



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

Poslovni broj: GŽ-1225/2021-3

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

Županijski sud u Splitu, u vijeću sastavljenom od sudaca tog suda Andree Boras Ivanišević kao predsjednice vijeća, Borisa Mimice kao suca izvijestitelja te Denis Pancirov Parcen kao članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Tribunj, poljoprivredna zadruga u stečaju (OIB: 14395554723), Tribunj, Križine bb, koga kao zakonski zastupnik zastupa Marko Bitanga, stečajni upravitelj, a njega punomoćnik Mirko Kozina, odvjetnik u Splitu, protiv tuženika: Ribarska zadruga Adria (OIB: 40488322617), Tribunj, Jurjevgradska 6, koga kao zakonska zastupnica zastupa Mateja Branica, upraviteljica, a nju punomoćnici Nikolina Crnogaća Grubišić i Ivica Crnogaća, odvjetnici u Zajedničkom odvjetničkom uredu Crnogaća & Crnogaća u Šibeniku, radi utvrđenja i iseljenja, odlučujući o žalbi tuženika protiv presude Općinskog suda u Šibeniku poslovni broj P-990/2018-27 od 8. ožujka 2021., u sjednici vijeća održanoj dana 30. studenog 2021.,

p r e s u d i o j e

Odbija se žalba tuženika kao neosnovana i potvrđuje pobijana presuda Općinskog suda u Šibeniku poslovni broj P-990/2018-27 u pobijanom dijelu pod točkom I. izreke.

Obrazloženje

1. Pobijanom prvostupanjskom presudom suđeno je:

" I. Djelomično se prihvaća tužbeni zahtjev i sudi:

Nalaže se tuženiku RIBARSKOJ ZADRUZI ADRIA, Tribunj, Jurjevgradska 6, OIB: 40488322617 da iseli iz poslovnog prostora koji se nalazi na dijelovima čest. zem. 861/3 i 861/1 k.o. Tribunj, te ga slobodnog od osoba i stvari preda u posjed tužitelju TRIBUNJ, poljoprivrednoj zadruzi u stečaju, Tribunj, OIB: 14395554723, u roku od 15 dana.

II. Odbija se kao neosnovan zahtjev tužitelja u dijelu koji glasi:

„Utvrđuje se da su Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 12.7.2010. i Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26.8.2010. sklopljeni između tužitelja kao zakupodavca i tuženika kao zakupnika za poslovni prostor koji se nalazi na dijelovima čest. zem. 861/3 i 861/1 k.o. Tribunj raskinuti.“

III. Svaka stranka snosi svoje troškove prouzročene joj ovim postupkom."

2. Protiv navedene presude u dijelu kojim je prihvaćen tužbeni zahtjev pod točkom I. izreke žali se tuženik zbog svih žalbenih razloga propisanih odredbom članka 353. stavak 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 i 89/14, dalje u tekstu: ZPP) s prijedlogom da se pobijana presuda preinači u skladu s žalbenim razlozima podredno ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

3. U odgovoru na žalbu tužitelj je u cijelosti osporio žalbene navode predlažući da se žalba odbije kao neosnovana.

4. Žalba tuženika nije osnovana.

5. Ispitujući pobijanu presudu kao i postupak koji je prethodio njenom donošenju, ovaj drugostupanjski sud nije našao da bi bila počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti temeljem odredbe članka 365. stavak 2. ZPP-a.

6. Nije počinjena ni bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP-a na koju ukazuje tužena u žalbi, suprotno tvrdnji tužene, pobijana presuda sadrži razloge o odlučnim činjenicama, koji razlozi imaju podlogu u izvedenim dokazima, a presudu da ne sadrži nedostatke zbog kojih se ne bi mogle ispitati, a kako u postupku nisu počinjene druge bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. ZPP-a to nije osnovan taj žalbeni razlog.

7. Nadalje, nije ostvaren ni žalbeni razlog nepotpuno utvrđeno činjeničnog stanja, jer je prvostupanjski sud raspravivši sve tvrdnje a kojima tužiteljica temelji svoj tužbeni zahtjev kao i tvrdnje kojima ih tužena pobija na osnova provedenih dokaza i njihovom pravilnom ocjenom u smislu odredbe članka 8. ZPP-a, potpuno i pravilno utvrdio o odlučnoj činjenici za donošenje zakonite pravilne odluke u ovoj pravnoj stvari, te za odlučna činjenična utvrđenja naveo potpune i jasne razloge, a kako ta utvrđenja nisu žalbenim dovedena u sumnju, prihvaća ih i ovaj sud.

8. Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužitelja da mu tuženik preda u posjed nekretninu u vlasništvu tužitelja označenu kao čest. zem. 861/3 i 861/1 k.o. Tribunj slobodnu od osoba i stvari.

9. Prvostupanjski sud je u provedenom postupku utvrdio:

-da među strankama nije sporno da su dana 12. srpnja 2010., sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora, a dana 26. kolovoza 2010. godine i Anex Ugovor o zakupu poslovnog prostora kao i da je predmet istih bio poslovni prostor položen na

dijelovima čest. zem. 861/1 i 861/3, obje K.O. Tribunj, u vlasništvu ovdje tužitelja.,

-da je rečeni ugovor sklopljen na rok od 30 godina, uz obvezu ovdje tuženika na plaćanje zakupnine u mjesečnom iznosu od 100,00 kuna s uvećanjem za PDV (i to unaprijed do 05. u mjesecu), te se rečeni ugovor mogao „raskinuti“ isključivo za slučaj neplaćanja zakupa (tj. zakupnine), obavljanja neregistrirane djelatnosti (od strane zakupoprimca) ili prodaje poslovnog prostora, sve u smislu odredbi članka 6. Ugovora,

- da je uvidom u „raskid ugovora o zakupu“ od 13. srpnja 2013. godine, razvidno da su Ugovor i Anex otkazani od strane tadašnjeg stečajnog upravitelja tužitelja na temelju odredbe članka 117. stavak 4. u konkretnom slučaju relevantnog Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 44/96., 29/99., 129/00., 123/03., 82/06., 116/10., 25/12. i 133/12., dalje: SZ) - kojom je propisano da stečajni upravitelj može u ime stečajnog dužnika kao najmodavca ili zakupodavca otkazati najamni ili zakupni odnos u zakonskom otkaznom roku neovisno o ugovorenom otkaznom roku, s tim da je identična odredba sadržana i u članku 188. stavak 4. aktualno važećeg Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15. i 104/17.),

-da je u predmetu koji se između istih stranaka vodi pred Trgovačkim sudom u Zadru, Stalnom službom u Šibeniku (pokrenutom 2012. godine, ranijih posl. br. P-447/2012 i 11/2018) pravomoćno je odbijen zahtjev ovdje tužitelja kojim je tražio da se utvrdi da su Ugovor i Anex bez pravnog učinka prema stečajnoj masi ovdje tužitelja;

-da je odbijen kao neosnovan zahtjev ovdje tuženika (kao protutužitelja) kojim je tražio da se ovdje tužitelju naloži da mu isplati iznos od 1.355.861,50 kuna iz osnova ulaganja izvršenih u predmetni poslovni prostor;

-da je naloženo ovdje tuženiku plaćanje ovdje tužitelju zakupnine u svezi zakupa predmetnog poslovnog prostora u iznosima od po 123,00 kune, odnosno 125,00 kuna, i to za razdoblje od mjeseca srpnja 2010. godine do mjeseca prosinca 2011. godine, te za razdoblje od mjeseca siječnja do mjeseca srpnja 2013. godine (tj. do vremena otkaza predmetnog zakupnog odnosa);

-da je odbijen kao neosnovan zahtjev ovdje tužitelja kojim je tražio da se ovdje tuženiku naloži da mu za razdoblje od mjeseca srpnja 2010. godine do mjeseca srpnja 2013. godine isplati iznose zakupnine u visini od 4.305,00 kuna (za mjesec srpanj 2010. godine), odnosno u iznosima od po 77.257,00 kuna tj. 7.380,00 kuna, odnosno 7.500,00 kuna (za preostalo navedeno razdoblje), dok je u tom postupku ostalo za odlučiti o dijelu zahtjeva ovdje tužitelja kojim od ovdje tuženika traži da se istom naloži da mu isplati iznose od po 7.500,00 kuna mjesečno na ime zakupnine za razdoblje od mjeseca kolovoza 2013. godine do mjeseca prosinca 2017. godine (na ime korištenja predmetnog poslovnog prostora bez valjanog pravnog osnova),

-da je ocjena prvostupanjskog suda da je ovlaštenje stečajnog upravitelja tužitelja, u smislu odredbe članka 117. stavak 4. SZ, bila da otkaže Ugovor i Anex, i to neovisno o njihovim odredbama, a što je isti i učinio dopisom od 31. srpnja 2013. godine,

-da navedeno prvostupanjski sud, pored uvida u „raskid ugovora o zakupu“ od rečenog dana, zaključuje iz iskaza u postupku saslušnog stečajnog upravitelja tužitelja u rečeno vrijeme, te takav zaključak i nadležnog trgovačkog suda uostalom proizlazi iz djelomično pravomoćne odluke donesene u postupku koji se između istih stranaka kao i u ovoj parnici vodi pred tim sudom, i to neovisno o činjenici što je i ovdje tužitelj pred nadležnim trgovačkim sudom u vrijeme rečenog otkaza vodio

postupak zahtjevom stavljenim u kojem je tražio i da se utvrdi da su Ugovor i Anex bez učinka na stečajnu masu tužitelja.,

-da kraj nepostojanja dokaza o tome da bi otkaz predmetnog zakupnog odnosa bio upućen tuženiku poštom preporučeno, sve u smislu odredbe članka 25. stavak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11., 64/15. i 112/18., dalje: ZZKPP) - koji se na predmetni zakupni odnos ima primijeniti sukladno odredbi članka 44. ZZKPP, da je tuženik za rečeni otkaz svakako saznao primitkom tužbe podnesene u ovoj pravnoj stvari (u prilogu koje je tuženiku dostavljen i rečeni dopis).

10. S obzirom na postavljene tužbeni zahtjev i činjenice na kojima se temelji ovdje se radi o vlasničkom zahtjevu za povrat stvari i to pravoj vlasničkoj tužbi iz članka 161. stavak 1. i članka 162. stavka 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 i 81/15, dalje: ZV), gdje je u članku 161. stavak 1. ZV-a propisano pravo vlasnika zahtijevati od posjednika da mu preda u posjed stvar na koju ima pravo vlasništva, a to može ostvariti tužbom pod pretpostavkom iz članka 162. ZV-a i to ako dokaže svoje vlasništvo, posjed tuženika i identitet stvari.

11. U parnici povodom prave vlasničke tužbe ili reivindikacijske tužbe, tužitelj je dužan dokazati svoje prvo vlasništvo na stvari, da se stvar koju traži nalazi u posjedu tuženika i identitet stvari (članak 162. stavak 1. ZV-a).

12. Nadalje, da bi vlasnik uspio tužbenim zahtjevom za predaju u posjed stvari potrebno je da stvar bude u posjedu tuženika, da se nalazi u vrijeme donošenja prvostupanjske presude, jer se o materijalno – pravnoj pretpostavci za odlučivanje osnovanosti tužbenog zahtjeva prosuđuju po trenutku na koji se odnosi izreka presude.

13. Na temelju tako utvrđenog činjeničnog stanja sud prvog stupnja je pravilno prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja ocijenivši da su za to ispunjene pretpostavke iz odredbe članka 161. stavak 1. i članka 162. stavak 1. ZV-a, jer se predmetna zgrada u vlasništvu tužitelja nalazi u posjedu tuženika bez valjane pravne osnove, pa tužitelj ima pravo zahtijevati njeno ispražnjenje i predaju. Naime, vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecateljevog vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovanje volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije drugačije određeno (članak 119. stavak 1. ZV-a).

14. Suprotno žalbenim navodima, prihvaćenjem reivindikacijskog tuženog zahtjeva rezultat je pravilne primjene materijalnog prava jer je sud u postupku utvrdio da je tužitelj vlasnik predmetnog poslovnog prostora i da se tuženik nalazi u posjedu bez valjane pravne osnove, a ne postoji razlog iz članka 163. stavak 1. ZV-a zbog koje bi posjednik imao pravo odbiti predaju prostora.

15. Naime, protiv reivindikacijskog zahtjeva tuženik se uvijek može braniti, među ostalim i dilatornim prigovorima iz odredbe članka 163. stavak 1. ZV-a kojima se ne negira pravo vlasništva tužitelja već se temelji na tvrdnji da pravo tuženog na posjedovanje tužiteljeve stvari izvire iz nekog obveznog odnosa. Opća pravila o

pravu zadržavanja (ius retentionis) su sadržane u odredbi članka 72. – 75 Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18 - dalje ZOO), pa u smislu odredbe članka 72. stavak 1. ZOO-a vjerovnik nedospjele tražbine u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok mu ne bude ispunjena tražbina.

16. Na okolnost može bitnog prava koje bi ovlašćivalo tuženika na posjed i time priječilo prihvatanje tužbenog zahtjeva, tuženik je istakao prigovor prava retencije predmetne stvari-poslovnog prostora u visini od 1.355.861,50 kuna, s osnove ulaganja izvršene u navedeni prostor, a koji prigovor je prvostupanjski sud pravilno otklonio navodeći da je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske svojom odlukom broj PŽ-298/2018-2 od 19. svibnja 2020., odlučivao o osnovanosti te tražbine te istu utvrdio neutemeljenom, pa stoga da ne postoji tražbina tuženika prema tužitelju koja bi ga ovlašćivala da zadrži u posjedu predmetni poslovni prostor do podmirenja iste.

17. Temeljem iznesenih utvrđenja koja su u skladu sa sadržajem provedenih dokaza u postupku koje je dokaze prvostupanjski sud ispravno ocijenio navodeći kako to nalaže odredba iz članka 8. ZPP-a o čemu prvostupanjski presuda sadrži jasne i valjane razloge koje svojim žalbenim navodima tuženik nije doveo u sumnju, pravilno je prvostupanjski sud prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja, nakon što je utvrdio da je tužitelj isključiv vlasnik predmetnog poslovnog prostora koji koristi tuženik bez valjanog pravnog osnova.

18. Gornja utvrđenja i zaključak prvostupanjskog suda prihvaća u cijelosti ovaj sud jer je ocjena provedenih dokaza utemeljena i logična pa se tuženik radi suvišnih ponavljanja upućuje na razloge pobijane presude.

19. S obzirom na navedeno činjenično stanje pravilno je prvostupanjski sud primijenio materijalno pravo iz odredbe članak 161. u svezi s članka 162. ZV-a, kada je prihvatio tužbeni zahtjev te naložio tuženom da preda u posjed predmetnu nekretninu tužitelju.

20. Žalbeni navodi tuženog svode se na osporavanje ocijene dokaza izvršene po prvostupanjskom sudu i na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja pri čemu tuženik u žalbi iznosi vlastitu interpretaciju ocijene provedenih dokaza, iznoseći pojedine tvrdnje u odnosu na postojanje određenih činjenica koje prema tvrdnji tužene ukazuju na drugačije činjenično stanje od onog utvrđenog po prvostupanjskom sudu, koje tvrdnje prema ocjeni ovog suda predstavljaju subjektivni prikaz sadržaja dokaza provedenih tijekom prvostupanjskog postupka koje nema objektivno uporište u sadržaju postupka.

21. Odluka o parničnom trošku pravilno je utemeljena na odredbi članka 154. stavak 4. ZPP-a gdje je pravilno prvostupanjski sud odlučio da svaka strana snosi svoje troškove postupka.

22. Slijedom navedenog, budući nisu ostvareni razlozi zbog kojih je žalba podnesena kao ni razlozi na koje ovaj žalbeni sud pazi po službenoj dužnosti, to je temeljem odredba članka 368. stavak 1. ZPP-a žalbu tužene valjalo odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu a na temelju odredbe članka 380. točka 2. ZPP-a i odluku o troškovima postupka.

23. U nepobijanom dijelu pod točkom II. izreke prvostupanjska presuda ostaje neizmijenjena.

Split 30. studenog 2021.

Predsjednica vijeća

Andrea Boras Ivanišević

Broj zapisa: **eb302-da324**

Kontrolni broj: **04610-5d811-0451c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ANDREA BORAS-IVANIŠEVIĆ, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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