

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U IME REPUBLIKE HRVATSKE PRESUDA

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu tog suda mr.sc. Ani Nagy, u pravnoj stvari tužitelja MAPA d.o.o. iz Zagreba, Poljana Dragutina Kalea 4, OIB: 75356866078, kojeg zastupa punomoćnik Pavao Škare, odvjetnik u Zagrebu, Britanski trg 12, protiv tuženika HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA iz Zagreba, Prisavlje 3, OIB: 68419124305, kojeg zastupa punomoćnik Nevio Svilar, odvjetnik u Zagrebu, Vlačka 64, radi utvrđenja djelomično ništetnim ugovora, nakon glavne rasprave zaključene dana 10. prosinca 2018., u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, dana 18. siječnja 2019.

presudio je

I./ Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„1.) Utvrđuje se djelomično ništetnim Ugovor broj 6/05 od 3. siječnja 2005. godine sklopljen između tuženika HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA i tužitelja MAPA d.o.o. i to na način da se:

- utvrđuje ništetnim članak 4. stavak 1. Ugovora u dijelu u kojem je ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu većem od 74,00 kn/m², a na koji iznos se obračunava porez na dodanu vrijednost,
- utvrđuje ništetnim članak 4. stavak 2. Ugovora u dijelu u kojem je ugovorena ukupna naknada iz prethodnog stavka u iznosu većem od 50.912,00 kn mjesečno, a na koji iznos se obračunava porez na dodanu vrijednost,
- utvrđuje ništetnim članak 4. stavak 4. Ugovora u cijelosti,
- utvrđuje ništetnim članak 9. Ugovora u cijelosti,
- utvrđuje ništetnim članak 10. stavak 3. Ugovora u cijelosti.

2.) Tuženik je dužan tužitelju nadoknaditi i prouzročeni parnični trošak zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja prvostupanjske presude 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 za pet postotnih poena, u roku od 8 dana i pod prijetnjom ovrhe.“

II./ Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku parnični trošak u iznosu od 18.750,00 kn, u roku od osam dana.

Obrazloženje

Tužitelj je dana 6. studenog 2017. podnio tužbu ovom sudu protiv tuženika, radi utvrđenja djelomično ništetnim Ugovora broj 6/15 od 3. siječnja 2005.

U tužbi i tijekom postupka tužitelj navodi da je tužitelj bio dugogodišnji zakupnik poslovnih prostora u krugu zgrade tuženika, na adresi u Zagrebu, Prisavlje 3 i to Bloka 20/III, površine 388 m², Bloka Studio B-20-sjever površine 100 m² i bloka B-10/II centralni prostor površine 200 m², a u kojim prostorima se tužitelj bavio pružanjem ugostiteljskih usluga. Mjesec dana prije isteka ugovora o zakupu tuženik je dana 3. prosinca 2004. raspisao natječaj za davanje u zakup navedenih poslovnih prostora, iako je tužitelj uživao pravo prvenstva kao raniji zakupnik te mu je tuženik trebao ponuditi novi ugovor, sukladno odredbama čl.6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09). Nakon raspisivanja natječaja tužitelj je putem punomoćnika obavijestio tuženika dopisom od 8. prosinca 2014. kako je natječaj protuzakonit i bespotreban, te da je tužitelj kao raniji zakupnik spreman sklopiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod istim uvjetima.

Unatoč navedenim dopisima i jasno izraženoj želji tužitelja da nastavi sa zakupom, tuženik je ignorirao navedene dopise te je proveo natječaj na kojem je natječaju ponovno pobijedilo društvo MAPA d.o.o., dakle ovdje tužitelj, ali je isto bilo prisiljeno licitirati sa zakupninom (licitirana cijena od 99,00 kn/m² umjesto 74,00 kn/m² iz tendera), te je posljedično navedenom bilo prisiljeno sklopiti novi ugovor o zakupu pod znatno nepovoljnijim uvjetima nego ranije, tj. ugovor o zakupu sa znatno višom i netržišnom zakupninom u odnosu na zakupninu iz prethodnog ugovora, te uz neke dodatne obveze.

Nakon sklapanja Ugovora o zakupu broj 6/05 od 3. siječnja 2005. tužitelj se putem punomoćnika još jednom obratio tuženiku pozivajući se na svoje pravo prvenstva, no tuženik na navedene dopise nije reagirao.

Stranke nikada nisu konzumirale novi Ugovor o zakupu broj 6/05 od 3. siječnja 2005., već su nastavile obračunavati zakupninu sukladno starom ugovoru tj. po cijeni iz starog ugovora, a koju zakupninu je tužitelj uredno plaćao. Tek u listopadu 2005. tuženik je fakturirao razliku zakupnine između starog i novog ugovora što je očito bilo motivirano željom da se tužitelja kao zakupnika odjednom financijski optereti i otvori prostor za eventualni otkaz ugovora o zakupu.

Presudom Trgovačkog suda u Zagrebu broj P-1326/2012 od 19. srpnja 2013., potvrđenom presudom Visokog trgovačkog suda u Zagrebu broj Pž-8494/2013 od 14. siječnja 2014. novi Ugovor o zakupu broj 6/05 od 3. siječnja 2005. utvrđen je ništetnim iz razloga što je tužitelju povrijeđeno pravo prvenstva pri sklapanju ugovora o zakupu, a iz razloga navedenih u predmetnim presudama.

Presudom Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Revt-112/2014 od 4. listopada 2016. preinačena je presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj Pž-8494/2013 od 14. siječnja 2014. godine u dijelu pod točkom I. izreke kojim je potvrđena presuda Trgovačkog suda u Zagrebu broj P-1326/2012 od 19. srpnja 2013. godine u cijelu pod točkom I. izreke kojim je utvrđen ništavim i nezakonitim Ugovor broj 6/05 od 3. siječnja 2005. godine sklopljen između tužitelja i tuženika na način da se žalba tuženika uvažava i zahtjev tužitelja za utvrđenje ništavosti navedenog ugovora odbija kao neosnovan. Nadalje tužitelj obrazlaže kako se Vrhovni sud pri donošenju navedene presude ograničio samo na utvrđenje kako cijeli Ugovor o zakupu broj 6/05 od 3. siječnja 2005. nije ništetan iz razloga jer je nakon sklapanja ranijeg ugovora o zakupu sklopljenog između stranaka 23. lipnja 1999. sklopljen novi – sporni ugovor od 3. siječnja 2005., pa bi time bila ostvarena svrha prava prvenstva pri sklapanju ugovora o zakupu. Navodi kako pri tome Vrhovni sud nije raspravljao pitanje djelomične ništetnosti predmetnog ugovora o zakupu, budući to nije niti bio predmet tužbenog

zahtjeva, niti je stoga raspravljao sadržajne razlike između navedena dva ugovora, tj. između starog i novog ugovora o zakupu.

Nadalje tužitelj navodi kako sklapanje ugovora o zakupu nije svrha sama sebi, već je svrha da se na temelju sklopljenog ugovora stvarno može obavljati djelatnosti i da zakupnik novim ugovorom ne dođe u nepovoljniji položaj nego što je to bio prije. U konkretnom slučaju ta svrha nije ostvarena sklapanjem novog ugovora, jer je tužitelj kao posljedica provedbe javnog natječaja koji je proveden mimo članka 6. stavak 1 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnog prostora došao u bitno nepovoljniji položaj nego prije iz slijedećih razloga.

Tvrđenje o djelomičnoj ništetnosti odredbe čl.4. stavak 1. i 2 predmetnog Ugovora o zakupu tužitelj obrazlaže navodeći kako u članku 4. stavku 1 Ugovora, ugovorena je zakupnina u iznosu od 99,00 kn/m² mjesečno, dok je u tenderu iz javnog natječaja od 6. prosinca 2004. i u starom Ugovoru o zakupu od 23. lipnja 1999. godine bila ugovorena zakupnina u mjesečnom iznosu od 74,00 kn/m². Razlika u iznosu zakupnine je posljedica činjenice da je tuženik proveo javni natječaj radi čega je tužitelju nametnuto licitiranje, te je u konačnici bio prisiljen ponuditi veću cijenu zakupnine kako bi pobijedio na natječaju. Da je tuženik poštivao tužiteljevo pravo prvenstva pri sklapanju ugovora o zakupu, bila bi ugovorena cijena od 74,00 kn/m² što odgovara cijeni iz ranijeg ugovora izmijenjenog Aneksima od 14. ožujka 2001. godine i 1. listopada 2004. godine, te iz tendera iz predmetnog natječaja. Navodi kako je primjera radi, trgovačko društvo ADRIA GASTRO d.o.o. za iste poslovne prostore plaćalo zakupninu u iznosu od 15.600,00 kn uvećano za pripadajući pdv, dok je tužitelj po spornom ugovoru broj 6/05 od 3. siječnja 2005. moralo plaćati 68.112,00 kn (dakle četiri puta više) uvećano za pripadajući pdv.

Tvrđenje o ništetnosti odredbe čl. 4. st.4 predmetnog Ugovora o zakupu tužitelj obrazlaže navodeći kako u članku 2. Ugovora od 23. lipnja 1999. izmijenjenim čl.3. Aneksa Ugovoru od 14. ožujka 2001. godine, naknada za režije je bila sadržana u iznosu zakupnine (mjesečno 15,00 DEM/m² zakupnine i naknada za režijske troškove u iznosu od 5,00 DEM/m²), a u članku 3. V Aneksa ugovoru od 1. listopada 2004. ugovorena je ukupna naknada za korištenje poslovnog prostora u koju su uračunati i režijski troškovi u iznosu od 10,00 EUR/m² mjesečno. U novom Ugovoru o zakupu od 3. siječnja 2005. tužitelju se nameće dodatni paušal za režije u iznosu do 5.000,00 kn mjesečno, pa se navedenim stavkom Ugovora tužitelju protuzakonito nameću dodatne financijske obveze, jer su režije trebale biti sadržane u cijenu zakupnine.

Tvrđenje o ništetnosti odredbe čl.9. predmetnog Ugovora o zakupu tužitelj obrazlaže navodeći kako se navedenom odredbom legalizira nelojalna konkurencija unutar kuće i tužitelja se stavlja u nepovoljniji položaj nego u odnosu na raniji ugovor. Naime, navedenom odredbom se dozvoljava unosenje samoposlužne robe opće potrošnje, te unosenje i korištenje aparata za brzu posluđu kave i napitaka unutar kuće zakupodavca, čime se umanjuje promet tužitelja kao zakupoprimalca i stavlja ga se u nepovoljniji položaj u odnosu na raniji ugovor.

Tužitelj je prilikom potpisivanja spornog Ugovora o zakupu broj 6/05 od 3. siječnja 2005. ukazao tuženiku na navedene nezakonitosti.

Nadalje tužitelj navodi kako je ovakvim postupanjem tuženika tužitelj doveden u neravnopravan položaj u odnosu na druge zakupnike koji su mogli konzumirati svoje pravo prvenstva bez natječaja i bez potrebe za ponovnim licitiranjem netržišne zakupne. Navodi da je tužitelj doveden u podređeni položaj u odnosu na tuženika kao zakupodavca, iako za to nije bilo nikakve zakonske osnove, te da je očito tuženik zlorabio svoju poziciju zakupodavca da tužitelju nameće netržišne uvjete koji nisu postojali u predmetnom ugovoru o zakupu.

Navodi kako je ovakvim postupanjem povrijeđeno ustavno pravo tužitelja na jednak pravni položaj na tržištu kao i ustavno pravo tužitelja kojim mu se jamči pravo vlasništva.

Nastavno tijekom postupka, na ročištu 28. rujna 2018. tužitelj povećava tužbeni zahtjev na način da sada od suda traži (i) utvrđenje djelomično ništetnim članka 10. stavka 3. Ugovora, prema kojoj odredbi se Ugovor može otkazati unutar razdoblja iz stavka 2 istog članka, nakon proteka 1 godine od njegova sklapanja, bez navođenja razloga, uz otkazni rok od 90 dana, koji se računa od dana preporučene pisane obavijesti o otkazu.

Obzirom je do navedene preinake tužbe došlo prije zaključenja prethodnog postupka, te je sud istu ocijenio svrsishodnom za konačno rješenje odnosa među strankama, sud je ovakovu preinaku dopustio primjenom odredbe čl. 190. ZPP-a, unatoč tuženikovom protivljenju.

Slijedom navedenog, tužitelj tužbenim zahtjevom predlaže sudu presudom utvrditi djelomično ništetnim Ugovor broj 6/05 od 3. siječnja 2005. godine sklopljen između tuženika HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA i tužitelja MAPA d.o.o. i to na način da se utvrđuje ništetnim članak 4. stavak 1. Ugovora u dijelu u kojem je ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu većem od 74,00 kn/m², a na koji iznos se obračunava porez na dodanu vrijednost; utvrđuje ništetnim članak 4. stavak 2. Ugovora u dijelu u kojem je ugovorena ukupna naknada iz prethodnog stavka u iznosu većem od 50.912,00 kn mjesečno, a na koji iznos se obračunava porez na dodanu vrijednost; utvrđuje ništetnim članak 4. stavak 4. Ugovora u cijelosti; utvrđuje ništetnim članak 9. Ugovora u cijelosti; utvrđuje ništetnim članak 10. stavak 3. Ugovora, prema kojoj odredbi se Ugovor može otkazati unutar razdoblja iz stavka 2 istog članka, nakon proteka 1 godine od njegova sklapanja, bez navođenja razloga, uz otkazni rok od 90 dana, koji se računa od dana preporučene pisane obavijesti o otkazu, sve uz naknadu troškova parničnog postupka.

U odgovoru na tužbu tuženik ističe kako osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. Navodi kako ne postoji niti jedan zakonski razlog radi kojeg bi postojala djelomična ništetnost Ugovora br. 6/05 od 3. siječnja 2005. Ističe kako nije sporno da su se tužitelj kao zakupnik i tuženik kao zakupodavac u periodu od lipnja 1999. do siječnja 2005. nalazili u zakupnom odnosu predmetnog poslovnog prostora temeljem Ugovora o zakupu od 23. lipnja 1999. i svih Aneksa tog ugovora. Također nije sporno da je tuženik u prosincu 2004. raspisao natječaj za davanje u zakup predmetnih poslovnih prostora koje je tužitelj držao u posjedu temeljem prethodno navedenog Ugovora o zakupu od 23. lipnja 1999. Tuženik međutim osporava da bi tužitelj, u trenutku raspisivanja natječaja od strane tuženika, imao pravo prvenstva kao raniji zakupnik temeljem odredbi čl.6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine 91/96, 124/97, 174/04; dalje ZZPPP/04), a ovo stoga što se na zakupni odnos između parničnih stranaka temeljem na Ugovoru o zakupu od 23.6.1999. te Ugovoru br. 6/05 od 3.1.2005. ne primjenjuje Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11; dalje ZZPPP/11) dok odredbe ZZPPP/04 također nisu primjenjive posebice odredbe čl.6.a na koju se poziva tužitelj. Obrazlaže kako je u periodu kada je tuženik raspisivao natječaj za zakup predmetnog poslovnog prostora, tuženik postupao sukladno tada važećem zakonu, te nije niti imao mogućnosti postupiti po navedenog odredbi čl.6.a ZZPPP/04 koja je stupila na snagu 18.12.2004. Navodi kako je svrha predmetne odredbe čl.6.a u konkretnom slučaju ispunjena jer da je tužitelj s tuženikom dana 3.1.2005. sklopio novi ugovor o zakupu te je time nastavljen kontinuitet ugovornog zakupnog odnosa. Obrazlaže kako ovakva utvrđenja u pogledu predmetnog ugovornog odnosa zauzima i Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojoj odluci poslovni broj Revt-112/14 od 4.10.2016. Ističe kako je tužitelj u spornom periodu svoje pravo prvenstva mogao ostvariti primjenom tada važećeg čl.35. ZZPPP/96. Navodi kako bi u slučaju utvrđenja ništetnima bitnih sastojaka Ugovora br. 6/05 od 3.1.2005. isto rezultiralo s ništetnosti cijelog ugovora, a da je o ovome već odlučeno odlukom Vrhovnog suda Republike Hrvatske Revt-112/14 od 4.10.2016.

Opreza radi tuženik ističe prigovor dvostruke litispendencije između ovog parničnog postupka i ovosudnog postupka poslovni broj P-1829/17.

Tijekom postupka sud je izveo dokaze čitanjem spisu priležeće dokumentaciju, i to: Ugovora od 23.6.1999. te Anexa istog (list 6-11 spisa), Oglas o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup prostora za određene namjene (list 12 spisa), dopis od 8.12.2004. s potvrdom o primitku pošiljke te povratnicom (list 13 spisa), dopis od 8.12.2004. s potvrdom o primitku pošiljke te povratnicom (list 14 spisa), Odluku br. 230/04 od 16.12.2004. (list 15 spisa), Ugovor br. 6/05 9d 3.1.2005. (list 16-17 spisa), dopis od 18.1.2005. (list 18 spisa), dopis od 11.3.2005. s potvrdom o primitku pošiljke i povratnicom (list 19-20 spisa), dopis od 11.3.2005. s potvrdom o primitku pošiljke i povratnicom (poledina lista 20 - list 22 spisa), dopis od 11.3.2005. s potvrdom o primitku pošiljke i povratnicom (list 22-23 spisa), Mišljenje Ministarstva pravosuđa, Uprave za građansko pravo od 15.2.2005. (list 24 spisa), izvadak iz poslovnih knjiga (list 25-26 spisa), presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-1326/12 od 19.7.2013. (list 27-30 spisa), presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-8494/13 od 14.1.2014. (list 31-33 spisa), Presuda i rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Revt-112/14-2 od 4.10.2016. (list 34-35, 50-52 spisa), Ugovor br. 332/11 od 25.2.2011. i anex istog (list 36-39 spisa), presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-1324/2015 od 7.7.2016. (list 53-57 spisa), presuda Trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj P-1829/2017 (raniji broj predmeta P-1326/12) (list 58-63 spisa), te reviziju podnesenu u predmetu ovog suda poslovni broj P-1829/2017 (list 70-73 spisa). Nadalje, izveden je dokaz čitanjem priklopljenog ovosudnog spisa poslovni broj P-1829/17 (ranije poslovni broj P-1326/12).

Ocjenom svih izvedenih dokaza zajedno kao i svakog dokaza pojedinačno, a sukladno čl. 8. 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, 25/13 i 89/14 - u daljnjem tekstu ZPP) sud je utvrdio da tužbeni zahtjev nije osnovan.

Prvenstveno, prema ocjeni ovog suda neosnovan je tuženikov prigovor litispendencije, budući ne postoji objektivni identitet između predmetnog postupka i postupka koji se pred ovim sudom vodio pod poslovnim brojem P-1829/17. Naime, dvije su parnice objektivno identične ako je u objema istaknut sadržajno isti tužbeni zahtjev, a tužbeni zahtjev u ovosudnom predmetu poslovni broj P-1829/17 postavljen je na utvrđenje nezakonitim i ništavim otkaza Ugovora broj 6/05 od 3. siječnja 2005. sklopljenog između tužitelja i tuženika, koji otkaz je tuženik dao tužitelju putem svoga punomoćnika, odvjetnika Zorana Markovića iz Zagreba, u dopisu od 18. travnja 2007., dok je tužbeni zahtjev u ovom postupku postavljen na utvrđenje ništetnim pojedinim odredaba ugovora kako je to gore poblje određeno, to u konkretnom slučaju tuženik neosnovano ističe prigovor litispendencije. Obzirom na navedeno, kao i činjenicu da je do zaključenja glavne rasprave o tužbenom zahtjevu u ovosudnom predmetu poslovni broj P-1829/17 pravomoćno odlučeno, ocjena je ovog suda kako u konkretnom slučaju nije osnovan tuženikov prigovor litispendencije, a niti o istovjetnom tužbenom zahtjevu postoji ranija pravomoćna odluka suda.

Sukladno odredbi čl. 322. st.1 Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91., 73/91., 3/94., 7/96. i 112/99, u daljnjem tekstu ZOO) ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo.

Nadalje, sukladno odredbi čl. 324. ZOO ništetnost neke odredbe ugovora ne povlači ništetnost ugovora ako on može opstati bez ništetne odredbe i ako ona nije bila ni uvjet ugovora ni odlučujuća pobuda zbog koje je ugovor sklopljen. Ali će ugovor ostati valjan čak i ako je ništetna odredba bila uvjet ili odlučujuća pobuda ugovora u slučaju kad je ništetnost ustanovljena upravo da bi ugovor bio oslobođen te odredbe i vrijedio bez nje.

Tužitelj svoje tvrdnje o ništetnosti pojedinih - gore poblje određenih - odredbi predmetnog Ugovora o zakupu obrazlaže navodima kako je prilikom provođenja natječaja po

kojem je sklopljen predmetni Ugovor o zakupu od 3.1.2005. povrijeđeno pravo prvenstva određeno odredbom čl. 6.a ZZPPP/04.

Odredba čl. 6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine 91/1996, 124/1997, 174/2004, 38/2009, 125/2011) stupila je na snagu dana 18.12.2004., dakle nakon što je tuženik dana 3.12.2004. raspisao javni natječaj za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora.

Dakle, tek nakon raspisivanja predmetnog javnog natječaja stupila je na snagu odredba čl. 6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, kojom je propisano kako će iznimno od članka 6. stavka 1. ovoga Zakona zakupodavac sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu (st.1) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupodavac će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 1. ovoga članka (st.2) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskoga rata i članova njihovih obitelji (st.3).

Citirana odredba čl.6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora dodana je Zakonu o zakupu i prodaji poslovnog prostora čl.4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine 174/04 – dalje ZID ZZPPP/04) koji je stupio na snagu 18.12.2004.

Ugovorni odnos između ovdje stranaka po sklopljenom Ugovoru o zakupu od 23.6.1999. trajao je do 3.1.2005., slijedom čega je u trenutku stupanja na snagu ZID ZZPPP/04 preostalo još samo 16 dana do prestanka trajanja navedenog ugovornog odnosa, slijedom čega tuženik nije niti mogao postupiti u skladu s odredbom čl.6.a. st.1 ZZPPP/04 odnosno nije mogao „najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen“ ponuditi tužitelju sklapanje novog ugovora o zakupu.

Slijedom navedenog tužitelj neosnovano tvrdi da bi činjenica izostanka davanja ponude od strane ovdje tuženika tužitelju na sklapanje novog ugovora o zakupu, a bez provođenja javnog natječaja, za posljedicu imalo djelomičnu ništetnost ugovora o zakupu sklopljenog 3.1.2005., u pogledu gore određenih odredaba.

Neovisno o navedenom, dakle neovisno o tome što u konkretnom slučaju nema mjesta primjeni odredbe čl. 6.a. unesene u ZZPPP/96 prema ZID ZZPPP/04, obzirom na okolnost da je među strankama, po natječaju koji je zakonito sukladno tada važećim zakonskim odredbama objavljen dana 3.12.2004., nesporno sklopljen ugovor od 3.1.2005., ocjena je ovog suda kako je time ispunjena (i) svrha gore citiranih izmjena zakona, budući je nesporno ovdje tužitelj nastavio zakupni odnos s ovdje tužiteljem, u pogledu predmetnog poslovnog prostora.

Dakle, prema ocjeni ovog suda tuženik je kod raspisivanja natječaja od 3.12.2004. postupao u cijelosti sukladno tada važećim zakonskim odredbama, konkretno sukladno tada važećoj odredbi čl. 6 ZZPPP (Narodne novine 91/1996, 124/1997) te nije povrijedio niti jednu od tada važećih zakonskih odredbi, slijedom čega u konkretnom slučaju nema razloga niti za djelomičnu ništetnost predmetnih odredaba Ugovora o zakupu od 3.1.2015. sklopljenog po zakonito provedenom javnom natječaju, slijedom čega je odlučeno kao u izreci presude pod točkom I.

Tuženiku je dosuđen trošak parničnog postupka sukladno čl.154.st.1., čl.155. i čl. 164. ZPP-a, koji se odnosi na trošak sastava odgovora na tužbu u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 8/1 Tarife), te trošak zastupanja na ročištima 28.9.2018. i 10.12.2018. u iznosu od po 5.000,00 kn za svako ročište (Tbr. 9/1 Tarife), što ukupno iznosi 15.000,00 kn, a što uvećano za pdv od 25% sveukupno iznosi 18.750,00 kn. Tuženiku nije priznat trošak pristupa na ročište za objavu, budući ovaj trošak nije bio potreban za vođenje ovog postupka. Nadalje, tuženiku nije

priznat trošak pristojbe na odgovor na tužbu, budući za tuženika nije niti nastala pristojbena obveza plaćanja pristojbe na odgovor na tužbu, a niti je tuženik pozvan na plaćanje iste. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u točki II. izreke presude.

U Zagrebu 18. siječnja 2019.

SUDAC:

mr.sc. Ana Nagy, v.r.

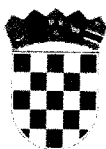
Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od osam dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude ukoliko je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.

Žalba se podnosi ovom sudu, pismeno, u tri primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Za točnost otpavka - ovlaštenik
Katarina Drndelić





REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

PRIMLJENO 31-08-2020

Poslovni broj: 4 Pž-3579/2019-2

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Matas, predsjednika vijeća, Lenke Ćorić, suca izvjestitelja i Mladena Šimundića, 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, protiv tuženika HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA, Zagreb, Prisavlje 3, OIB 68419124305, kojeg zastupa punomoćnik Nevio Svilar, odvjetnik u Zagrebu, radi utvrđenja ništetnosti ugovora, odlučujući o tužiteljevoj žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2296/2017-10 od 18. siječnja 2019., u sjednici vijeća održanoj 8. srpnja 2020.

presudio je

I. Odbija se tužiteljeva žalba kao neosnovana i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2296/2017-10 od 18. siječnja 2019.

II. Odbija se tuženikov zahtjev za naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 9.118,08 kn.

Obrazloženje

Presudom Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2296/2017-10 od 18. siječnja 2019. u točki I. njezine izreke odbijen je tužbeni zahtjev kojim tužitelj traži da sud utvrdi djelomično ništetnim ugovor broj 6/05 od 3. siječnja 2005., sklopljen između stranaka, i to čl. 4. st. 1. ugovora u dijelu kojim je ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu većem od 74,00 kn/m², čl. 4. st. 2. ugovora u dijelu kojim je ugovorena ukupna naknada iz prethodnog stavka u iznosu većem od 50.912,00 kn mjesečno, čl. 4. st. 4., čl. 9. i čl. 10. st. 3. ugovora u cijelosti, kao i da mu nadoknadi prouzročene parnične troškove sa zateznim kamatama. Točkom II. izreke presude naloženo je tužitelju da nadoknadi tuženiku parnične troškove u iznosu od 18.750,00 kn.

Tužitelj je podnio žalbu protiv presude zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi navodi da je sud postupio nepravilno jer je odbio raspraviti pitanje djelomične ništetnosti ugovora o zakupu od 3. siječnja 2005., u skladu s propisima koji su bili na snazi u trenutku kada je ugovor potpisan, kao i da je tužitelju uskraćeno pravo prvenstva prilikom sklapanja ugovora o zakupu samo zato što je natječaj raspisan prije stupanja na snagu izmjena Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (18. prosinac 2004.). Tvrdi da je

tužitelj, provedbom javnog natječaja mimo izmijenjenih odredbi zakona, došao u bitno nepovoljniji položaj. Smatra da je učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. Zakona o parničnom postupku, jer su razlozi presude nejasni i proturječni. Predlaže da ovaj žalbeni sud preinači pobijanu presudu, a podredno da je ukine i predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.

Tuženik je podnio odgovor na žalbu u kojem navodi da je prilikom raspisivanja javnog natječaja postupio u skladu s važećim zakonskim odredbama i da nije bio u mogućnosti ponuditi tužitelju sklapanje novog ugovora najkasnije 60 dana prije isteka važećeg ugovora o zakupu poslovnog prostora. Smatra da je sud pravilno zaključio da je ispunjena svrha izmijenjenih zakonskih odredbi na koje se poziva tužitelj. Ukazuje na to da je odredba o zakupnini bitan sastojak ugovora o zakupu, pa bi, u slučaju ništetnosti te odredbe, ništetan bio cijeli ugovor o zakupu. Predlaže odbiti žalbu kao neosnovanu te ujedno traži naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 9.118,08 kn.

Žalba je neosnovana.

Pobijana presuda ispitana je na temelju odredaba čl. 365. 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, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) u granicama dopuštenih žalbenih razloga, pazeći pritom po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz odredbe čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava (čl. 356. ZPP-a).

Predmet spora je utvrđenje ništetnosti uvodno naznačenih odredbi ugovora o zakupu poslovnog prostora broj 6/05 od 3. siječnja 2005.

Iz obrazloženja prvostupajnske presude proizlazi da je odredba čl. 6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 91/96, 124/97, 174/04, 38/09 i 125/11), prema kojoj je zakupodavac dužan sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, stupila na snagu 18. prosinca 2004., dakle, nakon što je tuženik raspisao javni natječaj za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora (3. prosinca 2004.).

S obzirom na to da je obvezni odnos između stranaka, po ranije sklopljenom ugovoru o zakupu od 23. lipnja 1999., trajao do 3. siječnja 2005., a nakon stupanja na snagu navedene zakonske odredbe preostalo je još 16 dana do prestanka važenja tog ugovora, prvostupajnski sud je izveo zaključak da tuženik nije mogao, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi tužitelju sklapanje novog ugovora o zakupu. Prvostupajnski sud stoga smatra da tužitelj neosnovano tvrdi da izostanak davanja ponude od strane tuženika za sklapanje novog ugovora o zakupu, bez provođenja javnog natječaja, za posljedicu ima djelomičnu ništetnost ugovora o zakupu sklopljenog 3. siječnja 2005.

Pored toga, prvostupajnski sud je zauzeo stajalište da je po osnovi natječaja, koji je objavljen i proveden u skladu s tada važećim zakonskim odredbama, sklopljen ugovor od 3. siječnja 2005., pa je time ispunjena svrha navedenih izmjena zakona, jer je tužitelj nastavio

obvezni odnos s tuženikom po osnovi ugovora o zakupu poslovnog prostora. Slijedom navedenog, prvostupanjski sud je odbio tužbeni zahtjev kao neosnovan.

Pobijanom presudom ni tijekom prvostupanjskog postupka nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka na koju ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, pa ni ona na koju ukazuje žalitelj. Ta presuda sadrži razloge o odlučnim činjenicama, koji su izneseni jasno i određeno.

Suprotno žalbenim navodima, prema stajalištu ovoga suda, a imajući u vidu da je nakon stupanja na snagu odredbe čl. 6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, raniji ugovor o zakupu poslovnog prostora, sklopljen među strankama, važio još 16 dana, tuženik objektivno nije bio u mogućnosti postupiti u skladu s tom zakonskom odredbom i ponuditi tužitelju sklapanje ugovora najkasnije 60 dana prije njegova isteka, kako je to pravilno zaključio i prvostupanjski sud.

Nadalje, iz navedene zakonske odredbe proizlazi da će zakupodavac sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu. Dakle, navedenom zakonskom odredbom nije određeno da ta ponuda mora u svemu odgovarati uvjetima iz ranije sklopljenog ugovora o zakupu poslovnog prostora. Stoga je pravilan zaključak prvostupanjskog suda da je, sklapanjem ugovora od 3. siječnja 2005., ispunjena svrha navedene zakonske odredbe, jer je tužitelj nastavio obvezni odnos s tuženikom po osnovi ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Odluka o troškovima postupka pravilna je i zakonita (čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a).

Slijedom navedenog, valjalo je, na temelju odredbe čl. 368. st. 1. ZPP-a, odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu.

Troškovi odgovora na žalbu nisu bili potrebni za vođenje parnice u smislu odredbe čl. 155. st. 1. ZPP-a, pa je tuženikov zahtjev za naknadu troškova žalbenog postupka odbijen.

Zagreb, 8. srpnja 2020.

Dokument je elektronički potpisan:

DUBRAVKA MATAS

Vrijeme potpisivanja:

24-08-2020

09:10:58

DN:
C=HR
O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
2.5.4.97=#130D48523937333439333636353139
L=ZAGREB
S=MATAS
G=DUBRAVKA
CN=DUBRAVKA MATAS

Predsjednik vijeća
Dubravka Matas



Broj zapisa: 17897-75316

Kontrolni broj: 055f4-cc0fd-bbb91

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DUBRAVKA MATAS, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE,
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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.