



9 P-313/21

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUDU U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, OIB 39670464653 po sucu Tereziji Goreta, u pravnoj stvari tužitelja-protutužitelja Tribunj, Poljoprivredna zadruga u stečaju, Tribunj, OIB: 14395554723, zastupana po stečajnom upravitelju Damiru Šebetić, zastupan po punomoćniku Mirko Kozina, odvjetniku iz Splita, protiv tuženika-protutužitelja Ribarska zadruga Adria Tribunj, Jurjevgradska 6, Tribunj, OIB:40488322617, zastupan po odvjetnicima iz zajedničkog odvjetničkog ureda Nikolina Crnogaća- Grubišić i Ivica Crnogaća, radi isplate, na ročištu objave, dana 21. srpnja 2023. godine

p r e s u d i o j e

1. Prihvaća se djelomično tužbeni zahtjev tužitelja-protutuženika, kao osnovan, u dijelu koji glasi:

"Nalaže se tuženiku RIBARSKOJ ZADRUZI ADRIA, Tribunj, OIB: 40488322617, da isplati tužitelju TRIBUNJ, poljoprivredna zadruga, "u stečaju", OIB: 14395554723, na ime zakupnine, slijedeće iznose:

- 763,48 eura sa zateznom kamatom od 05.08.2013.
- 763,48 eura sa zateznom kamatom od 05.09.2013.

- [illegible]

- 763,48 eura sa zateznom kamatom od 05.08.2017.
- 763,48 eura sa zateznom kamatom od 05.09.2017.
- 763,48 eura sa zateznom kamatom od 05.10.2017.
- 763,48 eura sa zateznom kamatom od 05.11.2017.
- 763,48 eura kn sa zateznom kamatom od 05.12.2017.

po stopi koja se do 31.07.2015. određuje uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, a od 01.08.2015. do isplate, 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 01.01.2018., pa nadalje, mjesečni iznos od 763,48 eura sa zateznom kamatom od svakog 5-og u tekućem mjesecu do isplate, sve u roku od 8 dana."

2. Dužan je tuženik naknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u ukupnom iznosu od 26.709,53 eura, u roku od 8 dana.

Obrazloženje

Tužitelj-protutuženik je u tužbi i tijekom raspravljanja naveo da je dana 12. srpnja 2010. i 26. kolovoza 2010. sklopio sa tuženikom-protutužiteljem ugovor o zakupu poslovnog prostora i aneks tom ugovoru prema kojem je 160 m² zatvorenog poslovnog prostora (skladišta) iznajmio za 100 kn bez PDV-a, mjesečno. Realna cijena takvog objekta u zakupu je mjesečno 5 EUR-a po m², odnosno 37,5 kn po m² (bez PDV-a) odnosno 6.000,00 kn, ili sa PDV-om od 23% 7.380,00 kn. Čak i tih 200,00 kn zakupnine nije uplaćivano na žiro-račun tužitelja, već na račun druge pravne osobe (Tribunj-Otkup, PZ), vjerojatno zbog toga jer je ista osoba bila upravitelj tužitelja i navedene PZ. Tek 25. listopada 2012.g. tuženik-protutužitelj da je uplatio tužitelju-protutuženiku iznos od 1.500,00 kn za 2012.g., što je nerealno niski iznos zakupnine. Pored toga, da tuženik-protutužitelj koristi i dio otvorenog prostora sa postavljenim kontejnerom, što nije evidentirano u ugovoru o zakupu, a može se utvrditi i očitovanjem tuženika ili očevidom. Nadalje, tužitelj je naveo da se radi o namjeri oštećenja tužitelja-protutuženika kao stečajnog dužnika iz čl. 131. Stečajnog zakona, radnja je 2010.g. poduzeta s namjerom oštećenja vjerovnika, tuženik-protutužitelj da je znao za namjeru oštećenja vjerovnika, jer da je tužitelju-protutuženiku kao stečajnom dužniku od 2005.g. (ili 4.330 dana prije otvaranja stečaja) "blokiran" žiro-račun. Radi se i o pravnoj radnji uz neznatnu naknadu (čl. 132. Stečajnog zakona). Ugovor je štetan za stečajnog dužnika – tužitelja.

Tuženik-protutužitelj je u odgovoru na tužbu i tijekom raspravljanja naveo da osporava u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev te je suviše toga naveo da potpisanim ugovorom i aneksom nije oštećen tužitelj te je istakao da je zakupljeni poslovni prostor bio devastiran, neuređen, da su oni kao zakupoprimci uložili u uređenje prostora znatna sredstva te smatraju da se na taj način povećala vrijednost

poslovnog prostora, te smatra da sud treba prihvatiti njihov protutužbeni zahtjev jer da se na taj način izvršila poboljšica na nekretnini u vlasništvu tužitelja.

U postupku su izvedeni dokazi pregledom i čitanjem ugovora o zakupu poslovnog prostora od 12. srpnja 2010. godine ovjerenog kod Javnog bilježnika Aljoše Gojanovića pod poslovnim brojem Ov-4063/2010 od 12 srpnja 2010. godine i aneksa ugovora od 26. kolovoza 2010. Godine, Uviđajem na mjestu spora, nalaza i mišljenja vještaka za građevinarstvo Vlado Vukelja (list 29 spisa do 36 spisa), dopisa od 24. siječnja 2013. List 11 spisa, saslušanjem svjedoka Marinko Jabuka, saslušanjem zakonskog zastupnika tuženika Robert Popov, te nalaza i mišljenja vještaka za građevinarstvo Gustav Červar, dipl. ing. Građevine, dopis Porezne Uprave, od 21. Prosinca 2020g, pregledom presude GŽ-1225/21 od 30. Studenog 2021.g.

Tužbeni zahtjev tužitelja je osnovan.

Kao prvo potrebno je naglasiti da je ovaj sud u ovoj pravnoj stvari dana 26.ožujka 2018.godine donio presudu pod poslovnim brojem P-11/18 kojom presudom je odbijen djelomično tužbeni zahtjev tužitelja-protutuženika, kao neosnovan a kojim je tužitelj tražio da se utvrdi da je ugovor između tužitelja i tuženika od 12. Srpnja 2010.godine i aneksa od 26.kolovoza 2010.g bez učinka prema stečajnoj masi tužitelja (točka 1. Izreke). Ujedno je sud, djelomično prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja,kao osnovan na način da je prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja da mu tuženik, na ime zakupnine isplati pojedinačno naznačene iznose zakupnine za period od 05.srpnja 2010.godine do 05. Prosinca 2017.godine, zajedno sa zakonsom zateznom kamatom koja na te iznose teče od dospijeća pa do isplate (točka 2. Izreke). Nadalje, ovaj sud je prihvatio protutužbeni zahjtev tuženika-protutužitlje za isplatom ukupnog iznos od 1.355.861,51 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 01. Veljače 2018 pa do isplate (točka 3.izreke). ujedno je odlučio da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Kako su na navedenu presudu obje stranke izjavile žalbu, to je stoga, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske dana 19. Svibnja 2020godine donio presudu i rješenje pod poslovnim brojem PŽ-2984/18. Navedenom presudom je odbijena djelomično žalba tužitelja, kao neosnovana, te potvrđena presuda ovog suda pod poslovnim brojem P-11/18 od 26. Ožujka 2018. u točki 1. Izreke. Nadalje, navedenom presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske djelomično je prihvaćena žalba tužitelja, kao osnovana te je odbijen protutužbeni zahtjev tuženika. Osim toga, Visoki trgovački RH je navedenom presudom djelomično odbio tužnikovu žalbu te djelomično potvrdio presudu ovog suda pod posl brojem P-11/18 od 26. Ožujka 2018. Godine kojom presudom je prihvaćen tužbeni zahtjev tužitelja za zakup poslovnog prostora u iznosu od 3.069,00 kuna za period od 05. Srpnja 2010.gdoine do 05. Srpnja 2013.godine. Osim toga, prihvaćena je djelomično tuženikova žalba te e preinačena presuda za iznos od 261.559,00 kuna, te odbijen tužbeni zahtjev za period od 05. Srpnja 2010.do 05. Srpnja 2013.g. Ujedno je rješenjem ukinuta presuda za iznos od 397.500,00 kuna za period od 05. Kolovoza 2013. G do 05. Prosinca 2017. Godine. Sa uputom da ovaj sud utvrdi visinu zakupnine za navedeni period na način da od Porezne uprave zatraži podatak o visini zakupnine.

Nadalje, kako je pravomoćno utvrđeno da među strankama nije sporno da je tuženik nakon otkaza ugovora nastavio koristiti poslovni prostor, bez pravne osnove. Prema odredbi čl. 164. st. 1. 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 i 143/12; dalje: ZVDSP) poštenu posjednik tuđe stvari koju nema pravo posjedovati mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi, ali nije dužan dati naknadu za to što ju je upotrebljavao i od nje imao koristi primjerene onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada, a ne treba ni naknaditi ono što je pritom oštećeno ili uništeno, dok prema odredbi čl. 165. st. 1. ZVDSP-a nepošten posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojeg posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario. Budući da je nesporno da tuženik koristi predmetne nekretnine i nakon otkaza ugovora o zakupu, te da je prestala osnova po kojoj je koristio prostor, on je sukladno odredbi članka 165. st. 1. ZVDSP-a dužan platiti koristi koje je imao za vrijeme posjedovanja.

Nadalje, kako je Visoki trgovački sud RH u svojoj odluci naveo da je ovaj sud propustio utvrditi visinu te koristi, to se stoga, ovaj sud, po uputi Visokog trgovačkog nije upuštao u obrazlaganje ostalih dokaza, budući je o istima već pravomoćno odlučeno, već je ovaj sud, sukladno uputi iz presude i rješenja Visokog trgovačkog suda RH pod poslovnim brojem PŽ-2984/18 od dana 19. Svibnja 2020.godine, dana 08. Prosinca 2020.godine uputio dopis Poreznoj upravi Područni ured Šibenik da izvijesti sud o visini zakupnine poslovnih prostora na području Tribunja, međutim, Porezna uprava se u svom podnesku od 25. siječnja 2022.godine navela da ne raspolaže takvim podacima, to je stoga, kako bi se utvrdila vrijednost zakupnine poslovnog prostora u utuženom periodu ovaj sud proveo dokaz vještačenjem po vještaku za građevinarstvo Gustav Červar, dipl. ing. Građevine.

Vještak za građevinarstvo Gustav Červar, je u svom nalazu i mišljenju te u dopuni istog, kao i na ročištu glavne rasprave, a čiji nalaz i mišljenje ovaj sud prihvaća u cijelosti, kao stručan naveo da je po uputi ovog suda izradio nalaz i mišljenje te je naveo da je visinu zakupnine u iznosu od 763,48 Eura. Nadalje, vještak je naveo da je do navedenog iznosa došao uzimajući u obzir da je u Republici Hrvatskoj procjena nekretnina regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN. br. 105/2015). Člankom 35. stavak 2, Pravilnika propisano je Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne prona/azi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Od Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove Šibenskog županijskog područja zatražen je IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA-ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA (ID izvotka: 49585). Nadležni Upravni odjel dostavio je Obavijest iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 36402/23-02/4, URBROJ: 2182-19-03/3-23-4, od 03. veljače 2023. u kojem se navodi da ne raspolaže traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena informacijskog sustava tržišta nekretnina. Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine modul eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr>), na promatranom području

Tribunja, utvrdio sam da ne postoje evidentirane usporedive transakcije, zakupa poslovnog prostora. Zbog toga, promatrane su usporedive transakcije s područja Vodica, Bilica, Pirovca i Šibenika, koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Stoga, netočna je tvrdnja tuženika da nije osnovano kod poredbene metode koristiti poslovne prostore sa drugih lokacija već samo isključivo samo sa lokacije predmetnog poslovnog prostora. Također, vještak je naveo da je prilikom izrade nalaza i mišljenja koristio sve raspoložive podatke iz spisa te nalaz i mišljenje vještaka Vlade Vukelja. Slijedom navedenog ovaj sud je u cijelosti prihvatio nalaz i mišljenje vještaka Gustav Červar te utvrdio da bi visina zakupa poslovnog prostora bila 763,48 Eur

Osim toga, potrebno je istaknuti da je presudom Županijskog suda u Splitu, pod posl. Brojem GŽ-1225/21 od 30.studenog 2021. Godine pravomoćno presuđeno da ugovor o zakupu poslovnog prostora od 12.srpnja 2010g i Aneks raskinut, da je naloženo tuženiku iseljenje.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno ovaj sud je ocijenio osnovanim tužbeni zahtjev tužitelja, to je stoga, valjalo presuditi kao u točki 1. Izreke ove presude.

Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi čl.154.st.1. i čl.155. ZPP-a.

Tužitelju je obzirom na vrijednost predmeta spora te obzirom na uspjeh u parnici, sukladno Tbr. Tbr. 7 točka 1. , Tbr. 9.točka 1. i Tbr. 8. točka 1. Tarife o naknadi i nagradi za rad odvjetnika („Narodne novine“ 148/09 dalje: OT) trošak sastava tužbe (955,00 eura) te trošak zastupanja na ročištima glavne rasprave po kvalificiranom punomoćniku (21 puta 995,00) bodova, te trošak žalbe 1.492,50 eura ujedno je priznat sastav četiri obrazložena poneska (4 puta 995 eura), što uvećano za troškove PDV-a daje iznos od 32.322,50 Eura.

Kako je tužitelj u sporu uspio sa ccc 90%, tužbenog zahtjeva, to je stoga, trošak parničnog postupka tužitelja 29.612,81,75 eura.

Tužitelju nije priznat popisani trošak 5 obrazloženih podnesaka, budući se po tarifi može priznati samo četiri obrazložena podneska.

Slijedom navedenog priznat je tužitelju trošak parničnog postupka u ukupnom iznosu od 29.612,75 Eura.

Tuženiku je obzirom na vrijednost predmeta spora te obzirom na uspjeh u parnici, sukladno Tbr. Tbr. 7 točka 1. , Tbr. 9.točka 1. i Tbr. 8. točka 1. Tarife o naknadi i nagradi za rad odvjetnika („Narodne novine“ 148/09 dalje: OT) trošak sastava odgovora na tužbu (1.244.28 eura) te trošak zastupanja na ročištima glavne rasprave po kvalificiranom punomoćniku (18 puta 1.244,28) bodova, te trošak žalbe 1.555,34 eura, trošak četiri obrazložena podneska (4 puta 1.244,28.eura) ujedno je priznat sastav četiri obrazložena poneska (4 puta 995 eura), što daje iznos od 28.618,44 Eura.

Ujedno je tuženiku temeljem tbr. 1. i 2 Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ 26/03) priznat trošak sudske pristojbe na odgovor na tužbu u iznosu od 119,18,00, te pristojbe za žalbu u iznosu od 294,64 eura, te trošak uviđaja u iznosu od 331,80 eura.

Slijedom navedenog tuženiku je priznat trošak parničnog postupka u ukupnom iznosu od 29.032,26 eura.

Kako je tužitelj u sporu uspio sa ccc 10%, tužbenog zahtjeva, to je stoga, trošak parničnog postupka tužitelja 2.903,22 eura.

Nadalje, kada se prebiju utvrđeni iznosi parničnog troška stranaka, proizlazi da je trošak tužitelja u ukupnom iznosu od 26.709,53 eura.

Slijedom navedenog, tužitelju je priznat ukupan trošak parničnog postupka u iznosu od 26.709,53 eura, kako je to odlučeno u točki 2. Izreke ove presude.

U Šibeniku, 21. srpnja 2023. godine

SUDAC

Terezija Goreta

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 8 dana od dana primitka pisanog otpravka odluke .

Žalba se podnosi ovom sudu, u dovoljnom broju primjeraka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud RH u Zagrebu.

DN-a:

- punom. tužitelja
- punom. tuženika

Broj zapisa: **9-3085a-9d2f6**

Kontrolni broj: **03c41-6ff7a-7a14b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TEREZIJA GORETA, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.