



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23

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

P R E S U D A

Trgovački sud u Dubrovniku, u ime Republike Hrvatske, po sutkinji tog suda Katarini Franković, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Stečajna masa iza FLAMMA d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Rijeci, Zagrebačka 18, OIB: 26963932302, kojeg zastupa punomoćnica dr.sc. Ana Holjar, odvjetnica u Rijeci, protiv tuženika DUBROVAČKE PIVOVARE d.o.o. sa sjedištem u Dubrovniku, Vukovarska 30, OIB: 15794843589, kojeg zastupa punomoćnik Krunoslav Vukalović, odvjetnik u Varaždinu radi predaje u posjed, na glavnoj raspravi održanoj i zaključenoj dana 18. prosinca 2023. godine u nazočnosti punomoćnika tužitelja Andree Kunac i stečajnog upravitelja Lorisa Raka i punomoćnika tuženika Krunoslava Vukalovića, objavljenoj dana 6. veljače 2024.,

p r e s u d i o j e

- I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi: "Nalaže se tuženiku DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB:15794843589 da isprazni i preda u posjed tužitelju Stečajna masa iza FLAMMA d.o.o. u stečaju iz Pule, Koparska Ulica 37, OIB: 26963932302 i to nekretninu označenu kao k. č. br. ZGR 79/1 u II zk.ul. 2988 k.o. Gruž, neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela navedene nekretnine E-2 na poslovnom prostoru br. 2 u prizemlju zgrade, površine 233,90 m², na način da se nekretnina ima predati u posjed slobodna od osoba i stvari, sve u roku od 15 dana, pod prijetnjom ovrhe."
- II. Nalaže se tužitelju u roku 15 dana naknaditi tuženiku prouzročeni parnični trošak u iznosu 2.625,00 eura.

Obrazloženje

1. U tužbi tužitelj navodi da je vlasnik nekretnine označene kao k. č. br. ZGR 79/1 u II zk ul. 2988 k.o. Gruž, neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela navedene nekretnine E-2 na poslovnom prostoru br. 2 u prizemlju zgrade, površine 233,90 m², a koje nekretnine se u katastru vodi

kao kč.br. 834/1 u naravi Gruška obala ukupne površine 1384 m² upisana u posjedovni list broj 5488 k.o. Dubrovnik, a u odnosu na koju tužitelj dolazi upisan kao posjednik u 234/1188, a da se nekretnina nalazi na adresi Dubrovnik, Obala Pape Ivana Pavla II 15. Nadalje ističe se da se tuženik nalazi u nezakonitom posjedu nekretnine i kako u nekretnini koja je u vlasništvu tužitelja tuženik obavlja svoju poslovnu djelatnost i na kojoj adresi nekretnina u vlasništvu tužitelja tuženik ima prijavljeno svoje poslovno sjedište. Navodi se da je tuženik sa trgovačkim društvom FRENDY d.o.o. koji nije bio vlasnik predmetne nekretnine dana 26. listopada 2016. godine sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora na razdoblje u trajanju od 5 godina, predmetom kojeg Ugovora o zakupu jest bila nekretnina u vlasništvu tužitelja kao i Dodatak predmetnog Ugovora o zakupu od dana 15. ožujka 2019. godine kojim predmetni zakup produljuju na neodređeno vrijeme. Ističe tužitelj u tužbi budući da tužitelj temeljem rješenja o uknjižbi prava vlasništva Općinskog suda u Dubrovniku dana 24. listopada 2017. godine je uknjižen kao vlasnik predmetne nekretnine, a koja nekretnina čini predmet Ugovora o zakupu od dana 26. listopada 2016. godine kao i Dodatka istog od dana 15. ožujka 2019. godine, jasno je da je i FRENDY d.o.o., svjestan činjenice kako nije vlasnik niti pošten, istiniti i zakoniti posjednik predmetne nekretnine, bez obzira na navedeno uveo tuženika u posjed nekretnine koja je u vlasništvu tužitelja. Navodi da nakon što je tužitelj saznao za prethodno navedeno, tužitelj je obavijestio tuženika svojim dopisom od dana 28. rujna 2021. godine te je pozvao tuženika na predaju u posjed predmetne nekretnine u tjednu od dana 01. studenog 2021. godine do dana 05. studenog 2021. godine. Ukazuje tužitelj kako je do studenog 2021. godine tuženik plaćao zakupninu u odnosu na nekretninu u vlasništvu tužitelja i to na način da je predmetni zakup od veljače 2021. godine do studenog 2021. godine uplaćivao na račun tužitelja, ali da od studenog 2021. godine do dana podnošenja ove tužbe tuženik ne plaća zakupninu tužitelju te odbija tužitelju predati nekretninu u posjed, pa da slijedom čega je nesporno kako se tuženik nalazi u nezakonitom posjedu nekretnine koja je nesporno u vlasništvu tužitelja.

2. U odgovoru na tužbu tuženik ističe da osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti, te tuženik čini nespornim kako se isti nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora. Ističe tuženik kako se u predmetnom poslovnom prostoru nalazu u svojstvu neposrednog i poštenog posjednika i to temeljem sklopljenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 26. listopada 2016.g. te sklopljenog Dodatka I. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 15. ožujka 2019.g., a koje je tuženik u svojstvu zakupnika sklopio sa trgovačkim društvom FRENDY d.o.o., Dubrovnik, Obala pape Ivana Pavla II, 16A, OIB: 66977869240. Tuženik ističe kako mu nisu poznate činjenice i okolnosti vezane za međusobne odnose i sudske sporove između tužitelja i trgovačkog društva FRENDY d.o.o., Dubrovnik, Obala pape Ivana Pavla II, 16A, OIB: 66977869240, međutim da s obzirom da su stranke u ovom postupku u istim procesnim pozicijama također stranke i u postupku koji se kod Naslovnog suda vodi pod poslovnim brojem P – 146/2022, tuženiku su kroz isprave u predmetnom spisu, primitkom predmetne tužbe učinjene dostupnim neke informacije o ranijem odnosu predmetnih pravnih osoba. Tako ističe da je u predmetnom postupku tužitelj dostavio presudu Trgovačkog suda u Splitu, stalna služba u Dubrovniku, poslovni broj P-

328/2011 od 12. rujna 2012.g., a iz obrazloženja koje proizlazi kako su tužitelj i trgovačko društvo FRENDY d.o.o. bili u sporu po pitanju da li je tužitelj uopće vlasnik predmetnih nekretnina (predmet kojih se traži u posjed ovom tužbom) te su upravo u predmetnom sporu I-tužitelj FLAMMA d.o.o. (pravni prednik tužitelja u ovom sporu) te II-tužitelj g. Danilo Kovačić, (jedini stečajni vjerovnik tužitelja u ovom postupku) ustvari tvrdili kako je predmetni Kupoprodajni ugovor od dana 18. listopada 2017.godine raskinut. Tuženik napominje kako je temeljem isprava dostavljenih u spis od strane tužitelja, postupak pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku pod posl.br. P-328/2011 pravomoćno okončan i to ne ranije od 22. ožujka 2017.g., te kako na samoj nekretnini nije bila upisana nikakva zabilježba spora koja bi na bilo koji način upućivala na činjenicu da trgovačko društvo FRENDY d.o.o., koje je bilo upisano kao vlasnik predmetne nekretnine, ne bi bilo ovlašteno raspolagati predmetnom nekretninom te istu dati u zakup. O samoj činjenici da stvarni vlasnik nekretnine ne bi bio zakupodavac trgovačko društvo FRENDY d.o.o., tuženik navodi da je relevantna saznanja primio tek prvim dopisom kojim se tužitelj obratio tuženiku u svojstvu vlasnika nekretnine (predmetni dopis datira sa danom 28. svibnja 2021.g., a da je primljen nekoliko dana poslije), Navodi kako je razvidno kako tužitelj ustvari ne osporava tuženikovo pravo na posjed predmetne nekretnine, odnosno pravo na posjed osnovom poviše navedenih ugovornih osnova, a koje nisu prestale, te kako je tužitelj tuženiku obračunao zakupninu za razdoblje od 17. ožujka 2021.g. do 26. listopada 2021.g., a koju zakupninu je tuženik uredno podmirio i to odmah po primitku odgovarajuće osnove za knjiženje u svojim poslovnim knjigama. Ističe da tuženik nikada nije odbio plaćati zakupninu za razdoblje u kojem koristi predmetni poslovni prostor u skladu sa sklopljenim ugovorom, međutim da tužitelj tuženiku nikada nije poslao račune za korištenje predmetnog poslovnog prostora nakon 26. listopada 2021.g., iako je na to imao pravo, kao što tuženik i nadalje ima pravo koristiti zakupljeni poslovni prostor, nakon predmetnog datuma te je ustvari postupanje - poziv tužitelja tuženiku od dana 28. rujna 2021.g., da istome preda predmetni poslovni prostor u tjednu od 1. studenoga do 5. studenoga 2021.g., ustvari protuugovorno i samim time protuzakonito postupanje samog tužitelja. Tuženik ističe i kako je prilikom sklapanja Ugovora o zakupu, predmetni poslovni prostor ustvari predstavljao neuređeni i derutan prostor koji je zahtijevao značajna inicijalna ulaganja i to da bi se isti priveo osnovnoj upotrebljivosti, a zatim i značajna dodatna ulaganja koja se vežu za određenu poslovnu namjenu. Tako da je tuženik u predmetnom poslovnom prostoru, a prije bilo kakve upotrebe istog, morao izvesti sveobuhvatne građevinske, krovopokrivačke i obrtničke radove, a zatim i ostale dodatne i neophodne radove, kao primjerice uvođenje vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, izmjene elektroinstalacija te konačno opremanja poslovnog prostora za redovnu poslovnu upotrebu, a za koju je bilo potrebno također ishoditi i minimalne tehničke uvjete. Dakle, u konkretnom slučaju radilo se o poslovnom prostoru u koji je tuženik izvršio ulaganje u iznosu od najmanje 750.000,00 kuna, i to ne radi potrebe da predmetni poslovni prostor učini podobnim samo za obavljanje svoje specifične poslovne djelatnosti, već radi osnovne potrebe da predmetni poslovni prostor učini podobnim za obavljanje bilo kakve poslovne djelatnosti, odnosno da bi se isti uopće mogao nazvati poslovnim prostorom. Sva ostala ulaganja u proizvodni pogon koji čini predmet poslovanja tuženika su predstavljala dodatne troškove. Tuženik ističe

da je za vrijeme držanja predmetne nekretnine u (poštenom i zakonitom) posjedu izvršio značajna ulaganja u istu i to kako u smislu održavanja i očuvanja njezine vrijednosti tako i u smislu povećanja iste, te ujedno konstantno i svakodnevno ulaže značajna sredstva u očuvanje i povećanje njezine vrijednosti. Tuženik podredno ističe i kako temeljem odredbe čl. 164. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, isti ima pravo te ujedno i potražuje naknadu za nužne i korisne troškove koje je imao u pogledu predmetne nekretnine, a tuženik svakako ima pravo zadržati predmetnu nekretninu u svom posjedu dok mu svi korisni i nužni troškovi ne budu naknađeni.

3. Tužitelj tijekom postupka ustraje u svojim navodima iz tužbe te tijekom postupka ističe kako je dana 16. lipnja 2021. godine stečajni upravitelj tužitelja od strane tuženika zaprimio Ugovor o zakupu koji je bio zaključen do dana 31. listopada 2021. godine, te da je u odnosu na prethodno navedeno dogovoren sastanak dana 31. srpnja 2021. godine u Dubrovniku na kojemu je bio prisutan stečajni upravitelj tuženika, tadašnji punomoćnik tuženika Hrvoje Tokić i zakonski zastupnik tuženika, jedini vjerovnik tužitelja Danilo Kovačić gospođa Špela Stariha Kovačić. Na predmetnom sastanku ističe kako je dogovorena visina mjesečnog najma u visini 20,00 EUR-a odnosno 4.678,00 EUR-a + PDV počevši od dana 01. studenog 2021. godine te je bilo dogovoreno da će se pripremiti novi ugovor o zakupu te da će tuženik poslati poštom podatke o dotadašnjoj uplati zakupnine na račun FRENDY d.o.o. Navodi tužitelj kako je u kolovozu 2021. godine, stečajni upravitelj tužitelja poslao tuženiku prijedlog ugovora o zakupu, ali na koji tuženik kao i na naknadi dopis, nije nikada reagirao. Dakle, tužitelj ističe kako je dopisom od dana 28. rujna 2021. godine jasno pozvao tuženika na predaju nekretnine u posjed budući tužitelj nije imao valjanu pravnu osnovu posjedovanja predmetne nekretnine, te je odbijao pristupiti zaključenju novog ugovora o zakupu. Tužitelj ističe kako je suprotno svemu dogovorenom, na Skupštini vjerovnika tužitelja dana 21. listopada 2021. godine pojavio se Krunoslav Vukalović, novi punomoćnik tuženika (punomoćnik i u ovom postupku) koji je dostavio antidatiran aneks ugovora o zakupu, na način da stoji da je isti potpisan 2019. godine, a što je netočno budući se do tog trenutka tuženik nije pozivao na isti, posebice ne na sastanku od dana 31. srpnja 2021. godine, slijedom čega je jasno kako je isti sačinjen retroaktivno (a što je zabranjeno), sve kako bi se oštetilo tužitelja. Nadalje tužitelj ističe da budući svi izvedeni radovi od strane tuženika nisu bili nužni i tužitelju kao vlasniku to je jasno kako tuženik nema pravo na nikakva potraživanja sa osnova korištenja i ulaganja u predmetni poslovni prostor prema tužitelju, odnosno na temelju odredbe članka 165. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tuženik kao nepošteni posjednik nije ovlašten zadržati stvar dok mu ne budu naknađeni troškovi za koje traži naknadu, nego mora stvar predati bez odgode. Navodi da u samom ugovoru o zakupu između tuženika i FRENDY d.o.o. nije dogovoreno nikakvo ulaganje u prostor slijedom čega je nesporno kako je tuženik samoinicijativno napravio predmetno ulaganje bez ikakve obveze društva FRENDY d.o.o. da predmetno navedeno ulaganje podmiri. Tužitelj naglašava kako nema ikakve veze sa predmetnim ulaganjem te ukoliko bi tuženik i imao pravo na bilo kakvo potraživanje sa osnove ulaganja (a nema) svoje potraživanje bi trebao usmjeriti prema FRENDY d.o.o.

4. Tuženik tijekom postupka ustraje u navodima iz odgovora na tužbu te ističe da je tužitelj u postupku koji se kod Trgovačkog suda u Pazinu vodi pod poslovnim brojem P-146/2022, svojim podneskom od dana 12. prosinca 2022.g. istaknuo kako je podnio kaznenu prijavu protiv tuženika pred nadležnim Općinskim državnim odvjetništvom u Dubrovniku, a povodom koje prijave se kod istog odvjetništva vodi postupak pod poslovnim brojem KP-DO-248/2022 te kako je predmetna kaznena prijava podnesena u odnosu na sumnju u vjerodostojnost Aneksa Ugovora o zakupu, odnosno, a kako to tvrdi tužitelj, da bi se radilo o antidatiranom, retroaktivnom sačinjenom dokumentu pa predlaže odrediti prekid ovog postupka do pravomoćnog okončanja postupka koji se kod Općinskog državnog odvjetništva u Dubrovniku vodi pod poslovnim brojem KP-DO-248/2022.

5. Tijekom postupka sud je izveo dokaz čitanjem i pregledanjem isprava priloženih redom u spisu: dopis stečajnog upravitelja od 28.9.21., ugovor o zakupu od 26.10.2016., elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine, izvadak iz zk, prijepis posjedovnog lista, dodatak I. ugovora o zakupu poslovnog prostora od 15.3.2019., presuda P-328/11 od 12.9.2012., izvadak iz zk, dopis stečajnog upravitelja od 28.5.2021. i 12.8.21. i 22.9.21, potvrda o izvršenom nalogu PBZ d.d., račun 1/1/1 od 15.10.21., ispis fotografija, račun br. 16/v01/1 od 28.2.2017., račun br. 7/100/1 od 2.3.2017., račun br. 8/100/1 od 6.3.2017., račun br. 353/v1/1 od 1.3.2017., račun 841087 od 29.3.17., račun 908782 od 29.3.2017, račun br. 601/v1/1 od 25.3.2017., račun br. 673/v1/1 od 31.3.2017., račun 910060, račun 840735 od 3.4.2017, račun 908095 od 3.4.2017, račun 912101 od 3.4.2017, račun 2415/0017/9410 od 9.4.2017., račun 914782, 910465, 7150-1-1, 7330-1-1, 856/v1/1, 6567-1-2, 6685-1-2, 11954/2/2, 511610, 003517, 1077/v1/1, 376/959/2, 19583/P6/3, 666/401/1, 015324, 599062, te drugi računi na okolnost izvršenih ulaganja (I.s.97-204), zapisnik Skupštine vjerovnika St-397/2019 od 21. listopada 2021. godine, izjava svjedoka Vide Matić u spisu Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. P-146/2022, , izjava svjedoka Ines Matić u spisu Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. P-146/2022, , izjava svjedoka Mario Matić u spisu Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. P-146/2022, izjava Špele Stariha Kovačić, izjava Danila Kovačić, te je sud pročitao i pregledao predmet Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. P-146/2022 i spis Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku posl.br. P-328/11, te sud saslušao parnične stranke i to zastupnika po zakonu tuženika Darija Ševelja i stečajnog upravitelja tužitelja Lorisa Raka. Sud nije izvodio daljnje dokaze jer je iz svih izvedenih dokaza mogao donijeti nedvojbenu odluku i utvrdio je sve pravno relevantne činjenice.

6. Trgovački sud u Pazinu se rješenjem P-137/2022 od 24. lipnja 2022. oglosio mjesno nenadležnim za postupanje te predmet dostavio Trgovačkom sudu u Dubrovniku kao stvarno i mjesno nadležnom sudu. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske rješenjem PŽ-3463/2022 od 5. rujna 2022.g. je potvrdio rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. P-137/2022 od 24. lipnja 2022.

7. Saslušan zastupnik po zakonu tužitelja, stečajni upravitelj Loris Rak, navodi da kada je imenovan za stečajnog upravitelja, preuzeo je dokumentaciju i uvidio da postoji poslovni prostor u Gružu koji je u zakupu na temelju ugovora prethodnog vlasnika i tuženika, te je primijetio da je ugovor na određeno vrijeme i da uskoro ističe zakup u listopadu 2021. godine. Iskazuje da je bilo govora o tome da se nastavi ugovor o zakupu pa da smo pregovarali gospodin Danilo Kovačić, razlučni stečajni vjerovnik, on i predstavnik tuženika, međutim da se nisu usuglasili oko visine zakupnine pa da je tražio predaju u posjed nekretnine. Sjeća se da je razgovarao s direktorom društva Dubrovačka pivovara i sa njegovim punomoćnikom odvjetnikom iz Dubrovnika i da su oni rekli da su nešto ulagali u taj prostor ali da je u tom dijelu na početku bila smanjena zakupnina. Čini mu se da je na početku zakupnik plaćao zakupninu ali naknadno je platio dužnu zakupniku do isteka ugovora, a nakon toga da su podnijeli tužbu radi povrata stečajnog bez osnove jer su nastavili koristiti taj prostor. Upitan od suda je li ugovor raskinut odgovara da nije nego da su čekali istek ugovora obzirom da je bio na određeno vrijeme.

8. Zastupnik po zakonu tuženika Dario Švelj u svom stranačkom iskazu navodi da mu je poznato da se društvo Flamma u stečaju i Frendy d.o.o., Dubrovnik spore oko vlasništva poslovnog prostora u čijem je posjedu društvo Dubrovačka pivovara d.o.o. Navodi da je to saznao iz sudskih postupaka, a da je Dubrovačka pivovara d.o.o. sklopila ugovor o zakupu sa društvom Frendy d.o.o. i ušli u posjed u studenom 2016. godine, a tom prilikom su i provjerili zemljišno knjižno stanje predmetne nekretnine koje je bilo u cijelosti u vlasništvu društva Frendy d.o.o., bez ikakvih tereta i ograničenja. Ističe da su i danas u tom posjedu, a da se prvi put nešto počelo komplicirati 2021. godine kada ih je Frendy d.o.o. obavijestio da oni više nisu vlasnici toga prostora nego da je to stečajna masa iza Flamma d.o.o. u stečaju. Navodi da je ugovor o zakupu sklopljen s dodatkom na određeno vrijeme, a da nije upisan u zemljišne knjige, te da su se javili novom vlasniku nekretnine kada je došao u pregled nekretnine stečajni upravitelj. Navodi da su stečajnom upravitelju iskazali svoju namjeru da sada zakupninu plaćaju njemu, a isto tako su voljni i kupiti taj prostor od stečajnog dužnika. Navodi da se kasnije promijenio stečajni upravitelj koji je tražio dokumentaciju na temelju koje su u prostoru i potvrde o plaćanju zakupnine. Iskazuje da su redovito plaćali Frendy d.o.o. zakupninu a nakon što su obaviješteni da je drugi vlasnik nekretnine, nisu više plaćali zakupninu jer su očekivali nekakav dokument ili fakturu na temelju čega bi platili zakupninu novom vlasniku. Navodi da su takav dokument dobili jedino u 9 mjesecu 2021. godine i to račun koji su platili. Ističe da su pregovarali sa stečajnim upraviteljem ali da nije dostavio prijedlog ugovora o zakupu. Upitan na kojem temelju sad drže posjed poslovnog prostora, odgovara da je i dalje važeći ugovor o zakupu s Frendy d.o.o. kojeg nitko nije raskinuo. Navodi da kad su ušli u prostor da se radilo o totalno derutnom prostoru kojeg su uredili od krova do poda i negdje od oko 100.000,00 eura da je uloženo u taj prostor. Ističe da Frendy d.o.o. nije raskinuo ugovor kao ni oni pa je on i dalje važeći, a da su upoznati da je došlo do promjene vlasnika nekretnine od ožujka 2021. godine.

9. Između stranaka nije sporno da je tuženik u posjedu nekretnine koja je sada u vlasništvu tužitelja, kao što nije sporno ni da je tuženik sklopio ugovor o zakupu od 26.10.2016.g. sa društvom Frendy d.o.o. koje društvo je bilo raniji upisani zemljišno knjižni vlasnik predmetne nekretnine. Obzirom na spor o vlasništvu nekretnine, te da je kasnije vlasnik predmetne nekretnine postalo društvo Flamma d.o.o. (i prije stečaja), a koja saznanja je tuženik definitivno imao najkasnije od 2021.g. kako navodi zastupnik po zakonu tuženika, tuženik je znao da je novi zakupodavac tužitelj. Tužitelj osporava vjerodostojnost dodatka I. ugovora o zakupu poslovnog prostora od 15.3.2019.g. kojim dodatkom se mijenja rok zakupnog odnosa na neodređeno ističući kako je antidatiran i nezakonit. Sud je pregledao i analizirao Dodatak I. ugovora o zakupu poslovnog prostora od 15.3.2019.g. i utvrdio da je isti potpisan od obje strane, sadržaj nije nezakonit, te u spisu nema dokaza na okolnost da je utvrđeno u kaznenom postupku da se radilo o kaznenom djelu jer podnošenje kaznene prijave protiv tuženika (predmet kod ODO Dubrovnik KP-DO-248/2022) ne predstavlja dokaz na okolnost da je neka isprava nezakonita ili da je nastala kaznenim djelom ili da je antidatirana. Dakle, dodatkom I. ugovora o zakupu poslovnog prostora od 15.3.2019.g. se mijenja rok zakupnog odnosa na neodređeno, a između stranaka nije sporno (tako su izjavili zastupnici po zakonu i tužitelja i tuženika) da navedeni ugovor nije raskinut.

10. Iz analize Ugovor o zakupu sa dodatkom vidljivo je da se u smislu čl. 4. i čl. 5 Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15, 112/18, dalje u tekstu ZZKPP) radi o valjano sklopljenom ugovoru o zakupu. Iz činjeničnih navoda stranaka i svih izvedenih dokaza proizlazi da ugovor nije raskinut s nijedne ugovorne strane. Čl. 30 ZZKPP propisuje da zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora. U tom slučaju treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca. Naime ZZKPP je lex specialis u odnosu na Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23 dalje u tekstu ZOO), a svakako pravo na raskid ugovora zakon daje zakupodavatelju pod određenim uvjetima međutim zakupodavatelj odnosno novi vlasnik ovdje tužitelj nije raskinuo govor, a to nije napravio ni tuženik. Posebno je vidljivo iz potvrde o plaćanju i iskaza stranaka kako je tuženik platio dio zakupnine ovdje tužitelju, a on je prihvaćom takvog plaćanja na posredan način i prihvatio ugovorni zakupni odnos. Pacta sunt servanda je temeljno pravno načelo po kojem sporazume (dogovore, ugovore) treba poštovati.

11. Temeljem ovako provedenog postupka na temelju savjesne i brižljive ocjene dokaza, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, u smislu odredbe članka 8. Zakona o parničnom postupku (NN NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 dalje u tekstu: ZPP), sud je ocijenio da tužbeni zahtjev nije osnovan te da je ugovor o zakupu na snazi, pa je odlučeno kao u toč. I izreke presude.

12. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na čl. 154. st. 1. ZPP-a. Dakle sud je na temelju do zaključenja glavne rasprave određeno postavljenog zahtjeva tuženika (l.s. 349), sukladno čl. 155. ZPP, vrijednosti predmeta, te Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN br. 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22 i 126/22 dalje: OT), našao potrebnim za vođenje ovog postupka troškove i to za odgovor na tužbu 250 bodova (Tar.br. 8 toč. 1 OT-a), te za zastupanje na ročištu na kojem su se izvodili dokazi ili se raspravljalo o glavnoj stvari 22.02.23, 16.8.23. i 18.12.23. po 250 bodova po ročištu (Tar.br. 9.toč. 1 OT-a), te za ročište od 4.12.23. koje je odgođeno prije početka raspravljanja 50 bodova (Tar.br. 9.toč. 5 OT-a), što temeljem Tar.br. 50. OT-a iznosi 2.100,00 eura na koji trošak ide PDV pa iznosi ukupno 2.625,00 eura, pa je tako odlučeno kao u toč. II izreke odluke.

13. Zbog navedenog, temeljem spomenutih propisa odlučeno je kao u izreci.

U Dubrovniku, dana 6. veljače 2024.

Sutkinja:
Katarina Franković

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude je dopuštena žalba. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske, putem ovog suda u tri istovjetna primjerka, u roku 8 dana od dana objave presude, ukoliko je stranka bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude, a ukoliko nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude od dana dostave presude pozivom na gornji poslovni broj spisa.

Broj zapisa: **9-30863-23fde**

Kontrolni broj: **065ac-bc35a-2026d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KATARINA FRANKOVIĆ, L=DUBROVNIK, O=TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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