



GRAĐEVNO D.D.

U STEČAJU

HRVATSKIH VELIKANA 49

VRGORAC

OIB: 60040338789

Predmet: pravno mišljenje glede raskida ugovora o najmu od dana 26.rujna 2013.godine i potrebe nadoknade troškova povodom zahtjeva G.P.P. Mikić

Poštovani,

putem email-a ste od nas zatražili da dostavimo pravno mišljenje glede učinka jednostranog raskida ugovora o najmu od dana 26.rujna 2013.godine zaključenog između G.P.P. Mikić kao najmodavca i Građevno d.d. Vrgorac kao najmoprimca te obveze snošenja troškova održavanja i servisiranja opreme predmeta najma u iznosu od 158.724,60 eura koje G.P.P. Mikić potražuje od Građevno d.d. Vrgorac.

Predmetnim ugovorom ugovoren je najam pokretnina u vlasništvu G.P.P. Mikić i to asfaltne baze, betonare, rabljene udarne drobilice sa pratećim postrojenjima, a koji ugovor je sklopljen na određeno vrijeme do dana 26.rujna 2019.godine.

Isti predmetni ugovor je raskinut od strane Građevno d.d. i to otkazom ugovora o najmu od dana 22.listopada 2018.godine. Dana 25.veljače 2019.godine najmodavac G.P.P. Mikić je podnio poziv najmoprimcu kojim isti navodi da najmoprimcu nije održavao i servisirao opremu koje su predstavljali predmet najma, da je na istom obveza da snosi trošak održavanja i servisiranja i to prema spomenutom ugovoru te isti poziva najmoprimca da mu na ime troška održavanja i servisiranja predmeta najma nadoknadi trošak u iznosu od 158.724,60 eura. Kasnijim pozivom najmodavac navodi da je isti voljan da mu se podmiri iznos od 60 posto procijenjenog troška servisiranja i održavanja u iznosu od 158.724,60 eura.

Glede predmetnog upita i zatraženog pravnog mišljenja navodimo slijedeće:

Nesporno je da je između Građevno d.d. i G.P.P. Mikić postojao ugovorni odnos kojim predmet istog ugovora je bio najam pokretnina u vlasništvu G.P.P. Mikić te isti ugovor sadrži elemente i kupoprodajnog ugovora kojim je ugovorena mogućnost kupnje predmeta najma od strane najmoprimca prema ugovorenim uvjetima.

Za reguliranje odnosa među strankama mjerodavno je ono što su stranke ugovorile pod pretpostavkom da iste ugovorne odredbe nisu u suprotnosti sa prisilnim zakonskim odredbama, a uslijed nedostatka ugovornih odredbi koji reguliraju međusobna prava i obveze, mjerodavne su zakonske odredbe koji reguliraju predmetni odnos te trgovački običaji i praksa koji su trgovci kao ugovorne strane redovito



primjenjivali a čiju praksu i običaje nisu izrijekom ili prešutno isključili a koje prakse i običaji nisu u suprotnosti sa prisilnim zakonskim odredbama.

Ugovorom o najmu od dana 26.03.2013.godine regulirani su dvije vrste najamnih odnosa i to: tzv. "jednostrani najamni odnos" kojim najmoprimac Građevno d.d. koristi pokretnine najmodavca G.P.P. Mikić te zauzvrat plaća najamninu (reguliran odredbom članka 1. i članka 2. spomenutog ugovora) te najam u slučaju tzv. „zajedničke proizvodnje“ asfaltne mase, betona i mješavine za mikro asfalt (reguliran odredbama članka 3., članka 6, članka 7. spomenutog ugovora).

Uzimajući u obzir sadržaj spomenutog ugovora, jedino iz čega bi trebala proizlaziti obveza najmoprimca Građevno d.d. da izvrši obvezu održavanja i servisiranja pokretnina predmeta najmoprimca proizlazi jedino u slučaju da se predmet najmoprimca koristio radi proizvodnje tzv. "zajedničkog proizvoda".

Iz korespondencije koju ste nam dostavili između vas i najmodavca proizlazi da (a što potvrđuje i sam najmodavac) da za vrijeme trajanja ugovornog odnosa nije bilo zajedničkog proizvodnje između ugovornih strana a iz čega se stvara zaključak da Građevno d.d. prema spomenutom ugovoru o najmu nije bio u obvezi održavanja i servisiranja predmeta najma.

Usljed nedostatka ugovornih odredba, za reguliranje predmetnog odnosa mjerodavne su zakonske odredbe koji reguliraju predmetni ugovorni odnos, kao i običaji i praksa koju su same stranke razvile u predmetnom odnosu a istu primjenu običaja i prakse nisu isključili i to pod pretpostavkom da ista praksa i isti običaji nisu u protivnosti sa prisilnim zakonskim odredbama.

Najamni odnos među ugovornim stranama reguliran je Zakonom o obveznim odnosima (Narodne novine 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, u daljnjem tekstu: ZOO).

Člankom 553.st.1. ZOO-a propisano je da je najmodavac dužan najmoprimcu predati i održavati stvar u stanju podobnom za ugovorenu uporabu., dok je člankom 554. st.1. ZOO-a propisano da *Radi održavanja stvari u stanju podobnom za ugovorenu uporabu najmodavac je dužan o svom trošku pravodobno izvršiti potrebne popravke, a najmoprimac je to dužan dopustiti.*

Člankom 561. ZOO-a propisano je da: *Najmoprimac je dužan rabiti stvar u skladu s ugovorom i namjenom stvari kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin. On odgovara za štetu koja može nastati zbog protuugovorne uporabe i uporabe kojoj stvar nije namijenjena, neovisno o tome je li stvar rabio on ili neka osoba po njegovu nalogu, podnajmoprimac ili koja druga osoba kojoj je on prepustio stvar na uporabu.*

Člankom 566.st.st.1. i st. 2. ZOO-a propisano je da: *„(1) Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma vratiti iznajmljenu stvar....On ne odgovara za istrošenost stvari nastalu njezinom redovitom uporabom, niti za oštećenja kao posljedicu dotrajalosti.*

Iz spomenutih odredba proizlazi da je obveza najmoprimca da stvar kao dobar gospodarstvenik koristi na onaj način kako je ugovoreno ili kako proizlazi iz namjene stvari te da u suprotnom odgovora za nastalu štetu a da je na najmodavcu obveza da preda stvar u ispravnom stanju te da u takvom stanju i održava predmet najma.



Redovito korištenje predmeta najma u skladu s namjenom stvari i u skladu s ugovorom ne predstavlja osnov odgovornosti za štetu kao što najmodavac navodi u svojim pozivima. Isto tako, najmoprimac ne odgovara za istrošenost stvari koja nastane njenim redovitim korištenjem također suprotno navodima najmodavca u svojim pozivima.

Međutim, ono što je bitno navesti da se među trgovcima primjenjuju običaji i praksa koji su međusobno razvili a čiju primjenu stranke nisu izričito ili prešutno isključili. Običaji i praksa koja je razvijena među strankama trgovcima ima prednost u odnosu na dispozitivne odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Ono što je nepoznato jest kakva je bila stvarna praksa između najmodavca i najmoprimca oko obveze troškova održavanja i servisiranja za vrijeme trajanja ugovornog odnosa tj. da li je bila praksa da je sam najmoprimac Građevno d.d. po svom trošku bio obavezan održavati i servisirati predmet najma ili je praksa bila takva da je obveza snošenja troška održavanja i servisiranja bila na samome najmodavcu. Ukoliko je praksa bila da najmoprimac snosi troškove održavanje a to se isto dokaže od strane najmodavca u sudskom postupku onda je na najmoprimcu da snosi trošak održavanja i servisiranja.

Međutim, isti običaji i praksa ne mogu biti u protivnosti sa strogim zakonskim odredbama Zakona o obveznim odnosima o odgovornosti za materijalne nedostatke kao i rokovima radi ostvarivanja prava na istog.

Ono što najmodavac ne navodi u svojim pozivima a to da je dana 03.12.2018.godine sastavljen primopredajni zapisnik o predaju najmodavcu pokretnina koje su bile predmet ugovora o najmu a koji je potpisan od strane ugovornih strana.

Iz predmetnog zapisnika o primopredaji proizlazi jasno da najmodavac nije imao nikakve primjedbe na ispravnost pokretnina koje su bile predmet najma tim više što su prilikom predaje predmeta najma sudjelovali predstavnici ovlaštenih servisera(kao što najmodavac navodi u svom pozivu). Ukoliko su postojali nedostaci isti je morao obavijesti odmah najmoprimca pod prijetnjom gubitka prava.

Člankom 357.st.1. ZOO-a propisano je da: *Kod naplatnog ugovora svaki ugovaratelj odgovara za materijalne nedostatke svog ispunjenja.*

Predmetni ugovor o najmu predstavlja naplatni ugovor, a temeljna obveza najmoprimca da prilikom prestanka ugovora o najmu predmet najma dostavi natrag najmodavcu.

Na predmetni odnos, glede odgovornosti za materijalne nedostatke, se sukladno odredbi stavka 3. članka 357. ZOO-a supsidijarno primjenjuju odredbe o odgovornosti za materijalne nedostatke u kupoprodajnim ugovorima.

Odredbom članka 402. ZOO-a propisano je da: *„...Prodavatelj ne odgovara za nedostatke ako su u trenutku sklapanja ugovora bili poznati kupcu ili mu nisu mogli ostati nepoznati. Smatra se da nisu mogli ostati nepoznati kupcu oni nedostaci koje bi brižljiva osoba s prosječnim znanjem i iskustvom osobe istog zanimanja i struke kao kupac mogla lako opaziti pri uobičajenom pregledu stvari...“*

Nadalje, člankom 403. ZOO-a propisano je da: *„...Kupac je dužan primljenu stvar na uobičajeni način pregledati ili je dati na pregled, čim je to prema redovitom tijeku stvari moguće, i o vidljivim nedostacima obavijestiti prodavatelja u roku od osam dana, a kod trgovačkog ugovora bez odgađanja, inače gubi*



pravo koje mu po toj osnovi pripada... Kad je pregled izvršen u nazočnosti obiju strana, kupac je dužan svoje primjedbe zbog vidljivih nedostataka priopćiti prodavatelju odmah, inače gubi pravo koje mu po toj osnovi pripada.“

Shodno tome, uzimajući u obzir upravo predmetne odredbe o odgovornosti za materijalne nedostatke u kupoprodajnim ugovorima koji se supsidijarno primjenjuju na predmetni ugovorni odnos, na obvezi je bila najmodavca da ukoliko su postojali nedostaci na predmetima najma da o istim nedostacima obavijesti najmoprimca odmah i to pod prijetnjom gubitka prava na materijalne nedostatke.

Uzimajući u obzir da je najmodavca obavijestio najmoprimca o navodnim materijalnim nedostacima tek dana 25.veljače 2019.godine tj. nakon više od 2 mjeseca od dana predaje predmeta najma (03.12.2018.godine) isti najmodavac pa čak i ako je imao pravo na trošak na koji se poziva, isto pravo je izgubio jer nije o istim nedostacima obavijestio odmah najmoprimca prilikom predaje predmeta najma.

Najmodavac može navoditi da se radi o tzv. skrivenim nedostacima tj. materijalnim nedostacima koji su se pojavili kasnije i koje se nisu mogle uočiti uobičajenim pregledom. Međutim, uzimajući u obzir nedostatke koje najmodavac navodi u svom pozivu kao i činjenicu da su prilikom predaje sudjelovali ovlašteni serviseri mišljenja smo da nedostaci ako su i postojali isti su postojali prilikom predaje i pregleda predmeta najma a o kojima nedostacima je isti najmodavac bio obvezan odmah obavijestiti najmoprimca i tražiti njihov popravak. Isto tako, sam najmodavac nije niti naveo da se radi o novo otkrivenim nedostacima a iz korespondencije proizlazi da je nakon prestanka ugovornog odnosa, najmodavac koristio predmet najma.

Uvidom u listu priznatih i osporenih tražbina u stečajnom postupku koji se vodi glede društva Građevno d.d. vidljivo je da je prije predmetnog poziva radi isplate troškova održavanja G.P.P. Mikić prijavio tražbinu u iznosu od 2.518.214,63 kuna. Nije nam poznato iz kojih razloga je isti podnio prijavu tražbine. Ukoliko je isti podnio prijavu tražbine radi spomenutog ugovornog odnosa onda isti i predstavlja dokaz da je najmodavac bio upoznat sa nedostacima ali da o istima sukladno zakonu o obveznim odnosima nije obavijestio najmoprimca a na šta je bio dužan.

Glede samog troška i iznosa kojeg potražujemo, mišljenja smo da predmetni troškovi predstavljaju uglavnom osuvremenjivanje predmeta najma(kao što su novi programi upravljanja i sl.) te isti troškovi ne predstavljaju trošak redovitog održavanja.

S poštovanjem!

U Šibeniku, 17.travnja 2019.godine

Odvjetnik Ante Burić

ODVJETNIK
Ante Burić
Šibenik, Poljana 4
OIB: 51378469389



BURIĆ & KOUDELA
ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED
LAW FIRM

OIB: 51378469389
A: Poljana 4, 22000 Šibenik
T: 022 200 531 F: 075 522 972
E: office@buric-koudela.hr