



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Dršćevka 1, 52000 Pazin

P-222/2025-16

## 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 Pazinu, po sucu Tamari Lakoseljac Benčić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Pula usluge i upravljanje d.o.o., Pula, Trg kralja Tomislava 7, OIB 24406172697, kojeg zastupa punomoćnik Željko Pavletić, odvjetnik u Puli, protiv tuženika PLINKO d.o.o., Pula, Radićeva 6, OIB 06321070528, kojeg zastupa punomoćnik Filip Simić, odvjetnik u Zajedničkom odvjetničkom uredu Filip Simić i Lara Tončić, u Puli, radi predaje u posjed, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave u nazočnosti punomoćnika stranaka, 12. svibnja 2026. i objavljene 16. lipnja 2026.,

### p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"Nalaže se tuženiku Plinko d.o.o. da tužitelju Pula usluge i upravljanje d.o.o. preda u posjed zatvoreni prodajni prostor u paviljonu 2a i 2c, površine 16,00 m<sup>2</sup>, a koji je izgrađen u Puli, Narodni trg, na k.č. 520/1 k.o. Pula, slobodan od osoba i stvari, u roku od 15 dana, pod prijetnjom ovrhe."

II. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku trošak postupka u iznosu od 750,00 eur, u roku od 15 dana.

### Obrazloženje

1. Tužitelj je protiv tuženika 1. listopada 2025. podnio tužbu radi predaje u posjed nekretnine.

2. U tužbi navodi da je tužitelj vlasnik k.č. 520/1 k.o. Pula, otvorena tržnica, četiri trgovine, površine 4581 m<sup>2</sup>, upisane u ZK ulošku 11083 zemljišne knjige Općinskog suda u Puli za k.o. Pula, te da je kao zakupodavac, s tuženikom, kao zakupnikom, 13. prosinca 2021., sklopio Ugovor o zakupu zatvorenog prodajnog prostora u paviljonu 2a i 2c, površine 16,00 m<sup>2</sup>, a koji je izgrađen u Puli, Narodni trg, na k.č. 520/1 k.o. Pula, na vrijeme do 31. prosinca 2026. Tužitelj da je 15. rujna 2025. tuženiku dostavio izjavu o jednostranom raskidu navedenog ugovora o zakupu zatvorenog prodajnog prostora i pozvao ga da odmah po isteku ugovorenog otkaznog roka od sedam dana zatvoreni prodajni prostor preda u posjed tužitelju, što da je ovaj odbio učiniti. Kako tuženik odbija mirnim putem predati predmetni zatvoreni prodajni prostor u posjed

tužitelju, tužitelj predlaže da naslovni sud donese presudu kojom će naložiti tuženiku Plinko d.o.o. da tužitelju Pula usluge i upravljanje d.o.o. preda u posjed zatvoreni prodajni prostor u paviljonu 2a i 2c, površine 16,00 m<sup>2</sup>, a koji je izgrađen u Puli, Narodni trg, na k.č. 520/1 k.o. Pula, slobodan od osoba i stvari, u roku od 15 dana, pod prijetnjom ovrhe, uz naknadu troška postupka.

3. U svom odgovoru na tužbu tuženik se u cijelosti usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu te je predložio da se isti odbije kao neosnovan. Predmetni ugovor o zakupu da je sklopljen na određeno vrijeme i to od 1. siječnja 2022. – 31. prosinca 2026., te da tuženik poštuje sve ugovorom preuzete obveze i da ne postoji nijedan ugovorom predviđen razlog koji bi opravdao jednostrani raskid Ugovora o zakupu. Stoga da tuženik raskid ugovora nije mogao prihvatiti, slijedom čega predlaže odbijanje tužbenog zahtjeva u cijelosti kao neosnovanog, uz obvezu tužitelja da mu naknadi trošak postupka.

4. Proveden je dokazni postupak uvidom u dokumentaciju u spisu i to dokumentaciju priloženu uz tužbu (str. 3-11 spisa), dokumentaciju priloženu uz podnesak tužitelja od 8. prosinca 2025. (str. 22-25 spisa), dokumentaciju priloženu uz podnesak tužitelja od 27. ožujka 2026. (str. 32-42 spisa), te izjavu uz podnesak tuženika od 12. svibnja 2026. (str. 43-44 spisa).

5. Stranke su učinile nespornim postojanje Ugovora o zakupu prodajnog prostora koji je između njih zaključen 13. prosinca 2021., da se zakupnik i danas nalazi u posjedu poslovnog prostora, kao i da je tužitelj poslao tuženiku otkaz Ugovora o zakupu prodajnog prostora i da ga tuženik nije prihvatio. Između stranaka je sporno, je li Ugovor o zakupu prodajnog prostora kojega su stranke zaključile 13. prosinca 2021. na snazi i je li bilo elemenata za davanje izjave za raskid Ugovora o zakupu prodajnog prostora od 15. rujna 2025.

6. Tužitelj od tuženika traži predaju u posjed zatvorenog prodajnog prostora u paviljonu 2a i 2c, površine 16,00 m<sup>2</sup>, a koji je izgrađen u Puli, Narodni trg, na k.č. 520/1 k.o. Pula, slobodan od osoba i stvari.

7. Iz izjave o raskidu ugovora o zakupu poslovnog prostora od 15. rujna 2025. utvrđeno je da je tužitelj tuženiku izjavio jednostrani raskid Ugovora o zakupu prodajnog prostora od 13. prosinca 2021. s otkaznim rokom od 7 dana, jer da je tužitelj utvrdio kako je osnivač i osoba ovlaštena za zastupanje tuženika, 5. rujna 2025. na označenoj nekretnini k.č. broj 520/1, k.o. Pula i u prostorijama zgrade tržnice sudjelovala u tučnjavi, pri čemu da je sudjelovala policija i o čemu da su izvijestili i mediji, objavljujući pritom i video snimak navedenog događaja. Time da je tuženik povrijedio odredbe čl. 13., 47., i 49. st. 1. Općih uvjeta isporuke uslužne komunalne djelatnosti javen tražnice na malo na području Grada Pule – Pola (Tržni red), pa da mu se kao zakupniku u vezi s čl. 50. Tržnog reda i čl. 8. st. 3. Ugovora o zakupu jednostrano izjavljuje raskid Ugovora o zakupu, uslijed čega da je tuženik dužan isprazniti poslovne prostore od osoba i stvari do 23. rujna 2025. i predati ga u posjed zakupodavcu.

8. Iz dopisa tuženika od 26. rujna 2025. proizlazi da tuženik nije prihvatio tužiteljev raskid Ugovora o zakupu prodajnog prostora, jer da su radnici obrta Leverkusen napali g. Hodžu, i da je sve radnje koje je on poduzeo bile u nužnoj obrani te da je zajedno sa članovima obitelji koji da su također napadnuti pozvao policiju koja da je intervenirala. Stoga nije prihvatio raskid i odbio je predati posjed predmetnog poslovnog prostora.

9. Na temelju Ugovora o zakupu prodajnog prostora zaključenog 13. prosinca 2021., između trgovačkog društva „Tržnica” d.o.o. Pula, OIB: 37386287633, Narodni trg 9, zastupane po direktoru Renatu Percu, dipl.oec., (prednika tužitelja) kao

zakupodavca i tuženika PLINKO d.o.o., OIB: 06321070528, Pula, Radićeva 6, zastupanog po Sinanudin Hodži kao zakupca, utvrđeno je da zakupodavac daje, a zakupac prima u zakup zatvoreni prodajni prostor u paviljonu 2a i 2c površine 16,00 (šesnaest) m<sup>2</sup> koji je sagrađen u Puli, Narodni trg na k.č.520/1 k.o. Pula. Zakupac se obvezao da će u prodajnom prostoru zakupodavca obavljati vlastitu registriranu djelatnost: ugostiteljsku djelatnost, za koju je dužan ishoditi svu potrebnu dokumentaciju, zakupnina za prodajni prostor iznosi 25,00 EUR-a po m<sup>2</sup> mjesečno u koju cijenu nije uračunat PDV. Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed u roku koji je određen na računu. Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme i to od 1. siječnja 2022. do 31. prosinca 2026., uz mogućnost prešutne obnove. Stranke su ugovorile da zakupac ne može prodajni prostor dati u podzakup, ustupiti drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi na stalnu, privremenu ili zajedničku upotrebu, da će dozvoljenu djelatnost obavljati isključivo unutar zakupljenog prodajnog prostora, da u slučaju otkaza zakupnog odnosa, prije isteka ugovorenog roka zakupa, iz razloga nepoštivanja odredbi ovog ugovora ili drugih zakonskih razloga, zakupodavac nije u obvezi zakupcu osigurati drugi odgovarajući prodajni prostor, da si zakupodavac pridržava pravo otkazati ovaj ugovor o zakupu, ako zakupac ne obavlja odobrenu djelatnost ili je iz neopravdanih razloga uopće ne obavlja neprekidno dulje od 30 dana, ili prodajni prostor izda u podzakup trećoj osobi, kao i ukoliko ne plati nakon preporučene pismene opomene zakupninu i druge naknade u roku od 15 dana. Stranke su također dogovorile da zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor s otkaznim rokom od 7 dana pisanim putem ako zakupac koristi prodajni prostor ne poštujući odredbe ovog ugovora, ako koristi prodajni prostor za namjene koje nisu utvrđene ugovorom, a bez pisane suglasnosti zakupodavca, ako krši Tržni red zakupodavca ili krši zakonske ili podzakonske propise, te ako prestane vršiti djelatnost uslijed donošenja propisa ili odluke nadležnih organa kojima se onemogućuje daljnje obavljanje djelatnosti (naročito odlukom nadležne inspekcije), ili iz bilo kojeg razloga ne obavlja djelatnost u prodajnom prostoru dulje od 30 dana.

10. Rješenjem Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave Istarske od 19. rujna 2025., odbijen je zahtjev tužitelja za dostavom podataka kao neosnovanog, i to podataka po zahtjevu tužitelja za pristup informacijama o razlozima sukoba, sudionicima fizičkog sukoba i poduzetim istražnim mjerama i radnjama u svrhu mogućeg daljnjeg procesuiranja sudionika događaja bez navođenja o kojem događaju su zatražene informacije.

11. Člankom 13. Općih uvjeta isporuke uslužne komunalne djelatnosti javne tržnice na malo na području Grada Pula - Pola (Tržni red), kojega je 26. rujna 2023. donio tužitelj, propisano je da nije dozvoljeno montiranje nikakvih naprava kojima se proširuje ili povećava kapacitet prodajnog mjesta, da nije dozvoljeno samovoljno postavljanje i premještanje stolova, štandova i kioska izvan određenog ili obilježenog prostora, roba da se mora prodavati samo za na to određenim prodajnim mjestima, prema utvrđenom rasporedu i namjeni prostora svake tržnice, roba da se mora prodavati sa stola, štanda, vitrine ili kioska, da nije dozvoljena prodaja robe na tlu ili na drugom prostoru koji nije predviđen za tu svrhu, a u slučaju nepoštivanja zabrane prodaje izvan za to određenih mjesta ili proširenja prodajne plohe i slično, tužitelj da je ovlašten korisniku naplatiti ugovornu kaznu sukladno cjeniku. Člankom 47. Tržnog reda je propisano da su se svi sudionici u prometu roba na malo na tržnicama dužni pridržavati zakona, drugih propisa i ovih Općih uvjeta, a kako bi se nesmetano obavljao rad i poslovanje, te održavao red. Člankom 49. Tržnog reda je propisano da su se korisnici tržnih usluga dužni ponašati tako da ne remete rad i red na tržnicama i drugim poslovno - prodajnim prostorima na tržnicama, a osobito da su se dužni: - pridržavati

ovih Općih uvjeta i drugih propisa kojima se uređuju promet roba, javni red i mir i ponašanje na javnim mjestim, - pridržavati se vremena za dopremu i otpremu robe te odžavanju pješačke zone oko tržnice, - na poslovno - prodajnom mjestu vidljivo na ploči ispisati natpis tvrtke, - na svakoj robi izloženoj prodaji jasno i vidljivo istaknuti cijenu i oznaku mjere i količine, - robu izloženu prodaji složiti uredno i pregledno tako da ne zaklanja vidik robi susjednog prodajnog mjesta, - prodanu robu kupcu uredno zamotati, - tijekom rada kulturno se ophoditi sa potrošačima, drugim sudionicima u prodaji i djelatnicima tužitelja, - robu prodavati samo na iznajmljenom prodajnom mjestu, - te da je zabranjeno vikanje, dozivanje, uznemiravanje kupaca i prisiljavanje na kupnju. Člankom 50. Tržnog reda je propisano da potrošači svojim ponašanjem ne smiju narušavati rad i red na javnim tržnicama na malo, te da su nakon isteka radnog vremena dužni napustiti prostor zgrade tržnice, a u svim slučajevima nepoštivanja Općih uvjeta, tužitelj da može otkazati pružanje tržnih usluga, a protiv prekršitelja podnijeti prijavu nadležnim tijelima.

12. Iz Izjave Sinanudina Hodže, zakonskog zastupnika tuženika proizlazi da je zakupac poslovnog prostora kod tužitelja i njegovih prednika posljednjih gotovo četrdeset godina, te da je financijski učestvovao u obnovi i rekonstrukciji zgrade pulske tržnice pa da je time i osobno doprinio da bi ona izgledala na način kako danas izgleda. Naveo je da nikada u navedenom periodu nije ni na koji način prekršio pravila ponašanja na prostoru tržnice niti jednog dana zakasnio s plaćanjem zakupnine. U događaju koji tužitelj u tužbi opisuje da je bio napadnut od strane trećih osoba, te da mu je pružena medicinska pomoć. Protiv njega da se ne vodi nikakav postupak u odnosu na taj događaj, te da nikada nije pregrađivao niti rušio kakve pregrade niti u jednom od lokala na pulskoj tržnici. Iz svih navedenih razloga da nije prihvatio otkaz ugovora koji mu je uručio tužitelj te smatra da isti nije utemeljen.

13. Odredbom članka 219. stavak 1. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, 80/2022, 114/2022, 155/2023, 146/2025, dalje: ZPP) propisano je da je svaka stranka dužna iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika. Ako sud na temelju izvedenih dokaza (članak 8. ZPP-a) ne može sa sigurnošću utvrditi neku činjenicu, o postojanju činjenice zaključit će primjenom pravila o teretu dokazivanja (članak 221.a ZPP-a). Dakle, dužnost stranaka jest da u parnici iznesu činjenice na kojima zasnivaju svoje zahtjeve te da predlože dokaze kojima se te činjenice mogu utvrditi. Na parničnim strankama je da sud uvjere u istinitost tvrdnji od kojih zavisi osnovanost njihovih zahtjeva. Njihova je dužnost također iznijeti činjenice i predložiti dokazna sredstva prikladna za stjecanje uvjerenja suda u istinitost tvrdnji od kojih zavisi osnovanost zahtjeva stranke. Ako stranka u tome ne uspije sud će iznijeti zaključak o nedokazanosti, odnosno o neistinitosti njene tvrdnje pa će njen zahtjev odbiti kao neosnovan. Pravila o teretu dokazivanja obvezuju sud da uzme za nedokazanu onu tvrdnju za čiju istinitost stranka, koja se na činjenicu poziva u svoju korist, nije bila u stanju pružiti sudu dovoljno adekvatnih dokaznih sredstava.

14. U konkretnom slučaju polazeći od pravila o teretu dokazivanja, tužitelj je bio dužan dokazati da je tuženik povrijedio odredbe čl. 13., 47. i 49. Tržnog reda, kako je to naveo u izjavi o raskidu, te da mu je na temelju čl. 50. Tržnog reda ispravno izjavio raskid Ugovora o zakupu prodajnog prostora.

15. Tužitelj je u izjavi o raskidu Ugovora, kao razlog raskida, naveo tučnjavu osnivača i osobe ovlaštene za zastupanje tuženika, no u pogledu toga nije dostavio nikakav dokaz, dok je s druge strane zakonski zastupnik tuženika dostavio izjavu iz koje proizlazi da je u događaju bio napadnut, te da je o tome izviješena policija.

16. S obzirom na naprijed navedeno, sud nije u mogućnosti utvrditi relevantnost navoda tužitelja, kao niti ocijeniti istinitost izjave zakonskog zastupnika tuženika, jer u spis nije priložen nikakav drugi dokaz iz kojeg bi se mogla utvrditi relevantnost navoda tužitelja odnosno tuženika.

17. Tužitelj je od Policijske uprave Istarske zatražio podatak po pravu na pristup informacijama o razlozima sukoba, sudionicima fizičkog sukoba i poduzetim istražnim mjerama i radnjama u svrhu mogućeg daljnjeg procesuiranja sudionika događaja, no taj mu je zahtjev odbijen, pa su spis nije dostavio nikakav podatak o tome. Činjenica što tužitelj od nadležne Policijske uprave nije pribavio podatak o događaju, ne potvrđuje tvrdnje tužitelja da je zakonski zastupnik tuženika 5. rujna 2025. postupao na protupravan način odnosno da je svojim postupanjem prekršio naprijed navedene odredbe Tržnog reda zbog čega bi mu tužitelj mogao izjaviti jednostrani raskid Ugovora o zakupu prodajnog prostora.

18. Iz novinskih članaka i fotografija, te snimki objavljenih na novinskim Internet portalima nije moguće zaključiti tko je, i u kojem svojstvu sudjelovao u događaju, jer novinski napisi govore da se "...ne može raspoznati što se točno događa...", "...neslužbeno doznaje...", "prema neslužbenim informacijama..." i slično. No, i kada bi u navedenim napisima i bilo navedeno da je netko od sudionika odgovoran za određeni događaj, sud to ipak, bez odluke nadležnog tijela, ne bi mogao uzeti kao dokazano, jer navodi u tisku, nisu relevantni dokaz o određenom protupravnom činu, već je to pravomoćna odluka nadležnog tijela.

19. Tužitelj je predložio saslušanje svjedoka i provođenje uviđaja na licu mjesta na predmetnom poslovnom prostoru na okolnosti izvođenja radova bez suglasnosti tužitelja, jer da je tuženik uklonio pregradni zid poslovnog prostora.

20. U pogledu provođenja dokaza saslušanjem svjedoka, sud je tužitelju dodijelio rok radi dostave u spis pisanih izjava, koje izjave tužitelj nije dostavio, uz navod da nije bio u mogućnosti pribaviti pisane izjave predloženih svjedoka, dijelom zbog njihove nedostupnosti, a dijelom jer su pojedini predloženi svjedoci i svjedoci u postupku istrage navedenog kaznenog djela. Kako tužitelj u pogledu toga nije dostavio nikakav dokaz, sud je ocijenio da tužitelj nije postupio po raspravnom rješenju od 26. veljače 2026. i nije u tom smislu odredio provođenje dokaza usmenim saslušanjem predloženih svjedoka. Što se tiče dokaznog prijedloga za provođenjem uviđaja na licu mjesta, istoga sud nije odredio, jer je tužitelj tuženiku izjavom o raskidu Ugovora od 15. rujna 2025., izjavio raskid zbog sudjelovanja u tučnjavi člana društva i zakonskog zastupnika tuženika, a ne iz razloga uklanjanja pregradnog zida. To je tužitelj prvi put naveo u podnesku od 27. ožujka 2026., ali ne i u izjavi o raskidu od 15. rujna 2025. Uz to, stranke su na ročištu održanom 12. svibnja 2026. navele da nemaju daljnjih dokaznih prijedloga, pa je ocjena suda da su od tih predloženih, a neprovedenih dokaza, odustale.

21. S obzirom na sve navedeno, sud je ocijenio da tužitelj nije dokazao opravdanost izjavljivanja raskida Izjavom o raskidu Ugovora od 15. rujna 2025., pa je tužiteljev tužbeni zahtjev odbijen, kako je to odlučeno u t. I. izreke presude.

22. Sud nije pojedinačno obrazlagao sve primjedbe stranaka istaknute u tijeku postupka, niti je obrazlagao sve provedene dokaze, već su obrazložene odlučne činjenice za donošenje odluke. Također je sud razmatrao sve isprave dostavljene u spis, no nije ih pojedinačno obrazlagao, već samo one na kojima je temeljio odluku.

23. Odluka o troškovima postupka temelji se na čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP, pa je tužitelj, čiji je tužbeni zahtjev odbijen, dužan tuženiku naknaditi troškove postupka.

24. Tuženiku je priznat trošak za sastav odgovora na tužbu, te za zastupanje na ročištima od 26. veljače 2026. i 12. svibnja 2026. u iznosu od po 100,00 bodova, što

prema vrijednosti boda od 2,00 eur, iznosi 600,00 eur, na što je priznat i PDV od 25% u visini od 150,00 eur, odnosno ukupno 750,00 eur, na temelju Tbr. 8. t. 1., Tbr. 9. t. 1., Tbr. 46. i Tbr. 54. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine, broj 138/2023, 107/2025), kako je odlučeno u t. II. izreke presude.

U Pazinu 16. lipnja 2026.

Sudac

Tamara Lakoseljac Benčić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku od 15 dana računajući od dana objave presude, ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude, ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.

DNA:

- Pun. tužitelja,
- Pun. tuženika.

Broj zapisa: **9-30889-80c23**

Kontrolni broj: **007f4-18d5e-40b5d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TAMARA LAKOSELJAC BENČIĆ, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.