



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Poslovni broj: P-366/2024-27

## 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 Rijeci, po sutkinji Patriziji Muždeka Funčić, u pravnoj stvari tužitelja COACTOR d.o.o., Zagreb, Ulica dr. Luje Naletilića odvojak 23, OIB: 52913420743, zastupan po punomoćnici Katji Rajačić, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Mađarić & Lui d.o.o., Zagreb, protiv tuženika OPĆINA MRKOPALJ, Mrkopalj, Stari kraj 3, OIB: 48574138806, zastupan po punomoćniku Josipu Puliću, odvjetniku u Rijeci, radi utvrđenja, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 15. travnja 2026., u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, 22. svibnja 2026.,

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

I. Utvrđuje se da je nezakonita izjava o otkazu Ugovora o zakupu od 31. siječnja 2024. te da ista ne proizvodi pravni učinak između stranaka.

II. Utvrđuje se da je Ugovor o zakupu poslovni broj OV-262/2019 sklopljen između tužitelja i tuženika 1. srpnja 2019. na snazi u cijelosti.

III. Nalaže se tuženiku OPĆINI MRKOPALJ, Mrkopalj, Stari kraj 3, OIB: 48574138806, da tužitelju COACTOR d.o.o., Zagreb, Ulica dr. Luje Naletilića odvojak 23, OIB: 52913420743, naknadi prouzročeni parnični trošak u iznosu od 1.793,68 EUR, u roku od 15 dana, dok se u preostalom dijelu zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka odbija kao neosnovan.

### Obrazloženje

1. Tužitelj je 22. ožujka 2024. protiv tuženika podnio tužbu radi utvrđenja u kojoj je naveo da su parnične stranke 1. srpnja 2019. sklopile Ugovor o zakupu poslovni broj OV-262/2019 (dalje u tekstu: Ugovor), kojim tuženik kao zakupodavac daje, a tužitelj kao zakupnik prima u zakup poslovni prostor u vlasništvu tuženika koji se nalazi u Mrkoplju: Novi Varoš 83 na k.č.br. 2044, zk.ul.br. 2701 k.o. Mrkopalj-Nova, površine 334 m<sup>2</sup>, u naravi hostel. Predmetnim Ugovorom da je ugovoreno da se isti sklopa na određeno vrijeme od 10 godina počevši od 1. srpnja 2019. pa do 1. srpnja 2029., kao i da se tužitelj obvezao plaćati zakupninu, troškove električne energije, telefona, vode, komunalne naknade i ostale usluge koje terete predmetni poslovni prostor. Nadalje, tužitelj je naveo da mu je tuženik 31. siječnja 2024. uputio dopis naslova otkaz Ugovora

o zakupu s pozivom na odredbu čl. 12. Ugovora, navodeći da tužitelj poslovni prostor nije koristio sukladno Ugovoru jer da objekt zakupa (dalje u tekstu: hostel) nije u redovitoj funkciji od rujna 2022., odnosno da isti nema evidentiranih gostiju pa da tužitelj poslovni prostor ne koristi. Također, tužitelj navodi da je tuženik u odluci/izjavi o otkazu naveo i kako tužitelj nije održavao poslovni prostor sukladno Ugovoru.

1.1. U odnosu na otkaz Ugovora o zakupu, tužitelj navodi da se očitovao dopisom od 16. veljače 2024. kojim da je osporio navode tuženika u pogledu opravdanosti i zakonitosti odluke od 31. siječnja 2024. te kojim dopisom je predložio da tuženik predmetu odluku/izjavu o otkazu stavi van snage, a na što da se tuženik oglašio. Nakon odluke o otkazu Ugovora o zakupu, navodi da je tuženik nastavio tužitelju ispostavljati račune za zakup, pa da mu je tako ispostavio račun za veljaču i ožujak 2024. koje račune da je tužitelj uredno podmirio. Iz navedenog postupanja tuženika, navodi da proizlazi da i sam tuženik potvrđuje da je odluka o otkazu ugovora o zakupu neosnovana i nezakonita.

1.2. Tužitelj nadalje ističe kako su navodi u obrazloženju odluke o otkazu tuženika netočni i neosnovani, a samim time i da je odluka o otkazu nezakonita. Tužitelj tako prvenstveno ističe kako Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, što je ugovoreno odredbom čl. 11. Ugovora, a isto da proizlazi i iz odredbe čl. 22. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11., 64/15. i 112/18.). Također, navodi da je predmet zakupa hostel, kojeg da tužitelj koristi uredno od početka trajanja i zasnivanja Ugovora, a da je tome tako da proizlazi i iz sustava e-visitor tijekom 2022. i 2023. Ujedno, navodi da se tužitelj nije ni jednom odredbom Ugovora o zakupu obvezao na određeni broj posjećenosti hostela, a niti da bi isto bilo razumno očekivati. Nadalje, navodi da hostel uistinu nije održavan da u tom slučaju ne bi mogao ni primiti ni ugostiti posjetitelje tijekom 2023. Kao opravdani razlog otkaza Ugovora tuženik da se poziva i na činjenicu puknuća vodovodne cijevi tijekom zimskog perioda. Glede navedenog, tužitelj je istaknuo kako se Ugovorom o zakupu i to odredbom čl. 4. i čl. 5. istog, zakupnik obvezao snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, a sve sukladno odredbi čl. 18. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Tako obrazlaže da se održavanje cijevi u ispravnom stanju ne može podvesti pod troškove tekućeg održavanja te da je riječ o poslovima koji podrazumijevaju obvezu zakupodavca, odnosno tuženika.

1.3. Tužitelj nadalje navodi da je unatoč navedenom izvršio popravak cijevi na vlastiti trošak i to odmah nakon puknuća. Nadalje, ističe da uslijed istrošenosti instalacija objekta da je upravo tužitelj taj koji je svako malo izložen troškovima sanacija, a koji troškovi zasigurno prelaze uobičajene troškove održavanja objekta. Također je naveo da ovo nije prvo puknuće cijevi već da se isto događalo i ranije u rujnu 2023., a što da je tužitelj također sanirao o vlastitom trošku i što da proizlazi iz računa br. 30/1/1 od 23. rujna 2023. Slijedom iznijetog, navodi da su cijevi i instalacije predmeta zakupa u trošnom stanju, kao i da puknuće cijevi nema veze i nije u nikakvoj uzročnoj vezi s činjenicom ispuštanja vode iz cijevi tijekom zimskih mjeseci te navodi da je riječ o oštećenjima koja nisu nastala uslijed uobičajenog korištenja objekta zakupa već uslijed dotrajalosti istih.

1.4. Tužitelj kao zakupnik da održava prostor zakupa sukladno obvezama preuzetim Ugovorom o zakupu te je naveo da je vršio ulaganja u prostor te isti koristio sukladno Ugovoru, kao i da održavao isti u ispravnom stanju. Tužitelj navodi da je ulagao u hostel, a što da je jasno vidljivo obzirom da je kupovao potrošnu robu za hostel kao i sve predmete koje je trebalo mijenjati unutar hostela i koji su bili potrebni radi održavanja istog. Tužitelj je također naveo da je ulagao i u oglašavanje u svrhu iznajmljivanja za sve godine zakupa te da je vidljivo da je hostel imao popunjenost u odnosu na 2023. jednaku kao i za 2022. Obzirom na gore navedeno, navodi da je u potpunosti postupao u skladu s Ugovorom te da je tuženik neosnovano i nezakonito otkazao isti. Shodno tome tužitelj predlaže da sud usvoji tužbu i tužbeni zahtjev te da tuženiku obveže na naknadu parničnog troška.

2. Tuženik je u odgovoru na tužbu u cijelosti osporio osnovanost tužbenog zahtjeva, navodeći da je nesporno da su 1. srpnja 2019. parnične stranke sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu tuženika u 1/1 dijela, a koji je prostor upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice, označene kao zk.č.br. 2044, Novi Varoš, dvorište, hotel Novi Varoš k.b. 83, sveukupne površine 2847 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul.br. 2701, k.o. Mrkopalj-Nova, kao i da je isti sklopljen na razdoblje od 10 godina, odnosno do 1. srpnja 2029. Nadalje je naveo da je tuženik 16. siječnja 2023. tužitelju dostavio opomenu zbog nekorištenja zakupljenog poslovnog prostora u ugovorenu svrhu, a na koju da se tužitelj nije očitovao u zatraženom roku od osam dana, čime da je isti na taj način očigledno svjesno negirao stvarno stanje stvari, budući je svoje očitovanje tuženiku dostavio tek odgovorom na dostavljeni otkaz Ugovora o zakupu od 16. veljače 2024.

2.1. Tuženik je naveo da osim što zakupljeni prostor nije bio u redovitoj funkciji, da je takvim (ne)postupanjem zbog nekorištenja objekta tužitelja došlo i do puknuća vodovodnih cijevi, čime da je počinjena ogromna šteta tuženiku, budući da se objekt nije koristio te nitko u njemu nije boravio. Stoga, navodi da je osnovan otkaz Ugovora o zakupu, budući da su ispunjeni uvjeti iz odredbe čl. 12. st. 1. Ugovora. Obrazlaže da održavanje instalacija u zakupljenom prostoru spada pod domenu tekućeg održavanja poslovnog prostora pa da su stoga navodi tužitelja u cijelosti netočni. Uostalom, navodi da je tužitelj u posjedu predmetne nekretnine pa da je isti to jedini mogao učiniti.

2.2. Tuženik također navodi da je nesporno da u slučaju redovitog čišćenja i održavanja vodovodnih cijevi ne bi moglo doći do puknuća istih, odnosno do nastanka štete. Uostalom, tužitelj da je taj koji je predmetni prostor koristio pa da se isti trebao i pobrinuti da sve normalno funkcionira. S obzirom da iz iznesenih navoda jasno proizlazi kako tužitelj nije postupao u skladu sa Ugovorom o zakupu, tuženik da je 31. siječnja 2024. otkazao Ugovor o zakupu te isto preporučeno poslao tužitelju sa povratnicom koju je tužitelj potpisao te je tužitelj pozvan da tuženiku prostor preda u posjed, slobodan od osoba i stvari, a što da tužitelj nije učinio. Budući da tužitelj nije ispoštovao rok od osam dana za predaju u posjed prostora slobodnog od osoba i stvari, tuženik navodi da je podnio prijedlog za ovrhu na temelju ovršne isprave te da je doneseno rješenje o ovrši poslovni broj Ovr–522/2024. Slijedom iznijetog, tuženik predlaže odbijanje tužbenog zahtjeva kao neosnovanog, kao i da se tužitelja obveže da mu naknadi parnični trošak.

3. Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužitelja na utvrđenje da je izjava o otkazu Ugovora o zakupu od 31. siječnja 2024. nezakonita te utvrđenje da je predmetni Ugovor zaključen 1. srpnja 2019. na snazi u cijelosti.

4. Među strankama nije sporno da su sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme od 10 godine i to do 1. srpnja 2029., kao niti da je tuženik 31. siječnja 2024. dostavio tužitelju izjavu o otkazu predmetnog Ugovora, pozivajući se na odredbu čl. 12. st. 1. istog. Također, nije sporno da je tijekom trajanja ugovornog odnosa došlo do puknuća cijevi u predmetnom poslovnom prostoru te da je nastalo oštećenje sanirao tužitelj kao zakupnik o vlastitom trošku.

5. Sporna je osnovanost osnove tužbenog zahtjeva, odnosno je li tuženik imao osnovu za otkaz Ugovora te je sporna odlučna činjenica je li tužitelj koristio poslovni prostor protivno Ugovoru, odnosno jesu li bile ispunjene ugovorene i zakonske pretpostavke za otkaz istog prije isteka vremena na koje je sklopljen.

6. U dokaznom postupku sud je izveo dokaze uvidom u materijalnu dokumentaciju priležeću spisu, proveo je dokaz saslušanjem stranaka i to zastupnika po zakonu tužitelja Franja Pavlovića i općinskog načelnika Josipa Brozovića te saslušanjem svjedoka Borislava Pandže, Mira Pandurovića i Ozrena Gvozdenovića.

7. Uvidom u predmetni spis, razvidno je da je 28. veljače 2025. održano pripremno ročište na kojem je zaključen prethodni postupak. Također, razvidno je da je tuženik na ročištu za glavnu raspravu održanom 16. svibnja 2025. predložio da se u daljnjem tijeku postupka u svojstvu svjedoka sasluša Helena Crnković, a koji dokazni prijedlog je sud raspravnim rješenjem od 16. svibnja 2025., odbio sve temeljem odredbe čl. 299. st. 1. i 3. ZPP-a.

8. Odredbom čl. 299. st. 1. ZPP-a propisano je da su stranke dužne već u tužbi i odgovoru na tužbu, a najkasnije na pripremnom ročištu iznijeti sve činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve, predložiti dokaze potrebne za utvrđivanje iznesenih činjenica te se izjasniti o činjeničnim navodima i dokaznim prijedlozima protivne stranke, dok je stavkom 2. istog članka propisano da stranke mogu tijekom glavne rasprave iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze samo ako ih bez svoje krivnje nisu mogle iznijeti, odnosno predložiti prije zaključenja prethodnog postupka. Stavkom 3. istog članka propisano je da nove činjenice i nove dokaze koje su stranke iznijele, odnosno predložile tijekom glavne rasprave protivno stavku 2. ovog članka sud neće uzeti u obzir.

9. Iz navedenog proizlazi osnovno pravilo da su stranke dužne sve dokaze priložiti najkasnije na pripremnom ročištu, dok izuzetno stranke mogu tijekom glavne rasprave predlagati nove dokaze samo ako ih bez svoje krivnje nisu mogle iznijeti, odnosno predložiti prije zaključenja prethodnog postupka. Dakle, prema shvaćanju ovog suda ako se radi o dokazu predloženom radi utvrđenja odlučne činjenice, onom kojom se može utvrditi relevantna činjenica, a koji dokaz stranka bez svoje krivnje nije mogla iznijeti do zaključenja prethodnog postupka, tada sud ne može odbiti izvođenje tog dokaza iako je taj dokaz predložen nakon zaključenja prethodnog postupka. Međutim, u konkretnom slučaju, tuženik je nakon zaključenja prethodnog postupka, odnosno tek nakon saslušanja stranaka na ročištu za glavnu raspravu predložio saslušanje navedene svjedokinje s time da uopće nije naveo iz kojih razloga taj dokaz

nije mogao predložiti prije zaključenja prethodnog postupka, slijedom čega isti nije uzeo u obzir sukladno odredbi čl. 299. st. 3. ZPP. Kraj takvog stanja stvari, tuženik je imao saznanja da je predložena svjedokinja bila djelatnica tužitelja, obzirom je isti i u svom iskazu izjavio da je s predloženom svjedokinjom komunicirao tijekom njenog radnog odnosa, slijedom čega je bio u mogućnosti dokazne prijedloge istaknuti prije zaključenja prethodnog postupka, a što je propustio učiniti (vlastitom krivnjom).

10. Na temelju ocjene svakog dokaza posebno te svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog provedenog postupka, sve sukladno odredbi 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., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23. i 146/25.; dalje: ZPP), sud je ocijenio tužbeni zahtjev tužitelja osnovanim.

11. Uvidom u odredbu čl. 5. Ugovora (stranica 19-21 spisa), propisano je da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci i sl.), dok je odredbom čl. 10. istog propisano da je isti sklopljen na određeno vrijeme od 10 godine te da važi 10 godina (od 1. srpnja 2019. do 1. srpnja 2029.), kao i da prestaje istekom vremena na koje je sklopljen (čl. 11.).

12. Nadalje, uvidom u odredbu čl. 12. Ugovora, propisano je da zakupodavac može otkazati ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. Zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje.

2. Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku 15 dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca.

3. Zakupodavac bez razloga za koje on nije odgovoran ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

13. Citiranom ugovornom odredbom stipulirana je mogućnost prijevremenog otkaza Ugovora o zakupu sklopljenog na određeno vrijeme, ali samo u taksativno navedenim slučajevima iz citirane odredbe čl. 12. Ugovora.

14. Nadalje, sud je iskaz zastupnika po zakonu tužitelja Franje Pavlovića (stranica 161-163 spisa), ocijenio vjerodostojnim, obzirom je isti logičan i u skladu s dostavljenom materijalnom dokumentacijom, kao i iskazima saslušanih svjedoka, osobito u dijelu u kojem isti iskazuje da je predmetni hostel tijekom trajanja Ugovora bio u funkciji, da su u istome boravili gosti tijekom 2022. i 2023. te da istim nije bio određen minimalni broj gostiju niti obveza kontinuirane popunjenosti hostela. Njegov iskaz u tom dijelu podudara se s dokumentacijom o poslovanju hostela, kao i s činjenicom da je tužitelj i nadalje podmirivao zakupninu i troškove poslovnog prostora.

14.1. Sud prihvaća vjerodostojnim i dio iskaza tužitelja u kojem navodi da je na objektu više puta dolazilo do problema s instalacijama i puknuća cijevi te da je iste sanirao o vlastitom trošku, budući da navedeno potvrđuju priloženi računi za popravke, kao i okolnost da je instalacije nisu mijenjane prilikom ranije obnove objekta. S druge

strane, sud iskaz tužitelja nije posebno cijenio u dijelu u kojem iznosi osobne pretpostavke o motivima načelnika tuženika za otkaz ugovora te navodima o odnosima s bivšom djelatnicom i eventualnim interesima trećih osoba za preuzimanje hostela, budući da se radi o subjektivnim zaključcima tužitelja koji nisu odlučni za predmet spora niti su tijekom postupka dokazani.

14.2. Međutim, neovisno o navedenom, iz iskaza zastupnika po zakonu tužitelja, ocijenjenog zajedno s ostalim provedenim dokazima, ne proizlazi da bi tužitelj koristio poslovni prostor protivno ugovoru ili da bi tuženiku nanosio štetu koristeći prostor bez dužne pažnje, a što predstavlja ugovorene pretpostavke za otkaz predmetnog Ugovora zaključenog na određeno vrijeme.

15. Sud je iskaz općinskog načelnika tuženika (stranica 164-166 spisa), djelomično prihvatio vjerodostojnim i to u dijelu u kojem iskazuje da je svrha sklapanja predmetnog Ugovora bila razvoj turističke i sportske ponude tuženika, kao i da konkretan broj gostiju niti minimalna popunjenost hostela nisu bili ugovoreni. Ujedno, sam načelnik u svom iskazu potvrđuje da Ugovorom nije bio određen konkretan broj gostiju niti obveza kontinuirane popunjenosti hostela, dok istovremeno potvrđuje da je gostiju tijekom 2022. i 2023. ipak bilo, iako „sporadično“. Također, sud prihvaća vjerodostojnim dio njegova iskaza da je u siječnju 2024. došlo do puknuća vodovodne cijevi i izlivanja vode u objektu te da je tuženik zbog navedenog bio nezadovoljan načinom korištenja hostela od strane tužitelja. Osim toga, iz iskaza načelnika proizlazi da su pojedini zahtjevi i očekivanja tuženika glede načina korištenja hostela bili rezultat usmenih dogovora i očekivanja stranaka, ali ne i ugovornih obveza tužitelja propisanih Ugovorom o zakupu.

15.1. Nadalje, sud njegov iskaz nije prihvatio u dijelu u kojem navodi da tužitelj nije koristio prostor sukladno Ugovoru ili da je šteta na objektu nastala isključivo zbog nepažnje tužitelja. Također, njegov iskaz o stanju instalacija ostao je neuvjerljiv i proturječan budući da s jedne strane tvrdi da su instalacije obnovljene 2016., dok s druge strane navodi da navedeno pretpostavlja jer da u vrijeme renovacije nije bio načelnik. Sud je posebno cijenio i činjenicu da načelnik nije znao iznos navodne štete, kao niti tko je konkretno snosio troškove sanacije, dok istovremeno potvrđuje da je šteta bila prijavljena osiguravajućem društvu i da je osiguratelj izvršio isplatu po polici osiguranja.

16. Sud je u cijelosti prihvatio iskaze saslušanih svjedoka zamolbenim putem na Trgovačkom sudu u Zagrebu, posl.br. Pom-14/2025 (stranica 172-175 spisa i 183-184 spisa), obzirom su isti iskazivali životno i logično te u međusobnom suglasju kao i u suglasju sa priloženom dokumentacijom u spisu, posebice u dijelu u kojem svjedok Borislav Pandžo navodi kako je do puknuća cijevi došlo uslijed dotrajalosti koje da su po njegovoj procjeni bile stare 30-35 godina, a iz kojeg razloga da je u nekoliko navrata dolazio popravljati cijevi na poziv g. Pavlovića. Također, sud je prihvatio i iskaze svjedoka Ozrena Gvozdenovića kao bivšeg djelatnika, obzirom je isti uvjerljivo opisao poslove na kojima je radio u predmetnom hostelu te iskaz svjedoka Mira Pandurovića koji je iskazao da je zajedno sa svojim pokojnim šogorom, a koji je bio djelatnik tužitelja, često pomagao na poslovima održavanja predmetnog objekta.

17. Na temelju provedenog dokaznog postupka, uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1. srpnja 2019., opomenu od 16. siječnja 2024., otkaz Ugovora od 31. siječnja 2024., dopise stranaka, račune, dokumentaciju o poslovanju hostela te ocjenom iskaza zakonskih zastupnika stranaka i svjedoka, sud je utvrdio:

- da su stranke 1. srpnja 2019. sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora (hostela), na određeno vrijeme do 1. srpnja 2029.,
- da je ugovorom bilo ugovoreno pravo zakupodavca na otkaz Ugovora u slučaju ako zakupnik, nakon pisane opomene, koristi prostor protivno ugovoru ili zakupodavcu nanosi štetu koristeći prostor bez dužne pažnje,
- da tužitelj tijekom trajanja Ugovora nije prestao koristiti predmetni hostel, već su tijekom 2022. i 2023. u hostelu boravili gosti, iako smanjenim intenzitetom u odnosu na očekivanja tuženika,
- da Ugovorom nije bio određen minimalni broj gostiju niti obveza kontinuirane popunjenosti hostela tijekom cijele godine,
- da je u siječnju 2024. došlo do puknuća vodovodne cijevi u objektu hostela,
- da je tužitelj nakon nastanka predmetnog oštećenja organizirao i podmirio sanaciju puknuća cijevi,
- da tijekom postupka nije dokazano da je do puknuća cijevi došlo zbog postupanja tužitelja protivnog ugovoru ili zbog korištenja prostora bez dužne pažnje, pri čemu iz iskaza stranaka i priložene dokumentacije proizlazi da je i ranije dolazilo do problema s instalacijama objekta,
- da je tuženik 31. siječnja 2024. dostavio tužitelju izjavu o otkazu Ugovora o zakupu pozivom na odredbu čl. 12. st. 1. Ugovora,
- da je tuženik i nakon izjave o otkazu nastavio tužitelju ispostavljeti račune za zakupninu za veljaču i ožujak 2024., koje je tužitelj podmirio
- te da se tužitelj i nadalje nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora.

18. Odredbom čl. 21. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj: 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24., dalje: ZZKPP) ZZKPP-a propisano je ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

19. Odredbom čl. 26. ZZKPP-a propisano je da zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

20. Odredbom čl. 27. ZZKPP-a propisano je da Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

21. Odredbom čl. 28. ZZKPP-a propisano je da Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.

22. Odredbom čl. 545. st. 1. Zakona o obveznim odnosima „(Narodne novine“ broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 114/22., 156/22., 145/23. i 155/23., dalje: ZOO), propisano je da ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje protekom vremena na koje je sklopljen, dok je odredbom čl. 533. istog zakona propisano da ako zakupnik i nakon opomene zakupodavca koristi stvar protivno ugovoru ili njezinoj namjeni ili zanemaruje njezino održavanje, te postoji opasnost znatne štete za zakupodavca, ovaj može otkazati ugovor bez davanja otkaznog roka.

23. Tuženik zakonitost otkaza temelji na tvrdnji da je tužitelj kao zakupnik koristio poslovni prostor protivno Ugovoru te da je svojim postupanjem prouzročio štetu na predmetu zakupa. Međutim, sud utvrđuje da su navedene tvrdnje tuženika neosnovane te da u konkretnom slučaju nisu ispunjene pretpostavke za otkaz Ugovora o zakupu zaključenog na određeno vrijeme. Naime, sama činjenica nastanka puknuća na instalacijama ne predstavlja osnov za otkaz ugovora, već je nužno da zakupnik zakupodavcu nanese znatniju štetu, sve sukladno odredbi čl. 12. st. 1. Ugovora, kao i odredbi čl. 533. ZOO-a.

24. U ovom postupku nije dokazano da bi tuženik pretrpio bilo kakvu imovinsku štetu, budući da je oštećenje u cijelosti otklonjeno od strane tužitelja, bez ikakvog troška za tuženika, a što tuženik niti ne spori. Slijedom toga, nisu ostvarene pretpostavke postojanja štete na strani zakupodavca kao bitnog ugovornog ili zakonskog razloga za otkaz. Osim toga, iz utvrđenih činjenica proizlazi da je tužitelj nastupio savjesno, poduzevši radnje radi otklanjanja kvara i sprječavanja nastanka eventualno veće štete na nekretnini, a što je u svom iskazu potvrdio svjedok Borislav Pandža. Stoga, sud utvrđuje da postupanje tužitelja ne predstavlja povredu ugovornih obveza koja bi opravdavala otkaz Ugovora o zakupu zaključenog na određeno vrijeme, obzirom da zakupodavcu nije nastala znatnija šteta.

25. Nadalje, tuženik tijekom postupka ističe kako tužitelj ne ostvaruje zadovoljavajući broj gostiju u predmetnom poslovnom prostoru, smatrajući to okolnošću koja također opravdava otkaz predmetnog Ugovora. Međutim, sud utvrđuje da Ugovorom o zakupu među strankama nije ugovoren minimalni broj gostiju, niti je poslovni uspjeh tužitelja definiran kao uvjet za trajanje ugovornog odnosa. Slijedom toga, okolnost eventualno manjeg broja gostiju ne predstavlja povredu ugovornih obveza zakupnika. Stoga, sud ocjenjuje da se radi o subjektivnim očekivanjima tuženika koja nisu normirana ugovornim odredbama te kao takva ne mogu predstavljati valjan razlog za otkaz predmetnog Ugovora, slijedom čega utvrđuje da su navodi tuženika i u ovom dijelu neosnovani.

26. Ujedno valja istaknuti da se ugovorena mogućnost otkaza ne može tumačiti niti primjenjivati proizvoljno već isključivo u okviru jasno određenih i ugovorom predviđenih razloga, pri čemu je teret dokazivanja postojanja tih razloga na strani zakupodavca. U protivnom, navedeno postupanje moglo bi prouzročiti pravnu nesigurnost i



narušavanje načela savjesnosti i poštenja u obveznopravnim odnosima, budući da bi zakupnik bio izložen riziku otkaza ugovora zbog neispunjenja očekivanja zakupodavca, a koja nisu bila definirana niti prihvaćena kao ugovorna obveza.

27. Sud se tijekom postupka rukovodio pravilom po kojem je dužan provesti postupak bez odugovlačenja, u razumnom roku i sa što manje troškova (čl.10. ZPP-a), iz kojeg razloga je raspravnim rješenjem na ročištu održanom 15. travnja 2026. odbio dokazni prijedlog tuženika za provođenjem uviđaja na licu mjesta zajedno sa građevinskim vještačenjem, kao suvišan, smatrajući činjenično stanje dovoljno utvrđenim

28. Između stranaka nije sporno da je došlo do puknuća cijevi, kao što nije niti sporno da je sanaciju izvršio upravo tužitelj o vlastitom trošku. Predmet spora je utvrđenje nezakonitost otkaza Ugovora o zakupu, pri čemu je Ugovorom predviđena mogućnost otkaza u slučaju da zakupnik nanosi znatnu štetu zakupodavcu.

29. U dokaznom postupku je utvrđeno da predmetne instalacije nisu bile obnavljane ili zamijenjene novima, odnosno utvrđeno je da su iste stare 30-35 godina. Iz iskaza saslušanog svjedoka Borislava Pandže proizlazi da se radilo o starim i dotrajalim instalacijama na kojima su se kvarovi pojavljivali i ranije. Pritom, sama činjenica puknuća cijevi ne predstavlja automatski dokaz neurednog održavanja prostora od strane zakupnika, osobito jer navedene okolnosti potvrđuju tvrdnje tužitelja da stanje instalacija nije posljedica neurednog održavanja od strane zakupnika, već dotrajalosti sustava. Stoga, sud nalazi da provođenje građevinskog vještačenja radi naknadnog utvrđivanja uzroka puknuća cijevi ne bi bilo od utjecaja na donošenje drukčije odluke u ovoj pravnoj stvari, osobito imajući u vidu da tuženik nije dokazao odlučnu činjenicu da je do štete došlo isključivo zbog postupanja tužitelja protivno ugovoru ili bez dužne pažnje.

30. Razlozi za izvanredni/prijevremeni otkaz ugovora tumače se restriktivno, pri čemu je za postojanje osnove za otkaz nužno postojanje konkretne i dokazive štete na strani zakupodavca, dok se nezadovoljstvo poslovnim rezultatima zakupnika, ako isti nisu ugovoreni kao obveza, ne može smatrati povredom ugovora.

31. Tuženik kao zakupodavac nije dostavio dokaz da su instalacije bile ispravne i održavane na način koji bi isključivao mogućnost puknuća uslijed dotrajalosti ili vremenskih uvjeta. Također, sud je cijenio činjenicu da ni sam tuženik nije mogao određeno iskazati jesu li instalacije prilikom renovacije 2016. uopće mijenjane, već je o tome iskazivao na razini pretpostavke. Također, tuženik nije dokazao ni visinu eventualno nastale štete, pri čemu iz iskaza načelnika proizlazi da je šteta bila pokrivena iz police osiguranja tuženika.

32. U konačnici, valja istaći da okolnost da je tuženik nakon izjave o otkazu nastavio tužitelju ispostavljati račune za zakupninu za veljaču i ožujak 2024. dodatno upućuje na nedosljednost u postupanju tuženika glede tvrdnje da je ugovor prestao otkazom od 31. siječnja 2024.

33. Budući da u konkretnom slučaju nisu ispunjene pretpostavke za otkaz Ugovora o zakupu sklopljenog na određeno vrijeme iz odredbe čl. 12. st. 1. predmetnog

Ugovora, kao niti odredbe čl. 533. ZOO-a, i odredbe čl. 26. ZZKPP-a, sud je tužbeni zahtjev tužitelja usvojio u cijelosti te je odlučeno kao u toč. I. izreke presude.

34. Odluku o parničnom trošku sud je donio pozivom na odredbe čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a, budući je tužitelj u cijelosti uspio u sporu, dok je visina naknade troškova za rad odvjetnika utvrđena na temelju Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 138/23.; u nastavku teksta: Tarifa), a u skladu s vrijednosti predmeta spora te zatraženom trošku. Tužitelju je priznat opravdan i stvarno nastali trošak postupka i to za sastav tužbe od 22. ožujka 2024. (Tbr. 7. toč. 1. Tarife) u iznosu od 200,00 EUR, za zastupanje na ročištu 16. prosinca 2024., u iznosu od 100,00 EUR (Tbr. 9. toč. 2.), za zastupanje na ročištu 28. veljače 2025., 16. svibnja 2025., 3. listopada 2025., 20. siječnja 2026. te 15. travnja 2026., svaki u iznosu od 200,00 EUR (Tbr. 9. toč. 1. Tarife) te za sastav podneska od 3. prosinca 2024. u iznosu od 50,00 EUR (Tbr. 8. toč. 4.), a ne zatraženi iznos od 200,00 EUR, ukupan iznos od 1.350,00 EUR, što zajedno sa zatraženim troškom PDV 25% u iznosu od 337,50 EUR (Tbr. 46.), sveukupno iznosi 1.687,50 EUR. U preostalom dijelu zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka nije osnovan. Naime, tužitelju ne pripada trošak pristupa na ročište 16. prosinca 2024. u iznosu od 200,00 EUR već trošak u iznosu od 100,00 EUR, budući je pripremno ročište na suglasan prijedlog stranaka odgođeno te mu ne pripada trošak za sastav podneska od 3. prosinca 2024. u iznosu od 200,00 EUR, budući je navedenim podneskom dostavio email korespondenciju stranaka.

34.1. Također, tužitelju je priznat i trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 53,09 EUR, kao i trošak sudske pristojbe na presudu u iznosu od 53,09 EUR sukladno Zakonu o sudskim pristojbama („Narodne novine“ broj: 118/18. i 51/23.) i Uredbi o tarifi sudskih pristojbi („Narodne novine“ broj: 53/19. i 92/21.).

34.2. Slijedom navedenog, sud je obvezao tuženika da tužitelju naknadi prouzročeni parnični trošak u ukupnom iznosu od 1.793,68 EUR, dok je u preostalom dijelu odbio kao neosnovan. Odredba čl. 151. st. 3. ZPP-a propisuje da parnični troškovi obuhvaćaju i zatezne kamate od dana donošenja odluke kojom je naloženo plaćanje troškova postupka. O zateznim kamatama na iznos parničnih troškova sud odlučuje na zahtjev stranke. Budući da je takav zahtjev tužitelj nije postavio u zahtjevu za naknadu parničnog troška, to je sud odlučio kao u toč. II. izreke presude.

Rijeka, 22. svibnja 2026.

Sutkinja

Patrizia Muždeka Funčić

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave na e-oglasnoj ploči, a u slučaju da nije uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu (čl. 348. st. 1. ZPP-a).

U žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice niti predlagati novi dokazi, osim ako se oni odnose na bitne povrede odredaba parničnog postupka zbog kojih se žalba može izjaviti (čl. 352. st. 1. ZPP-a).

Broj zapisa: **9-30888-7141b**

Kontrolni broj: **0acd9-24e10-42c8d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=PATRIZIA MUŽDEKA FUNČIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.