



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zadru
Zadar, Dr. Franje Tuđmana 35

Poslovni broj: 11 P-10/2023-16

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

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Katarini Zdunić, u pravnoj stvari tužitelja RURSUS d.o.o. u stečaju, Zadar, Ulica postrojbi specijalne policije Zadar 12, OIB: 81430800847, zastupanog po punomoćnici Maji Miljuš, odvjetnici u Šebetić & partneri odvjetničko društvo iz Zagreba, protiv tuženika MOBILE d.o.o. iz Zadra, Ulica kralja Tvrtka 3, OIB: 74865163332, zastupanog po punomoćnici Ireni Kelava, odvjetnici u Zagrebu, radi isplate, nakon glavne i javne održane i zaključene rasprave 10. listopada 2023. u nazočnosti punomoćnice tužitelja i zamjenice punomoćnika tuženika Ane Fabac, odvjetničke vježbenice u OD Zekanović, Bitanga i partneri iz Zadra, na ročištu za objavu odluke 8. studenoga 2023.

p r e s u d i o j e

I Nalaže se tuženiku društvu MOBILE d.o.o. iz Zadra, Ulica kralja Tvrtka 3, OIB: 74865163332 da isplati tužitelju RURSUS d.o.o. u stečaju, Zadar, Ulica postrojbi specijalne policije Zadar 12, OIB: 81430800847, na ime zakupnine iznos od 41.409,367 eura/311.998,82 kuna uvećano za PDV sa zateznom kamatom koja na iznose od

663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 1. 2020.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 2. 2020.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 3. 2020.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 4. 2020.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 5. 2020.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 6. 2020.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 7. 2020.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 8. 2020.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 9. 20220.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 10. 2020.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 11. 2020.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 12. 2020.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 1. 2021.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 2. 2021.,

663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 3. 2021.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 4. 2021.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 5. 2021.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 6. 2021.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 7. 2021.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 8. 2021.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 9. 2021.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 10. 2021.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 11. 2021.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 12. 2021.,
 3.185,34 eura/24.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 1. 2022.,
 3.185,34 eura/24.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 2. 2022.,
 3.185,34 eura/24.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 3. 2022.,
 3.185,34 eura/24.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 4. 2022.,
 3.185,34 eura/24.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 5. 2022.,
 3.185,34 eura/24.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 6. 2022.,
 3.185,34 eura/24.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 7. 2022.,
 3.185,34 eura/24.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 8. 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, sve u roku od 15 dana.

II Nalaže se tuženiku društvu MOBILE d.o.o. iz Zadra, Ulica kralja Tvrtka 3, OIB: 74865163332 da isplati tužitelju RURSUS d.o.o. u stečaju, Zadar, Ulica postrojbi specijalne policije Zadar 12, OIB: 81430800847, na ime tražbine s osnova zajedničke pričuve iznos od 6.586,38 eura/49.625,08 kuna sa zateznom kamatom koja na iznose od

4.053,28 eura/30.539,43 kune teče od 18. 1. 2022.,
 253,31 euro/1.910,10 kuna teče od 15. 12. 2021.,
 253,31 euro/1.910,10 kuna teče od 15. 12. 2021.,
 253,31 euro/1.910,10 kuna teče od 15. 1. 2022.,
 253,31 euro/1.910,10 kuna teče od 31. 1. 2022.,
 253,31 euro/1.910,10 kuna teče od 5. 4. 2022.,
 253,31 euro/1.910,10 kuna teče od 15. 4. 2022.,
 253,31 euro/1.910,10 kuna teče od 5. 6. 2022.,
 253,31 euro/1.910,10 kuna teče od 15. 6. 2022.,
 253,31 euro/1.910,10 kuna teče od 31. 7. 2022.,
 253,31 euro/1.910,10 kuna teče od 15. 8. 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, sve u roku od 15 dana.

III Nalaže se tuženiku društvu MOBILE d.o.o. iz Zadra, Ulica kralja Tvrtka 3, OIB: 74865163332 da isplati tužitelju RURSUS d.o.o. u stečaju, Zadar, Ulica postrojbi specijalne policije Zadar 12, OIB: 81430800847, na ime tražbina s osnova komunalne naknade i naknade za uređenje voda iznos od 7.681,85 eura/57.878,92 kune sa zateznom kamatom koja na iznose od

5.855,60 eura/44.119,06 kuna teče od 23. 9. 2020.,
 232,098 eura/1.748,74 kuna teče od 15. 2. 2022.,
 232,098 eura/1.748,74 kuna teče od 15. 3. 2022.,
 232,098 eura/1.748,74 kuna teče od 15. 4. 2022.,
 232,098 eura/1.748,74 kuna teče od 15. 5. 2022.,
 232,098 eura/1.748,74 kuna teče od 15. 6. 2022.,
 232,098 eura/1.748,74 kuna teče od 15. 7. 2022.,
 72,27 eura/544,57 kuna teče od 15. 2. 2022.,
 72,27 eura/544,57 kuna teče od 15. 3. 2022.,
 72,27 eura/544,57 kuna teče od 15. 4. 2022.,
 72,27 eura/544,57 kuna teče od 15. 5. 2022.,
 72,27 eura/544,57 kuna teče od 15. 6. 2022.,
 72,27 eura/544,57 kuna teče od 15. 7. 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, sve u roku od 15 dana.

i

r i j e š i o j e

I Utvrđuje se da je povučena tužba tužitelja u dijelu u kojem isti traži da se naloži tuženiku isplatiti tužitelju iznos od ukupno 7.299,71 euro/54.999,66 kuna zajedno sa PDV-om i zakonskom zateznom kamatom koja na iznos od :

663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 2. 2019.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 3. 2019.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 4. 2019.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 5. 2019.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 6. 2019.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 7. 2019.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 8. 2019.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 9. 2019.,
 663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 10. 2019.,

663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 11. 2019.,
663,61 eura/5.000,00 kuna uvećano za PDV teče od 15. 12. 2019.,
do isplate 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.

II Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju parnične troškove u iznosu od
4.958,22 eura/37.357,71 kuna, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi podnesenoj 12. siječnja 2023., u bitnome, navodi kako je
2. siječnja 2019. društvo Redeo prvi d.o.o. Zadar (pravni prednik tužitelja) sa
tuženikom sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora kojim tužitelj kao
zakupodavac daje u zakup tuženiku kao zakupoprincu poslovni prostor ukupne
površine 352,9 m² u dijelu nekretnine upisane u zk. ul. 11531, kč.br. 5843/6 k.o.
Zadar i pripadajuća četiri parkirna mjesta koja se nalaze na adresi Kralja Tvrtka br. 3
u Zadru. Citirani ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme. Otvaranjem stečajnog
postupka nad tužiteljem otkazan je ugovor o zakupu s danom 22. srpnja 2022. Čl. 4.
Ugovora o zakupu ugovorena je zakupnina u iznosu od 5.000,00 kuna mjesečno
uvećano za PDV te se zakupoprimec obvezao zakupninu isplatiti zakupodavcu do
15-og dana u tekućem mjesecu za svaki prethodni mjesec ili na kraju tekuće godine
odjednom za prethodnu godinu. Tuženik nije platio niti jednu zakupninu od 2. siječnja
2019. U čl. 5. Ugovora o zakupu je ugovoreno da tuženik podmiruje redovne
troškove korištenja poslovnog prostora, što uključuje troškove električne energije,
vode, komunalne naknade, čistoće, pričuve i dr. Iz prijave tražbine Grada Zadra u
stečajnom postupku nad tužiteljem odnosno iz dostavljenih konto kartica obveznika
od 1. 1. 2022. do 22. 7. 2022. vidljivo je da zakupoprimec nije podmirio komunalnu
naknadu za period od 31. 1. 2022. do 15. 7. 2022. u iznosu od 10.492,44 kuna i
naknadu za uređenje voda za period od 31. 1. 2022. do 15. 7. 2022. Pravomoćnim i
ovršnim rješenjem o ovrsi Grada Zadra, Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i
zaštitu okoliša od 23 rujna 2020. naloženo je ovršeniku, ovdje tužitelju, da uplati
iznose od 41.969,75 kuna, kamatu na komunalnu naknadu u iznosu od 1.949,31
kuna te troškove postupka u iznosu od 200,00 kuna. Iz prijave tražbine suvlasnika
stambene zgrade na adresi Kralja Tvrtka 3, Zadar, u stečajnom postupku nad
tužiteljem i to temeljem pravomoćnog i ovršnog rješenja o ovrsi javnog bilježnika
Alkice Kolega Zubčić od 18. siječnja 2022. proizlazi iznos nepodmirenog dugovanja s
naslova tražbine zajedničke pričuve za poslovni prostor E-22 u iznosu od 30.539,43
kuna. Dugovanje se odnosi na glavnice, kamate i troškove ovršnog postupka za
period od 9. mjeseca 2019. do 9. mjeseca 2021. Iz rekapitulacije izlaznih računa
upravitelja UNIK, upravljanje nekretninama i knjigovodstvo za period od 16. 11. 2021.
do 22. 7. 2022. tuženik nije podmirio dugovanje pričuve u iznosu od 19.101,00 kuna.
Naknadno je tijekom postupka tužitelj došao u posjed Ugovora o zakupu sklopljenog
između prednika tužitelja i tuženika sklopljenog 2. siječnja 2022. kojim je ugovorena
mjesečna zakupnina u iznosu od 24.000,00 kuna uvećana za PDV pa je slijedom
toga i preinačio tužbeni zahtjev u tom dijelu, a sve prije dostave tužbe tuženiku na
odgovor.

2. Tuženik je u svom odgovoru na tužbu dostavljenom sudu 20. ožujka 2023., najprije naveo kako sud treba punomoćniku tužitelja uskratiti punomoć za zastupanje sukladno čl. 3. st. 3. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11- službeni pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22; u daljnjem tekstu: ZPP) zato što je stečajni upravitelj tužitelja ujedno i odvjetnik u odvjetničkom uredu u kojem je i punomoćnica tužitelja pa tako tuženik smatra da je stečajni upravitelj mogao samostalno zastupati tužitelja. Nadalje, naveo je da nije sporno da je među strankama sklopljen ugovor o zakupu 2. 1. 2019., ali da je u cijelosti paušalan i netočan navod tužitelja da tuženik nije podmirio svoju obvezu s naslova zakupnine. Nadalje, tuženik ne spori da je 2. 1. 2022. sklopljen novi ugovor o zakupu s iznosom zakupnine od 24.000,00 kuna, ali je taj ugovor sklopljen isključivo pod pritiskom tadašnjeg stečajnog upravitelja. Ističe i kako je taj najnoviji ugovor izmijenjen aneksom od 3. 1. 2022. na način da je ponovno ugovorena zakupnina u iznosu od 5.000,00 kuna mjesečno. Dodao je kako su tužitelj i njegov prednik dulje vrijeme bili u blokadi i nisu bili u mogućnosti vršiti redovna i izvanredna ulaganja u nekretninu – tuženik ističe kako se ovdje ne radi o poboljšicama već o redovnim ulaganjima koja bi spriječila propadanje predmetne nekretnine. U skladu s navedenim tuženik navodi da je 2021. uložio preko 70.000,00 kuna da bi sanirao fasadu na poslovnom prostoru u vlasništvu tužitelja. Osim popravka fasade u 2021. je podmirio i troškove odvoza fekalija i troškove popravka klime. Nadalje, u 2019. je podmirio trošak šahta i spojnice, a u 2020. trošak popravka klime, struje i popravka lifta. 2022. podmirio je trošak vrata i ponovno popravka klime. Pored nabrojenih troškova snosio je i ostale troškove koji su bili nužni za održavanjem predmetnog poslovnog prostora. Slijedom navedenoga tuženik je sanirao svu štetu koja je nastala u prostoru tužitelja za vrijeme poplave koja je bila u Zadru. Uslijed poplave je došlo do miješanja otpadne i fekalne vode u podrumu tužitelja te je izvlačenje te vode, isušivanje podruma i njegova sanacija trajala cijeli jedan mjesec i da to tuženik tada nije učinio došlo bi do širenja zaraze i ugroze za sve stanovnike stambenog dijela te zgrade. Napomenuo je kako tužitelju nikada nije isplaćena šteta koja je nastala uslijed te poplave, a kako je isti imao blokiran poslovni račun, netko je morao podmiriti sve te troškove i to je bio upravo tuženik. Svi naprijed nabrojeni radovi su kompenzirani sa predmetnim zakupninama pa po toj osnovi tužitelj nema nikakvo potraživanje. Također, u odnosu na utužene zakupnine tuženik ističe prigovor zastare. U odnosu na potraživanja s osnove komunalne naknade tuženik navodi da tužitelj nikako ne može biti legitimiran za ovo potraživanje budući da je to potraživanje Grada Zadra, a ne tužitelja. Grad Zadar je svoju tražbinu prijavio u stečajnom postupku i ona do dana podnošenja tužbe nije podmirena od strane stečajnog dužnika pa tako tužitelj nema pravo potraživati nešto što nije platio svom vjerovniku. Istakao je i prigovor zastare za taj dio potraživanja. Zaključno, u odnosu na utuženu pričuvu tuženika navodi kako tužitelj nije aktivno legitimiran ni za utuženje po toj osnovi, jer je to potraživanje Suvlasnika stambeno-poslovne zgrade. Suvlasnici su svoje potraživanje prijavili u stečajnom postupku i kako ono do dana podnošenja tužbe nije podmireno tužitelj nema pravo potraživati od tuženika isto. Neovisno o navedenom, tuženik navodi kako je pričuva podmirena tužitelju na isti način kao i zakupnine, a i tužitelj je bio oslobođen plaćanja pričuve jer je isti snosio trošak cjelokupne vanjske rasvjete poslovno-stambene zgrade te je isti bio zadužen za održavanje prostora oko zgrade. Sav taj trošak je plaćen putem računa tuženika.

3. U nastavku postupka tužitelj je osporio sve navode tuženika, osim navoda koji se odnosi na zastarjela potraživanja po osnovi zakupnina pa je tako

podneskom od 12. lipnja 2023. povukao tužbu u odnosu na zakupnine koje su dospjele prije 12. siječnja 2020.

4. Slijedom iznesenoga, a budući da je tuženik u nastavku postupka nastavio raspravljati po tako smanjenom tužbenom zahtjevu i isti se djelomičnom povlačenju nije protivio, valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja pod točkom I.

5. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid te pročitao svu spisnu priloženu dokumentaciju.

6. Sud nije provodio personalne dokaze odnosno dokaz saslušanjem svjedoka predloženih po tuženiku jer nije smatrao da je saslušanje istih bilo predloženo na okolnosti koje su bitne za odlučivanje o meritumu u ovoj pravnoj stvari, te su pojedini od njih i neadekvatno dokazno sredstvo, a o čemu će biti više riječi u nastavku.

7. Prema odredbi čl. 219. Zakona o parničnom postupku ZPP-a svaka stranka dužna je iznijeti činjenice i dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojima pobija dokaze i navode protivne strane.

8. Odredbom čl. 7. st. 1. ZPP-a je propisano da su stranke dužne iznijeti sve činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice.

9. Tužbeni zahtjev tužitelja je osnovan.

10. Predmet ovog postupka je zahtjev tužitelja da mu tuženik isplati neplaćene zakupnine koje je dužan platiti po Ugovoru o zakupu, neplaćene komunalne naknade i naknade za uređenje voda koje je bio dužan tuženik platiti Gradu Zadru, kao i neplaćenu pričuvu koju je bio dužan platiti – sve po Ugovoru o zakupu.

11. Iz povijesnog izvotka iz sudskog registra za društvo Redeo prvi d.o.o. proizlazi kako je isto pripojeno društvu Rursus d.o.o. temeljem ugovora o pripajanju od 17. lipnja 2019. S danom upisa pripajanja u sudski registar prestaje postojati društvo Redeo prvi d.o.o. Također, društvu Redeo prvi d.o.o. je temeljem ugovora o pripajanju od 19. lipnja 2018. pripojeno društvo Avantura prva d.o.o.

12. Uvidom u ovosudno rješenje posl. br. St-604/2021-37 od 22. srpnja 2022. utvrđeno je kako je istim otvoren stečajni postupak nad ovdje tužiteljem, stečajnim upraviteljem je imenovan Damir Šebetić te su vjerovnici stečajnog dužnika pozvani u roku od 60 dana prijaviti svoje tražbine stečajnom upravitelju.

13. Iz Prijave tražbine od 28. rujna 2022. proizlazi kako su istu podnijeli Suvlasnici stambene zgrade na adresi Kralja Tvrtka 3, Zadar. Pravna osnova tog potraživanja je rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave od dana 18. siječnja 2022., posl. br. Ovr-3508/2021, pravomoćno i ovršno dana 12. veljače 2022. Iznos tražbine je 30.539,43 kuna i odnosi na glavnica u iznosu od 26.467,50 kuna, troškove ovršnog postupka u iznosu od 1.437,50 kuna i kamate na glavnica u iznosu od 2.634,43 kune. Nadalje, druga pravna osnova potraživanja je rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave od dana 12. siječnja 2022., posl. br. Ovr-3503/2021, pravomoćno i ovršno dana 26. siječnja 2022. Iznos tražbine po ovoj osnovi je 24.841,28 kuna i odnosi se na glavnica u iznosu od 21.285,00 kuna, troškove ovršnog postupka u iznosu od 1.437,50 kuna i kamata na glavnica u iznosu od 2.118,78 kuna. Uz prijavu tražbine su dostavljena citirana rješenja o ovrsi kao i obračuni zateznih kamata.

14. Nadalje, iz prijave tražbine od 29. kolovoza 2022. proizlazi kako je istu podnio Grad Zadar. Pravna osnova tog potraživanja su rješenja o obvezi plaćanja komunalne naknade, rješenja o obvezi plaćanja naknade za uređenje voda, rješenje o ovrsi komunalne naknade, prijave tražbine u predstečajnom postupku dužnika

Avantura prva d.o.o. – knjigovodstvena kartica Avantura prva d.o.o. od 1. siječnja 2019. (prenesena dugovanja na društvo Redeo prvi d.o.o.) i knjigovodstvena kartica Redeo prvi d.o.o. od 1. siječnja 2019. (prenesena dugovanja na društvo Rursus d.o.o.). Iznos tražbine je 258.474,03 kune.

15. Uvidom u Ugovor o zakupu utvrđeno je kako je isti sklopljen 2. siječnja 2019. između društva Redeo prvi d.o.o. kao zakupodavca i društva Mobile d.o.o. kao zakupoprimca poslovnog prostora u Zadru, koji se nalazi na adresi Kralja Tvrtka 3, ukupne površine 352,9 m² u prizemlju stambeno-poslovnog objekta u dijelu nekretnine označene kao čest. zgr. 5843/6 k.o. Zadar, i pripadajuća četiri parkirna mjesta. Ugovorne strane su suglasno ugovorile mjesečnu zakupninu a koju se zakupnik obvezuje isplatiti do 15. u mjesecu za svaki prethodni mjesec ili na kraju tekuće godine odjednom za prethodnu godinu. Također je određeno da sve redovne troškove koji nastanu u svezi korištenja poslovnog prostora, a to su troškovi električne energije, vode, komunalno održavanje, čistoća, troškove održavanja zgrade, pričuva, kao i sve ostale troškove redovnog korištenja i održavanja snosi zakupoprimac prema njihovoj stvarnoj potrošnji. Ugovorne strane su suglasne kako da je za sve radove adaptacije ili preinake u poslovnom prostoru zakupoprimcu potrebna pismena suglasnost zakupodavca.

16. Uvidom u Raskid ugovora o zakupu utvrđeno je kako je temeljem odredbi čl. 188. Stečajnoga zakona 1. prosinca 2022. raskinut ugovor o zakupu sklopljen između zakupodavca Redeo pravi d.o.o. (prednik tužitelja, dokaz povijesni izvadak iz sudskog registra) i zakupoprimca Mobile d.o.o. sklopljenog 2. siječnja 2019.

17. Izvršen je uvid i u Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen 2. siječnja 2022. između društva Rursus d.o.o. i Mobile d.o.o. prema kojem su ugovorne strane suglasno ugovorile mjesečnu zakupninu u iznosu od 24.000,00 kuna uvećano za PDV. Ugovorne strane su suglasno navele da sve redovne troškove koji nastanu u svezi korištenja poslovnog prostor, a to su troškovi električne energije, vode, komunalno održavanje, čistoću, troškove održavanja zgrade, pričuvu, kao i sve ostale troškove redovnog korištenja i održavanja snosi zakupoprimac prema njihovoj stvarnoj potrošnji. Ugovorne strane su suglasno navele da je za sve radove adaptacije ili preinake u poslovnom prostoru zakupoprimcu potrebna pismena suglasnost zakupodavca.

18. Iz ovosudnog rješenja posl. br. St-604/2021-51 od 28. listopada 2022. proizlazi kako su istim utvrđene tražbine koje se namiruju kao tražbine drugog višeg isplatnog reda među kojima je, među ostalima, i tražbina Grada Zadra u iznosu od 20.146,60 eura/151.794,55 kuna kao i tražbina Suvlasnika stambene zgrade na adresi kralja Tvrtka 3, Zadar, zastupanih po UNIK – upravljanje nekretninama i knjigovodstvene usluge u iznosu od 7.350,28 eura/55.380,71 kuna. Stečajni upravitelj je osporio dio prijavljene tražbine Grada Zadra u iznosu od 106.679,48 kuna iz razloga što je rješenje o sklapanju predstečajne nagodbe nad ZADAR-MOBILE d.o.o. (koje društvo je pripojeno stečajnom dužniku) Grad Zadar otpustio iznos od 115.240,49 kuna te je za naplatu preostao iznos od 49.388,78 kuna. Preostali dio osporene tražbine odnosi se na komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda. Međutim stečajni upravitelj smatra da su rješenja o utvrđivanju te naknade antidatirana obzirom da se u istima navodi datum 11. rujna 2019. i obveznik Rursus d.o.o. zastupan po stečajnom upravitelju Damiru Šebetiću, a predmetni stečaj je otvoren tek 22. srpnja 2022. Pored toga rješenje o ovrsi UP/I-363-01/18-06/268 nema potvrdu ovršnosti a nije priložen niti jedan račun za komunalnu naknadu i uređenje voda.

19. Izvršen je uvid i u dokument Prijava štete od elementarne nepogode od 25. rujna 2017. kao i Izvještaj o šteti nastaloj 11. rujna 2017. nakon obilnih padavina na području zadarske županije.

20. Tužitelj svoje potraživanje po osnovi neplaćenih zakupnina temelji na Ugovoru o zakupu. Nesporno je kako su stranke međusobno sklopile Ugovor o zakupu još 2019. te kako je bila ugovorena zakupnina u iznosu od 5.000,00 kuna mjesečno. Također je nesporno i da tuženik tu zakupninu nije plaćao. Naime, osim što tu činjenicu ne osporava tuženik, iz same knjigovodstvene dokumentacije odnosno izvotka iz bankovnog računa tužitelja nije razvidno da je tuženik vršio bilo kakva plaćanja tužitelju.

21. Nadalje, nesporno je i da je nad tuženikom otvoren stečaj kao i da su Grad Zadar i Suvlasnici stambene zgrade u Zadru, Kralja Tvrtka 3 (u kojoj se zgradi i nalazi poslovni prostor koji je predmet ugovora o zakupu između stranaka) prijavili tražbine u stečajnom postupku nad tužiteljem te da su im te tražbine i priznate u ovdje utuženom iznosu. Grad Zadar potražuje prijavljene iznose temeljem neplaćenih komunalnih naknada i naknada za uređenje voda, a Suvlasnici na ime neplaćene pričuve.

22. Nesporno je u ovom postupku i da nisu plaćane ni komunalna naknada ni naknada za uređenje voda ni pričuva.

23. Ono što je sporno i što je u ovom postupku trebalo dokazati je činjenica postojanja aktivne legitimacije tužitelja za dio utuženog potraživanja koji se odnosi na tražbine Grada Zadra i Suvlasnika, činjenica postojanja kompenzacije potraživanja tužitelja po osnovi neplaćenih potraživanja i potraživanja tuženika po osnovi ulaganja u predmetni poslovni prostor.

24. Utvrđeno je, dakle, da tužitelj svoje potraživanje u ovom postupku temelji na tri osnove:

- neplaćenim zakupninama temeljem Ugovora o zakupu sklopljenog sa tuženikom,
- neplaćenim komunalnim naknadama i naknadama za uređenje voda Gradu Zadru koji je isto potraživanje prijavio u stečajnom postupku nad tužiteljem,
- neplaćenim zajedničkim pričuvama za poslovni prostor koji je predmet ugovora o zakupu.

25. Nadalje, utvrđeno je da tuženik svoj odgovor na tužbu temelji na sljedećim činjenicama:

- zakupnine smatra da ne treba platiti jer su iste prestale kompenzacijom budući da je tuženik uložio znatna sredstva u predmetni poslovni prostor i samu zgradu u kojoj se isti nalazi
- neosnovan je dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na neplaćeno potraživanje po osnovi neplaćenih komunalnih naknada i naknada za uređenje voda, jer tužitelj nije aktivno legitimiran taj iznos od tuženika potraživati, već Grad Zadar
- neosnovan je dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na neplaćenu zajedničku pričuvu prvo iz razloga nepostojanja aktivne legitimacije tužitelja za potraživati taj iznos od tuženika, a također i tuženik nije dužan platiti zajedničku pričuvu zato što navodi kako je tužitelj bio oslobođen plaćanja zajedničke pričuve jer je bilo dogovoreno da će isti snositi trošak cjelokupne vanjske rasvjete poslovno-stambene zgrade te je bio zadužen za održavanje prostora oko zgrade.

26. Prema odredbi čl. 195. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22; u daljnjem tekstu:

ZOO) dužnik može prebiti tražbinu s protutražbinom vjerovnika, ako obje tražbine glase na novac ili druge zamjenjive stvari istog roda i iste kakvoće i ako su obje dospjele. Nadalje, čl. 196. ZOO-a je određeno da prijeboj ne nastaje čim se ispune pretpostavke za to nego tek izjavom o prijeboju. Nakon izjave o prijeboju smatra se da je učinak prijeboja nastao onog trenutka kad su se ispunile pretpostavke za to.

27. Dakle, da bi tuženik dokazao da je potraživanje tužitelja prestalo mora, među ostalim dokazati da je postojala izjava o kompenzaciji što tuženik nije dokazao. Ovaj sud smatra kako svjedoci Ina Gulan Kadić, Marin Gulan i Tomislav Gulan, koje je tuženik predložio saslušati na okolnost kompenzacije međusobnih potraživanja između tužitelja i tuženika nisu adekvatno dokazno sredstvo za ovu činjenicu naročito iz razloga što bi bili zainteresirani za uspjeh tuženika u sporu kao direktor odnosno bivša direktorica i bivši direktor tuženika. Nije jasno na koji način bi njihov iskaz potvrdio postojanje izjave o kompenzaciji. Nadalje, tuženik na ni jedan drugi način nije pokušao dokazati postojanje svoga potraživanja – svi računi koji prileže spisu uglavnom se odnose na podmirivanje režijskih troškova, odvoz fekalije, popravak klime, šaht spojnice, struja, popravak lifta, popravak vrata, a iz spisu priležećih ugovora o zakupu proizlazi kako je te troškove dužan podmirivati upravo tuženik kao zakupoprimac. U odnosu na popravak fasade za koji tuženik u spis dostavlja račune naslovljene upravo na tuženika, a ne na tužitelja, sud smatra da kao prvo ne postoji dokaz da je te troškove platio tuženik, već samo da su izdani računi, a isto tako ne postoji ni adekvatan dokaz u spisu koji bi potvrdio da je te radove tuženik izvršio za tužitelja.

28. U odnosu na spis dostavljenu dokumentaciju vezanu za prijavu odnosno naknadu štete nastale uslijed poplave 11. rujna 2017. za istaći je kako se navedeno razdoblje ne odnosi na utuženo razdoblje niti je jasno prikazano na koji bi način eventualno potraživanje tuženika prema tužitelju iz tog razdoblja utjecalo na predmetno potraživanje.

29. Također, spisu predmeta prileži ranije citiran Ugovor o zakupu između stranaka sklopljen 2. siječnja 2022. sa ugovorenim zakupninom u iznosu od 24.000,00 kuna mjesečno. Tužitelj navedenu činjenicu pravda i spisu dostavljenim Ugovorima o podzakupu koje je sklapao tuženik kao podzakupodavac u kojima je bila ugovarana mjesečna zakupnina višestruko veća od 5.000,00 kuna, kako je bilo ranije ugovoreno pa je tako i životno i logično ugovorenu zakupninu od 24.000,00 kuna smatrati istinitom. Tuženik je u spis predmeta dostavio Aneks tog ugovora sklopljenog 2. siječnja 2022. i to aneks sklopljen već idući dan, 3. siječnja 2022. prema kojem mjesečna zakupnina iznosi 5.000,00 kuna. Nesporno je taj aneks ugovora potpisan od strane Marija Gulana i Ine Gulan Kadić. Također, spisu predmeta prileži i dopis ODO Zadar iz kojeg je razvidno kako upravo protiv njih postoji i kaznena prijava radi zlouporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju. Sve navedeno teret dokazivanja po pitanju visine zakupnine za period nakon 2. siječnja 2022. prebacuje na tuženika, a ovaj sud smatra kako tuženik nije uspješno otklonio prigovore tužitelja spisu dostavljenom Aneksu navodno sklopljenom 3. siječnja 2022. Također nije jasno ako je tuženik izjavio da je Ugovor od 2. siječnja 2022. sklopio pod pritiskom tadašnjeg privremenog stečajnog upravitelja, zašto nije tražio utvrđenje tog Ugovora ništetnim zbog mana volje, a ne odmah istoga dana sklopio navodni aneks.

30. Nadalje, a u odnosu na potraživanje tužitelja temeljeno na neplaćenim komunalnim naknadama za istaći je kako je prigovor tuženika aktivnoj legitimaciji tužitelja po ovom pravnom temelju neosnovan. Naime, Grad Zadar ima priznato potraživanje u stečajnom postupku nad tužiteljem, za ovdje utuženi iznos. Kada

postoji pravni subjekt nad kojim je otvoren stečajni postupak, osim nekih iznimki a koje ovdje nisu slučaj, sukladno odredbama Stečajnoga zakona, ne može se potraživanje vjerovnika prema toj osobi namiriti ni na koji način nego samo putem prijave potraživanja u stečajnom postupku. Grad Zadar je navedeno učinio, potraživanje je priznato i Grad Zadar nema osnove na drugi način svoje potraživanje namiriti niti ga može potraživati direktno od tuženika, budući da ima ovršne isprave protiv tužitelja – iz toga razloga mu i jeste priznato potraživanje u stečajnom postupku. Također, potrebno je ponoviti kako je temeljem Ugovora o zakupu potraživanja po osnovi komunalne naknade odnosno naknade za uređenje voda bio dužan platiti upravo tuženik.

31. Zaključno, a u odnosu na potraživanje Suvlasnika stambene zgrade u Zadru, Kralja Tvrtka 3 – potraživanje zajedničke pričuve za istači je kako je i ovdje prigovor nedostatka aktivne legitimacije tužitelja neosnovan, upravo iz svega navedenoga pod točkom 26. obrazloženja. Također, neosnovani su i navodi tuženika da bi tužitelj bio oslobođen plaćanja zajedničke pričuve.

32. Naime, sukladno odredbi čl. 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 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, 94/17 - službeni pročišćeni tekst, 152/14, 81/15; u daljnjem tekstu: ZV) uzajamni odnosi suvlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju se ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (međuvlasnički ugovor). Međuvlasnički ugovor sadrži osobito uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve. Dakle, da bi tuženik dokazao da je tužitelj bio oslobođen plaćanja pričuve, i to naročito iz razloga što je održavao sve zajedničke prostorije cijele nekretnine pa da ju tako onda podredno ne bi morao plaćati ni tuženik (iako Ugovorom o zakupu obvezan na navedeno plaćanje) tuženik je morao dostaviti međuvlasnički ugovor iz kojega bi navedeno proizlazilo i te činjenice ne bi mogao dokazati svjedok predstavnik stanara Željko Predovan a kojega je tuženik predlagao saslušati upravo na tu okolnost. A - kako to proizlazi iz pozitivne sudske prakse te odredbi ZV-a – samoinicijativno vršenje popravka na zajedničkom dijelu zgrade ne oslobađa suvlasnika stambene zgrade obveze plaćanja zajedničke pričuve (pa tako i ŽS VŽ posl. br. GŽ-170/16-2 od 3. listopada 2016.).

33. Na temelju ocjene svakog dokaza zasebno, svih dokaza zajedno te rezultata cjelokupnog provedenog dokaznog postupka utvrđeno je kako je tužbeni zahtjev tužitelja osnovan.

34. Naime, ovaj sud smatra utvrđenim osnovanost utuženog potraživanja po sve tri osnove, dok tuženik nije dokazao niti da je to potraživanje podmirio niti da ga ne bi bio dužan podmiriti.

35. Slijedom svega navedenoga, valjalo je odlučiti kao u izreci ove presude.

36. Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbama čl. 154. st. 1. i 164. ZPP-a te Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne Novine“, broj: 142/12, 103/14, 118/14, 107/15; u daljnjem tekstu: Tarifa) pa je tako tužitelju priznat trošak sastava tužbe i podnesaka od 20. siječnja 2023. i 16. lipnja 2023. od po 500 bodova (Tbr. 8. toč. 1.) i trošak zastupanja na ročištima održanim 5. rujna 2023. i 10. listopada 2023. od po 500 bodova (Tbr. 9. toč. 1.), a prema važećoj vrijednosti predmeta spora, što uz vrijednost boda od 1,99 euro/15,00 kuna, te uz pripadajući PDV kao i plaćenu sudsku pristojbu na tužbu u iznosu od 237,26 eura/1.787,64 kune ukupno iznosi 6.456,01 eura/48.642,81 kune.

37. Prema odredbi čl. 154. st. 2. ZPP-a, budući da je tužitelj uspio u postupku u 88,4 % (jer je djelomično povukao tužbu), a tuženik, prema tome, u 11,6 %, valjalo je oduzeti manji od većeg postotka te tužitelju dosuditi 76,8 % priznatih

troškova odnosno 76,8 % od 6.456,01 eura/48.642,81 kune što iznosi 4.958,22 eura/37.357,71 kuna.

38. Slijedom navedenoga, valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

U Zadru 8. studenoga 2023.

Sutkinja
Katarina Zdunić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku 15 (petnaest) dana od dana uručenja ovjerenog prijepisa iste, putem ovog suda Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske, pismeno, u 3 istovjetna primjerka.

Stranci koja je uredno obaviještena o ročištu za objavu i uručenje presude, rok za žalbu teče od dana objave, a ukoliko stranka nije uredno obaviještena o ročištu za objavu i uručenje, rok za žalbu teče od dana dostave.

DNA:

- Tužitelju po pun. uz nalog za plaćanje sudske pristojbe na presudu u iznosu od 474,51 eura/3.575,20 kuna
- Tuženiku po pun.

Broj zapisa: **9-3085f-4265c**

Kontrolni broj: **0b11b-4888c-6045d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KATARINA ZDUNIĆ, 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.