



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 14 PŽ-5284/2021-2

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, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Zubović, predsjednika vijeća, Maje Bilandžić, suca izvjestitelja i Branke Šabarić Zovko, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja PHOENIX CAPITIS d.o.o. u stečaju, OIB 80769884323, Sesvete, Sesevetska cesta 37, kojeg zastupa punomoćnica Danijela Dasović, odvjetnica u Zagrebu, protiv tuženika HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., OIB 39901919995, Zagreb, Mihanovićeva 12, radi isplate, odlučujući o tuženikovoju žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-6559/2010 od 8. lipnja 2018., u sjednici vijeća održanoj 8. veljače 2022.

p r e s u d i o j e

I. Preinačuje se presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-6559/2010 od 8. lipnja 2018. i sudi:

1. Odbija se tužiteljev zahtjev za isplatu iznosa od 748.628,00 kn (sedamstočetridesetosamtisućašestodvadesetosam kuna) sa zateznim kamatama koje teku od 25. svibnja 2010. do isplate, kao neosnovan.

2. Odbija se tužiteljev zahtjev za isplatu iznosa od 122.574,88 kn (stodvadesetdvijetisućepetstosedamdesetčetiri kune i osamdesetosam lipa) sa zateznim kamatama koje teku od 4. prosinca 2009. do isplate, kao neosnovan.

II. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku trošak parničnog postupka u iznosu od 22.783,25 kn (dvadesetdvijetisućesedamstoosamdesettri kune i dvadesetpet lipa), u roku osam dana.

III. Odbija se tuženikov zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 47.573,95 kn kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-6559/2010 od 8. lipnja 2018. tuženiku je naloženo isplatiti tužitelju iznos od 748.628,00 kn s pripadajućim zateznim kamatama (točka I. izreke). Tuženiku je

naloženo isplatiti tužitelju iznos od 122.574,88 kn s pripadajućim zateznim kamatama (točka II. izreke). Tuženiku je naloženo naknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 216.630,00 kn s pripadajućim zateznim kamatama (točka III. izreke).

2. Protiv pobijane presude tuženik je podnio žalbu zbog svih žalbenih razloga s prijedlogom da ovaj sud presudu preinači, podredno ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. U obrazloženju žalbe navodi da se tužiteljevo potraživanje u iznosu od 748.628,00 odnosi na troškove izvođenja galerije u kolodvorskoj zgradi u Slavonskom Brodu, a da je čl. 1. Ugovora o zakupu poslovnog prostora utvrđena mogućnost izvođenja galerije, ali isključivo na trošak tužitelja kao zakupnika, bez priznavanja ulaganja od strane tuženika. Navodi da su stoga tužitelju priznati troškovi uređenja poslovnog prostora u iznosu od 685.608,78 kn, koji se ne odnose na trošak izvođenja galerije. Nadalje, smatra neosnovanim zaključak prvostupanjskog suda da je do raskida Ugovora o zakupu došlo isključivo krivnjom zakupodavca (tuženika), fakturiranjem troškova grijanja koji se nisu mogli predvidjeti u vrijeme sklapanja Ugovora. Stoga ukazuje na odredbu čl. 6. Ugovora o zakupu prema kojoj svi režijski troškovi terete tužitelja kao zakupnika. Budući da se radi o trošku koji je promjenjiv i ovisi o vremenskim prilikama i godišnjem dobu, tuženik ga nije mogao ukalkulirati u fiksnu cijenu zakupa. Dakle, tužitelj je koristio predmetni poslovni prostor uključujući i galeriju, da bi primitkom fakture za grijanje za taj cijeli prostor, raskinuo Ugovor o zakupu. Žalitelj navodi da prvostupanjski sud nije cijenio bitnu činjenicu da je pred prvostupanjskim sudom u predmetu poslovni broj Povrv-111/11 protiv ovdje tužitelja (tamo tuženika) vođen postupak u kojem ovdje tuženik (tamo tužitelj) potražuje od ovdje tužitelja (tamo tuženika) iznos od 426.582,81 kn, između ostalog, i na ime troškova grijanja, i da mu je na ime troškova grijanja u tom postupku dosuđen iznos od 370.208,42 kn. Žalitelj zaključuje da je prvostupanjski sud nepravilno postupio kada je prihvatio kao osnovane tužiteljeve navode kako su troškovi grijanja uračunati u cijenu zakupa i navode da je tuženik neosnovano naplatio tri zadužnice radi podmirenja tog troška grijanja.

3. Tužitelj u odgovoru na tužbu predlaže da ovaj sud odbije žalbu kao neosnovanu i potvrdi prvostupanjsku presudu.

4. Žalba je osnovana.

5. Nakon što je pobijana presuda ispitana temelju odredbe čl. 365. st. 1. i 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/07, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka propisane čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud je utvrdio da ona nije pravilna i na zakonu osnovana.

6. Iz tužbe proizlazi da je tužitelj kao zakupoprimac s prednikom tuženika, HŽ-Hrvatske željeznice d.o.o. kao zakupodavcem, 28. prosinca 2006. sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj Z-244/06 (list 5. – 9. spisa) u zgradi kolodvora Slavonski Brod ukupne površine 968,17 m<sup>2</sup> (čl. 1 Ugovora), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 22.267,91 kn (čl. 3. Ugovora). Tužitelj navodi da je Ugovorom o zakupu

ugovoreno da je u cijeni zakupa sadržan trošak grijanja predmetnog poslovnog prostora. Ističe da je tuženik ispostavljao račune za zakupninu uz obračun režijskih troškova koji nije uključivao grijanje, a koje režijske troškove je tužitelj uredno plaćao odnosno dio zatvorio kompenzacijom s ulaganjima u poslovni prostor. Napominje da mu je tuženik 30. studenog 2009. dostavio izvod otvorenih stavaka kojim mu je zaračunao trošak grijanja u iznosu od 482.198,07 kn, čemu je tužitelj prigovorio tvrdnjom da je trošak grijanja već sadržan u cijeni zakupa. Bez obzira na tužiteljeve prigovore, tuženik je 4. prosinca 2009. kao dio fakture za centralno grijanje, naplatio tri zadužnice od po 50.000,00 kn što zajedno s naplaćenim zateznim kamatama ukupno iznosi 157.656,49 kn. S obzirom na to da se tuženik nije pridržavao odredbi Ugovora o zakupu i tužitelja je neosnovano teretio računima za grijanje prostora, tužitelj je bio primoran raskinuti predmetni Ugovor o zakupu te je s danom 1. veljače 2010. izišao iz predmetnog prostora. Nadalje ističe da je tijekom trajanja zakupnog odnosa uložio u poslovni prostor u iznosu od 1.654.878,28 kn i da mu je tuženik priznao ulaganje u iznosu od 685.608,87 kn, dok mu nije priznao preostali iznos od 969.269,33 kn, koji iznos se odnosi na dobavu i montažu međukatne konstrukcije, zbog čega je u tom iznosu pretrpio štetu, te tužbom potražuje ukupni iznos od 1.126.925,80 kn (list 3. spisa). Tužitelj je tijekom postupka naveo da su čl. 6. Ugovora o zakupu navedeni svi režijski troškovi koje tužitelj plaća, kome plaća i na koji način se troškovi iskazuju, te da činjenica da grijanje nije bilo spomenuto kao režijski trošak svjedoči da je isto bilo uključeno u cijenu zakupa i da tužitelj nije bio u obvezi podmiriti taj trošak. Ističe da je tuženik tek nakon proteka više od dvije godine od sklapanja Ugovora, 30. lipnja 2009. potraživao iznos od 482.195,07 kn s osnove centralnog grijanja za razdoblje od travnja 2007. do svibnja 2009.

7. S druge strane, tuženik ističe da je notorno da trošak grijanja predstavlja režijski trošak i da za naplatu iznosa grijanja postoji valjana pravna osnova. Stoga nije istinita tužiteljeva tvrdnja da je trošak grijanja bio u cijeni zakupa. Također napominje da je čl. 1. Ugovora o zakupu ugovoreno da postoji mogućnost izvođenja galerije isključivo na tužiteljev trošak bez priznavanja njegovih ulaganja. Izgradnjom te galerije tužitelj je povećao poslovni prostor na katu sa 439,30 m<sup>2</sup> na 862 m<sup>2</sup>, ali mu za povećanu površinu nije naplaćivana zakupnina koja bi godišnje iznosila 115.000,00 kn bez PDV-a. Tužitelj ima pravo odnijeti svu vrijednost koju je uložio u prostor, a ne od tuženika tražiti da mu ta sredstva vrati. Stoga smatra neosnovanim tužiteljev navod da je morao raskinuti ugovor.

8. Dakle, iz spisa je vidljivo da su tužitelj kao zakupoprimac i tuženikov pravni prednik, HŽ-Hrvatske željeznice d.o.o. kao zakupodavac, 28. prosinca 2006. sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj Z-244/06 temeljem kojeg je tužitelj kao zakupnik koristio predmetni poslovni prostor u površini od ukupno 968,17 m<sup>2</sup> u zgradi željezničkog kolodvora u Slavonskom Brodu na adresi Trg hrvatskog proljeća 4 (čl. 1. Ugovora). Istim člankom Ugovora propisano je da postoji mogućnost izvođenja galerije na trošak zakupnika bez priznavanja ulaganja od strane zakupodavca. Člankom 5. st. 1. Ugovora je propisano da se zakupnik obvezuje prostor urediti i osposobiti za obavljanje ugovorene djelatnosti o svom trošku, izuzev ulaganja u infrastrukturu, prema projektu koji bude odobren od stane HŽ. Ulaganja u infrastrukturu zakupniku će se priznati prema odobrenom troškovniku (st. 2.). U slučaju da zakupnik odustane od Ugovora, odnosno otkaže ili raskine Ugovor u tijeku

trajanja zakupnog roka, zakupodavac nema obvezu vraćanja preostalog dijela ulaganja iz st. 2. tog čl. 5. Ugovora. Člankom 6. st. 1. Ugovora propisano je da režijski troškovi padaju na teret zakupnika, dok je st. 2. tog članka Ugovora propisano da će trošak potrošnje električne energije, vode i telefonskog priključka zakupnik regulirati izravno s distributerom, a odvoz smeća s lokalnim komunalnim poduzećem. Člankom 9. je propisano da se Ugovor sklapa na 10 godina, uz mogućnost produljenja na sljedećih 10 godina u slučaju ispunjavanja svih ugovornih obveza. Člankom 15. Ugovora je propisano da će kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnik zakupodavcu uručiti danom potpisa Ugovora tri zadužnice, koje će se upotrijebiti u slučaju neplaćene naknade iz čl. 3. (zakupnine) i čl. 6. (režijskih troškova) Ugovora o zakupu.

9. Uzimajući u obzir suprotstavljene tvrdnje stranaka u postupku, iz podataka u spisu proizlazi da je sporno je li tužitelj pretrpio štetu zbog nemogućnosti amortizacije ulaganja u poslovni prostor kroz desetogodišnji zakup; ima li tuženik pravo tužitelju fakturirati trošak grijanja ili su ti troškovi sadržani cijeni zakupa; je li tuženik mogao naplatiti zadužnice kako bi pokrio dio troška grijanja, a koje zadužnice su dane kao sredstvo osiguranja zakupnine i režijskih troškova; je li tuženik odgovoran za raskid Ugovora o zakupu od strane tužitelja.

10. Prvostupanjski je sud izveo dokaze (iskazi svjedoka, uvid u isprave u spisu) te je odredio građevinsko vještačenje radi utvrđenja količine izvedenih radova u predmetnom poslovnom prostoru. Prema nalazu i mišljenju vještaka, nakon obavljenog očevida na licu mjesta, proizlazi da je ukupna vrijednost izvedenih radova 1.408.616,00 kn s PDV-om. Nakon provedenog građevinskog vještačenja tužitelj je podneskom od 30. siječnja 2018. specificirao tužbeni zahtjev tako da s naslova izvedenih građevinskih radova potražuje iznos od 748.628,00 kn (točka I. izreke prvostupanjske presude). S naslova zadužnica kojima je tuženik naplatio dio faktura za centralno grijanje, tužitelj je najprije potraživao iznos od 157.656,49 kn, da bi na ročištu održanom 14. ožujka 2018. i podneskom od 21. ožujka 2018. tužitelj smanjio tužbeni zahtjev u dijelu koji se odnosi na naplatu po zadužnici broj OV-14250/06 tako da po svim zadužnicama potražuje ukupno iznos od 122.574,88 kn (točka II. izreke prvostupanjske presude).

11. Uzimajući u obzir isprave u spisu i izvedene dokaze prvostupanjski je sud ocijenio tužiteljev zahtjev u cijelosti osnovanim. U odnosu na čl. 6. Ugovora o zakupu, prvostupanjski je sud zaključio da se radi o nejasnoj odredbi, sukladno odredbi čl. 320. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/08, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, dalje: ZOO), jer u njoj nije kao režijski trošak naveden trošak grijanja. Naveo je i da je nesporno da je tuženik izdao račun na iznos od 482.198,07 kn za trošak grijanja s danom 30. lipnja 2009., a da je predmetni Ugovor sklopljen 18. prosinca 2006. Nastavno na to, prvostupanjski je sud zaključio da se trošak grijanja nije mogao predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora pa ta okolnost predstavlja razlog za raskid ugovora, jer je ispunjenje obveze za jednu ugovornu stranu (tužitelja) postalo otežano te joj nanosi gubitak u smislu odredbe čl. 369. ZOO-a. Stoga je ocijenio da je tužitelj pretrpio štetu zbog nemogućnosti amortizacije ulaganja u poslovni prostor kroz desetogodišnji zakup opravdano očekujući da će sukladno

Ugovoru prostor koristiti najmanje 10 godina s mogućnošću njegovog produljenja za daljnjih 10 godina.

12. Međutim, ovaj sud suprotno utvrđenju prvostupanjskog suda ocjenjuje da je tužbeni zahtjev u cijelosti neosnovan. Naime, u odnosu na zahtjev za priznanje troška ulaganja u predmetni poslovni prostor u iznosu od 748.628,00 kn, ističe se da tuženik navedeni trošak nije bio dužan priznati tužitelju. To stoga što se predmetno ulaganje odnosi na ulaganje u međukatnu konstrukciju – galeriju, koje ulaganje, sukladno čl. 1. Ugovora, predstavlja isključivo trošak tužitelja, bez njegovog priznanja od strane tuženika kao zakupodavca. I iz isprava u spisu i tužiteljevih navoda proizlazi da se to potraživanje od 748.628,00 kn odnosi isključivo na izvođenje međukatne konstrukcije – galerije. Prvostupanjski sud nije konkretno obrazložio svoju tvrdnju da tuženik pored već plaćenog iznosa od 685.608,78 kn za uređenje poslovnog prostora (koji iznos nije predmet ovog postupka), duguje tužitelju i iznos od 748.628,00 kn, nego je samo naložio tuženiku plaćanje što je protivno navedenom čl. 1. Ugovora o zakupu.

13. Također, neosnovane su tužiteljeve tvrdnje da su troškovi centralnog grijanja bili uračunati u mjesečni iznos zakupnine. Stranke su iznos zakupnine utvrdile u čl. 3. predmetnog Ugovora, dok su čl. 6. predmetnog Ugovora ugovorile da režijski troškovi padaju na teret zakupnika. Tuženikova obveza plaćanja navedenog troška grijanja proizlazi, ne samo iz navedenog Ugovora, već i iz odredbe članka 18. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11, 64/15 i 112/18; dalje: ZZKPP) kojom je propisano da je zakupnik dužan plaćati naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja o njihovom dospijeću, ako nije drugačije ugovoreno te da se smatra da naknada za te troškove nije uračunata u zakupninu, ako to nije izričito ugovoreno. Budući da stranke nisu ugovorile ništa posebno vezano za trošak centralnog grijanja, ti troškovi padaju na teret zakupca odnosno tužitelja. Osim toga, i iz odredbe čl. 232. st.1. ZOO-a proizlazi da grijanje spada u režijski trošak.

14. U odnosu na utvrđenje prvostupanjskog suda da je Ugovor sklopljen 18. prosinca 2006., a da je tuženik potraživao od tužitelja iznos od 482.195,07 kn s osnove centralnog grijanja tek 30. lipnja 2009., dakle po proteku dvije godine od sklapanja Ugovora, ističe se da ta tuženikova tražbina ne predstavlja tražbinu koja sukladno odredbi čl. 232. st. 1. ZOO-a zastarijeva u roku od godinu dana. To stoga što tuženik nije vjerovnik kojem je tužitelj dužan plaćati troškove režija, već se tuženik našao u položaju vjerovnika kojem je tužitelj dužan naknaditi trošak grijanja koji je za njega učinio tuženik. Znači, tuženik je platio trošak grijanja izravno distributeru i potom prefakturirao taj trošak tužitelju pa se u konkretnom slučaju ne primjenjuje jednogodišnji zastarni rok. Shodno tome, nije osnovan ni tužiteljev zahtjev za isplatu iznosa od 122.574,88 kn. Naime, tužitelj je dao tuženiku tri zadužnice broj OV-14250/06, broj OV-14249/06 i OV-14248/06 kao sredstvo osiguranja naplate zakupnine i režijskih troškova. Tuženik je aktivirao predmetne zadužnice i od tužitelja naplatio režijski trošak grijanja, te tako postupio prema odredbi čl. 15. Ugovora o zakupu. Prvostupanjski sud nije naveo zašto smatra da trošak grijanja ne predstavlja režijski trošak. Ovo osobito stoga, jer iz navedene odredbe čl. 232. st. 1. ZOO-a, i

odredbe čl. 18. ZZKPP-a, jasno proizlazi da grijanje predstavlja režijski trošak, koji, sukladno čl. 6. Ugovora o zakupu pada na teret zakupnika (tužitelja).

15. Također, prvostupanjski sud nije cijenio presudu poslovni broj Povrv-111/11 (potvrđenu presudom poslovni broj PŽ-3860/16-2 od 19. lipnja 2019.) koju je tuženik kao dokaz dostavio u spis, a iz koje proizlazi da je prvostupanjski sud naložio ovdje tužitelju (u tom postupku tuženiku), za sporno razdoblje, temeljem navedenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora broj Z-244/06, da ovdje tuženiku (u tom postupku tužitelju) plati trošak grijanja, a sve s obrazloženjem da troškovi grijanja nisu bili uračunati u cijenu zakupa.

16. Slijedom svega navedenog, činjenica da je tuženik prefakturirao trošak grijanja tužitelju i da nije tužitelju priznao troškove koje je imao ulaganjem u galeriju nije osnovan razlog za prekid Ugovora o zakupu.

17. Stoga je na temelju odredaba čl. 373. t. 1. i 2. ZPP-a, trebalo preinačiti pobijanu presudu i odlučiti kao u izreci ove presude.

18. S obzirom na to da je tuženik u cijelosti uspio u ovom sporu u odnosu na odluku o glavnoj stvari, to, u skladu s odredbom čl. 154. st. 1. ZPP-a, ima pravo na naknadu troškova postupka.

19. Uzimajući u obzir vrijednost predmeta spora, tuženiku prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 142/12, 103/14, 118/14 i 108/15; dalje: OT) i troškovniku (list 216. spisa) za zastupanje na ročištu održanom 5. listopada 2010. pripada iznos od 5.635,00 kn prema Tbr. 9.2. OT-a, jer se na tom ročištu raspravljalo samo o procesnim pitanjima. Za sastavljanje podnesaka od 31. siječnja 2011., 30. ožujka 2011. i 29. rujna 2011. tuženiku pripada iznos od po 500,00 kn prema Tbr. 8.3. OT-a, jer se radi o ostalim podnescima, a ne odgovoru na tužbu ili podnescima kojima se tuženik očituje na nalaz i mišljenje vještaka. Stoga ukupan trošak koji pripada tuženiku uz pripadajući PDV od 23% te naknadu sudskih pristojbi na odgovor na tužbu i presudu, iznosi 13.976,05. U preostalom iznosu od 47.573,95 kn prema postavljenom troškovniku, zahtjev za naknadu parničnih troškova je odbijen kao neosnovan.

Zagreb, 8. veljače 2022.

Predsjednik vijeća  
Dubravka Zubović

Broj zapisa: **eb305-df61a**

Kontrolni broj: **0edad-3fccb-a393c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DUBRAVKA ZUBOVIĆ, 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.