



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-1838/2024-3

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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Maria Vukelića, predsjednika vijeća, doc. dr. sc. Jelene Čuveljak, suca izvjestitelja i Kamelije Parać, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Stečajna masa iza FLAMMA d.o.o. u stečaju iz Pule, Koparska Ulica 37, OIB 26963932302, kojeg zastupa punomoćnica dr. sc. Ana Holjar, odvjetnica u Rijeci, Korzo 4, protiv tuženika DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB 15794843589, kojeg zastupa punomoćnik Krunoslav Vukalović, odvjetnik u Varaždinu, Vladimira Nazora 14, radi predaje u posjed, odlučujući o tužiteljevoj žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni broj P-108/2022 od 6. veljače 2024., u sjednici vijeća održanoj 26. studenoga 2024.

p r e s u d i o j e

Preinačuje se presuda Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni broj P-108/2022 od 6. veljače 2024. i sudi:

1. 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.

2. Nalaže se tuženiku da u roku od 15 dana naknadi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 5.425,00 EUR, dok se zahtjev tužitelja za naknadu parničnog troška u iznosu od 1.250,00 EUR odbija kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom označenom izreci ove presude prvostupanjski sud odbio (kao neosnovan) tužbeni zahtjev kojim je tužitelj tražio da sud naloži tuženiku da isprazni i preda u posjed tužitelju nekretninu pobliže označenu u izreci te presude na način da se ta nekretnina preda u posjed slobodna od osoba i stvari (točka I. izreke presude). Rješenjem o troškovima postupka sadržanim u presudi prvostupanjski je sud naložio tužitelju da naknadi tuženiku prouzročeni parnični trošak u iznosu od 2.625,00 EUR (točka II. izreke presude). Tako je prvostupanjski sud presudio jer je nakon provedenog postupka ocijenio da je tuženik s trgovačkim društvom Frendy d.o.o. kao zakupodavcem i to na određeno vrijeme od pet godina sklopio Ugovor o zakupu 26. listopada 2016., a koje je društvo u zemljišnim knjigama ranije bilo upisano kako zemljišnoknjižni vlasnik predmetne nekretnine. Međutim, neovisno o tome što je tuženik najkasnije tijekom 2021. godine saznao da je tužitelj vlasnik nekretnine i kao takav novi zakupodavac, tuženik je ranije i to 15. ožujka 2019. s društvom Frendy d.o.o. sklopio Dodatak I. Ugovoru o zakupu prema kojem je ugovoreno trajanje zakupa na neodređeno vrijeme (što je tužitelj osporavao tvrdeći da se radi o antidatiranom dodatku ugovora), a između stranaka nije sporno da navedeni ugovor nije raskinut unatoč tome što tuženik (počevši) od studenoga 2021. godine nije plaćao zakupninu tužitelju. Zbog navedenog, prema mišljenju prvostupanjskog suda koji se pozvao na načelo da ugovore treba poštivati, sud je odbio tužbeni zahtjev tužitelja jer je ugovor o zakupu (s dodatkom) na snazi. Odluku o troškovima postupka sud prvog stupnja je donio primjenom odredbe članka 154. stavka 1. Zakona o parničnom postupku.

2. Protiv presude žalbu je podnio tužitelj pobijajući je iz svih žalbenih razloga. Žalitelj u žalbi u bitnom prvenstveno ukazuje na pogrešnu uputu o pravnom lijeku u kojoj je prvostupanjski sud naveo da se žalba podnosi u roku od osam dana premda se žalba može podnijeti u roku od 15 dana. Nadalje, žalitelj smatra da je prvostupanjski sud nepravilno primijenio odredbu članka 8. u vezi članka 338. stavka 4. Zakona o parničnom postupku smatrajući da sud presudu nije donio na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno. Naime, sud samo paušalno navodi da je izveo dokaz čitanjem i pregledanjem isprava priloženih spisu, no prema mišljenju žalitelja to prvostupanjski sud nije učinio. Sud prvog stupnja ne samo da nije pročitao i pregledao spis Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-146/22 kao i izjave svjedoka Vide Matić, Ines Matić i Marija Matić, nego izjave istih i nesporne činjenice uopće ne uzima u obzir prilikom donošenja pobijane presude, a što jasno proizlazi iz činjenice kako svi prethodno navedeni svjedoci jesu izjavili kako je ugovor o zakupu između Frendy d.o.o. i tuženika raskinut jer je Frendy d.o.o. taj ugovor raskinuo 18. ožujka 2021. pa je nejasno na temelju čega je prvostupanjski sud utvrdio da je ugovor o zakupu i dalje na snazi. Nadalje, prvostupanjski sud nije napravio uvid u spis Trgovačkog suda u Splitu, Stalne službe u Dubrovniku poslovni broj P-328/11 niti je uzeo u obzir nesporne činjenice iz tog spisa (premda je ista uređujuća sutkinja vodila i taj predmet). U nastavku žalbe tužitelj ističe da je on tijekom cijelog postupka ukazivao prvostupanjskom sudu da je tuženik sklopio Ugovor o zakupu u trajanju od pet godina s trgovačkim društvom Frendy d.o.o. koji nije bio vlasnik predmetne nekretnine, a što je uređujuća sutkinja

znala budući da je 12. rujna 2012. donijela presudu kojom je utvrdila da ugovor između pravnog prednika tužitelja i Frendy d.o.o. nije raskinut pa da je stoga ugovor o zakupu ništetan jer Frendy d.o.o. nije imao ovlast zaključiti predmetni ugovor, a što je sud na temelju odredbe članka 327. Zakona o obveznim odnosima trebao paziti po službenoj dužnosti. Nadalje, nejasno je na temelju kojih je činjenica/dokaza sud prvog stupnja utvrdio kako bi Ugovor o zakupu i njegov Dodatak bili zakoniti. Naime, tužitelj je tijekom postupka dokazao kako je tek 16. lipnja 2021. stečajni upravitelj tužitelja od strane samog tuženika zaprimio Ugovor o zakupu koji je bio zaključen do 31. listopada 2021., no tuženik tužitelju nije dostavio ikakav Dodatak istog. Nadalje, 31. srpnja 2021. održan je sastanak kojem je bio prisutan stečajni upravitelj, tadašnji punomoćnik Hrvoje Topić, zastupnik po zakonu tuženika, jedini stečajni vjerovnik tužitelja Danilo Kovačić i njegova supruga Špela Stariha Kovačić, a na kojem je dogovorena visina mjesečnog najma u visini od 20,00 EUR za m² odnosno 4.678,00 EUR uvećana za porez na dodanu vrijednost počevši od 1. studenoga 2021. te je dogovoreno da će se pripremiti novi ugovor o zakupu i da će tuženik poštom poslati podatke o dotadašnjoj uplaćenju zakupnini na račun Frendy d.o.o.. Jednako tako, u kolovozu 2021. godine stečajni upravitelj tužitelja je poslao tuženiku prijedlog ugovora o zakupu no na isti kao i na naknadni dopis tuženik nije nikada reagirao. Dakle, tužitelj je dopisom od 28. rujna 2021. jasno pozvao tuženika na predaju nekretnine u posjed budući da tuženik nije imao valjanu pravnu osnovu posjedovanja nekretnine te je odbijao pristupiti zaključenju novog ugovora o zakupu. Žalitelj ističe da je u dopisu od 28. rujna 2021. tužitelj jasno naveo da ugovor o zakupu prestaje protekom vremena na koji je sklopljen 31. listopada 2021., a vlasnik nekretnine neće obnavljati isti te moli tuženika da pripremi primopredaju nekretnine. Međutim, taj dopis sud nije uzeo u obzir. Tek na Skupštini vjerovnika tužitelja 21. listopada 2021. pred Trgovačkim sudom u Pazinu u predmetu poslovni broj St-397/2019 pojavio se Krunoslav Vukalović (novi punomoćnik tuženika koji je 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 jer se tuženik na isti do tada nije pozivao, posebice ne na sastanku od 31. srpnja 2021., slijedom čega je jasno kako je isti sačinjen retroaktivno, sve kako bi se oštetilo tužitelja. Osim toga, tužitelj ističe da prvostupanjski sud smatra da tuženik poštuje načelo pacta sunt servanda iako tuženik od listopada 2021. godine nije uplatio tužitelju ni jednu zakupninu slijedom čega je jasno da tuženik nikada nije postupio na temelju predmetnog Dodatka Ugovoru pa je nejasno na temelju koje odlučne činjenice je prvostupanjski sud utvrdio kako je isti zakonit. Žalitelj smatra da je sud prvog stupnja nepotpuno utvrdio činjenično stanje i pogrešno primijenio materijalno pravo iz članaka 5., 22. i 30. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj: 125/11, 64/15 i 112/18) te predlaže da se njegova žalba uvaži i preinači prvostupanjska presuda na način da se usvoji tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti uz obvezivanje tuženika da tužitelju naknadi parnični trošak, podredno da se pobijana presuda ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovan postupak; žalitelj potražuje trošak žalbenog postupka u iznosu od 960,42 EUR.

Žalba je dostavljena tuženiku na odgovor. Tuženik u odgovoru na žalbu ističe prigovor nedostatka aktivne legitimacije tužitelja jer je između tužitelja i stečajnog vjerovnika Danila Kovačića 28. prosinca 2023. (dakle, nakon zaključenja glavne rasprave u ovom sporu 18. prosinca 2023.) sklopljen Ugovor o prodaji imovine

stečajne mase kao cjeline te je tužitelj stečajnom sudu podnio prijedlog za potvrđivanjem tog ugovora. Nadalje, tuženik ističe da je tužitelj tek 2021. godine upisan kao vlasnik u zemljišne knjige i da je tužitelj uz otkazni rok od dva mjeseca od tuženika mogao zahtijevati predaju u posjed nekretnine pa se postavlja logično pitanje zbog čega bi tuženik antidatirao odnosno retroaktivno sačinio Dodatak Ugovora kojim sebe dovodi u nepovoljniju pravnu poziciju. Osim toga, upravo tužitelj nikada nakon 26. listopada 2021. nije poslao račune za zakup predmetnog poslovnog prostora. Žalitelj predlaže Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske da odbije tužiteljevu žalbu u cijelosti kao neosnovanu i obveže tužitelja na snošenje parničnog troška povodom sastava odgovora na žalbu u iznosu od 714,59 EUR.

3. Tužiteljeva žalba je osnovana.

Ispitavši pobijanu presudu na temelju odredbe članka 365. stavaka 1. i 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine” broj: 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23) u granicama razloga određenih u žalbi pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 13. i 14. Zakona o parničnom postupku i na pravilnu primjenu materijalnog prava, osim u odnosu na primjenu materijalnog prava u odluci o troškovima postupka, ovaj sud nalazi da je prvostupanjski sud iz činjenica koje je utvrdio izveo nepravilan zaključak o postojanju drugih činjenica, a na time je činjenicama utemeljena presuda.

4. Između stranaka nije sporno da je trgovačko društvo Frendy d.o.o. kao zakupodavac s tuženikom kao zakupnikom 26. listopada 2016. sklopilo Ugovor o zakupu poslovnog prostora (str. 6.-8. spisa) na temelju kojeg je predmetni poslovni prostor (za kojeg tužitelj u ovom sporu traži od tuženika ispražnjenje i predaju u posjed) predan tuženiku u posjed. Iz tog ugovora proizlazi da je taj ugovor sklopljen „na određeno vrijeme u trajanju od pet godina i to za razdoblje od 1. studenoga 2016. do 31. listopada 2021. s pravom produženja važenja ovog ugovora pod istim uvjetima” (članak 3. stavak 1. tog Ugovora). Nadalje, iz spisa proizlazi da trgovačko društvo Frendy d.o.o. predmetni ugovor o zakupu sklopilo s tuženikom znatno nakon što je to trgovačko društvo Kupoprodajnim ugovorom od 18. listopada 2007. predmetnu nekretninu prodalo tužitelju; premda je tužitelj (s Danilom Kovačićem), a protiv društva Frendy d.o.o. (i Vide Matić) vodio parnični postupak radi utvrđenja da je predmetni kupoprodajni ugovor raskinut, pravomoćnom presudom Trgovačkog suda u Splitu, Stalne službe u Dubrovniku poslovni broj P-328/2011 od 12. rujna 2012. taj je deklaratorni tužbeni zahtjev odbijen (str. 35.-41. spisa); ta je presuda prema odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Revt-119/18 od 11. veljače 2020. koja se nalazi na str. 408.-413. priklopljenog spisa Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-146/22 potvrđena presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-2725/13 od 22. ožujka 2017. Jednako tako, iz spisa proizlazi da je tužitelj na temelju prijedloga za uknjižbu svog prava vlasništva koji je zaprimljen na Općinski sud u Dubrovniku 17. ožujka 2021. upisan kao vlasnik predmetne nekretnine s time da je tada upisana i zabilježba ovrhe temeljem rješenja Općinskog suda u Dubrovniku poslovni broj Ovr-540/17 od 16. listopada 2017. kojeg je Frendy d.o.o. vodio protiv (ovdje) tužitelja (zemljišnoknjižni izvadak sa str. 12.-13. spisa; premda je taj izvadak dostavljen sudu u neslužbenoj kopiji, između stranaka

nije sporno da je tužitelj upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik predmetne nekretnine).

Jednako tako, između stranaka je nesporno, a što uostalom proizlazi upravo iz isprava koje je tuženik dostavio sudu uz odgovor na tužbu, da je tužitelj (njegov stečajni upravitelj Loris Rak) u dopisu od 28. svibnja 2021. upućenom tuženiku naveo da iz stečajnog spisa nije vidljiva pravna osnova korištenja poslovnog prostora od strane tuženika te je tim dopisom pozvao tuženika da izvijesti tužitelja i dostavi „odgovarajuće isprave na temelju kojih ste u posjedu i koristite predmetni poslovni prostor (ugovor o zakupu, ugovor o najmu i sl.) uz dodatnu obavijest do kojeg datuma ste u posjedu i korištenju poslovnog prostora te na temelju čijeg odobrenja” kao i da nakon što mu tuženik dostavi tražene obavijesti i isprave „iskaže (ne)interes o daljnjem korištenju poslovnog prostora kako bi se navedeni obvezni odnos regulirao ugovorom o zakupu sklopljenog u skladu sa zakonom kojim se uređuju obvezni odnosi i zakup poslovnog prostora” (str. 47. spisa). Nadalje, prema tužiteljevu dopisu od 12. kolovoza 2021. sa str. 48. spisa proizlazi da je tuženik dopisom od 10. lipnja 2021. upoznao tužitelja da je u posjedu poslovnog prostora na temelju Ugovora o zakupu kojeg je tuženik sklopio s društvom Frendy d.o.o. 26. listopada 2016. (no Dodatak tog Ugovora tuženik u dopisu od 10. lipnja 2021., a prema tom dopisu tužitelja od 12. kolovoza 2021. nije spomenuo) te da je na sastanku održanom 30. srpnja 2021. u predmetnom poslovnom prostoru dogovoreno da će tuženik dostaviti stečajnom upravitelju svu dokumentaciju iz koje bi bilo razvidno plaćanje zakupnine u razdoblju od 26. listopada 2016. do veljače 2021. (kada je prema tom dopisu tuženik obaviješten o prijenosu prava vlasništva), no prema tom dopisu sa str. 48.-49. spisa tuženik do sastavljanja tog dopisa to nije učinio. Osim toga, prema dopisu tužitelja od 22. rujna 2021. upućenom tuženiku sa str. 50. spisa (kojeg je također tuženik dostavio sudu uz odgovor na tužbu) proizlazi da je tim dopisom tužitelj (koji se u tom dopisu pozvao na to da je on vlasnik predmetne nekretnine) pozvao tuženika da sukladno Ugovoru o zakupu od 26. listopada 2016. sklopljenim s društvom Frendy d.o.o. podmiri zakupninu tužitelju dospjelu od 17. ožujka 2021. na dalje na račun tužitelja pobliže naveden u tom dopisu. Nadalje, iz iskaza tuženikova zastupnika po zakonu Daria Ševelja sa str. 265. spisa proizlazi da je tuženik jedino u rujnu 2021. dobio račun od tužitelja za plaćanje zakupnine i taj je račun platio, a navedeni zastupnik po zakonu tuženika je u svom iskazu naveo i da je pregovarao sa stečajnim upraviteljem (očito su stranke pregovarale o sklapanju novog ugovora o zakupu), no stečajni upravitelj mu nikada nije dostavio prijedlog ugovora o zakupu. Osim toga, iz tužiteljeva dopisa upućenom tuženiku od 28. rujna 2021. proizlazi da je tužitelj tim dopisom obavijestio tuženika da Ugovor o zakupu prestaje protekom vremena na koji je sklopljen 31. listopada 2021. te je tada obavijestio tuženika da neće obnavljati isti i zamolio je tuženika da pripremi primopredaju nekretnine u tjednu od 1. studenoga do 5. studenoga 2021. (str. 5. spisa) na što se tuženik oglašio.

S obzirom na to da je tuženik u ovom sporu osporavao tužbeni zahtjev tužitelja isticanjem činjenice da je on s trgovačkim društvom Frendy d.o.o. još 15. ožujka 2019. sklopio Dodatak I. Ugovora o zakupu poslovnog prostora prema kojem je taj ugovor sklopljen na neodređeno vrijeme s tim da svaka stranka može zatražiti raskid Ugovora pisanim putem dva mjeseca unaprijed (članak 3. tog Dodatka Ugovora sa

str. 15. i 33. spisa), a za taj je Dodatak Ugovora tužitelj prema podacima u spisu saznao tek na ročištu Skupštine vjerovnika pred Trgovačkim sudom u Pazinu 21. listopada 2021. kada je punomoćnik (ovdje) tuženika taj dodatak ugovora dostavio u stečajni spis poslovni broj St-397/19 (str. 222. spisa), između stranaka je sporno ima li tuženik valjanu pravnu osnovu svog posjedovanja predmetne tužiteljeve nekretnine; naime, prema iskazu tužiteljeva stečajnog upravitelja tužitelj nije raskinuo predmetni ugovor o zakupu jer je čekao istek ugovora o zakupu s obzirom na to da je isti bio zaključen na određeno vrijeme (str. 350. spisa). Osim toga, tuženik je osporavao tužbeni zahtjev tužitelja i isticanjem činjenice da je u predmetni poslovni prostor izvršio ulaganje od najmanje 750.000,00 kn pa ima pravo zadržati nekretninu dok mu ne budu naknađeni svi korisni i nužni troškovi (str. 26. spisa). Slijedom navedenog, između stranaka je sporno da li tužitelj osnovano tužbenim zahtjevom traži ispražnjenje i predaju u posjed predmetne nekretnine.

Prvostupanjski je sud proveo dokaz saslušanjem stranaka po njihovim zastupnicima po zakonu i to za tuženika Daria Ševelj (str. 265. spisa) i za tužitelja njegova stečajnog upravitelja Lorisa Rak (str. 350. spisa), te je izvršio uvid u isprave priložene spisu kao i u preslike spisa Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-146/22. Na temelju tako provedenog postupka sud prvog stupnja je donio pobijanu presudu.

5. Prethodno, u odnosu na isticanje prigovora tuženika iz odgovora na žalbu o nedostatku aktivne legitimacije tužitelja jer je između tužitelja i stečajnog vjerovnika Danila Kovačića 28. prosinca 2023. sklopljen Ugovor o prodaji imovine stečajne mase kao cjeline te je tužitelj stečajnom sudu podnio prijedlog za potvrđivanjem tog ugovora, ovaj sud napominje da se radi o novoj činjenici koju tuženik nije isticao u tijeku prvostupanjskog postupka; štoviše, radi se o činjenici koja je nastala nakon što je u ovom sporu 18. prosinca 2023. zaključena glavna rasprava. Upravo zbog navedenog, pozivanje tuženika u odgovoru na žalbu na Ugovor o prodaji imovine stečajne mase kao cjeline kao i na nepravomoćno rješenje o potvrdi tog ugovora Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-397/2019-266 od 19. siječnja 2024. (kojeg je isprave tuženik dostavio uz odgovor na žalbu) nema nikakvog utjecaja na pravilnost i zakonitost pobijane prvostupanjske presude.

6. Odredbom članka 22. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora je propisano da ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen. Nadalje, prema članku 23. stavku 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom. Osim toga, sukladno članku 30. stavku 1. istog Zakona zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnog prostora, dok prema stavku 2. istog članka navedenog Zakona u tom slučaju treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Slijedom navedenog, iz navedenih zakonskih odredbi jasno proizlazi da tužitelj (koji je nesporno tijekom važenja ugovora o zakupu poslovnog prostora kojeg je društvo Frendy d.o.o. sklopilo s tuženikom upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik predmetne nekretnine) kao (novi) zakupodavac ima sva prava i obveze prijašnjeg

zakupodavca pa tako i da od tuženika kao zakupnika potražuje ugovorenu zakupninu za vrijeme trajanja ugovora o zakupu u smislu članka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ali i da nakon prestanka važenja tog ugovora zahtjeva ispražnjenje poslovnog prostora u smislu članka 29. tog Zakona, a što je predmet ovog spora. Zbog navedenog, da bi tužitelj u ovom sporu mogao tražiti od tuženika kao zakupnika ispražnjenje i predaju u posjed predmetnog poslovnog prostora, on mora dokazati da je Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestao, neovisno o tome je li taj ugovor prestao zbog proteka roka (ako je sklopljen na određeno vrijeme) odnosno je li prestao otkazom (ako je sklopljen na neodređeno vrijeme).

7. U konkretnom predmetu, sud prvog stupnja je pogrešno ocijenio da ugovor o zakupu poslovnog prostora nije raskinut (pravilno, otkazan) pa da iz tog razloga tuženik nije obavezan isprazniti predmetni poslovni prostor. Naime, iz postupanja tuženika proizlazi da se tuženik u pregovorima vođenim s tužiteljem radi sklapanja novog Ugovora o zakupu nije pozivao na Dodatak I. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 15. ožujka 2019.; na taj dodatak ugovoru se prema podacima u spisu tuženik pozvao tek 21. listopada 2021. kada je u stečajnom postupku koji se vodi nad tužiteljem dostavio u stečajni spis Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-397/19 predmetni Dodatak Ugovora – str. 222. spisa. Upravo zbog toga, ovaj sud smatra da u trenutku vođenja pregovora s tužiteljem Dodatak I. Ugovora o zakupu poslovnog prostora (koji je navodno sklopljen još 15. ožujka 2019.) nije bio sklopljen jer bi se u protivnom tuženik postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka u smislu odredbe članka 10. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima odmah nakon što ga je tužitelj dopisom od 28. listopada 2021. sa str. 47. spisa pozvao da ga obavijesti o pravnoj osnovi tuženikova korištenja predmetnog poslovnog prostora pozvao i na taj Dodatak Ugovora. Međutim, prema ispravama u spisu, tuženik to nije učinio, nego se prema tužiteljevu dopisu od 12. kolovoza 2021. sa str. 48. spisa (kojeg je upravo tuženik dostavio sudu uz odgovor na tužbu) tuženik pozvao samo na Ugovor o zakupu kojeg je sklopio s društvom Frendy d.o.o. dana 26. listopada 2016.; dakle, on se pozvao samo na Ugovor o zakupu poslovnog prostora, ali ne i na Dodatak I. tog Ugovora.

Jednako tako, tuženikov zastupnik po zakonu Daria Ševelj u svom iskazu danom na ročištu od 16. kolovoza 2023. sa str. 264. spisa nije izričito naveo da se tuženik prilikom vođenja pregovora s tužiteljem oko sklapanja novog ugovora u zakupu u srpnju 2021. godine pozvao na sklopljeni Dodatak I. Ugovora o zakupu poslovnog prostora prema kojem bi ugovor o zakupu (uz otkazni rok od dva mjeseca) bi sklopljen na neodređeno vrijeme, a ni prema iskazu tužiteljeva zastupnika po zakonu – stečajnog upravitelja Lorisa Rak sa str. 350. spisa ne proizlazi da se tuženik tada pozvao na činjenicu da je u vrijeme vođenja tih pregovora „o tome da se nastavi ugovor o zakupu” bio sklopljen Dodatak I. Ugovora o zakupu poslovnog prostora. Osim toga, s obzirom na to da je prema iskazu stečajnog upravitelja Lorisa Rak pregovorima bio pristan i razlučni vjerovnik tužitelja Danilo Kovačić, a prema izjavi Danila Kovačića sa str. 242. spisa pregovori su se vodili 31. srpnja 2021., on dogovaranje je prekinuo punomoćnik tuženika donošenjem aneksa na skupštinu vjerovnika (to je kako je ranije navedeno u ovoj odluci učinjeno tek 21. listopada 2021.). Uostalom, i iz izjave navedenog svjedoka iz priklopljene preslike spisa Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-146/22 sa str. 364.-366. tog spisa dane

prema članku 492.c Zakona o parničnom postupku proizlazi da tuženik na sastanku održanom 31. srpnja 2021. nije iznio činjenicu da je on prije održavanja tog sastanka s društvom Frendy d.o.o. sklopio Dodatak I. Ugovora o zakupu (koji je navodno sklopljen 15. ožujka 2019., to jest više od dvije godine prije održavanja tog sastanka); štoviše, prema iskazu tog svjedoka ako bi tuženik imao „sklopljen aneks slao bi ga stečajnom upravitelju zajedno s ugovorom i sastanka u Dubrovniku ne bi bilo” (str. 365. preslike spisa Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-146/22).

Slijedom navedenog, da je tuženik u vrijeme vođenja pregovora s tužiteljem oko sklapanja novog ugovora o zakupu imao sklopljen Dodatak I. Ugovora o zakupu (kojeg je navodno sklopio s društvom Frendy d.o.o. još 15. ožujka 2019.), tuženik bi se postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka u smislu odredbe članka 10. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima još tada pozvao na taj Dodatak I. Ugovora te ne bi suprotno načelu savjesnosti i poštenja u smislu odredbe članka 251. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima tim vođenjem pregovora tužitelju prouzročio štetu (koja je nastala tužitelju barem u visini putnih troškova njegova stečajnog upravitelja radi dolaska u Dubrovnik).

Upravo zbog navedenog, ovaj sud se slaže s mišljenjem tužitelja da se radi o antidatiranom Dodatku I. Ugovora o zakupu poslovnog prostora na kojeg se tuženik protivno odredbi članka 6. Zakona o obveznim odnosima pozvao tek na Skupštini vjerovnika održanoj 21. listopada 2021., a radi toga da bi tuženik barem za slijedeća dva mjeseca koliko prema članku 3. tog Dodatka Ugovora traje otkazni rok ostao u tom poslovnom prostoru te bi za to razdoblje (otkaznog roka) plaćao zakupninu određenu člankom 4. Ugovora o zakupu poslovnog prostora u iznosu od 5,00 EUR za m² odnosno ukupno 1.170 EUR neto u kunsjoj protuvrijednosti, a što je prema izjavi svjedoka Danila Kovačevića iz spisa Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-146/22 znatno niže od na sastanku od 31. srpnja 2021. postignutog (usmenog) dogovora o plaćanju zakupnine u iznosu od 20,00 EUR/m² odnosno 4.678,00 EUR mjesečno.

Osim toga, prema članku 3. stavku 2. Ugovora o zakupu poslovnog prostora najmoprimac (pravilno, zakupnik) ima pravo prvenstva najma nakon isteka ugovornog odnosa, a prema stavku 1. tog članka Ugovora stranke su ugovorile mogućnost produženja važenja tog ugovora pod istim uvjetima. Prema tome, iz navedenih ugovornih odredbi proizlazi da su stranke ugovorile mogućnost da nakon isteka ugovornog roka trajanja tog ugovora o zakupu sklope novi ugovor o zakupu na određeno vrijeme pod istim uvjetima, pa je stoga nelogično da bi stranke tog ugovora dvije i po godine prije ugovorenog isteka roka trajanja tog ugovora sklopile dodatak ugovoru kojim bi ugovorile da se ugovor sklapa na neodređeno vrijeme. Naime, za to tada nije bilo nikakve potrebe već su stranke mogle sačekati istek tog Ugovora odnosno neposredno prije isteka tog ugovora pristupiti pregovorima o sklapanju novog ugovora o zakupu, a što je tuženik s tužiteljem (kao vlasnikom poslovnog prostora i time novim zakupodavcem) i učinio u ljeto 2021. godine. Osim toga, premda se tuženik tijekom ovog spora pozivao na Dodatak I. Ugovora o zakupu poslovnog prostora, on tijekom cijelog spora nije naveo razloge zbog kojih je navodno još 15. ožujka 2019. sklopio taj dodatak ugovoru, to jest dvije i po godine prije isteka ugovorenog roka trajanja tog ugovora.

Upravo zbog navedenog, ovaj sud se slaže s mišljenjem tužitelja da je Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 26. listopada 2016. koji je sukladno odredbi članka 3. tog Ugovora sklopljen na vrijeme od pet godina i to za razdoblje od 1. studenoga 2016. do 31. listopada 2021., prema odredbi članka 22. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (i prema članku 10. stavku 1. tog Ugovora) prestao istekom vremena na koji je sklopljen. Zato tužitelj osnovano tužbenim zahtjevom traži od tuženika ispražnjenje i predaju u posjed predmetnog poslovnog prostora.

8. Međutim, prema mišljenju ovog suda čak i u slučaju da je zbog dodatka ugovora o zakupu taj ugovor sklopljen na neodređeno vrijeme, tužbeni zahtjev tužitelja kojim traži od tuženika ispražnjenje i predaju u posjed predmetnog poslovnog prostora je osnovan. Naime, neovisno o tome što prema iskazu tužiteljeva zastupnika po zakonu stečajnog upravitelja Lorisa Raka ugovor o zakupu (formalno) nije raskinut „jer smo čekali istek ugovora obzirom da je bio na određeno vrijeme” (str. 350. spisa), tužitelj je dopisom od 28. rujna 2021. sa str. 5. spisa pisanim putem u smislu članka 25. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dao jasnu izjavu volje da ugovor nakon 31. listopada 2021. neće obnavljati te je pozvao tuženika da mu preda nekretninu odnosno da se primopredaja nekretnine održi u tjednu od 1. studenoga do 5. studenoga 2021. Prema tome, iako tužitelj u tom dopisu nije izričito otkazao ugovor o zakupu, iz tog njegova dopisa (za kojeg tuženik tijekom cijelog postupka nije izjavio da ga nije primio, pa stoga ovaj sud smatra nespornim činjenicu da je tuženik taj tužiteljev dopis uredno zaprimio) jasno proizlazi njegovo očitovanje volje da ugovor o zakupu nakon 31. listopada 2021. više nije na snazi odnosno da taj ugovor tada prestaje važiti.

Osim toga, i iz postupanja tuženika proizlazi da se on suglasio s tim tužiteljevom očitovanjem volje o prestanku važenja ugovora o zakupu. Naime, upravo zbog toga što je tuženik nesporno po ranijem pozivu tužitelja iz dopisa od 22. rujna 2021. sa str. 50. spisa na račun tužitelja naveden u tom dopisu uplatio zakupninu i to za razdoblje od ožujka do (zaključno) listopada 2021. godine to je tuženik, ako je želio da ugovor o zakupu i dalje bude na snazi, mogao i za razdoblje počevši od studenoga 2021. godine na dalje na isti broj računa tužitelja uplaćivati zakupninu neovisno od činjenice što tužitelj za to razdoblje (dakle, za razdoblje od studenoga 2021. godine na dalje) nije ispostavljao račune tuženiku za predmetnu zakupninu kojima bi pozivao tuženika na ispunjenje njegove ugovorne obveze. Osim toga, tuženik je, ako je smatrao da je ugovor o zakupu i dalje na snazi odnosno ako je nakon zaprimanja tužiteljeva dopisa od 28. rujna 2021. želio taj ugovor održati na snazi, a opet postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka u smislu članka 10. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima, mogao ugovoreni iznos zakupnine položiti i u sudski depozit, a kako bi otklonio mogućnost da tužitelj potražuje od tuženika zatezne kamate na zakupninu u smislu članka 190. stavka 4. Zakona o obveznim odnosima (ako bi se utvrdilo da je ugovor o zakupu i dalje na snazi) odnosno kako bi otklonio mogućnost da tužitelj potražuje od tuženika barem dio naknade koristi od uporabe tuđe stvari (i zateznih kamata na taj iznos), ako bi se utvrdilo da ugovor o zakupu više nije na snazi.

Međutim, to tuženik nije učinio, a niti se prema podacima u spisu obraćao tužitelju sa zahtjevom/zahtjevima za izdavanjem računa na ime zakupnine počevši

od studenoga 2021. godine na dalje iz čega ovaj sud zaključuje da se tuženik suglasio s tužiteljevim očitovanjem volje da ugovor o zakupu poslovnog prostora nakon 31. listopada 2021. više nije na snazi. Zato je tuženik u obvezi isprazniti i predati tužitelju slobodan od osoba i stvari predmetni poslovni prostor. Podredno, čak i u slučaju da tuženik to treba učiniti tek nakon proteka otkaznog od dva mjeseca ugovorenog odredbom članka 3. Dodatka I. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 15. ožujka 2019., taj rok je računajući od tužiteljeva dopisa od 28. rujna 2021. pa do podnošenja tužbe u ovom sporu 4. svibnja 2022. nesumnjivo protekao. Upravo zbog navedenog, tužiteljev tužbeni zahtjev je osnovan jer je poslovni odnosi između stranaka temeljen na ugovoru o zakupu poslovnog prostora nesumnjivo prestao važiti prije podnošenja tužbe u ovom sporu.

9. U odnosu na tuženikovo pravo zadržanja odnosno na to da je u predmetni poslovni prostor uložio znatna novčana sredstva i to, prema njegovu odgovoru na tužbu sa str. 26. spisa, u iznosu od najmanje 750.000,00 kn, a što je tuženik nastojao dokazati fotografijama sa str. 53.-70. spisa i preslikama računa koje su treće osobe ispostavljale tuženiku koje preslike računa je tuženik dostavio uz svoje podneske od 5. listopada 2022. (ukupno pet podnesaka od tog datuma s računima; str. 96.-204. spisa), ovaj sud napominje da je odredbom članka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno da je zakupodavac dužan zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, a ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Nadalje, člankom 9. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora, dok prema članku 10. stavku 1. istoga Zakona ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno tim Zakonom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

Prema tome, iz navedenih odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora proizlazi da ugovorne strane ugovora o zakupu poslovnog prostora (dakle, zakupodavac i zakupnik) ugovorom o zakupu moraju utvrditi u kakvom je stanju poslovni prostor kojeg zakupodavac predaje zakupniku, a ako to nije ugovoreno, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju koje je prikladno za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom. Osim toga, i u zapisniku o primopredaji poslovnog prostora se moraju navesti podaci o stanju poslovnoga prostora.

U konkretnom predmetu, iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26. listopada 2016. sa str. 6.-8. spisa ne proizlazi da se poslovni prostor predaje zakupniku u stanju koje nije prikladno za obavljanje registrirane djelatnosti tuženika kao zakupnika predviđene člankom 2. stavka 1. tog Ugovora, neovisno o tome što je stavkom 2. tog članka Ugovora ugovoreno da zakupodavac dozvoljava zakupniku da za potrebe obavljanja svoje registrirane djelatnosti o svom trošku adaptira i uredi poslovni prostor odnosno (članak 8. stavak 2. Ugovora o zakupu poslovnog prostora)

da zakupodavac ovlašćuje zakupnika da predmetni poslovni prostor uredi i privede svrsi. Naime, upravo zbog toga što tuženik kao zakupnik nije dostavio u spis zapisnik o primopredaji poslovnog prostora, a kojeg su stranke trebale sačiniti sukladno članku 3. stavku 3. (i članku 9.) Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26. listopada 2016. najkasnije do 1. studenoga 2016. iz kojeg bi zapisnika bilo vidljivo da je poslovni prostor neprikladan za obavljanje djelatnosti tuženika, a ni ugovorom nije utvrđeno da bi poslovni prostor bio u takvom stanju koje nije prikladno za obavljanje registrirane djelatnosti zakupnika, to neovisno od ovlasti zakupnika da o svom trošku adaptira i uredi poslovni prostor, ovaj sud smatra da je poslovni prostor u trenutku predaje tuženiku na korištenje bio prikladan za obavljanje registrirane djelatnosti tuženika s time da je tuženik mogao (bio ovlašten) dodatno za svoje potrebe urediti taj prostor i to na svoj trošak.

Podredno, ako je tuženik smatrao da je poslovni prostor u takvom stanju da unatoč ovlasti da sam uredi poslovni prostor taj prostor nije bio primjeren za obavljanje njegove djelatnosti, on je sukladno članku 10. stavku 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji mogao (dodatno) tražiti razmjerno sniženje ugovorene zakupnine odnosno unatoč tome što je bio ovlašten da sam adaptira to jest uredi i privede svrsi predmetni poslovni prostor on se mogao obratiti ranijem zakupodavcu da on poslovni prostor dovede u primjereno stanje za obavljanje poslovne djelatnosti tuženika i za to mu odrediti primjereni rok, a kako bi (nakon što bi zakupodavac to učinio), on dodatno izveo određene radove za svoje potrebe temeljem ovlasti zakupodavca. Međutim, tuženik tijekom cijelog prvostupanjskog postupka nije naveo činjenice da je tako postupio.

Osim toga, neovisno od navedenog, ovaj sud napominje da se tuženik upravo člankom 2. stavkom 2. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26. listopada 2016. obvezao da će sam snositi trošak adaptacije i uređenja poslovnog prostora pa zato neosnovano potražuje taj trošak od tužitelja kao (novog) zakupodavca. Prema tome, upravo zbog činjenice da su stranke Ugovorom o zakupu poslovnog prostora ugovorile da će za sve radove koje je tuženik izvodio u predmetnom poslovnom prostoru sam tuženik podmiriti trošak adaptacije i uređenja poslovnog prostora, podmirivanje tog troška prema Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 26. listopada 2016. nije ugovorna obveza (ranijeg ni novog) zakupodavca (društva Frendy d.o.o. ni tužitelja) nego tuženika; upravo zbog navedenog, nije ni bilo potrebno provoditi građevinsko i financijsko vještačenja na okolnost izvršenih ulaganja tuženika u predmetni prostor, što je tuženik predložio u odgovoru na tužbu i na pripremnom ročištu od 22. veljače 2023. Zbog toga, tuženik se za taj nastali trošak adaptacije neosnovano poziva na pravo zadržanja u smislu odredbe članka 1. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vezi članka 72. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima odnosno na odredbe članka 164. stavka 2. i članka 165. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na koje se zakonske odredbe u odgovoru na tužbu pozivao tuženik (premda se u ovom predmetu ne radi o vlasničkoj tužbi, neovisno od toga što se i tužitelj u tužbi pozvao na članak 162. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, niti se radi sporu radi naknade koristi od upotrebe tuđe stvari).

Stoga je tužiteljevu žalbu valjalo uvažiti kao osnovanu i preinačiti presudu suda prvog stupnja, a na temelju odredbe članka 373. točke 2. Zakona o parničnom postupku.

10. Sukladno odredbi članka 166. u vezi članka 154. stavka 1. i članka 155. Zakona o parničnom postupku tužitelj osnovano potražuje trošak sastava tužbe 500,00 EUR prema Tbr. 7. točki 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine” broj 138/23), zatim trošak zastupanja na ročištima održanim 22. veljače 2023., 16. kolovoza 2023., i 18. prosinca 2023. u iznosu od 500,00 EUR (za svako ročište) prema Tbr. 9. točki 1. navedena Tarife, no ne i trošak zastupanja na ročištu od 4. prosinca 2023..

Naime, prema zapisniku s tog ročišta sa str. 340. spisa to ročište nije održano zbog tehničkih poteškoća. Zbog navedenog, kao i s obzirom na to da Tbr. 9. (važeće) Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (a za razliku od Tbr. 9. točke 5. ranije Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika – „Narodne novine” broj: 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22 i 126/22) nije propisano da odvjetnik ima pravo na naknadu troška za pristup na ročište koje je odgođeno prije početka raspravljanja, to tužitelj neosnovano potražuje trošak tog ročišta.

Osim ovih troškova postupka, tužitelj osnovano potražuje trošak sastava obrazloženih podnesaka od 3. veljače 2023., 20. studenoga 2023 i 12. prosinca 2023. prema Tbr. 8. točki 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika u iznosu od 500,00 EUR (za svaki podnesak) jer se radi o podnescima koji su bili potrebni za vođenje ovog spora.

Međutim, tužitelj neosnovano potražuje trošak sastava podneska od 7. srpnja 2022. (str. 75.-78. spisa) jer se zapravo radi o žalbi tužitelja protiv rješenja Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-137/22 od 24. lipnja 2022. kojim se taj sud oglasio mjesno nenadležnim i odredio da će se nakon pravomoćnosti predmet ustupiti Trgovačkom sudu u Dubrovniku, a ta tužiteljeva žalba je odbijena rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-3463/2022-2 od 5. rujna 2022. (str. 90.-91. spisa). Zbog navedenog, ta tužiteljeva postupovna radnja sastava žalbe nije bila potrebna za vođenjem ovog spora.

Slijedom navedenog, ukupni navedeni tužiteljevi troškovi prvostupanjskog postupka iznose 3.500,00 EUR, a što uvećano za trošak poreza na dodanu vrijednost (iznos od 875,00 EUR) i za trošak sudske pristojbe na tužbu u zatraženom iznosu od 89,58 EUR (prema tužiteljevu zahtjevu za naknadu tog troška sa str. 359. spisa) ukupno iznosi 4.464,58 EUR.

Nadalje, tužitelj osnovano potražuje trošak drugostupanjskog postupka na ime sastava žalbe u iznosu od 625,00 EUR prema Tbr. 10. točki 1. Tarife o nagradama i naknadi troška za rad odvjetnika, a što uvećano za porez na dodanu vrijednost (156,25 EUR) i trošak sudske pristojbe za žalbu u iznosu od 179,17 EUR ukupno iznosi 960,42 EUR.

Slijedom navedenog, ukupni tužiteljevi troškovi prvostupanjskog i drugostupanjskog postupka koje tužitelj osnovano potražuje u ovom sporu iznose 5.425,00 EUR pa je stoga tuženika kao parničnu stranku koja je izgubila ovaj spor valjalo obvezati da taj iznos parničnog troška naknadi tužitelju. Nasuprot tome, preostali dio tužiteljeva zahtjeva za naknadom parničnog troška u iznosu od 1.250,00 EUR je neosnovan pa je stoga tužitelja valjalo odbiti s tim dijelom njegova zahtjeva za naknadu parničnog troška.

Zagreb, 26. studenoga 2024.

Predsjednik vijeća
Mario Vukelić

Broj zapisa: **9-3086f-91b2b**

Kontrolni broj: **0dbf9-1bcba-6127f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Mario Vukelić, 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.