

18. St-1654/18

9/14

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

TRGOVAČKI SUD 4  
U ZAGREBU  
PRIMLJENO

Amruševa 2/II

11-11-2019

ZAGREB

poštom — neosobno  
u primj. *18/11* loga  
pristojba *SEA*

POSILJATELJ: ILIJA PRSKALO  
St-1654/18

DOSTAVLJENO BEZ POPRATNOG DOPISA



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Bjelovaru  
Bjelovar, Josipa Jelačića 1

05-11-2019  
PRIMLJENO  
22-10-2019

Poslovni broj: GŽ-1023/2017-6

## U IME REPUBLIKE HRVATSKE

### PRESUDA

Županijski sud u Bjelovaru, kao drugostupanjski sud, u vijeću sastavljenom od suca Ranka Orozovića kao predsjednika vijeća, suca Vladimira Ferenčevića kao suca izvijestitelja i člana vijeća i suca Vladimira Šestaka kao člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Ilije Prskala iz Slavonskog Broda, Don Ive Prodana 98, OIB: 61220466737, kojeg zastupa punomoćnik Mijo Kladarić, odvjetnik iz Slavonskog Broda, protiv tuženika Euroinspekt-Drvokontrole d.o.o. u stečaju Zagreb, Radnička cesta 52, OIB: 32280738674, zastupanog po stečajnom upravitelju Pavlu Mrkonjiću, radi isplate, odlučujući o žalbi tuženika protiv presude Općinskog suda u Slavonskom Brodu broj P-588/2014-14 od 23. studenog 2016., u nejavnoj sjednici vijeća održanoj 10. listopada 2019.,

presudio je

Žalba se odbija te se potvrđuje pobijana presuda Općinskog suda u Slavonskom Brodu broj P-588/2014-14 od 23. studenog 2016.

### Obrazloženje

Pobijanom presudom je naloženo tuženiku da tužitelju na ime dijela zakupnine isplati iznos od 131.000,00 kn sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, koja na svaki mjesečni iznos zakupnine od 5.000,00 kn odnosno 3.000,00 kn, a za razdoblje od listopada 2013. do srpnja 2016., dospijeva od šesnaestog u tekućem mjesecu do isplate.

Protiv ove presude žalbu podnosi tuženik pobijajući je iz svih žalbenih razloga.

U odgovoru na žalbu tužitelj osporava osnovanost žalbenih navoda.

Žalba nije osnovana.

Prvostupanjski sud je utvrdio:

- da su 28. studenog 2000. tužitelj i još 4 fizičke osobe (Mladen Komac, Mladen Barberić, Ernest Tobisch i Željko Jularić) sklopili ortački ugovor kojim su se između ostalog



obvezali zajednički kupiti, i to na ravne dijelove, Ispitnu stanicu - Centar za ispitivanje namještaja u Slavonskom Brodu, od prcdavatelja Euroinspekt d.d.,

- da je već ortačkim ugovorom ugovoreno da će ortaci novčana sredstva za kupnju nekretnine namaknuti zajmom od tuženika,

- da je kupljena nekretnina bila namijenjena za poslovanje tuženika,

- da su nakon otplate kredita podignutog kod tuženika, i to 1. lipnja 2007., ortaci iz ortačkog ugovora u svojstvu zakupčavca sklopili ugovor o zakupu navedene nekretnine sa tuženikom kao zakupcem, da je navedenim ugovorom ugovorena zakupnina u mjesečnom iznosu od 25.000,00 kn uz obvezu zakupca da svakom zakupodavcu isplaćuje dio mjesečnog iznosa zakupnine od 5.000,00 kn do petnaestog u mjesecu za tekući mjesec,

- da je 10. srpnja 2015. sklopljen dodatak ugovora o zakupu kojim je iznos zakupnine umanjen, tako da se je zakupac obvezao svakom zakupodavcu isplaćivati mjesečni iznos zakupnine od 3.000,00 kn,

- da za razdoblje od listopada 2013. do srpnja 2016. tuženik nije ispunjavao svoju ugovornu obvezu na plaćanje zakupnine.

Tuženik se tužbenom zahtjevu u bitnome protivi uz tvrdnju da potraživanje na ime zakupnine predstavlja imovinu ortakluka, a da bi tužitelju mogao eventualno pripasti onaj dio dobiti koji bi ostao nakon odbitka troškova i obveza ortakluka i to na temelju jednoglasne odluke svih ortaka.

Prvostupanjski sud pobijanu dosuđujuću presudu u bitnome obrazlaže time da je odredbom čl. 647. § st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, br: 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01 – dalje: ZOO) koji je bio na snazi u vrijeme sklapanja ortačkog ugovora propisano da ortakluk, među ostalim, prestaje ostvarenjem zajedničkog cilja, da je zajednički cilj ortakluka bila kupnja navedene nekretnine, da je već kupoprodajnim ugovorom ugovoreno da ortaci kao kupci kupuju navedenu nekretninu kao suvlasnici na ravne dijelove, te da je uknjižba ovog suvlasništva provedena u zemljišnim knjigama, da kupljena nekretnina nije imovina ortakluka pa onda niti zajedničko vlasništvo kupaca u smislu čl. 647. b st. 3. ZOO-a, da je stjecanjem suvlasništva na kupljenoj nekretnini od strane ortaka kao kupaca ostvaren cilj ortakluka, te da prihod od zakupnine niti nije imovina ortakluka koji je prestao ostvarenjem cilja, već imovina suvlasnika nekretnine kao zakupodavaca.

Ovakvi razlozi pobijane presude su u svemu razumljivi i neproturječni, pa je neosnovana žalbena tvrdnja o počinjenoj bitnoj povredi odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, br: 148/11-pročišćeni tekst i 25/13 i 89/14). Pri tome je ocjena ovog drugostupanjskog suda da je prihod od najamnine imovina suvlasnika nekretnine kao zakupodavaca iz ugovora o zakupu, neovisno od toga da li se je kupnjom nekretnine u potpunosti ostvario cilj ortakluka, tj. neovisno od toga da li ortakluk zasnovan navedenim ortačkim ugovorom još uvijek egzistira.

Naime, sukladno odredbi čl. 10. ZOO-a sudionici u obveznim odnosima su u njihovom uređenju ograničeni samo prisilnim propisima, Ustavom Republike Hrvatske i moralom društva, pri čemu zakonske odredbe imaju u pravilu dispozitivan karakter, što znači da sudionici obveznih odnosa svoj obvezni odnos u pravilu mogu urediti drugačije nego što je to propisano ZOO-om, kako je to propisano odredbom čl. 20. ZOO-a.

Kada su svi ortaci iz ortačkog ugovora ugovorom o zakupu sklopljenim sa tuženikom kao zakupcem ugovorili da se zakupnina ima isplaćivati svakom zakupcu u iznosu 1/5 dijela ugovorene zakupnine, tada takva ugovorna odredba obvezuje ugovorne strane, neovisno o tome



da li je u to vrijeme ortački ugovor još uvijek egzistirao, kao i o tome da li je temeljem tog ugovora prihod od kupljene nekretnine imao biti imovina ortakluka. Naime, ovakvim ugovaranjem prava i obveza iz ugovora o zakupu, ortaci su mogli mijenjati i prava i obveze iz ugovora o ortakluku, budući da se nije radilo o ugovaranju koje bi bilo protivno bilo kojoj kogentnoj odredbi čl. 647.a do 647.ž ZOO-a, kojima je uređena materija ortakluka. Utoliko je u pravu tužitelj kada u odgovoru na žalbu ponavlja da pravo tužitelja na isplatu zakupnine proizlazi iz ugovora o zakupu.

Dakle, tužitelj ostvaruje pravo na isplatu 1/5 dijela ugovorene zakupnine neosnovano o tome da li je zajednički cilj ugovora o ortakluku ostvaren, bilo sklapanjem ugovora o kupoprodaji nekretnine i uknjižbom kupaca kao suvlasnika u zemljišne knjige, bilo sklapanjem ugovora o zakupu.

Iz navedenih razloga neosnovani su žalbeni navodi koji se u bitnome svode na tvrdnje o tome da ugovor o ortakluku nije prestao ostvarenjem zajedničkog cilja, pa je žalba odbijena kao neosnovana te je potvrđena pobijana presuda.

Bjelovar, 10. listopada 2019.

Predsjednik vijeća

Ranko Orozović v. r.



Za potvrdu otpisivanja - ovlaštenu službenik  
Božidar Štefanac