

ANA BARNJAK BAGARIĆ
odvjetnica
MAKARSKA
Alkarska broj 4
tel/fax 021 611255
email: abarnjak.lex@gmail.com

P-1360/20

~~V. Jović~~
V. Soćo

OPĆINSKOM SUDU U MAKARSKOJ

TUŽITELJ : HAIR SPA j.d.o.o. Živogošće, Porat broj 125, (OIB 15741981916), zastupano po članu uprave-direktoru Borisu Vukoji iz Živogošća, Porat broj 125, (OIB 84176172603), a ovaj po punomoćnici ANI BARNJAK BAGARIĆ, odvjetnici u Makarskoj,

TUŽENI : 1. DOLORES JOVIĆ kći Mile, Makarska, Biokovska broj 29, (OIB 20872618814),
2. IGOR VIDOVIĆ sin Mile, Makarska, Biokovska broj 29, (OIB 56097199987),

TUŽBA

radi isplate.-

-v.s. 257.922,10 kuna
-punomoć se prilaže

Tužitelj u svojstvu zakupnika, te tuženi ad/1 i ad/2 u svojstvu zakupodavaca su zaključili ugovor o zakupu poslovnog prostora i to u naravi dućana i jedne prostorije u prizemlju u površini od 64 m², sa istočne i sjeverne strane zgrade (bivši lokal s praonicom i drvarnicom) označene kao čestica zgrade 228 upisane u zk.ul. 54 KO Makarska-Makar (E-2), a koji ugovor je u potpisima ugovaratelja ovjeren dana 20.11. 2017. godine od strane javnog bilježnika Ante Pejkovića u Makarskoj, pod br. OV-5565, 5566/17.

D o k a z : navedeni ugovor o zakupu poslovnog prostora i verificirani zk. izvadak iz zk.ul. 54 KO Makarska-Makar (E-2), što se priloženo dostavlja.

Tužitelj, te tuženi ad/1 i ad/2 su naprijed navedeni ugovor zaključili na određeno vrijeme i to na vrijeme od 10 godina, počev od 01. prosinca 2017. godine do 30. studenog 2027. godine sa planiranom namjerom produženja istog za daljnji period od 10 godina pod istim uvjetima, s tim da su ujedno tužitelji i tuženi ad/1 i ad/2 dana 21. 11. 2017. godine zaključili Aneks naprijed navedenog ugovora o zakupu poslovnog prostora, te istim definirali da zakupni odnos počinje od 01. siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2027. godine.

D o k a z : kao gore, te navedeni Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, koji se priloženo dostavlja.

Sukladno članku 8. naprijed navedenog ugovora o zakupu tužitelj je za potrebe obavljanja svoje registrirane djelatnosti izvršio u predmetni poslovni prostor znatna ulaganja o svom trošku, a koja ulaganja su podrazumijevala znatne preinake i adaptacije kako bi se u istom obavljala frizerska djelatnost, a sa kojim ulaganjem su tuženi bili upoznati kao i sa konačnim izgledom i rasporedom uređenog prostornog prostora, a posebno tužena ad/1 koja je ujedno bila korisnica frizerskih usluga tužitelja. Tužitelj je navedena ulaganja financirao kako vlastitim sredstvima, tako i većim dijelom kreditnim sredstvima za male poduzetnike od strane Hrvatske agencije za malo gospodarstvo, inovacije i investicije (HAMAG-BICRO), a koja kreditna sredstva je realizirao tek u proljeće 2018. godine i od kada, pa do sredine prosinca 2018. godine (*izuzev ljetnog perioda-zbog zabrane radova*), je vršio ulaganja u predmetni poslovni prostor da bi u istom sa svojom djelatnošću stvarno započeo tek 17. prosinca 2018. godine /ponedjeljak/ (*formalno prijava prvog otvaranja 14.12.2018.g.*).

D o k a z : kao gore, neka se od Hrvatske agencije za malo gospodarstvo, inovacije i investicije (HAMAG-BICRO), zatraže podaci o kreditnim sredstvima koja je tužitelj ostvario u 2018. godini., te izlist „Fiskalizacije-Pregled detaljnih podataka poslovnog prostora” za tužitelja, koji se priloženo dostavlja.

Međutim, tužitelj je obavljajući svoju djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru utvrdio da su zajedničke instalacije zgrade poprilično dotrajale i ne ispunjavaju svoju svrhu, te spajanje predmetnog poslovnog prostora na kanalizacijsku mrežu je posve neadekvatno, što je praktički stvorilo najezdu štakora u predmetni poslovni prostor, te su bliske susrete s tim glodavcima nažalost u više navrata imale priliku ostvariti i korisnici tužiteljevih usluga, da bi potom od proljeća 2019. godine u predmetnom poslovnom prostoru nastao problem vlaženja zidova, te time posljedično stvaranje gljivica na zidovima i inventaru u vlasništvu tužitelja, a što je svakako bilo neprihvatljivo iz estetskih razloga, te je osobito negativno utjecalo na respiratorno zdravlje zaposlenica tužitelja, da bi potom navedeno vlaženje posljedično uvjetovalo u predmetnom poslovnom prostoru nastanak nesanosnog mirisa (bolje rečeno postojanje smrada tzv. tufine), što svakako nije okruženje u kojem je prikladno obavljati djelatnost, a isto tako nije prikladan niti za korisnike tužiteljevih (frizerskih) usluga.

Nadalje, početkom lipnja 2019. godine uslijed jačih kiša došlo do izbivanja vode iz sifona u WC-a predmetnog poslovnog prostora, te izlivanja iste u predmetni poslovni prostor, zbog čega je tužitelj pored ranije opisanih otegotnih okolnosti bio primoran sa danom 03. 06. 2019. godine obustaviti svoju registriranu djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru (*anografske oznake „Trg Tina Ujevića 2” u Makarskoj*), a o čemu je upoznao tužene, odnosno da je isti objektivno onemogućen da obavljanju svoje djelatnosti, uz pokušaje tužitelja da sa tuženima utvrdi način otklanjanja svih nedostataka predmetnog poslovnog prostora, kao i neplaćanje dogovorenog zakupa dok se ne uklone nedostaci u predmetnom poslovnom prostoru, a s čim potom nije bilo adekvatnog dogovora.

D o k a z : saslušanje zz tužitelja i tuženika, očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka građevinske struke, te po potrebi drugi dokazi.

U opisanim okolnostima tužitelj se službeno obratio tuženima pisanim putem dopisima od 07. kolovoza 2019. godine (*preporučenom pošiljkom putem punomoćnice*) kojima je pozvao tužene ad/1 i ad/2 da najkasnije do 30. rujna 2019. godine uklone nedostatke u predmetnom poslovnom prostoru, na način da osobno ili angažmanom ovlaštenih radnika otklone sve uzroke vlaženja predmetnog poslovnog prostora, kao i ujedno svojim radnjama uklone nesnosan (ustajali) miris u predmetnom poslovnom prostoru, te tužitelju omogućće redovito i neometano obavljanje svoje djelatnosti u istom, a ukoliko u udjeljenom roku ne postupe po tom pozivu tužitelja tada se predmetni ugovor o zakupu poslovnog prostora i Aneks istog raskidaju sa danom 30. rujna 2019. godine.

D o k a z : dopisi tužitelja od 07. kolovoza 2019. godine, koje se priloženo dostavljaju.

Povodom tog tužiteljevog pisanog obraćanja tuženi ad/1 i ad/2 su se očitovali pisanim putem putem svojih punomoćnica dopisom od 21. kolovoza 2019. godine u bitnom negirajući bilo kakvu odgovornost za naprijed opisano stanje predmetnog poslovnog prostora, imputirajući tužitelju da je preinake istog činio bez njihove suglasnosti, ugradio klapnu u kanalizacijski sustav odnosno da je nestručno obavio radove u predmetnom poslovnom prostoru, kao i da će tuženi kroz 9. mjesec ukoliko dođe do nastavka zakupnog odnosa napraviti izolaciju zgrade u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor.

D o k a z : dopis tuženika od 21. kolovoza 2019. godine, koji se priloženo dostavlja.

Pored opisane pisane komunikacije između tužitelja i tuženih, bilo je i naknadno višekratnih usmenih sastanaka radi pokušaja mirnog rješenja međusobnih odnosa, pa su tako isti o zajedničkom trošku radi procjene stanja predmetnog poslovnog prostora i o kojim bi se nedostacima istog radilo angažirali stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Katiju Marče, dipl.inž. građ. koja je u studenom 2019. godine sačinila svoje građevinsko vještačenje u bitnom navodeći da su pojava gljivica i tragovi vlaženja u predmetnom poslovnom prostoru uzrokovani velikom količinom vlage koja se pojavljuje na vanjskim zidovima, odnosno zbog neizvedene izolacije na zgradi (hidro i termo), kao i nestručno izvedene odvodnje otpadnih voda sa objekta.

D o k a z : građevinsko vještačenje stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Katije Marče, dipl. inž. građ. iz Makarske, iz studenog 2019. godine, koje se priloženo dostavlja.

Po izradi navedenog građevinskog vještačenja, pa i daljnjih prijedora oko tumačenja istog, tuženi ad/1 i ad/2 su ponudili tužitelju da će do 01. 02. 2020. godine o svom trošku ukloniti nedostatke izolacije i internog kanala odvodnje zgrade, te da ovdašnji tužitelj od 01.07. 2019. godine, pa do otklanjanja nedostataka predmetnog poslovnog prostora ne plaća ugovorenu zakupninu, s tim da su tuženi ad/1 i ad/2 odbili sanirati o svom trošku unutarnje zidove (čišćenje, impregnacija istih i sl.), da bi se potom tuženi u kasnijem usmenom dogovoru sa tužiteljem suglasili da o svom trošku saniraju i unutrašnjost predmetnog poslovnog prostora.

D o k a z : kao gore, e-mail dopisi punomoćnika tužitelja i tuženih od 17.prosinca 2019.g. i 27. prosinca 2019. godine, koji se priloženo dostavljaju.

Međutim, do realizacije radova do roka od 01. 02. 2020. godine nije došlo, da bi tužitelj pisanim obavijestima od 25. svibnja 2020. godine sukladno odredbi članka 370. ZOO izvijestio tuženike ad/1 i ad/2 o namjeri izmjene ili raskida predmetnog ugovora o zakupu i njegova Aneksa s obzirom na izmijenjene okolnosti (epidemija bolesti uzrokovana COVID-19 virusom), a sve ovisno o pravičnoj ponudi ili ponudama ovdašnjem tužitelju.

D o k a z : obavijesti tužitelja od 25. svibnja 2020. godine, koje se priloženo dostavljaju.

Navedene obavijesti u smislu odredbe članka 370. ZOO tuženi ad/1 i ad/2 su posve ignorirali, te su kao očitovanje na tu obavijest dopisom od 03.06. 2020. godine u bitnom izvijestili tužitelja da će radovi za sanaciju predmetnog poslovnog prostora biti dovršeni do 15. lipnja 2020. godine, sa nadom da će tužitelj od tog datuma nastaviti sa radom i uplatom zakupnine sukladno ugovoru o zakupu poslovnog prostora, da bi isto tako tuženi ad/1 i ad/2 dopisom od 19. 06. 2020. godine pozvali tužitelja da nastavi sa radom od 01. srpnja 2020. godine, te zatim obaviješću od 02. 07. 2020. godine izvijestili tužitelja (*zaprimiteljenu 03. srpnja 2020.g.*) da raskidaju predmetni ugovor o zakupu poslovnog prostora i Aneks tog ugovora, sa zahtjevom za predaju u posjed predmetnog poslovnog prostora, a na koji potonju obavijest se tužitelj iscrpno očitovao dopisom od 16. srpnja 2020. godine, te se istim pozvao na pravo zadržanja (retencije) predmetnog poslovnog prostora sukladno odredbi članka 72. st. 1. ZOO i to do namirenja svog potraživanja na ime nužnih i korisnih troškova.

D o k a z : dopisi tuženika od 03.06.2020.g., 19.06.2020.g. i 02. 07. 2020. godine, te dopis tužitelja od 16. srpnja 2020. godine, koji se priloženo dostavljaju.

Naime, prilikom izrade naprijed navedenog građevinskog vještačenja, tužitelj je od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Katije Marče, dipl.inž. građ. ujedno zatražio i procjenu (iskaz) nužnih, te korisnih troškova na ime njegovih ulaganja u predmetni poslovni prostor, a koji zahtjev tužitelja je bio poznat tuženima ad/1 i ad/2, te je imenovana vještakinja u studenom 2019. godine sačinila i građevinsko vještačenje koje se odnosi na iskaz nužnih i korisnih troškova na ime ulaganja ovdašnjeg tužitelja u predmetni poslovni prostor i koja je s tim u svezi utvrdila ukupni iznos od 206.337,68 kuna bez PDV-a, odnosno od čega je iznos od 2.000,00 kuna bez PDV-a za nužne troškove, te iznos od 204.337,68 bez PDV-a za korisne troškove, što sveukupno (sa PDV-om) daje iznos od 257.922,10 kuna.

D o k a z : građevinsko vještačenje-iskaz nužnih i korisnih troškova stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Katije Marče, dipl. inž. građ. iz Makarske, iz studenog 2019. godine, koje se priloženo dostavlja.

Međutim, kako između tužitelja i tuženih nije postignut dogovor oko nastavka predmetnog zakupnog odnosa, te s obzirom da tuženi ad/1 i ad/2 ne priznaju tužiteljeva ulaganja u predmetni poslovni prostor, a koji prostor tužitelj ne koristi od 03. lipnja 2019. godine, to je stoga isti kao zakupnik pozivom na naprijed navedeno građevinsko vještačenje (*iskaz nužnih i korisnih troškova*) primoran zatražiti zaštitu svojih prava putem Naslovnog suda.

D o k a z : kao gore, te po potrebi drugi dokazi.

Poradi toga tužitelj podnosi ovu tužbu predlažući Naslovnom sudu provesti postupak sukladno odredbama ZPP-a te nakon toga makar i zbog ogluhe donijeti slijedeću :

p r e s u d u

I/ Nalaže se tuženima ad/1 DOLORES JOVIĆ kći Mile iz Makarske, Biokovska broj 29, (OIB 20872618814), i ad/2 IGORU VIDOVIĆU sinu Mile iz Makarske, Biokovska broj 29, (OIB 56097199987), da solidarno isplate tužitelju na ime nužnih i korisnih troškova iznos od 257.922,10 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče počev od 04. srpnja 2020. godine i koja se određuje sukladno članku 29. st.2. Zakona o obveznim odnosima, odnosno uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, pa sve do konačne isplate.

II/ Nalaže se tuženima ad/1 i ad/2 da roku od osam (8) dana solidarno naknade tužitelju troškove postupka, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od dana presuđenja, a koja se određuje sukladno članku 29. st.2. Zakona o obveznim odnosima, odnosno uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, pa sve do konačne isplate.

U Makarskoj, dne 23. prosinca 2020. godine

**pristojba tužbe plaćena.*

Tužitelj po pun.

Ana
Barnjak
Bagarić

Digitally signed
by Ana Barnjak
Bagarić
Date:
2020.12.24
14:06:12 +01'00'



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Makarskoj

Obavijest o primitku elektroničkog podneska

kojom se potvrđuje da je **Ana Barnjak Bagarić**, OIB **62499519565**, dana **24.12.2020.** u **14:28:49** sati u svojstvu **Odvjetnik** šustavu za komunikaciju sa sudovima elektronskim putem predao pošiljku čiji sadržaj je naveden u nastavku.

Osnovni podaci pošiljke

	Općinski sud u Makarskoj
	Parnični postupak
	257.922,10 kn
	Punomoćnik tužitelja
	-

Stranke

1.	Tužitelj	HAIR SPA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge	Porat 125, 21327 Živogošće, Hrvatska	15741981916
----	----------	---	---	-------------

Protustranke

1.	Tuženik	DOLORES JOVIĆ	Biokovska 29, 21300 Makarska, Hrvatska	20872618814
2.	Tuženik	IGOR VIDOVIĆ	Biokovska 29, 21300 Makarska, Hrvatska	56097199987

Podnesak

	Tužba
	HAIR SPA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge