



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-4220/2023-4

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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Tatjane Kujundžić Novak, predsjednice vijeća, Draženke Deladio, sutkinje izjaviteljice i Mirne Maržić, članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja RURSUS d.o.o. u stečaju, Zadar, Ulica postrojbi specijalne policije Zadar 12, OIB 81430800847, kojeg zastupa punomoćnica Maja Miljuš, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Šebetić & partneri iz Zagreba, protiv tuženika MOBILE d.o.o. iz Zadra, Ulica kralja Tvrtka 3, OIB 74865163332, kojeg zastupa punomoćnica Irena Kelava, odvjetnica u Zagrebu, radi isplate iznosa od 62.979,30 eura, odlučujući o tuženikovoju žalbi protiv presude i rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj P-10/2023-16 od 8. studenog 2023., u sjednici vijeća održanoj 5. lipnja 2024.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovana tuženikova žalba i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj P-10/2023-16 od 8. studenog 2023. u točki I. izreke u dijelu kojim je naloženo tuženiku u roku od 15 dana isplatiti tužitelju na ime zakupnine iznos od 21.235,52 eura uvećano za PDV sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznose od:

- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. siječnja 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. veljače 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. ožujka 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. travnja 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. svibnja 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. lipnja 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. srpnja 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. kolovoza 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. rujna 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. listopada 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. studenog 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. prosinca 2020.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. siječnja 2021.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. veljače 2021.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. ožujka 2021.,

- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. travnja 2021.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. svibnja 2021.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. lipnja 2021.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. srpnja 2021.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. kolovoza 2021.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. rujna 2021.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. listopada 2021.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. studenog 2021.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. prosinca 2021.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. siječnja 2022.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. veljače 2022.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. ožujka 2022.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. travnja 2022.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. svibnja 2022.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. lipnja 2022.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. srpnja 2022.,
- 663,61 eura uvećano za PDV teče od 15. kolovoza 2022.

do 31. prosinca 2022. po 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 pet postotnih poena, a od 1. siječnja 2023. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena;

i u točkama II. i III. izreke.

II. Djelomično se preinačuje presuda Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj P-10/2023-16 od 8. studenog 2023. u točki I. izreke i sudi:

Odbija se kao neosnovan tužiteljev zahtjev kojim se nalaže tuženiku u roku od 15 dana isplatiti na ime zakupnine iznos od 20.173,84 eura uvećano za PDV sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznose od:

- 2.521,73 eura od 15. siječnja 2022. do isplate,
- 2.521,73 eura od 15. veljače 2022. do isplate,
- 2.521,73 eura od 15. ožujka 2022. do isplate,
- 2.521,73 eura od 15. travnja 2022. do isplate,
- 2.521,73 eura od 15. svibnja 2022. do isplate,
- 2.521,73 eura od 15. lipnja 2022. do isplate,
- 2.521,73 eura od 15. srpnja 2022. do isplate i
- 2.521,73 eura od 15. kolovoza 2022. do isplate,

r i j e š i o j e

I. Odbija se kao neosnovana tuženikova žalba i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj P-10/2023-16 od 8. studenog 2023. u točki II. izreke u

dijelu kojim je naloženo tuženiku u roku od 15 dana nadoknaditi tuženiku troškove parničnog postupka u iznosu od 822,50 eura.

II. Djelomično se preinačuje rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj P-10/2023-16 od 8. studenog 2023. u točki II. izreke i rješava:

Odbija se kao neosnovan tužiteljev zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 4.135,72 eura.

III. Nalaže se tužitelju u roku od 15 dana nadoknaditi tuženiku troškove žalbenog postupka u iznosu od 566,09 eura.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom Trgovački sud u Zadru naložio je tuženiku u roku od 15 dana isplatiti tužitelju na ime zakupnine iznos od 41.409,36 eura uvećano za PDV s pripadajućim zateznim kamatama koje teku na pojedinačne glavnice do isplate (točka I. izreke presude), na ime tražbine s osnove zajedničke pričuve iznos od 6.586,38 eura s pripadajućim zateznim kamatama koje teku na pojedinačne glavnice do isplate (točka II. izreke presude) i na ime troškova s osnove komunalne naknade i naknade za uređenje voda iznos od 7.681,85 eura s pripadajućim zateznim kamatama koje teku na pojedinačne glavnice do isplate (točka III. izreke presude). Prvostupanjskim rješenjem u pobijanoj točki II. izreke naloženo je tuženiku u roku od 15 dana nadoknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 4.958,22 eura.

2. Iz obrazloženja pobijane presude proizlazi da je prvostupanjski sud tako odlučio nakon provedenog dokaznog postupka u kojem je pregledao isprave priložene u spis te utvrdio da je pravni prednik tužitelja kao zakupodavac 2. siječnja 2019. sklopio s tuženikom kao zakupnikom Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Zadru, Kralja Tvrtka 3 ukupne površine 352,9 m² u prizemlju stambenog poslovnog objekta u dijelu nekretnine označene kč.br. 5843/6 zk.ul. 11531 k.o. Zadar i pripadajuća parkirna mjesta na neodređeno vrijeme, za mjesečnu zakupninu od 663,61 eura (tada: 5.000,00 kn) uvećano za PDV. Zakupac se obvezao snositi sve redove troškove koje nastanu u vezi korištenjem poslovnog prostora: električnu energiju, vodu, komunalno održavanje, čistoću, održavanje zgrada, pričuva i sve ostale troškove redovnog korištenja i održavanja. Stranke su 2. siječnja 2022. sklopile novi Ugovor o zakupu istog poslovnog prostora kojim su ugovorile mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.185,35 eura (tada: 24.000,00 kn), a 3. siječnja 2022. Aneks tom ugovoru kojim su ponovno ugovorile zakupninu u iznosu od 663,61 eura (tada: 5.000,00 kn). Tužitelj je raskinuo Ugovor o zakupu od 2. siječnja 2019. s danom otvaranja stečajnog postupka – 22. srpnja 2022. Prvostupanjski sud nije uzeo u obzir visinu zakupnine iz Aneksa ugovora od 3. siječnja 2022. u iznosu od 663,61 eura zato što je tuženik predmetni poslovni prostor dao u podnajam za višestruko veći iznos od 663,61 eura pa je zakupninu u visini od 3.185,35 eura, koliko je ugovoreno Ugovorom o zakupu od 2. siječnja 2022. ocijenio logičnom i istinitom. Protiv potpisnika Aneksa ugovoru podnesena je kaznena prijava radi zlorabe povjerenja u gospodarskom poslovanju. Prvostupanjski sud je utvrdio da zakupnine u

predmetnom razdoblju nisu plaćene, a tuženik nije dokazao da je potraživanje s osnove neplaćenih zakupnina prestalo prijebojem u smislu odredbi članka 195. i članka 196. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22; dalje: ZOO). Prema stavu prvostupanjskog suda, tuženik neosnovano ističe prigovor nedostatka aktivne legitimacije tužitelja za potraživanja s osnove komunalne naknade i naknade za uređenje vode za predmetni poslovni prostor te za neplaćenu zajedničku pričuvu zato što se tuženik ugovorom obvezao platiti te troškove za vrijeme trajanja Ugovora o zakupu. Prema stavu prvostupanjskog suda, neosnovan je i tuženikov navod da je oslobođen plaćanja zajedničke pričuve zato što je dogovoreno da će tužitelj snositi troškove cjelokupne vanjske rasvjete, poslovno stambene zgrade i da je bio zadužen za održavanja prostora oko zgrade budući da bi to trebalo proizlaziti između vlasničkog ugovora sukladno odredbi članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14 i 81/15; dalje: ZV). Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbi članka 154. stavka 2. i članka 164. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 70/19, 80/22 i 114/22; dalje: ZPP) i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

3. Tuženik pobija prvostupanjsku presudu i prvostupanjsko rješenje u točki II. izreke zbog svih žalbenih razloga. Smatra da je ostvaren žalbeni razlog iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a. U žalbi u bitnom navodi da su Aneks od 3. siječnja 2022. potpisale iste osobe koje su sklopile i Ugovor o zakupu od 2. siječnja 2022., a zastupnici po zakonu mogu poduzimati radnje i u situaciji kad je protiv njih podnesena kaznena prijava. Smatra da je trebalo utvrditi da ugovorena zakupnina iznosi 663,61 eura za cijelo razdoblje. Ponavlja tvrdnje da su zakupnine i zajednička pričuva plaćene prijebojem i da tužitelj nije aktivno legitimiran zahtijevati od tuženika potraživanje s osnove komunalne naknade ni tražbine s osnove pričuve. Zbog pogrešne odluke o glavnoj stvari donesena je i pogrešna odluka o troškovima parničnog postupka. Predlaže pobijanu presudu preinačiti i odbiti tužbeni zahtjev. Zahtijeva naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 1.562,50 eura.

4. Odgovor na žalbu nije podnesen.

5. Žalba je djelomično osnovana.

6. Pobijana presuda i rješenje u pobijanom dijelu ispitani su sukladno odredbi članka 365. i članka 381. ZPP-a, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 2., 4., 8., 9., 13. i 14. tog Zakona i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

7. Pobijana presuda i rješenje nisu zahvaćeni bitnim povredama odredba parničnog postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti.

8. Neosnovan je žalbeni razlog iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a. Prvostupanjska presuda i prvostupanjsko rješenje u pobijanom dijelu mogu se ispitati, izreke su razumljive, ne proturječe same sebi ni razlozima presude i rješenja,

a u obrazloženju su navedeni razlozi o činjenicama koje je prvostupanjski sud ocijenio odlučnim.

9. Predmet tužbenog zahtjeva je plaćanje zakupnine predmetnog poslovnog prostora dospjele u razdoblju od 15. siječnja 2020. do 15. kolovoza 2022. i troškova nastalih u svezi korištenja predmetnog poslovnog prostora: zajedničke pričuve i komunalne naknade i naknade za uređenje voda.

10. Osnovano tuženik u žalbi navodi da je prvostupanjski sud trebao uzeti u obzir ugovorne odredbe iz Aneksa od 3. siječnja 2022. Ugovoru o zakupu od 2. siječnja 2022. (dalje: Aneks ugovora) kojim su stranke izmijenile članak 4. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 2. siječnja 2022. i ugovorile zakupninu u iznosu od 663,61 eura (tada: 5.000,00 kn). Aneks ugovora su sklopile stranke po zastupnicima po zakonu i on obvezuje stranke sukladno odredbi članka 247. i članka 292. stavka 1. ZOO-a. Odredbom članka 291. stavka 1. ZOO-a propisano je da ako je ugovor sklopljen u posebnom obliku (konkretno: pisano) vrijedi samo ono što je u tom obliku izraženo. Na tužitelju je bio teret dokaza da je Aneks ugovora ništetan ili pobojan. Neodlučna je činjenica da je Aneks ugovora sklopljen dan nakon sklapanja Ugovora od 2. siječnja 2022. i da je protiv potpisnika Aneksa ugovora podnesena kaznena prijava radi zlouporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju budući da obvezuje samo pravomoćna sudska odluka u kaznenom postupku. Osim toga, iste osobe su sklopile Ugovor od 2. siječnja 2022. čiji sadržaj prvostupanjski sud prihvaća u cijelosti.

11. Slijedom navedenog, osnovano tuženik u žalbi navodi da je ugovorena visina zakupnine i od siječnja 2022. do raskida Ugovora o zakupu iznosila 663,61 eura (tada: 5.000,00 kn).

12. Neosnovano tuženik u žalbi navodi da su tužiteljeva potraživanja s osnove nepodmirenih zakupnina prestale prijebojem. Pravilno je prvostupanjski sud primijenio odredbe članka 195. i 196. ZOO-a. Tuženik nije naveo da je i kada izjavio tužitelju da je njegovo dospjelo potraživanje s osnova zakupnine prebio s novčanim dospjelim potraživanjem koje ima prema njemu. Odredbom članka 196. stavka 1. ZOO-a propisano je da prijeboj nastaje tek izjavom o prijeboju. Iz priloženih isprava ne proizlazi da je tuženik dao izjavu prijeboju iz koje bi bilo vidljivo koja se tužiteljeva potraživanja prebijaju s određenim tužnikovim dospjelim novčanim potraživanjem. Tuženik je dužan sukladno odredbi članka 16. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11, 64/15 i 112/18; dalje: ZZKP) platiti tužitelju ugovorenu zakupninu.

13. Tužnikovu žalbu valjalo je odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu u točki I. izreke u dijelu u kojem je naloženo tuženiku u roku od 15 dana platiti na ime zakupnine iznos od 21.235,52 eura uvećano za PDV sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na pojedinačne glavnice u visini od 663,61 eura od njihovog dospijeća do isplate sukladno odredbi članka 368. stavka 1. ZPP-a.

14. Sukladno odredbi članka 373. točke 1. ZPP-a, prvostupanjsku presudu u točki I. izreke valjalo je preinačiti i odbiti kao neosnovan tužbeni zahtjev u dijelu kojim

se zahtijeva isplata zakupnine u iznosu od 20.173,84 eura uvećano za PDV sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na pojedinačne glavnice u iznosu od 2.521,73 eura s dospeljima od 15. siječnja 2022. do 15. kolovoza 2022.

15. Člankom 5. Ugovora o zakupu poslovnog prostora stranke su ugovorile da tuženik kao zakupac snosi sve troškove koji nastanu u svezi korištenja poslovnog prostora, a to su, između ostalih, komunalno održavanje i pričuva. Grad Zagreb je prijavom u stečajnom postupku koji se vodi nad tužiteljem naveo iznos nepodmirene tražbine s osnove komunalne naknade i naknade za uređenje voda u visini od 7.681,85 eura u razdoblju od 23. rujna 2020. do 15. srpnja 2022., a suvlasnici stambene zgrade u Zadru, Kralja Tvrtka 3 iznos nepodmirene tražbine s osnove zajedničke pričuve u visini od 6.586,38 eura koji je dospio u razdoblju od 15. prosinca 2021. do 15. kolovoza 2022. Tuženik se ugovorom obvezao tužitelju snositi te troškove i tužitelj ih sukladno odredbi članka 226. stavka 1. ZOO-a i članka 17. stavka 1. i članka 18. ZZKP-a osnovano zahtijeva od tuženika.

16. Neosnovano tuženik ističe prigovor zastare tužiteljevog potraživanja s osnova komunalne naknade i naknade za uređenje voda. Najstarije potraživanje s te osnove dospjelo je 23. rujna 2020., a tužba je podnesena 13. siječnja 2023. pa se isplata zahtijeva unutar zastarnog roka od tri godine.

17. Točno je da je u obrazloženju presude – u točki 21. prvostupanjski sud naveo da je nad tuženikom otvoren stečajni postupak, ali radi se o očitoj grešci u pisanju zato što iz cjelokupnog teksta obrazloženja proizlazi da je nad tužiteljem otvoren stečajni postupak (točka 12. obrazloženja prvostupanjske presude).

18. Neosnovano tuženik navodi da je postojao dogovor između suvlasnika zgrade da se tužitelja oslobodi plaćanja pričuve i da će on za uzvrat uzdržavati zajedničke dijelove zgrade zato što su stranke Ugovorom o zakupu izričito ugovorile da će tuženik snositi te troškove. Plaćanje zajedničke pričuve je zakonska obveza i prvostupanjski sud je pravilno primijenio odredbu članka 375. ZV-a kojim je propisano da se uzajamni odnosi suvlasnika utvrđuju međuvlasničkim ugovorom.

19. Neosnovano tuženik navodi da je zajedničku pričuvu podmirio prijebojem. Tuženik nije naveo kada je izjavio tužitelju prijeboj i koji iznos tužiteljeve tražbine prebija sa svojim dospelim potraživanjem prema tužitelju.

20. Sukladno odredbi članka 368. stavka 1. ZPP-a tuženikovu žalbu valjalo je odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu u točkama II. i III. izreke.

21. Tužitelj je u predmetnoj pravnoj stvari uspio u sporu čija vrijednost predmeta spora iznosi 35.503,75 eura ili s 56,37%, a tuženik s vrijednosti predmeta spora u iznosu od 27.473,55 eura ili s 43,63%. Sukladno odredbi članka 154. stavka 2. ZPP-a tužitelju valja dosuditi 12,74% priznatih troškova koji iznose 6.456,01 eura, odnosno 822,50 eura za koji iznos je valjalo odbiti tuženikovu žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsko rješenje u točki II. izreke sukladno odredbi članka 380. točke 2. ZPP-a.

22. Žalbu je valjalo uvažiti, preinačiti prvostupanjsko rješenje u točki II. izreke i odbiti kao neosnovan tužiteljev zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 4.135,72 eura.

23. Odluka o troškovima žalbenog postupka temelji se na odredbi članka 166. stavaka 1. i 2. i članka 155. ZPP-a. Tuženik je pobijao prvostupanjsku presudu čija vrijednost predmeta spora iznosi 55.677,64 eura, a uspio je u dijelu čija vrijednost iznosi 20.173,84 eura ili s 36,23%. Tuženikovi potrebni troškovi u žalbenom postupku bili su: sastav žalbe, što sukladno Tbr. 10. OT iznosi 1.250,00 eura i PDV, što sukladno Tbr. 42. OT iznosi 312,50 eura, što ukupno iznosi 1.562,50 eura, a 36,23% od tog iznosa iznosi 566,09 eura.

Zagreb, 5. lipnja 2024.

Predsjednica vijeća
Tatjana Kujundžić Novak

Broj zapisa: **9-30868-ab76e**

Kontrolni broj: **0a074-cc2ba-a380e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Tatjana Kujundžić Novak, 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.