



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 19 P-226/2021-26

## 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 Osijeku, po sutkinji Marini Ljubičić Knežević, u pravnoj stvari tužitelja GEM d.o.o., OIB: 90850583372, Vinkovci, Kralja Zvonimira 120, kojeg zastupa Goran Rac, OIB: 15075808684, odvjetnik u Osijeku, Šetalište kardinala F. Šepera 13, protiv tuženika ČVOR d.o.o. u stečaju, OIB: 74144041747, Vinkovci, Kralja Zvonimira 2, kojeg zastupa Ivana Kalkan, OIB: 47574637103, odvjetnica u Osijeku, Županijska 2, radi isplate iznosa od 306.989,72 kn, nakon glavne i javne rasprave zaključene 11. svibnja 2022. u nazočnosti punomoćnika stranaka, na ročištu za objavu sudske odluke održanom 7. lipnja 2022.

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

I. Nalaže se tuženiku ČVOR d.o.o. u stečaju, OIB: 74144041747, Vinkovci, Kralja Zvonimira 2, isplatiti tužitelju GEM d.o.o., OIB: 90850583372, Vinkovci, Kralja Zvonimira 120, iznos od 306.989,72 kn (tristošesttisućadevetstoosamdesetdevetkuna i sedamdesetdvijelipe) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 27. kolovoza 2021. pa do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, u roku petnaest dana.

II. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 57.684,70 kn (pedesetsedamtisućasteoosamdesetčetirikune i sedamdesetlipa) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 7. lipnja 2022. pa do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, u roku petnaest dana.

III. Zahtjev tužitelja za naknadu parničnog troška u iznosu od 7.175,60 kn (sedamtisućastosedamdesetpetkuna i šezdesetlipa), odbija se kao neosnovan.

### Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi i tijekom postupka u bitnom navodi kako se 9. travnja 2021. obratio tuženiku sa pozivom na mirno rješenje spora, na koji se tuženik

očitovao kako smatra kako nagodba nije moguća i uputio je tužitelja na pokretanje ovog postupka. Nadalje, stranke su bile u ugovornom odnosu na temelju Ugovora o zakupu od 12. ožujka 2010., kojim je tužitelj, kao zakupodavac, predao tuženiku, kao zakupniku, u zakup poslovni prostor od cca 2000 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u Vinkovcima, E. Kvaternika bb, kao i pravo korištenja pristupne ceste i 3000 m<sup>2</sup> ograđenog zemljišta koje se nalazi na južnoj strani poslovno skladišnog prostora. Zakupnina je ugovorena u visini od 1.100,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama uvećano za PDV te se tuženik obvezao snositi sve troškove održavanja i režijske troškove koji terete nekretninu, dok je trajanje zakupa bilo ugovoreno na neodređeno vrijeme, s početkom zakupa od 1. travnja 2010. Tužitelj dalje navodi kako je predmetnu nekretninu predao tuženiku u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom, a tuženik se obvezao u zakupljenom prostoru obavljati djelatnosti za koje je registriran te o svom trošku održavati poslovni prostor pažnjom dobrog gospodara, u dobrom tehničkom stanju i poštivati pravila sigurnosti i higijene, odnosno obvezao se kako u slučaju prestanka zakupa nema pravo skinuti, demontirati i odnijeti novo napravljene instalacije i uređaje, koje je o svom trošku instalirao i montirao, kako nema povrata uložених sredstava u renoviranje u novo napravljene instalacije i uređaje, osim ako nema suglasnost zakupodavca te kako nema pravo vršiti tehničke preinake bez suglasnosti tužitelja. Zakupodavni odnos je prestao 18. ožujka 2021., istekom otkaznog roka od 30 dana nakon zaprimljenog tuženikovog otkaza, a istog dana je sastavljen i Zapisnik o primopredaji i utvrđenim nedostacima nekretnine, kojim je utvrđeno kako predana nekretnina zbog neodržavanja nije za daljnju uporabu te su zajedničkim obilaskom svih prisutnih utvrđeni nedostaci na nekretnini, koje je nužno sanirati kako bi se nekretnina mogla staviti u funkciju. Prilikom primopredaje nekretnine tužitelj je po prvi puta saznao sa sve utvrđene nedostatke iz Zapisnika koje nekretnina ima, odnosno tuženik nikada nije obavijestio tužitelja o potrebama popravaka na nekretnini i pozivao ga da to učini pa tužitelj nije niti mogao znati ili posumnjati da je dužan izvršiti popravke koje terete njega kao zakupodavca radi održavanja stvari u ispravnom stanju. Tužitelj se poziva na čl. 529. Zakona o obveznim odnosima te čl. 18. i čl. 20. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a vezano za konkretnu pravnu stvar proveden je postupak osiguranja dokaza te je stalni sudski vještak Goran Ožbolt izradio nalaz i mišljenje od 13. srpnja 2021. u kojem je utvrdio oštećenja predmetne nekretnine, opseg i visinu potrebnih radova za otklanjanje štete u visini od 305.364,72 kn, koji iznos predstavlja imovinsku štetu, a pored iste tužitelju je nastala šteta i u visini od ukupno 14.196,45, a koja se odnosi na otuđenje jednog klima uređaja iz ureda broj 8, dva klima uređaja iz malog skladišta, čišćenja dvorišta od divlje vegetacije i odvoz građevinskog i ostalog otpada.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu i tijekom postupka u bitnom navodi kako je nad tuženikom stečajni postupak otvoren 6. srpnja 2020., a do devastacije objekta je došlo davno prije otvaranja stečajnog postupka te se stoga poziva na čl. 186. st. 2. Stečajnog zakona, odnosno isti navodi kako tužitelj svoju tražbinu može ostvarivati samo kao stečajni vjerovnik, a ne kao vjerovnik stečajne mase; tužitelj svoju tražbinu nije prijavio stečajnom upravitelju, tražbina nije ispitana na ispitnom ročištu pa tužitelj nije ovlašten na podnošenje tužbe. Tuženik dalje ne spori kako se tužitelj istom obratio sa zahtjevom za mirno rješenje spora i kako nije moguća nagodba, ne spori niti odredbe Ugovora o zakupu od 12. ožujka 2010., navodi kako je točno kako je otkazan Ugovor o zakupu i kako je primopredaja izvršena 18. ožujka 2021. te kako

je tom prilikom sačinjen i primopredajni zapisnik, kojim je konstatirano stanje objekta. Nadalje, navodi kako je nelogično kako je tužitelj tek prilikom primopredaje prostora prvi put saznao za utvrđene nedostatke, a tuženiku nije poznato jesu li raniji zakonski zastupnici tuženika kontaktirali i obavještavali tužitelja o stanju nekretnine. Također navodi kako nema saznanja o navodnim otuđenjima klima uređaja jer isti nisu bili predmet stečajne mase niti su bili evidentirani u poslovnim knjigama tuženika. Tuženik ističe kako su u konkretnom slučaju bitne činjenice kako je otvoren stečajni postupak nad tuženikom, kako je za stečajnog upravitelja imenovan Željko Ferenčić, koji je razriješen i za stečajnog upravitelja je imenovan Zoran Subotić, kako se u skladištu nije obavljala nikakva djelatnost, kako se isto nije održavalo 5 godina prije otvaranja stečajnog postupka, kako je u istom ostao nekurentni i oštećeni materijal, kao i neuvjetno skladištene zalihe, kako je prilikom primopredaje utvrđeno kako su sva oštećenja i nedostaci nastali davno prije otvaranja stečajnog postupka, a sa danom otvaranja stečajnog postupka isto je zatečeno u gore stanju od stanja u kakvom ga je stečajni upravitelj predao vlasniku. Dalje navodi kako tužitelj nije dokazao kako su ostvarene pretpostavke odgovornosti tuženika za štetu, nije pružio dokaze u kakvom je stanju objekt predan u zakup, odnosno kako u konkretnom slučaju naknada štete nije obveza stečajne mase.

3. Tužitelj se podneskom od 22. listopada 2021. očitovao na odgovor na tužbu i u bitnom naveo kako se u konkretnom slučaju ne može primijetiti čl. 186. st. 2. Stečajnog zakona, iz razloga što je tužitelju imovinska šteta nastala u trenutku vraćanja, odnosno primopredaje objekta 18. ožujka 2021., obzirom je tada saznao za stanje objekta i oštećenja koja su nastala na istom. Napominje kako se tuženik i nakon otvaranja stečajnog postupka pa sve do vraćanja objekta tužitelju u posjed koristio predmetom zakupa, uredno plativši sve zakupnine i režijske troškove, kako je to bilo ugovoreno Ugovor o zakupu od 12. ožujka 2010.

4. Podneskom od 25. listopada 2021. tuženik se očitovao na gore navedeni podnesak tužitelja i u bitnom naveo kako je u ovom postupku odlučna činjenica kada je nastala šteta na objektu, radi ocjene ide li sanacija štete na teret stečajne mase ili naknadu štete tužitelj može ostvarivati kao stečajni vjerovnik, neovisno o činjenici kada je tužitelj za nju saznao.

5. Dana 25. siječnja 2022. tužitelj je dostavio podnesak sudu kojim je smanjio tužbeni zahtjev za iznos od 12.571,45 kn te sada potražuje iznos od 306.989,72 kn s pripadajućim zateznim kamatama. Naime, trgovačko društvo ANOMA d.o.o., koje je od tuženika kupilo zalihe građevinskog materijala, obavijestilo je tužitelja o spremnosti naknade štete u vidu dostavljanja klima uređaja, a sve prema pozivu zakonskog zastupnika tuženika te su 21. siječnja 2022. tužitelju i dostavljeni ovdje sporni klima uređaji.

6. U dokaznom dijelu postupka sud je izveo dokaz saslušanjem svjedoka Željka Ferenčića (str. 116-117 spisa), Zvonimira Rogača (str. 118-119 spisa) i Ive Čačića (str. 119-120 spisa), saslušanjem zakonskog zastupnika tužitelja Ivana Cvitkovića (str. 128-129 spisa) i zakonskog zastupnika tuženika (str. 130-131 spisa) te izvršio uvid u poziv za mirno rješenje nastalog prijepora i naknadu nastale štete (str. 7-10 spisa), odgovor na poziv za mirno rješenje prijepora (str. 11-12 spisa), podnesak pun. tužitelja na ime tuženika (str. 13-14 spisa), podnesak tuženika na ime

punomoćnika tužitelja (str. 15 spisa), Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između tužitelja, kao zakupodavca, i ČVOR d.o.o., kao zakupnika, od 12. ožujka 2010. (str. 16-20 spisa), podnesak tuženika na ime tužitelja od 25. siječnja 2020. (str. 21 spisa), podnesak tužitelja na ime tuženika od 1. veljače 2021. (str. 22-23 spisa), Zapisnike o priopćenju (otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora) od 12. veljače 2021. javnog bilježnika Marijana Mendeša u Vinkovcima (str. 24-31 spisa), Zapisnik o primopredaji i utvrđenim nedostacima nekretnine od 18. ožujka 2021. (str. 32-34 spisa), Nalaz stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnine Gorana Ožbolta od 13. srpnja 2021. (str. 35-51 spisa), ponude TERMOL d.o.o. od 26. kolovoza 2021. (str. 52-53 spisa), ponudu NEVKOŠ d.o.o. od 26. kolovoza 2021. (str. 54 spisa), podnesak tuženika na ime ANOMA d.o.o. od 27. listopada 2021. (str. 74-75 spisa), ispis e-mail komunikacije između ANOMA d.o.o. i tuženika od 10. siječnja 2022. (str. 76 spisa), ispis e-mail komunikacije između tužitelja i ANOMA d.o.o. od 21. siječnja 2022. (str. 84-85 spisa), sentencu Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: Gžn-1700/10 od 6. ožujka 2012. (str. 99 spisa), sentencu Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, broj: PŽ-1197/2019-2 od 21. veljače 2020. (str. 100 spisa) i spis Trgovačkog suda u Osijeku, poslovni broj: R1-44/2021.

7. Tužbeni zahtjev je osnovan.

8. Među parničnim strankama nesporno je kako se tužitelj obratio tuženiku sa zahtjevom za mirno rješenje spora, no kako do istog nije došlo (str. 7-15 spisa).

9. Nesporno je kako je 12. ožujka 2010. sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora između tužitelja, kao zakupodavca, i ČVOR d.o.o., kao zakupnika, (str. 16-20 spisa), kako je nad tuženikom otvoren stečajni postupak, kako je za stečajnog upravitelja imenovan Željko Ferenčić, koji je u daljnjem tijeku postupka razriješen te je imenovan novi stečajni upravitelj Zoran Subotić, kako tužitelj nije prijavio svoju tražbinu u stečajnom postupku nad tuženikom, odnosno kako je nakon otvaranja stečajnog postupka tuženik nastavio koristiti predmet zakupa i to do 18. ožujka 2021., kada je Ugovor raskinut od strane tuženika (str. 21-31 spisa).

10. Također nije sporno kako je 18. ožujka 2021. obavljena primopredaja ovdje spornog prostora (str. 32-34 spisa) te kako je proveden postupak osiguranja dokaza, u kojem je utvrđena visina štete (str. 35-51 spisa; spis Trgovačkog suda u Osijeku, poslovni broj: R1-44/2021).

11. Nesporno je i kako je tužitelj ponovno ugradio pokretnine i očistio dvorište nakon primopredaje predmeta zakupa i kako trošak navedenog iznosi 14.196,45 kn (str. 52-54 spisa).

12. Nadalje, nesporno je i kako je ANOMA d.o.o. popravilo štetu, odnosno uspostavilo stanje koje je bilo prije nego što je šteta nastala i to na način da je tužitelju dostavilo klima uređaje (str. 74-75 spisa, str. 76 spisa i str. 84-85 spisa) pa je tužitelj smanjio tužbeni zahtjev podneskom od 25. siječnja 2022.

13. U konkretnom slučaju sporno je primjenjuje li se čl. 186. st. 2. Stečajnog zakona, odnosno može li tužitelj svoju tražbinu ostvarivati samo kao stečajni vjerovnik, a ne kao vjerovnik stečajne mase.

14. Također je sporno kada je nastala šteta na predmetu zakupa, u kakvom stanju je predmet zakupa tužitelj predao tuženiku, kao i kada je tužitelj saznao za štetu.

15. Svjedok Željko Ferenčić u svom iskazu na ročištu održanom 1. ožujka 2022. (str. 116-117 spisa) u bitnom je naveo kako je u stečajnom postupku nad tuženikom imenovan privremenim stečajnim upraviteljem i početkom travnja 2020. obišao je predmetno skladište sa zaposlenikom tuženika i prilikom ulaska u isto vidio je kako se u skladištu nalazi roba koja bi činila imovinu tuženika. Prilikom ulaska u skladište vidio je kako curi voda, kako su razbijena stakla, kako sa strane stoje kante, kako otpadaju dijelovi stropa i sl. te kako je podignut parket. Nakon što je otvoren stečajni postupak nad tuženikom i nakon što je imenovan stečajnim upraviteljem preuzeo je ključeve skladišta i kada je u isto ušao vidio je kako se radi o zapuštenom prostoru, odnosno kako su razbijena stakla, kako je isključena struja, kako nema vode, kako curi voda, kako se digao parket i kako curi krov. Nadalje, prvi sastanak sa zakonskim zastupnikom tužitelja bio je u kolovozu 2020., poslije ispostavljanja fakture za najam i dogovorili su se kako će tuženik i dalje koristiti skladište te su konstatairali kako je skladište zapušteno, odnosno kako je razbijeno staklo, kako curi voda i kako je isključena struja i voda. Zakonski zastupnik tužitelja se očitovao samo na iznos zakupnine, a ne i na činjenicu kako je skladište zapušteno, nije tražio popravak, a vanjski prostor nekretnine je bio zarastao, odnosno bio je krš, šikara i duboka trava sa smećem, a sa ulice su bila vidljiva razbijena stakla. Svjedok dalje navodi kako tuženik nije obavljao poslovnu djelatnost otprilike pet godina prije otvaranja stečajnog postupka, nije imao zaposlenih radnika, a u stečajnom postupku tužitelj je prijavio potraživanje s osnove neplaćene zakupnine i to u iznosu od oko 90.000,00 kn. Nekretnina je predana stečajnom upravitelju Zoranu Subotiću u stanju identičnom kao kada je prvi put došao u istu, a zakonski zastupnik tužitelja nije isticao zahtjeve da se skladište uredi i popravi. Prvi sastanak sa zakonskim zastupnikom tužitelja održao se u poslovnom prostoru istog, a zakonskog zastupnika tužitelja izvijestio je o lošem stanju skladišta, ali nisu razgovarali o popravcima istog; rekao mu je kako su stakla razbijena i kako curi voda. Nakon toga nije imao sastanke sa zakonskim zastupnikom tužitelja i nije bilo razgovora o sanaciji objekta, a objekt nije na vidljivom mjestu te sa zakonskim zastupnikom tužitelja nije bio u skladištu. Prilikom obavljanja dužnosti stečajnog upravitelja nije mu predan ili predočen primopredajni zapisnik sačinjen prilikom sklapanja Ugovora o zakupu iz 2010.

16. Svjedok Zvonimir Rogač u svom iskazu na ročištu održanom 1. ožujka 2022. (str. 118-119 spisa) u bitnom je naveo kako je sudjelovao u primopredaji i pregledu građevine, a koja je bila zapuštena, nenaseljena, neodržavana, oštećena, bilo je vlage u podrumu, a podovi su djelomično bili oštećeni, kao i stropna zaštita i sanitarije. Dalje navodi kako se predmet zakupa ne može dati dalje u zakup u stanju u kojem je bio predan, a prvi put je u tom prostoru bio 26. ožujka 2021. Oštećenja konstatirana u zapisniku, odnosno vlaga je postojala duže vremena, a podovi su djelomično oštećeni prilikom iseljavanja, kao i stropne obloge. Do oštećenja na prozorima i vratima je došlo uslijed napuštenosti prostora i nekorištenja, kao i

djelomično vanjske zaštite konstrukcijskih elemenata. Dvorište je bilo neuređeno, a radi se o razdoblju od jedne do pet godina da nekretnina dođe u navedeno stanje. Također navodi kako su uredske prostorije bile više održavane, a skladište manje, kako je stolarija u podrumu bila izuzetno loša, trula i od neprimjerenih materijala u gradnji (drvena), a potrebno je oko četiri do pet godina da istrune takav prostor. Nadalje, krov je curio na više mjesta i u svim prostorijama, bilo je i oštećenja podnih obloga uslijed curenja istog te je bilo paučine po prozorima i rasvjetnim tijelima.

17. Svjedok Ivo Ćaćić u svom iskazu na ročištu održanom 1. ožujka 2022. (str. 119-120 spisa) u bitnom je naveo kako je sudjelovao u postupku osiguranja dokaza i primopredaje predmetne nekretnine koja je bila u lošem stanju, nije bila niti zaključana i prozori su bili razbijeni. U podrumu je bilo vlage i ukapljene vode, a u nekim prostorijama je bilo i baš doslovno vode, dok je u nekretnini sve bilo oštećeno od podova do stropova. Navodi kako nije primijetio kako je do vlage došlo zbog puknuća instalacija, a u elektroinstalacije nije niti zadirao, obzirom su iste bile isključene. Uredske prostorije dugo nisu bile održavane, a nedostajalo je i pokretnina.

18. Zakonski zastupnik tužitelja Ivan Cvitković na ročištu održanom 11. svibnja 2022. (str. 128-129 spisa) u bitnom je naveo kako se sa Željkom Ferencićem našao u srpnju 2020. u prostorijama tužitelja i tom prilikom nisu išli u skladište, a prvi put je ušao u skladište sa sadašnjim stečajnim upraviteljem tuženika i to u prosincu 2020. Skladište nije obilazio, ali su u njegovo ime njegovi zaposlenici slikali trgovačku robu, obzirom je postojala mogućnost kupnje iste. Nakon toga je stečajni upravitelj prodao navedenu robu, a kupac je uzeo svu robu, sav namještaj, sve police, pomoćne alate koji su tamo bili, a među njima je bilo i tužiteljevih pokretnina. Napominje kako tužitelj nije bio obaviješten o pražnjenju skladišta, niti je istom pristupio, a o navedenom ga je upoznao stečajni upravitelj. Dalje navodi kako je zadnji put u skladištu bio 2018. i to kao kupac robe, tj. nije se obazirao na izgled, odnosno na stanje skladišta. Također navodi kako sa Željkom Ferencićem nije razgovarao o stanju skladišta te kako od siječnja do srpnja nisu izdavani računi na ime zakupa, a dugovanje za navedeno razdoblje je iznosilo oko 90.000,00 kn. Ovdje sporan objekt se nalazi na rubu grada, nije uz glavnu prometnicu, cesta nije asfaltirana i s asfaltirane ceste nije moguće isti vidjeti, a ključeve od skladišta nije imao. Za vrijeme trajanja zakupa, a također niti kasnije, nije bio pozvan na sanaciju objekta, a računi koji su izdani nakon otvaranja stečajnog postupka su i plaćeni. Dalje navodi kako zakupnik za vrijeme trajanja zakupa nije tražio suglasnost za određeno izvođenje radova u objektu ili na objektu, kako su računi stizali na zakupodavca, a isti su prefakturirani sa kopijom računa, nije bila isključena ni struja ni voda. Bivšem zakonskom zastupniku tuženika ili stečajnom upravitelju nije postavio upit u kojem je stanju skladište iz razloga što je podrazumijevao da se drži Ugovora, odnosno bilo je ugovoreno da zakupnik mora održavati prostor. 2018. je u prostoru bio kratko, odnosno par minuta, a radnici ga u prosincu 2020. nisu obavijestili o stanju skladišta. Dvorište je 2018. bilo uredno, a u prosincu 2020. nije obraćao pažnju na stanje dvorišta. U prosincu 2020. nije izričito obavijestio stečajnog upravitelja koja je njegova oprema, a skladište mu je predao ispražnjeno, odnosno identično kao u zapisniku prilikom primopredaje.

19. Zakonski zastupnik tuženika stečajni upravitelj Zoran Subotić na ročištu održanom 11. svibnja 2022. (str. 130-131 spisa) u bitnom je naveo kako je u

listopadu 2020. imenovan stečajnim upraviteljem nad tuženikom, a preuzimanje dužnosti je bilo 2. studenog 2020. i tada je prvi put bio u skladištu i to sa inventurnom komisijom koja je imala pet članova. Dana 17. prosinca 2020. sa zakonskim zastupnikom tužitelja obišao je skladište kako bi isti pogledao trgovačku robu i bi li se zbog preuzimanja robe i prijeboja sa zakupninom moglo riješiti dugovanje tuženika nastalo od otvaranja stečajnog postupka, a tom prigodom zakonski zastupnik tužitelja je bio sa svoja dva zaposlenika koji su fotografirali robu. Predmetna roba je prodana za iznos od 120.000,00 kn i od tog iznosa tužitelju je plaćena zakupnina, a u siječnju 2021. su prikupljene ponude i izabran je kupac koji je imao obvezu u roku od 30 dana očistiti skladište i preuzeti kupljenu robu. Nadalje, 18. ožujka 2021. je bila primopredaja skladišta, a isto je bilo u stanju da je očišćena sva roba, pometeno i očišćeno dvorište, sav otpadni materijal zbrinut, popaljene otpadne stvari, neupotrebljiv namještaj i sl. Prilikom prvog obilaska skladišta, dvorište je bilo zapušteno, odnosno u travi i korovu i izraslo je šiblje i drveće, a građevinski materijal je bio prorastao mladim stabljikama drveća i armatura se nije mogla izvući, a sve navedeno je bilo očišćeno prilikom primopredaje, osim što je u jednom uglu skladišta bio brežuljak zemlje. Željko Ferenčić nije mu prenio zahtjev za naknadu štete od zakonskog zastupnika tužitelja prilikom primopredaje dužnosti, a isti zahtjev nije istaknut niti prije prodaje robe i niti prije ove parnice. Stanje stolarije, instalacija i podova, kada je prvi put došao u skladište, bilo je kao i prilikom primopredaje, odnosno parketi su bili podignuti, svi prozori porazbijani, voda je bila na mjestima na podu skladišta, vlaga i voda u podrumu, a drvena stolarija potpuno istrunula. Stečajni upravitelj tuženika navodi kako u poslovnoj dokumentaciji tuženika nije zatekao primopredajni zapisnik sastavljen prilikom sklapanja Ugovora o zakupu, a također iz Ugovora o zakupu ili druge poslovne dokumentacije tuženika nije utvrdio kako bi pojedine pokretnine u skladištu bile u vlasništvu tužitelja. U prosincu 2020. svi prozori su bili porazbijani u desnoj prostoriji od ulaza u skladište, a niti kod prvog obilaska, a niti kod primopredaje nisu bili razbijeni svi prozori na objektu, odnosno sa ulične strane su bili razbijeni svi prozori dok ovi sa dvorišne strane nisu bili. Popravke na objektu prije predaje prostora nije izvršio, a poslovni prostor prilikom predaje je u potpunosti bio prikladan za obavljanje skladištenja robe na otvorenom, u unutrašnjem dijelu pojedini prostori mogu se koristiti kao skladište, dok je u dijelu gdje curi voda potrebno sanirati krovnište, odnosno eventualno držati robu koja nije podložna kvaru od vlage i vode. Nadalje, nikakva djelatnost se nije obavljala zadnje tri do četiri godine u skladištu, odnosno od 2016. ili od 2017.

20. Iz nalaza stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnine Gorana Ožbolta od 13. srpnja 2021. i uvidom u spis Trgovačkog suda u Osijeku broj R1-44/2021 proizlazi kako u postupku osiguranja dokaza vještak nije imao mogućnost utvrditi u kojem razdoblju su pojedina oštećenja na ovdje spornom objektu zakupa nastala, odnosno dinamiku istih.

21. Materijalnu dokumentaciju u spisu, iskaze svjedoka i zakonskih zastupnika stranaka, sud je prihvatio i ocijenio kao vjerodostojne.

22. Kao što je i navedeno pod toč. 20. obrazloženja ove presude, u postupku osiguranja dokaza vještak nije mogao utvrditi kada je nastala šteta na predmetu zakupa. Međutim, iz iskaza svjedoka proizlazi kako su oštećenja nastala prije otvaranja stečajnog postupka.

23. Naime, za oštećenja koja se navode u zapisniku o primopredaji prostora potrebno je duže vremensko razdoblje, a što proizlazi i iz iskaza svjedoka Zvonimira Rogača, koji iskaz je sud prihvatio, obzirom je isti detaljan i nedvosmislen, a također niti stranke nisu imale primjedbe na iskaz istog, kao niti na iskaz svjedoka Ive Ćaćića.

24. Tijekom postupka je utvrđeno kako prilikom sklapanja Ugovora o zakupu nije sastavljen zapisnik o primopredaji poslovnog prostora, odnosno bilo je sporno u kakvom stanju je predmet zakupa tužitelj predao tuženiku pa je sud u konkretnoj pravnoj stvari primijenio čl. 10. Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 91/96, 124/97 i 174/04), koji je bio na snazi u trenutku sklapanja ovdje spornog Ugovora.

25. Čl. 10. st. 1. Zakona o zakupu poslovnog prostora propisano je kako prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora, dok je st. 2. istog članka propisano ako zapisnikom iz st. 1. predmetnog članka nije utvrđeno stanje poslovnog prostora, smatra se da je zakupnik primio poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom, osim ako se radi o skrivenim nedostacima.

26. Dakle, poslovni prostor je predan u prikladnom stanju, a šteta je nastala prije otvaranja stečajnog postupka.

27. Čl. 186. st. 1. Stečajnog zakona ("Narodne novine", broj 71/15 i 104/17; u daljnjem tekstu SZ) između ostalog, propisano je kako najam i zakup nekretnina ili prostorija ne prestaje otvaranjem stečajnog postupka, dok je st. 2. istog članka propisano kako prava koja se odnose na vrijeme prije otvaranja stečajnog postupka, kao i štetu nastalu prijevremenim otkazom ugovora druga strana može ostvarivati samo kao stečajni vjerovnik.

28. Kao što je i navedeno, šteta na objektu je nastala prije otvaranja stečajnog postupka, no sporna je činjenica kada je ista nastala za tužitelja.

29. Po ocjeni ovog suda, šteta je tužitelju nastala u trenutku primopredaje objekta i to 18. ožujka 2021., obzirom je tužitelj tek tada saznao za oštećenja na objektu.

30. Gore navedeno proizlazi i iz iskaza zakonskog zastupnika tužitelja, koji iskaz je sud prihvatio, obzirom je zakonski zastupnik tužitelja iskazivao sigurno i uvjerljivo, a tuženik sudu nije dostavio dokaze kojim pobija navode tužitelja.

31. Naime, iako je svjedok Željko Ferenčić u svom iskazu naveo kako je obavijestio zakonskog zastupnika tužitelja kako je skladište zapušteno, za ovaj sud to nije dovoljan dokaz kako je zakonski zastupnik tužitelja prije primopredaje objekta znao u kakvom se stanju nalazi predmet zakupa, iz razloga što tadašnji stečajni upravitelj tuženika Željko Ferenčić nije sastanak sa zakonskim zastupnikom tužitelja održao u objektu zakupa, nego je isti održao u poslovnom prostoru tužitelja.



32. Nakon otvaranja stečajnog postupka tuženik je i dalje koristio predmet zakupa, iznosi zakupnine su uredno plaćani i tek prilikom primopredaje prostora tuženik je saznao za stanje objekta, odnosno za oštećenja na istom.

33. Čl. 21. Zakona o zakupu poslovnog prostora propisano je kako nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovim Zakonom.

34. Kako tuženik poslovni prostor tužitelju nije vratio u stanju u kojem ga je primio, odnosno u prikladnom stanju, tužitelju je nastala šteta.

35. Čl. 1045. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18; u daljnjem tekstu ZOO) propisano je kako tko drugome prouzroči štetu, dužan je naknaditi je ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje, dok je čl. 1046. ZOO-a propisano kako je šteta umanjeње nečije imovine (obična šteta), sprječavanje njezina povećanja (izmakla korist) i povreda prava osobnosti (neimovinska šteta).

36. Obzirom je tijekom postupka utvrđeno kako je tuženik tužitelju prouzročio štetu, isti je dužan štetu i naknaditi pa je sud prihvatio tužbeni zahtjev i obvezao tuženika na isplatu utuženog iznosa.

37. Odluku o kamatama sud je donio u skladu sa čl. 29. ZOO-a.

38. Sud je odbio dokazni prijedlog tužitelja za saslušanjem svjedoka Slavena Cvitkovića te dokazne prijedloge tuženika za saslušanjem svjedoka Zvezdane Križanec, Roberta Vidovića, Mile Krmeka, Ante Jerkina i Ivice Smolčića, obzirom je činjenično stanje dovoljno jasno utvrđeno kako bi sud mogao donijeti odluku, odnosno utvrđeno je kako je šteta nastala prije otvaranja stečajnog postupka, a sve u skladu sa čl. 10. st. 1. ZPP-a.

39. Odluku o naknadi parničnih troškova sud je donio u skladu sa čl. 151., čl. 154. st. 1., čl. 155. i čl. 164. st. 1. i st. 4. ZPP-a i čl. 30. st. 3. Ovršnog zakona ("Narodne novine", broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20), a visina istih odmjerenjena je prema odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine", broj 142/12, 103/14, 118/14, 107/15 i 37/22; u daljnjem tekstu OT) i Uredbe o tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine", broj 53/19 i 92/21).

40. Sud je tužitelju priznao trošak parničnog postupka u ukupnom iznosu od 57.684,70 kn, odnosno tužitelju je priznat trošak sastava prijedloga za osiguranje dokaza od 10. lipnja 2021. u iznosu od 2.500,00 kn (Tbr. 16. t. 1. OT) uvećano za PDV, trošak sastava tužbe od 27. kolovoza 2021. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 7. t. 1. OT) uvećano za PDV, trošak sastava podneska od 21. listopada 2021. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 8. t. 1. OT) uvećano za PDV, trošak sastava podneska od 25. siječnja 2022. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 8. t. 1. OT) uvećano za PDV, trošak sastava podneska od 28. veljače 2022. u iznosu od 500,00 kn (Tbr. 8. t. 3. OT) uvećano za PDV, trošak zastupanja na ročištu za osiguranje dokaza održanom 15. lipnja 2021. u iznosu od 3.750,00 kn (Tbr. 17. t. 1. OT) uvećano za PDV, trošak

zastupanja na ročištu održanom 3. studenog 2021. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 9. t. 1. OT) uvećano za PDV, trošak zastupanja na ročištu održanom 1. ožujka 2022. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 9. t. 1. OT) uvećano za PDV i trošak zastupanja na ročištu održanom 11. svibnja 2022. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 9. t. 1. OT) uvećano za PDV.

41. Tužitelju je također priznat trošak sudske pristojbe za prijedlog za osiguranje dokaza u iznosu od 1.981,60 kn (Tar. br. 1. t. 2.), trošak sudske pristojbe za tužbu u iznosu od 1.772,80 kn (Tar. br. 1. t. 1.), trošak sudske pristojbe za presudu u iznosu od 3.420,00 kn (Tar. br. 2. t. 1.), kao i trošak izvođenja dokaza vještačenjem u iznosu od 4.200,00 kn i trošak uviđaja u iznosu od 372,80 kn.

42. Cijeneći koji su troškovi bili potrebni za vođenje ovog spora i u kojoj visini, sud je tužiteljev zahtjev za naknadu parničnog troška u preostalom iznosu od 7.175,60 kn odbio kao neosnovan.

43. Naime, tužitelj je tražio trošak u iznosu od 5.000,00 kn uvećano za PDV za sastav podneska od 28. veljače 2022., a u konkretnom slučaju radi se o podnesku iz Tbr. 8. t. 3. OT te mu je sud priznao trošak u iznosu od 500,00 kn uvećano za PDV.

44. Nadalje, sud tužitelju nije priznao trošak zastupanja na ročištu na kojem se objavljuje presuda u iznosu od 500,00 kn uvećano za PDV iz razloga što to nije nužno potreban trošak, obzirom se presuda ističe odmah na internetskoj stranici e-oglasna ploča sudova.

45. Osim navedenog, tužitelj je tražio trošak za izvođenje dokaza vještačenjem u iznosu od 5.000,00 kn, a sud mu je priznao trošak u iznosu od 4.200,00 kn, obzirom je tužitelj navedeni trošak i imao, odnosno sud je izvršio povrat iznosa od 800,00 kn na račun tužitelja.

46. Također, tužitelj je tražio trošak sudske pristojbe za presudu u iznosu od 3.545,60 kn, a sud mu je priznao trošak u iznosu od 3.420,00 kn, koji trošak mu i pripada, obzirom je tužitelj podneskom od 25. siječnja 2022. smanjio tužbeni zahtjev.

47. Slijedom navedenog, riješeno je kao u izreci.

U Osijeku 7. lipnja 2022.

Zapisničar:  
Sanda Gučić

Sutkinja:  
Marina Ljubičić Knežević

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom Trgovačkom sudu RH u Zagrebu u roku od 15 dana putem ovog suda.

Broj zapisa: **eb30d-4676b**

Kontrolni broj: **09300-1dd95-9439d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MARINA LJUBIČIĆ KNEŽEVIĆ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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