tužitelj zbog pojave tih nedostataka nije obustavio djelatnost u poslovnom prostoru. Tuženik je zbog pojave tih nedostataka umanjio zakupninu tužitelju za 50% za ukupno tri mjeseca. Žalitelj je istaknuo da tužitelj nije imao ni ugovorne ni zakonske osnove za otkaz Ugovora o zakupu jer je dobio umanjenje zakupnine čime je namiren za pojavu nedostataka. Prvostupanjski sud je trebao primijeniti odredbu čl. 12. ZZKPP iz koje proizlazi da se u poslovnom prostoru trebaju pojaviti postojati nepremostive zapreke, a što u ovome slučaju nije postojalo. Pobijanom odlukom počinjena je bitna povreda odredaba parničnog postupka iz odredbe čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a jer prvostupanjski sud nije odlučio o prigovoru prijeboja na ime djelomične naknade štete za izmaklu korist u iznosu od 160.000,00 kn. Ujedno, prvostupanjski sud nije obrazložio na temelju čega je odbio protutužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 240.000,00 kn. O tome nisu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama te izreka proturječi razlozima obrazloženja. Zadužnica koju je tuženik naplatio, izdana je radi osiguranja za ozbiljnost pravnog posla i uredno izvršavanje preuzetih obveza po ugovoru. Tuženik je naplatio zadužnicu za iznos od 160.000,00 kn na ime naknade štete za izmaklu korist. Naime, neopravdanim prijevremenim raskidom Ugovora o zakupu tuženiku je nastala šteta u vidu izmakle koristi koju je opravdano očekivao po redovitom tijeku stvari, računajući na ozbiljnost tužitelja u izvršavanju svojih obveza koje se sastoje u održavanju toga Ugovora na snazi tijekom cijelog razdoblja na koji je zaključen. Predložio je uvažiti žalbu, preinačiti pobijanu odluku i odbiti tužbeni zahtjev, odnosno prihvatiti protutužbeni zahtjev.

4. Tuženikova žalba nije osnovana.

5. Pobijana presuda ispitana je na temelju odredbe iz čl. 365. ZPP-a u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

6. Donošenjem pobijane presude učinjena je bitna povreda odredaba parničnog postupka iz odredbe čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a na koje drugostupanjski sud pazi po službenoj dužnosti, a na koju tuženik upire i u žalbi. Unatoč tome, ovaj sud je primjenom odredbe čl. 373.a ZPP-a pobijanu odluku potvrdio budući da je

bitne činjenice moguće utvrditi na temelju isprava i izvedenih dokaza koji se nalaze u spisu.

7. Iz spisa proizlazi da je tužitelj pokrenuo ovaj postupak radi ostvarenja novčanog potraživanja u iznosu od 183.692,22 kn tvrdeći da je taj iznos tuženik stekao bez pravne osnove.

8. Nesporne činjenice u ovome postupku jesu sljedeće:

- tužitelj i tuženik su bili u poslovnom odnosu na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 27. svibnja 2013. na temelju kojeg je tuženik kao zakupodavac predao tužitelju kao zakupniku nekretnine upisane u zk.ul. 2929, k.o. Granešina kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu;
- tužitelj je brojnim dopisima obavijestio tuženika o nedostacima poslovnog prostora (prokišnjavanje poslovnog prostora) i pozivao ga na otklanjanje tih nedostataka (listovi 53.-69. spisa);
- dopisom od 8. lipnja 2015. tužitelj je raskinuo Ugovor o zakupu;
- stranke su 31. kolovoza 2015. potpisale Zapisnik o primopredaji poslovnih prostora;
- tuženik je 31. kolovoza 2015. podnio na naplatu zadužnicu koju mu je predao tužitelj prilikom sklapanja Ugovora o zakupu pri čemu se naplatio za iznos od 183.692,22 kn.

9. Tuženik je u odgovoru na tužbu, ali i tijekom cijelog prvostupanjskog postupka osporavao tužiteljevo potraživanje ističući da je u poslovnom prostoru bilo riječ o nedostacima koji predstavljaju slučaj neznatnog ometanja u obavljanju djelatnosti tužitelja, da je za tri mjeseca snizio tužitelju zakupninu te da je tužitelj nezakonito raskinuo Ugovor o zakupu. Tuženik je stoga podnio zadužnicu na naplatu pri čemu se naplatio za iznos od 23.692,22 kn na ime režijskih troškova, dok se iznos od 160.000,00 kn koji je također naplaćen po zadužnici odnosi na naknadu štete i to izmakle koristi s obzirom na to da je tužitelj neopravdano raskinuo Ugovor o zakupu. Tuženik je istaknuo prigovor prijeboja za zaplijenjeni iznos od 160.000,00 kn, dok je na ime daljnje naknade štete od 240.000,00 kn podnio protutužbu.

10. Odnos parničnih stranaka prvenstveno treba sagledati kroz sklopljeni Ugovor o zakupu, kao i kroz mjerodavne odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

11. Prema odredbi čl. 9. Ugovora o zakupu zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši radove potrebne za investicijsko održavanje prostora te u slučaju povrede bilo koje ugovorne obveze tog Ugovora od strane zakupodavca. Zakupnik vraća poslovni prostor zakupodavcu u završenom, tehnički ispravnom stanju što će se utvrditi primopredajnim zapisnikom. Prilikom predaje ispražnjenog poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

12. Prema odredbi čl. 11. st. 1. ZZKPP ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je

zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok. Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu (čl. 11. st. 2. ZZKPP-a).

13. Odredbom čl. 27. ZZKPP-a propisano je da 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.

14. Uzevši u obzir citirane ugovorne i zakonske odredbe te ih dovodeći u vezu s činjeničnim supstratom u ovome predmetu, zaključak je suda da je tužitelj u skladu s ugovorenim i zakonskim odredbama opravdano raskinuo Ugovor o zakupu poslovnog prostora. Naime, iz dostavljenih dokaza u spisu, i to prvenstveno dostavljene dokumentacije, ali i iskaza svjedoka Ivana Barbarića, proizlazi da je poslovni prostor imao nedostatke u vidu prokišnjavanja. Da je tome tako proizlazi i iz priklopljenih fotografija u spisu koje su nastale u razdoblju od 2013. – 2015. godine (listovi 18.-52. spisa), a koje su dodatno potkrijepljene brojnim dopisima koje je tužitelj uputio tuženiku (listovi 53.-69. spisa). Iz priklopljenih dopisa vidljivo je da je tužitelj kontinuirao obavještavao tuženika o prokišnjavanju poslovnog prostora, o tome da se to prokišnjavanje proširilo na poslovnom prostoru na tri mjesta zbog čega su postavljene kante u poslovnom prostoru čime je kupcima onemogućeno kretanje i razgledavanje informatičke opreme koja se prodaje u poslovnom prostoru, da je voda prokišnjavala na rasvjetu koja je uslijed toga pregorjela. Tužitelj je ujedno u tim dopisima obavještavao tuženika da zbog tog nedostataka nije u mogućnosti koristiti poslovni prostor u svrhu radi koje je zakupljen te je pozivao tuženika da hitno sanira predmetni nedostatak. U konačnici, tužitelj je raskinuo Ugovor o zakupu poslovnog prostora dopisom od 8. lipnja 2015. kojim je obavijestio tuženika kako problem nije saniran ni do toga dana, te da se u međuvremenu dogodilo novo curenje zbog kojeg je nastala šteta na rasvjetnim tijelima zbog čega nije moguće u tom prostoru adekvatno obavljati djelatnost. S obzirom na takav slijed događaja, jasno je da je tužitelj u potpunosti ispoštovao ugovorne obveze, odnosno kontinuirano je obavještavao tuženika o nedostatku poslovnog prostora zbog kojeg nije mogao nesmetano obavljati svoju djelatnost (prodaja informatičke opreme) i pozivao ga na otklanjanje tog nedostatka, i to u razdoblju od dvije godine, dok tuženik kroz cijelo to razdoblje nije taj nedostatak otklonio. Neosnovano tuženik ističe da se radilo o manjim nedostacima i da je tužitelj cijelo vrijeme obavljao svoju djelatnost. Naime, takvi nedostaci koji se sastoje u prokišnjavanju i curenju vode u prostor gdje se nalazi informatička oprema te koji uzrokuju oštećenje unutarnjih instalacija nemaju i ne mogu imati značaj malih nedostataka. Štoviše, riječ je o nedostacima na poslovnom prostoru koji imaju direktan utjecaj na obavljanje tužiteljeve djelatnosti o čemu je tužitelj detaljno obavještavao tuženika i pozivao ga na hitno saniranje poslovnog prostora. Svakako je riječ o nedostacima koji padaju na teret zakupodavca jer je on u tom pogledu dužan poslovni prostor održavati. S obzirom na takva činjenična utvrđenja proizlazi da je tužitelj iz opravdanih, zakonitih razloga raskinuo

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, odnosno do raskida Ugovora o zakupu poslovnog prostora je došlo iz razloga za koje je odgovoran zakupodavac (tuženik).

15. Nesporno je da je tuženik s danom raskida Ugovora o zakupu podnio na naplatu zadužnicu koja je izdana prilikom sklapanja Ugovora o zakupu pri čemu se naplatio i za sporan iznos od 160.691,87 kn i to na ime naknade štete (izmakle koristi). Naime, tuženik je tvrdio da mu je nastala šteta u vidu izmakle koristi za neplaćene zakupnine do isteka ugovora. Stoga je istaknuo prigovor prijeboja za naplaćeni iznos po zadužnici od 160.000,00 kn, te je istovremeno podnio protutužbu za daljnji iznos od 240.000,00 kn, također na ime izmakle koristi.

16. S obzirom na takve tvrdnje tuženika te istaknuti prigovor prijeboja kao i podnesenu protutužbu, sporno je jesu li ostvarene sve pretpostavke odgovornosti za štetu na strani tuženika, a time i je li tužiteljeva tražbina prestala prijebojem, odnosno je li osnovana protutužba.

17. U smislu odredbe čl. 1046. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05 i 41/08; dalje: ZOO) šteta je umanjenje nečije imovine (obična šteta), sprječavanje njezina povećanja (izmakla korist) i povreda prava osobnosti (neimovinska šteta). Prema odredbi čl. 1045. st. 1. i 2. ZOO-a tko drugome prouzroči štetu, dužan je naknaditi je ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje, dok se predmnijeva obična nepažnja. Prema tome, odgovornost za štetu nastaje pod pretpostavkom da je osoba odgovorna za štetu počinila protupravnu radnju zbog koje je nastala šteta osobi koja traži popravak štete i ako postoji uzročna veza između štetne radnje i štete kao posljedice, s tim da sve te pretpostavke moraju biti kumulativno ispunjene.

18. U konkretnom slučaju izostaje element protupravnosti kao nužne pretpostavke odgovornosti za štetu, iz razloga što je tužitelj opravdano raskinuo Ugovor o zakupu poslovnog prostora, odnosno Ugovor o zakupu je raskinut iz razloga za koje je odgovoran tuženik. Tužiteljev raskid ugovora ne predstavlja protupravnu štetnu radnju, nego opravdanu i logičnu posljedicu nakon nastalih nedostataka u poslovnom prostoru, odnosno pojave prokišnjavanja u tom poslovnom prostoru za koje je odgovoran zakupodavac (tuženik).

19. Kao što je već prethodno navedeno u ovoj odluci, tuženik je u odgovoru na tužbu istaknuo prigovor da je imao istovrsnu i dospjelu tražbinu prema tužitelju s osnove naknade štete, te da je ovdje utuženo potraživanje tužitelja prestalo zbog nastanka tuženikove tražbine prema tužitelju (s osnove naknade štete) i njegove konstitutivne izjave o kompenzaciji. Međutim, kako na strani tuženika nisu ispunjene pretpostavke odgovornosti za štetu, to ne postoji ni potraživanje tuženika prema tužitelju u iznosu od 160.000,00 kn, a za koji iznos je istaknut prigovor prijeboja. Iz istog razloga nije osnovan ni protutužbeni zahtjev za isplatu daljnjeg iznosa od 240.000,00 kn kojeg tuženik također potražuje s osnova naknade štete.

20. Konačno, a u pogledu dosuđenog iznosa od 160.691,87 kn, kojeg tužitelj potražuje tvrdeći da ga je tuženik stekao bez pravne osnove, ističe se kako su stranke čl. 4. Ugovora o zakupu ugovorile da će zakupnik predati zakupodavcu

zadužnicu kojom zakupodavac po prestanku Ugovora o zakupu može namiriti eventualnu štetu koja bi se po predaji poslovnog prostora zapisnički utvrdila u odnosu na primopredajni zapisnik kod ulaska u prostor te eventualne dospelje režijske troškove i zakupnine. Slijedom navedenog, iz citirane ugovorne odredbe vidljiva je svrha izdavanja zadužnice, dakle namirenje eventualne štete koja bi se zapisnički utvrdila po predaji poslovnog prostora te eventualni dospjeli režijski troškovi i iznos zakupnine, ali ne i za naknadu štete u vidu izmakle koristi koju je tuženik naplatom po toj zadužnici namjeravao ostvariti. U spisu je priložen Zapisnik primopredaji poslovnih prostora od 31. kolovoza 2015. (list 14. spisa) u kojem je izričito navedeno da je stanje poslovnog prostora "uredno, čisto, bez vidljivih oštećenja", te da je poslovni prostor predan u tehnički ispravnom stanju te da "nema primjedbi", a što je svojim potpisom potvrdio i sam tuženik. S obzirom na takvo stanje i podatke u primopredajnom zapisniku jasno proizlazi kako se tuženik nije mogao naplatiti po zadužnici za štetu jer ona nije utvrđena u primopredajnom zapisniku. Što se pak tiče naknade štete u vidu izmakle koristi, tuženik uopće nije imao osnovu za njenu naplatu po zadužnici, jer takvo ovlaštenje nije predviđeno Ugovorom o zakupu, a uz navedeno, takva naplata nije imala osnovu ni u odluci suda ili druge nadležne vlasti. Drugim riječima, tuženik je taj iznos naplatio bez pravne osnove, pa ga sada tužitelj osnovano potražuje u ovome parničnom postupku.

21. Slijedom navedenog, pravilnom primjenom odredbe čl. 1111. ZOO-a pravilno je prvostupanjski sud prihvatio tužbeni zahtjev i naložio tuženiku vraćanje iznosa od 160.691,87 kn tužitelju.

22. Zakonita i pravilna je i odluka o troškovima postupka, kako po osnovi (čl. 154. st. 1. ZPP-a), tako i po visini (čl. 155. ZPP-a).

23. Žalitelj svojim žalbenim navodima nije doveo u pitanje pravilnost i zakonitost pobijane odluke.

24. Slijedom navedenog, ovaj sud je na temelju odredbe čl. 373.a ZPP-a, odbio tužnikovu žalbu kao neosnovanu i potvrdio pobijanu odluku u točkama 1., 3. i 4. izreke.

Zagreb, 8. studenog 2021.

Sutkinja
Kamelija Parać

Dokument je elektronički potpisan:

KAMELIJA PARAĆ

Vrijeme potpisivanja:

02-12-2021

09:59:19

DN:
C=HR
O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
2.5.4.97=#130D4852393733439333636353139
L=ZAGREB
S=PARAĆ
G=KAMELIJA
CN=KAMELIJA PARAĆ



Broj zapisa: **eb301-ce616**

Kontrolni broj: **06162-90ee6-36c62**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KAMELIJA PARAĆ, L=ZAGREB, 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.