



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

8 P-409/2022-10

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

Trgovački sud u Rijeci, po sutkinji Emi Brdovčak, u pravnoj stvari tužitelja TUTTI FRUTTI – FMB d.o.o. u stečaju, Krk, Grad Krk, Brusići 16, OIB: 27202871867, kojeg zastupa punomoćnik Damir Jurković, odvjetnik u Rijeci, Pomerio 18, protiv tuženika TUTTI FRUTTI RIJEKA d.o.o. Krk, Grad Krk, Brusići 16, OIB: 28595996126, kojeg zastupa punomoćnik Dan Lovrović, odvjetnik u Rijeci, Nikole Cara 1, radi utvrđenja i predaje nekretnine u posjed, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 16. ožujka 2023. u prisutnosti punomoćnika stranaka, 7. travnja 2023., objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je Ugovor o zakupu sklopljen dana 15. rujna 2021. između tužitelja TUTTI FRUTTI-FMB d.o.o., u stečaju, Krk, Grad Krk, Brusići 16, OIB: 27202871867, kao zakupodavca i TUTTI FRUTTI RIJEKA, d.o.o. Krk, Grad Krk, Brusići 16, OIB: 28595996126, kao zakupnika, prestao s danom 28. veljače 2022.

II. Tuženik TUTTI FRUTTI RIJEKA d.o.o., Krk, Grad Krk, Brusići 16, OIB: 28595996126, je dužan tužitelju TUTTI FRUTTI-FMB d.o.o., u stečaju, Krk, Grad Krk, Brusići 16, OIB: 27202871867, predati nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, sa svom pripadajućom dugotrajnom imovinom i to: k.č.br. 2395/4 cesta i 3273/14 portirnica, krčma (bife), skladište, hladnjak, skladište, nadstrešnice, skladišni prostor i okoliš, ukupne površine 9731 m², upisane u z.k.ul. 1974, k.o. Kukuljanovo i k.č.br. 3199/4, neplodno cesta, ukupne površine 208 m², upisana u z.k.ul. 2399, k.o. Kukuljanovo, sada novoformirana kao k.č.br. 289 upisana u z. k. ul. br. 578 k.o. Kukuljanovo - Nova, na adresi Kukuljanovo, Kukuljanovo bb, slobodnu od osoba i stvari, u roku od 15 dana.

III. Tuženik TUTTI FRUTTI RIJEKA, d.o.o. Krk, Grad Krk, Brusići 16, OIB: 28595996126, je dužan tužitelju TUTTI FRUTTI-FMB d.o.o., u stečaju, Krk, Grad Krk, Brusići 16, OIB: 27202871867, naknaditi parnični trošak u iznosu od 643,71 euro/ 4.850,00 kn (šesto četrdeset i tri eura i sedamdeset jedan cent/četiri tisuće osamsto pedeset kuna) 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 obavila prije prvog

kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena koja teče od 7. travnja 2023. do isplate, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je u tužbi naveo kako je 15. rujna 2021. u svojstvu zakupodavca s tuženikom kao zakupnikom zaključio Ugovor o zakupu temeljem kojeg je tužitelj dao, a tuženik primio u zakup nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, sa svom pripadajućom dugotrajnom imovinom, navedenu i opisanu u točki I. izreke ove presude. Ugovor o zakupu sklopljen je na određeno vrijeme od 15. rujna 2021. do 28. veljače 2022. te je s navedenim danom zakupnik obvezan zakupodavcu predati u posjed zakupljene nekretnine slobodne od osoba i stvari koje su vlasništvo zakupnika. Tužitelj je naveo kako je u stečajnom postupku koji se vodi nad tužiteljem pred ovim sudom pod poslovnim brojem St-485/2021, dana 15. veljače 2022. održana Skupština vjerovnika koja nije prihvatila prijedlog stečajnog upravitelja da mu se dozvoli sklapanje ugovora o zakupu predmetne nekretnine sa dosadašnjim zakupnikom, ovdje tuženikom, na rok do unovčenja navedene imovine. Sukladno odluci Skupštine vjerovnika stečajni upravitelj tužitelja je dana 25. veljače 2022. uputio dopis zastupniku po zakonu ovdje tuženika kojim ga je pozvao da kao odgovorna osoba zakupnika poduzme sve potrebne radnje kako bi najkasnije do 17. ožujka 2022. nekretnine koje su predmet zakupa predao u posjed zakupodavcu slobodne od osoba i stvari. Međutim, tuženik do dana podnošenja ove tužbe predmetne nekretnine nije predao te se nalazi u njihovom posjedu bez pravne osnove. Zato je tužitelj predložio donošenje presude iz izreke.

2. U odgovoru na tužbu tuženik je osporio tužbeni zahtjev ističući da nije ni u kakvom ugovornom odnosu s tuženikom pa tužitelj prema njemu ne može postavljati predmetni zahtjev. Predložio je da sud odbije tužbeni zahtjev u cijelosti.

3. U daljnjem tijeku postupka stranke su ustrajale kod svojih navoda.

4. Sud je izveo dokaze uvidom u Ugovor o zakupu od 15. rujna 2021. (stranica 4 do 8 spisa), zapisnik s izvještajnog ročišta vjerovnika u postupku poslovni broj St-485/2021-47 od 15. veljače 2022. (stranica 9 do 15 spisa), dopis tužitelja upućen tuženiku od 1. ožujka 2022. (stranica 17 spisa), izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 3. listopada 2022. (stranica 29 do 34 spisa), zaključak ovog suda u postupku poslovni broj St-485/2021 kojim je utvrđena vrijednost nekretnina (stranica 35 do 37 spisa), zapisnik s ročište održanog kod ovog suda u predmetu poslovni broj P-282/2020 od 29. studenoga 2022. (stranica 39 do 44 spisa).

5. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka (čl. 8. Zakona o parničnom postupku - "Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22; dalje: ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

6. U ovoj pravnoj stvari nisu sporne te proizlaze iz isprava u spisu slijedeće relevantne činjenice:

- da su stranke bile u ugovornom odnosu iz Ugovora o zakupu od 15. rujna 2021. i to tužitelj kao zakupodavac i tuženik kao zakupnik nekretnina navedenih u čl. 1. Ugovora (k.č.br. 2395/4 cesta i 3273/14 portirnica, krčma - bife, skladište, hladnjak, skladište, nadstrešnice, skladišni prostor i okoliš, ukupne površine 9731 m², upisane u z.k.ul. 1974, k.o. Kukuljanovo i k.č.br. 3199/4, neplodno cesta, ukupne površine 208 m², upisana u z.k.ul. 2399, k.o. Kukuljanovo, sada novoformirana kao k.č.br. 289 upisana u z. k. ul. br. 578 k.o. Kukuljanovo – Nova) koje se nalaze na adresi Kukuljanovo, Kukuljanovo bb. Ugovor o zakupu sklopljen je na određeno vrijeme od 15. rujna 2021. do 28. veljače 2022. sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Ugovora o zakupu s kojim je danom zakupnik obvezan predati nekretnine slobodne od osoba i stvari zakupodavcu. Prema sadržaju Ugovora, isti može prestati važiti i prije isteka roka na koji je sklopljen u određenim okolnostima navedenim u čl. 4. st. 2. Ugovora (ako unutar roka na koji je Ugovor zaključen dođe do okončanja stečajnog postupka nad tužiteljem ili dođe do prodaje predmetnih nekretnina kao dijela imovine stečajnog dužnika, do prijenosa vlasništva predmetnih nekretnina ili do takve odluke Skupštine vjerovnika tužitelja, u kojem je slučaju zakupnik dužan u roku od 30 dana predati zakupodavcu nekretnine slobodne od osoba i stvari),
- da je tužitelj vlasnik predmetnih nekretnina (što tuženik nije osporavao),
- da je tuženik u posjedu predmetnih nekretnina (što tuženik nije osporavao),
- da Skupština vjerovnika u stečajnom postupku koji se vodi nad tužiteljem nije prihvatila prijedlog stečajnog upravitelja tužitelja za sklapanje Ugovora o zakupu s dosadašnjim zakupnikom do unovčenja imovine stečajnog dužnika (ovdje tužitelja), a kako to proizlazi iz zapisnika s izvještajnog ročišta vjerovnika od 15. veljače 2022. (stranica 9 do 15 spisa),
- da je dopisom od 1. ožujka 2022. tuženik pozvan od strane tužitelja predati nekretnine koje su bile predmet Ugovora o zakupu, slobodne od osoba i stvari, ovdje tužitelju kao zakupodavcu.

7. S obzirom na to da su stranke ugovorile zakup na određeno vrijeme do 28. veljače 2022., uvažavajući okolnost prema kojoj se prema sadržaju Ugovora radi o zakupu poslovnog prostora (s obzirom na to da je utvrđeno da će predmetne nekretnine zakupnik koristiti za obavljanje registrirane djelatnosti), uzimajući u obzir činjenicu prema kojoj Skupština vjerovnika tužitelja nije prihvatila prijedlog stečajnog upravitelja za sklapanje novog Ugovora o zakupu s tuženikom (stranica 14 spisa), niti iz isprava u spisu i navoda stranaka proizlaze okolnosti iz kojih bi se moglo zaključiti da su na bilo koji način stranke produžile trajanje Ugovora, jasno je da je Ugovor o zakupu sklopljen između stranaka prestao s danom 28. veljače 2022. sukladno odredbi čl. 22. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15, 112/18) u vezi sa čl. 4. st. 1. Ugovora. Slijedom navedenog, primjenom odredbe čl. 187. st. 1. ZPP-a u vezi sa čl. 22. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odlučeno je kao u točki I. izreke. Pri tom se napominje da tužitelj ima pravni interes za vođenje ove parnice radi utvrđenja (ne)postojanja pravnog odnosa među strankama jer je pitanje (ne)postojanja predmetnog odnosa ključno za rješavanje pitanje prava na posjed sporne nekretnine o kojem je odlučeno točkom II. izreke ove presude. Naime, prema odredbi čl. 162. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17; dalje: ZVIDSP) da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar

koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu. S obzirom na to da je nesporno da je tužitelj vlasnik nekretnine koju je dao u zakup tuženiku te da mu tuženik nije vratio posjed te nekretnine, osnovan je i tužbeni zahtjev u dijelu kojim je tuženik tražio predaju nekretnina u posjed, zbog čega je sud, primjenom odredbe čl. 162. st. 1. ZVIDSP-a odlučio kao u točki II. izreke. Ovdje se dodaje da tuženik svojim prigovorima nije osporio tužiteljevo pravo na predaju nekretnina u posjed tužitelju u smislu odredbe čl. 163. ZVIDSP-a.

8. Konačno, napominje se da je sud tijekom dokaznog postupka proveo isključivo materijalne dokaze izvršivši uvid u dokumentaciju u spisu jer su ostali dokazi (uviđaj na licu mjesta, saslušanje zastupnika po zakonu stranaka) bili nepotrebni za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari s obzirom na to da su sve relevantne činjenice između stranka nesporne ili proizlaze iz isprava u spisu.

9. Odluku o troškovima postupka (točka III. izreke) sud je donio primjenom odredbe čl. 154. st. 1. ZPP-a i čl. 155. st. 1. ZPP-a. Tužitelju je s obzirom na uspjeh u sporu priznato pravo na naknadu troškova na ime nagrade za rad punomoćnika, odvjetnika, u iznosu od po 1.500,00 kn za pristup ročištima od 19. siječnja 2023. i 16. ožujka 2023. (Tbr. 9. t. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika – „Narodne novine“ broj 148/09, 142/12, 103, 14, 118/14, 107/15, 37/22 i 126/22; dalje: Tarifa), pripadajući PDV u visini od 750,00 kn (Tbr. 42. Tarife) te trošak sudske pristojbe za tužbu i za presudu u iznosu od po 550,00 kn (Tar. br. 1. i 2. Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ broj 26/03, 125/11, 122/12, 157/13, 110/15, 53/19; dalje: ZSP), odnosno ukupno 4.850,00 kn. O zakonskim zateznim kamatama na trošak parničnog postupka odlučeno je sukladno odredbi čl. 151. st. 3. ZPP-a te čl. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 114/22 i 156/22; dalje: ZID ZOO).

10. U izreci presude primijenjeno je pravilo o dvojnomož iskazivanju novčanih obveza u sudskim odlukama sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 57/22 i 88/22) uz primjenu fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 kn, sukladno pravilima o preračunavanju i zaokruživanju iz čl. 14. navedenog Zakona. O visini stope zakonske zatezne kamate na trošak parničnog postupka odlučeno je sukladno odredbi čl. 2. ZIDZOO-a.

U Rijeci 7. travnja 2023.

Sutkinja:
Ema Brdovčak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave, a u slučaju da nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **9-30857-52c75**

Kontrolni broj: **0faaf-116f9-9b07d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=EMA BRDOVČAK, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.