

**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD
U ZAGREBU**

Poslovni broj: Psp-144/19

U Zagrebu, 28. listopada 2019.

Tužitelj/Predlagatelj osiguranja: NOMA'D j.d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Tkalčića 70, OIB:09720780678

III. Tuženica/III. Protivnica osiguranja: VLASTA KNEZOVIĆ iz Zagreba, Ulica Ivana Tkalčića 70, OIB:23539725691

**ODGOVOR NA TUŽBU
i
OČITOVANJE NA PRIJEDLOG ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE
MJERE**

Prilog
2x

III. Tuženice/Protivnice osiguranja

I. III. Tuženica/III. Protivnica osiguranja VLASTA KNEZOVIĆ iz Zagreba, Ulica Ivana Tkalčića 70, OIB: 23539725691 (u daljnjem tekstu: **Tuženica**) ističe da su tužbeni navodi Tužitelja u potpunosti neistiniti i neosnovani, te se protivi tužbenom zahtjevu i prijedlogu za određivanje privremene mjere u cijelosti, te posljedično predlaže Naslovnom sudu da odbije tužbeni zahtjev i prijedlog za određivanje privremene mjere u cijelosti kao neosnovane.

Radi veće preglednosti Tuženica je razdijelili ovaj odgovor na tužbu i očitovanje na prijedlog za određivanje privremene mjere na više odlomaka u kojima se detaljno očituje na navode Tužitelja/Predlagatelja osiguranja.

PROMAŠENA PASIVNA LEGITIMACIJA

II. Tuženica primarno ističe prigovor promašene pasivne legitimacije iz razloga što Tuženica nikad nije protupravno oduzela posjed poslovnih prostora u nekretnini na adresi Ulica Ivana Tkalčića 70, u Zagrebu, koja nekretnina je upisana u zk. ul. 5365, k.o. Centar, kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK odjel (ranije z.k.ul. 2428, k.o. Zagreb), a koji poslovni prostori u naravi predstavljaju ugostiteljski objekt-restoran površine

175 m2, naziva „Trattoria 70“ te ugostiteljski objekt-slastičarnica i caffe bar površine 120 m2 (u daljnjem tekstu zajedno: **poslovni prostori**)

Tuženica također ističe da Tužitelj u svojoj tužbi nije predložio niti jedan dokazni prijedlog da je Tuženica **u trenutku podnošenja tužbe** uistinu u posjedu predmetnih poslovnih prostora, čime bi tuženica uopće bila pasivno legitimirana, očito zaboravljajući da je teret dokazivanja upravo na Tužitelju.

POSJED

III. Tužitelj u točki I. Tužbe navodi da je on posljednji mirni, zakoniti, poštenu posjednik. Ovi navodi Tužitelja su u potpunosti neistini i neosnovani.

Tuženica ističe da je Tužitelj/Predlagatelj osiguranja, u svojstvu Zakupnika, dana 01. travnja 2019. zaključio dva Ugovora o zakupu poslovnog prostora sa Tuženicom kao Zakupodavcem. Oba Ugovora o zakupu poslovnog prostora su potvrđena od strane javnog bilježnika Zorke Čavajde iz Zagreba, Radnička cesta 48 pod posl. br. OV-4759/2019 i posl. br. OV-4760/2019 (u daljnjem tekstu zajedno: **Ugovori o zakupu**).

Navedene Ugovore o zakupu Zakupodavac - Tuženica je otkazala dana 03. kolovoza 2019. godine odašiljanjem otkaza Ugovora o zakupu preporučenom poštom., uz otkazni rok od 30 dana, koji rok je istekao dana 3. rujna 2019. Obzirom da Tužitelj kao Zakupnik nije podmirio dospelu zakupninu, niti dospjele troškove predmetnog prostora, nastupile su okolnosti za prijevremeni raskid Ugovora o zakupu, sukladno članku 8. Ugovora o zakupu.

Tri su elementa kakvoće posjeda: zakonitost, istinitost i poštenje posjeda. Tuženica ističe da Tužiteljev posjed dana 27. rujna 2019., protivno navodima Tužitelja, nije zadovoljavao niti jedan od tri elementa kakvoće posjeda.

a) Posjed je zakonit ako posjednik ima valjan pravni temelj posjeda.

Dana 27. rujna 2019. Tužiteljev posjed nije bio zakonit jer je otkaz oba Ugovora o zakupu odušao preporučenom poštom 3. kolovoza 2019. uz otkazni rok od 30 dana (a sve *sukladno ugovornim odredbama*), što znači da je Tužiteljev posjed prestao biti zakonit dana 3. rujna 2019. jer više nije imao pravni temelj za posjed. *Tužitelj je također bio obvezan do 3. rujna 2019. isprazniti predmetne poslovne prostore od stvari i ljudi i predati iste u posjed III. Tuženici/Protivnici osiguranja, što očito nije učinio*

b) Posjed je istinit ako nije pribavljen silom, prevarom ili zlouporabom povjerenja. Tužitelj je bio nekoliko puta pozivan od strane Tuženice da sukladno odredbama Ugovora o zakupu i pozitivno-pravnim propisima RH napusti predmetne poslovne prostore i preda posjed istih Tuženici, na što se Tužitelj nekoliko puta očitovao da će napustiti predmetne poslovne prostore za „*nekoliko dana jer mu treba još vremena da premjesti sve stvari*“. Na takav način, zlouporabom povjerenja i dobre vjere Tuženika, Tužitelj je od dana 3. rujna 2019. do 27. rujna 2019. bio u neistinom posjedu predmetnih poslovnih prostora.

c) Posjed je pošten ako posjednik nije imao razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed.

Tužitelj je svakako bio upoznat sa odredbama Ugovora o zakupu o svojim obvezama (među ostalim plaćanje zakupnine, koju nije plaćao), kao i ugovornim odredbama o otkazu Ugovora o zakupu (i otkaznom roku od 30 dana), pa je svakako bio svjestan da je bio obvezan napustiti poslovne prostore najkasnije dana 3. rujna 2019. i predati iste, slobodne od stvari i ljudi, u posjed Tuženici. Stoga je sasvim nedvojbeno da je Tužitelj bio svjestan da mu ne pripada pravo na posjed, ali je usprkos tome odlučio ostati u posjedu poslovnih prostora i nakon proteka otkaznog roka Ugovora o zakupu čime je stekao svojstvo nepoštenog posjednika predmetnih poslovnih prostora.

Zbog svega navedenog Tuženica je bila prisiljena dana 25. rujna 2019. Općinskom građanskom sudu u Zagrebu podnijeti dva prijedloga za ovrhu radi ispražnjena i predaje nekretnina, koji prijedlozi su zavedeni pod posl. brojevima: Ovr-3174/2019 i Ovr-3175/2019.

Ove gore navedene, nesporne i nedvojbene činjenice, govore o načinu postupanja Tužitelja koji ne ispunjava svoje ugovorne obveze, služi se lažnim prikazivanjem činjenica i zlouporabom pravno dopuštenih sredstava, a sve kako bi lažno prikazao sebe kao poštenog gospodarstvenika (i posjednika), s ciljem uvjeravanja samoga sebe, a onda i suda, da je za vlastiti neuspjeh kriv netko drugi, a ne on sam.

Dokaz: - preslika Ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 01.04.2019., OV-4759/2019
 -preslika Ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 01.04.2019., OV-4760/2019
 -preslika Aneksa Ugovora o zakupu od dana 25.04.2019.
 -preslika Otkaza oba Ugovora o zakupu od dana 03.08.2019.
 -preslika potvrde o poslanim otkazima Ugovora o zakupu
 -preslika Izvoda žiro računa Zakupodavca
 -priklop ovosudnih spisa predmeta Ovr-3174/2019 i Ovr-3175/2019

IV. Tuženica ističe da kao vlasnica predmetnih poslovnih prostora odgovara solidarno sa zakupnikom za dospjele, a neplaćene troškove. Kako Tužitelj nije uredno plaćao svoje režijske troškove, to je Tuženici bila kontinuirano nanošena šteta. Kako se u predmetnim poslovnim prostorima obavljala ugostiteljska djelatnosti, radi se o velikim režijskim troškovima (trošak struje, vode i plina za nekoliko hladnjaka, konvektomata, ledomata i sl.) odnosno radi se o cca. 10.000,00 kuna režijskih troškova mjesečno za što je odgovarala Tuženica. Nadalje Tuženica ističe da joj je bila nanošena znatna materijalna šteta prouzročena od strane Tužitelja koji je svojim nezakonitim, neistinitim i nepoštenim posjedom sprječavao Tuženicu da zaključi Ugovor o zakupu s nekim drugim Zakupnikom. Na takav način Tuženica je trpjela i trpi štetu u vidu izgubljene koristi od najmanje 4.000,00 EUR-a mjesečno (referirajući se na ukupnu zakupninu iz Ugovora o zakupu s tužiteljem).

Tuženica nije nikada imala namjeru zaobilaziti zakonom propisan način zaštite svog prava vlasništva i stjecanja posjeda, što je dokazala i podnošenjem prijedloga za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnina dana 25. rujna 2019.

Neživotno je i nelogično da bi Tuženica pokušala oduzeti/smetati posjed bilo kome, pa tako i Tužitelju, nakon samo 2 dana od dana dostave prijedloga za ovrhu radi ispražnjenja i predaje upravo te nekretnine njoj u posjed.

V. Tužitelj u točki II. Tužbe navodi da je II. Tuženik prijetio zastupnici Tužitelja, zbog čega je zakonska zastupnica Tužitelja podnijela kaznenu prijavu protiv II. Tuženika. II. Tuženik u potpunosti i ovim putem osporava takve navode te ističe da su oni u potpunosti irelevantni za odluku u ovom postupku, a Tužitelj ih ističe s jedinim ciljem da sudu lažno prikaže sebe kao svojevrsnu žrtvu nepoštenog i protuzakonitog postupanja svih tuženika, dok je stvarnost dijametralno suprotna.

Iako su ovi navodi Tužitelja u potpunosti irelevantni za predmetni postupak, Tuženica ističe da sama činjenica podnošenja kaznene prijave nije dokaz počinjenja kaznenog djela, pa čak niti indicija, već da je jedini dokaz počinjenja kaznenog djela pravomoćna osuđujuća presuda.

Tužitelj nadalje u točki III. navodi da je, među ostalima i Tuženica, samovlasnim i protupravnim oduzimanjem posjeda onemogućila tužitelja u obavljanju ugostiteljske djelatnosti. Tuženica ističe da su Tužitelju Ugovori o zakupu otkazani i da je otkazni rok istekao dana 3. rujna 2019., pa da stoga Tužitelj nije imao pravni temelj za korištenje poslovnog prostora i obavljanje ugostiteljske djelatnosti u njemu, već je isti nakon 3. rujna 2019. bio protupravno u posjedu poslovnih prostora. Suprotno navodima Tužitelja jedini i isključivi „krivac“ za otkaz Ugovora o zakupu je sam Tužitelj koji nije uredno podmirivao dospjele obveze zakupnine zbog čega su se ispunile ugovorne pretpostavke za otkaz Ugovora o zakupu. Tužitelj je još jednom pokušao lažno prikazati Tuženicu kao odgovornu za svoj poslovni neuspjeh, dok je jedini i isključivi odgovorni sam Tužitelj, jer da je isti uredno ispunjavao svoje obveze sukladno Ugovoru o zakupu Zakupodavac ne bi imao razloga otkazati Ugovor o zakupu, pa bi Tužitelj i dalje mogao uredno poslovati.

Daljnji navodi Tužitelja da zbog oduzimanja posjeda ne može poslovati zbog čega mu je narušen ugled je još jedan primjer irelevantnih i lažnih navoda Tužitelja kojima pokušava, u prvom redu samog sebe, a onda i sud, uvjeriti da je netko drugi odgovoran za njegov poslovni neuspjeh. Također je nejasno na koji „ugled“ Tužitelj misli u svojim navodima budući da se radi o trgovačkom društvu koje ne ispunjava svoje ugovorne obveze, čiji radnici nemaju, npr. potrebne radne dozvole (*zbog čega su Tužitelj i zakonska zastupnica tužitelja prekršajno kažnjeni*).

Dokaz: -priklop ovosudnog spisa, posl. br. Ovr-3174/2019

-priklop ovosudnog spisa, posl. br. Ovr-3175/2019
-zatražiti očitovanje Državnog inspektorata, Inspekcije rada
-zatražiti očitovanje Ministarstva turizma, Turističke inspekcije

Tužitelj nadalje navodi da su mu Tuženici onemogućili pristup svim pokretninama koje se nalaze u predmetnom poslovnom prostoru. Tuženica ističe kako nije u posjedu predmetnih nekretnina, pa slijedom navedenog nema bilo kakvih saznanja o pokretninama koje se nalaze u njima.

PRIVREMENA MJERA

VII. U odnosu na Prijedlog za određivanje privremene mjere predaje u posjed Tuženica ističe kako nisu zadovoljene zakonske pretpostavke za određivanje privremene mjere, te da stoga isto prijedlog treba odbiti kao neosnovan.

Naime prva i osnovna pretpostavka za određivanje privremene mjere je da Predlagatelj osiguranja učini vjerojatnim postojanje svoje nenovčane tražbine, koja bi u ovom slučaju bila predaja u posjed.

Međutim Predlagatelj osiguranja nema pravo na posjed iz očitog razloga da su mu Ugovori o zakupu na temelju kojih je bio u posjedu, otkazani dana 3. kolovoza 2019. Stoga Predlagatelj osiguranja nema pravni temelj za posjed predmetnih poslovnih prostora, odnosno kada bi se odredila privremena mjera to bi značilo da bi sud privremenom mjerom štitio nezakoniti posjed.

Tuženica osobito ističe da je dana 25. rujna 2019. Naslovnom sudu podnijela dva prijedloga za ovrhu radi ispražnjena i predaje nekretnine (koji predmeti se vode pod poslovnim brojem Ovr-3147/2019 i Ovr-3175/2019), a u kojim predmetima su donesena i Rješenja o ovrsi i to dana 10. listopada 2019.

Iz svega navedenog nedvojbeno proizlazi da nisu zadovoljene pretpostavke za donošenje privremene mjere radi osiguranja nenovčane tražbine propisane odredbom članka 346. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 , u daljnjem tekstu: **OZ**) jer Tužitelj nije učinio vjerojatnim postojanje svoje nenovčane tražbine, a što nije ni mogao jer nema pravni temelj koji je nužan za zakoniti posjed, a uz to donošenjem takve privremene mjere Naslovni sud bi opstruirao provođenje ovršnih postupaka koji su u tijeku pred istim sudom.

Upravo Tuženica (nikako Tužitelj) ima nenovčanu tražbinu prema Tužitelju, koju tražbinu Tuženica pokušava prisilno ostvariti u okviru ovršnih postupaka koji se vode pred ovim sudom.

VIII. Slijedom svega prethodno navedenog, Tuženica/Protivnica osiguranja predlaže Naslovnom sudu da odbije tužbeni zahtjev Tužitelja u cijelosti kao neosnovan i da odbije

Prijedlog za određivanje privremene mjere kao neosnovan, te da naloži Tužitelju da Tuženici nadoknadi trošak parničnog postupka u roku od 15 dana.

VLASTA KNEZOVIĆ