



Republika Hrvatska
Županijski sud u Sisku
Sisak, Trg Ljudevita Posavskog 5

Poslovni broj: GŽ-110/2021-5

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

Županijski sud u Sisku, u vijeću sastavljenom od sudaca mr. sc. Ane Beloglavec, predsjednice vijeća, Predraga Jovanića, člana vijeća i suca izvjestitelja te Ljiljane Milina, članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Nogometnog kluba "Zagreb", OIB 42653141010, Zagreb, Veslačka 1A, zastupanog po punomoćniku Predragu Iliću, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika Grada Zagreba, OIB 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, zastupanog po punomoćniku Marku Ramljaku, odvjetniku u Zagrebu, radi utvrđenja, odlučujući o žalbi tužitelja, izjavljenoj protiv presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-2235/2019-22 od 1. prosinca 2020., u sjednici vijeća održanoj 9. rujna 2021.,

p r e s u d i o j e

I. Uvažava se žalba tužitelja Nogometnog kluba "Zagreb" preinačuje se presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj: P-2235/2019-22 od 1. prosinca 2020., te se sudi:

Utvrđuje se, da su stranke - tužitelj Nogometni klub "Zagreb" kao zakupnik i tuženi Grad Zagreb kao zakupodavac - sklopili 1. veljače 2019. novi ugovor o zakupu sportske građevine, Nogometni centar "Zagreb", Zagreb, Veslačka 1a, neodređenog trajanja, pod istim uvjetima sadržanim u prethodnom ugovoru o zakupu te sportske građevine sklopljenom 26. veljače 2014. na određeno vrijeme.

II. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi troškove postupka u iznosu od 5.000,00 kn, u roku od 15 dana.

III. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi troškove žalbenog postupka u iznosu od 1.562,50 kn u roku od 15. dana.

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom je odlučeno:

" I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja Nogometnog kluba "Zagreb", OIB: 42653141010, koji glasi:

"Utvrđuje se, da su stranke - tužitelj Nogometni klub „Zagreb“ kao zakupnik i tuženi Grad Zagreb kao zakupodavac - sklopili 01. veljače 2019. novi Ugovor o

zakupu sportske građevine, Nogometni centar "Zagreb", Zagreb, Veslačka 1a, neodređenog trajanja pod istim uvjetima sadržanim u prethodnom ugovoru o zakupu te sportske građevine zaključenom 26 veljače 2014. na određeno vrijeme.

Tuženi je dužan tužitelju nadoknaditi troškove ovog parničnog postupka u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

II. Nalaže se tužitelju Nogometnom klubu "Zagreb", OIB: 42653141010, naknaditi tuženiku Gradu Zagrebu, OIB: 61817894937, parnični trošak u iznosu 10.625,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 1. prosinca 2020. do isplate po stopi određenoj prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, u roku 15 dana."

2. Protiv ove presude žalbu je podnio tužitelj i to zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja (članak 353. stavak 1. točke 1. i 2. Zakona o parničnom postupku "Narodne novine" broj: 148/11., pročišćeni tekst, 25/13., 89/14. i 70/19. - dalje: ZPP-a). Predlaže ukidanje pobijane presude i vraćanje predmeta prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje ili, podredno, preinačenje presude usvajanjem tužbenog zahtjeva i obvezivanjem tuženika na naknadu troškova postupka tužitelju. Traži troškove za sastavljanje žalbe.

3. U odgovoru na žalbu, tuženik se protivi žalbenim navodima kao neosnovanima i predlaže odbijanje žalbe.

4. Žalba je osnovana.

5. Žalitelj ne obrazlaže istaknuti žalbeni razlog bitne povrede odredaba parničnog postupka a ovaj drugostupanjski sud ne nalazi na bitne povrede odredaba parničnog postupka na koje mora paziti po službenoj dužnosti (članak 365. stavak 2 u vezi s člankom 354. stavak 2. točka 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a).

6. Prvostupanjski sud je potpuno i pravilno utvrdio činjenično stanje, ali je na tako utvrđeno činjenično stanje pogrešno primijenio materijalno pravo.

7. Tužitelj, kao zakupnik i tuženik kao zakupodavac su sklopili ugovor o zakupu sportske građevine, Nogometnog centra Zagreb (dalje: Ugovor (stranice 3-8 spisa) i to s trajanjem od 5. veljače 2014. (članak 1. ugovora) na vrijeme od pet godina i s trajanjem do 1. veljače 2019. (članak 4. ugovora).

7.1. Člankom 4. ugovora stranke su se sporazumjele da zakup može biti produžen ako zakupnik koristi i upravlja sportskom građevinom u skladu s obvezama utvrđenim tim ugovorom i Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 6/10, 12/10, 5/11 i 15/11 - dalje odluke) i zatraži produženje najkasnije trideset dana prije isteka roka zakupa, a produženje ugovora stranke mogu izvršiti u roku od osam dana od isteka ugovora.

7.2. Svojim dopisom od 13. prosinca 2018. (stranica 9 spisa) dostavljenom tuženiku, tužitelj je zatražio produženje spornog Ugovora. Na to traženje je tuženik odgovorio tek svojim dopisom od 1. travnja 2019. (stranica 10 i 11 spisa) i priopćio je tužitelju da ugovor neće produžiti jer da je tužitelj sportsku građevinu koja je predmet toga ugovora koristio protivno ugovornim odredbama i stoga tuženik traži od tužitelja predaju u posjed navedene građevine.

7.3. Tužitelj tvrdi da je zbog naprijed navedenoga došlo do prešutnog obnavljanja spornog ugovora i traži da sud presudom utvrdi da su, slijedom toga, stranke sklopile novi ugovor o zakupu navedene sportske građevine, od 1. veljače 2019. a neutvrđenog trajanja.

7.4. Tužitelj svoj tužbeni zahtjev temelji na odredbi članka 546. stavku 1. Zakona o obveznim odnosima - "Narodne novine" broj: 35/2005., 41/2008., 125/2011., 78/2015. i 29/2018. - dalje ZOO-a. Tom odredbom je propisano da, kad nakon proteka vremena za koje je ugovor o zakupu sklopljen zakupnik nastavi koristiti stvar, a zakupodavac se tome ne protivi, smatra se da je sklopljen novi ugovor o zakupu neutvrđenog trajanja, pod istim uvjetima kao prethodni.

7.5. Prvostupanjski sud je odbio tužbeni zahtjev stoga što je zauzeo pravno stajalište da nema mjesta primjeni naprijed citirane odredbe članka 546. stavka 1. ZOO-a jer je odredbom članka 21. Ugovora utanačeno da se na odnose koji nisu uređeni tim ugovorom primjenjuju gradski propisi o zakupu poslovnog prostora, opći propisi o zakupu i propisi o sportskim građevinama, a da je odredbom članka 28. odluke propisano da ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11., 64/15. i 112/18. – dalje ZZKPP-a). Odredbom članka 4. stavak 3. i 4. ZZKPP-a je propisano da ugovor o zakupu poslovnog prostora jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mora biti sastavljen u pisanom obliku, a ništetan je ugovor je sklopljen protivno navedenoj obvezi. Zaključno, prvostupanjski sud smatra da bi prešutno obnavljanje spornog ugovora bilo protivno prisilnom propisu (naprijed citiranom) pa da bi takav ugovor bio ništetan i stoga je odbio tužbeni zahtjev kao neosnovan.

7.6 Naprijed navedeno pravno stajalište prvostupanjskog suda je pogrešno jer ono zanemaruje činjenicu da su stranke odredbom članka 4. ugovora jasno i određeno uredile način i uvjete za produženje toga Ugovora, a odredbom članka 21. ugovora su se stranke sporazumjele da se na odnose koji nisu uređeni tim ugovorom primjenjuju gradski propisi o zakupu poslovnog prostora, opći propisi o zakupu i propisi o sportskim građevinama. Dakle, budući da su odredbom članka 4. ugovora stranke u cijelosti uredile način i uvjete za produženje ugovora, ne može se zaključiti da bi se na to sporno pitanje supsidijarno primjenjivali propisi nabrojani u citiranom članku 21. ugovora, jer odredbom članka 21. ugovora je jasno utanačeno da se propisi navedeni u tom članku primjenjuju na odnose koji nisu uređeni tim Ugovorom, a ugovorom je u cijelosti uređen način produženja ugovora. Na odnose među strankama koje su one uredile međusobnim ugovorom u skladu s načelima slobode uređivanja obveznih odnosa (članak 2. ZOO-a) primjenjuju se prvenstveno ugovorne odredbe.

7.7. Osim toga, u pravu je žalitelj kada tvrdi da ovdje nema mjesta primjeni odredaba ZZKPP-a i zbog toga što je predmet spornog ugovora zakup sportske građevine, a na istu se ne odnose odredbe ZZKPP-a. Ovo stoga, što se odredbe tog zakona odnose na poslovne prostore (kao što i sam naziv kazuje) a odredbom članka 2. stavak 3.-7. ZZKPP-a je propisano da se poslovnim prostorom u smislu toga Zakona smatraju poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu, poslovnom prostorijom se smatra jedna ili više prostorija u poslovnoj i stambenoj zgradi namijenjen obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz, a garaža je prostor za smještaj vozila dok je garažno mjesto prostor za smještaj vozila u garaži. Ovdje treba dodati da je sporni ugovor izrijekom sklopljen "o zakupu sportske građevine" pa su neosnovane tvrdnje tuženika da je riječ o poslovnom prostoru jer da je dio istoga poslovne naravi.

7.8. Dakle, pogrešno je i ukazivanje prvostupanjskog suda na odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-420/2010 od 31. ožujka 2010. kojom je zauzeto stajalište da je odredbom ZZKPP-a cjelovito uređeno pitanje zakupa poslovnog prostora pa na odnose u vezi tog pitanja nema mjesta supsidijarnoj primjeni općih propisa obveznog prava o zakupu (odredaba ZOO-a).

7.9. Za ukazati je da je postupanje tuženika, koji se nije očitovao na pravovremeni zahtjev tužitelja za produljenje ugovora, a potom je, dva mjeseca nakon isteka ranijeg ugovora dopisom obavijestio tužitelja da ugovor ne želi obnoviti, suprotno načelu savjesnosti i poštenja (članak 4. ZOO-a). Ovo stoga što u tome dopisu tuženik tvrdi da se tužitelj nije pridržavao ugovornih odredaba, a unatoč tim tvrdnjama tuženik nije nikada tijekom trajanja ugovora upozorio tužitelja radi nepridržavanja ugovornih odredaba niti je ugovor otkazao. Odredbama članka 19. ugovora stranke su se sporazumjele da zakupodavac može otkazati ugovor ako zakupnik i nakon opomene zakupodavca koristi sportsku građevinu protivno ugovoru, ili sportskoj građevini nanosi znatniju štetu koristeći sportsku građevinu bez potrebne pažnje, kao i iz svih zakonom i Odlukom Grada Zagreba predviđenih razloga.

8. Iz svega naprijed navedenoga, za zaključiti je da je ugovor o zakupu sportske građevine, između stranaka, prešutno obnovljen, temeljem ranijeg ugovora te je tužbeni zahtjev osnovan. Stoga je žalba tužitelja uvažena i, pravilnom primjenom materijalnog prava, preinačena pobijana prvostupanjska presuda (članak 373. točka 3. ZPP-a).

9. Budući da je tužitelj uspio u ovome postupku, tuženik je obavezan tužitelju naknaditi troškove postupka u iznosu od 5.000,00 kn (članak 154. stavak 1. ZPP-a).

9.1. Navedeni troškovi se odnose na zastupanje tužitelja po kvalificiranom punomoćniku, odvjetniku (vrijednost predmeta spora je 10.001,00 kn) i to: za sastavljanje tužbe iznos od 1.000,00 kn (Tbr. 7/1. Tarife o nagradama i naknadi troška za rad odvjetnika „Narodne novine“ broj: 142/12., 103/14., 118/14. i 107/15. – dalje: Tarife), za sastavljanje tzv. „obrazloženog“ podneska od 25. srpnja 2019. iznos od 1.000,00 kn (Tbr. 8/1. Tarife) i za zastupanje na dva ročišta na kojima se raspravljalo o glavnoj stvari iznos od po 1.000,00 kn (Tbr. 9/1. Tarife). To su ročišta

Broj zapisa: **eb2ff-7507d**

Kontrolni broj: **074c5-9f21a-75a43**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ANA BELOGLAVEC, L=SISAK, O=ŽUPANIJSKI SUD U SISKU, 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, **Županijski sud u Sisku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.