

Velika Gorica, 04.01.2019.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Na poslovni broj: 74. St-2863/2015

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud:

Poslovni broj spisa:

Dužnik:

Trgovački sud u Zagrebu

74. St-2863/2015

NOVA AUTO d.o.o. u stečaju

Velika Gorica, Sisačka 5

OIB 49472635057

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
PRIJEMNA PISARNICA

Primljeno iz ruke preko pošte, dne 04.01.2019.  
Predato na poštu obično, prep., dne 04.01.2019.  
Pošta 10000 Zagreb u 282660025  
Broj primjeraka 1 priloga 1x1  
Pristojba 000 Primio 3

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 18.05.2016. DO 05.01.2019.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu br. 74. St-2863/2015 od 18.05.2016. godine otvoren je i zaključen stečajni postupak nad stečajnim dužnikom NOVA AUTO d.o.o. u stečaju, Velika Gorica, Sisačka 5, OIB 49472635057, te sam imenovan stečajnim upraviteljem.

Po pravomoćnosti gore navedenog rješenja, Trgovački sud u Zagrebu je Rješenjem broj Tt-16/29489-1 od dana 21.09.2016 brisao stečajnog dužnika iz sudskog registra.

Dana 06.11.2018. godine stečajni upravitelj obaviješten je podneskom od strane punomoćnika bivšeg zakonskog zastupnika stečajnog dužnika odvjetnika Mije Čulića iz Pule, Flanatička 11/III, da stečajni dužnik vodi parnicu pred Općinskim sudom u Zadru, Stalna služba Pag pod posl. br. Pn-125/17, kao tužitelj radi naknade štete u iznosu od 481.871,00 kuna protiv grada Paga, a koji je postupak u prekidu zbog brisanja stečajnog dužnika iz registra. Kao prilog podnesku priloženo je Rješenje Županijskog suda u Zadru posl. br. GŽ-360/16-2 od dana 28.11.2017.g. iz kojeg je, kako navodi, „moguće zaključiti kako će do pozitivne presude u korist stečajnog dužnika a potom i naplate tražbine vrlo vjerojatno doći“. Isto tako, predlagatelj skreće pažnju na uputu Županijskog suda da se ponovljeni postupak ima voditi pred drugim sucem pojedincem i kako je sasvim jasno kako je prvostupanjski postupak, u kojem je stečajni dužnik kao tužitelj bio odbijen sa svojim zahtjevom, vođen na pogrešan način.

Prilog 1 Rješenje Županijskog suda u Zadru od 28.11.2017. godine broj 12 GŽ-360/16-2

## II. STANJE STEČAJNE MASE na dan 05.01.2019. godine

Stečajni upravitelj je uvidom u javno objavljene financijske izvještaje na stranicama FINA-e utvrdio da je stečajni dužnik NOVA AUTO d.o.o. zadnje financijske izvještaje predao za 2014. godinu te da je u njima iskazana ukupna aktiva, odnosno ukupna imovina u iznosu od 93.782 kune, od čega se na dugotrajnu materijalnu imovinu odnosi 48.944 kune.

Nadalje, temeljem dopisa predlagatelja utvrđeno je da stečajni dužnik kao tužitelj vodi parnicu protiv grada Paga radi naknade štete u iznosu od 481.871,00 kuna, koja je u prekidu radi brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra. Ukoliko bi se iza stečajnog dužnika upisala stečajna masa kao njegov pravni slijednik, stečajni upravitelj bi mogao nastaviti gore navedeni parnični postupak.

Ukoliko sud odredi upis stečajne mase iza stečajnog dužnika, predlažem da stečajni upravitelj sklopi Ugovor temeljem kojeg bi dao punomoć odvjetniku Miji Čuliću iz Pule da i dalje vodi navedeni parnični postupak u ime stečajne mase te kojim bi odredio da sve troškove vezane uz predmetnu parnicu snosi sam predlagatelj, a da se za iste ne može teretiti stečajna masa.

## III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Obzirom da je nakon zaključenja stečajnog postupka pronađena imovina, a koja se odnosi na parnicu koju stečajni dužnik kao tužitelj vodi protiv grada Paga radi naknade štete u iznosu od 481.871,00 kuna, stečajni upravitelj predlaže da sud donese rješenje kojim određuje upis stečajne mase iza stečajnog dužnika u sudski registar, kako bi stečajni upravitelj mogao istu nastaviti.

Ukoliko stečajna masa uspije u gore navedenoj parnici, stečajni upravitelj će o tome obavijestiti sud kako bi se doneslo rješenje o nastavku postupka kojim bi pozvao vjerovnike da prijave svoja potraživanja radi naknadne diobe.

Stečajni upravitelj:

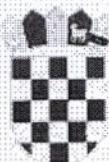
Anđelko Stankus

STEČAJNI UPRAVITELJ

Anđelko Stankus, dipl. inf.







Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Zadar, Borelli 9



OPĆINSKI SUD U ZADRU  
STALNA SLUŽBA U PAGU  
PRIMLJENO

Dne: 12-12-2017

Poslovni broj: 12 GŽ-360/16-2

15.12.2017.

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Županijski sud u Zadru, u vijeću sastavljenom od sudaca toga suda i to Igora Delina, predsjednika vijeća, Franke Zenić, sutkinje izvjestiteljice i članice vijeća i Željka Derda, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja „NOVA AUTO“ d.o.o. Velika Gorica, Sisačka 5, OIB: 49472635057, zastupanog po zakonskom zastupniku, a ovaj po punomoćniku Miji Čuliću, odvjetniku iz Pule, Flanatička 11/III, protiv tuženika Grada Novalje, OIB: 85290822507, zastupanog po zakonskom zastupniku, a ovaj po punomoćnicima - odvjetnicima iz Odvjetničkog društva "Župić & Partneri" d.o.o. iz Zagreba, Ulica Grada Vukovara 269F, Pisarnica Zadar, radi naknade štete, odlučujući o žalbama tužitelja i tuženika protiv presude Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Pagu, broj Pn-83/15 od 20. kolovoza 2015. i žalbi tuženika protiv rješenja istog suda od 23. veljače 2016., u sjednici vijeća održanoj 28. studenog 2017.,

riješio je

1. Ukida se presuda Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Pagu, broj Pn-83/15 od 20. kolovoza 2015. i predmet vraća sudu prvog stupnja radi održavanja nove glavne rasprave, pred drugim sucem pojedincem.

2. Uvažava se žalba tuženika Grada Novalje, ukida rješenje Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Pagu, broj Pn-83/15 od 23. veljače 2016. i predmet vraća sudu prvog stupnja na ponovan postupak.

### Obrazloženje

Uvodno označenom presudom suda prvog stupnja suđeno je:

„I Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

«I. Nalaže se tuženiku da tužitelju isplati iznos od 481.871,00 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana podnošenja tužbe pa do konačne isplate, a po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena.



II. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi parnični trošak zajedno sa zakonskim zateznim kamatama u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, sve u roku od 15 dana.»

II Dužan je tužitelj naknaditi tuženiku prouzročeni parnični trošak u iznosu od 62.500,00 kn u roku od 15 dana.“

Uvodno označenim rješenjem suda prvog stupnja, odlučeno je:

“Odbija se prigovor na naplatu sudske pristojbe tuženika Grada Novalje, zaprimljen kod ovog suda dana 02. studenog 2015. godine, kao neosnovan.”

Protiv citirane presude žalbu je izjavio tužitelj pobijajući je zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, te predložio da se žalba uvaži i preinakom prvostupanjske presude prihvati tužbeni zahtjev u cijelosti, podredno da se pobijana presuda ukine i predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovno suđenje. U žalbi ističe da je pobijana presuda donesena uz apsolutno bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13 i 89/14 - dalje ZPP), jer nema razloga o odlučnim činjenicama i ne može se ispitati, kao i to da je počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 1. u svezi čl. 8. ZPP. Smatra da sud prvog stupnja nije utvrdio odnosno da je pogrešno utvrdio činjenice od odlučnog značaja za pravilno presuđenje u ovoj pravnoj stvari, odnosno, da je na temelju utvrđenih činjenica izveo pogrešan zaključak i prema tako pogrešno utvrđenom činjeničnom stanju pogrešno primijenio materijalno pravo. Naime, glavni razlog odbijanja tužbenog zahtjeva je činjenica da ugovor o zakupu zemljišta sklopljen između stranaka nije raskinut, odnosno da tuženik navodno nije zabranio tužitelju rad, te da je mogao slobodno nastaviti raditi i ostvarivati prihode. Takav stav suda je potpuno pogrešan, jer nijedan relevantni propis Republike Hrvatske ne uvjetuje ugovornu odgovornost za naknadu štete, raskidom ugovora koji je temelj odnosa ugovornih stranaka. Sama činjenica da je Ugovor još na snazi ni u kom slučaju ne predstavlja prepreku za zahtijevanje naknade štete. Dapače, ugovor može biti na snazi, a da druga ugovorna strana svojim činjenjem ili propuštanjem nanese štetu drugoj ugovornoj strani, jer su temeljna načela obveznog prava dužnosti ispunjenja obveza, sukladno čl. 9. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 33/05, 41/08, 63/08 i 125/11 - dalje: ZOO). Nadalje, čl. 342. st. 2. ZOO utvrđuje da kada dužnik ne ispunji obvezu ili zakasni s njezinim ispunjenjem, vjerovnik ima pravo zahtijevati i popravljivanje štete koju je time pretrpio, odnosno, da oštećenik ima pravo na naknadu štete bez obzira da li je ugovor raskinut ili nije. U konkretnom slučaju je bitna činjenica da je tuženik svojim neosnovanim rješenjem upravnog odjela Grada Novalje za poslove lokalne samouprave i uprave, komunalno redarstvo, Klasa UP/I-372-0386-01/18 Urbroj: 2125/06-01-08-1 od 27. svibnja 2008, o uklanjanju objekta (kontejnera), odnosno svih pokretnih naprava i ostalog postavljenog na javnoj površini, na zakupljenom zemljištu u potpunosti onemogućio tužitelju svaki oblik rada u okviru svrhe zaključenog ugovora. Time je tuženik izravno odgovoran temeljem čl. 6. st. 3. Ugovora o zakupu zemljišta koji predviđa za zakupodavac mora naknaditi svu štetu tužitelju prouzročenu zbog prijevremenog raskida ugovora, a iz razloga koji je skrivio isključivo tuženik, jer taj članak navodi: "zakupodavac se izričito obvezuje zakupniku u potpunosti naknaditi svu štetu koju bi zakupnik mogao pretrpjeti iz razloga ometanja vršenja posjeda od strane trećih osoba, te svaku štetu prouzročenu zakupniku zbog prijevremenog raskida ovog ugovora iz razloga koji je skrivio isključivo zakupodavac". Tužitelj je za postavljanje tih kontejnera ishodio potrebnu dozvolu u vidu istaknutog rješenja o zadovoljavanju svih potrebnih tehničkih uvjeta za obavljanje ugovorenih djelatnosti, a tuženik je svojim rješenjima uklonio sve, pa i onu opremu koju



nikako nije smio, a koja se odnosi na pružanje jednostavnih ugostiteljskih usluga. Tužitelj tvrdi da je ugovor raskinut i to po samom zakonu prema čl. 361. ZOO, jer ispunjenje ugovora u roku, odnosno, poštivanje dogovorenih rokova je bitan sastojak ugovora. Tužitelj je poduzeo sve mjere na spomenutom zemljištu i objekti na njemu su bili u skladu sa tradicijom, arhitekturom i običajima tog kraja, obavljao je djelatnost punu godinu dana, a da tuženik nije imao nikakvih primjedbi. Sud prvog stupnja prihvaća što tuženik tvrdi da je tužitelj taj koji je nepropisno postavio kontejnere, odnosno, da isti nisu bili predviđeni ugovorom o zakupu, odnosno čl. 2. Ugovora. Ističe da je tim člankom općenito određena djelatnost tužitelja i da je za to dobio potrebno rješenje da zadovoljava minimalne tehničke i zdravstvene mjere. Uklonjeni su upravo ti kontejneri sa strujnim priključkom i ostali aparati sa prodaju i skladištenje pića, pa tužitelj nije ni mogao nastaviti rad.

U odgovoru na žalbu tuženik je istakao neosnovanost žalbenih navoda i razloga, te predložio da se žalba tužitelja odbije kao neosnovana i potvrdi prvostupanjska presuda. Ističe da neosnovano tužitelj traži naknadu štete, jer da ga je tuženik svojom radnjom uklanjanja određenih objekata sa zakupljene površine onemogućio u radu. Iz spisa ne slijedi da je tuženik prijevremeno raskinuo ugovor o zakupu, već upravo suprotno. Ugovor nije raskinut, već je ostao na snazi do isteka vremena na koji je sklopljen. Uklanjanje "bespravno sagrađenog objekta na čest.zem. broj: 1838/133 k.o. Novalja" što je razvidno iz ispravka rješenja Upravnog odjela za poslove lokalne samouprave i uprave, komunalno redarstvo, Klasa: UP/I-372-03/08-01/18, Urbroj: 2125/06-01/08-2 od 27. svibnja 2008. sa zakupljenog zemljišta koji je na istom protuugovorno postavljen, nema značaja raskida Ugovora, već isključivo postupanje po upravnom rješenju. Člankom 2. Ugovora vidljivo je za što zakupnik može koristiti zakupljeno zemljište, a u postupku je nesporno utvrđeno da zakupnik zemljište nije koristio u tu svrhu s obzirom da je na istom sagradio objekt velikih gabarita koji nije bio predviđen Ugovorom. Iz iskaza Ivana Dabe slijedi da je na odabranoj lokaciji mogla biti samo staza za motorna vozila i punkt za jednostavne ugostiteljske usluge, iz iskaza svjedoka Miljenka Badurine slijedi da je tuženik uklonio samo ono što je bilo sporno i nije bilo u ugovoru, kao i iz iskaza Ante Dabe, sadašnjeg gradonačelnika. Ne bi bila točna tvrdnja tužitelja da je ishodio potrebnu dozvolu za postavljanje kontejnera u vidu dobivanja rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, jer je uz tužbu dostavio rješenje o udovoljenju minimalnih tehničkih uvjeta za obavljanje djelatnosti trgovine na malo, konzumnog pića i sladoleda. Stoga tuženik nije onemogućio tužitelja u obavljanju djelatnosti jer spisu prileži zapisnik o uklanjanju objekta od 16. lipnja 2008. na koji zapisnik tužitelj nije imao primjedbi, a čak je i potvrdio da je sam preuzeo jedan kontejner, četiri frižidera i par pratećih aparata. Također neosnovano se tužitelj poziva na čl. 361. ZOO jer rok nije bitan sastojak Ugovora, a tuženik nije branio obavljanje ugovorene djelatnosti. Stoga nikakva odgovornost za štetu, ni ugovorna ni izvanugovorna ne postoji na strani tuženika, jer isti nije kriv za neobavljanje djelatnosti koja mu nije bila zabranjena, već upravo suprotno.

Protiv iste prvostupanjske presude tuženik je izjavio žalbu u odnosu na odluku o troškovima postupka zbog pogrešne primjene materijalnog prava, te predložio da se žalba uvaži i preinakom prvostupanjske presude odluči o troškovima postupka u cijelosti. Zajedno s žalbom podnio je i prijedlog za dopunu presude, jer ista ne sadrži osobne identifikacijske brojeve stranaka i sjedište tuženika, a koje podatke sukladno čl. 338. ZPP uvod presude mora sadržavati. Sud prvog stupnja je priznao tuženiku parnični trošak u ukupnom iznosu od 62.500,00 kuna, a sve sukladno čl. 154. st. 1. ZPP, imajući u vidu vrijednost predmeta spora od 481.871,00 kuna. Međutim, kako je prvotno postavljeni tužbeni zahtjev na iznos od 1.500.000,00 kuna, tužitelj smanjio tek podneskom od 7. svibnja 2015., a kojem smanjenju se tuženik protivio, pa je sud prvog stupnja trošak radnji zastupanja po punomoćniku trebao



odmjeravati prema vrijednosti prvotno postavljenog tužbenog zahtjeva, a sukladno kojoj je tuženik i popisao trošak. Čak i da je sud prvog stupnja dopustio smanjenje tužbenog zahtjeva, isti je trebao odmjeriti parnični trošak sukladno vrijednosti predmeta spora u trenutku poduzimanja pojedine radnje. Budući da sud prvog stupnja nije donio odluku o povlačenju tužbe, u odnosu na umanjeni dio tužbenog zahtjeva, niti je odmjerio parnični trošak sukladno vrijednosti predmeta spora u trenutku poduzimanja pojedine radnje, jasno je da je pogrešno primijenio materijalno pravo.

Odgovor na žalbu nije podnesen.

Protiv rješenja od 23. veljače 2016. žalbu je izjavio tuženik pobijajući ga zbog pogrešne primjene materijalnog prava, te predloži da se žalba uvaži, pobijano rješenje ukinе i prihvati prigovor tuženika da ga se oslobodi od plaćanja sudske pristojbe na žalbu protiv presude. Smatra da je u konkretnome slučaju sukladno čl. 356. ZPP materijalno pravo pogrešno primijenjeno, odnosno, da sud prvog stupnja nije pravilno primijenio čl. 36. st. 4. Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", broj 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13 i 110/15 – dalje: ZSP) koja propisuje da se pristojba za pravni lijek koji se podnosi samo protiv odluke o troškovima postupka ili o sporednim potraživanjima plaća prema iznosu troškova postupka ili sporednih potraživanja, dok je čl. 36. st. 2. ZSP propisano da pristojbena osnovica za pravni lijek kojim se pobija odluka samo u jednom dijelu je vrijednost pobijanog dijela. Tbr. 3. st. 2. Zakona propisano je da za žalbu i reviziju protiv rješenja te za prijedlog za ponavljanje postupka plaća se pristojba iz st. 1. Tbr. 1., dok je st. 1. Tbr. 1. propisano da za tužbu i protutužbu se plaća prema vrijednosti spora do 3.000,00 kuna, pristojba od 100,00 kuna, a preko 15.000,00 kuna plaća se pristojba od 500,00 kuna i još 1% na razliku iznad 15.000,00 kuna. Sud prvog stupnja je kao osnovicu za određivanje sudske pristojbe uzео vrijednost predmeta spora, odnosno iznos od 1.500.000,00 kuna, a trebao je uzeti vrijednosti nepriznatog iznosa parničnog troška u odnosu na koji je tuženik uložio žalbu, a to je iznos od 93.750,00 kuna. Budući se sukladno čl. 129. st. 5. ZPP odluka o troškovima u presudi smatra rješenjem, to je tuženik trebao platiti pristojbu u iznosu od 1.387,50 kuna.

Žalbe su osnovane.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužitelja da mu tuženik naknadi štetu u visini od 481.871,00 kuna, sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od dana podnošenja tužbe pa do konačne isplate, budući je zaključio Ugovor o zakupu zemljišta radi uređenja Cross staze i iznajmljivanja ATV motora, te pružanja jednostavnih ugostiteljskih usluga, ali je tuženik raskinuo Ugovor i na temelju upravnih rješenja uklonio objekte koji su se nalazili na zakupljenom zemljištu, dakle, prije isteka ugovora zbog čega je tužitelju nastala šteta u utuženom iznosu.

Odlučujući o tužbenom zahtjevu tužitelja sud prvog stupnja je isti odbio kao neosnovan, jer je na temelju rezultata provedenog dokazanog postupka utvrdio da se nisu ispunili uvjeti iz čl. 354. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99 – dalje: ZOO), koji se u ovoj pravnoj stvari primjenjuje temeljem čl. 1163. st. 1. ZOO, odnosno, da tuženik nije kriv za nastalu štetu, jer predmetni ugovor nije raskinut, da mu tuženik nije zabranio daljnji rad, niti je predmetno zemljište bilo kome dano u zakup, zbog čega je tužitelj mogao i dalje raditi i ostvarivati prihode, što posljedično znači da za njega nije nastala nikakva šteta.



Međutim, po ocjeni ovog drugostupanjskog suda, takav zaključak suda prvog stupnja je preuranjen.

Iz spisa predmeta slijedi da su stranke zaključile Ugovor o zakupu zemljišta 6. lipnja 2007., da je predmet zakupa zemljišta označeno kao čest.zem. 1838/133 k.o. Novalja, da će zakupnik zemljište koristiti isključivo za uređenje Cross staze i iznajmljivanje ATV motora, te da osim te djelatnosti može davati jednostavne ugostiteljske usluge (prodaja pića, sladoleda i sl), da se Ugovor zaključuje na rok od pet godina s mogućnošću otkaza Ugovora nakon proteka tri godine zakupa u slučaju da odlukom Gradskog poglavarstva ili Vijeća bude na predmetnom zemljištu potrebna izgradnja sadržaja od interesa za Grad Novalju, a trajanje zakupa počinje od 8. lipnja 2007. Člankom 4. Ugovora utvrđeno je da visina zakupnine iznosi 20.000,00 kuna, da će zakupnik zakupljeno zemljište koristiti samo za obavljanje registrirane djelatnosti, a u slučaju da se jedna ugovorna strana ne pridržava odredbi ovog Ugovora, odnosno da ne ispunjava preuzete obveze ili ih ne ispunjava pravovremeno, protivna ugovorna stranka je ovlaštena raskinuti Ugovor i prije isteka roka u kojem slučaju se ugovara otkazni rok u trajanju od 60 dana. Obavijest o raskidu Ugovora mora biti sastavljena u pismenom obliku i dostavljena protivnoj strani preporučenom poštom, a otkazni rok počinje teći od dana kada stranka kojoj se otkazuje Ugovor primi obavijest o otkazu. Zakupodavac se izričito obvezuje zakupniku u potpunosti nadoknaditi svu štetu koju bi zakupnik mogao pretrpjeti iz razloga ometanja vršenja posjeda od strane trećih osoba, se svaku štetu prouzročenu zakupniku zbog prijevremenog raskida ovog Ugovora iz razloga koji je skrivio isključivo zakupodavac.

Tužitelj ovom tužbom potražuje od tuženika naknadu štete u visini od 481.871,00 kuna, temeljeći svoje potraživanje na nalazu i mišljenju vještaka za financije i računovodstvo od 26. studenog 2012., kao i iz građevinskog vještačenja od 11. travnja 2013. Naime, tvrdi da je tuženik onemogućio u obavljanju registrirane djelatnosti tužitelja, budući je donio upravna rješenja kojim je naložio ukloniti sagrađeni objekt na zakupljenom zemljištu, jer je protivan Ugovoru o zakupu, koji je kontejner bio potreban radi električnog napajanja, što je za posljedicu imalo nemogućnost obavljanja registrirane djelatnosti.

Tuženik suprotno tome tvrdi da je upravnim rješenjem uklonjeno samo ono što je postavljeno mimo zaključenog Ugovora o zakupu, te da je tužitelj bez obzira na navedeno mogao obavljati registriranu djelatnost, da Ugovor zbog toga nije raskinut, što posljedično znači da za tužitelja nije nastala nikakva šteta.

Prema rješenju Službe za gospodarstvo, Ispostava Novalja, Ureda državne uprave u ličko-senjskoj županiji od 20. srpnja 2007. slijedi da prostorije, oprema i uređaji u Novalji, Špital bb, udovoljava minimalno – tehničke, sanitarne, zdravstvene, kao i ostale propisane uvjete za obavljanje slijedeće djelatnosti: - 52.60.0 Trgovina na malo konzumiranog pića i sladoleda.

Uvidom u ispravak rješenja od 27. svibnja 2008. Upravnog odjela za poslove lokalne samouprave i uprave, komunalno redarstvo, Klasa: UP/I-372-03/08-01/18, Urbroj: 2125/06-01-08-2 ispravljeno je rješenje, te je zbog nepoštivanja čl. 2. Ugovora o zakupu zemljišta naloženo tužitelju da u roku od tri dana po primitku ovog rješenja ukloni bespravno sagrađeni objekt na čest.zem. 1838/133 k.o. Novalja. Ukoliko se ne izvrši gornji nalog, ili se ne izvrši u potpunosti, izvršenju će se pristupiti putem druge osobe na trošak izvršenika, dok je zaključkom o dozvoli izvršenja Upravnog odjela za poslove lokalne samouprave i uprave, komunalno redarstvo od 8. lipnja 2008. utvrđeno da je postalo izvršno rješenje, Klasa: UP/I-



372-03/08-01/18, Urbroj: 2125/06-01-08-2 kojim je naloženo tužitelju da u roku od tri dana ukloni bespravno sagrađeni objekt sa čest.zem. 1838/133 k.o. Novalja, odnosno, da je opazanjem komunalnog redara od 5. lipnja 2008. utvrđeno da izvršenik nije postupio po navedenom rješenju, te je naloženo da u roku od tri dana postupi ili će izvršenje provesti treća osoba 12. lipnja 2008. sa početkom u 09.00 sati.

Zakonski zastupnik tužitelja Neven Vranić u svom iskazu je naveo da je u travnju 2007. imao namjeru izgraditi motodrom stazu za iznajmljivanje ATV motora i razgovarao s gradonačelnikom radi najma nekretnine, te da su zaključili Ugovor u lipnju 2007. na određeno vrijeme od pet godina. Nakon razgovora s gradonačelnikom i ovlaštenim osobama da je započeo gradnju Cross staze i potrebnog objekta kako bi ispunio uvjete za obavljanje te djelatnosti, tako da je dovezao dva kontejnera, pa kako isti nisu bili prihvatljiva izgleda budući je gradonačelnik smatrao da nisu primjereni za ulaz u grad, u dogovoru s njim da je te kontejnere dao obložiti benkovačkim kamenom. Da je gradonačelnik bio prisutan i bio upoznat sa svim fazama izgradnje jer se ništa nije radilo bez njegove sugestije ili odobrenja. Što se tiče uređenja zemljišta da je sve bilo zapušteno, da je dovezao 30 kamiona zemlje, a u svibnju 2008. mu je Grad naložio da u roku od 3 dana ukloni sve do tada napravljeno jer da nije ispoštovao članka 2. Ugovora o zakupu, a 20. lipnja 2008. svi objekti i oprema su bili uklonjeni, odnosno, srušeni, a da je čuo po pričama da je na toj nekretnini bila dogovorena izgradnja Doma zdravlja.

Saslušan u svojstvu stranke, zakonski zastupnik tuženika je naveo da je u lipnju 2007. dogovarao sa zakonskim zastupnikom tužitelja o ustupu određenog zemljišta radi postavljanja motodroma, odnosno staze za iznajmljivanje za mala motorna vozila, te da je istome dano do znanja da na odobroj lokaciji može biti samo staza za motorna vozila, punkt za jednostavne ugostiteljske usluge npr. prodaja pića i sladoleda, te da je jasno bilo dogovoreno da se taj punkt sastoji od jednog suncobrana, odnosno, stola, koji je natkriven suncobranom kako bi mogao naplaćivati svoje usluge. Međutim, da se tužitelj počeo baviti nepropisnim aktivnostima, da je napravio ruglo grada, objekt koji nije bio funkcionalan i neugledan kao konjušnica i da je taj Ugovor bio samo izlika za puštanje glasne glazbe i bavljenjem djelatnosti koja nije propisana Ugovorom, odnosno, da ima disco club, kao niti da postavlja kontejnere. Također navodi da nije bilo nikakvih službenih inicijativa, ali mu je poznato da su građani negodovali, a kad je uklonjen kontejner da je ostala staza, ali da posebna staza nije niti napravljena, odnosno da se radi o utabanoj stazi, prirodnoj površini platou, koji je održavan kao javna površina i po njegovom mišljenju da su se motorna vozila mogla voziti i mogli prodavati sladoled i piće.

Iz nalaza stalnog sudskog vještaka za financije i računovodstvo Mate Veselića od 26. studenog 2012. slijedi da na temelju dokumentacije iz spisa, te dodatne dokumentacije dostavljene u tijeku vještačenja, kao i na temelju uvida u poslovne knjige TD "Nova Auto" d.o.o. ulaganja tužitelja u motodrom kao i nastali troškovi utvrđuju se u ukupnom iznosu od 122.185,80 kuna i to za zakupninu zemljišta 20.000,00 kuna; na ime ulaganja u opremu 78.653,00 kuna i troškovi materijala od 23.532,80 kuna.

Vještak Gordan Doležal je izradio Elaborat o opravdanosti ulaganja u motodrom u Gradu Novalji, te je ponudio ulagaču kompletnu i realnu informaciju o provedbi ovog projekta od njegove ideje do realizacije. Ekonometrijska analiza je pokazala da je u poslovnom smislu ulaganje opravdano, a iskustvo i entuzijazam investitora, njegova stručnost, te poglavito želja da kroz ovaj posao osigura dodatna financijska sredstva za svoju obitelj uvažavajući sve rezerve koje se kriju u njegovom radu, da su garancija za uspješnost posla.



Prema nalazu građevinskog vještaka dipl. ing. Gorana Lovrinova od 11. travnja 2013. slijedi da nije moguće utvrditi točne količine i vrste tih radova na gradnji građevine, kao ni površinu obuhvata nasipanja i planiranja staze, te tako nije moguće sa sigurnošću i jednoznačno procijeniti troškove gradnje predmetne građevine, kao ni uređenja okoliša iste.

Prema izvještaju o provedenom financijsko - knjigovodstvenom vještačenju "Antares revizija" d.o.o. vidljivo je da je analizom financijskih izvještaja, dostavljene dokumentacije, i dokumentacije koja je dostupna u spisu, utvrđeno da su poslovne knjige tužitelja nevjerodostojne, jer ne sadrže cjelovite i točne podatke. Činjenica da određeni računi i uplatnice nisu uredno zavedeni i evidentirani u poslovnim knjigama tužitelja, za koje je vještačenjem utvrđeno da nisu vjerodostojne, kao i činjenica da na iste nije pravovremeno plaćan porez, ne znači da iste usluge i radovi nisu obavljeni, već jedino da nije pouzdano moguće utvrditi njihov iznos te kao takve priznati kao stvarne nastale troškove, pa stoga ovaj vještak kao i prethodni smatra da iznos stvarno nastalih troškova u redovnom tijeku stvari iznosi ukupno 122.185,80 kuna, i to za zakupninu zemljišta 20.000,00 kuna, za ulaganje u opremu 78.653,00 kuna i za troškove materijala iznos od 23.532,80 kuna. Budući da je dokumentacija dostavljena u spis nepouzdana, da nije moguće utvrditi iznos izmakle koristi metodom usporedbe s drugim karting društvima kako je predložio tužitelj. Međutim, kako je prethodnim i ovim vještačenjem utvrđen iznos nespornog dijela troškova, te kako je utvrđeno da je tužitelj posjedovao ATV motore i primjerenu opremu i kako je započeo s obavljanjem djelatnosti 2007., iako to nije evidentirano u poslovnim knjigama, a što u dovoljnoj mjeri potvrđuje njegovu mogućnost ostvarivanja prihoda temeljem Ugovora o zakupu, vještak je pristupio utvrđenju izmakle koristi metodom u hipotetskom scenariju poslovanja tužitelja, analizom nespornog dijela troškova uz primjenu razumne profitne marže. Pri tome su analizirani i korišteni podaci iz Elaborata o ekonomskoj opravdanosti ulaganja u projekt motodrom Novalja, autora Gordana Doležala uz određene prilagodbe, te vještak smatra da iznos izmakle koristi tužitelja u razdoblju trajanja Ugovora o zakupu od 8. lipnja 2007. do 7. lipnja 2012 iznosi 359.685,98 kuna uz očekivano odstupanje +/- 20% s obzirom da se radi o procjeni (l.s. 250).

Budući da tužitelj nije imao primjedbi na nalaz vještaka, precizirao je tužbeni zahtjev na utuženi iznos.

Prema tome, a imajući u vidu naprijed navedeno ne može se prihvatiti zaključak suda prvog stupnja da tuženik nije kriv za nastalu štetu, da Ugovor o zakupu nije raskinut, da mu nije zabranjen rad, a niti je predmetno zemljište dano u zakup, pa posljedično tome da je tužitelj mogao i dalje raditi i ostvarivati prihode, budući da sve navedene činjenice sud prvog stupnja nije niti utvrđivao niti obrazlagao, pa ovaj sud zaključuje da je pobijana presuda donesena uz apsolutno bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP, jer nema razloga o odlučnim činjenicama i ne može se ispitati. Pri tome valja navesti da se u konkretnome slučaju primjenjuju odredbe ZOO/05.

Čl. 1045. st. 1. ZOO propisano je da tko drugome prouzroči štetu, dužan je naknaditi je ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje, dok je čl. 1046. istog Zakona nadalje propisano da je šteta umanjenje nečije imovine (obična šteta) sprječavanje njezina povećanja (izmakla korist), i povreda prava osobnosti (neimovinska šteta).

Odredbom čl. 519. ZOO propisano je da se ugovorom o zakupu obvezuje zakupodavac predati zakupniku određenu stvar na korištenje, a ovaj se obvezuje plaćati mu za to određenu zakupninu. Prema čl. 521. st. 1. ZOO zakupodavac je dužan predati zakupniku zakupljenu



stvar u ispravnom stanju, zajedno s pripadcima, dok je čl. 532. st. 1. ZOO propisano da je zakupnik dužan koristiti stvar kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin, a može je koristiti samo onako kako je određeno ugovorom ili namjenom stvari (st. 2.). On odgovara za štetu koja nastane korištenjem zakupljene stvari protivnom ugovoru ili njezinoj namjeni, bez obzira na to je li stvar koristio on ili neka osoba koja radi po njegovu nalogu, podzakupnik ili koja druga osoba kojoj je omogućio da koristi stvar, a čl. 533. istog Zakona propisano je da ako zakupnik i nakon opomene zakupodavca koristi stvar protivno ugovoru ili njezinoj namjeni, ili zanemaruje njezino održavanje, te postoji opasnost znatne štete za zakupodavca, ovaj može otkazati ugovor bez davanja otkaznog roka.

Dakle, u ovom postupku ne bi bilo sporno da su stranke zaključile Ugovor o zakupu zemljišta s pravima i obvezama koje su utvrđene Ugovorom, da je tužitelj radio godinu dana, da bi potom bilo doneseno upravno rješenje i uklonjeni svi objekti koji su se nalazili na toj nekretnini, pa je bilo potrebno utvrditi, kako to navodi zakonski zastupnik tuženika, da li je uklonjen samo kontejner, pa da li je i na takav način, tužitelj mogao nastaviti raditi i pružati usluge registrirane djelatnosti ili su doista uklonjene sve stvari i oprema koje su bile potrebne radi obavljanja upravo te djelatnosti, da li je pod pretpostavkom da je uklonjen samo kontejner tužitelj mogao raditi i ostvarivati prilode ili je uklanjanje stvari i opreme istoga onemogućilo u obavljanju registrirane djelatnosti zbog čega je trpio štetu. Drugim riječima, da li je tuženik odgovoran za nastalu štetu tužitelju uklanjanjem stvari i opreme po konačnim upravnim rješenjima, da li je došlo do otkaza Ugovora od strane tuženika njegovom krivnjom, što bi imalo za posljedicu da je tuženik dužan tužitelju naknaditi zatraženu štetu.

Stoga je žalbe stranaka valjalo uvažiti, i temeljem čl. 369. st. 1. ZPP, ukinuti presudu suda prvog stupnja u cijelosti i predmet vratiti istom sudu radi održavanja nove glavne rasprave, pred drugim sućem pojedincem, budući ovaj sud ocjenjuje da su se ispunile pretpostavke iz čl. 371. ZPP.

U ponovljenom postupku sud prvog stupnja će otkloniti bitnu povredu u postupanju, te će odlučiti o tužbenom zahtjevu tužitelja kao i o troškovima postupka u cijelosti.

Takoder, po ocjeni ovog drugostupanjskog suda je sud prvog stupnja pogrešno primijenio materijalno pravo kada je pri izračunu visine pristojbe na žalbu utvrdio kao osnovicu vrijednost predmeta spora od 1.500.000,00 kuna, već je trebao primijeniti čl. 36. st. 4. ZSP, kojim je propisano da se pristojba za pravni lijek koji se podnosi samo protiv odluke o troškovima postupka ili o sporednim potraživanjima plaća prema iznosu troškova postupka ili sporednim potraživanjima, pa je u tom dijelu valjalo uvažiti žalbu tuženika i temeljem čl. 380. toč. 3. ZPP ukinuti rješenje suda prvog stupnja od 23. veljače 2016. i predmet vratiti istom sudu na ponovan postupak. U ponovljenom postupku sud prvog stupnja će o prigovoru tuženika odlučiti sukladno naprijed citiranoj zakonskoj odredbi.

U Zadru 28. studenog 2017.

Predsjednik vijeća  
Igor Delin, v.r.

Za točnost otpavka – ovlaštena službenik  
Kristina Bikić