



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg J. F. Kennedyja 11

Povrv-14/2025

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 ZAGREBU po sucu toga suda Romini Markovinović u pravnoj stvari tužitelja LAVEN 8 d.o.o., Split, Vrgoračka 1, OIB: 70648231710, kojeg zastupa Vjekoslav Boban, odvjetnik u Splitu, Trščanska 41, protiv tuženika INTERTEKSTIL STANIĆ d.o.o., Kerestinec, Kerestinečka cesta 57A, OIB: 18665755809, kojeg zastupa Ružica Grbavac, odvjetnica u Sesvetama, Hercegovačka 2, radi isplate, nakon glavne rasprave održane i zaključene dana 7. srpnja 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i prisutnosti zamjenika punomoćnika tuženika, na ročištu za objavu presude dana 14. srpnja 2026. godine

p r e s u d i o j e:

I. Održava se na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi Javnog bilježnika Marine Babić, posl.br. Ovr-15837/2024 od dana 23.07.2024. godine kojim se nalaže tuženiku, da tužitelju namiri tražbinu u iznosu od 10.080,00 EUR uvećanu za zakonske zatezne kamate koje na navedeni iznos teku od 17.03.2024., pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za osam postotnih 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, zajedno s odmjeranim troškovima postupka u iznosu od 318,50 EUR uvećanim za zakonske zatezne kamate koje teku na navedeni iznos od dana donošenja rješenja o ovrsi pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za osam postotnih 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, sve u roku od 8 dana.

II. Nalaže se tuženiku da tužitelju, naknadi parnični trošak u iznosu od 750,00 eur, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Na prijedlog tužitelja, javni bilježnik Marina Babić iz Zagreba izdala je rješenje o ovrsi broj Ovr-15837/24 od 23. srpnja 2024. kojim je tuženiku naloženo platiti tužitelju iznos od 10.080,00 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamata te trošak ovršnog postupka u iznosu od 68,50 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamata tekućim od donošenja rješenja o ovrsi do isplate.

2. Tuženik je prigovorom osporio rješenje o ovrsi u cijelosti navodeći u prigovoru i tijekom postupka da je ugovorna odredba članka 9. stavak 4. predmetnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora ništetna budući njome tužitelj želi da mu tuženik nadoknađuje nužne troškove funkcionalnosti prostora koji su zakonska i ugovorna obveza tužitelja, a što je suprotno prisilnim propisima i moralu društva. Pored toga, navedena odredba je nejasna jer ne precizira što točno spada u „troškove ulaganja“, dok se isključenjem sudske procjene opravdanosti i visine zahtjeva za naknadu troškova ulaganja, tuženiku uskraćuje pravo na sudsku zaštitu, što je protivno temeljnim načelima prava. Navodi da tužitelj nije izvršio nikakve radove i ulaganja u predmetni prostor po nalogu tuženika niti za svrhu obavljanja djelatnosti tuženika već se isključivo radi o radovima koji su nužni da bi prostor općenito mogao biti predmet zakupa što je vidljivo iz dokumentacije koju dostavlja tužitelj, a te radove tužitelj je dužan, izvršiti o vlastitom trošku.

3. U postupku nastavljenom po pravilima parničnog postupka tužitelj je činjenično obrazložio tužbeni zahtjev navodeći da je podnio tužbu radi isplate iznosa od 10.800,00 EUR, temeljeći svoj zahtjev na odredbi članka 9. stavka 4. Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 08.04.2022. godine. Člankom 9. stavkom 4. istog Ugovora tuženik je bio ovlašten nakon isteka prve godine trajanja zakupa jednostrano, bez posebnog razloga, otkazati Ugovor, uz poštivanje otkaznog roka u trajanju od 6 (šest) mjeseci. U slučaju korištenja opcije jednostranog otkaza, koji nije uvjetovan krivnjom tužitelja, tuženik je dužan naknaditi tužitelju troškove ulaganja u poslovni prostor koji su Ugovorom, voljom ugovornih stranaka, unaprijed utvrđeni u fiksnom iznosu od 12 (dvanaest) zagarantiranih mjesečnih zakupnina. Obveza naknade troškova ovih ulaganja nije podložna sudskoj procjeni u pogledu njihove stvarne vrijednosti te dopijeva protekom roka od 15 (petnaest) dana od prestanka zakupa po ovom Ugovoru. Navodi da je tužitelj je izvršio ulaganja u poslovni prostor i obavio radove koje je bio dužan učiniti sukladno članku 7. stavku 1. Ugovora, te je tuženik bio upoznat s time, a što na koncu potvrđuje i činjenica da je poslovni prostor preuzeo i koristio ga određeno vrijeme, a da pritom nije isticao nikakve prigovore na stanje istog. Tužitelj je konkretno izvršio sve pripremne, gips-kartonske, podopolagačke, soboslikarske, vodoinstalaterske i stolarske radove, kao i elektro radove koji su bili potrebni kako bi prostor bio u stanju pogodnom za obavljanje registrirane djelatnosti tuženika.

4. Tijekom dokaznog postupka sud je pročitao konto kartica za razdoblje od 1. siječnja 2023. do 30. travnja 2024. (list 8 – 11 spisa), račun broj 2232/2/1 (list 16 – 17 spisa), račun broj 2524/2/1 (list 20 – 21 spisa), ugovor o zakupu od 8. travnja 2022. (list 60 – 67 spisa), izvadak iz zemljišne knjige od 7. travnja 2022. (list 68 – 69 spisa), kućni red (list 70 – 75 spisa), nacrt predmetnog poslovnog prostora (list 76 spisa), raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora (list 81 spisa), dopis tuženika od

30. travnja 2024. (list 82 spisa), račun 275/1/1 (list 84 spisa), račun broj -47/FIN/1 (list 85 spisa), popis dobave montaže i ugradnje (list 86 spisa), račun 61/1/1 (list 87 spisa), popis gips-kartonskih radova i troška (list 89 spisa), popis radova i troškova koji su se izveli u outlet centru Dugopolje- Family Laven (list 90 spisa), popis radova i troškova koji su se izveli u outlet centru Dugopolje Family Laven (list 91 – 93 spisa), račun 35/1/1 (list 97 spisa), račun 40/1/1 (list 98 spisa), izvadak po transakcijskom računu iz Privredne banke Zagreb (list 99 spisa) i sudsku praksu (list 119 – 127 spisa).

5. Sve izvedene dokaze sud je ocijenio primjenom odredbe čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne Novine" broj: 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, 146/25 – dalje: ZPP) te je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

6. Predmet spora je tužiteljev zahtjev za isplatu iznosa od 10.800,00 eura sa zateznim kamatama na ime ime troškova ulaganja u poslovni prostor sukladno članku 9. stavku 4. istog ugovora,

7. Među strankama nije sporno da su sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme u trajanju od pet godina. Člankom 9. Ugovora ugovoreno je da zakupnik, nakon proteka prve godine trajanja ugovora, može otkazati ugovor uz otkazni rok od šest mjeseci, pri čemu se u slučaju otkaza iz razloga koji nisu na strani zakupodavca obvezuje zakupodavcu naknaditi troškove ulaganja u poslovni prostor u unaprijed ugovorenom iznosu od dvanaest zagarantiranih mjesečnih zakupnina. Tijekom postupka nije bilo sporno da je tuženik iskoristio navedeno pravo otkaza, niti da razlozi otkaza nisu bili na strani tužitelja, pa su time ostvarene ugovorene pretpostavke za primjenu navedene ugovorne odredbe.

8. Sud je uvidom u priložene račune, troškovnike izvedenih radova i ostalu dokumentaciju utvrdio da je tužitelj prije početka korištenja poslovnog prostora izvršio ulaganja u predmetni poslovni prostor te da je ispunio svoje inicijalne investicijske obveze preuzete člankom 7. Ugovora o zakupu. Uvidom u članak 7. Ugovora o zakupu utvrđeno je da je tužitelj kao zakupodavac preuzeo izričitu obvezu da o svom trošku ugradi električno mjerilo te postavi pregradne zidove radi formiranja skladišta i prodajnog prostora. Iz računa br. 61/1/1 i pripadajućih troškovnika izvođača L.L. Pešić d.o.o., koji glase na tužitelja, razvidno je da je tužitelj izvršio gips-kartonske radove postavljanja pregradnih zidova u vrijednosti od 85.355,96 kn, kao i elektroinstalacijske radove preko obrta Mateljan. Time je tužitelj dokazao da je ispunio svoju ugovornu obvezu i izvršio namjenska ulaganja kako bi prostor prilagodio potrebama tuženika. Budući da svi navedeni računi glase izričito na tužitelja kao naručitelja, tuženikovi prigovori da tužitelj nije izvršio nikakva namjenska ulaganja u prostor pokazuju se potpuno neosnovanima.

9. Tuženik zapravo nije osporavao da su navedeni radovi izvedeni, već je tvrdio da se radi o nužnim radovima koje je zakupodavac bio dužan izvršiti radi osposobljavanja prostora za ugovorenu namjenu. Međutim, sud navedeni prigovor nije prihvatio kao odlučan. Naime, člankom 9. Ugovora ugovorne strane nisu niti razlikovale pojedine vrste ulaganja niti su pravo na naknadu vezale uz njihovu kvalifikaciju, već uz činjenicu da su ulaganja izvršena te da je zakupnik prije isteka

ugovorenog roka otkazao ugovor iz razloga koji nisu na strani zakupodavca. Stoga sud smatra utvrđenim da je tužitelj izvršio ulaganja u poslovni prostor u smislu navedene ugovorne odredbe.

10. Sud nije prihvatio prigovor tuženika da je članak 9. Ugovora ništetan. Sukladno članku 2. Zakona o obveznim odnosima, sudionici obveznih odnosa slobodni su, polazeći od načela autonomije volje stranaka i načela slobode ugovaranja, urediti svoje obvezne odnose prema vlastitoj volji, pod uvjetom da njihov sadržaj nije protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva. Nadalje, člankom 322. stavkom 1. Zakona o obveznim odnosima propisano je da je ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon za određeni slučaj ne propisuje što drugo.

11. U konkretnom slučaju sud nije utvrdio postojanje niti jedne okolnosti koja bi upućivala na zaključak da je predmetna ugovorna odredba protivna Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva. Sama činjenica da su ugovorne strane unaprijed uredile posljedice prijevremenog prestanka ugovora te ugovorile obvezu zakupnika da u slučaju otkaza iz razloga koji nisu na strani zakupodavca naknadi zakupodavcu troškove ulaganja u unaprijed određenom iznosu ne čini takvu ugovornu odredbu ništetnom. Naprotiv, riječ je o dopuštenom izrazu autonomije volje ugovornih strana kojima je omogućeno da unaprijed urede svoja međusobna prava i obveze za slučaj prijevremenog prestanka ugovornog odnosa. U konkretnom slučaju, obje ugovorne strane su trgovačka društva – profesionalci u gospodarskom prometu. Prema članku 10. stavku 2. ZOO-a, od njih se u ispunjavanju obveza zahtijeva pažnja dobrog gospodarstvenika. Potpisom i ovjerom Ugovora, tuženik je slobodnom voljom pristao na sve odredbe, uključujući i preuzimanje rizika plaćanja fiksne naknade u slučaju prijevremenog izlaska iz prostora.

12. Takva ugovorna odredba ima i razumno gospodarsko opravdanje. Naime, ugovor je sklopljen na određeno vrijeme od pet godina, a tužitelj je prije početka zakupa izvršio ulaganja u poslovni prostor računajući na trajanje ugovornog odnosa. U slučaju prijevremenog otkaza od strane zakupnika zakupodavac ostaje bez ugovorenog trajanja zakupa, izložen je riziku da izvršena ulaganja neće biti amortizirana tijekom ugovorenog razdoblja te snosi rizik i posljedice pronalaska novog zakupnika. Stoga je ugovaranje posljedica prijevremenog otkaza usmjereno zaštititi legitimnih imovinskih interesa zakupodavca i samo po sebi ne predstavlja postupanje protivno Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima niti moralu društva.

13. Sud nije prihvatio prigovor tuženika da ga predmeta ugovorna odredba stavlja u neravnopravan položaj. Naime, sam činjenica da ugovorna odredba za jednu ugovornu stranu predviđa određene financijske posljedice u slučaju prijevremenog otkaza ugovora ne znači da je njome narušena ravnopravnost ugovornih strana. Predmetna odredba predstavlja rezultat međusobnih prava i obveza koje su stranke bile ovlaštene urediti sukladno načelu autonomije volje i slobode ugovaranja, a tuženik nije isticao postojanje okolnosti iz kojih bi proizlazilo da je predmetna odredba ugovorena suprotno prisilnim propisima, pod prisilom,

prijevarom ili na drugi način način koji bi doveo u pitanje ravnopravnost ugovornih strana.

14. Tuženik tijekom postupka nije iznio niti dokazao konkretne okolnosti iz kojih bi proizlazilo da je predmetna ugovorna odredba protivna navedenim odredbama Zakona o obveznim odnosima, već je ništetnost temeljio isključivo na tvrdnji da je visina ugovorene naknade unaprijed određena i da ne podliježe sudskoj ocjeni. Takav prigovor sam po sebi ne predstavlja zakonski razlog ništetnosti u smislu članka 322. Zakona o obveznim odnosima te ga je sud ocijenio neosnovanim.

15. Tuženik je u ovom postupku imao mogućnost isticati sve činjenice i prigovore te predlagati dokaze zbog čega mu pravo na pristup sudi nije bilo uskraćeno ili ograničeno.

16. Prilikom tumačenja ugovora, njegove se odredbe primjenjuju onako kako one glase. Pri tumačenju spornih ugovornih odredbi ne treba se držati doslovnog značenja upotrijebljenih izraza već treba istražiti zajedničku namjeru ugovaratelja i odredbu tako razumjeti kako to odgovora načelima obveznog prava (čl. 319. ZOO). Pod tumačenjem ugovora dakle, razumijeva se pronalaženja smisla o domašaja pojedinih ugovornih klauzula i utvrđivanje njihovog pravno obvezujućeg značenja, u prilikama kada se prilikom ispunjenja ugovora ugovaratelji o tome ne slažu. Kako se volja stranka može izraziti na razne načine, pri tumačenju ugovora treba uzeti u obzir svaki oblik očitovanja volje, a redovito je ona izražena ugovorom.

17. Sporne i nejasne odredbe ugovora koji je sklopljen prema unaprijed odštampanom sadržaju, pripremljene i predložene od jedne ugovorne strane, imaju se tumačiti u korist druge ugovorne strane. U ovom konkretnom slučaju ugovor je pripremio tužitelj pa bi se navedena odredba mogla u svakom slučaju tumačiti u korist druge ugovorne strane odnosno tuženika.

18. Dakle, odredbe ugovora primjenjuju se onako kako glase, a tumačiti se mogu na štetu one ugovorne strane koja je ugovor unaprijed pripremila i predložila samo ako su nejasne.

19. Međutim u okolnostima kad je jasno i nedvojbeno u ugovoru izražena volja sugovaratelja ne postoji potreba za tumačenjem ugovora pa se njegove odredbe tumače onako kako one glase. Kada su riječi pisane isprave jasne ne može se dokazivati da je volja sastavljača bila drugačija jer se tumačenje jasnih ugovornih odredbi protivi pojmu i smislu tumačenja. Time bi bilo povrijeđeno osnovno načelo slobodnog uređivanja obveznog odnosa.

20. Slijedom svega navedenoga, kako je tužitelj izvršio ulaganja u poslovni prostor te je tuženik prije isteka ugovorenog roka jednostrano otkazao ugovor iz razloga koji nisu na strani tužitelja, ispunjene su sve pretpostavke iz članka 9. Ugovora, to je sud ocijenio da je tužbeni zahtjev osnovan.

21. S obzirom da je sud odlučne činjenice mogao utvrditi na temelju izvedenih dokaza i s obzirom na zauzeta pravna shvaćanja dana u obrazloženju, sud je izvođenje daljnjih dokaza ocijenio nepotrebnim, te je odbio daljnje dokazne prijedloge. Sve odlučne činjenice mogu se utvrditi iz isprava u spisu, a odredbe

ugovora sklopljenih između stranaka su jasne i primjenjuje se onako kako glase sukladno odredbi čl. 319. st. 1. ZOO-a. Sud nije provodio dokaz saslušanjem stranaka na okolnost pregovora koji su prethodili sklapanju Ugovora i načina ugovaranja članka 9. Ugovora, budući da navedene okolnosti nisu odlučne za rješenje ovog spora. Naime, tuženik nije tvrdio da je ugovor sklopljen pod utjecajem mane volje, prijevare, prijetnje, zablude ili drugih okolnosti koje bi utjecale na njegovu valjanost, već je isključivo isticao prigovor ništetnosti zbog sadržaja ugovorne odredbe. Osim toga institut pojedinačno pregovaranja o ugovornim odredbama javlja se kod kontrole nepoštenih ugovornih odredbi u potrošačkim ugovorima, a ovdje se radi o ugovoru o zakupu između poslovnih subjekata. Budući da se ocjena ništetnosti temelji na sadržaju ugovora i primjeni mjerodavnih odredbi Zakona o obveznim odnosima, a ne na okolnosti jesu li stranke prethodno pregovarale o pojedinoj ugovornoj odredbi, sud je ocijenio da izvođenje tog dokaza nije bilo potrebno jer se njime ne bi utvrđivale odlučne činjenice. Sud je odbio dokazni prijedlog tuženika za saslušanjem svjedoka Marija Pešića i Branimira Mateljana na okolnost toga tko je naručio, izveo i platio radove u prostoru, kao irelevantan iz sljedećih razloga jer je u članak 7. Ugovora ugovoreno da je tužitelj bio dužan izvesti samo pregradne zidove i ugraditi mjerilo, dok je izričito ugovoreno da sve ostale radove radi uređenja poslovnog prostora u cijelosti snosi zakupnik. Činjenica da je tuženik određene radove sam naručivao i plaćao izvođačima stoga nije sporna pa saslušavanje svjedoka o tome koji je opseg njegovih izvedenih radova i što je tuženik platio je suvišno jer to ne utječe na prava i obveze stranaka.

22. Tužitelj je uspio u parnici pa mu je tuženik dužan nadoknaditi parnične troškove sukladno odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a. Prilikom odlučivanja koji troškovi će se nadoknaditi tužitelju uzeti su u obzir samo troškovi koji su bili potrebni radi vođenja parnice i odmjereni su prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj: 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22, 126/22 i 138/23 – dalje: Tarifa) sukladno odredbi čl. 155. ZPP-a.

23. O troškovima postupka odlučeno je u granicama zahtjeva postavljenog u troškovniku, kojim granicama je sud vezan sukladno odredbi čl. 2. ZPP-a

24. Vrijednost predmeta spora je 10.080,00 eura.

25. Tužitelju je priznat trošak ovršnog postupka koji se sastoji od troška predujma javnobilježničke naknade u iznosu od 10,00 eur prema odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika o naknadi i nagradi javnih bilježnika u ovršnom postupku (NN broj 9/21, 18/22), te ostatka nagrade i naknade u iznosu od 44,80 eur što uvećano za PDV od 25% iznosi 68,50 eur i troška sastava prijedloga za ovrhu po punomoćniku odvjetniku s PDV-om od 25% u iznosu od 250,00 eur prema Tbr. 11. t. 1. i Tbr. 42. Tarife ili sveukupno 318,50 eur.

26. Zatezne kamate na trošak ovršnog postupka dosuđene su tužitelju od dana donošenja rješenja o ovrsi sukladno odredbi čl. 30. st. 2. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24 – dalje: OZ) po stopi iz čl. 29. st. 2. ZOO-a za odnose iz trgovačkih ugovora jer kamata na sporedno potraživanje teče po istoj stopi kao na glavno potraživanje.

27. Tužitelju su priznati parnični troškovi za sastav podneska od 12.02.2025. u iznosu od 200,00 eur prema Tbr. 8. t. 1. Tarife, te za ročišta od 01.04.2025. i 07.07.2026. u iznosu od po 200,00 eur prema Tbr. 9. t. 1. Tarife, što ukupno iznosi 600,00 eur. Tužitelju je priznat i trošak PDV-a od 25% prema Tbr. 42. Tarife u iznosu od 150,00 eur pa ukupni priznati troškovi iznose 750,00 eur.

U Zagrebu, 14. srpnja 2026. godine

SUDAC:
Romina Markovinović.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana kada je održano ročište na kojem je presuda objavljena ako je stranka bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, odnosno u roku od 15 dana od primitka presude ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, a podnosi se putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.

Presuda u sporu male vrijednosti može se pobijati samo zbog pogrešne primjene materijalnog prava i zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. Zakona o parničnom postupku, osim zbog povrede iz članka 354. stavka 2. točke 3. toga Zakona.

DNA:

1. tužitelju, po odvjetniku, uz pristojbu na presudu
2. tuženiku po odvjetniku

Pisarnica:

3. kal. 30 dana
4. iskazati evidenciju

Broj zapisa: **9-3088a-b1903**

Kontrolni broj: **0f990-d6288-2eb27**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ROMINA MARKOVINOVIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.