

31.03.09



P-2199/08

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

I
RJEŠENJE

Općinski sud u Šibeniku, po sucu Nives Vrvilo, u pravnoj stvari tužitelja Žura Joso iz Skradina, zastupan po punom. Odvjetničko društvo Korušić, HRG-Uskoković iz Varaždina, protiv tuženika Rivijera d.d. Šibenik, zastupana po punom. Luidža Dean, odvjetnica u Šibeniku, radi poništenja odluke o otkazu ugovora o zakupu, na ročištu glavne rasprave održane i zaključene dana 3. ožujka 2009 g. te objave odluke istog dana

presudio je

1. Utvrđuje se nevaljanim otkaz ugovora o zakupu od 6. ožujka 2008 g. te ostaje na snazi ugovor o zakupu sklopljen dana 27. prosinca 2006 g. zaključen između tužitelja Žura Joso vl. ugostiteljskog objekta «Barbara» te Rivijera d.d. iz Šibenika, V. Nazora 53, solemniziran po Javnom bilježniku Lučev Igor, dana 13. veljače 2007 g.

2. Odbija se prijedlog tužitelja za izdavanje privremene mjere osiguranja zabranom tuženiku da poduzima radnje radi ispražnjenja poslovnog prostora –restorana Marina Skradin u Skradinu, čest. zgr. 546/3 K.O. Skradin, od osoba i stvari temeljem otkaza ugovora o zakupu od 06. ožujka 2008 g.s pravomoćnošću iste do pravomoćnog okončanja ovog parničnog postupka.

riješio je

1. Odbija se prigovor tuženika stvarne nenadležnosti ovog suda, neosnovan.
2. Dužan je tuženik naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 10.312,00 kn.

Obrazloženje

Tužitelj je u tužbi i na glavnoj raspravi naveo da je dana 27. prosinca 2006 g., kao vlasnik ugostiteljskog obrta «Barbara» iz Skradina, kao zakupnik, zaključio sa tuženikom, kao zakupodavcem ugovor o zakupu poslovnog prostora u Skradinu i to čest. zgr. 564/3 K.O. Skradin, a koji ugovor je solemniziran po Javnom bilježniku Lučev Igoru iz Šibenika 13. veljače 2007 g. Predmetni poslovni prostor je bio predmetom i ranijeg ugovorenog zakupa tužitelja sa tuženikom 19.06.2001 g. a koji zakup je istekao. Međutim, tuženik da je preporučenim pismom dana 6. ožujka 2008 g. otkazao tužitelju predmetni ugovor o zakupu pozivajući se pri tom na odredbu čl. 19.1. predmetnog ugovora u kojoj se navodi da zakupodavac može otkazati predmetni ugovor i u drugim situacijama, osim onih koje su taksativno navedene u čl. 18.1. ugovora o zakupu. Tuženik pri svom otkazu međutim, da nije naveo razlog otkaza pa je po tužitelju nejasna predmetna odredba ugovora o zakupu u kojoj se navodi termin «druge situacije». Ističe da je predmetni ugovor predložio i pripremio tuženik te da se predmetna odredba ugovora ima po tužitelju tumačiti u korist druge strane-tužitelja,

sukladno čl. 319. i čl. 320. Zakona o obveznim odnosima. Stoga kod dvostranoobveznih izjava volja(ugovora) nejasna očitovanja tumače se na štetu onoga koji se poslužio nejasnim izrazom.

Tužitelj slijedom navedenog drži predmetni otkaz ugovora neosnovanim, a i nezakonitim s obzirom da nije ispunjen niti jedan razlog za otkaz iz čl. 27. Zakona o zakupu poslovnog prostora, niti jedan razlog za otkaz iz čl. 18.1. predmetnog ugovora o zakupu te traži da sud donese presudu kako je to decidirano navedeno u prihvaćajućoj izreci iste.

Tužitelj je predložio da sud donese privremenu mjeru osiguranja zabranom tuženiku da poduzima radnje radi ispražnjenja poslovnog prostora – restorana Marina Skradin u Skradinu, čest. zgr. 546/3 K.O. Skradin od osoba i stvari, a temeljem otkaza ugovora o zakupu od 6.ožujka 2008 g.

Tuženik je prvenstveno istakao prigovor stvarne nenadležnosti ovog suda jer da se ovdje radi o trgovačkom ugovoru stvarne nadležnosti Trgovačkog suda, a potom se protivio tužbenom zahtjevu navodeći da je predmetni otkaz tužitelju dan zakonito u skladu sa odredbom ugovora o zakupu koja regulira to pitanje, da su sve odredbe ugovora rezultat dogovora stranaka tako da tužitelj ne može reći da nije znao ili razumio sadržaj ugovora kojeg je potpisao i koji je solemniziran po javnom bilježniku, a dokaz tome je i što su mnoge odredbe sačinjene u prilog tužitelju, a odredbom čl. 19.1. ugovora se nastojao kompenzirati dugi rok trajanja ugovora od 10 godina u slučaju nastanka nekih situacija koje nisu predviđene čl. 18.1. ugovora kojim se taksativno navode razlozi za raskid, pa kako da tužitelj vrši preinake predmetnog poslovnog prostora izvodeći obimne građevinske radove bez izrade projekta, troškovnika i suglasnosti tuženika kao zakupodavca tj. ponaša se samovoljno, a čime su se po tuženiku ostvarili razlozi za otkaz ugovora te tužitelj nije osigurao objekt sukladno ugovoru.

U postupku su izvedeni dokazi pregledom ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 27.12.2006 g., otkaza ugovora o zakupu od 06.03.2008 g., dopisa tuženika upućenog tužitelju od 09. rujna 2008 g., fotografija predmetnog posl. prostora, polica osiguranja imovine broj 1480-170452398, rješenja Županijskog suda u Šibeniku br. GŽ-1684/2008, saslušani su tužitelj i zakonski zastupnik tuženika.

Tužbeni zahtjev je osnovan.

Pregledom ugovora o zakupu od dana 27.12.2006 g. zaključenog između tužitelja, kao zakupca, i tuženika kao zakupodavca proizlazi da je predmet ugovora poslovni prostor u Skradinu koji u naravi predstavlja restoran Marina Skradin, a koji restoran u naravi sačinjava poslovni prostor ukupne površine 362 m² otvorenog i zatvorenog prostora, potpunu instalaciju, inventar i uređaje potrebne za obavljanje ugostiteljske djelatnosti –restorana s tim da je naznačeno kako je poslovni prostor i inventar u vlasništvu zakupodavca. Ugovor je zaključen na 10 godina od 1.04. 2007 g. do 31.03.2017 g. te se zakupnik obvezuje u istom prostoru obavljati isključivo ugostiteljsku djelatnost u skladu sa izdatom mu obrtnicom i pozitivnim propisima. Ugovorena je mjesečna zakupnina od 3.500,00 EUR-a plativo u kunama po srednjem tečaju HNB za vrijeme od prvih 5 godina zakupa, a za drugih 5 godina zakupa mjesečna zakupnina od 4.000,00 EUR-a. Ugovoreno je plaćanje zakupnine unaprijed za drugih 6 mjeseci tekuće godine te se na taj način osigurava plaćanje svake godine zakupa.

Čl. 11.1. je ugovoreno da je sa zakupljenim prostorim, opremom i inventarom zakupnik dužan postupati s pažnjom dobrog gospodara.

Isto tako čl. 13.1. ugovora je ugovoreno da je zakupnik dužan redovito i o svom trošku održavati instalacije i uređaje u prostoru tako da cijeli prostor bude uvijek u punoj funkciji. Iz čl. 15.1. ugovora proizlazi obveza zakupnika osigurati prostor kao i opremu i inventar te policu osiguranja vinkulirati u korist zakupodavca.

Stranke su ugovorile čl. 17.1. ugovora da zakupnik nije ovlašten na preinake prostora, a čl. 17.2. da sve adaptacije, popravke i održavanje poslovnog prostora i opreme, bilo da se radi o odobrenim ili neodobrenim radnjama od strane zakupodavca, padaju na teret zakupnika.

Pravo zakupodavca otkazati ugovor regulirano je čl. 18.1. ugovora gdje su taksativno navedeni razlozi za otkaz, a to je ako zakupnik koristi prostor i opremu protivno ugovoru, ako se ne ispunjavaju obveze iz ugovora gdje su točno navedene koje obveze po točkama ugovora (zakupnik mora obavljati isključivo ugostiteljsku djelatnost, odredbe o plaćanju zakupnine i način plaćanja zakupnine i troškova koje terete poslovni prostor, postupanje zakupnika s pažnjom dobrog gospodara, dužnost zakupnika da o svom trošku održava instalacije i uređaje, obvezno osiguranje zakupljenog prostora s policom vinkuliranom u korist zakupodavca, zabrana zakupniku davati prostor u podzakup i vršiti preinake prostora) s tim što je reguliran otkazni rok od 3 mjeseca u slučaju otkaza ugovora zakupniku po toč. 18.1. ovog ugovora.

Međutim, čl. 19.1. ugovora stranke su ugovorile da uz zakonom propisana prava otkazati ugovor, pored već navedenih slučajeva i otkaznog roka iz čl. 18.1. i 18.2. ugovora da se ugovor može otkazati i u drugim situacijama u kom slučaju je ovaj otkaz ugovora zakupodavac dužan dostaviti zakupniku preporučenim pismom s otkaznim rokom od 6 mjeseci.

Stranke su također sporazumno ugovorile čl. 22.1. ugovora da će, na dan kad zakupnik ispuni uvjete za mirovinu, a sve u roku ugovorenog trajanja zakupa i u ugovorenim uvjetima, prava i obveze iz ovog ugovora preuzeti neko od djece zakupnika, o čemu će stranke sačiniti dodatak ovom ugovoru.

Sud je ovdje naveo upravo ove točke ugovora bitne za donošenje odluke u ovom predmetu.

Nadalje, pregledom pismenog otkaza gore navedenog predmetnog ugovora o zakupu od dana 06.03.2008 g. vidljivo je da je tuženik-Rivijera d.d. Šibenik, koju zastupa zakonski zastupnik, direktor Ivo Dean, kao zakupodavac, otkazao predmetni ugovor o zakupu tužitelju-Josi Žura, zakupoprimcu, temeljem čl. 19.1. ugovora, dakle, kojim člankom su stranke predvidjele pravo zakupodavca otkazati ugovor i u drugim situacijama, pored onih navedenih slučajeva iz čl. 18.1. ugovora, te sa otkaznim rokom od 6 mjeseci.

Tužitelj je u svom iskazu naveo da uredno ispunjava sve obveze iz ugovora i kod sklapanja ugovora da je pod drugim situacijama u kojima zakupodavac može otkazati ugovor smatrao eventualno situaciju ako bi na svoju ruku vršio prenamjenu prostora, ako bi se tu skupljala «ološ», tj. ako bi nastale neke druge životne situacije koje se ne mogu sve predvidjeti i staviti na papir, ali da je mislio na ovakve situacije. On da je mislio ostati u prostoru godinu ili dvije da ne bi uložio 250.000,00 kn tj. svu svoju ušteđevinu, s tim da je 50.000,00 kn uložio kod ranijeg razdoblja zakupa, jer je po prvom ugovoru bio u zakupu ovog prostora od 2001 g., a po ovom drugom predmetnog ugovoru da je u isti uložio 200.000,00 kn. Naime, od 1983 g. kako se od „Rivijere“ napravio taj restoran do 2008 g. da „Rivijera“ ništa nije uložila u njega pa da je on dobio zabranu rada od inspekcije jer su tu bile olovne cijevi, morao je mijenjati pločice, a za vrijeme ovog drugog zakupa je mijenjao odvodne cijevi, instalacije, uredio sanitarni čvor i da nije imao projekat za izvođenje radova u lokalu, a radove da je vršio u ova dva navrata. Direktor tuženika i Huljev Josip da su bili u lokalu i nisu imali nikakve zamjerke

na uređenje prostora , a suglasnost za prve radove da mu je dao Huljev Josip za vrijeme trajanja prvog zakupa koji je trajao 5 godina, a za druge radove izvršene za vrijeme predmetnog ugovora suglasnost mu je dao direktor Ivo Dean koji mu je i rekao da će on u prostor morati uložiti, a on da je tražio da pola troška snosi „Rivijera“ što nisu pristali pa da je sam uložio. Isto tako je pitao direktora Deana mogu li njegova djeca raditi u restoranu kad on ode u mirovinu na što je on pristao pa kako se razbolio jer je imao dva moždana udara da je zvao kćerku i zeta koji su napustili stalne poslove u Zagrebu da dođu raditi u ovaj restoran i u toj situaciji da im je rekao da ima ugovor na 10 godina i da dođu raditi na što su oni pristali. On da je cijeli život radio u Rivijeri od 1963 g. pa kad je 2000 g. ili 2001 g. došlo do viška radne snage tada su upravo njemu kao najstarijem radniku ponudili ovaj prostor za rad . Direktor da mu je dao predmetni ugovor i rekao da mogu dati drugom ovaj lokal za puno veću cijenu ali da će dati upravo njemu kao najstarijem radniku i da nije provjeravao ovaj ugovor jer je vjerovao i njemu i „Rivijeri“ te inače da pametan čovjek ne bi ulagao u prostor za godinu ili dvije zakupa već je imao u vidu upravo ovih 10 ugovorenih godina.

Nikakve preinake da nije radio u prostoru već ga je samo uređivao , mijenjao pločice, vodovodne odvodne cijevi, struju, jedan sanitarni čvor sa tri kabine, uređen je restoran, uređena je terasa te da nije rušio nikakve zidove. Tužitelj je naveo da je i sad platio zakupninu za 6 mjeseci unaprijed.

U svom iskazu zakonski zastupnik tuženika navodi kao razlog otkaza ugovora tužitelju nepoštivanje ugovora odnosno situacija u kojoj tužitelj vrši preinake predmetnog poslovnog prostora poduzimajući obimne građevinske radove, a bez suglasnosti tuženika, te da tuženik time može doći u nepovoljnu situaciju da tužitelj od njega traži povrat investicija ukoliko investicije prelaze vrijednost roka zakupa kao i drugi razlog je da tužitelj nema ugovorenu policu osiguranja vinkuliranu u korist tuženika. Činjenicu što je tužitelj platio zakupninu i šest mjeseci unaprijed nakon dobivenog pismenog otkaza, kako to proizlazi iz pismenog podneska tuženika od 19.12.2008 g., tumači kao stvaranje situacije onemogućavanja tuženika u davanju otkaza. Naveo je da je neistinita tvrdnja tužitelja da je ugovor samo potpisao jer je ugovor kompromis onoga što su obje strane tražile što da se vidi iz nekoliko odredbi ugovora kao npr. cijene, jer je ona manja s obzirom da je tužitelj uredan platiša pa su pristali na takvu cijenu. Tužitelj da je inzistirao da u ugovoru stoji kako njegova djeca imaju pravo nastaviti raditi što je i ušlo u ugovor kao i da je tužitelj inzistirao na tome da ugovor traje 10 godina. Upravo zbog dugog trajanja ugovora da je tuženik i inzistirao na odredbi čl. 19.1. ugovora da se isti može raskinuti i u drugim situacijama koje je nemoguće predvidjeti u tako dugom roku pa je ova odredba zapravo kompenzacija dužine trajanja zakupa, ali je zato i dat duži otkazni rok od 6 mjeseci. Tužitelja da je upozorio krajem 2007 g. i tražio da iz ovih razloga koje je naveo sporazumno raskinu ugovor pri čemu je tužitelj tražio da mu nadoknadimo uložених 30.000,00 EUR-a s kojim iznosom je izišao da je potrošio. Tužitelj da je ušao u razgovor da kupi ovaj prostor, a kad je shvatio da je to samo odugovlačenje, on da je napravio otkaz ugovora. On da je dao duži otkazni rok od 6 mjeseci upravo zbog tužitelja i njegove djece i da se ugovor ne bi prekidaо u sezoni, a nakon što mu je otkazao ugovor tužitelj i dalje izvodi radove o čemu svjedoče i fotografije koje priležu spisu, a koje radove obavlja nakon otkaza ugovora.

Evidentno je iz izvedenih dokaza da je tuženik otkazao tužitelju ugovor o zakupu s pozivom na čl. 19. 1. tj. na pravo davanja otkaza i u drugim situacijama pa kako se u svom iskazu zastupnik tuženika poziva na razlog otkaza naveden u čl. 18.1. gdje se otkaz može dati u

slučaju takvog nepoštivanja ugovora od strane zakupnika da radi preinaku prostora i ne ugovori osiguranje prostora i inventara s policom vinkuliranom u korist tuženika to se može zaključiti da se tuženik pozvao na tu odredbu ugovora zbog dužeg trajanja otkaznog roka od 6 mjeseci, jer nikakve druge situacije ovdje nema kao razlog otkaza, što proizlazi iz samog iskaza zakonskog zastupnika tuženika kao zakupodavca, pa je već ovim pogrešnim pozivanjem na situaciju koja ne postoji kao razlog otkaza predmetni otkaz ugovora neosnovan.

Nadalje, što se tiče razloga za otkaz ugovora koje tuženik po svom zakonskom zastupniku navodi u svom iskazu a to je tvrdnja da tužitelj radi preinake prostora važno je istaći da zakonski zastupnik u svom iskazu ničim nije negirao vrstu radova koje navodi tužitelj da je izveo, samo što navedene radove iskazane po tužitelju smatra preinakom prostora za koju nije dao suglasnost, te navodeći na zapisniku od 29. listopada 2008 g., a nakon navoda tužiteljeve strane da ovi radovi spadaju u adaptaciju i uređenje prostora, navodi da niti ti radovi nisu dozvoljeni bez odobrenja zakupodavca, a da se radi o većim radovima proizlazi iz navoda samog tužitelja da je uložio 200.000,00 kn.

Kad se ima u vidu zakonsko određenje preinake poslovnog prostora iz čl. 16. Zakona o zakupu poslovnog prostora (NN 91/96,124/07 i174/04), kojom odredbom je regulirano da zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled poslovnog prostora, sud utvrđuje da izvedenim radovima koje navodi tužitelj u svom iskazu, a koje radove zakonski zastupnik tuženika ne opovrgava, a to su promjena vodovodnih i električnih instalacija, pločica, uređenje sanitarnog čvora, uređenje restorana i terase, nisu po ovom sudu izvršene gore navedene zakonom definirane preinake poslovnog prostora bez obzira na uloženi iznos jer treba imati u vidu da se radi o površini od 362 m2 što otvorenog što zatvorenog prostora te da je tužitelj naveo da je morao prokopati veliku površinu radi promjena instalacija a u što je najviše utrošeno novca.

Naime, kad se ima u vidu da je tužitelj predmetnim ugovorom o zakupu i to čl. 13.1. preuzeo obvezu da redovito i o svom trošku održava instalacije i uređaje u prostoru tako da cijeli prostor uvijek bude u funkciji, da je s čl. 11.1. preuzeo obvezu sa poslovnim prostorom, opremom i inventarom postupati s pažnjom dobrog gospodara, a imajući u vidu navode tužitelja koje tuženik ne opovrgava, da su instalacije dotrajale, da tuženik ništa nije ulagao u prostor od 1983 g., da je jednom prilikom dobio zabranu rada zbog takvog stanja instalacija, te da su ugovorne stranke u čl. 18.1. ugovora regulirale da upravo nepridržavanje ovih odredbi ugovora o zakupu od strane zakupnika su razlog za otkaz ugovora od strane zakupodavca, pa sud navedene radove po tužitelju, a u kontekstu gore navedenih odredbi ugovora, cijeni kao adaptaciju, popravak i uređenje prostora.

Nadalje, tuženik je ugovorenim čl. 17.2. dopustio da sve adaptacije, popravci i uređenje prostora i opreme mogu biti izvedeni i bez njegova odobravanja, kako to proizlazi iz navedenog članka ugovora i da padaju na teret zakupnika, kao što i jesu na teret zakupnika, u odnosu na što tuženik, kao zakupodavac, nema nikakvu obvezu, to ovaj sud smatra da u konkretnom slučaju ne postoji niti ugovoreni razlog za otkaz zbog izvršene preinake prostora, jer se ne radi ovdje o preinaci već o adaptaciji i popravcima i uređenju prostora, a što tužitelj po samoj ugovornoj odredbi predmetnog ugovora može vršiti i bez odobrenja zakupodavca odnosno tuženika, te koji troškovi spadaju isključivo na teret zakupnika-tužitelja.

Iz priloženih fotografija spisu, iz kojih se vide radovi na predmetnom poslovnom prostoru oblaganja terase ukrasnim pločama kao i roštilj kućice, što se ne može tretirati preinakom prostora, evidentno je da se radi o restoranu s terasom koja namjena je i ugovorena. Napominje se i da vrijednost radova od 200.000,00 kn nije ni približna iznosu ukupne zakupnine koja je za prvih pet godina određena u iznosu od 3.500,00 EUR-a a drugih pet godina u iznosu od 4.000,00 EUR-a mjesečno.

Dakle, imajući u vidu da je po utvrđenju ovog suda tužitelj vršio adaptaciju, popravke i uređenje zakupljenog poslovnog prostora, da tuženik nije ničim potkrijepio da se radi o preinakama niti je ponudio dokaz u tom smislu, da tužitelj uredno plaća ugovorenu zakupninu i da je priložio policu osiguranja vinkuliranu u korist zakupodavca sud smatra da predmetni otkaz ugovora o zakupu nije osnovan iz nijednog ugovorom predviđenog razloga te utvrđujući da u konkretnom slučaju nema opravdane situacije za otkazom ovog ugovora niti u smislu čl. 19.1. istog ugovora, a na koju ugovornu odredbu se pozvao tuženik u svom pismenom otkazu ugovora od 6.03.2008 g., zbog čega je sve prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja i presudio kao u izreci.

Sud je odbio prijedlog tužitelja za izdavanje privremene mjere zabranom tuženiku poduzimanja radnji radi ispražnjenja predmetnog poslovnog prostora jer iz ničeg u spisu ne proizlazi da tuženik poduzima takve radnje kojima protupravno, fizički iseljava tužitelja a što se tiče poduzimanja pravnih radnji traženja pred ovim sudom ovrhe ispražnjenja i iseljenja i predaje predmetnog poslovnog prostora tuženiku na temelju otkaza ugovora temeljem ovršne isprave –javnobilježničkog akta što predstavlja predmetni ugovor o zakupu koji je solemniziran po javnom bilježniku to nisu nedopuštene radnje već legalno pravo tuženika što je predmet drugog ovršnog postupka, zbog čega je traženu mjeru u ovom postupku u kojem se utvrđuje osnovanost odnosno neosnovanost otkaza ugovora o zakupu trebalo odbiti kao neosnovanu.

Što se tiče prigovora tuženika o stvarnoj nenadležnosti ovog suda napominje se da sud svoju stvarnu nadležnost temelji na odredbi čl. 34 st. 1. t. 7. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91,91/92,112/99,88/01 i 117/03) a koji Zakon se primjenjuje na ovaj spor s obzirom da je tužba u ovom predmetu podnesena dana 21.07.2008 g. te tek po izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku (NN 84/08) koji je stupio na snagu 01. listopada 2008 g. ovaj sud ne bi bio stvarno nadležan (čl. 34. i 34. b ZID ZPP-a).

Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi čl. 154 st. 1. ZPP-a, a tužitelju je priznat parnični trošak kojeg je imao temeljem zastupanja po kvalificiranom punomoćniku i to za sastav tužbe(1.000,00 kn), 4 zastupanja na roč. gl. rasprave(4.000,00 kn) i 1 pristup(250,00 kn) te za 3 obrazložena podneska(3.000,00 kn) sve s obzirom na v.p.s. od 100.000,00 kn, v.b. 100 (roč. gl. rasprave od 29.listopada 2008 g.) po Tbr. 7. t. 1. u svezi s Tbr. 9. t. 1. i t. 5. i Tbr. 8.t. 1. Tarife o nagradama i naknadi za rad odvjetnika (NN 91/04,37/05 i 59/07) što je

ukupan trošak tužitelja iznos od 8.250,00 kn, a uvećan za PDV iznos od 10.312,00 kn.

U Šibeniku, 03. ožujka 2009 g.

Sudac:
Nives Vrvilo, V.S.

Uputa o pr.lijeku:

Protiv ove presude i rješenja nezadovoljan stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka istih. Žalba se podnosi preko ovog suda za Županijski sud u Šibeniku u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku.

Dn:- punom. tužitelja
- punom. tuženika



ISTOVJETNOST OVOG OTPRAVKA
S IZVORNOM OVJERAVA
OVLAŠTENI SLUŽBENIK



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU

P-2199/08
OPĆINSKI SUD U
ŠIBENIKU

30. 06. 2011

PRIMLJENO

GŽ-870/2009

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Županijski sud u Šibeniku, u vijeću sastavljenom od sudaca Gorana Stošića, kao predsjednika vijeća, Višnje Devčić i Tonija Šantića, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Žura Joso iz Skradina, koga zastupa po punomoći Odvjetničko društvo Korušić, Hrg-Uskoković iz Varaždina, protiv tuženika Rivijera d.d. Šibenik, zastupana po punom. Luidi Dean, odv. iz Šibenika, radi poništenja odluke o otkazu ugovora o zakupu, odlučujući o žalbi tuženika protiv presude i rješenja Općinskog suda u Šibeniku broj P-2199/08 od 3. ožujka 2009. godine, u sjednici održanoj 26. travnja 2011. godine

presudio je

Odbija se žalba tuženika kao neosnovana, te se u pobijanom dijelu, točki 1. presude i točki 1. rješenja, potvrđuju presuda i rješenje Općinskog suda u Šibeniku broj P-2199/08 od 3. ožujka 2009. godine.

Obrazloženje

Pobijanom presudom utvrđen je nevaljanim otkaz ugovora o zakupu od 6. ožujka 2008.g., te da ostaje na snazi ugovor o zakupu od 27. prosinca 2006.g. zaključen između stranaka (točka 1. izreke), te je ujedno odbijen prijedlog tužitelja za izdavanjem privremene mjere osiguranja pobliže opisane u izreci pobijane presude (točka 2. izreke). Također, prvostupanjskim rješenjem odbijen je prigovor stvarne nenadležnosti izjavljen od strane tuženika, te je naloženo tuženiku da naknadi tužitelju parnični trošak u visini od 10.312,00 kuna.

Protiv te presude i rješenja, točke 1. presude i točke 1. rješenja (parnični trošak), žalbu je podnio tuženik zbog svih žalbenih razloga iz članka 353. stavak 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08 i 123/08, dalje: ZPP), pa je predložio da se žalba uvaži, pobijana presuda i rješenje preinače u smislu žalbenih navoda, ili da se ukine i predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.

Odgovor na žalbu nije podnesen.

Žalba nije osnovana.

Nije u pravu žalitelj kada prvostupanjsku presudu pobija zbog žalbenog razloga bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP.

Suprotno žalbenim navodima, ovaj drugostupanjski sud nalazi da su u obrazloženju pobijane presude navedeni potpuni i jasni razlozi o svim odlučnim činjenicama, jer je prvostupanjski sud obrazložio koje činjenice važne za odluku smatra istinitim i na čemu temelji tu ocjenu.

Budući da pobijana presuda nije donesena uz bitnu povredu odredaba parničnog postupka koju ističe žalitelj, niti uz neke druge povrede iz članka 354. stavak 2. ZPP na koje drugostupanjski sud pazi po službenoj dužnosti, žalba zbog tog žalbenog razloga nije osnovana.

Neosnovano žalitelj ističe prigovor da se pobijana presuda temelji na pogrešno i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju, te da je sud prvog stupnja pogrešno primijenio materijalno pravo kada je prihvatio tužbeni zahtjev.

Predmet spora je zahtjev tužitelja za utvrđenje da je otkaz ugovora o zakupu, koji mu je preporučenim pismom uručio tuženik, nevaljan, te da je isti ugovor i dalje na snazi.

Prvostupanjski sud u obrazloženju pobijane presude navodi kako tuženik pri otkazivanju predmetnog ugovora o zakupu nije pri istom postupio u skladu sa ugovorenim, odnosno da na strani tužitelja kao zakupnika nisu postojali razlozi koji bi dozvoljavali tuženiku da valjano otkáže ugovor, jer je tužitelj ispunjavao sve svoje obveze preuzete ugovorom a osobito nije povrijedio neku od odredbi koje uređuju pitanje raskida ugovora (bitno mijenjanje, preinaka predmeta zakupa, vinkuliranje police osiguranja u korist tuženika...).

Međutim, ocjena je ovog drugostupanjskog suda da je sud prvog stupnja donio ispravnu odluku ali sa pozivom na pogrešne razloge.

Naime, kako proizlazi iz Ugovora o zakupu sklopljenog između stranka (dalje Ugovor), točnije čl. 19.1. Ugovora, zakupodavac je ovlašten otkazati isti i u „drugim situacijama“ osim onih navedenih u čl.18.1. (nepoštivanje ugovora u smislu preinake prostora i drugo), a upravo je to tuženik i učinio kad se u svom otkazu Ugovora predanom tužitelju pozvao na čl.19.1. Ugovora. No, pregledom tog otkaza Ugovora ne razaznaje se koje bi to „druge situacije“ bile koje su dovele do otkaza, jer u otkazu o tome nema riječi a stav je ovog drugostupanjskog suda da se otkazivanje ugovora mora obrazložiti u trenutku otkazivanja, a ne kao što tuženik pokušava učiniti tijekom ovog postupka iznoseći razloge otkazivanja koji su navedeni u drugim odredbama Ugovora na koje se nije niti pozvao u otkazu istoga.

Dakle, imajući u vidu odredbe čl. 320. Zakona o obveznim odnosima o tumačenjima nejasnih odredbi u posebnim slučajevima, što je za ovaj sud svakako odredba predmetnog ugovora – otkazivanje i u „drugim situacijama“, te imajući u vidu činjenicu da tuženik nije pri otkazivanju ugovora konkretizirao razloge zbog kojih otkazuje isti, to se odluka o utvrđenju nevaljanosti otkaza i održavanja na snazi ugovora o zakupu ukazuje ispravnom.

Žalbenim navodima tuženika nije dovedena u sumnju pravilnost utvrđenog činjeničnog stanja, jer kako već navedeno, tuženik bezuspješno pokušava tijekom ovog postupka dati razloge za otkazivanje ugovora o zakupu, koje razloge ne samo da je propustio navesti u otkazu istog, već je jasno da se pri otkazu nije niti pozivao na odredbe ugovora koje bi uređivale pitanja koja tuženik tijekom postupka ističe kao bitna i odlučna za otkazivanja ugovora.

Zakonita je i odluka o parničnom trošku, kako po osnovi (članak 154. stavak 1. ZPP), tako i po visini odmjerenih troškova (članak 155. stavak 1. ZPP).

Stoga, budući da se nisu ostvarili žalbeni razlozi, neosnovanu žalbu je valjalo odbiti i potvrditi prvostupanjsku presudu i rješenju u pobijanom dijelu (članak 368. stavak 1. ZPP), dok je presudu i rješenje u nepobijanom dijelu (točka 2. presude i točka 2. rješenja) valjalo ostaviti neizmijenjene.

U Šibeniku, 26. travnja 2011. godine

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Goran Stošić, v.r.



Suglasnost ovog prijepisa
s izvornikom ovjerava
Ovlašteni službenik



REPUBLIKA HRVATSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
ZAGREB

OPĆINSKI SUD U
ŠIBENIKU

15. 12. 2014

PRIMLJENO

Broj: Rev 2749/11-2

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

RJEŠENJE

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca Aleksandra Peruzovića predsjednika vijeća, Katarine Buljan članice vijeća i sutkinje izjaviteljice, Viktorije Lovrić članice vijeća, Branka Medančića člana vijeća i Marine Paulić članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Jose Žure iz Skradina, Biskupovac 3, zastupanog po punomoćnicima odvjetnicima u Odvjetničkom društvu Korušić, Hrg i Uskoković u Varaždinu, Anina 3, protiv tuženika Rivijera d.d. Šibenik, zastupanog po punomoćnici Luidi Dean, odvjetnici u Šibeniku, Vladimira Nazora 53, radi otkaza ugovora o zakupu, odlučujući o reviziji tuženika protiv presude Županijskog suda u Šibeniku broj Gž-870/2009 od 26. travnja 2011., kojom je potvrđena presuda Općinskog suda u Šibeniku broj P-2199/08 od 3. ožujka 2009., u sjednici održanoj 2. prosinca 2014.,

riješio je:

Revizija se odbacuje kao nedopuštena.

Obrazloženje

Presudom i rješenjem Općinskog suda u Šibeniku broj P-2199/08 od 3. ožujka 2009. utvrđen je nevaljanim otkaz ugovora o zakupu od 6. ožujka 2008., te je održan na snazi ugovor o zakupu sklopljen 27. prosinca 2006. između stranaka, solmeniziran po javnom bilježniku Igoru Lučevu 13. veljače 2007., te je uz ostalo naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos 10.312,00 kn na ime parničnih troškova.

Presudom Županijskog suda u Šibeniku broj Gž-870/2009 od 26. travnja 2011. potvrđena je prvostupanjka odluka.

Protiv drugostupanjske presude tuženik je podnio reviziju iz odredbe čl. 382. st. 1. toč. 1. Zakona o parničnom postupku, a iz razloga bitne povrede odredaba parničnog postupka, te pogrešne primjene materijalnog prava, te iz odredbe čl. 382. st. 2. Zakona o parničnom postupku pozivom na „pacta sunt servanda“ predloživši njezino preinačenje odbijanjem tužbenog zahtjeva tužitelja, podredno ukidanje obih nižestupanjskih presuda i vraćanje predmeta prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Na reviziju nije odgovoreno.

Revizija nije dopuštena.

Prema odredbi čl. 382. st. 1. toč. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08 i 123/08 – dalje: ZPP), a koja se na temelju odredbe čl. 53. st. 4. u svezi s odredbom čl. 29. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj: 57/11) primjenjuje na ovaj spor, stranke mogu podnijeti reviziju protiv drugostupanjske presude ako vrijednost predmeta spora pobijanog dijela presude prelazi 100.000,00 kn.

Vrijednost predmeta ovog spora označena je iznosom 100.000,00 kn, pa kako dakle vrijednost predmeta spora pobijanog dijela presude ne prelazi iznos 100.000,00 kn, a što je zakonska pretpostavka za dopuštenost revizije iz čl. 382. st. 1. toč. 1. ZPP-a, proizlazi da protiv pobijane presude nije dopuštena redovna revizija.

Prema odredbi čl. 382. st. 2. i 3. ZPP-a u slučajevima u kojima je ne mogu podnijeti prema odredbi stavka 1. tog članka stranke mogu podnijeti reviziju protiv drugostupanjske presude ako odluka u sporu ovisi o rješenju nekog materijalnopravnog ili postupovnopravnog pitanja važnog za osiguranje jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana, time da u reviziji stranka treba određeno naznačiti pravno pitanje zbog kojeg ju je podnijela i izložiti razloge zbog kojih smatra da je ono važno za osiguranje jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana.

U ovoj reviziji podnesenoj kao tzv. izvanredna revizija nije određeno naznačeno pravno pitanje zbog kojeg se ona podnosi, a bez čega nije moguće ni ocijeniti postojanje njegove važnosti kako za odluku u ovoj pravnoj stvari tako i za osiguranje jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana, što znači da podnesena revizija ne ispunjava minimum odredbom čl. 382. st. 2. i 3. ZPP-a propisanih pretpostavki za njezinu dopuštenost.

Slijedom navedenog reviziju je trebalo odbaciti kao nedopuštenu sve na temelju odredbe čl. 392. st. 1. i 2. ZPP-a.

Zagreb, 2. prosinca 2014.

Predsjednik vijeća:
Aleksandar Peruzović, v.r.

ZA TOČNOST OTPRAVKA

Ovlašteni službenik:
Voditelj Pisarnice za prijem i otpremu

Štefica Klepac

