



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Varaždinu
Varaždin, Cehovska ulica 1A

Poslovni broj: P-80/2025-29

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 Varaždinu, po sucu tog suda Denisu Krnjaku, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Ivana Marinovića, Poličnik, Stara cesta 13, OIB:84468390394, kojeg zastupa punomoćnica Martina Strukić Šarić, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Duplić Strukić Šarić j.t.d., Zagreb, protiv tuženika Industrogradnja d.d. u stečaju, Varaždin, Augusta Šenoe 4-6, OIB:03714155365, kojeg zastupa punomoćnica Ksenija Dobranić Letinčić, odvjetnica iz Svete Nedelje, u sporu radi isplate, nakon glavne rasprave zaključene 17. rujna 2026. u prisutnosti tužitelja Ivana Marinovića, punomoćnice tužitelja Martine Strukić Šarić, stečajne upraviteljice tuženika Ivane Kalkan i punomoćnice tuženika Ksenije Dobranić Letinčić, 22. listopada 2026. objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"Nalaže se tuženiku Industrogradnja d.d. u stečaju, OIB: 03714155365, Augusta Šenoe 4-6, Varaždin da tužitelju Ivanu Marinoviću, OIB: 84468390394, Poličnik, Stara cesta 13, isplati iznos od 208.447,80 eura zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na taj iznos po stopi utvrđenoj u čl. 29. st. 2. i 8. Zakona o obveznim odnosima, za ostale odnose, tj. za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, tekućom od dana 1. listopada 2024. godine pa do isplate, sve u roku od osam dana."

II. Nalaže se tužitelju da u roku od 15 dana tuženiku naknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 12.663,30 eura zajedno sa zateznom kamatom koja teče od 22. listopada 2026. do isplate po stopi od 5,40% godišnje, a u slučaju promjene stope po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope iz čl. 29. st. 8. u vezi sa st. 2. Zakona o obveznim odnosima za tri postotna poena.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je s tuženikom, počevši od 3. veljače 2023., sklopio više ugovora o zakupu poslovnog prostora oznake E-139, ukupne korisne površine 259,70 m², koji se nalazi na prvom katu zgrade broj 29, na nekretnini upisanoj u zk.ul. 13234, k.č. br. 4924/2, k.o. Zadar (dalje u tekstu: poslovni prostor E-139). Tijekom trajanja zakupnog odnosa tužitelj je o vlastitom trošku proveo opsežne radove adaptacije, uređenja i modernizacije prostora, uključujući rušenja i demontaže, zidarske, izolaterske, elektroinstalaterske, vodoinstalaterske, keramičarske, gipskartonske, soboslikarske i podopolagačke radove te montažu unutarnje stolarije, sanitarne opreme i rasvjete. Tvrdi da su radovi izvedeni stručno i kvalitetno, u skladu s pravilima struke, uz angažman odgovarajućeg izvođača. Prema navodima tužitelja, vrijednost izvedenih radova iznosi 166.758,24 eura bez PDV-a, odnosno 208.447,80 eura s PDV-om, kako je prikazano u priloženom troškovniku. Navodi da je radove u cijelosti podmirio prijevremenim potraživanjem s izvođačem BETON KONSTRIKTOR d.o.o., što, prema njegovu stajalištu, proizlazi iz računa broj 28/1/1 od 1. rujna 2024. Tužitelj ističe da u vrijeme izvođenja radova nije imao pisanu suglasnost tuženika, ali da je tuženik bio upoznat s njihovim izvođenjem, da ih nije osporavao niti sprječavao te da ih je prihvatao. Pritom navodi da ugovorima o zakupu nije bilo izričito ugovoreno da se ulaganja neće nadoknaditi te da nije imao namjeru ulaganja darovati tuženiku niti se odreći prava na njihovu naknadu. Nakon što je nekretnina dosuđena kupcu, ugrađeni materijal i izvedeni radovi ostali su u poslovnom prostoru. Tužitelj smatra da su njegova ulaganja trajno povećala tržišnu vrijednost nekretnine, a da je tuženik zadržavanjem rezultata tih ulaganja ostvario korist bez odgovarajuće naknade. U prilog tome poziva se na procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koju je 19. veljače 2024. izradila Ines Vlahović, dipl. ing. građ., a prema kojoj je vrijednost nekretnine procijenjena na 627.849,67 eura, odnosno zaokruženo 628.000,00 eura. Navodi da je ta procjena bila temelj za određivanje cijene nekretnine u sudskom postupku prodaje. Tužitelj nadalje navodi da je tuženika u više navrata pozivao na dobrovoljnu isplatu vrijednosti ulaganja, ali da tuženik nije platio traženi iznos niti je pokazao spremnost na naknadu. Smatra da pravo na isplatu proizlazi iz pravila o stjecanju bez osnove, načela savjesnosti i poštenja, zabrane prouzročenja štete te pravila o poslovođenju bez naloga. Drži da izostanak pisane suglasnosti tuženika sam po sebi ne isključuje pravo na naknadu, s obzirom na to da je tuženik bio upoznat s radovima i nije im se protivio, a ugovorima o zakupu nije izričito isključena naknada ulaganja. Slijedom navedenog, tužitelj zahtijeva da se tuženiku naloži isplata iznosa od 208.447,80 eura sa zateznim kamatama od 1. listopada 2024. do isplate te naknada troškova parničnog postupka sa zateznim kamatama od donošenja prvostupanjske presude do isplate.

2. Tužitelj u dokaznom postupku predlaže provedbu slijedećih dokaza:

- čitanje dokumentacije koju je dostavio u spis,
- saslušanje tužitelja,
- saslušanje svjedoka Maria Grbavca (direktor izvođača Beton konstruktor d.o.o., sada brisano društvo),

- saslušanje svjedoka Petra Bakice i Marina Bakice (kao kupci nekretnine u stečajnom postupku) na okolnost stanja poslovnog prostora u trenutku preuzimanja posjeda od strane navedenih svjedoka,
- vršenje uvida u predmet Općinskog suda u Zadru broj R1-333/25,
- provođenje vještačenja po vještaku građevinske struke na okolnost vrijednosti izvršenih radova i povećanja vrijednosti poslovnog prostora,
- provođenje vještačenja po vještaku financijske struke na okolnost visine ulaganja tužitelja
- čitanje kaznene prijave protiv stečajne upraviteljice Ivane Kalkan koja je predana na ročištu za glavnu raspravu.

3. Tuženik u odgovoru na tužbu u cijelosti osporava tužbu i tužbeni zahtjev, smatrajući da je tužba podnesena radi stjecanja nepripadne imovinske koristi. U odgovoru na tužbu iznosi okolnosti poslovnog odnosa s tužiteljem te ističe da je stečajna upraviteljica 24. studenoga 2022. stupila u posjed predmetne nekretnine, nakon čega je u siječnju 2023. zaprimljena obavijest da su nepoznate osobe ušle u poslovni prostor E-139 i unosile odnosno iznosile predmete. Nakon provjere utvrđeno je da se radi o osobama povezanim s društvom M.A.S.H. d.o.o., a tužitelj je iskazao interes za zakup predmetnog prostora. Tuženik navodi da je s tužiteljem 3. veljače 2023. sklopljen ugovor o zakupu na šest mjeseci, uz mjesečnu zakupninu od 550,00 eura uvećanu za PDV i obvezu plaćanja troškova redovnog održavanja i korištenja prostora. Ugovori o zakupu potom su sklapani u kontinuitetu do 4. veljače 2025., kada je ugovor sklopljen do unovčenja prostora. Tužitelj je, prema navodima tuženika, od početka bio upoznat s time da će se nekretnina procijeniti i prodavati u stečajnom postupku te je bio obaviješten o procjeni i tijeku prodaje, ali nije poduzimao radnje radi sudjelovanja na elektroničkim javnim dražbama niti je prilikom pregleda prostora ili dostave procjene isticao zahtjeve za naknadu ulaganja. Tuženik ističe da tužitelj nije imao izričitu pisanu suglasnost zakupodavca za izvođenje preinaka u poslovnom prostoru. Poziva se na čl. 15. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, prema kojem zakupnik bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca ne smije obavljati preinake kojima se mijenjaju konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled prostora. Navodi da tužitelj pri sklapanju ugovora nije tražio uređenje prostora niti upozorio da prostor ne odgovara njegovim potrebama, a tuženika nije obavijestio o namjeri izvođenja radova u vrijednosti koju sada potražuje. Tuženik tvrdi da bi se takvim radovima protivio jer za njih nije bilo potrebe. Tuženik osporava da je bio upoznat s radovima navedenima u priloženom troškovniku, da su ti radovi izvedeni te da su povećali vrijednost nekretnine. Posebno osporava vjerodostojnost troškovnika i računa društva BETON KONSTRIKTOR d.o.o. broj 28/1/1 od 1. rujna 2024. Navodi da je tom društvu od 12. rujna 2024. račun bio blokiran zbog nepodmirenih obveza u iznosu od najmanje 303.011,27 eura, da je u siječnju 2025. predloženo otvaranje stečajnog postupka te da je stečajni postupak nad društvom otvoren i zaključen 18. travnja 2025. zbog nedostatka imovine. Prema stajalištu tuženika, navedeno dovodi u pitanje mogućnost da je društvo s vrlo ograničenim poslovnim kapacitetima izvelo opsežne radove opisane u troškovniku. Tuženik smatra da su račun i troškovnik fingirani i antidatirani radi podupiranja neosnovanog tužbenog zahtjeva te osporava i tvrdnju da je račun podmiren prijebojem. Tuženik ukazuje i na navodne nelogičnosti i proturječnosti u troškovniku. Ističe da se u njemu navode rušenja nosivih i pregradnih zidova, opsežni zidarski i izolaterski radovi te količine materijala i radova koje ne

odgovaraju površini poslovnog prostora od 259,70 m². Oспорava navode o ugradnji četrnaest vrata, velikim površinama ličenja i postavljanju podnih slojeva, parketa i drugih obloga, navodeći da je prostor pri predaji već imao uređene i dovršene podove. Također ističe da troškovnik sadržava radove i opremu karakteristične za stambeni prostor, uključujući više sanitarnih uređaja, umivaonika, tuš-opremu i kadu, što prema njegovu mišljenju ne odgovara predmetnom poslovnom prostoru. Poziva se i na procjenu nekretnine iz veljače 2024., u kojoj je navedeno da su podovi obloženi keramičkim pločicama i kamenom te da sanitarni čvor nije u funkciji zbog kvara u odvodnji. Iz tih okolnosti zaključuje da troškovnik nije izrađen za predmetni prostor i da navedeni radovi nisu izvedeni u njemu. Tuženik nadalje navodi da je tužitelj tijekom zakupa kasnio s plaćanjem zakupnine te da je po prestanku ugovornog odnosa utvrđen dug prema Trgovinskom centru Zadar u iznosu od 20.050,11 eura, za koji je u konačnici teretio tuženika. Tvrdi da je tužitelju bila ponuđena mogućnost izvođenja radova na krovu trgovačkog centra i prijeboja vrijednosti tih radova s dugom za pričuvu, ali da tužitelj radove nije izveo unatoč višekratnim pozivima, zbog čega su izvedeni na trošak trgovačkog centra. Tuženik smatra da tužitelj svojim postupanjem nije povećao vrijednost nekretnine, nego mu je prouzročio štetu. Također navodi da je tužitelj predmetni prostor nedopušteno davao u podzakup trećoj osobi, protivno ugovornoj zabrani. U pogledu vrijednosti nekretnine tuženik osporava da procjena od 19. veljače 2024., prema kojoj je vrijednost iznosila približno 628.000,00 eura, dokazuje da su tužiteljevi radovi povećali njezinu vrijednost. Smatra da je relevantna cijena postignuta prodajom nekretnine na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je iznosila 314.000,00 eura, odnosno približno 1.209,09 eura/m², što je, prema njegovim navodima, znatno manje od procijenjene vrijednosti i cijena usporedivih nekretnina. U prilog tome poziva se na podatke o prodaji druge nekretnine u istom trgovačkom centru, oglase za poslovne prostore u Zadru te podatke sustava ISPU o prosječnim cijenama nekretnina. Iz toga zaključuje da nije dokazano da su navodna ulaganja povećala vrijednost nekretnine. Tuženik ističe i vremenske nedosljednosti u tužiteljevim navodima. Navodi da račun upućuje na izvođenje radova u rujnu 2024., dok je procjena vrijednosti nekretnine izrađena u veljači 2024., pa ta procjena ne može potvrđivati povećanje vrijednosti radovima koji su, prema računu, izvedeni kasnije. Tužitelj je, prema navodima tuženika, bio obaviješten o procjeni i postupku prodaje nekretnine, ali tada nije isticao primjedbe niti zahtjeve za naknadu ulaganja. Tuženik tvrdi da je tužitelj zahtjeve počeo isticati tek nakon što je nekretnina prodana trećoj osobi, s kojom je potom nastao spor oko predaje prostora. Pravno, tuženik se poziva na čl. 15. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ističući da je za preinake bila potrebna izričita pisana suglasnost zakupodavca, koju tužitelj nije imao. Poziva se i na čl. 8. istoga Zakona, prema kojem se poslovni prostor predaje u ugovorenom stanju, odnosno, ako stanje nije ugovoreno, u stanju prikladnom za obavljanje ugovorene djelatnosti, te na čl. 532. Zakona o obveznim odnosima, prema kojem je zakupnik dužan koristiti stvar kao dobar gospodarstvenik odnosno dobar domaćin te odgovara za štetu nastalu korištenjem protivno ugovoru ili namjeni stvari. Tuženik smatra da tužitelj nije dokazao ni izvođenje ni plaćanje radova, ni povećanje vrijednosti nekretnine, pa ne postoji osnova za zahtijevanu naknadu. Oспорava i početak tjeka zateznih kamata od 1. listopada 2024. jer smatra da tužitelj nije obrazložio na čemu temelji taj datum. Tuženik se protivi izvođenju dokaza koje je predložio tužitelj, smatrajući ih nepotrebнима i usmjerenima na povećanje troškova i odugovlačenje postupka te predlaže da sud tužbeni zahtjev u cijelosti odbije kao neosnovan.

4. Tuženik u dokaznom postupku predlaže provedbu slijedećih dokaza:

- čitanje dokumentacije koju je dostavio u spis,
- saslušanje stečajne upraviteljice tuženika Ivane Kalkan (ako sud odluči provesti po tužitelju predložene personalne dokaze),
- traženje podataka od Porezne uprave (navedeno u točki 4. podneska tuženika od 17. ožujka 2026.) i to: da li je predmetni račun prijavljen u PDV obrascu za rujan 2024., da li je isti račun iskazan u OPZ – STAT1 obrascu i IRA obrascu za razdoblje za koje je trebao biti prikazan kao i da li je isto društvo predalo prijavu poreza za dobit za 2024.,
- službenim putem od nadležne Porezne uprave pribaviti podatak o tome da li je nad društvom Beton konstruktor proveden nadzor za 2023. i 2024.,
- pribavljanje Očevidnika redoslijeda osnova za plaćanje za Beton konstruktor d.o.o. od Financijske agencije,
- pribavljanje ispisa prometa po računu Beton konstruktor d.o.o. za 2023. i 2024. od nadležnih banaka,
- pribavljanje ispisa prometa po računu tužitelja za 2023. i 2024. od nadležnih banaka,
- pribavljanje Očevidnika redoslijeda osnova za plaćanje za tužitelja od Financijske agencije,
- pribavljanje podataka od Državne geodetske uprave o tome da li je tužitelj upisan kao vlasnik ili posjednik nekretnina u bazu zemljišnih podataka,
- pribavljanje podataka od Porezne uprave o tome tko je bio ovlašten za vođenje knjigovodstvenih usluga za društvo Beton konstruktor d.o.o. te nalog knjigovodstvenom servisu po dobivanju ovih podataka dostaviti dnevnik knjiženja po računu broj 28/1/1 od 1. rujna 2024. kao i dostave svih ulaznih računa za stavke navedene u troškovniku priloženim uz taj račun,
- pribava od HZMO podataka o tome da li je društvo Beton konstruktor d.o.o. imao zaposlene radnike tijekom 2023. i 2024.,
- pribavljanje podataka od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine o tome da li su tužitelj ili Beton konstruktor d.o.o. tijekom 2023. i 2024. sudjelovali u izgradnji objekata na području RH u svojstvu investitora ili izvođača te kojih objekata i u kojem razdoblju temeljem izvršenih prijava za izdavanje građevinskih dozvola,
- provođenje knjigovodstveno-forenzičnog vještačenja na temelju knjigovodstvene dokumentacije društva Beton konstruktor d.o.o. na okolnost da li isto društvo raspolaže knjigovodstvenim ispravama temeljem koje je isto moglo izvesti radove koji su navedeni u predmetnom računu i troškovniku priloženom uz tužbu.

5. U dokaznom postupku sud je saslušao tužitelja i stečajnu upraviteljicu tuženika Ivanu Kalkan, saslušao je svjedoka Maria Grbavca (zastupnika po zakonu društva BETON KONSTRIKTOR d.o.o. – izvođača predmetnih radova), izvršio uvid u predmet Općinskog suda u Zadru broj R1-333/2025 (postupak osiguranja dokaza) te je i pročitana sva dokumentacija koja je po strankama dostavljena u ovaj spis i to:

- ugovori o zakupu sklopljeni između stranaka od 3. veljače 2023., 4. kolovoza 2023. i 4. kolovoza 2024. (listovi 6 do 11 spisa),
- troškovnik građevinskih radova sa računom društva BETON KONSTRIKTOR d.o.o. broj 28/1/1 od 1. rujna 2024. (listovi 12 do 32 spisa),

- SMS korespondencija vođena između stečajne upraviteljice tuženika i tužitelja (listovi 61 do 66 spisa),
- e-mail korespondencija vođena između stranaka (listovi 67 do 91 spisa),
- dopisi tuženika – opomene za plaćanje raznih troškova – zajedno sa računima i obračunima te dokazima o dostavi dopisa tužitelju (listovi 93 do 124 spisa),
- rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu broj St-454/2021-273 od 6. lipnja 2025. (listovi 125 do 128 spisa),
- dokumentacija vezano za financijsko stanje društva BETON KONSTRIKTOR d.o.o. i vođenju stečajnog postupka nad navedenim društvom (listovi 129 do 138 spisa),
- rješenje Trgovačkog suda u Zadru broj St-22/2022-61 od 11. rujna 2023. (listovi 139 do 145 spisa),
- procjembeni elaborat broj PE-16-10-2020 od 16. listopada 2022. (listovi 146 do 196 spisa),
- e-mail korespondencija od 21. veljače 2023. sa pripadajućim fotografijama (listovi 219 do 223 spisa),
- zapisnik Općinskog suda u Zadru broj R1-333/2025 od 30. listopada 2025. (listovi 224 do 225 spisa),
- opomena Porezne uprave, Ispostave Zadar od 16. srpnja 2010. (listovi 226 do 227 spisa),
- dopis Hrvatske poštanske banke d.d. od 15. listopada 2007. (listovi 228 do 229 spisa),
- potvrda o uporabljivosti izvedene električne instalacije od 18. travnja 2023. (listovi 230 do 231 spisa),
- ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sklopljen 21. prosinca 2006. između Industrogradnje d.d. Zagreb, Savska cesta 66 i društva POLIS ZADRUGA, Poličnik 72 (listovi 232 do 235 spisa),
- izvadak iz sudskog registra (list 239 spisa),
- nalaz građevinskog vještaka Dražena Kneževića izrađen u postupku osiguranja dokaza kod Općinskog suda u Zadru u predmetu broj R1-333/2025 (listovi 251 do 285 spisa),
- ugovor o zajmu od 21. ožujka 2023. sklopljen između zajmodavca Ivana Marinovića i zajmoprimca društva BETON KONSTRIKTOR d.o.o. (listovi 286 do 288 spisa),
- razne potvrde o imovinskom stanju tužitelja (listovi 302 do 305 spisa),
- dopis stečajne upraviteljice tuženika obrtu MULTI PLUS od 12. kolovoza 2025. (list 306 spisa),
- financijska dokumentacija vezana za društvo BETON KONSTRIKTOR d.o.o. (listovi 307 do 308 spisa),
- obavijest Policijske uprave zadarske oštećeniku kaznenog djela od 13. svibnja 2026. (listovi 329 do 330 spisa).

6. Na ročištu za glavnu raspravu koje je održano 17. rujna 2026. sud je odbio provedbu svih neprovedenih dokaza koje su stranke predložile, a to iz razloga što se odlučno stanje za donošenje meritorne odluke o tužbenom zahtjevu može utvrditi bez provedbe neprovedenih dokaza. Apostrofira se da su neprovedeni dokazi predloženi radi utvrđivanja činjeničnih okolnosti vezanih za sporno pitanje da li su predmetni građevinski radovi provedeni u poslovnom prostoru E-139 te i u kojoj količini, a prema mišljenju suda navedene sporne činjenice nije potrebno utvrđivati. O tome i u daljnjem tijeku obrazloženja.

7. Nakon savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka u skladu sa 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, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25, dalje: ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja neosnovan.

8. Tužitelj, dakle, tužbenim zahtjevom traži isplatu novčanog iznosa od 208.447,80 eura sa zateznom kamatom od 1. listopada 2024. do isplate. Tužitelj navedeni novčani iznos potražuje budući da je izvršio ulaganja u poslovni prostor E-139 kojeg je koristio kao zakupnik u ugovornom odnosu sa tuženikom kao zakupodavcem. Tužitelj tvrdi da je provedenim radovima povećana vrijednost poslovnog prostora E-139 čime je tuženik obogaćen dok je tužitelj ostao bez naknade za vlastita uložena financijska sredstva pa ih sada potražuje od tuženika.

9. Nakon provedene analize svih činjeničnih navoda koje su stranke prezentirale u tijeku ovog parničnog postupka sud zaključuje da između stranaka nije sporan slijedeći činjenični supstrat:

- da je tuženik bio vlasnik nekretnine upisane u zk.ul.br. 13234, k.o. Zadar, čest.br. 4924/2, 139. suvlasnički dio: 223/10000, etažno vlasništvo (E139), poslovni prostor na prvom katu zgrade oznake broj 29, ukupne korisne površine 259,70 m² (dalje: poslovni prostor E-139) te da je nekretnina prodana u okviru stečajnog postupka koji se vodi nad tuženikom i to prodajom na javnoj dražbi kod Financijske agencije, a o čemu je doneseno rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Varaždinu broj St-454/2021-233 od 3. ožujka 2025. s time da je nekretnina dosuđena kupcu Marinu Bakici iz Splita, Vukovarska 66, koji se uknjižio na predmetnoj nekretnini kao vlasnik,
- da su se stranke nalazile u ugovornom odnosu – ugovor o zakupu – i to u razdoblju od 3. veljače 2023. pa nadalje s time da je tužitelj bio zakupoprimac poslovnog prostora E-139, a tuženik zakupodavac,
- da ne postoji pisana suglasnost tuženika kao zakupodavca za obavljanje radova u predmetnom poslovnom prostoru E-139 od strane tužitelja kao zakupoprirnca u vrijeme trajanja predmetnog zakupnog odnosa.

10. Za odluku o osnovanosti tužbenog zahtjeva primarno je odlučno zakonsko uređenje iz čl. 15. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24, dalje: Zakon o zakupu) gdje je u st. 1. određeno da zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, dok su u st. 2. i 3. propisana prava zakupodavca u situaciji kada zakupnik takve radove izvrši bez suglasnosti zakupodavca te je tako određeno da zakupodavac u toj situaciji ima pravo raskinuti ugovor te i ima pravo na naknadu štete. Među strankama, dakle, nije sporno da tužitelj za izvođenje radova u predmetnom poslovnom prostoru (tužitelj činjenično navodi da je u poslovnom prostoru E-139 proveo opsežne radove adaptacije, uređenja i modernizacije prostora, uključujući rušenja i demontaže, zidarske, izolaterske, elektroinstalaterske, vodoinstalaterske, keramičarske, gipskartonske, soboslikarske i podopolagačke radove te montažu unutarnje stolarije, sanitarne opreme i rasvjete) nije imao izričitu pisanu suglasnost tuženika. Stoga je u odnosu na tužiteljeve navode bilo potrebno

ocijeniti je li dokazao tvrdnju da je sa stečajnom upraviteljicom tuženika postigao usmeni dogovor kojim mu je dopušteno izvođenje radova, kao i tvrdnju da je stečajna upraviteljica znala da se radovi izvode. Budući da pisana suglasnost nije postojala, sama eventualna usmena komunikacija između tužitelja i stečajne upraviteljice ne bi predstavljala zamjenu za izričitu pisanu suglasnost koju zakon zahtijeva. Neovisno o tome, sud je ocijenio i je li tužitelj dokazao da je takav usmeni dogovor uopće postignut.

11. Tužitelj je u svom iskazu naveo da je sa stečajnom upraviteljicom razgovarao o poslovnom prostoru i mogućnosti da ga u budućnosti kupi te da je radove poduzimao očekujući da će prostor steći. Međutim, tužitelj tijekom postupka, a niti prilikom davanja iskaza, nije pružio dovoljno određene i pouzdane podatke o tome kada je točno dogovor o izvođenju radova postignut, koje je konkretne radove stečajna upraviteljica odobrila, je li joj bio poznat njihov opseg i vrijednost te je li bilo dogovoreno da će tuženik tužitelju nadoknaditi troškove ako do kupnje prostora od strane tužitelja ne dođe. Iz tužiteljeva iskaza prije svega proizlazi njegovo očekivanje da će prostor kupiti, a ne jasno utvrđen dogovor o odobrenju konkretnih radova ili o naknadi ulaganja.

12. Stečajna upraviteljica tuženika u svom je iskazu osporila da je tužitelju dala suglasnost za izvođenje radova te je navela da nije bila obaviještena o izvođenju radova takvog opsega. Njezinu iskazu u prilog ide i sadržaj između stranka sklopljenih ugovora o zakupu, koji ne sadrže odredbu kojom bi tužitelju bilo odobreno izvođenje predmetnih radova niti odredbu kojom bi se tuženik obvezao nadoknaditi njihovu vrijednost. Iako izostanak takve ugovorne odredbe sam za sebe ne isključuje mogućnost da je između stranaka vođen usmeni razgovor, ugovorna dokumentacija ne potvrđuje tužiteljevu tvrdnju o postojanju dogovora. Iskazu stečajne upraviteljice ide u prilog i SMS korespondencija i e-mail korespondencija dostavljena u spis (listovi 61 do 91 spisa) u kojoj stečajna upraviteljica opominje tužitelja zbog kašnjenja u plaćanju zakupnine te i plaćanju raznih režijskih troškova, dok s druge strane tužitelj u korespondenciji navodi da će sve biti plaćeno dok istodobno ni na koji način ne spominje da se u predmetnom poslovnom prostoru provode neki radovi te da tužitelj s osnove ulaganja u prostor ima eventualno novčanu protutražbinu. Poslovno i životno bilo bi logično da tužitelj istakne primjerice prijedlog prijeboja ili barem da istakne da vrši nekakva ulaganja u prostor, ako kojih navoda prilikom vršenja korespondencije nema.

13. Nadalje, iskaz svjedoka Maria Grbavca (zastupnika po zakonu društva BETON KONSTRIKTOR d.o.o. – izvođača radova), koji je prema vlastitom iskazu izvodio radove po nalogu tužitelja, ne potvrđuje postojanje dogovora između tužitelja i stečajne upraviteljice. Svjedok je naveo da nije kontaktirao s tuženikom niti poznaje stečajnu upraviteljicu, pa nema neposrednih saznanja o tome je li ona odobrila radove ili je li tuženik preuzeo obvezu njihove naknade. Svjedok čak štoviše izjavljuje da je on smatrao da je predmetni poslovni prostor u kojem su se vršili radovi u vlasništvu tužitelja. Njegov iskaz može biti relevantan za pitanje je li i koje radove izvodio za tužitelja, ali ne dokazuje suglasnost tuženika za njihovo izvođenje.

14. Sud je ocijenio i elektroničku korespondenciju od 21. veljače 2023., iz koje proizlazi da je stečajna upraviteljica tužitelju prosljedila prigovore predstavnice Trgovinskog centra Zadar u vezi s postupanjem tužitelja u zajedničkim dijelovima

centra i korištenjem električne energije (listovi 219 do 223 spisa – navedena dokumentacija predstavlja jedinu dokumentaciju koju je tužitelj dostavio u spis kao dokaz da je stečajna upraviteljica imala saznanja da se provode radovi u poslovnom prostoru E-139). Navedena korespondencija upućuje na to da je stečajna upraviteljica bila upoznata s određenim prigovorima koji su se odnosili na tužiteljevo postupanje u centru. Međutim, iz nje ne proizlazi da je znala da se u zakupljenom prostoru izvode konkretni građevinski radovi, niti da je takve radove odobrila. U poruci nema izričaja o dopuštenju za preinake, o njihovom opsegu ili o naknadi troškova, već je tužitelj pozvan da razjasni zaprimljene prigovore. Ni ostala dokumentacija, uključujući troškovnik i račun izvođača radova, ne dokazuje da je stečajna upraviteljica bila obaviještena o radovima ili da je pristala na njihovo izvođenje. Takve isprave mogu biti relevantne za odnos između tužitelja i izvođača, odnosno za utvrđivanje vrste i vrijednosti radova, ali same po sebi ne dokazuju postojanje dogovora između tužitelja i tuženika.

15. Imajući sve navedeno u vidu te i na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, sud zaključuje da tužitelj nije dokazao da je stečajna upraviteljica tuženika dala barem usmenu suglasnost za izvođenje predmetnih radova. Tužitelj nije dokazao ni da je stečajna upraviteljica uopće znala da se izvode radovi takvog sadržaja i opsega. Dokazi potvrđuju da je tužitelj angažirao izvođača i da je između tužitelja i stečajne upraviteljice postojala komunikacija vezana uz zakup i mogućnost buduće kupnje prostora na javnoj dražbi, ali ne potvrđuju da je postignut konkretan dogovor o izvođenju radova. Slijedom navedenog, sud nije prihvatio tužiteljevu tvrdnju da je radove izvodio na temelju suglasnosti odnosno dogovora sa stečajnom upraviteljicom tuženika. Pritom se posebno ističe da ni postojanje razgovora o mogućoj budućoj kupnji poslovnog prostora, ni eventualna saznanja o pojedinim aktivnostima tužitelja, ne mogu sami po sebi biti izjednačeni s izričitom pisanom suglasnošću za izvođenje preinaka koju zahtijeva mjerodavni zakon. Budući da tužitelj nije dokazao ni postojanje takve pisane suglasnosti ni činjenice na kojima temelji tvrdnju o usmenom odobrenju radova, taj činjenični navod nije utvrđen (čl. 221. a ZPP-a).

16. Budući da su predmetni radovi (ako su i provedeni u vrsti i količini kako to tvrdi tužitelj) bez znanja i suglasnosti tuženika kao zakupodavca te imajući u vidu striktnu zakonsku odredbu iz ranije citiranog čl. 15. Zakona o zakupu ovaj sud smatra da tužitelj nema pravo potraživati naknadu s osnova obavljenih radova u poslovnom prostoru E-139 koji je bio predmet zakupa. Stoga je tužbeni zahtjev tužitelja za isplatom novčanog iznosa od 208.447,80 eura sa zateznom kamatom u cijelosti odbijen kao neosnovan. Budući da je tužbeni zahtjev odbijen već zbog navedenog razloga u daljnjem tijeku dokaznog postupka nije bilo potrebno provoditi dokaze koji su usmjereni ka utvrđenju spornih činjenica da li su predmetni radovi i u kojoj količini zaista provedeni pa je posljedično sud odbio provedbu svih neprovedenih dokaza.

17. Završno sud želi istaknuti, imajući u vidu primarno iskaz tužitelja na ročištu za glavnu raspravu (apostrofirao se da tužitelj decidirano izjavljuje da je cijelo vrijeme smatrao da ulaganja vrši u svoj prostor pa zbog toga nije postavljao nikakve zahtjeve u okviru stečajnog postupka koji se vodi nad tuženikom), da je tužitelj u konkretnom slučaju samostalno odlučio ući u poslovni rizik te je bez znanja tuženika kao zakupodavca vršio ulaganja u poslovni prostor E-139 očekujući da će nekretninu kupiti

u postupku prodaje na javnoj dražbi, ali do toga nije došlo budući da je nekretninu na dražbi kupila treća osoba. Nakon što tužitelj nije uspio realizirati kupnju nekretnine sada pokušava vrijednost uloženog u poslovni prostor naplatiti od tuženika kao zakupodavca, a bez da ima pravni temelj za navedeno. Prema mišljenju suda u ovoj situaciji ne može se primijeniti niti pravila stjecanja bez osnove niti pravila o poslovođstvu bez naloga, a koje tužitelj ističe u svojim pisanim podnescima iako tužitelj ne razrađuje eventualno postojanje uvjeta za primjenu navedenih instituta. Tužitelj se poziva i na načela savjesnosti i poštenja, ali prema mišljenju suda niti s ove osnove tužitelj nema pravo potraživati predmetni novčani iznos. Tuženik je pravna osoba nad kojom se provodi stečajni postupak, predmetni poslovni prostor E-139 kao stečajna masa nužno se mora unovčavati prema pravilima stečajnog prava (u konkretnom slučaju prodaja na javnim dražbama kod Financijske agencije) te se i bilo kakva ulaganja u imovinu koja čini stečajnu masu ne mogu vršiti bez suglasnosti bilo skupštine vjerovnika bilo odbora vjerovnika u stečajnom postupku. Imajući u vidu sve navedeno tužitelj se ne može pozivati na načelo savjesnosti i poštenja u konkretnom slučaju.

18. Odluka o naknadi parničnog troška temelji se na čl. 154 st. 1. ZPP-a kojim je propisano da stranka koja u cijelosti izgubi parnicu je dužna protivnoj stranci naknaditi troškove izazvane vođenjem postupka. Kako je tuženik u cijelosti uspio u ovom postupku razvidnim proizlazi obveza tužitelja na naknadu troškova postupka tuženiku. Sud je kao potrebne troškove u smislu čl. 155. st. 1. ZPP-a za vođenje parnice tuženiku priznao slijedeće troškove (vrijednost predmeta spora iznosi 208.447,80 eura):

- zastupanje na ročištima po punomoćniku 2. ožujka 2026., 13. svibnja 2026. i 17. rujna 2026. prema Tbr.9.t.1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine, broj: 138/23 - dalje u tekstu: Tarifa) u iznosu od 9.408,00 eura (3 x 3.136,00 eura),
- sastav podneska od 17. ožujka 2026. po punomoćniku prema Tbr.8.t.1. Tarife u iznosu od 3.136,00 eura,
- putni trošak dolaska punomoćnika na ročište prema Tbr.49. i 50. Tarife u iznosu od ukupno 119,30 eura (3 dolaska na ročište u Varaždin iz Zagreba)

odnosno sumarno je tuženiku priznat trošak postupka u iznosu od 12.663,30 eura. Na dosuđeni trošak tuženiku je dosuđena i zatezna kamata koja teče od dana donošenja ove odluke u skladu sa čl. 151. st. 3. ZPP-a.

U Varaždinu 22. listopada 2026.

Sudac:

Denis Krnjak

Dokument je elektronički potpisan:
DENIS KRNJAK

Vrijeme potpisivanja:
22-10-2026
13:13:12



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.97=#130D48523037333937393135313131
L=VARAŽDIN
S=KRNJAK
G=DENIS
CN=DENIS KRNJAK

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana kada je održano ročište na kojemu se presuda objavljuje, ako je stranka uredno obaviještena o tom ročištu. Ako stranka nije uredno obaviještena o tom ročištu, može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od primitka prijepisa presude. Žalba se podnosi putem ovoga suda (e-Komunikacijom za osobe koje su obvezne komunicirati putem e-Komunikacije), a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu.

DNA:

- pun. tužitelja
- pun. tuženika

Broj zapisa: **9-3088f-03581**

Kontrolni broj: **0b8f8-86cf8-d6ada**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=DENIS KRNJAK, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, 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 Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.