



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD SLAVONSKI BROD
Tome Skalice 2
35000 SLAVONSKI BROD

Poslovni broj: 7 GŽ-1160/2021-3.

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Županijski sud u Slavonskom Brodu, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Šimić predsjednice vijeća, Irene Dikanović Terzić članice vijeća i sutkinje izjaviteljice, te Draženke Ilak članice vijeća, u pravnoj stvari I. tužitelja Zorana Makjanića iz Jelse 153, OIB 31605692173, II. tužitelja Josipa Makjanića iz Jelse 356, OIB 45455942830, i III. tužiteljice Anđele Đuderija iz Starog Grada, Ivana Meštrovića 17, OIB 73293961047, zastupani po punomoćniku Vinku Peronja, odvjetniku iz Jelse, protiv tuženice Opće poljoprivredne zadruge Svirče, Svirče 105, OIB 53705061849, zastupana po Andriji Cariću, upravitelju Zadruga, a ovaj po punomoćniku Branku Bunčugi, odvjetniku iz Jelse, radi predaje u posjed, rješavajući žalbu tuženice izjavljene protiv presude Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu od 25. kolovoza 2021., poslovni broj: P-468/2018., u sjednici vijeća održanoj 20. lipnja 2022.,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se žalba tuženice Opća poljoprivredna zadruge Svirča iz Svirče kao neosnovana i potvrđuje se presuda Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu od 25. kolovoza 2021., poslovni broj: P-468/2018.

II. Odbija se zahtjev tuženice za naknadu troška žalbe.

Obrazloženje

1. Presudom suda prvog stupnja suđeno je:

"I. Utvrđuje se da je jednostrano raskinut ugovor o zakupu zemljišta od dana 01. veljače 2012.g. zaključen između Jure Makjanića iz Jelse a kojega su nasljednici tužitelji, te s druge strane PZ Svirče a koji nasljednik je sada tuženik, a sve zbog neispunjenja ugovorom preuzetih obveza od strane tuženika.

II. Nalaže se tuženiku da tužiteljima slobodne od stvari i osoba preda u posjed nekretnine označene kao č. zem. 3331, č. zem. 3334/2 i č. zem. 3329, zk.ul. 1351, k.o. Vrisnik, u roku od 15 dana od dana donošenja I stupanjske presude, pod prijetnjom ovrhe.

III. Nalaže se tuženiku da u roku od 15 dana isplati tužiteljima prouzrokovane parnične troškove u iznosu od 9.200,00 kuna sa zakonskim zateznima kamatama koje teku od dana donošenja prvostupanjske presude, pa do isplate, po stopi određenoj 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 tri postotna poena. "

2. Tuženica je pravovremeno podnijela žalbu zbog žalbenih razloga iz članka 353. stavka 1. točka 1.-3. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07-Odluka USRH, 84/08, 96/08-Odluka USRH, 123/08, 57/11, 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19 – dalje: ZPP). Tuženica u žalbi navodi da je prvostupanjski sud prilikom donošenja pobijane presude počinio bitnu povredu parničnog postupka iz članka 354. stavka 1. u vezi s člankom 190. stavkom 2. ZPP-a, kada je dozvolio preinaku tužbe bez njezinog pristanka. Nadalje, tvrdi da je počinjena i bitna povreda parničnog postupka kada joj je onemogućeno dokazivanje bitnih činjenica očividom i vještačenjem po vještaku poljoprivredne struke, na okolnosti utvrđivanja činjenica o tome koje je sve radove u pripremi i sadnji vinograda poduzela na predmetnim nekretninama, te kolika je njihova vrijednost. Ističe da je od tužitelja zahtijevala da joj se naknade radovi i materijal koji je uložila u predmetno zemljište, u kojem slučaju bi tužiteljima, kao vlasnicima, predala predmetne nekretnine sa svim poboljšicama. Tvrdi da je prvostupanjski sud bez bilo kakvog zakonskog osnova odbio prijedlog da se izvede očevid ne mjestu spora, uz sudjelovanje vještaka poljoprivredne struke, tvrdeći kako je stalno ponavljala taj dokazni prijedlog, kako bi se utvrdili korisni i nužni troškovi koje je imala. Mišljenja je da je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je zaključio da su tužitelji bili ovlašteni jednostrano raskinuti ugovor. Mišljenja je da su joj tužitelji bili dužni ostaviti primjereni naknadni rok za ispunjenje obveze, jer je pripremljene radove izvela na cijelom zemljištu. Smatra da je prvostupanjski sud trebao prihvatiti istaknuti prigovor retencije, jer tužitelji ne osporavaju da je ulaganje u predmetno zemljište iznosilo 28.600,00 kn. Predlaže da se žalba prihvati i prvostupanjska presuda preinači na način da se tužbeni zahtjev odbije u cijelosti i da joj se nadoknade troškovi parničnog postupka ili da se prvostupanjska presuda ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. Traži trošak sastava žalbe.

3. Tužitelji se u odgovoru na žalbu protivi navodima žalbe i predlažu da se žalba odbije i prvostupanjska presuda potvrdi. Trošak sastava odgovora na žalbu ne traže.

4. Žalba nije osnovana.

5. Suprotno navodima žalbe, unatoč činjenici što se tuženica protivila preinaci tužbe, prvostupanjski sud je bio ovlašten dozvoliti preinaku tužbe, jer su tužitelji tužbu

preinačili prije zaključenja prethodnog postupka, a do preinake je došlo iz razloga što je tuženica u odgovoru na tužbu osporila jednostrani raskid Ugovora o zakupu zemljišta od 1. veljače 2012., pa je prvostupanjski sud opravdano smatrao da je ovakva preinaka svrsishodna, obzirom da je raskid Ugovora o zakupu zemljišta prethodno pitanje za osnovanost zahtjeva tužitelja za povrat predmetnog zemljišta.

5.1. Slijedom navedenog proizlazi da prvostupanjski sud prilikom donošenja pobijane presude nije počinio bitnu povredu parničnog postupka iz članka 354. stavka 1. u vezi s člankom 190. stavkom 1. ZPP-a, na koju se ukazuje navodima žalbe.

5.2. Suprotno navodima žalbe, obzirom da tuženica nije postavila protutužbeni zahtjev za naknadu nužnih i korisnih troškova koje je imala, opravdano je prvostupanjski sud odbio provođenje vještačenja po poljoprivrednom vještaku na okolnosti visine sredstava koja je tuženica uložila radi djelomičnog privođenja predmetnih nekretnina u vinograd.

5.3. Slijedom navedenog proizlazi da prvostupanjski sud prilikom donošenja pobijane presude nije počinio niti bitnu povredu parničnog postupka iz članka 354. stavka 1. u vezi s člankom 220. ZPP-a, na koju se također ukazuje navodima žalbe, a nisu počinjene ni bitne povrede parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, na koje se pazi po službenoj dužnosti, prema članku 365. stavku 2. ZPP-a.

6. Prvostupanjski sud je potpuno i pravilno utvrdio činjenično stanje na kojem je utemeljio pobijanu presudu. Navodima žalbi nije dovedeno u sumnju utvrđeno činjenično stanje.

6.1. U prvostupanjskom postupku pravilno je utvrđeno:

- da su Jure Makjanić iz Jelse, kao zakupodavac, i Poljoprivredna zadruga Svirča, kao zakupoprimac, sklopili Ugovor o zakupu 1. veljače 2012., predmet kojeg Ugovora su nekretnine oznake č. zem .3331, 3334/2 i 3329 , u naravi poljoprivredno zemljište;
- da iz članka 2. Ugovora o zakupu proizlazi da zakupodavac daje u zakup navedenu zemlju za sadnju vinove loze, a zakupoprimac je dužan zemlju staviti pod kulturu po cijeloj površini najdulje unutar dvije godine od dana potpisa Ugovora o zakupu;
- da je u članku 3. Ugovora o zakupu navedeno da se zakupoprimac obvezuje svake godine davati zakupodavcu 20% od uroda sa zemljišta, pri čemu se ugovor gratis-početak period od dvije godine koji počinje s danom potpisa Ugovora o zakupu, a završava 2014.;
- da je u članku 5. navedeno da se Ugovor o zakupu zemljišta sklapa na rok od 25 godina, a da se Ugovor o zakupu može raskinuti i ranije uz otkazni rok od dvije godine, no uz naknadu troškova koji su do tada nastali prilikom podizanja vinograda, ali i da se Ugovor o zakupu može raskinuti i ranije ukoliko zakupoprimac ne nasadi vinograd;
- da je Jure Makjanić preminuo i da su njegovi nasljednici tužitelji;
- da su tužitelji uknjiženi svako sa 1/3 dijela kao suvlasnici predmetnih nekretnina u z.k. ul. 1351 k.o. Vrisnik;

- da su tužitelji 6. studenog 2017. dostavili zakonskom zastupniku tuženice izjavu o jednostranom raskidu Ugovora, a iz koje izjave proizlazi da tužitelji sa danom 7. studenog 2017. raskidaju predmetni Ugovor o zakupu zemljišta od 1. veljače 2012., uz otkazni rok od 30 dana, u kojem roku je tuženica dužna predati zemljište u posjed slobodno od stvari i osoba;
- da je zakonski zastupnik tuženice odgovorio dopisom na izjavu tužitelja od 6. studenog 2017., u kojem dopisu je naveo da zbog nepredvidivih uvjeta ravnjanja i odvoza kamenja nisu bili u mogućnosti prije izvršiti pripremu i sadnju cijele površine, te da je do 2017. zasađena oko 1/3 vinograda na zakupljenom zemljištu, odnosno oko 650 komada loze, ali da je izvršena priprema preostalog dijela zemljišta za oko 80% ukupne površine, da je za tu površinu naručen sadni materijal, te da su spremni vratiti tužiteljima zemljište u posjed kada joj isplate iznos od 28.600,00 kn za uložena sredstva i to: za pripremu zemljišta iznos od 18.500,00 kn (ravnjanje terena, odvoz kamenja i priprema zemljišta 9.700,00 kn, te odvoz materijala 20 kamiona, ravnjanje terena i priprema terena 8.800,00 kn), na ime sadnog materijala - 650 loza iznos od 7.800,00 kn, sadnja vinograda 1.400,00 kn, te stupci 900,00 kn, sve ukupno 28.600,00 kn;
- da tuženica za izvršene radove nije dostavila dokaze o plaćanju.

6.2. Temeljem utvrđenog činjeničnog stanja prvostupanjski sud zaključuje da obzirom su ugovorne stranke već prilikom sklapanja Ugovora o zakupu definirale mogućnost raskida ugovora u slučaju da zakupoprimac ne nasadi vinograd ili ako ga ne bude primjereno obrađivao do 2014. i tada počeo plaćati zakupninu, a da tuženica do dana slanja izjave o jednostranom raskidu od 6. studenog 2017. nije nasadila vinograd po cijeloj površini predmetnih nekretnina, niti ispunila obvezu iz članka 3. Ugovora o zakupu, da je Ugovor o zakupu raskinut izjavom o jednostranom raskidu ugovora 6. studenog 2017., sukladno članku 360. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 63/08, 134/09, 94/13, 78/15, 29/18 i 126/21 – dalje: ZOO).

6.3. Po ocjeni ovoga suda, prvostupanjski sud je pravilno primijenio materijalno pravo kada je prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenjem da je Ugovor o zakupu od 1. veljače 2012. jednostrano raskinut. Naime, prema Ugovoru o zakupu tuženica je trebala zasaditi zakupljenu površinu vinogradom i početi isplaćivati zakupninu do 2014., ali ovu ugovornu obvezu nije ispunila do 2017., dakle, više od tri godine od ugovorenog roka. Imajući u vidu navedeno, kao i činjenicu da niti u vrijeme izjave o jednostranom raskidu na 2/3 površine još nije ni bio posađen vinograd, nije bilo za očekivati niti da će u doglednom vremenu obveza plaćanja zakupnine od strane tuženice biti ispunjena, pa je prvostupanjski sud pravilno primijenio materijalno pravo kada je, sukladno članku 360. u vezi s člankom 363. ZOO, odlučio kao pod točkom I. izreke presude.

6.4. Prvostupanjski sud je pravilno primijenio materijalno pravo i kada je odbio kao neosnovan prigovor retencije (pridržaja) od strane tuženice.

6.5. Naime, tuženica nije podnijela tužbeni zahtjev za nadoknadu nužnih i korisnih troškova koje je imala za uređenje zemljišta, premda su tužitelji osporavali vrijednost nužnih i korisnih troškova koje je tuženica imala za uređenje zemljišta. Osim toga,

tuženica nije niti dokazala sa su troškovi na zemljištu koje je ona imala doista korisni za tužitelje.

6.6. Odluka o troškovima parničnog postupka se posebno žalbenim navodima ni ne osporava.

6.7. Slijedom navedenog žalba tuženice je odbijena kao neosnovana i prvostupanjska presuda je potvrđena, sukladno članku 368. stavku 1. ZPP-a.

7. Tuženica je odbijena sa zahtjevom za nadoknadu troška sastava žalbe, jer sa žalbom nije uspjela, sukladno članku 166. stavku 1. u vezi s člankom 154. stavkom 1. ZPP-a.

Slavonski Brod, 20. lipnja 2022.

Predsjednica vijeća

Dubravka Šimić

Broj zapisa: **eb30d-ea1fe**

Kontrolni broj: **088d1-a3889-e585e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DUBRAVKA ŠIMIĆ, L=SLAVONSKI BOD, O=ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU,
C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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