



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U PULI - POLA  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola

Odluka je pravomoćna dana 11.11.2013  
OPĆINSKI SUD U PULI - POLA  
Dne 24.1.2014. Ovlašteni djelatnik

Posl. br.P-7/10



Odluka je ovršna dana 29.12.13  
OPĆINSKI SUD U PULI - POLA  
Dne 20.1.2014. Voditelj  
sudske pisarnice:



## PRESUDA

Općinski sud u Puli, po sucu tog suda Saši Javoranu, kao sucu pojedincu, u ime Republike Hrvatske, u pravnoj stvari tužitelja AVIN d.o.o. Pula, Radićeva 8, zastupanog po punomoćnici Loredani Štok, odvjetnici iz Pule, protiv tuženika TRŽNICE d.o.o. Pula, zastupanog po punomoćniku Ediu Slivaru, odvjetniku iz Pule, poradi proglašenja ovrhe nedopuštenom, nakon zaključene glavne i javne rasprave dana 12. rujna 2012.godine održane u nazočnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, na temelju članak 335 stav 4 ZPP-a dana 20. rujna 2012. godine

### presudio je

**I Prihvaća se** u cijelosti tužbeni zahtjev tužitelja Avin d.o.o Pula, Radićeva 8, protiv tuženika Tržnice d.o.o Pula, Narodni trg 9, koji tužbeni zahtjev glasi:

„Proglašava se nedopuštenom ovrha u predmetu Općinskog suda u Puli posl.br.Ovr-2556/98 određena rješenjem tog suda od 29. listopada 1998. godine“.

**II Nalaže se** tuženiku da tužitelju na ime parničnog troška isplati iznos od 78.976,15 kuna u roku od 15 dana.

**III Odbijaju se**, tužitelj prema tuženiku s preostalim dijelom zahtjeva za naknadom parničnog troška u iznosu od 5.714,40 kuna, te tuženik u cijelosti prema tužitelju sa zahtjevom za naknadom parničnog troška u iznosu od 48.321,00 kuna, kao neosnovani.

### Obrazloženje

Tužitelj je dana 19.03.1999.godine podnio tužbu u kojoj je naveo da je rješenjem Općinskog suda u Puli posl.br.Ovr-2556/98 od 04.03.1999.god. kao ovršenik upućen u parnicu protiv tuženika kao ovrhovoditelja radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Tužitelj je nadalje naveo da u svom ovršnom prijedlogu tuženik u ovom postupku traži kao ovrhovoditelj udaljenje tuženika kao ovršenika i uklanjanje svih njegovih stvari i poslovnog prostora broj U-7 veličine 17 m2 nalazećeg na prvom katu zgrade Tržnica Pula te predaju navedenog poslovnog prostora u posjed ovdje tuženiku zbog neplaćenog iznosa od 157.620,50 kuna. Tužitelj je u nastavku naveo da su parnične stranke sklopile u formi javnobilježničke isprave sporazum o udruživanju sredstava za rekonstrukciju i uređenje zgrade Tržnice d.o.o Pula broj 513 od 27.06.1997.god., ugovor o zakupu prodajnog prostora broj 514 od 27.06.1997.god., sporazum o udruživanju sredstava za rekonstrukciju i uređenje zgrade tržnice broj 473 od

25.06.1997.god., te aneks sporazumu broj 475 od 26.06.1997.god. Tužitelj je u nastavku naveo da tuženik nije postupio sukladno navedenim ugovorima te preuzetim obvezama da traži plaćanje onoga što nije učinio iako je tužitelj uložio ogromnu količinu novca u rekonstrukciju zgrade Tržnica u Puli te se pridržavao preostalih obveza. Stoga je tužitelj predložio da sud donese presudu navedenu kao u stavku I izreke ove presude prihvatanjem tužbenog zahtjeva u cijelosti.

U odgovoru na tužbu danom na zapisniku od 04.06.1999.god. list 8 spisa, tuženik je u cijelosti osporio tužbu i tužbeni zahtjev navodeći da je u ovršnom postupku Ovr-2556/98 ovrha određena temeljem javnobilježničkog akta budući tuženik nije ispunio ugovornu obvezu koja se tiče plaćanja odnosno rokova za plaćanje dužnih obveza predloživši da sud odbije u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev.

U dokaznom postupku provedeni su dokazi čitanjem dokumentacije-prometne kartice na str. 11 spisa, pismenog nalaza i mišljenja vještakinje Laure Racich od 23.05.2000.god. na str. 26-35 spisa, sporazuma o udruživanju sredstava za prodajni prostor U-7 broj 513 od 27.06.1997.god. list 36-38 spisa, sporazum o udruživanju sredstava za prodajni prostor P-13 broj 473 od 25.06.1997.god. list 439-40 spisa, potvrde na str. 41 spisa, ugovora o zakupu prodajnog prostora U-7 broj 514 na str. 42-43 spisa, ugovora o zakupu broj 561 glede terase površine 44, 40 m<sup>2</sup> broj 561/97 od 21.07.1977.god., aneksa sporazuma o udruživanju sredstava broj 475/97 za prodajni prostor P-13 od 26.06.1977.god. list 47 poledine spisa, specifikacije udruženih sredstava list 46-47 spisa, uplatnica na str. 55 i 56 spisa, nalaza i mišljenja vještakinje Laure Racich list 58-60 spisa, te dokumentacije uz taj nalaz na str. 63-90 spisa, dopisa tužitelja tuženiku od 05.02.1998.god. list 107 spisa, dopisa tužitelja tuženiku od 08.04.1998.god. list 108 spisa, izvatka iz registra trgovačkog suda na str. 129-130 spisa, preslika bilježnice svjedoka Roberta Stante na str. 158-221 spisa. Također je proveden dokaz novim vještačenjem po novom vještaku financijske struke Bojani Galinac list 231-235 spisa, dopuna nalaza i mišljenje iste vještakinje od 20.03.2008.god. sa privicima uz isti na str. 244-251 spisa, te su i saslušani vještaci Laura Racich i Bojana Galinac na ročištu od 10.06.2008.god. Proveden je dokaz i saslušanjem svjedoka Sinanudina Hodže list 9 spisa, te zz tužitelja Selimira Hodže, te ranijeg zz tuženika Mladena Ivančića, list 18 spisa, te su saslušani ponovno svjedoci Hodža Sinanudin list 141-143 spisa, te u svojstvu svjedoka Mladen Ivančić list 143-145 spisa raniji direktor tuženika, svjedok Josip Ravnić list 150-152 spisa, Robert Stanta list 153-155 spisa. Proveden je nadalje dokaz dopunskim vještačenjem po vještakinji financijske struke Bojani Galinac od 18.02.2012. godine, listovi 299 do 301. spisa, dokaz čitanjem dokumentacija na str. 311 do 335 spisa, dokaz saslušanjem zz tužitelja Selimira Hodže na ročištu od 04.07.2012. godine, listovi 336 do 338 spisa, te saslušanjem svjedoka Hodže Sinanudina na ročištu od 12.09.2012.godine, listovi 339 do 342 spisa.

Proveden je dokaz i čitanjem ovršnog predmet Ovr-2556/98.

Tužbeni zahtjev tužitelja prema tuženiku, prema priloženim dokazima u spisu, osnovan je u cijelosti.

U ovoj pravnoj stvari već je bila donesena prvostupanjska presuda P-920/99 od 24.06.2008.godine, listovi 263 do 273 spisa, koja je ukinuta drugostupanjskom odlukom Gž-2796/08 od 14.12.2009.godine, listovi 208 do 283 spisa.

Iz obrazloženja ukidbene odluke višeg suda, list 282 spisa, utvrđeno je, da je tužbeni zahtjev deklaratorne naravi, na utvrđenje da ovrha nije bila dopuštena, te da taka zahtjev ne



bi bio osnovan sama u slučaju da je prije pokretanja ovršnog postupka bila izvršena građansko pravna kompenzacija propisana člancima 336 do 343 tada važećeg ZOO-a. Viši sud je izrazio shvaćanje, što u tom dijelu prihvaća i ovaj niži sud da procesno pravna kompenzacija ne može doći u obzir jer se ne radi o zahtjevu na plaćanje već o zahtjevu na utvrđenje, pa da bi se ocijenila osnovanost tužbenog zahtjeva tužitelja bilo je potrebno ocijeniti da li je nastupila građansko pravna kompenzacija prije nego je pokrenut ovršni postupak, list 3 obrazloženja odluke višeg suda. Sve navedeno prihvaća i ovaj niži sud.

Međutim, vezano za navode višeg suda da više elemenata ukazuje na to da takva građansko pravna kompenzacija nije izvršena ovaj niži sud, temeljem postojećih dokaza u spisu, a naročito onih bitnih dokaza koji doista višem sudu, što je bitno naglasiti, do te faze postupka ipak nisu bili dostupni, ne može prihvatiti, jer bi takav zaključak, vezano naročito za naknadno provedene dokaze bio u suprotnosti sa ispravama koje prileže u spisu.

Naime cijeneći upravo i te dodatne dokaze, a naročito nalaz i mišljenja vještaka financijske struke, koji je u svom nalazu dao vrlo jasne i detaljne odgovore i sa stajališta stručnjaka financijske i knjigovodstvene struke, „apstrahiranje“ zaključaka iz tog nalaza kao počinila bi se apsolutno bitna povreda odredbi ZPP-a (članak 354 st. 2 točka 11) jer bi postojalo proturječje između onoga što se navodi u razlozima presude sa odlučnim činjenicama odnosno proturječje sa sadržajem isprava i zaključcima vještaka financijske struke iz tih isprava, koje tuženik nije uspio valjano anulirati.

Naime nakon navedene ukidbene odluke GŽ-2796/08 ukazuju se slijedeća od strane drugostupnog suda sporna pitanja:

- da li je nastupio prijeboj za iznos vraćane vitrine i penala u visini od 53.602,04 kn i to građansko pravna kompenzacija tzv. „compensatio civilis“ budući je viši sud ispravno zaključio da zbog deklaratornog tužbenog zahtjeva procesno pravna kompenzacija ne može doći u obzir;
- da li je tužitelj tuženiku izjavio građanskom pravni prigovor prijeboja i to prije pokretanja ovršnog postupka Ovr-2556/98
- da li izjava o prijeboju mora biti formulirana na način da se koristi termin prijeboj, dakle na nedvosmislen način, uzimajući u obzir da laici takve izjave mogu dati i posredno pri čemu treba cijeliti njihovu pravu volju koju su izrazili
- da li je poslovni prostor oznake T-13 predan u posjed tužitelju i ako jest da li ga je tužitelj na valjani način vratio u posjed tuženika.

Osim navedenog po ocjeni ovog suda sporno je i bitno pitanje da li se na temelju specifikacije opreme tuženika sa lista 105 spisa moglo u poslovnim knjigama tužitelja izvršiti evidentiranje i unos opreme kao osnovnih sredstava tužitelja tj. da li ta specifikacija ima elemenata knjigovodstvene isprave sukladno članku 4 Zakona o računovodstvu. Isto tako sporno je i pitanje na koje je tijekom ovog dugotrajnog postupka ukazivao u tužitelj po punomoćniku da li je predmetna ovrha Ovr-2556/98 s obzirom na činjenični osnov bila dopuštena u kontekstu kad nesporno osim za poslovni prostor U7 (list 13 ovršnog spisa) nije bio zaključen između tužitelja i tuženika nikakav ugovor o zakupu za poslovni prostor T 13.

Sva navedena pitanja po ocjeni ovog suda valjalo je ponovno razmotriti i u smislu članka 377 st. 1 ZPP-a provesti dopunske dokaze sukladno nalogu višeg suda.

Vezano za posljednje sporno pitanje glede činjeničnog osnova temeljem kojeg je određena predmetna ovrha poslovni broj Ovr-2556/98 u samom prijedlogu za ovrhu od 28.09.1998.godine, listovi 1 do 2 ovršnog predmeta jasno se navodi „kako je Ugovor o zakupu prodajnog prostora (Broj.514 od 27.06.1997.) sastavljen u formi javnobilježničke isprave, s ovršnom klauzulom, te sadrži potvrdu javnog bilježnika o ovršnosti, to je postao ovršna isprava temeljem koje je podnesen ovaj prijedlog“.

Dakle i prema načelu strogog formalnog legaliteta ovršni sud je vezan sadržajem ovršne isprave te se ne može upuštati u razmatranje konkretne materijalno pravne zakonitosti i pravilnosti te isprave. Takva vezanost ovršnom ispravom obvezuje sud da postupa u strogim okvirima tražbine utvrđene istom. Opisano je bitno navesti budući sam tuženik kao ovrhovoditelj u navedenom ovršnom postupku u svom prijedlogu za ovrhu kao razloge pokretanja predmetne ovrhe (što nažalost prihvaća i sud) uključuje dva Sporazuma koja i prilaže na listovima 4 do 9 ovršnog predmeta, koji sporazumi se odnose na dva poslovna prostora U7 i T13 iako ti sporazumi nemaju karakter ovršne isprave, što je uostalom i sam tuženik kao ovrhovoditelj potvrdio u navedenom prijedlogu za ovrhu pozivajući se glede ovršne isprave isključivo na Ugovor o zakupu prodajnog prostora broj 514 od 27.06.1997.godine, kao ovršnu ispravu, a koji Ugovor prileži na str.13 do 16 spisa, i koji ugovor je „opskrbljen clausulom exequendi“ u članku 7 istog (list 14 ovršnog spisa).

Opisano je bitno navesti budući tužitelj tijekom ove dugotrajne parnice ispravno ukazuje da je ovršna isprava temeljem koje je bilo doneseno rješenje o ovrsi poslovni broj Ovr-2556/98 od 29.listopada 1998.godine temeljeno ne samo na novčanoj tražbini iz predmetne ovršne isprave koja se odnosila za poslovni prostor U7 nego i za tražbinu koja se odnosila na poslovni prostor T-13 glede kojeg su strane nesporno zaključile sporazum broj 473 od 25.06.1997.godine, koji prileži na listu 7 do 9 ovršnog predmeta. Tuženik kao ovrhovoditelj stoga razloge pokretanja predmetnog ovršnog postupka koji se vodio vezano za predaju poslovnog prostora U7 od 17,16 m<sup>2</sup> je bazirao na činjeničnom osnovu, za kojeg je sud vezan, i to navodom da ovršnik (tužitelj) „nije do danas platio treće rate po Sporazumu broj 514, i Sporazumu broj 473, te Aneksu sporazuma broj 475/97“.

Dakle razloge pokretanja predmetnog ovršnog postupka tuženik je kao ovrhovoditelj samo jasno bazirao i vezano za neplaćanje po Sporazumu broj 473 koji nema karakter ovršne isprave niti je vezano za taj Sporazum broj 473 od 25.06.1997.godine zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora T-13 kao što je to učinjeno vezano za Sporazum broj 513 od 27.06.1997.godine koji se odnosio za poslovni prostor U 7 temeljem kojeg su stranke zaključile Ugovor o zakupu od 27.06.1997.godine za poslovni prostor U7. Sve neplaćene tražbine sam tuženik kao ovrhovoditelj zbraja u svom prijedlogu za ovrhu.

Neovisno o navedenom, dakle i neovisno o činjenici da se ovrha iz razloga neplaćanja po Sporazumu broj 473 od 25.06.1997.godine nije mogla odrediti, budući isprava –Sporazum broj 473 koji se odnosio za poslovni prostor T13 nije bila podobna za ovrhu niti se temeljem takve isprave mogla odrediti ovrha u predmetu Ovr-2556/98 predmeta ovrha je ipak određena i to u odnosu na poslovni prostor U7, iako je „motiv“ pokretanja tog ovršnog postupka bilo i neplaćanje vezano i za poslovni prostor T13.

Po ocjeni ovog suda već i taj element ukazuje da se razlozi vezano za doista ispravan navod višeg suda da je potrebno utvrditi da li je ovrha bila dopuštena ili nije s obzirom na moment zaprimanja prijedloga za ovrhu tj. datum 23.10.1998.godine trebaju po ocjeni ovog prvostupanjskog suda ipak (op.a.) ograničiti i na pitanje da li je tuženik kao ovrhovoditelj



mogao pokrenuti ovršni postupak tvrdeći da tužitelj kao ovršenik nije platio rate ali „samo“ po Sporazumu broj 513 vezano za poslovni prostor U7 koji sporazum se nadovezuje na Ugovor o zakupu prodajnog prostora od 27.06.1997.godine broj 514, jer samo taj Ugovor za poslovni prostor U7 ima karakter ovršne isprave, pa se i neplaćene tražbine po sporazumu broj 513 za poslovni prostor U7 „snagom“ ugovora o zakupu kao ovršne isprave mogu reflektirati na razloge pokretanja ovrhe.

Povratno tuženik kao ovrhovoditelj nije bio „oboružan“ ovršnom ispravom vezano za neplaćene iznose zakupnine, rate i ostale naknade u odnosu na poslovni prostor T13 već samo sporazumom koji takav karakter ovršen isprave nije imao, pa sljedstveno tome eventualno neplaćene iznose za poslovni prostor T13 nije mogao tretirati kao opravdane razloge za predmetnu ovrhu, niti je mogao svoju tražbinu mogao vezano za poslovni prostor T13 ostvarivati, na takav način, u odnosu na poslovni prostor U7.

Nadalje, vezano za sporno pitanje da li je izjava tuženika bila određena, dakle glede određenosti izjave o prijeboju ovaj sud prihvata stajalište višeg suda da je pravilo da izjava o prijeboju mora biti konkretna te da treba sadržavati konkretan iznos koji se stavlja u prijeboj kao i osnov stavljanja tog iznosa. Opisano stajalište je ispravno i u suglasju i sa sudskom praksom Vrhovnog suda RH, koja predstavlja supsidijaran izvor prava, primjerice Rev-3027/1990 od 23.05.1991.godine. Naime prema stajalištu Vrhovnog suda RH prigovor radi prebijanja ne postoji ako ga tuženik na nesumnjiv način ne istakne te ako određeno ne naveden koje potraživanje stavlja u prijeboj. Navedeno stajalište Vrhovnog suda odnosilo se na konkretan slučaj iz istog.

Međutim, u ovom dugotrajno vođenom postupku, ocjena je ovoga suda da je tužitelj dao tuženiku dovoljno činjeničnih argumenata za zaključak o nesumnjivo istaknutom prigovoru zastare, čak i bez analize iskaza svjedoka Hodže Sinanudina sa ročišta od 12.09.2012.godine. Doduše nesumnjivost istaknutog prigovora zastare ipak treba „staviti“ u cjelokupan kontekst odnosa stranaka, dakle ne izdvajati ga zasebno za sebe. Naime sudska praksa Županijskog suda u Puli ispravno polazi od stajališta da u „tumačenju“ izjava stranaka pravnog tipa ne treba biti „rigidan“ i „bukvalan“ naročito ako se radi o pravno neukim strankama koje nisu vične pravu, već treba iz cjelokupnih njihovih postupaka cijeliti tj. zaključivati o njihovoj stvarnoj i pravoj volji neovisno o tome što nisu upotrijebile „pravi termin“ u izražavanju.

Stoga u ovoj pravnoj stvari valja primjenom članka 8 ZPP-a analizirati cjelokupan odnos između stranaka, ali i njihove postupke vezano za nastalu problematiku, iz kojih se na nedvojbeni način može izvući zaključak da je tužitelj pravovremeno dao u najmanju ruku do znanja tuženiku u višekratnim kontaktima da tuženik sa svoje strane nije ispoštivao ugovornu obvezu vezano za isporučeni inventar popisano na str. 105 do 106 spisa, te da je glede toga i zatraženo rješavanje te problematike, o čemu uostalom postoji i pisani trag na str. 107 i 108 spisa u dopisima od 05.02.1998.godine i 08.04.1998.godine (dakle dopisima kronološki nastalim prije zaprimanja prijedloga za ovrhu od 23.10.1998.godine), a upravo u postupcima predstavnika tužitelja po ocjeni ovog suda nudi se zaključak da je takav građansko pravni prigovor prijeboja (ipak op.a.) bio istaknut u višekratnim usmenim pregovorima, čak i bez analize iskaza svjedoka Hodže Sinanudina, o čemu će kasnije biti riječi.

Naime, i sama svrha prijeboja (compensatio) jest ta da se radi o načinu prestanka obveznog odnosa kod koje se međusobne tražbine dviju osoba ukidaju međusobnim

obračunavanjem, obračunava se tražbina iz jednog obveznog odnosa sa tražbinom iz drugog obveznog odnosa. Kod takvog načina prestanka obveznog odnosa tražbine iz dvaju obvezno pravnih odnosa ne moraju imati niti istu pravnu osnovu, niti tražbine moraju biti iste vrijednosti, niti moraju nastati u isto vrijeme. Svrha kompenzacije jest izbjegavanje eventualne insolventnosti tj. situacije da se jedan subjekt u obvezno pravno odnosu naplati a drugi ne.

Upravo kroz takvu „prizmu“ ali i svrhu kompenzacije valjalo je razmotriti postojeće dokaze u spisu, a time i želju tužitelja da se njihova problematika vezana za poslovni prostor U7 riješi sa tuženikom, kao i da se uzmu u obzir sve uplate koje je tužitelj izvršio te da se, što je bitno naglasiti, te uplate (naročito one koje su bile izvršene za poslovni prostor T13, koji nije na terenu zaživio) „usmjere“ u ono što je u biti tužitelj jedino i mogao koristiti „na terenu“ tj. poslovni prostor U7.

Naime iskaz svjedoka Hodže Sinanudina koji je ponovno saslušan na ročištu od 12.09.2012. godine, koji je bio doduše zainteresiran za ishod ove parnice, ali čiji iskaz ovaj sud prihvaća jer je bio životno logičan, ali i u suglasju sa drugi postojećim dokazima u spisu kojima sud pridaje vjeru potvrđeno je da je do građansko pravne kompenzacije između stranaka ipak došlo budući je tužitelj ipak dao izjavu vezanu za prijeboj koja je sadržavala sve bitne elemente za takav prijeboj tj. konkretan iznos koji se stavlja u prijeboj te osnov stavljanja tog iznosa.

Tako je iz iskaza svjedoka Hodže Sinanudina potvrđeno da tužitelj nikad fizički nije ušao u poslovni prostor T13, što prihvaća i ovaj sud budući bi tada bio zaključen Ugovor o zakupu, kao što je to učinjeno za poslovni prostor U7. Nadalje svjedok Hodža Sinanudin je logično iskazao da se u neregistriranom poslovnom prostoru (misleći na T13) se i ne može obavljati poslovna djelatnost. Poslovni prostor T13 je bio tužitelju ponuđen kao poseban lokal, te da je sporazum za taj prostor bio potpisan u isčekivanju Ugovora (o zakupu op.a.) za taj prostor, a koji ugovor nikad nije dostavljen za taj prostor. Svjedok je nadalje objektivno iskazao, što tuženik nije opovrgnuo, da vezano za poslovni prostor U7 tuženik nije dostavio primopredajni zapisnik iako je taj zapisnika tražen od tužitelja vezano za ispravnost opreme uz garanciju za tu opremu, budući postoji obveza da se da garancija za svaku novu opremu kao i garantni rok, što ovaj sud prihvaća. Stoga je tužitelj po iskazu svjedoka ušao u poslovni prostor U7 bez primopredajnog zapisnika na način da su im predani ključevi „i to sa zakašnjenjem od nekih mjesec ipol dana“, list 2 zap. od 12.09.2012.godine. Svjedok je također iskazao, što ovaj sud prihvaća da za poslovni prostor T13 tužitelj nikad nije dobio ključeve od tržnice niti je uveden u taj prostor, te da u tom prostoru tužitelj nije držao ništa od svojih stvari budući je to bio prazan prostor „u isčekivanju da za taj prostor dobijemo ugovor“, a taj prostor je trebala biti radionica kolača. Prostor T13 se nije mogao registrirati bez ugovora (o zakupu op.a.) i atesta te nije mogao biti priveden namjeni.

Stoga sud prihvaća iskaz svjedoka Hodže Sinanudina da predmetni poslovni prostor T13 suprotno iskazu Mladen Ivančića nije mogao biti korišten iz razloga koje je svjedok logično naveo „jer bi bio izložen kaznama zbog neregistrirane djelatnosti. Nisam imao ugovor za njega, niti mogu raditi nešto u neregistriranom prostoru“, list 3 zap. od 12.09.2012.godine. Svjedok je nadalje logično iskazao da predmetni poslovni prostor T13 nije mogao koristiti niti za skladište budući je prostor uzet da bi se u njemu proizvodilo te bi bilo preskupo da se taj prostor koristi kao skladište. Svjedok je nadalje iskazao, što ovaj sud prihvaća, da je vezano za problematiku vitrine odlazio kod Mladena Ivančića više puta, da mu je on govorio „da će sve napraviti kako treba, da će sve srediti“, da je bilo rečeno da će se



stvari koje nisu odgovaralo pomalo mijenjati ali da ništa od toga nije došlo. Sve opisano u suglasju je i sa dokazima na str. 107 do 108 spisa.

Svjedok je nadalje vrlo bitno iskazao na upit da li se tražilo od Ivančića da se konkretan iznos vezano za vrijednost te opreme da je tužitelj tražio da se konkretna oprema koja nije bila odgovarajuća zamijeni i vrati dobavljaču. Svjedok Sinanudin je iskazao na upit da li je on tražio da se vrijednost tog inventara (neodgovarajućeg) prebije s potraživanjima prema Avinu „odgovaram da, tražio sam od Ivančića, rekao je da ako taj inventar ne odgovara da će onda dobavljač snositi odgovornost i da će mu donijeti nove aparate i ako ne donese da će prema njima dostaviti prebijanje za vrijednost tog neodgovarajućeg inventara kojeg će vratiti“. Svjedok je nadalje životno objasnio da je tržnica trebala plaćati taj inventar, „pa je rekao (Ivančić op.a.) da će prema njima prebiti vrijednost“, „s tim što je rekao ako dobavljač ne donese nove odgovarajuće aparate da će mo mi sami uložiti i da će tu vrijednost prebiti prema nama od daljnje tražbine“, list 4 zap. od 12.09.2012.godine. Svjedok je također iskazao da je u pregovorima bilo riječi da ako se ne može izdati račun i garancija da će on (svjedok) tu kompletnu opremu vratiti „i da će iznos prijeboja biti prema računu na listu 105 spisa“, list 4 zap. od 12.09.2012.godine.

Stoga i iz iskaza svjedoka Hodže Sinanudina, čiji iskaz ovaj sud prihvća, jer je isti bio u suglasju i sa intencijom dopisa tužitelja tuženiku na str. 107 i 108 spisa, razvidno je da je bio postignut usmeni dogovor između tužitelja i odgovorne osobe tuženika da će se u slučaju nedonošenja adekvatnih aparata (opreme) vrijednost prikazana na str. 105 spisa prebiti od „daljnje tražbine“ tuženika prema tužitelju. Stoga navedeni iskaz svjedoka ukazuje da je takva izjava o prijeboju ipak dana kroz opisane višekratne usmene pregovore u smislu članka 337 starog ZOO-a. Naime logičan kontekst pregovora stranaka ukazuje da se problem neodgovarajućeg inventara nastojao riješiti višekratnim kontaktima i to prvo postupno donošenjem novih odgovarajućih aparata, ali da je predviđena i mogućnost da u slučaju da do toga ipak ne dođe, ukoliko dobavljač ne pribavi nove odgovarajuće aparate, da je tužitelj pristao sam uložiti u aparate uz bitan sporazum „da će iznos prijeboja biti prema računu na listu 105 spisa“, a što je dogovoreno sa tuženikom, tj. odgovornim osobama tuženika (Mladen Ivančić, Ravnić). Sve opisano je razvidno dogovoreno prije pokretanja predmetnog ovršnog postupka, čemu u prilog idu i dopisi tužitelja tuženiku na str. 107 do 108 spisa.

Naime dopis na str. 108 spisa koji nosi datum 08.04.1998.godine, svojim sadržajem jasno ukazuje da su tužitelji zbog neadekvatne opreme (što je već reklamirano dopisom na str. 107 spisa od 05.02.1998.godine) pristali vratiti opremu popisnu na str. 105 spisa u iznosu od 147.975,72 kn uz opremanje prostora vlastitom opremom. U takvom kontekstu logično je da su predstavnici tužitelja, što je i životno opravdano kad se radi o takvom visokom trošku, željeli da se i to njihovo ulaganje „vrednuje“, te da je postignut usmeni dogovor (iskaz svjedoka Hodže Sinanudina, list 4 zap. od 12.09.2012.godine) da se u slučaju neispunjenja uvjeta tj. dostave od strane dobavljača nove opreme za te prostore (a nova oprema nesporno nije dostavljena pa je taj uvjet za nastanak prijeboja i ispunjen) ta vrijednost od 147.975,72 kn (list 105 spisa) prebije sa tražbinom tuženika prema njima.

Iskaz svjedoka Sinanudina samo je potvrdio da poslovni prostor oznake T13 formalno pravo nije predan u posjed tužitelju kao prostor U7 budući za prostor T13 tužitelju nikad nisu predani ključevi, tužitelj u istom nikad nije držao svoje stvari, niti je bez ugovora o zakupu u tom prostoru mogao obavljati registriranu djelatnost (radionica kolača) jer bi logično bio izložen kaznama inspekcije, pa je taj prostor bio prazan u „iščekivanju“ Ugovora o zakupu kao i za poslovni prostor U7. Niti okolnost izvršenih manjih radova stavljanja



pločica u nazočnosti predstavnika tuženika koji manji radovi su se odnosili na pripremu tog prostora u isčekivanju potpisivanja ugovora o zakupu za taj prostor T13 (koji za isti nesporno i nije potpisan), ne može se tumačiti kao predaja i tog poslovnog prostora u posjed tužitelju, budući je svjedok jasno iskazao da niti kad su se izvodili ti manji radovi oko pločica niti tada tužitelj nije imao ključ tog prostora.

Stoga sud prihvaća iskaz ZZ tužitelja Selimira Hodže sa ročišta od 04.07.2012. godine koji je u bitnom potvrdio da poslovni prostor T13 tužitelju nikad nije bio formalno predan u posjed, da se u tom prostoru nisu nalazile stvari tužitelja, te da je vezano za ovršni postupak tužitelj iseljen samo iz poslovnog prostora U7 a ne i T13 jer je to bi prostor Tržnice, te da oprema na str. 105 spisa nije bila odgovarajuća oprema, uz potvrdu da navedene aparate tužitelj nije mogao knjižno prikazati te da se obraćao tuženiku da se tužitelju da račun vezano i za jamstvo-garanciju „ali ništa nismo dobili“, list 2 zap. od 04.07.2012.godine. I ZZ tužitelja je potvrdio da je tužitelj želio raditi u tom prostoru T13 ali da tuženik nije htio potpisati ugovor (i) za taj prostor.

Vezano za bitno sporno pitanje da li se temeljem specifikacije opreme tuženika na str. 105 spisa mogla u poslovnim knjigama tužitelja izvršiti evidencija i unos opreme kao osnovnih sredstava tužitelja tj. da li ta specifikacija ima elemente knjigovodstvene isprave, a što tužitelj osporava (podnesak od 27.05.2010.godine, list 290 spisa) proveden je dokaz vještačenjem (dopunskim) po stalnom sudskom vještaku financijske struke Bojani Galinac od 18.02.2012.godine, listovi 299 do 301 spisa.

Iz pisanog nalaza i mišljenja imenovane vještakinja utvrđeno je da je ovršna isprava temeljem koje je podnesen prijedlog za ovrhu Ugovor o zakupu za prostor U7 od 27.06.1997.godine, te da ukupno potraživanje tuženika prema tužitelju za prostor U7 na dan 23.10.1997.godine iznosio 102.417,74 kn, list 300 spisa. U odnosu na poslovni prostor T13 dug prema Sporazumu od 23.10.1998.godine iznosio je 85.988,43 kn. Vještakinja je navela da je tužitelj izvršio uplatu za poslovni prostor T13 iznosa od 42.994,22 kn dana 31.07.1997.godine nakon koje nije slijedio potpis Ugovora o zakupu tog poslovnog prostora, niti udruživanje preostalog dijela sredstava, premda je tuženik teretio tužitelja u svojim poslovnim knjigama i za daljnje iznose rata iz Sporazuma koji dug je i uključen u prijedlog za ovrhu. Vještakinja je nadalje navela da na listu 105 spisa prileži dopis tuženika tužitelju kojim je dan „pregled troškova investicije specificirane po vrijednosti građevinskog dijela i vrijedne opreme po okončanoj situaciji izvođača radova Gradine inženjering“. Vještakinja je naglasila da dopis nije knjigovodstvena isprava temeljem članka 2 do 5 Zakona o računovodstvu NN 90/92 putem koje je tužitelj mogao knjigovodstveno evidentirati u svojim poslovnim knjigama nabavku opreme već mu je za to tuženik trebao ispostaviti račun kao što je već navedeno u očitovanju od 20.03.2008.godine, list 301 spisa.

Sve opisano je bilo u suglasju i sa iskazom ZZ tužitelja Selimira Hodže i svjedoka Sinanudina Hodže.

U svom iskazu sa ročišta od 16. svibnja 2012.godine, listovi 308 do 310 spisa vještakinja Galinac je ustrajala u svom zaključku u bitnom potvrdivši da se radi o običnom dopisu kojim tuženik tužitelja informira o visini troškova investicije, specificirane po vrijednosti građ. Dijela i vrijednosti opreme po okončanoj situaciji izvođača radova, zbog čega je vještakinja naglasila da dopis nije vjerodostojna knjigovodstvena isprava što nadalje znači da putem tog dopisa tužitelj nije mogao u svojim poslovnim knjigama nabavku opreme evidentirati, već mu je tuženik za to trebao ispostaviti račun, kao što je za istu nabavku



tuženik dobio račun od dobavljača od kojeg je nabavio tu opremu, list 308 poledine spisa. Vještakinja je nadalje naglasila da građansko pravna kompenzacija prije 23.10.1998.godine i nije mogla biti provedena s obzirom da tužitelj u nedostatku vjerodostojne dokumentacije nije mogao evidentirati u vlasništvo navedenu opremu, niti je mogao s njom raspolagati odnosno prodati je ili koristiti uz obračun amortizacije radi nedostatka vjerodostojne dokumentacije. Vještakinja je naglasila da isto tako za navedenu opremu tužitelj je prilikom otkupa, a da je postojao takav dokument mogao prodati tu opremu, ali je tuženik zadržao pravo prvotokupa, što sve nije moglo biti realizirano jer za to nije postojala vjerodostojna knjigovodstvena dokumentacija.

Vještakinja financijske struke je nadalje iskazala vezano za upit cijeneći da je na str. 105 spisa iskazana vrijednost sredstava od 147.975,72 kn, te kada bi se uzelo u obzir samo potraživanje za poslovni prostor U7, bez tražbine za poslovni prostor T13, da bi tada cijeneći vrijednost imovine od 147.975,72 kn „dug bio preplaćen“, list 309 spisa. Isto tako vještakinja je iskazala, list 309 spisa, ako bi se uzeo u obzir iskaz svjedoka Ravnića da je dovršetak radova bio 22.06.1997.godine, tada tužitelj ostvaruje pravo na 5% penala, u skladu sa ugovorom što iznosi 8.208,83 kn, pa uzme li se u obzir samo vrijednost vitrine ka je iznosila 36.802,40 kn, dug tužitelja na dan 23.10.1998.godine iznosio bi za poslovni prostor U7 57.406,51 kn, a uzme li se u obzir ukupna vrijednost opreme od 147.975,72 kn bila bi u konačnosti preplata za iznos od 53.766,81 kn, uz navod vještakinje da u tome još nisu ukalkulirane izvršene uplate za poslovni prostor T13 u visini od 42.994,22 kn, list 300 spisa.

Stoga cijeneći i dopunski nalaz vještakinje financijske struke Bojane Galinac proizlazi da je tužitelj na dan 23.10.1998.godine, uzimajući u obzir i samo izvršene uplate za poslovni prostor U7 (dakle i bez uplata za poslovni prostor T13) te uzimajući u obzir i penale zbog zakašnjenja od 8.208,83 kn, kao i vrijednost opreme od 147.975,72 kn (list 105 spisa) da je tužitelj (dakle i bez uplata za prostor T13) preplatio tuženika u visini od 53.766,81 kn.

Stoga je razvidno i po dopunskom nalazu vještakinje Bojane Galinac da tuženik nije imao ispunjenje uvjete za pokretanje ovršnog postupka Ovr-2556/98 temeljem činjenične osnove na koju se pozivao u prijedlogu za ovrhu jer je tužitelj preplatio tražbinu prema tuženiku i to onu tražbinu vezanu za poslovni prostor U7 temeljem koje je tuženik jedino i mogao pokrenuti ovrhu s obzirom na okvire ovršne isprave.

Tužitelj je zato u pravu kad navodi (podnesak od 18.04.2012.godine, list 306 do 307 spisa) da tuženik nikad nije prenio navedenu opremu u vlasništvo tužitelja iako je to bio dužan učiniti temeljem Sporazuma o udruživanju sredstava broj 513 i 473 po članku 7 oba Sporazuma (listovi 5 i 8 ovršnog predmeta Ovr-2556/98), zbog čega je tužitelj i nije mogao knjigovodstveno evidentirati u svojim poslovnim knjigama kao osnovana sredstva, zbog čega tuženik nije niti smio vrijednost te opreme uračunati u visinu udruženih sredstava već je cjelokupnu cijenu opreme valjalo odbiti od visine tražbine tuženika, a što je i bilo predmetom dogovora tužitelja sa tada čelnom osobom tuženika Mladenom Ivančićem, sukladno postojećim dokazima u spisu kojima sud pridaje vjeru. Isto tako, list 307 spisa tuženik u visinu duga nije mogao uračunati i dug za poslovni prostor T13 koji nije bio predmetom ovrhe, a niti je tuženik imao ovršnu ispravu u odnosu na taj prostor i tražbine koje su se odnosile na isti zbog čega posljedično tome tuženik i nije mogao kroz ovrhu teretiti tužitelja za poslovni prostor T13 glede kojeg tuženik sa tužiteljem i nije potpisao Ugovor o zakupu istog sa ovršnom klauzulom, o čemu je već obrazloženo.



Sukladno navedenom ovaj sud ustraje u cijelosti u već izraženom pravnom stajalištu koje je zauzeo u presudi od 24.06.2008.godine, budući su i naknadno izvedeni dokazi to samo i potvrdili.

Stoga će sukladno prethodno navedenom ovaj sud u cijelosti ponoviti već donesenu prvostupanjsku odluku sa razlozima koji su izneseni već u toj odluci.

U ovoj pravnoj stvari između stranaka više nije sporno da su tužitelj i tuženik zaključili međusobno veći broj ugovora i sporazuma glede poslovnih prostora na adresi Tržnica Narodni trg 9 Pula. Nesporno je da je tužitelj u biti bio jedan od investitora glede rekonstrukcije prostora stare Tržnice koju rekonstrukciju je izvodila tvrtka Gradine inženjering d.o.o. a koja sredstva je i tužitelj udruživao obnovi prodajnih prostora na navedenoj adresi kako bi dobio na korištenje određeni prodajni prostor na dulji niz godina, dok bi vlasništvo na prostoru i dalje ostajalo u vlasništvu tuženika. Nesporno je nadalje, budući u spisu prileže i ti dokazi da su u svezi sa navedenim tužitelj i tuženik zaključili Sporazum o udruživanju sredstava za rekonstrukciju i uređenje zgrade Tržnice d.o.o. glede prodajnog prostora U-7 veličine 17,16 m<sup>2</sup> broj 513 od 26.07.1997.god. list 36-38 spisa. Isto tako su parnične stranke u istim ulogama nesporno zaključile i drugi Sporazum u odnosu na prodajni prostor T-13 veličine 15,34 m<sup>2</sup> broj 473 od 25.06.1997.god. onaj na str. 39-40 spisa. Nadalje, parnične stranke su zaključile istog datuma dakle 26.07.1997.god. Ugovor o zakupu ali samo za prodajni prostor U-7 površine 17,16 m<sup>2</sup>, sukladno sadržaju navedenog Sporazuma broj 513, koji ugovor o zakupu je predvidio u članku 4 (list 42 spisa) da će tužitelj kao zakupac početi plaćati zakupninu za taj prodajni prostor U7 tek nakon 2 godine po potpisivanju tog ugovora, uz trajanje zakupnog odnosa 20 godine, list 13 Ugovora (list 43 poledine spisa). Nesporno je da su parnične stranke isto tako zaključile i aneks ugovora o udruživanju sredstava u odnosu na Sporazum broj 473 dakle pojednostavljeno u odnosu na sporazum glede prodajnog mjesta T-13 veličine 15,44 m<sup>2</sup>. U spisu isto tako prileži i ugovor o zakupu između Tržnice kao zakupodavca i tužitelja kao zakupca i glede terase veličine 44 m<sup>2</sup> list 44 spisa, od 21.07.1997.god., koji ugovor se ne odnosi na prostore U7 i T13. Nije nadalje prijeporno, budući se tužbeni petit odnosi isključivo na prodajni prostor – U-7 površine 17,16 m<sup>2</sup> da se temeljem navedenog sporazuma broj 513 na str. 36-37 spisa dakle u odnosu na prodajni prostor U-7 ovdje tužitelj obvezao izvršiti uplati predračunskog iznosa od tadašnjih 94.380,00 DEM po članku 5 navedenog sporazuma, list 36 spisa, dok se tuženik obvezao izvršiti sve radove najkasnije do 30.05.1997.god. Nesporno je nadalje da se tužitelj prema sadržaju tog Sporazuma broj 513 kao korisnik tog prostora i prema sadržaju članka 6 navedenog sporazuma na str. 36-37 spisa obvezao uplatiti 50% od iznosa od 94.380,00 DEM dakle 50% od tog iznosa ili 47.190,00 DEM u roku od 3 dana od potpisivanja sporazuma od 27.06.1997.god. Isto tako prema članku 6 istog sporazuma tužitelj se kao korisnik tog prostora obvezao preostalih 50% svog učešća uplatiti tužitelju u 4 rate u naredne dvije godine, prva rata koja dospjeva 01.06.1997.god., druga rata 01.12.1997.god, treća rata 01.06.1998.god. i četvrta rata 01.12.1998.god., list 36 poledine spisa. Sadržaj članka istog sporazuma upućuje da će se po uplati 50% sredstava dakle iznosa od 47.190,00 DEM odmah potpisati ugovor o zakupu uz jasan naglasak da će se u slučaju neizvršenja uplate makar i jedne rate iz stavka 1 tog sporazuma ugovor o zakupu smatrati raskinutim. Konačno, prema sadržaju članka 7 Sporazuma prodajni prostor U-7 i nakon uplate smatrat će se i dalje vlasništvom Tržnice a ugrađena oprema će biti vlasništvo tužitelja kao korisnika. Nesporno je također prema članku 10 tog sporazuma list 37 spisa, da je rok bio bitan element tog sporazuma budući je u slučaju prekoračenja roka izvedbe dakle roka do 30.05.1997.god. za više od 15 dana tuženik trebao umanjiti tužitelju obvezu za 5% od uplaćenog iznosa iz članka 6 odnosno u slučaju prekoračenja roka izvedbe za preko 30 dana u visini od 10% od do tada uplaćenog iznosa.



Nesporno je također da su sukladno sporazumu glede prodajnog prostora U-7 stanke sklopile i ugovor o zakupu na str. 42-43 spisa broj 514 od 26.07.1997.god. u kojem ugovoru se u bitnom prema članku 2 tog ugovora uz pozivanje na sporazum broj 513 potvrđuje da je tužitelj uložio vlastita novčana sredstva u iznosu 335.992,80 kuna, list 42 spisa. Istim člankom tuženik se obvezuje primopredaju prostora U-7 izvršiti zapisnički, a koja primopredaja prostora U7 je zapisnički i izvršena što potvrđuju i iskazi svjedoka tuženika Josipa Ravnića i Roberta Stante. Iz istog Ugovora o zakupu broj 514 nesporno je utvrđeno prema sadržaju članka 5 da je tuženik imao pravo kao zakupodavac raskinuti ugovor ukoliko tužitelj između ostalog ne plati tuženiku ali tek nakon dostavljanja tužitelju preporučene pismene opomene ukoliko niti tada tužitelj ne plati zakupninu i druge naknade u roku od 15 dana, list 42 poledine spisa. Isto tako nesporno je utvrđeno prema članku 6 ugovora o zakupu da se ugovor smatrao odmah raskinutim kad su se ispunili razlozi u članku 6 Sporazuma broj 513 od 26.07.1997.god., na način da se ugovor smatrao raskinutim ako tužitelj kao korisnik ne bi izvršio uplatu makar i jedne rate iz stavka 1 članka 6 Sporazuma broj 513 prema datumima navedenim u članku 6 tog Sporazuma a koje rate su se odnosile na udruživanje sredstava. Nesporno je nadalje da tuženik kako i sam priznaje putem svjedoka Hodže Sinanudina, koji je inače brat zakonskog zastupnika tuženika (Selimira Hodže) nije pravovremeno platio gotovinom sve dospjele rate radi udruživanja sredstava sukladno jasno ugovorenim terminima iz članka 6 sporazuma broj 513, list 36 spisa, veće je to učinio sa zakašnjenjem, kako i sam priznaje primjerice na ročištima od 18.08.1999. i 05.12.2005.god., o čemu uostalom i postoje dokazi u spisu, a na isto ukazuju i vještaci financijske struke. Isto tako nesporno je da su prostori U7 i T13 pravno odvojeni, pa je tužitelj budući na prostor T13 nije sklopio ugovor o zakupu sa tuženikom, zatražio, a što također proizlazi iz iskaza svjedoka Hodže Sinanudina, list 140-142 spisa, da sve uplate koje je izvršio u odnosu na prostor T13, list 56 spisa, da se pripisu za poslovni prostor U-7. Neprijeporno je nadalje, što proizlazi i iz iskaza zz tužitelja Selimira Hodže, list 16 spisa, da prodajni prostor T13 kasnije nije bio korišten jer inspekcija nije dopustila rad u istom, odnosno da taj prostor za koji je postojao sporazum na str. 39 do 40 spisa broj 473 nije priveden namjeni zbog odluke inspekcije, zbog čega ugovor o zakupu za taj prostor T13 nije potpisan sa tuženikom (iskaz zz Selimira Hodže, list 17 spisa), a da je namjena tog prostora T13 trebala biti radiona za izradu slastica. Nesporno je dakle da je sporazum i ugovor za prostor U-7 veličine 17,16 m<sup>2</sup> potpisan sa svrhom namjene da bude slastičarnica da tužitelj nije ishodio odobrenje za tu namjenu već je dobio dozvolu da se prostor koristi kao caffè bar (iskaz svjedoka Hodže Sinanudina) Copacabana, što tuženik niti ne spori. Nije prieporno da je u odnosu na prodajni prostor T13 prema navedenom Sporazumu tužitelj trebao izvršiti uplatu iznosa od 60.126,00 DEM od čega (kao i za U7) u roku od tri dana 50% tog iznosa ili 30.108,00 DEM, da bi kasnijim aneksom tog Sporazuma od 20.06.1997.god., list 45 poledne spisa, što proizlazi i iz iskaza Mladena Ivančića došlo do izmjene tih obveza za tužitelja na način da mu je olakšana uplata za prostor T13 time što više nije morao uplatiti u roku od 3 dana 50% učešća nego 20% učešća ili iznos od 12.043,20 DEM. Nije nadalje sporno da tuženik tužitelju nije priznao opisane penale iz Sporazuma na str. 36-37 spisa broj 513 prema članku 10 što proizlazi iz iskaza ranijeg zz tuženika Mladena Ivančića, list 18 spisa, a kao razlog nepriznavanja tih penala raniji zz tuženika navodi okolnost da je tužitelj kasnio sa uplatama svih rata glede učešća. Nije sporna činjenica da je predaja poslovnog prostora U-7 izvršena pismenim putem dakle i zapisnički sa navođenjem datuma predaje u posjed, što dokazuju i iskazi svjedoka tuženika Josipa Ravnića, bivšeg direktora (list 2 zap. od 27.03.2006.god.) i svjedoka Roberta Stante koji je bio član komisije za primopredaju prostora, te da taj zapisnik za prostor U7 sa datumom predaje u posjed tužitelju tuženik nije dostavio do zaključenja glavne rasprave ne dajući razloge za takav postupak nikakva logičan razlog, unatoč činjenici što njegovi svjedoci spominju postojanje tog zapisnika sa utvrđenim datumom predaje prostora. Nije nadalje



prijeporno, da je između predstavnika stranaka osim pismene prepiske na str. 107 i 108 spisa glede rješavanja problema, dolazilo i do usmenih razgovora što proizlazi i iz iskaza svjedoka Josipa Ravnića bivšeg direktora tuženika (list 3 zap. od 27.03.2006.god.), kao što je nesporno da u spisu na str. 46 i 105-106 spisa prileži specifikacija koju je ovdje tuženik ispostavio tužitelju glede vrijednosti opreme koju mu je isporučio za predmetni prostor. Nadalje nesporno je između stranaka, što proizlazi i iz iskaza svjedoka tuženika Roberta Stante (list 3 zapisnika od 09.05.2006.god.), da je tužitelj doista tuženiku vratio od predanog inventara vitrinu za sladoled čiju je vrijednost tuženik utvrdio u visini od 36.832,40 kuna, list 105 spisa. Nije nadalje sporno da tuženik tužitelju nije ispostavio pojedinačni račun za inventar naveden na str. 105 do 106 spisa, već mu je dostavio prethodno navedenu specifikaciju na str. 105-106 spisa budući iz iskaza ranijeg zz tuženika sada svjedoka Josipa Ravnića utvrđeno da je postojao samo zajednički zbirni račun za opremu cjelokupnog prostora kao cjeline (list 3 zap. od 27.03.2006.god.), a ne pojedinačni račun koji bi se ispostavio tužitelju. Nesporno je nadalje da je tuženik dostavljao tužitelju zajedničke račune za struju i vodu za oba pravno odvojena prostora U7 i T13, što dokazuje i nalaz i mišljenje oba vještaka, kao i evidencija bilježnice svjedoka Roberta Stante na str. 157 do 221 spisa.

Konačno, a što je bitno za ovu parnicu nesporno je da je Tržnica kao ovrhovoditelj doista pokrenula protiv tužitelja Avina d.o.o Pula (list 129 izvadak iz trgovačkog registra) ovršni postupak pod posl.br.Ovr-2556/98, budući je rješenjem poslovni broj Ovr-2556/98 od 04.03.1999.god. tuženik kao ovršenik upućen na pokretanje ove parnice radi proglašenje ovrhe nedopuštenom, budući je prethodno vezano za prijedlog ovdje tuženika kao ovrhovoditelja doneseno rješenje o ovrsi od 29.10.1998.god., kojim rješenjem o ovrsi je određena provedba ovrhe uklanjanjem ovršenika i svih njegovih stvari iz prodajnog prostora U-7 površine 17.16.m2 te predajom tog prostora u posjed ovdje tuženika dakle Tržnice d.o.o. a sve iz razloga nepodmirenog ukupnog iznosa od 157.620,50 kuna, list 1 i 2 ovršnog predmeta Ovr-2556/98. Nije konačno prijeporno da je ovršni postupak u cijelosti proveden na način da je ovdje tuženik uveden u posjed predmetnog prodajnog prostora što proizlazi iz zapisnika sudskog ovršitelja od 21.01.2000.god. na str. 71-72 navedenog ovršnog predmeta prema kojem zapisniku je prodajno mjesto U-7 predano u posjed predstavniku ovdje tuženika te je dana 16.03.2000.god. doneseno rješenje kojim je ovršni postupak glede iseljenja dovršen a koje je postalo pravomoćno 20.04.2000.god.

Ono što je u ovoj pravnoj stvari sporno jest pitanje kako to valjano „dijagnosticira“ i sam punomoćnik tužitelja da li su u trenutku zaprimanja prijedloga za ovrhu tj. 23.10.1998.god. postojali uvjeti za provedbu ovrhe, a u svezi s tim prijeporno je i pitanje na koje ukazuje tužitelj da li je tužitelj na taj datum bio što dugovao tuženiku s osnova sporazuma broj 513 za prodajni prostor U-7, te ukoliko tužitelj nije dugovao nikakav iznos za prostor U7, da li su postojali uvjeti za provođenje ovršnog postupka Ovr-2556/98 koji je rezultirao predajom u posjed tog prostora ovdje tuženiku kao ovrhovoditelju. U svezi s tim sporno je i pitanje na koje ukazuje tužitelj da li je trebalo kod utvrđivanja postojanja tražbine Tržnice prema tvrtki Avin d.o.o. uzeti u obzir točnije (kako to navodi ovdje tužitelj) prebiti (list 104 spisa) i iznos vraćene vitrine u vrijednosti od 36.802,40 kuna, list 46, sa iznosom treće rate dospjele 01.06.1998.god., list 99 spisa, a koju vitrinu je i po priznanju tuženika tužitelj nesporno vratio tuženiku (što potvrđuje i iskaz djelatnika tuženika Roberta Stante list 3 zap. od 09.05.2006.god.). Sporno je i pitanje da li je trebalo kod obračuna duga u trenutku zaprimanja prijedloga za ovrhu uzeti u obzir i kašnjenje samog tuženika kao zakupodavca glede završetka radova a ti- me i priznavanje tužitelju penala u visini od 10% odnosno kako to tužitelj navodi na listu 99 spisa i daljnjeg iznosa od 16.799,64 kune, koji iznos bi se također trebao odbiti od navodnog duga, te da li je trebalo tužitelju isporučiti račun vezano za popis



opreme na str. 46 odnosno 105 do 106 spisa kako bi tužitelj ostvario kako on navodi olakšicu - 10% poreza na promet, list 142 spisa iskaz zz-a. Sporno je i pitanje da li bi dug tužitelja postojao da je uzet u obzir i iznos plaćen za prostor T13 u visini od 42.117,08 kn, na str. 56 spisa. Dakle, prijeporno je pitanje da li su svi ovi iznosi postojali u trenutku zaprimanja prijedloga za ovrhu, te ako jesu da li su se ovi iznosi trebali priznati tužitelju kao ovršeniku te da li su se onda mogli odbiti od iznosa kojeg u prijedlogu za ovrhu navodi tuženik kao ovrhovoditelj uključujući i iznos koji je plaćen glede rate za prodajni prostor T-13, te da li bi se po odbijanju svih tih iznosa mogao stvoriti zaključak da tužitelj tuženiku na dan 23.10.1998.god. u biti nije dugovao ništa, ili je dugovao manji iznos zbog kojeg bi se primijenila situacija tzv. „tolerancije“ koju opisuje zz tuženika Mladen Ivančić, iz čega bi proizlazio zaključak da je zbog toga sam ovršni postupak koji je vođen i proveden u predmetu Ovr-2556/98 bio nedopušten, jer nije postojao razlog za započinjanje i provođenje ovrhe. U svezi s navedenim sporno je i pitanje da li se ovršni postupak mogao voditi u odnosu na prodajni prostor U7 i to radi dijela dugova za prodajni prostor T13.

Po ocjeni ovog suda na temelju analize svih postojećih dokaza u spisu nisu postojali uvjeti za provođenje ovrhe u predmetu Ovr-2556/98 glede onih iznosa koji se navode u rješenju o ovrši.

Već navedenim Sporazumom broj 513 od 27.06.1997.god. (listovi 36 do 38) te u svezi s tim sporazumom Ugovorom o zakupu prodajnog prostora U7 broj 514 od istog datuma kao razlog raskida tog Ugovora navedena je okolnost iz članka 6 Sporazuma broj 513 prema kojem članku je ugovorena prema datumima dinamika isplate iznosa učešća, o čemu je ranije obrazlagano, te je predvišeno ugovornom voljom stranaka da će se ugovor smatrati raskinutim u slučaju da korisnik, dakle tužitelj ne izvrši uplatu makar i jedne rate, prema rokovima u navedenom članku. U suvremenom pravu, strankama se dopušta ugovaranje posebnih klauzula kojima se predviđaju razlozi jednostranog raskida ugovora. Dakle ugovaratelj vjeran ugovoru kod neispunjenja dvostrano obveznog ugovora ima ugovorno ili zakonsko pravo na raskid ugovora. Ugovaratelji su jasno i precizno u Sporazumu broj 513 za prostor U7 ugovorili tzv. dinamiku isplate iznosa od 94.380,00 DEM, odnosno prema ugovoru o zakupu iznosa od 335.992,80 kn, sukladno članku 6 navedenog Sporazuma broj 513. Razloge poštivanja rokova uplate objasnio je u svom iskazu zz tuženika Mladen Ivančić na ročištu od 05.12.2005.god. navodeći da je i tuženik imao obvezu prema izvođaču radova tvrtki Gradine inženjering koja je bila nositelj radova na rekonstrukciji, te da je već u navedenim ugovorima dana maksimalna mogućnost zakupcima (list 8 istog zapisnika) da svoje učešće izvrše u 4 rate, pa ako to nije učinjeno da tada i tuženik nije mogao izvršiti obveze prema navedenoj tvrtki tj izamortizirati iste „pa smo išli na raskid ugovora“, budući je i Tržnica imala obvezu rješavanja kredita (list 7 istog zapisnika), objasnivši da se radilo o tom nivou tolerancije kad su zakupci započeli uspješno raditi nakon 2 do 3 godine ali ne i u situaciji kad nisu ni počeli s radom. Opisano djelomično prihvaća i ovaj sud je i iz samog sadržaja navedenih Sporazuma i ugovora o zakupu proizlazi da su u biti zakupci, dakle ovdje tužitelj, bile osobe koje su vršile financiranje, barem u bitnom dijelu, rekonstrukcije zgrade tržnice, zbog čega su i logično navedeni datumi u članku 6 Sporazuma, list 36 poledine spisa, na način da su točno određeni datumi dospjeća svake od četiriju rata glede preostalih 50% sredstava učešća i to :01.06.1997., 01.12.1997., 01.06.1998. i 01.12.1998.god., uz jasno navođenje da će se Ugovor o zakupu „smatrati raskinutim“ ako korisnik ne uplati makar i jednu ratu iz navedenog Sporazuma. Tužitelj je prihvatio takvu ugovornu odredbu, kako u Sporazumu broj 513, tako i u ponovo potpisanom Ugovoru o zakupu prodajnog prostora U7 u članku 6 koji članak ga je ponovo „podsjetio“ na njegovu obvezu, list 42 poledine spisa. Stoga su u tom dijelu neosnovani navodi svjedoka Sinanudina Hodže, brata zz tužitelja, da nisu dobili pisanu opomenu za



raskid ugovora zbog neplaćanja (list 9 spisa), jer je prema potpisanom Sporazumu i Ugovoru takvu opomenu nisu niti trebali dobiti. Ista je prema članku 5 Ugovora bila predviđena samo iz razloga navedenih u tom članku (5 ugovora) ali ne i u slučaju iz članka 6 Sporazuma, na što je uostalom tužitelj ponovo upozoren u članku 6 Ugovora broj 514 navodom da se „ovaj ugovor smatra raskinutim kad se ispune razlozi navedeni u članku 6 Sporazuma.... broj 513“. Da je prikupljanje sredstva iz učešća zakupaca bio vrlo bitan element ugovora proizlazi i iz iskaza svjedoka Sinanudina Hodže, list 4 zapisnika od 05.12.2005.god. kad jasno navodi „razgovarali smo, bilo je razgovora s njima, sa Ivančićem, njima je bilo bitno prikupiti novac radi realizacije njihova projekta“. Stoga navodi istog svjedoka da ugovor nije pročitao nego je samo potpisan tužitelja ne stavljaju u pravno povoljniji položaj, kao niti okolnost da su novci za tužitelja trebali doći iz inozemstva. Međutim, razvidno je da se navedena ugovorna odredba „na terenu“ ipak „ublažavala“ što dokazuje i iskaz zz tuženika Mladena Ivančića koji je u svom objektivnom iskazu priznao da je Tržnica bila „tolerantna“ ne samo glede plaćanje zakupnine nego i glede plaćanja rate za udružena sredstva (list 6 zapisnika od 05.12.2005.god.) na način da tako nisu radili da ne bi imali nijednog zakupoprimga, jer niti jedan zakupac nije na vrijeme uplaćivao ugovorne obveze (list 7 istog zapisnika), ali da je tolerantna odnos bio „za 10 -15 dana kašnjenja“, list 8 istog zapisnika, odnosno do „mjesec dana kasnije, dok je to Tržnica mogla financijski izdržati“ što dakle upućuje da se u praksi ipak odstupalo od fiksnih rokova navedenih u Sporazumu i Ugovoru o zakupu. Stoga je po ocjeni ovog suda tužitelj takvim toleriranjem kašnjenja uplata rata za učešće ipak barem u praksi derogirao smisao odredbe glede bitnosti poštivanja striktnog roka uplate, te je razvidno ipak vodio računa o „fleksibilnosti“ na način da nije odmah uzimao da su ugovori raskinuti s obzirom na visinu sredstava koja su se takvim uplatama kroz učešće osiguravala, što uostalom proizlazi iz iskaza zz tuženika kad navodi „jer su i oni (zakupci op.a.) doista uložili značajna sredstva“.

Točno je da pismeni nalaz i mišljenje vještaka financijske struke, na str. 232 spisa ukazuje da je tužitelj uplatu prvih 50% učešća u visini od 167.996,40 kn umjesto 30.06.1997.god. izvršio već 24.01.1997.god. (dakle ranije op.a.), uplatu prve rate od 42.117,08 kn umjesto 01.06 (07. op.a.) 1997.god. izvršio 01.08.1997., druge rate od 42.117,08 kn umjesto 01.12.1997.god. izvršio je ranije 01.08.1997.god., te uplatu treće rate od 42.117,08 kn umjesto 01.06.1998. nije izvršio već se kasnije pozvao na prijeboj, list 99 spisa sa vrijednošću vraćene vitrine. No iz postojećih dokaza u spisu proizlazi da se sam tužitelj pravovremeno obratio tuženiku ne samo usmeno nego i sa dva dopisa od 05.02.1998.list 107 spisa ukazujući već tada na problem sa vitrinom, te ponovo dopisom od 08.04.1998.god., list 108 spisa koji je uredno zaprimljen od strane tuženikove službe dana 09.04.1998.god., dakle prije dospijeca treće rate na ime udruživanja sredstava u visini od u visini do 42.111,08 koja je dospijevala tek 01.06.1998.god., list 232 spisa (nalaz i mišljenje vještaka). Razvidno je stoga da tuženik iako uredno obaviješten nije uzeo u obzir reklamaciju tužitelja, niti je treću ratu umanjio za visinu vraćene vitrine od 36.802,40 kn, niti za iznos plaćen na str. 56 spisa za prostor T13 u visini od 42.117,08 kn plaćen dana 31.07.1997.god., za koji razvidno nije postojao pravni osnov u vidu ugovora o zakupu i za taj prostor.

Iz iskaza svjedoka Selimira Hodže (list 3 zapisnika od 05.12.2005.god.9 proizlazi da je puno puta on razgovarao sa predstavnicima tuženika glede opisanih problema ali da nitko od njih nije ništa objašnjavao što će biti glede penala i opreme, te da sve što je plaćeno je plaćeno za prostor U7 (list 4 istog zapisnika), te je od strane tužitelj i predloženo da ono što je plaćeno bude za prostor T13 bude „prebačeno na ime uplate za U7“ (list 4 istog zapisnika). I iz iskaza zz tuženika Mladena Ivančića, list 6 zapisnika od 05.12.2005.god. doista proizlazi da su vođeni pregovori glede rješavanja problema za tužiteljem te da je „svjedok“ dolazio u par



navrata za prostor uz naglasak zz tuženika „on je više puta bio kod nas, za druge prostore ali bio je i za ovaj“ (list 7 istog zapisnika), potvrdivši da niti jedan zakupac nije na vrijeme uplaćivao ugovorne obveze. I iz iskaza ranijeg direktora tuženika svjedoka Josipa Ravnića, list 3 zapisnika od 27.03.2006.god. utvrđeno je da je vezano za opisanu problematiku bilo „pisanja“, te su Hodže kontaktirali glede toga sa direktorom (Ivančićem op.a.).

Sud prihvaća iskaz svjedoka brata zz tužitelja Sinanudina Hodže, neovisno o tome što je imenovani kao brat zz tužitelja Selimira Hodže bio zainteresiran za ishod ove parnice, budući tuženik nije dostavio dokaz o datumu izvršene primopredaje prostora U7 tužitelju. Naime iz iskaza tog svjedoka tužitelja, (list 2 zapisnika od 05.12.2005.god.) utvrđeno je da je predaja prostora U7 kasnila za više od mjesec dana iza roka, dakle više od mjesec dana od 30.05.1997.god. pa navode zz tuženika (list 7 istog zapisnika) da on „vjeruje“ da je prostor predan na vrijeme bez dostavljanja zapisnika o tome ovaj sud nije prihvatio. Naime i drugi svjedok tuženika Josip Ravnić kao bivši direktor tuženika jasno je ukazao da neki od prostora ipak nisu predani do 22.06.1997.god. kad je bilo otvorenje (list 2 zapisnika od 27.03.2006.god.), te da bi se na zapisniku o primopredaji vidio datum kad je ista izvršena, uz navod „trebali bi postojati zapisnici glede primopredaje“, list 4 istog zapisnika, što je u suglasju i sa iskazom svjedoka tuženika Roberta Stante.

Stoga po ocjeni ovog suda tužitelj s pravom ukazuje da je tuženik trebao prema članku 10 Sporazuma broj 513 u slučaju prekoračenja roka za izvedbu svih radova do 30.05.1997.god. za više od 30 dana umanjiti obveze korisniku za 10 % „od tada uplaćenog iznosa“, list 37 spisa, odnosno za iznos od 16.799,64 kn, budući je tužitelj do tada udružio iznos kako i sam navodi od 167.996,40 kn, list 99 spisa, a što je tužitelj razvidno na vrijeme tražio, prije dospjeća treće rate (01.06. 1998.god.). Naime tuženik na kojem je bio teret dokaza dostavom zapisnika o primopredaji predmetnog prostora U7 nije demantirao svoje zakašnjenje koje proizlazi iz iskaza navedenog svjedoka tužitelja, pa je i taj iznos trebalo uzeti prilikom obračuna preostalog duga tužitelja na dan 23.10.1998.god. kad je zaprimljen prijedlog za ovrhu.

Između tužitelja i tuženika sukladno članku 7 st. 2 Sporazuma broj 473, list 39 poledine spisa nesporno nije došlo za prostor T13 do zaključenja Ugovora o zakupu, a tužitelj je također nesporno izvršio uplatu dijela sredstava u visini od 42.994,22 kn dana 31.07.1997.god., list 56 spisa za prostor T13. Isto tako iz iskaza zz tužitelja Selimira Hodže proizlazi da poslovni prostor T13 nikad nije niti korišten, list 17 spisa, a tuženik osim paušalnog iskaza zz-a Mladena Ivančića kad navodi da su poslovni prostori U7 i T13 korišteni do „kolovoza 1999.godine“, što nije točno (barem ne za prostor U7) ne dokazuje ničim tu pozitivnu tvrdnju. Soga tužitelj u ovoj parnici s pravom traži, ročište od 18.07.2006.god., da se utvrdi, list 225 spisa, kako dug na dan 23.10.1998.god. (omaškom se navodi 29.10.1998.) tako i da se uzimajući u obzir nepostojanje pravne osnove za prostor T13 uzmu u obzir i isplate izvršene za taj prostor za kojeg stranke nikad nesporno nisu zaključile ugovor o zakupu, te da se iste pribroje izvršenim isplatama za prostor U7, za koji je uostalom nesporno jedino i vođena ovrha u predmetu Ovr-2556/98.

Utvrđeno činjenično stanje ukazuje da je tužitelj na vrijeme upoznao sa svojim traženjima ovlaštene osobe tuženika, već i puno mjeseci prije zaprimanja prijedloga za ovrhu, zatraživši da mu se od njegove obveze na ime treće rate koja je dospjela 01.06.1998.god. odbiju iznosi na ime ugovornih penala zbog zakašnjenja, vraćene vitrine te uračuna iznos plaćen za poslovni prostor T13 list 56 spisa. Tuženik nije ponudio racionalno objašnjenje zbog čega je odbio takve zahtjeve tužitelja. Isto tako tuženi nije ponudio logično



objašnjenje zašto pokreće ovrhu u predmetu Ovr-2556/98 u odnosu na poslovni prostor U7 a iz razloga visine dugovanja od 157.620,50 kn (list 1 ovršnog predmeta) iako se u visinu tog duga uračunava i dugovanje za režije i to za poslovni prostor T13. Osim toga u iznos od 157.620,50 kn uračunava se i dugovanja za režije za poslovni prostor U7, što opet ne dovodi tuženika u pravno povoljniji položaj budući je za dugovanje po tom osnovu bio dužan ispoštivati članak 5 Ugovora o zakupu broj 514, glede dostave pisane opomene, koju prema iskazu svjedoka Sinanudina Hodže, list 9 spisa nije ispoštivao.

Poradi utvrđivanja točne visine duga, odnosno činjenice da li je isti uopće i postojao na dan 23.10.1998.god. kad je pokrenuta ovrha radi predaje u posjed prostora U7, provedena su dva financijska vještačenja, uz usmeno izlaganje nalaza i mišljenja vještakinje na ročištu od 10.06.2008.god. Iz pismenog nalaza i mišljenja vještakinje financijske struke Bojane Galinac od 06.04.2007.god. i dopune istog od 20.03.2008.god. (listovi 231 do 234 i 244 do 245 spisa) utvrđeno je da je tužitelj za prostor U7 prema Sporazumu o udruživanju sredstava broj 513/97 na dan 23.10.1998.god. dugovao iznos po osnovi dospjelih rata od 83.762,26 kn, list 232 spisa. Tužitelj je nadalje dugovao prema ukupnom iznosu računa, prikazanih na str. 233 spisa iznos od 20.808,20 kn, od čega iznos od 2.152,72 kn na ime prostora T13, a iznos od 18.655,48 kn za prostor U7, list 233 spisa. Ukoliko bi se uzelo da je Tržnica otvorena sa datumom 22.06.1997.god. (po iskazu svjedoka Josipa Ravnića, list 150 spisa) tada bi tužitelju prema sporazumu zbog kašnjenja tuženika za više od 15 dana pripao iznos od 5% do tada uplaćenog iznosa od 164.176,52 kn ili 8.203,83 kn, list 232 spisa. Stoga ako se od iznosa ne ime neplaćene treće rate na ime udruživanja sredstava u visini od 83.762,26 kn odbije iznos od 8.203,83 kn na ime penala dobije se iznos od 75.558,43 kn što sa iznosom od 18.655,48 kn na ime nepodmirenih režija sa prostor U7 predstavlja svotu od 94.213,91 kn. Ukoliko se od tog iznosa odbije iznos uplate sredstava za prostor T13 ili 42.994,22 kn te daljnji iznos od 36.802,40 kn za vitrinu, visina duga na dan 23.10.1998.godine bi iznosila 14.417,29 kn, list 234 spisa.

Vezano za dopunski nalaz i mišljenje iste vještakinje od 20.03.2008.god., na str. 244 spisa utvrđeno je da je dug na dan 23.10.1998.god. na ime neuplaćenih sredstava iznosio 83.762,26 kn, od čega je na ime penala ako se uzme da je zakašnjenje u izvedbi radova bilo preko 30 dana iznosilo u penalima 16.417,65 kn (ili  $164.176,52 \times 10\% = 16.417,65$  kn), pa ako se iznosi penala odbiju od navedenog iznosa dolazi se do iznosa od 67.344,61 kn kojem iznosu valja pribrojiti iznos od 18.655,48 kn na ime neplaćenih režija samo sa prostor U7, pa se dolazi do iznosa od 86.000,09 kn, list 244 spisa. Od tog iznosa prema nalazu i mišljenju vještakinje valjalo je odbiti iznos od 42.994,22 kn na ime izvršene uplate za prostor T13, te iznos od 36.802,40 kn na ime vitrine te se dolazi do duga od 6.203,47 kn, list 244 spisa. Uzimajući u obzir navode tuženika, ročište od 17.01.2008.god, list 146 spisa, da ukoliko postoji i jedna kuna duga da je ovrha osnovana tada bi sukladno podacima iz nalaza i mišljenja predmetna ovrha bila dopuštena, ali samo ako su ispunjenje pretpostavke iz Ugovora o zakupu broj 514. Naprotiv, iznosi na koje je pravovremeno ukazivao tužitelj - ugovorni penal od 10% ili 16.417,65 kn, zatim uplata od 31.07.1997. na str. 56 od 42.994,22 kn za prostor T13, te vrijednost vitrine od 36.802,40 kn, list 105 spisa zbrojeno daju iznos od 96.214,27 kn dakle iznos koji prelazi treću ratu dospjelu dana 01.06.1998.god. u visini od 83.762,26 kn iz čega se nameće zaključak da tuženik nije mogao smatrati, bez uzimanja u obzir navedenih činjenica da su se ispunile pretpostavke iz Sporazuma broj 513 i članka 6 tog sporazuma. S druge strane budući da ostatak duga otpada na dio neplaćenih režija koje prijebojom nisu pokrivena tada je tuženi, ako već nije bio u odnosu na tužitelja „tolerantan“ onako kako je to opisao njegov ZZ tada je bio dužan postupiti po članku 5 ugovora o zakupu broj 514.



I iz nalaza i mišljenja vještakinje financijske struke Laure Racichlist 26 do 34 spisa utvrđeno je da je tužitelj također pretplatio za prostor U7 iznos od 19.118,09 kn. Navedeni nalaz i mišljenje međutim nije korišten za izvođenje zaključaka budući i prema usmenom iskazu vještakinje Bojane Galinac, list 257 spisa, prethodna vještakinja nije uzela u obzir navedene datume, niti je uzela u obzir druge parametre, vrijednost vitrine, amortizaciju, itd, što prihvaća i ovaj sud, pa se taj nalaz nije mogao koristiti kao „odlučujući“ za izvođenje zaključaka u ovoj parnici.

Međutim iz prijedloga za ovrhu temeljem koje je i doneseno rješenje o ovrsi evidentno je utvrđeno da se ovrha provodila isključivo za prodajni prostor U7 dok se u prijedlogu za ovrhu doslovce navodilo da ovršenik nije „do danas platio treću ratu po Sporazumu broj 514 i sporazumu broj 473, te aneksu Sporazuma broj 475/97 u visini od 141.087,88 kn, a također niti naknadu za utrošak vode, el. energije i ostale naknade u visini od 16.532,62 što ukupno iznosi 157.620,50 kn.“ Kako se rješenje o ovrsi i prema Ovršnom zakonu NN 57/96 od 12.07.1996.god. koji se tada primjenjivao izdavallo sukladno članku 37 st. 3 otiskivanjem štambilja na prijedlogu za ovrhu čime se, a što je bitno naglasiti prihvaćao sadržaj navedenog prijedloga za ovrhu, razvidno proizlazi da je ovdje tuženik kao ovrhovoditelj razloge za ovrhu našao u neplaćenju trećoj rati po „sporazumu broj 473“ koji se međutim odnosio na prodajni prostor T13, list 39 ovog spisa, dakle ne na neplaćenu treću ratu za Sporazum broj 513 koji se odnosio na prodajni prostor U7, a ovrha je nesporno pokrenuta i provedena u odnosu na prostor U7. Nadalje ovdje ovršenik je kao ovrhovoditelj u navedenom ovršnom postupku Ovr-2556/98 u ukupnu visinu duga na dan 23.10.1998.god. uračunao i režije za ali opet za prostor T13 u visini od 16.532,62 kn, uz poziv na Aneks sporazuma ali onog za prodajni prostor T13 u odnosu na koji Ugovor o zakupu i nije bio potpisan, i u odnosu na koji se ovrha i nije provodila, jer se ista provodila samo za prostor U7. U takvoj konfuziji uzimajući u obzir nalaz i mišljenje vještakinje Bojane Galinac, glede utvrđenih iznosa koje nijedna strana nije osporila, list 234 i 244 spisa valjalo je utvrditi, po odbijanju iznosa na str. 244 spisa točke 2., 3., 5. i 6. od iznosa prikazanog u točki 1. da je tužitelj doista izvršio plaćanje većine obveza u odnosu na prostor U7 glede kojeg je ovrha i provedena, a zbog kojeg prostora je ovrha isključivo i vođena. Osim toga tužitelji s pravo ukazuju na primjenu članka 5 Ugovora o zakupu, list 42 poledine spisa kad navode da se iz tih razloga ugovor o zakupu mogao otkazati jedino ako su se ispunile pretpostavke iz tog članka – preporučena pismena opomena glede naplaćene zakupnine ili druge naknade za prostor. Tuženik doista tijekom ove dugotrajne parnice, iako je ovršni postupak Ovr-2556/98 vodio i zbog neplaćenih režija nije dokazao da je postupio sukladno toj ugovornoj odredbi, sukladno načelu „pacta sunt servanda“. Iz iskaza svjedoka Sinanudinina, što tuženik i nije opovrgnuo utvrđeno je da je naknadno tijekom parnice plaćen i cjelokupan iznos potraživanja tuženika upravo za prostor U7, što uostalom i nije odlučujuće za ishod ove parnice. Ono što je po ocjeni ovog suda bitno jest iskaz ZZ tuženika koji je jasno naglasio Mladena Ivančića koji je jasno naglasio da je postojao ne terenu prag tolerancije glede kašnjenja zakupaca, te da razvidno u odnosu na tužitelja doista nisu uzeti u obzir penali zbog zakašnjenja, list 18 spisa, iz razloga koje je naveo ZZ tuženika, odnosno da nije izvršen prijeboj dospjelog iznosa duga za treću ratu po sporazumu broj 513 za prostor U7, a ne kako se krivo navodi u prijedlogu za ovrhu Sporazumnu broj 514, sa iznosom vrijednosti vraćene vitrine, list 105 spisa u visini od 36.802,40 kn, iako je tuženi o tome imao saznanja zbog stalnih razgovora sa predstavnikom tužitelja, kao i temeljem dopisa na str. 107 i 108 spisa. Konačno i iz usmenog izlaganja nalaza i mišljenja vještakinje Bojane Galinac na ročištu od 10.06.2008.god. proizlazi da ukoliko se uzme u obzir i iznos amortizacije da bi pretplata tužitelja iznosila ako se uzme u obzir da je dovršetak radova bio 22.06.1997.godi iznos od 13.381,06 kn. Nadalje ako bi se uzeo u obzir



dovršetak radova na dan 17.07.1997.god. i iznos duga od 6.203,47 kn, list 256 poledine spisa, tada bi amortizacija iznosila 25.940,46 kn pa bi pretplata iznosila 19.736,99 kn. Po ocjeni ovog suda neovisno o uračunavanju amortizacije iz svih prethodno navedenih razloga nisu postojali uvjeti za ovrhu.

Stoga je ovrha određena i provedena temeljem podataka iz ovršnog prijedloga koji nisu bili točni kako glede osnova dugovanja, tako i glede visine istog, pa u skladu s navedenim nisu bili ispunjeni uvjeti za pokretanjem ovrhe iz članka 6 Sporazuma broj 513, i članka 5 i 6 Ugovora o zakupu broj 514, te je istu valjalo proglasiti nedopuštenom.

Sukladno svemu obrazloženom valjalo je u cijelosti usvojiti tužbeni zahtjev tužitelja prema tuženiku i temeljem članka 56 OZ-a te odlučiti kako u izreci ove odluke.

Glede postupovnog dijela parnice valjalo je odbiti kao nepotrebne (list 6 zapisnika od 12.09.2012.godine) dokaze naknadno predložene po tuženiku (između ostalog saslušanje knjigovođe, uviđaj na licu mjesta, novo financijsko vještvo-ročište od 04.07.2012. godine, list 4 zapisnika) budući postojeći dokazi u spis daju dovoljan osnov za presuđenje ovog dugotrajnog postupka.

Odluka o parničnog trošku temelji se na članku 154 st. 1 ZPP-a.

Budući je tužitelj u ovoj parnici uspio u cijelosti a bio je zastupan po punomoćnici odvjetnici valjalo mu je priznati prema prvom troškovniku na str. 260 do 261 spisa po starijoj tarifi nagradu za sastav tužbe od 19.03.1999.god. 188 bodova ili 1.880,00 kuna, tbr.7/1, nagradu za zastupanje na ročištima od 18.08.1999., 30.08.1999., 07.12.1999., 07.09.2000., 04.12.2000., po 1.880,00 kuna za svako ročište, tbr.9/1, a za zastupanje na ročištima od 24.06.1999., 13.09.2001., i 26.03.2003., po 940 bodova za svako ročište, tbr.9/2, a za zastupanje na ročištima od 20.12.1999. i 08.03.2001., po 470,00 kuna za svako ročište, tbr.9/1, te za sastav obrazloženog podneska od 27.03.2001.god. 1.880,00 kuna, tbr. 8/1. Prema novoj tarifi tužitelju je valjalo priznati nagradu za sastav neobrazloženih podnesaka od 12.01.2005, 24.02.2005. i 13.10.2005. po 250,00 kuna za svaki podnesak, tbr.8/3, za zastupanje na ročištu od 24.10.2005., 1 250,00 kuna, tbr.9/2, te za zastupanje na ročištu od 29.06.2006.god. 625,00 kuna, tbr. 9/5, kao i za zastupanje na ročištima od 05.12.2005., 17.01.2006., 27.03.2006., 09.05.2006., 18.07.2006., 16.05.2007. i 10.06.2008. po 2.500,00 kuna za svako ročište, tbr.9/1, što zbrojeno iznosi ukupno 37.045,00 kuna uz PDV od 22% ili 8.149,90 kuna po tom osnovu ukupno 45.194,90 kuna. Tužitelju nadalje pripada i trošak sudskih pristojbi i to za tužbu od 4.100,00 kuna koji iznos je plaćen, list 7 poledine spisa, po tar.br.1 st.1, kao i daljnji trošak sudske pristojbe na presudu od 1.926,00 kuna, po tar.br.2 st.1, ili na ime sudskih pristojbi ukupno 6.026,00 kuna.

Nadalje, tužitelju pripada i trošak plaćenih predujmova za vještačenje i to za Lauru Rachich 2.132,00 kuna po računu na str. 48 spisa, i 1.192,00 kuna po računu na str. 62 spisa, te za vještačenje po vještakinji Bojani Galinac i to 2.196,00 kuna, list 235 spisa, te daljnjih 244,00 kuna, list 258 spisa, ili ukupno 5.764,00 kune.

Sukladno obrazloženom tužitelju je valjalo po tom prvom troškovniku priznati iznos od 56.984,90 kuna (ili 45.194,90 kuna + 6.026,00 kuna + 5.764,00 kuna), list 260 poledine spisa. Kako je tužitelj po tom prvom troškovniku potraživao ukupan iznos od 62.259,30 kn, list 261 spisa, valjalo ga je po tom prvom troškovniku odbiti za iznos parničnog troška od 5.274,40 kn, list 261 spisa.



Tužitelju je nadalje prema drugom troškovniku na str. 344 spisa valjalo priznati nagradu za zastupanje na ročištima od 27.05.2010.g., 16.05.2012., 04.07.2012. i 12.09.2012. po 250 bodova ili 2.500,00 kn za svako ročište po tbr. 9/1, te za zastupanje na ročištu od 18.04.2012. g. 25% ili 62,5 bodova ili 625,00 kn po tbr. 9/5, te za sastav obrazloženih podnesaka od 27.05.2010.g. i 18.04.2012.godine po 250 bodova ili po 2.500,00 kn za svaki podnesak, što po tom drugom troškovniku daje iznos od 15.625,00 kn uz PDV od daljnjih 3.906,25 kn, ukupno 19.531,25 kn, uz trošak stvarno utrošenog predujma za dopunsko vještvo od 2.460,00 kn, ukupno po tom drugom troškovniku iznos od 21.991,25 kn. Kako je tužitelj po tom drugom troškovniku potraživao iznos od 22.431,25 kn valjalo ga je sukladno obrazloženom odbiti po tom troškovniku za iznos parničnog troška od 440,00 kn (višak preostao po isplati vještakinje Galinac).

Sukladno obrazloženom valjalo je u konačnici tužitelju na ime parničnog troška dosuditi iznos od 78.976,15 kn (ili po prvom troškovniku iznos od 56.984,90 kn + 21.991,25 kn = 78.976,15 kn) koji iznos parničnog troška je tužitelju dužan isplatiti tuženi, stav II izreke presude.

Sukladno obrazloženom tužitelja je valjalo odbiti prema tuženiku za ukupan iznos parničnog troška od 5.714,40 kn (ili 5.274,40 + 440,00), stav III izreke ove presude, kao neosnovan.

Tuženik je u cijelosti izgubio ovu parnicu pa ga je valjalo odbiti prema tužitelju za iznos parničnog troška od 48.321,00 kuna (ili 32.696,00 po prvom troškovniku + 15.625,00 kn po drugom troškovniku), kao neosnovan, stav III izreke presude.

**U Puli, 20. rujna 2012. godine**

**S u d a c**

**Saša Javoran, v.r.**

### **POUK O PRAVNOM LIJEKU**

Protiv ove presude dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovome sudu u 3 istovjetna primjerka, u roku od 15 dana, od dana primitka prijepisa iste. O žalbi odlučuje Županijski sud u Puli.

**Dna:**

- tužitelju po pun.
- tuženiku po pun.





1. The first part of the report deals with the general situation of the country and the progress of the work during the year. It is divided into two main sections: the first section deals with the general situation of the country and the progress of the work during the year, and the second section deals with the specific results of the work.

2. The second part of the report deals with the specific results of the work. It is divided into three main sections: the first section deals with the results of the work in the field of research, the second section deals with the results of the work in the field of education, and the third section deals with the results of the work in the field of administration.

3. The third part of the report deals with the conclusions and recommendations. It is divided into two main sections: the first section deals with the conclusions, and the second section deals with the recommendations.

4. The fourth part of the report deals with the appendix. It is divided into two main sections: the first section deals with the list of references, and the second section deals with the list of figures and tables.

5. The fifth part of the report deals with the summary. It is divided into two main sections: the first section deals with the summary of the main findings, and the second section deals with the summary of the conclusions and recommendations.

6. The sixth part of the report deals with the bibliography. It is divided into two main sections: the first section deals with the list of references, and the second section deals with the list of figures and tables.

7. The seventh part of the report deals with the index. It is divided into two main sections: the first section deals with the list of references, and the second section deals with the list of figures and tables.