0

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Crikvenici
Stalna služba u Rabu
Šetalište Markantuna Dominisa 4
51280 Rab

Poslovni broj: Pn-57/2021.-38.

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 NJ E

Općinski sud u Crikvenici, Stalna služba u Rabu, po sucu tog suda Lauri Puljar-Matić, u pravnoj stvari tužitelja Šime Dedić, iz Raba, Supetarska Draga 34, OIB: 09908965996, zastupan po punomoćniku Andreju Bašoviću, odvjetniku u Rijeci , protiv tuženice Anđelka Debelić-Odorčić, iz Raba, Banjol 1, OIB: 53606624105, zastupana po punomoćnici Jolandi Velnić, odvjetnici u Rijeci, radi naknade štete, nakon zaključenja glavne i javne rasprave dana 21. rujna 2026., održane u prisutnosti stranaka odnosno njihovih punomoćnika, dana 30. listopada 2026.,

p r e s u d i o j e

Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

„I. Nalaže se tuženoj Anđelka Debelić-Odorčić iz Raba, Banjol 1, OIB: 53606624105 da nadoknadi na ime materijalne štete tužitelju ŠIME DEDIĆ iz Raba, Supetarska Draga 34, OIB: 09908965996 iznos od 7.946,00 EUR-a zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana 6. rujna 2021. godine po stopi zatezne kamate određene za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3%- tna poena, a od 1. siječnja 2023. godine do isplate sa zakonskom zateznom kamatom 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 objavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 postotna poena, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema stopi određenoj Zakonom o obveznim odnosima počam od dospijeća pa do isplate, sve u roku od 15 dana.
II. Nalaže se tuženiku Anđelki Debelić-Odorčić iz Raba, Banjol 1, OIB: 53606624105 da nadoknadi tužitelju prouzročeni trošak parničnog postupka zajedno sa zakonskom

zateznom kamatom tekućom od presuđenja pa do konačne isplate, sve u roku od 15 dana.“

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da je tužba povučena za iznos od 25.234,70 EUR sa zakonskim zateznim kamatama na taj iznos tekućim od 06. rujna 2021. do isplate.

II. Tužitelj je dužan tuženici naknaditi parnični trošak u iznosu od 3.875,00 EUR, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi tvrdi da mu je protuzakonitim otkazom Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26. kolovoza 2020., predmet kojeg je poslovni prostor smješten u prizemlju poslovno-stambenog objekta na adresi Banjol 1 u Rabu, na nekretnini k.č. 796/1 k.o. Banjol, površine prizemlja 96 m2 i terase 140 m2, a koji ugovor je raskinut dopisom od 04. kolovoza 2021. s otkaznim rokom do 30. rujna 2021., tužena prouzročila materijalnu štetu u vidu umanjenja vrijednosti imovine (inventara) i izmakle koristi (izgubljene zarade). Navodi da je tužena unutar otkaznog roka, dana 06. rujna 2021., promijenila bravu poslovnog prostora zbog čega je onemogućen u pražnjenju prostora (odnošenju opreme i inventara) odnosno raspolaganju imovinom, te mu je time prouzročena šteta jer je opremu i inventar morao prodati po nižoj cijeni od tržišne, odnosno podzakupnik (trgovačko društvo Pergola Rab j. d. o. o. iz Raba, Supetarska Draga 34, OIB: 55355594670) nije imao mogućnost raditi tijekom otkaznog roka. Prvotno postavljenim tužbenim zahtjevom tužitelj potražuje od tužene isplatu naknade štete u iznosu od 33.180,70 EUR (250.000,00 kuna), da bi nakon obavljenog vještačenja vrijednosti inventara – ugostiteljske opreme, konačno postavio tužbeni zahtjev kojim potražuje isplatu naknade štete u iznosu od 7.946,00 EUR, kao razliku između procijenjene vrijednosti ugostiteljske opreme i inventara od 32.946,00 EUR i kupoprodajne cijene od 25.000,00 EUR za koju je prodan.

2. Tužena u odgovoru na tužbu osporava osnovanost i visinu tužbenog zahtjeva. Potvrđuje da su stranke imale zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora te da je istog otkazala s danom 30. rujna 2021. Potvrđuje da je tužitelju onemogućila ulazak u poslovni prostor tijekom otkaznog roka a to iz razloga jer je tuženik namjeravao vaditi ugrađenu instalaciju koju je nemoguće odvojiti bez urušavanja i poremećaja statike zgrade, čime bi nastala povećana šteta, a što je protivno i samom ugovoru o zakupu kojim je ugovoreno da, nakon prestanka zakupa, zakupnik ima pravo odnijeti sve samostojeće uređaje i pokretnine koje je postavio u poslovnom prostoru i koje nisu čvrsto ugrađene u objekt, te nema pravo odnijeti ništa što je čvrsto ugrađeno u prostor s namjerom da tamo stoji trajno (npr. prozori i svi otvori). Tužena osporava da je tužitelja onemogućila u pražnjenju prostora i raspolaganju imovinom budući je svakom potencijalnom kupcu omogućila

da pregleda stvari a za što je bio zadužen njezin suprug koji je otvarao prostor prema potrebi. Na takav način prodane su sve stvari i oprema. Dakle, nije nastupila nikakva šteta na koju se poziva tužitelj. Tužitelj nije spriječen u prodaji opreme već je istu prodao po cijeni koju je sam odredio a obrt odjavio – obrt „Pergola“ odjavljen još u 2020. godini. Tužitelj opremu i inventar nije morao hitno riješiti već ih je mogao adekvatno uskladištiti do pronalaska kupca po njemu odgovarajućoj kupoprodajnoj cijeni. Tužena je istakla i prigovor promašene aktivne legitimacije uz obrazloženje da iz historijata tužbe proizlazi da je aktivno legitimiran pravna osoba „Pergola“ a ne fizička osoba Šime Dedić.

3. U postupku su izvedeni dokazi pregledom Ugovora o zakupu poslovnog prostora 26. kolovoza 2020., Ugovora o podzakupu od 01. lipnja 2021., dopis – otkaz Ugovora o zakupu od 04. kolovoza 2021., dopis – očitovanje na otkaz Ugovora o zakupu od 26. kolovoza 2021., Ugovor o kupoprodaji od 09.09.2021., fotografija predmetnog objekta – poslovnog prostora i opreme, Ugovora o zakupu poslovnog prostora od ovjeren 25/26 kolovoza 2015., izvadaka iz obrtnog registra za ugostiteljski obrt „Pergola“, spis ovog suda Ovr-328/2021 i druge dokumentacije priložene spisu, provedeno je vještačenje vrijednosti inventara – ugostiteljske opreme po stalnom sudskom vještaku za područje ekonomije, financija, računovodstva, procjene imovine Darku Haniku, Braće Car 8, 51260 Dramalj, koji je sačinio pisani nalaz i mišljenje od 01. ožujka 2023, te je dodatno usmeno saslušan na istaknute primjedbe tužene na nalaz i mišljenje, saslušani su svjedoci Davor Andrić, Danka Andrić i Konrad Odorčić te stranke u dokazne svrhe.

4. Kao nepotrebni odbijeni su dokazni prijedlozi tužitelja da se provede uviđaj na licu mjesta i građevinsko vještačenje jer je temeljem provedenih dokaza stanje stvari razjašnjeno za presuđenje pa izvođenje tih dokaza nije bilo potrebno.

5. Na odnos između stranaka primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18 - dalje: ZZKPP).

6. U odnosu na ugovore o zakupu sklopljene na određeno vrijeme tim zakonom je u članku 22. propisano da prestaje istekom vremena na koji je sklopljen. Člankom 26. ZZKPP-a propisano je da zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako: 1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, 2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca, 3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

7. Pravni učinci raskida ugovora sastoje se u tom da se svaka strana oslobađa

ugovornih obveza, osim obveze na naknadu štete (čl.368. st.1. Zakona o obveznom odnosima, "Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23, 155/23 - dalje: ZOO)

8. Prema članku 1045. ZOO-a, tko drugome prouzroči štetu dužan ju je naknaditi ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje. Prema članku 1046. ZOO-a, šteta je umanjenje nečije imovine, sprječavanje njezina povećanja i povreda prava osobnosti.Izmakla korist predstavlja sprječavanje povećanja imovine. Prema članku 1089. ZOO-a, pri ocjeni visine izmakle koristi uzima se u obzir dobitak koji se mogao osnovano očekivati prema redovitom tijeku stvari ili prema posebnim okolnostima, a čije je ostvarenje spriječeno štetnikovom radnjom ili propuštanjem.

9. Temeljem provedenog dokaznog postupka sud ocjenjuje da tužbeni zahtjev nije osnovan.

10. U postupku je trebalo raspraviti i utvrditi je li osnovan konačno postavljeni tužbeni zahtjev tužitelja kojim traži isplatu iznosa od 7.946,00 EUR sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 06. rujna 2021. do isplate s osnova izmakle koristi zbog onemogućavanja tužitelja u slobodnom pristupu poslovnom prostoru odnosno ugostiteljskoj opremi i inventaru, razgledavanje istog od potencijalnih kupaca, a koja izmakla korist se očituje u vidu razlike između postignute kupoprodajne cijene ugostiteljske opreme i inventara od 25.000,00 EUR i njene procijenjene vrijednosti na dan prodaje 09. rujna 2021. od 32.946,00 EUR. S tim u vezi je trebalo raspraviti i utvrditi da li je, kako tvrdi tužitelj, ugovor o zakupu protupravno otkazan.

11. Provedenim materijalnim dokazima utvrđeno je slijedeće:

- da je između tužene Debelić-Odorčić Anđelke, kao zakupodavca s jedne strane i trgovačkog društva Fruga d.o.o. iz Raba, Supetarska Draga 345, zastupan po direktoru Šimu Dediću, kao zakupnika s druge strane, prethodno, na rok od 10 godina, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora s ovjerama potpisa stranaka kod javnog bilježnika u Rabu dana 25/26 kolovoza 2015. Tim ugovorom u članku 1. stranke sporazumno utvrđuju da su ranije sklopile ugovor o zakupu poslovnog prostora – u naravi prizemlja poslovno-stambenog objekta na adresi Rab, Banjol1, izgrađenog na nekretnini k.č. 796/1 (kuća sa 176 m2 i dvorište sa 320 m2) upisano u zk.ul. 767 k.o. Banjol i to u pismenom obliku s potpisom zakupca od dana 08. veljače 2011. (nije priložen). Tim ugovorom dogovoreno je da se od ugovorene mjesečne zakupnine od 1.500,00 EUR iznos od 1.000,00 EUR svaki mjesec kompenzira sa iznosom ulaganja zakupca u predmet zakupa, da zakupnik ugostiteljsku djelatnost obavlja preko obrta „Pergola“ iz Raba, Supetarska Draga 34, da zakupnik po prestanku ugovora nema pravo odnijeti ništa što je ugrađeno u prostor s namjerom da tamo trajno ostane (npr. prozore, otvore i sl.),

- da je između tužene Debelić- Odorčić Anđelke, kao zakupodavca s jedne

strane, i tužitelja Šima Dedića iz Raba, Supetarska Draga 34, kao zakupnika s druge strane, dana 26. kolovoza 2020. zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora kojim stranke u članku 1. ugovora sporazumno utvrđuju da su prethodno sklopile ugovor o zakupu poslovnog prostora - naravi prizemlja poslovno-stambenog objekta na adresi Rab, Banjol1, izgrađenog na nekretnini k.č. 796/1 (kuća sa 176 m2 i dvorište sa 320 m2) upisano u zk.ul. 767 k.o. Banjol u pismenom obliku sa ovjerenim potpisom zakupodavca kod javnog bilježnika u Rabu (nije priložen), kojeg su potpisali i ovjerili svoje potpise svi pretpostavljeni suvlasnici predmetne nekretnine i to zakupac Anđelka Debelić-Odorčić, Vladimir Debelić iz Raba, Banjol 1 (OIB: 0705937363501), Marija Debelić iz Raba, Banjol 1 (OIB: 07506446658) i Marinka Stilinović iz Zagreba, Božidara Rašice 1 (OIB 984892251751). Predmetni Ugovor o zakupu od 26. kolovoza 2020. sadrži ovjeru potpisa na kojem je ovjeren potpis zakupodavca kod javnog bilježnika Draženke Pičuljan iz Raba, pod brojem. OV-3863/2020 dana 26. kolovoza 2020. (primjerak priložen u spis Ovr-328/2021). Tim ugovorom stranke u članku 4. sporazumno utvrđuju da se zakupnik u trenutku njegovog sklapanja sukladno ugovoru od 2011. godine već nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora od 01. lipnja 2011. te da isti ugovor ističe 31. svibnja 2021. Stranke suglasno utvrđuju da su zaključeni svi preduvjeti za zaključivanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora na slijedećih 10 godina i to počev od 01. lipnja 2021. do 31. svibnja 2031. U članku 9. zakupodavac dozvoljava zakupniku da ugostiteljsku djelatnost obavlja preko obrta „Pergola“ obrt za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu iz Raba, nositelj kojeg je ovdje tužitelj Šime Dedić,

- da je tužena dana 04. kolovoza 2021. uputila tužitelju Šimu Dediću otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26. kolovoza 2020. pozivajući se na čl.26. i 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18), uz obrazloženje potrebe korištenja istog kao vlastite ordinacije obiteljske medicine, uz otkazni rok od 60 dana koji ističe s danom 30. rujna 2021.,

- da je tužitelj Šime Dedić dana 26. kolovoza 2021. uputio tuženici očitovanje na otkaz od 04. kolovoza 2021. u kojem navodi da se ugostiteljsko objektu nalazi velika količina opreme visoke vrijednosti koja je bila namijenjena upravo tom objektu te bi otkazom zakupa pretrpio veliku štetu, smatra da nije dokazano da postoji potreba raskida ugovora zbog vlastitih potreba te se protivi otkazu,

- da je tužitelj Šime Dedić kao prodavatelj sa trgovačkim društvom Barbat Imperial d.o.o. Rab, Barbat 366, OIB 71002961535, zastupan po direktoru Hrvoje Andrić, kao kupcem, dana 09. rujna 2021. zaključio Ugovor o kupoprodaji predmet kojeg je kuhinjska oprema i oprema za pizzeriu prema popisu koji se nalazi u prilogu tog ugovora za ukupni iznos kupoprodajne cijene od 25.000,00 EUR. Iste pokretnine se kupuju u viđenom stanju. U prilogu se nalazi popis ulaganja u poslovni prostor te Popis dugotrajne imovine na dan 31. prosinca 2020. koja je predmet kupoprodaje, njihova

nabavna i knjigovodstvena vrijednost na kraju godine za tvrtku Fruga d.o.o. Rab, Supetarska Draga 34, OIB 90976685760. U prilogu se nalazi i izvod iz sudskog registra za tvrtku Fruga d.o.o. sa sjedištem u Rabu, Supetarska Draga 34,

- da je pravomoćnim rješenjem ovog suda poslovni broj Ovr-328/2021-8 od 14. prosinca 2021., odbijen prijedlog za osiguranje nenovčane tražbine ovdje tužitelja kao predlagatelja osiguranja protiv ovdje tužene kao protivnice osiguranja podnesen dana 13. rujna 2021., radi izdavanja privremene mjere zabranom protivnici osiguranja otuđenje i opterećenje pokretne imovine u vlasništvu predlagatelja osiguranja a koja imovina se nalazi u predmetnom poslovnom prostoru temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26.08.2020., te joj se zabranjuje poduzimanje radnji koje mogu nanijeti štetu toj imovini, kao i provođenje promjene na stvarima koje se nalaze u predmetnom poslovnom prostoru, zatim joj se nalaže poduzimanje svih potrebnih radnji na da bi se iste pokretnine sačuvale i održalo postojeće stanje stvari , te joj se nalaže da u roku od 24 sta dopusti predlagatelju osiguranja slobodan pristup svim prostorijama i opremi koji se nalaze u predmetnom poslovnom prostoru.

12. Nije sporno da je tužena dana 06. rujna 2021., dok je još tekao otkazni rok koji je isticao na dan 30. rujna 2021., promijenila brave ulaznih vrata u predmetni poslovni prostor bez predaje ključeva tužitelju.

13. Iskazima svjedoka Davora Andrića, vlasnika tvrtke Barbat Imperial d.o.o. koja je od tužitelja kupila ugostiteljsku opremu i inventar temeljem spomenutog Ugovor o kupoprodaji 09. rujna 2021., i njegove supruge svjedokinje Danke Andrić, zaposlenice iste tvrtke koja dogovorila i organizirala kupoprodaju, a čije iskaze sud u cijelosti prihvaća cijeneći ih iskrenim, neposredno uvjerljivim i potvrđenim spomenutim ugovoru u kupoprodaji, utvrđeno da je tužitelj objavio oglas za prodaju ugostiteljske opreme i inventara (što i tužitelj potvrđuje u svom iskazu), da je ista kupljena prema knjigovodstvenom popisu opreme i inventara kojeg je tužitelj pokazao svjedokinji Danki Andrić, da je svjedokinja Danka Andrić s tim u vezi u dva navrata bila u poslovnom prostoru kako bi razgledala ugostiteljsku opremu i inventar. Svjedokinja Danka Andrić navodi da je tom prilikom procijenila da je ista stara i zapuštena ali kvalitetna, te da je iznos kupoprodajne cijene realan, a poslovni prostor u oba navrata bio otključan i u njemu se nalazio tužitelj. Kupljena ugostiteljska oprema i inventar su dulje vrijeme nakon kupoprodaje (nekoliko mjeseci) ostali u predmetnom poslovnom prostoru (zbog radova na adaptaciji objekta tvrtke Barbat-Imperial d.o.o. za opremu kojeg je i kupljena), na što je tužena pristala i rekla svjedokinji Danki Andrić da joj ista ne smeta.

14. Iskazima svjedoka Konrada Odorčića (suprug tužene) i tužene utvrđeno da tužena radi kao liječnica opće prakse i ima ordinaciju u Domu zdravlja sa kojim ima zaključen ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme. Prema njihovim iskazima, osnovni razlog otkaza predmetnog ugovora o zakupu je

preseljenje liječničke ordinacije tužene u predmetni poslovni prostor da bi tužena, kako sama navodi, bila bliže roditeljima koji su stari i polupokretni (stanuju 20 m dalje). U konačnici tužena liječničku ordinaciju nije preselila u predmetni poslovni prostor za što ne nudi posebno obrazloženje osim da bi ordinaciju „možda“ preselila da kupac (Barbat-Imperial d.o.o.) nije dulje vrijeme (nekoliko mjeseci) u njoj držao kupljenu ugostiteljsku opremu i inventar.

15. Prema tužiteljevu iskazu, zbog otkaza ugovora o zakupu dao je otkaz radnicima i prestao s radom 31. kolovoza 2021. Zbog činjenice da je tužena poslovni prostor zaključala bez da mu je predala ključeve, podnio je prijavu policiji jer nije mogao doći do svoje opreme odnosno robe, hrane i pića (što potvrđuje i priložena Obavijest žrtvi kaznenog djela PP Rab od 06.09.2021.). Tužena mu je na taj način onemogućila da unutar otkaznog roka slobodno iznosi svoje stvari iz poslovnog prostora, nije mogao slobodno uvoditi potencijalne kupce već je morao kontaktirati tužiteljičinog supruga.

16. Vještak Darko Hranik, Braće Car 8, 51260 Dramalj, stalni sudski vještak za područje ekonomije, financija, računovodstva i procjene imovine, čiji je zadatak bio razmotriti predmetni Ugovor o kupoprodaji od 09. rujna 2021. o prodaji inventara – ugostiteljske opreme čiji je sastavni dio popis inventara – ugostiteljske opreme koja je predmet kupoprodaje, u svom pisanom nalazu i mišljenju od 01. ožujka 2023., navodi da je u Popisu dugotrajne imovine na dan 31. prosinca 2020. obrazac DI poduzetnik Fruga d.o.o. iz Raba, Supetarska Draga 34, OIB: 90976685760, šifra djelatnosti 5610 (priprema hrane i pružanje usluga prehrane) vidljiva dugotrajna imovina i to uređaji, oprema i ulaganja u objekt, time da ulaganje u objekt nije uzeta u razmatranje jer ne spada u pokretnine te da je u svom nalazu dao prikaz procijenjene tržišne vrijednosti pokretnina- inventara – ugostiteljske opreme na dan prodaje 09. rujna 2021., te se procjena temelji na navedenom popisu i na temelju usmenog kontakta s tužiteljem radi pojedinih razjašnjenja i naknado dobivenih slika i opisa pojedinih stavki. Ugostiteljsku opremu nije pregledao osobno. Prema nalazu vještaka, obzirom se radi o procjeni tržišne vrijednosti u prošlosti, s odmakom vremena od 18 mjeseci, prilikom procjene se oslonio na podatke o nabavnoj vrijednosti ugostiteljske opreme iz Popisa dugotrajne imovine koja je većinom nabavljena u srpnju 2011. godine (uz samo nekoliko uređaja iz ožujka 2017. godine), podatke iz svoje arhive vrijednosti ugostiteljske opreme, podatke iz arhive web stranica o kupnji i prodaji ugostiteljske opreme, kontaktu s proizvođačima pojedinih stavki iz popisa. Radi se o ugostiteljskoj opremi koja je bila duži niz godina u uporabi. Zbog vijeka trajanja dugotrajne imovine, kao i primjene stope otpisa (ubrzana stopa otpisa od 25% do čak 50%) knjigovodstvena vrijednost gotovo sve ugostiteljske opreme je na kraju 2020. godine iznosila 0,00 kn. Zbog navedenog, pristupio je procjeni pojedinačne opreme iz Popisa dugotrajne imovine, uvažavajući činjenicu da je ugovorena kupoprodaja u viđenom stanju, dakle nema podataka o tehničkom stanju i ispravnosti uređaja i opreme, ali s obzirom na stanje istih na slikama (fotografijama) iz spisa, zaključio je ta je oprema bila u ispravnom stanju uz uvažavanje

amortizacije (trošnosti) istih. Prilikom utvrđivanja tržišne – fer vrijednosti vodio se uobičajenom poslovnom praksom kao i propisima, te je za pojedine stavke koje su vrijednije i kod kojih je isto bilo moguće pretpostaviti prema uobičajenim metodama, korištena metoda zamjenske vrijednosti, a za pojedine stavke koje su pozicije manje apsolutne vrijednosti i kod kojih je otežano utvrđivanje odgovarajućih novo nabavne (zamjenske) vrijednosti, korištena metoda direktnog procjenjivanja. U vrednovanju ugostiteljske opreme u trenutku sklapanja ugovora o kupoprodaji korišten je tržišni pristup. Uzimajući u obzir navedene podatke i metode pristupa, procjena je vještaka da je vrijednost navedene dugotrajne imovine pokretne imovine iznosi 32.946,00 EUR na dan 09. rujna 2021.

17. Tužena je prigovorila nalazu i mišljenju vještaka navodeći da se isti temelji na dodatnoj dokumentaciji koju je vještak pribavio od tužitelja što je utjecalo na nalaz vještaka i dovodi u sumnju njegovu ispravnost obzirom je tužitelj mogao dostaviti što je htio. Predlaže da se izvrši ponovna procjena bez navedene dodatne dokumentacije odnosno da vještak nalaz ispravi sukladno dokumentaciji u spisu. Tužena prigovara i da vještak nije osobno pregledao ugostiteljsku opremu te da nije mogao utvrditi njenu istovjetnost prema Popisu dugotrajne imovine, što dovodi u sumnju procjenu vrijednosti odnosno metodu zamjenske vrijednosti koju je vještak koristio prilikom procjene.

18. Prilikom usmenog očitovanja vještak je ostao kod danog nalaza i mišljenja obrazlažući da je vještacima dozvoljeno u svrhu izrade vještačkog nalaza i mišljenja tražiti dopunu dokumentacije od stranaka u sporu, što podrazumijeva, pismenu, usmenu i fotodokumentaciju, te odbija da je taj kontakt sa tužiteljem utjecao na nalaz. Potvrđuje da ugostiteljsku opremu nije pregledao, što je i naveo u nalazu, te je istaknuo da je procjena zapravo njegov subjektivan stav prema vrijednosti navedene opreme i inventara. Što se tiče zamjenske metode procjene, pojašnjava da činjenica da je sklopljen ugovor o kupoprodaji ukazuje da je predmetna oprema imala kupca, čime smatra da je bila u funkcionalnoj upotrebi a ono što nije se može popraviti. Pored navedenog, ugovor o prodaji iste zaključen je u vrijeme COVID-a, kada je, upravo zbog smanjenja nove ugostiteljske opreme na tržištu, cijena rabljene dobila veće važenje. Sa pažnjom i stručnošću je odredio tržišnu vrijednost ugostiteljske opreme.

19. Sud u cijelosti prihvaća nalaz i mišljenje vještaka Darka Hranika. Naknadno razjašnjenja tužitelja vještaku odnosno naknadno dostavljena dokumentacija po tužitelju vezano za predmetnu ugostiteljsku opremu, pribavljeni su od strane vještaka radi razjašnjenja i preciznije procjene ugostiteljske opreme i inventara te ni na koji način nisu utjecali na stručnost i objektivnost danog nalaza i mišljenja. Pregled ugostiteljske opreme od strane vještaka radi utvrđenja njene istovjetnosti sa Popisom dugotrajne imovine na dan 31. prosinca 2020. obrazac DI poduzetnik Fruga d.o.o. iz Raba, Supetarska Draga 34, OIB: 90976685760, nije moguć obzirom je u vlasništvu u posjedu trećih osoba (tvrtke Barbat-Imperial d.o.o.) slijedom

čega je i zadaća vještaka bila procjena prema tom popisu. Vještački nalaz i mišljenje je u skladu sa danim zadatkom, stručan i objektivan, dodatno usmeno razjašnjen i argumentirano a tužena svojim primjedbama nije dovela u pitanje njegovu vjerodostojnost te ga ovaj sud u cijelosti prihvaća.

20. Slijedom gornjeg, sud utvrđuje da je vrijednost predmetne ugostiteljske opreme – inventara bila 32.946,00 EUR na dan 09. rujna 2021.

21. U postupku je utvrđeno da je predmetni poslovni prostor u času sklapanja Ugovora o zakupu od 26. kolovoza 2020. bio u zakupu od strane zakupoprimca Fruga d.o.o. iz Raba, Supetarska Draga 345, do 30. svibnja 2021. Utvrđeno je da je tužitelj temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26. kolovoza 2020. započeo sa radom kao zakupac 01. lipnja 2021., te se u času raskida tog ugovora od strane tužene dana 04. kolovoza 2021., u predmetnom poslovnom prostoru nalazila ugostiteljska oprema i inventar (pokretnine) u vlasništvu ranijeg zakupca - trgovačkog društva Fruga d.o.o., a kako to slijedi iz Popisa dugotrajne imovine te tvrtke koji je sastavni dio Ugovora o kupoprodaji iste od 09. rujna 2021.

22. Slijedom gornjeg, tužitelj trgovačkom društvu Barbat Imperial d.o.o. Rab, Barbat 366, OIB 71002961535, temeljem Ugovora o kupoprodaji od 09. rujna 2021., prodao opremu i inventar koji nisu bile njegovo vlasništvo već vlasništvo ranijeg zakupca - tvrtke Fruga d.o.o. iz Raba, Supetarska Draga 345.

23. Već iz tog razloga tužbeni zahtjev nije osnovan jer se ne može govoriti da je tužitelj pretrpio štetu u vidu zbog izmakle koristi zbog razlike između postignute kupoprodajne cijene predmetne ugostiteljske opreme -inventara i njene procijenjene vrijednosti (zbog prodaje ispod cijene) u situaciji kada nije bio vlasnik te ugostiteljske opreme - inventara odnosno imovine (promašena aktivna legitimacija).

24. Međutim, sve da je tužitelj i bio vlasnik predmetne ugostiteljske opreme - inventara, tužbeni zahtjev ni u tom slučaju ne bi bio osnovan.

25. Prije svega valja istaći da je otkaz tužene ugovora o zakupu od 04. kolovoza 2021. nije valjan. Isto slijedi iz iskaza same tužene koja kao razlog otkaza navodi preseljenje svoje liječničke ordinacije iz Doma zdravlja u predmetni poslovni prostor da bi bila bliže starim i bolesnim roditeljima. Takav otkaz nije utemeljen na odredbama ZZKPP-a, članku 26. toč.3., kojim je propisano da zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik. U konkretnom slučaju tužena ne navodi da je zbog bilo kojeg razloga bila onemogućena od strane Doma zdravlja ili neke druge osobe da koristi liječničku ordinaciju u Domu zdravlja, a činjenica da je dopustila trgovačkom društvu Barbat Imperial d.o.o. da nekoliko mjeseci nakon kupnje predmetne

ugostiteljske opreme i inventara istu drži u tom prostoru, te da liječničku ordinaciju do danas nije preselila u predmetni poslovni prostor, ukazuje da to nije niti bila njena namjera već izgovor za jednostrani raskid ugovora o zakupu.

26. Međutim, tužitelj, iako se u dopisu tuženoj od 26. kolovoza 2021. protivi otkazu, nije poduzeo niti jednu pravnu radnju radi zaštite svojih interesa u vidu osporavanja otkaza (utvrđenje nezakonitosti otkaza) a niti je podnio tužbu radi smetanja posjeda predmetnog poslovnog prostora nakon što je tužena poslovni prostor zaključala. Tužitelj nakon otkaza nije pokušavao nastaviti obavljati ugostiteljsku djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru pa niti do kraja otkaznog roka 30. rujna 2021., već je radnicima dana 31. kolovoza 2021. dao otkaz i prestao s poslovanjem. Tužitelj je jedino podnio prijedlog za osiguranje u predmetu Ovr-328/2021 kojim je zahtijevao donošenje privremene mjere radi osiguranja „svoje“ pokretne imovine, a kako je to naprijed navedeno. Takvim postupanjem tužitelj je prihvatio otkaz.

27. Što se tiče izmakle koristi koju potražuje tužitelj, u postupku je utvrđeno da je tužitelj predmetnu ugostiteljsku opremu - inventar prodao za 25.000,00 EUR a da je njena vrijednost na dan prodaje 9. rujna 2021. bila 32.946,00 EUR. Međutim, tužitelj nije ponudio nikakve dokaze na okolnost da je ugostiteljsku opremu i inventar do kraja otkaznog roka 30. rujna 2021. mogao prodati po višoj cijeni odnosno po cijeni od 32.946,00 EUR (npr. da su mu se nakon prodaje iste javljali određeni kupci sa višim ponudama pa da je mogao ostvariti veću zaradu ili da mu tužena nije otključala prostor ili ga nije na vrijeme otključala zbog čega je određeni potencijalni kupac bio onemogućen u razgledavanju i odustao od kupnje za višu cijenu), već samo ukazuje na tu teoretsku mogućnost s obzirom na njenu procijenjenu vrijednost od strane vještaka. Stoga tužitelj nije dokazao osnovanost tužbenog zahtjeva.

28. S tim u vezi se ističe da Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci Rev 2488/2016-2 ističe da izmakla korist predstavlja neostvarenu imovinsku vrijednost koja bi prema redovitom tijeku stvari ili okolnostima konkretnog slučaja bila ostvarena da nije bilo postupka štetnika, te da je potrebno da postoji određeni stupanj izvjesnosti da bi korist bila ostvarena i dopuštena osnova po kojoj bi bila ostvarena. U odluci Rev-x 1239/2015-2 Vrhovni sud posebno naglašava da oštećenik mora dokazati da bi po redovitom tijeku stvari, dakle uz veliki stupanj izvjesnosti, korist bila ostvarena da nije bilo štetnikove radnje odnosno propuštanja. U odluci Rev 807/2019-2 Vrhovni sud navodi da nije dovoljna teoretska mogućnost ostvarenja dobiti, odnosno nije dovoljno da su tužitelji imali mogućnost stjecanja dobiti, već je potrebno dokazati da bi po redovitom tijeku stvari mogli ostvariti zaradu, uz odbitak troškova koje bi pritom imali.

29. Slijedom svega naprijed navedenog, tužbeni zahtjev je valjalo odbiti te presuditi kao u izreci.

30. Budući je tužitelj tužbeni zahtjev umanjio sa iznosa od 33.180,70 EUR sa zakonskim zateznim kamatama na taj iznos, na iznos od 7.946,00 EUR sa zakonskim zateznim kamatama na taj iznos, dakle za iznos od 25.234,70 EUR, a ta procesna dispozicija ima učinak povlačenja tužbe ali se ne smatra preinačenjem tužbe pa nije potreban pristanak tuženika (članak 191. st.3. Zakona o parničnom postupku, "Narodne novine" br.53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22;- dalje: ZPP), u tom dijelu je temeljem članku 193. ZPP-a odlučeno kao u točki I. izreke rješenja.

31. Budući je izgubio parnicu tužitelj je dužan tuženici naknaditi parnični trošak temeljem članka 154. st.1. ZPP-a.

32. O troškovima postupka sud je odlučio imajući u vidu vrijednost predmeta spora, troškovnik tužene i odredbe Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (dalje: Tarifa).

33. Tužena zahtijeva naknadu parničnog troška u iznosu od ukupno 3.875,00 EUR.

34. Tuženici su kao potrebni za vođenje parnice priznati troškovi zastupanja po punomoćniku odvjetniku sukladno odvjetničkoj Tarifi - za sastav odgovora na tužbu 500,00 EUR po tbr. 7/1 Tarife, za sastav podneska od 13.12.2023. iznos od 500,00 EUR po tbr. 8/1 Tarife, za pristup na ročišta dana 01. 06.2022., 27.09.2022., 29.10.2025., 17.03.2025., 25.05.2025. i 21.09.2026. 3.000,00 EUR (6 x 500,00 EUR) po tbr. 9/1 Tarife, trošak PDV-a od 875,00 EUR – ukupno 3.875,00 EUR.

35. Zato je riješeno kao u stavku II. izreke rješenja.

Rab, 30. listopada 2026.

SUDAC

Laura Puljar-Matić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe županijskom sudu u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa iste. Žalba se podnosi putem ovog suda, pismeno u tri istovjetna primjerka.

LAURA PULJAR-MATIĆ

Elektronički potpisano: 30.10.2026T08:53:37 (UTC:2026-10-30T07:53:37Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 0a082b44-a12c-4531-954d-d2f5aa682179
Općinski sud u Crikvenici

Broj zapisa: **9-3088f-69896**

Kontrolni broj: **0bada-82344-3848c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti

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, **Općinski sud u Crikvenici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.