

REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

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 Zagrebu, po sutkinji toga suda Tini Šimović, u pravnoj stvari tužitelja MAPA d.o.o., Zagreb, Poljana Dragutina Kalea 4, OIB: 75356866078, kojeg zastupa punomoćnik Pavao Škare, odvjetnik u Zagrebu, Britanski trg 12, protiv tuženika HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA, Zagreb, Prisavlje 3, OIB: 68419124305, koju zastupaju odvjetnici u Odvjetničkom društvu Tomulić, Greif & partneri, Zagreb, Kneza Borne 10, radi utvrđenja, nakon provedene javne glavne rasprave, zaključene 9. studenog 2017., u prisutnosti punomoćnika stranaka, 21. prosinca 2017.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovan tužiteljev tužbeni zahtjev koji glasi:

"Utvrdjuje se nezakonitim i ništavim otkaz Ugovora broj 6/05 od 3. siječnja 2005. sklopljenog između tužitelja i tuženika, a koji otkaz je tuženik dao tužitelju putem svoga punomoćnika, odvjetnika Zorana Markovića iz Zagreba, u dopisu od 18. travnja 2007."

II./ U cijelosti se odbija kao neosnovan tužiteljev zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka.

III./ Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku troškove postupka parničnog u iznosu od 195.350,00 kn, sve u roku od 8 dana.

IV./ Odbija se kao neosnovan tuženikov zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 68.600,00 kn.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi podnesenoj 10. kolovoza 2007. navodi da je s tuženikom 23. lipnja 1999. sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme te naknadno i pet Aneksa toga ugovora. Tvrdi da je na temelju predmetnog Ugovora o zakupu koristio tuženikov poslovni prostor u Zagrebu, Prisavlje 3, Blok 20/III, površine 388m², Blok studio B-20 Sjever, površine 100 m² i Blok B-10/II centralni prostor, površine 200 m², u kojem se

bavio pružanjem ugostiteljskih usluga. Navedeni ugovor da je isticao 3. siječnja 2005., no prije njegovog isteka da je tužitelj 20. studenoga 2004. raspisao javni natječaj za davanje u zakup navedenih poslovnih prostora. Tužitelj da je dopisom od 8. prosinca 2004. prigovorio tuženiku takvom raspisivanju natječaja te se pozvao na pravo prvenstva pri sklapanju novog ugovora o zakupu. Tuženik da je navedeni javni natječaj poništio te je 3. prosinca 2004. raspisao novi javni natječaj na koji se tužitelj javio, iako ga je smatrao protuzakonitim, jer nije poštivano njegovo pravo prvenstva.

Tužiteljeva ponuda na predmetnom natječaju ocijenjena je najpovoljnijom te je tuženik s tužiteljem 3. siječnja 2005. sklopio novi Ugovor o zakupu. U ovom su ugovoru, u odnosu na ranije važeći ugovor o zakupu među istim strankama, ugovorne odredbe izmijenjene na štetu tužitelja. Ovo stoga što je tuženik, prisiljavanjem tužitelja da se na natječaju nadmeće s ostalim ponuditeljima u davanju ponuda, s tužiteljem ugovorio zakupninu u mjesečnom iznosu višem od početnog iznosa koji je naveden u javnom natječaju. Naime, u javnom natječaju naveden je iznos od 74,00 kn mjesečno, a ugovor je sklopljen prema iznosu kojeg je tužitelj ponudio, od 99,00 kn mjesečno.

Tužitelj smatra da stranke nikada nisu konzumirale novi Ugovor o zakupu broj 6/05 od 3. siječnja 2005., već da su prešutno obnovile onaj prethodni iz 1999., budući da je tuženik ispostavljao tužitelju račune za zakupninu po ranijem ugovoru (dakle u nižem iznosu), a tužitelj je te račune plaćao. Po proteku otprilike godine dana od dana sklapanja Ugovora od 3. siječnja 2005., tuženik da je počeo ispostavljati tužitelju račune za zakupninu po kasnijem ugovoru (dakle u višem iznosu) te je ujedno zahtijevao i plaćanje razlike zakupnine po starom i novom ugovoru. Tužitelj da tuženikovom traženju nije udovoljio.

Konačno, tuženik je dopisom od 18. travnja 2007. otkazao Ugovor od 3. siječnja 2005. Tužitelj smatra da razlozi za otkaz ugovora koje je tužitelj u ovom dopisu naveo nisu osnovani.

Tužitelj smatra da je Ugovor od 3. siječnja 2005. sklopljen protivno odredbama članaka 6. i 6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora i da je protivan prisilnim propisima i moralu društva jer nije poštivano tužiteljevo pravo prvenstva pri sklapanju ugovora o zakupu, stoga da je nezakonit i ništav ovaj ugovor kao i tuženikov otkaz toga ugovora od 18. travnja 2007., dan tužitelju putem tuženikovog punomoćnika odvjetnika Zorana Markovića, dopisom od 18. travnja 2007.

Tijekom postupka tužitelj nadalje ističe da osporavani otkaz predmetnog ugovora nije zakonit i stoga što je tuženik ranije predmetni ugovor raskinuo i to dopisom upućenim tužitelju 23. svibnja 2006., nazvanim poziv za ispunjenje ugovora. Osim toga, da tužitelj nije počinio povrede ugovornih obveza navedene u predmetnom dopisu kao razloge otkaza ugovora.

Tuženik je u odgovoru na tužbu i tijekom postupka, u bitnome, ističe da se u odnosu na osporavani ugovor ne radi o ugovoru o zakupu, već o mješovitom ugovoru koji predviđa davanje određenog poslovnog prostora na korištenje sa svrhom obavljanja unaprijed određene djelatnosti uz plaćanje mjesečne naknade, stoga da nisu mjerodavne odredbe Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora na koje tužitelj ukazuje. Nadalje, da povreda odredaba Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora na koje tužitelj ukazuje nema za posljedicu ništavost

predmetnog ugovora. Zatim da je tuženik imao valjane razloge za otkaz ovog ugovora, obzirom na tužiteljevo postupanje protivno ugovornim odredbama.

Presudom ovog suda, poslovni broj P-1326/12 od 19. srpnja 2013. (list 162-169 spisa), prihvaćen je tužiteljev tužbeni zahtjev u dijelu kojim zahtjeva utvrditi da je ništav i nezakonit Ugovor broj 6/05 od 3. siječnja 2005. sklopljen između stranaka. Tužbeni zahtjev je odbijen u dijelu u kojim tužitelj traži utvrditi da je nezakonit i ništav otkaz predmetnog ugovora, kojeg je tuženik tužitelju dao dopisom od 18. travnja 2007. Odlučeno je da svaka stranka snosi svoj trošak.

Presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Pž-8494/13-5 od 14. siječnja 2014. (list 203-206 spisa), odbijene su kao neosnovane žalbe tuženika i tužitelja te je u cijelosti potvrđena prethodno navedena prvostupanijska presuda. Nadalje, odbijeni su kao neosnovani zahtjevi stranaka za naknadu troška odgovora na žalbu.

Presudom Vrhovnog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Revt 112/14-2 od 4. listopada 2016. (list 227-230 spisa), prihvaćena je revizija tuženika te je preinačena navedena drugostupanijska presuda u dijelu kojim je potvrđena prvostupanijska presuda kojom je utvrđen nezakonitim i ništavim Ugovor broj 6/05 od 3. siječnja 2005., sve na način da se uvažava tuženikova žalba i zahtjev tužitelja za utvrđenje nezakonitosti i ništavosti navedenog ugovora odbija kao neosnovan. Nadalje, rješenjem, citiranog poslovnog broja, je Vrhovni sud ukinuo pobijanu drugostupanijsku presudu u dijelu kojim je potvrđen dio prvostupanijske presude i odbijen kao neosnovan tužiteljev zahtjev za utvrđenje nezakonitosti i ništavosti otkaza od 18. travnja 2007., kao i taj dio prvostupanijske presude te je u ovom dijelu predmet vraćen prvostupanijskom sudu na ponovno suđenje. Također, ukinute su i odluke o troškovima postupka te je predmet i u ovom dijelu vraćen na ponovno suđenje.

U revizijskoj se odluci utvrđuje da su za ocjenu pitanja ništavosti predmetnog ugovora mjerodavne odredbe Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/96, 124/97 i 124/04, dalje ZZPPP/04) jer je predmetni ugovor sklopljen upravo u vrijeme važenja ovog zakona. Pri tome da je potrebno imati u vidu, kod utvrđivanja prava i obveza stranaka vezanih uz sklapanje novog ugovora o zakupu, nakon prestanka ranije postojećeg zakupnog odnosa među njima, da je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 124/04, dalje ZID ZZPPP/04), koji je zakon stupio na snagu 18. prosinca 2004., u predmetni zakon unesena odredba čl. 6.a, na povredu koje tužitelj u pogledu prava prvenstva i njegovog ostvarivanja tijekom postupka ukazuje. S tim u vezi zaključuje se da, obzirom na vrijeme koje je u vrijeme stupanja na snagu ovih zakonskih izmjena (18. prosinca 2004.) preostalo do isteka postojećeg zakupnog odnosa (3. siječnja 2005.) nije utemeljeno smatrati da je tuženik bio dužan postupati u skladu s odredbom čl. 6.a ZZPPP/04 i da bi zbog povrede ove odredbe predmetni ugovor bio ništav. Dalje se zaključuje da je, čak i da je tuženik bio dužan postupiti u skladu s ovom odredbom, njezina svrha ostvarena, jer je u konačnici nositelj prava zakupa ostao tužitelj, a sama okolnost da je sporni ugovor sklopljen po provedenom natječaju, a ne na temelju neposredne pogodbe nema značenje povrede prisilnog propisa kao razloga ništavosti ugovora u smislu odredbe čl. 103. st.1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01, dalje ZOO).

U daljnjem tijeku postupka tužitelj je naveo da smatra da u konkretnom slučaju postoje razlozi za djelomičnu ništavost predmetnog ugovora i to zbog ništavosti pojedinih njegovih odredba, koje okolnosti da nisu bile predmet raspravljanja u dosadašnjem tijeku

postupka. Ništavom smatra odredbu čl. 4. st.1. i st.2. predmetnog Ugovora kojom je mjesečni iznos zakupnine ugovoren u iznosu višem od onog kojeg je tuženik ponudio kao početni iznos u javnom natječaju (74,00 kn/m²), jer da tuženik tužitelja, uskraćivanjem njegovog prava prvenstava, prisilio ponuditi viši iznos zakupnine (od 99,00 kn/m²). Nadalje, ništavom smatra i odredbu čl. 4. st.4., sukladno kojoj je plaćanje režijskih troškova ugovoreno zasebno, povrh iznosa mjesečne zakupnine, čime da su tužitelju protuzakonito nametnute dodatne financijske obveze, koje prema sadržaju među strankama ranije sklopljenog ugovora o zakupu nije imao, jer su režijski troškovi bili uračunati u mjesečni iznos zakupnine. Zatim da je ništava odredba čl. 9. predmetnog ugovora, kojom da je legalizirana nelojalna konkurencija time što je tuženik dopustio unošenje samoposlužne robe opće potrošnje i korištenje aparata za brzu posluđu kave i napitaka, čime je umanjen promet koji tužitelj kao zakupoprimalac ostvaruje i isti je doveden u nepovoljniji položaj od onog kojeg je imao prema sadržaju ranije sklopljenog ugovora o zakupu. Također, da je ništava odredba čl. 10. st.3. ovog ugovora, kojom je tužitelj stavljen u nepovoljniji položaj od onog kojeg je imao prema sadržaju ranije sklopljenog ugovora o zakupu, jer je uneseno pravo na otkaz ugovora, bez navođenja razloga.

Radi utvrđenja opisane djelomične ništavosti predmetnog ugovora tužitelj je 6. studenog 2017. pred ovim sudom pokrenuo parnični postupak, koji se vodi pod poslovnim brojem P-2296/2017, pa je stoga predložio prekinuti ovaj postupak do donošenja odluke povodom njegovog zahtjeva za utvrđenje djelomične ništavosti.

Tuženik pak tvrdi da nisu osnovani tužiteljevi navodi da bi predmetni ugovor bio raskinut tuženikovim dopisom od 23. svibnja 2006., jer da je nakon navedenog dopisa tužitelja nastavio koristiti tuženikove prostore, a tuženik mu, sukladno sklopljenom ugovoru, ispostavlja račune za mjesečne obveze. Obzirom je i nadalje tužitelj odbijao podmirivati tuženiku zakupninu prema postojećem ugovoru, tuženik da je iskoristio svoje ugovorno pravo na otkaz predmetnog ugovora, za koji posebnih razloga nije morao tužitelju navoditi. Ipak, da su u predmetnom otkazu pobrojane povrede ugovora koje je tužitelj ostvario pa da su ujedno ostvarene i ugovorom predviđene pretpostavke za raskid zbog tužiteljevog ponašanja.

U postupku je izvršen je uvid i pročitane su sljedeće isprave: Ugovor o zakupu poslovnog prodajnog prostora od 23. lipnja 1999. (listovi od 6. do 8. spisa), Aneks Ugovoru o zakupu poslovnog prodajnog prostora od 23. lipnja 1999. (list 8. spisa) II. Aneks Ugovoru o zakupu poslovnog prodajnog prostora od 23. lipnja 1999. (list 9. spisa), III. Aneks Ugovoru o zakupu poslovnog prodajnog prostora od 23. lipnja 1999. (list 10. spisa), IV. Aneks Ugovoru o zakupu poslovnog prodajnog prostora od 23. lipnja 1999. (list 11. spisa), V. Aneks Ugovoru o zakupu poslovnog prodajnog prostora od 23. lipnja 1999. (list 12. spisa), Dopis od 8. prosinca 2004. s preslikom potvrde o primitku pošiljke (list 13. spisa), povratnicu (list 14. spisa), Dopis od 8. prosinca 2004. s preslikom potvrde o primitku pošiljke (list 15. spisa), povratnicu (list 16. spisa), preslike oglasa za javni natječaj (listovi 17. i 18. spisa), Odluku glavnog ravnatelja broj 230/04 od 16. prosinca 2004. (list 19. spisa), tužiteljev dopis tuženiku od 18. siječnja 2005. (list 20. spisa), Ugovor broj 6/05 od 3. siječnja 2005. (listovi 21. i 22. spisa), tužiteljev dopis tuženiku od 11. ožujka 2005. s preslikom potvrde o primitku pošiljke (list 23. spisa), povratnicu (list 24. spisa), tužiteljev dopis tuženiku od 11. ožujka 2005. s preslikom potvrde o primitku pošiljke (list 25. spisa), povratnicu (list 26. spisa), tužiteljev dopis tuženiku od 11. ožujka 2005. s preslikom potvrde o primitku pošiljke (list 27. spisa), povratnicu (list 28. spisa), Mišljenje Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske od 15. veljače 2005. (list 29. spisa), tuženikov dopis od 8. kolovoza 2005. (list 30. spisa), presliku oglasa za javni natječaj objavljenju u Vjesniku (list 32. spisa), Otkaz Ugovora broj 6/05 od 3. siječnja 2005. (list 33. spisa), presliku rješenja o ovrsi poslovni broj Ovr-1129/07 od 4.

travnja 2007. koje je donio javni bilježnik Vladimir Marčinko iz Zagreba (listovi od 41. do 43. spisa), presliku rješenja ovoga suda poslovni broj Ovr-1906/07 od 21. svibnja 2007. (list 44. spisa), prigovor tuženika protiv rješenja o ovrsi rješenja o ovrsi poslovni broj Ovr-1129/07 od 4. travnja 2007. s priložima (listovi od 45. do 65. spisa), presliku Presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Pp-128/07 od 22. rujna 2008. (listovi od 101. do 104. spisa), presliku Presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Pp-14/09 od 29. svibnja 2009. (listovi 105. do 108. spisa), presliku Presude Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj Gž-7018/09 od 15. ožujka 2011. (listovi od 109. do 110. spisa), dopis od 3. rujna 2007. (list 111. spisa), tuženikov poziv za ispunjenje obveza iz Ugovora broj 6/05 od 3. siječnja 2005. (listovi 112. i 113. spisa), pregled ugovorenog-fakturiranog, naplaćenog i nenaplaćenog potraživanja HTV-a prema MAPI d.o.o. (listovi od 115. do 117. spisa), presliku zapisnika ovoga suda s ročišta od 18. prosinca 2008. u predmetu P-4136/07 od 18. prosinca 2008. (list 118. spisa) te spis ovoga suda P-4136/07, presliku rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-146/11 od 30. svibnja 2011. (listovi od 129. do 131. spisa), presliku rješenja o odgodi ovrhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-146/11 od 18. travnja 2012. (list 132. spisa), presliku rješenja Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj Gž-4209/12 od 16. listopada 2012. (listovi od 133. i 134. spisa), presliku zaključka poslovni broj Ovr-146/11 od 12. prosinca 2012. (list 135. spisa), zapisnik od 8. ožujka 2005. (listovi 235. do 238. spisa), prekršajni nalog poslovni broj G-2999-05 od 4. travnja 2005. (listovi 239. do 240. spisa), memorija (list 241. spisa), tužba koja se pred ovim sudom vodi pod poslovnim brojem P-2296/2017 (list 242. spisa).

Temeljem tako provedenih dokaza ovaj sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev, u dijelu u kojem je predmet vraćen na ponovni postupak, u cijelosti neosnovan.

Predmet spora, u ponovljenom postupku, je tužiteljev zahtjev za utvrđenje nezakonitosti i ništavosti otkaza ugovora broj 6/05 od 3. siječnja 2005., danog 18. travnja 2007. putem tuženikovog punomoćnika.

Između stranaka je nesporno da su se nalazile u ugovornom odnosu na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 23. lipnja 1999. s pripadajućim Aneksima, da je ugovor sklopljen na određeno vrijeme, s rokom trajanja do 3. siječnja 2005., te da je na temelju toga ugovora tužitelj kao zakupnik koristio tuženikov poslovni prostor u kojem se bavio pružanjem ugostiteljskih usluga. Nije sporno da je tuženik prije isteka toga ugovora, 3. prosinca 2004., raspisao javni natječaj za davanje istog poslovnog prostora u zakup, da se tužitelj javio na navedeni javni natječaj i da je njegova ponuda bila najpovoljnija pa je tuženik s tužiteljem 3. siječnja 2005. sklopio Ugovor broj 6/05 (dalje Ugovor), a da prethodno nije ponudio tužitelju kao zakupniku sklapanje novog ugovora o zakupu neposrednom pogodbom, te da prethodno sklapanju Ugovora nije zatraženo mišljenje nadležnog državnog pravobranitelja. Nije sporno da je na ovom natječaju kao početni iznos zakupnine tuženik odredio iznos od 74,00 kn mjesečno po m², da je tužitelj ponudio mjesečnu zakupninu u iznosu od 99,00 kn/m², koji iznos je među strankama u konačnici i ugovoren.

Nije sporno da je nakon sklapanja Ugovora tuženik tužitelju nastavio ispostavljati fakture za mjesečni iznos zakupnine obračunat u nižem iznosu, sukladno ranije među strankama sklopljenom ugovoru o zakupu, ta da mu je fakture s iznosom zakupnine obračunatim sukladno osporavanom Ugovoru počeo ispostavljati otprilike u studenom 2005., kada je zatražio i plaćanje razlike manje fakturiranog iznosa. Nije sporno da je tužitelj odbijao platiti zakupninu sukladno osporavanom Ugovoru.

Nadalje, nije sporno da je tuženik tužitelju 23. svibnja 2006. uputio dopis (list 112 spisa), kojeg je tužitelj primio, u kojem tuženik navodi da tužitelj ne ispunjava svoje mjesečne obveze i da tuženiku vraća ispostavljene fakture, zatim traži ispunjenje obveza temeljem osporavanog Ugovora, odnosno plaćanje dugovane dospelje zakupnine u roku od 8 dana, uz navođenje da će, u slučaju tužiteljevog nepostupanja, osporavani Ugovor smatrati raskinutim, primjenom općih zakonskih odredaba o raskidu ugovora zbog neispunjenja. Nije sporno da je i nakon navedenog tuženikovog poziva za ispunjenje tužitelj nastavio koristiti predmetni prostor, a tuženik da mu je nastavio ispostavljati mjesečne fakture sukladno osporavanom Ugovoru.

Nadalje, nije sporno da je tuženik tužitelju 18. travnja 2007. uputio dopis (list 62 do 63 spisa) u kojem navodi kako tužitelj, unatoč višekratnim upozorenjima i pozivima, i dalje postupa protivno među strankama sklopljenom Ugovoru i to na način da ne podmiruje mjesečne zakupnine i režijske troškove, da posluhuje alkoholna pića te da topli obrok naplaćuje u iznosu višem od ugovorenog. Zbog navedenog, uz napomenu da razloge nije dužan navesti, tuženik izjavljuje da otkazuje predmetni Ugovor, uz otkazni rok od 90 dana od primitka obavijesti o otkazu, uz poziv tužitelju da u roku od 5 dana od prestanka ugovora iseli i preda tuženiku predmetni prostor. Nije sporno da je predmetni dopis tužitelj zaprimio 20. travnja 2007. (list 64 spisa).

Sporno je da li Ugovor djelomično ništav i to u dijelu odredaba čl. 4. st.1., čl. 4. st.2., čl. 4. st.4., čl. 9. i čl. 10. st.3. ovog Ugovora. Nadalje, sporno je da li je Ugovor raskinut na temelju tuženikovog dopisa tužitelju od 23. svibnja 2006., odnosno da li je zakonit i valjan tuženikov otkaz ovog Ugovora od 18. travnja 2007.

Prije svega valja reći da je, imajući u vidu činjenice na kojima temelji istaknuti tužbeni zahtjev za utvrđenje koji je predmet raspravljanja u ponovljenom postupku, ocijenjeno da tužitelj ima pravni interes za podnošenje tužbe za utvrđenje, u smislu odredbe čl. 187. st.2. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 i 89/14, dalje ZPP).

Pri donošenju odluke u ovoj pravnoj stvari valja poći od mjerodavnih odredaba Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/1996, 124/1997, 174/2004, dalje ZZPPP/04). Nadalje, valja imati u vidu da je Zakon i izmjenama i dopunama ovog zakona, objavljen u Narodnim novinama broj 174/2004 od 10. prosinca 2004. (dalje ZID ZZPPP/04), donesen 26. studenog 2004., proglašen 30. studenog 2004., te je stupio na snagu 18. prosinca 2004. (sukladno odredbi čl. 7. ZID ZZPPP/04, osmog dana od objave u Narodnim novinama).

Nedvojbeno je, iz sadržaja javnog natječaja temeljem kojeg je Ugovor sklopljen kao i sadržaja samog ugovora da se radi upravo o ugovoru o zakupu, na koji se stoga kao mjerodavne primjenjuju odredbe navedenog Zakona, a suprotna shvaćanja tuženika sud je ocijenio neosnovanima.

Dakle, u vrijeme kada je tuženik raspisao javni natječaj (3. prosinca 2004.) za davanje u zakup poslovnih prostorija koje je do tada kao zakupnik koristio tužitelj, temeljem ugovora o zakupu od 23. lipnja 1999., s pripadajućim aneksima, a koji ugovor je trajao do 3. siječnja 2005., odredbe ZID ZZPPP/04 nisu stupile na snagu, slijedom čega, prema shvaćanju i ovog suda, tuženik nije bio dužan postupati u skladu s ovim zakonskim izmjenama.

Sukladno mjerodavnoj odredbi čl. 6. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, važećoj u vrijeme raspisivanja predmetnog javnog natječaja, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba, te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnoga natječaja (st.1.), uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Vlade Republike Hrvatske, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno općinskoga ili gradskoga vijeća (st.2.), postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Vlada Republike Hrvatske, poglavarstvo županije, odnosno Grada Zagreba, grada ili općine, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe (st.3.), najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine (st.4.), ako sudjeluju i udovolje uvjetima postignutim na natječaju hrvatski invalidi Domovinskoga rata, razvojačeni hrvatski branitelji, članovi obitelji hrvatskih branitelja i civila poginulih, zatočenih ili nestalih i udruge invalida domovinskoga rata i druge udruge za koje to odredi ministar rada i socijalne skrbi imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora iz stavka 1. ovoga članka, osim u slučaju iz članka 35. stavka 3. ovoga Zakona. Ako više osoba ostvaruje prvenstveno pravo, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se odgovarajućom primjenom odredbe članka 29. stavka 1. Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 44/96.) (st.5.), prije sklapanja ugovora o zakupu osobe iz stavka 1. ovoga članka dužne su pribaviti mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora od nadležnoga državnog pravobranitelja (st.6.) te konačno, ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništav je (st.7.).

Stupanjem na snagu ZID ZZPPP/04 brisani su citirani stavci 5. i 6.

Dakle, sukladno mjerodavnim odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, važećim u trenutku raspisivanja natječaja za zakup predmetnog poslovnog prostora, tuženik je poslovni prostor bio dužan dati u zakup putem javnog natječaja, i to na način da prihvati na natječaju danu najpovoljniju ponudu, dakle onu koja, uz ispunjenje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši iznos zakupnine. Obzirom su prije sklapanja ugovora temeljem provedenog natječaja (3. siječnja 2005.) na snagu stupile prethodno navedene zakonske izmjene, temeljem ZID ZZPPP/04, prije sklapanja ugovora o zakupu nije bio potrebno pribaviti mišljenje nadležnoga državnog pravobranitelja.

Nadalje, sukladno mjerodavnoj odredbi čl. 35. st.3. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, važećoj u vrijeme raspisivanja predmetnog javnog natječaja, raniji zakupnik koji sudjeluje i udovoljava uvjetima natječaja te prihvati iznos zakupnine objavljen u javnom natječaju sukladno odluci iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Dakle, pravo prvenstva ranijeg zakupnika na sklapanje novog ugovora o zakupu, na povredu kojeg tužitelj ukazuje tijekom postupka, bilo je Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora uređeno, citiranom odredbom čl. 35. st.3., i u vrijeme raspisivanja predmetnog javnog natječaja i to na način da pravo prvenstva ranijeg zakupnika nije oslobađalo tuženika dužnosti raspisivanja javnog natječaja radi sklapanja novog ugovora o zakupu, već je raniji zakupnik svoje pravo prvenstva mogao ostvariti sudjelovanjem u javnom natječaju i prihvaćanjem iznosa zakupnine objavljenog u javnom natječaju, pod pretpostavkom da udovoljava ostalim uvjetima natječaja.

Nisu stoga, po shvaćanju ovog suda, osnovane tužiteljeve tvrdnje da bi tuženik njegovo pravo prvenstva povrijedio raspisivanjem javnog natječaja i da je na taj način tužitelja prisilio na davanje ponude zakupnine u iznosu većem od onog objavljenog u javnom natječaju, a za koji je u konačnici Ugovor i sklopljen. Upravo suprotno, tužitelj je imao pravo ostvariti svoje pravo prvenstva na predmetnom javnom natječaju prihvaćanjem zakupnine u objavljenom iznosu, koji je, prema tvrdnjama samog tužitelja, odgovarao iznosu zakupnine iz ranijeg ugovora. Ipak, tužitelj je na ovom natječaju ponudio zakupninu u višem iznosu, od 99,00 kn mjesečno (ponuda na listu 61), a takvu je ponudu tuženik prihvatio, primjenom prethodno citiranih zakonskih odredba, kao najpovoljniju, te je stoga u konačnici Ugovor i sklopljen za viši iznos mjesečne zakupnine.

Također, pogrešno tužitelj smatra da je smisao na opisani način zakonom uređenog prava prvenstva ranijeg zakupnika na sklapanje novog ugovora o zakupu da sklapanjem novog ugovora zakupnik u odnosu na zakupodavca ne dođe u nepovoljniji položaj. Smisao prava prvenstva je u održavanju zakupnog odnosa između istih stranaka, ali ne i u istom sadržaju. Uvjete i postupak natječaja, dakle i uvjete pod kojima prostor daje u zakup, zakupodavac je prilikom raspisivanja javnog natječaja ovlašten izmijeniti o odnosu na uvjete koje je imao s ranijim zakupoprincem, odnosno u ranijem zakupnom odnosu. Prihvati li raniji zakupoprimac uvjete ugovora ponuđene na natječaju, on ima prije svih ostalih sudionika natječaja pravo sklopiti ugovor.

Stoga je, po shvaćanju ovog suda, nedvojbeno da do povrede tužiteljevog prava prvenstva prilikom sklapanja osporavanog Ugovora nije došlo, jer je predmetni ugovor sklopljen po provedenom natječaju, na koji se tužitelj javio, čime je prihvatio sklapanje ugovora pod ponuđenim uvjetima, nadalje, istaknuo je pri tome i najpovoljniju ponudu, iako ovo nije bio dužan, već je mogao prihvatiti iznos zakupnine objavljen u javnom natječaju.

Nisu stoga osnovani prigovori tužitelja ništavosti pojedinih odredaba predmetnog Ugovora, i to kako u pogledu visine mjesečne zakupnine preko iznosa od 74,00 kn po m² objavljenog u javnom natječaju, tako i u pogledu ugovaranja tužiteljevih obveza i prava kao zakupnika na način drugačiji no što je to bilo prema ranije sklopljenom ugovoru, a koji bi za tužitelja bio nepovoljniji, jer je tuženik uvjete zakupnog odnosa bio ovlašten izmijeniti prilikom objavljivanja javnog natječaja i sklapanja novog ugovora, pa tako i s tužiteljem.

U odnosu na tužiteljeve tvrdnje da je tuženik prilikom sklapanja Ugovora s tužiteljem bio dužan postupiti u skladu u odredbom čl. 6a. ZZPPP/04, unesenom u predmetni zakon ZID ZZPPP/04, valja napomenuti, a sukladno pravnom shvaćanju izraženom i u revizijskoj odluci u ovoj pravnoj stvari, da nije utemeljeno smatrati da bi tuženik bio dužan postupiti u skladu s obvezama iz ove odredbe obzirom na vrijeme preostalo do isteka postojećeg ugovora o zakupu u trenutku raspisivanja javnog natječaja u odnosu na vrijeme stupanja ove zakonske odredbe na snagu. Naime, navedenom je odredbom, kao iznimka od odredbe čl. 6. st.1. ZZPPP/04, koja nalaže pravnim osobama kao što je tuženik sklapanje ugovora o zakupu putem javnog natječaja, predviđeno da će zakupodavci dosadašnjim zakupoprincima poslovnog prostora, koji u potpunosti izvršavaju svoje obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu. Ako dosadašnji zakupnik ne prihvati ponudu u roku od 30 dana, zakupodavac će raspisati javni natječaj u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj ponuđen ranijem zakupniku.

Ipak, valja dodati da, sve i da je tuženik bio dužan postupiti prilikom sklapanja osporavanog Ugovora s tužiteljem sukladno citiranoj odredbi čl. 6a. ZZPPP/04, a što tuženik nije učinio već je, bez prethodnog davanja ponude tužitelju na sklapanje novog ugovora o zakupu, raspisao javni natječaj, tužiteljevo pravo prvenstva nije opisanim tuženikovim postupanjem povrijeđeno, jer je tužitelj izabran kao najpovoljniji ponuđač te je s njim sklopljen ugovor o zakupu. Po shvaćanju ovog suda, i pod pretpostavkom primjene odredbe čl. 6a. ZZPPP/04 na konkretan pravni odnos, tužitelj je svoje pravo prvenstva mogao ostvariti davanjem ponude na natječaju u početnom iznosu zakupnine. No, kao i prema sadržaju ranijeg zakonskog teksta, tako i nakon uvođenje ovih izmjena, smisao prava prvenstva je u održavanju zakupnog odnosa između istih stranaka, ali ne i u istom sadržaju.

Stoga, sve i da je tuženik bio dužan primijeniti odredbu čl. 6a. ZZPPP/04, odnosno ponuditi tužitelju sklapanje predmetnog ugovora neposrednom pogodbom, ova okolnost nije od utjecaja na valjanost kako niti predmetnog ugovora u cjelini, tako niti pojedinih njegovih odredaba u pogledu visine mjesečne zakupnine preko iznosa od 74,00 kn po m² objavljenog u javnom natječaju te u pogledu ugovaranja tužiteljevih obveza i prava kao zakupnika na način drugačiji no što je to bilo prema ranije sklopljenom ugovoru, a koji način bi za tužitelja bio nepovoljniji, jer je tuženik uvjete zakupnog odnosa bio ovlašten izmijeniti prilikom sklapanja novog ugovora, pa tako i s tužiteljem.

Slijedom navedenog, prema shvaćanju ovog suda, predmetni ugovor o zakupu je valjan, a tužiteljevi prigovori djelomične ništavosti pojedinih njegovih odredba nisu osnovani. Stoga je sud odbio tužiteljev prijedlog za prekid ove parnice do pravomoćnog okončanja parnice koja se pred ovim sudom vodi pod poslovnim brojem P-2296/2017 radi utvrđenja djelomične ništavosti Ugovora.

Tužitelji navodi da Ugovor među strankama nije nikada konzumiran, već da je među njima prešutno obnovljen raniji ugovor o zakupu nisu osnovane. Činjenica da je tuženik nakon sklapanja Ugovora nastavio tužitelju obračunavati zakupninu u manjem iznosu, koji je odgovarao iznosu zakupnine iz ranijeg ugovora, imajući u vidu ostale okolnosti slučaja, da je tužitelja upozoravao svojim dopisima tuženika na svoje shvaćanje o povredi prava prvenstva, na koje dopise tužitelj i ne tvrdi da bi tuženik ikada odgovorio, kao i da je tuženik nakon proteka otprilike godine dana od sklapanja Ugovora ustrajao u plaćanju zakupnine sukladno Ugovoru, te osobito činjenica da se, sukladno zakonskoj odredbi čl.4. st.2. i st.3. ZZPPP/04 radi o vrsti ugovora za valjanost kojeg je nužan pisani oblik, ukazuju da među strankama nije došlo do prešutnog obnavljanja ranije važećeg ugovora o zakupu, već je sklopljen i obvezuje ih novi Ugovor.

Otkaz Ugovora koji je tuženik dao tužitelju dopisom od 18. travnja 2007. je zakonit.

Prije svega valja reći da su stranke način i uvjete prestanka Ugovora uredile odredbom čl. 10., koja predviđa da se Ugovor sklapa na određeno vrijeme, u trajanju od 5 godina, počevši od 3. siječnja 2005. (st.2.). I prije proteka vremena na koji je Ugovor sklopljen stranke imaju pravo na raskid Ugovora, u slučaju kršenja Ugovornih odredaba i uz pravo na naknadu štete (st.1.), zatim, pravo na otkaz Ugovora, i to nakon proteka roka jedne godine od njegova sklapanja, bez navođenja razloga, uz otkazni rok od 90 dana koji se računa od dana preporučene pisane obavijesti o otkazu (st.3.).

Iako je u zakonskoj terminologiji otkaz način prestanka trajnog obveznog odnosa (čl. 358. ZOO), iz sadržaja citirane Ugovorne odredbe razvidno je da su stranke predvidjele

mogućnost da njihov obvezni odnos određenog trajanja prestane otkazom, za koji stranka koja ga daje ne mora imati razloge u smislu povrede Ugovornih odredaba od druge strane, za razliku od raskida, za koji stranka koja koristi pravo na raskid Ugovora mora imati razlog u smislu povrede Ugovorenih odredaba.

Iz sadržaja osporavanog dopisa od 18. travnja 2007. nedvojbeno je da je namjera tuženika bilo upravo iskoristiti svoje Ugovornom odredbom čl. 10. st.3. predviđeno pravo na otkaz Ugovora. Prije svega stoga što je u samom naslovu dopisa navedeno da se radi o otkazivanju ugovora. Nadalje, u dopisu se navode Ugovorne odredbe za koje tuženik smatra da ih tužitelj, unatoč višekratnim upozorenjima, opetovano grubo krši, no jasno se očituje da tuženik, iako smatra da povrede Ugovora postoje, naglašava kako ove razloge za davanje otkaza nije dužan navoditi. Konačno, tuženik izjavljuje otkaz, uz navođenje Ugovorom predviđenog otkaznog roka od 90 dana od primitka obavijesti o otkazu.

Stoga, suprotno shvaćanju tužitelja, iako je u dopisu tuženik naveo razloge za otkaz, koji se sastoje u povredi izrijekom navedenih Ugovornih odredba, tuženik je nedvojbeno očitovao volju da Ugovor otkaže, primjenom odredbe čl. 10. st.3. Ugovora, a ne raskine, primjenom odredbe čl. 10. st.1. Ugovora, odnosno primjenom općih zakonskih odredaba, zbog skrivljenog ponašanja tužitelja.

Istinitost tuženikovih tvrdnji, da bi tužitelj povrijedio određene Ugovorne obveze, nije stoga odlučna za zakonitost danog otkaza i donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari. Stoga je sud kao nepotrebne odbio dokazne prijedloge stranaka radi dostave isprava i saslušanja svjedoka radi utvrđivanja činjenica vezanih uz istinitost suprotnih navoda stranaka o tužiteljevom kršenju Ugovora, opisanom u danom otkazu.

Prema shvaćanju suda, Ugovor nije prethodno prestao na temelju tuženikovog dopisa upućenog tužitelju 23. svibnja 2006. Iako u ovom dopisu tuženik poziva tužitelja na ispunjenje dospelih novčanih obveze temeljem Ugovora o roku o 8 dana od primitka dopisa, jer da će u protivnom smatrati Ugovor raskinutim, tuženik tvrdi, a tužitelj ne osporava, da je i nakon ovog dopisa tužitelj nastavio koristiti predmetni prostor, a tuženik mu ispostavlja mjesečne račune temeljem Ugovora pa se stoga, iz postupanja stranaka, nedvojbeno zaključuje da je tuženik opozvao svoje očitovanje o raskidu ugovora zbog neispunjenja, a tužitelj se s takvim opozivom složio.

Slijedom navedenog, nije osnovan tužbeni zahtjev radi utvrđenja da je otkaz Ugovora kojeg je tuženik tužitelju dao putem svog punomoćnika u dopisu od 18. travnja 2007. nezakonit jer je tuženik na pravilan način, sukladno sklopljenom Ugovoru, iskoristio svoje pravo na otkaz primjenom odredbe čl. 10. st.3. Ugovora.

Konačno, prema shvaćanju ovog suda, nije osnovan niti tužiteljev tužbeni zahtjev u dijelu u kojem predlaže utvrditi da je predmetni otkaz ništav. Prije svega stoga što je ništavost, sukladno odredbi čl. 103. st.1. u vezi s odredbom čl. 25. st.3. ZOO-a, svojstvo ugovora, odnosno drugih pravnih poslova koje se očituje u tome da pravni poslovi suprotni Ustavu, prisilnim propisima i moralu društva ne proizvode pravne učinke. Otkaz nije pravni posao, već način prestanka obveza koje, u konkretnom slučaju proizlaze, iz dvostrano obvezujućeg ugovora o zakupu kao pravnog posla, na temelju očitovanja volje jedne ugovorne strane. Stoga nije osnovan zahtjev da sud utvrdi da je otkaz ništav, jer očitovanje volje kakvo je davanje otkaza nije podobno imati svojstvo ništavosti, već takva očitovanja

volje ili proizvode pravne učinke. ili ih ne proizvode, ovisno o tome ispunjavaju li potrebne pravne pretpostavke.

Međutim, kada bi se prihvatilo i tužiteljevo pravno shvaćanje, da je otkaz očitovanje volje ujedno i pravni posao. koji slijedom navedenog može imati svojstvo ništavosti, dakle da, stoga što je suprotan Ustavu, prisilnim propisima i moralu društva ne proizvodi pravne učinke, tužbeni bi zahtjev valjalo odbiti kao neosnovan. Ovo stoga što je osporavani otkaz dan na valjani način. u skladu s tuženikovim pravom iz Ugovora, nije suprotan Ustavu, prisilnim propisima i moralu društva, dakle, nije ništav.

U ponovljenom postupku valjalo je odlučiti o cjelokupnim troškovima postupka.

Tužitelju, jer je u cijelosti izgubio u parnici, ne pripada pravo na naknadu troškova postupka. dok je tužitelj dužan tuženiku, koji je u sporu u cijelosti uspio, naknaditi troškove postupka. sve sukladno odredbi čl. 154. st.1. ZPP-a.

Troškovi zastupanja tuženika po punomoćniku odvjetniku odmjereni su prema vrijednosti predmeta spora, Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 142/12, 103/2014, 118/2014 i 107/15, dalje Tarifa) i ispostavljenom troškovniku, primjenom odredbe čl. 155. ZPP-a.

Tuženiku je priznat odvjetnički trošak za sastav odgovora na tužbu (prema T.br. 8/1 Tarife) i zastupanja na ročištima 20. rujna 2012. i 7. lipnja 2013. (prema T.br. 9/1 Tarife), sve u iznosu od po 22.440,00 kn, zatim podneska od 17. svibnja 2012. (prema T.br. 9/5 Tarife), u zatraženom iznosu (čl.2.st.2. ZPP) od 250,00 kn, za sastav žalbe od 29. srpnja 2013. (prema T.br. 10/1 Tarife) u iznosu od 28.050,00 kn, za sastav revizije od 19. ožujka 2014. . (prema T.br. 10/6 Tarife) u iznosu od 33.660,00 kn te za zastupanje na ročištu 9. studenog 2017. . (prema T.br. 8/1 Tarife) u zatraženom iznosu (čl.2.st.2. ZPP) od 23.000,00 kn, dakle ukupno 152.280,00 kn, što uvećano za PDV u visini od 25% (T.br. 42 Tarife) iznosi 190.350,00 kn.

Trošak za sastav žalbe od 30. studenog 2007. nije priznat, jer je predmetna žalba odlukom Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj Gž-360/10-2 od 10. svibnja 2011., odbijena kao neosnovana. Trošak za sastav podnesaka od 19. rujna 2012. nije priznat jer je ovaj podnesak tuženik predao na ročištu 20. rujna 2012., za zastupanje na kojem mu je trošak priznat. Nadalje, nije priznat niti trošak za sastav odgovora na žalbu od 2. rujna 2013., jer ova radnja nije bila potrebna za vođenje parnice.

Nadalje, tuženiku je, primjenom odredbe T.br. 3.1. Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ broj: 74/1995, 57/1996, 137/2002, 125/2011, 112/2012, 157/2013, 110/2015), priznat trošak plaćene sudske pristojbe za žalbu protiv presude u zatraženom iznosu od 5.000,00 kn.

Trošak po osnovi sudske pristojbe za reviziju, u iznosu od 5.000,00 kn, nije priznat jer tuženik nije dokazao da je navedenu pristojbu platio, dok trošak po osnovi sudske pristojbe za odgovor na žalbu, u iznosu od 2.500,00 kn, nije priznat, jer, obzirom po shvaćanju ovog suda nije bila potrebna radnja po osnovi koje je nastala obveza plaćanja pristojbe, nije bio potreban niti ovaj izdatak.

Dakle, tuženiku je dosuđena naknada troškova postupka u iznosu od 195.350,00 kn, dok je u preostalom dijelu, za iznos od 68.600,00 kn, zahtjev za naknadu troškova odbijen kao neosnovan.

Slijedom svega **navedenog** odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu, 21. prosinca 2017.

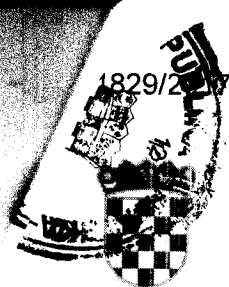


Sutkinja:
Tina Šimović, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od osam dana od dana kada se smatra da joj je dostava presude obavljena (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), odnosno u roku od 8 dana po primitku presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), a podnosi se putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.

za točnost opravka ovlašten službenik
Marija Lukić



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Zagrebu

KLAUZULA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI

Oznaka odluke: P-1829/2017-6

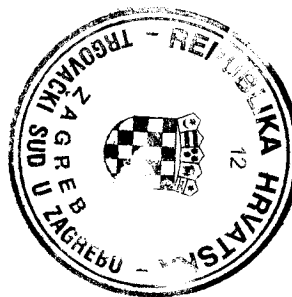
Vrsta odluke: Presuda

Donositelj: Tina Šimović

Datum pravomoćnosti: 11.07.2018.

Datum ovršnosti: 16.09.2018.

Napomena
pravomoćnosti/ovršnosti: točke I. II. izreke pravomoćne 11. srpnja 2018.,
točka III. izreke pravomoćna 11. srpnja 2018. i ovršna 16. rujna 2018.
točka IV. izreke pravomoćna 30. prosinca 2017.



u. z. Javčić Zaboras



REPUBLIKA HRVATSKA
VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
ZAGREB

TRGOVAČKI SUD 8
U ZAGREBU
PRIMLJENO

31-07-2018

poštom — neposredno
u primj. priloga
pristojba

REPUBLIKA HRVATSKA

PRESUDA

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Lenke Ćorić, predsjednika vijeća, Dubravke Matas, suca izvjestitelja i Ivane Mlinarić, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja MAPA d.o.o., Zagreb, Poljana Dragutina Kalea 4, OIB 75356866078, kojeg zastupa punomoćnik Pavao Škare, odvjetnik u Zagrebu, Britanski trg 12, protiv tuženika HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA, Zagreb, Prisavlje 3, OIB 68419124305, kojeg zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Tomulić, Greif & partneri, Zagreb, Kneza Borne 10, radi utvrđenja, odlučujući o tužiteljevoj žalbi protiv dijela presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-1829/2017 od 21. prosinca 2017., u sjednici vijeća održanoj 11. srpnja 2018.

presudio je

I. Odbija se tužiteljeva žalba kao neosnovana i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-1829/2017 od 21. prosinca 2017. u točkama I., II. i III. izreke.

II. Odbija se tuženikov zahtjev za naknadu troška odgovora na žalbu u iznosu od 30.550,00 kn kao neosnovan.

Obrazloženje

Pobijanom je presudom prvostupanjski sud presudio:

„I. Odbija se kao neosnovan tužiteljev tužbeni zahtjev koji glasi:

Utvrđuje se nezakonitim i ništavim otkaz Ugovora broj 6/05 od 3. siječnja 2005. sklopljenog između tužitelja i tuženika, a koji otkaz je tuženik dao tužitelju putem svoga punomoćnika, odvjetnika Zorana Markovića iz Zagreba, u dopisu od 18. travnja 2007.

II./ U cijelosti se odbija kao neosnovan tužiteljev zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka.

III./ Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku troškove postupka parničnog u iznosu od 195.350,00 kn, sve u roku od 8 dana.

IV./ Odbija se kao neosnovan tuženikov zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 68.600,00 kn.“

Prema obrazloženju, sud primjenjuje odredbe čl. 25. i 103. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 53/91, 73/91, 111/93, 3./94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01; dalje: ZOO), odredbe Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj:

91/96, 124/97 i 174/04, dalje: ZZPPP/04) te prilikom odlučivanja o troškovima postupka čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku i Tarifu o nagradi i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 142/12, 103/14, 118/14 i 107/15, dalje: Tarifa), kao i odredbe T. br. 3.1. Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ broj: 74/95, 57/96, 137/02, 125/11, 112/12, 157/13, 110/15).

Tužitelj je u žalbi, koju podnosi protiv točaka I., II. i III. izreke presude zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava te protiv odluke o trošku, naveo u bitnom kako sud pogrešno tumači presudu Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj RevT-112/2014 od 4. listopada 2016. i ne postupa po njezinoj uputi. Navodi i kako se čl. 6. i čl. 6.a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnog prostora ne primjenjuju na predmetni ugovor, kao i da sud primjenjuje dvostruke kriterije na njegovu štetu. Predlaže preinačenje odnosno ukidanje pobijane presude i vraćanje na ponovno suđenje te traži trošak žalbe u iznosu od 45.937,50 kn za sastav, PDV i pristojbu.

Tuženik je u odgovoru na žalbu osporio njezinu osnovanost u cijelosti. Predložio je odbijanje žalbe i zatražio trošak u iznosu od 30.550,00 kn za sastav, PDV i pristojbu.

Žalba nije osnovana.

Ispitavši pobijanu presudu u navedenom dijelu na temelju odredbe čl. 365. st. 1. i 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11–pročišćeni tekst i 25/13; dalje: ZPP), u granicama žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka propisane čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, ovaj sud je našao da je pravilna i zakonita.

Predmet ovog spora je tužiteljev zahtjev za utvrđenje nezakonitosti i ništavosti otkaza ugovora broj 6/05 od 3. siječnja 2005., danog 18. travnja 2007. putem tuženikovog punomoćnika.

Prilikom donošenja pobijane presude prvostupanjski sud nije počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a, jer pobijana odluka nema nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, a obrazloženje pobijane presude je vrlo jasno i detaljno obrazloženo te sadrži sve zakonom propisane elemente.

Prvostupanjski sud je, suprotno tužiteljevim žalbenim navodima, pravilno utvrdio predmet spora, utvrdio bitne činjenice i na njih pravilno primijenio materijalno-pravne odredbe, o čemu jasno obrazlaže u pobijanoj odluci (čl. 375. st. 5. ZPP-a).

Pravilno je primijenjeno i pravilo o teretu dokazivanja.

Prvostupanjski sud je jasno i razložno obrazložio svoje stavove, koje ovaj sud nalazi sukladnim stavovima Vrhovnog suda Republike Hrvatske izraženim u odluci o reviziji u ovom predmetu pa su žalbeni navodi s tim u vezi neosnovani.

Ovaj sud prihvaća i ocjenu prvostupanjskog suda da je otkaz ugovora utemeljen na čl. 10. st. 3. Ugovora o zakupu, bez obzira što to nije izrijekom navedeno u otkazu pa time nije sud konstruirao volju tuženika, kako to neosnovano navodi žalitelj.

U vezi žalbenog navoda o primjeni dvostrukih kriterija u ovom predmetu, napominje se da žalitelj gubi iz vida kako je njegov tužbeni zahtjev za utvrđenje ništavim i nezakonitim Ugovora o zakupu broj 6/05 od 3. siječnja 2005. pravomoćno odbijen, a žaliteljev stav kako je taj ugovor raskinut po sili zakona dopisom od 23. svibnja 2006. potpuno pravno neutemeljen.

Odluka o troškovima postupka je također jasna, detaljno obrazložena i pravilna glede visine, a ispravno su i primijenjeni propisi na koje se prvostupanjski sud pozvao.

Zbog navedenog je presudu u pobijanom dijelu valjalo potvrditi, a žalbu kao neosnovanu odbiti primjenom odredbe čl. 368. st. 1. ZPP-a.

Zahtjev za naknadu troška odgovora na žalbu je odbijen jer se ne radi o potrebnom trošku u smislu čl. 155. ZPP-a.

Zagreb, 11. srpnja 2018.

Predsjednik vijeća
Lenka Ćorić, v. r.



Za točnost otpravka – ovlašteni službenik
Brankica Curman

U. E. B. 11.06.18