



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Pazin, Dršćevka 1

Prislijenos: 16 - 01 - 2018		3
Klasifikacijski oznaka	Org. jed.	
440-02/12-02/45		4
Uredbeni broj	Pril.	Vrij.
436-18-42		

## U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

### R J E Š E N J E I P R E S U D A

Trgovački sud u Pazinu, po sucu pojedincu Ivanu Dujiću, u pravnoj stvari tužitelja CENTRA ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU, Zagreb, Ivana Lučića 6, OIB: 38083028711, (pravni slijednik ranijih tužitelja Hrvatskog fonda za privatizaciju, Zagreb, I. Lučića 6 i Agencija za upravljanje državnom imovinom, Zagreb, Ivana Lučića 6), protiv tuženika BUP d.o.o. u stečaju Buzet, Sv. Ivana 6, OIB: 52397973635, kojeg zastupa punomoćnik Mladen Gajski, odvjetnik u Zagrebu, Zrinjevac br. 17/II, radi utvrđenja osnovanosti tražbine, nakon održane javne glavne rasprave zaključene 29. studenog 2017. u prisutnosti punomoćnice (zaposlenice) tužitelja i zamjenice punomoćnika tuženika, na dan objave 15. siječnja 2018.

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da je tužba povučena u dijelu tužbenog zahtjeva koji glasi:

„Nalaže se tuženiku da tužitelju s osnova zakupnine za 2007.g. isplati iznos od 1.152.096,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 15. travnja 2008.g. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodili tekućem polugodištu za 8%.“.

i p r e s u d i o j e

I Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

„Utvrđuje se da je osnovana tražbina tužitelja-stečajnog vjerovnika Centra za restrukturiranje i prodaju iz Zagreba, Ivana Lučića 6, OIB: 38083028711 prema tuženiku-stečajnom dužniku BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sveti Ivan 6, OIB: 52397973635 u iznosu od 9.886.072,36 kn kao tražbina drugog višeg isplatnog reda.“.

II Nalaže se tužitelju da tuženiku u roku od osam dana naknadi troškove postupka u iznosu od 442.837,50 kuna, dok se u preostalom dijelu zahtjev tuženika za naknadu troškova postupka odbijen je kao neosnovan.

### Obrazloženje

14. travnja 2010. tužitelj Hrvatski fond za privatizaciju podnio Općinskom sudu u Pazinu tužbu protiv tuženika BUP d.o.o. Buzet. Navodi da je sa tuženim 9. listopada 1998. zaključio Ugovor o zakupu kojim je tuženik preuzeo na korištenje poslovni prostor i opremu

bivše «Istarske pivovare» neidentificiranog vlasništva s ciljem organiziranja proizvodnje piva. Na temelju ovog Ugovora tuženik je uredno podmirivao ugovorne obveze do zaključno za 2004., a visina zakupnine je utvrđena na temelju čl. 5. Ugovora i to u visini dvostrukog iznosa amortizacije obračunate sukladno poslovnim knjigama i inventurnim listama sastavljenim 1. srpnja 1993. prilikom zatvaranja pogona likvidirane bivše «Istarske pivovare». Također, stavkom 2. je utvrđeno da ta zakupnina za 1998. iznosi 1.152.096,00 kn, a iznos će se u narednim periodima usklađivati sa iznosom obračunate amortizacije, te će se ista obračunavati godišnje prilikom sastavljanja godišnjeg računa za proteklu poslovnu godinu i dospijeva na plaćanje u roku od 15 dana od dana sastavljanja završnog računa. Obzirom da se tuženik izjasnio da osnovna sredstva nisu vlasništvo BUP-a d.o.o. Buzet te da nije dozvoljeno u računovodstvene evidencije knjižiti obračun amortizacije sukladno Pravilniku o amortizaciji, Zakonu o porezu na dobit i Međunarodnim računovodstvenim standardima br. 4. i 16. tuženik nije knjižio amortizaciju na navedena osnovna sredstva, sukladno gore navedenom Ugovoru o zakupu (članak V) te je Odlukom direktora tuženika Zdravka Čurića Hrvatskom fondu za privatizaciju u razdoblju od sklapanja Ugovora pa sve do zaključno sa 2004. plaćao zakupninu u iznosu od 1.152.096,00 kn godišnje. U predmetu Općinskog suda u Pazinu br. P-80/09-38 između istih stranaka je utužena zakupnina za 2005. i 2006.g., a u tijeku kojeg parničnog postupka je na ročištu 15. listopada 2008. saslušan direktor Zdravko Čurić upravo na okolnost kada je iskazao da je visina zakupnine od 1.152.096,00 kn između tužitelja i tuženika do 2005. isplaćivana i nikada nije bila sporna. Stoga proizlazi da su stranke usmeno ugovorile, a potom i potvrdile pismeno veću zakupninu od one koja je u Ugovoru određena obzirom da se vezivala za iznos obračunate amortizacije protivno zakonskim propisima jer se radi o imovini tužitelja koju tuženik nije mogao voditi u svojim poslovnim knjigama, kao ni obračunavati amortizaciju s osnova iste, te se takva protuzakonita odredba ima smatrati ništavom, ali ne povlači istodobno i ništavost cjelokupnog Ugovora o zakupu. Dakle, ugovorne strane, ovdje stranke u postupku, suglasno su izmijenile odredbu članka V Ugovora o zakupu od 9 listopada 1998. temeljem kojeg je tuženik plaćao gore navedenu zakupninu u iznosu od 1.152.096,00 kuna. Iako promjena ugovorne odredbe članka V nije bila izvršena u obliku propisanom Zakonom smatramo da se ovdje ima primijeniti odredba članka 73. Zakona o obveznim odnosima koji govori o konvalidaciji ugovora kojem nedostaje pismena forma. Prema tom članku, ako su stranke u cijelosti ili pretežnom dijelu ispunjavale obveze koje proizlaze iz Ugovora, onda se može smatrati da su sklopile pravovaljani Ugovor o zakupu unatoč tome što nije sklopljen u pismenom obliku. Tako je navedeno i u Odluci Vrhovnog suda RH br. 816/2006-2 od 04. lipnja 2009.g. ("valjan je usmeni ugovor o zakupu koji je izvršen u pretežnom dijelu"). Također i prema Odluci Vrhovnog suda RH II-Rev-174/98 od 30. siječnja 2002. valjan je usmenu ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je izvršavan tako da je zakupodavac predao posjed i da se zakupac nalazi u posjedu poslovnog prostora i da je izvjesno vrijeme plaćao zakupninu, kao i Odluci tog suda broj Rev-208/96 od 19. siječnja 2000. Da je to bila prava volja stranaka (visina zakupnine od 1.152.096,00 kn) dokazuje izjava tadašnjeg direktora BUP-a d.o.o. Buzet, od 6. rujna 2002., kao i njegovo usmeno obrazloženje Ugovora dano na ročištu 15. listopada 2008., tj. ispunjavanje ugovorne obveze do 2005. Zakupnina je bitan sastojak ugovora o zakupu te je obveza plaćanja zakupnine temeljna obveza zakupnika. Na osnovu navedenog tužitelj potražuje od tuženika za 2007., 2008. i 2009. zakupninu te predlaže donijeti slijedeću presudu:

„Nalaže se tuženom BUP d.o.o. Buzet, Sv. Ivan 6 da tužitelju Hrvatskom fondu za privatizaciju, Zagreb, I. Lučića 6-8

- s osnova zakupnine za 2007.g. isplati iznos od 1.152.096,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 15. travnja 2008.g. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodili tekućem polugodištu za 8%,

- s osnova zakupnine za 2008.g. isplati iznos od 1.152.096,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 15. travnja 2009.g. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodili tekućem polugodištu za 8%,
- s osnova zakupnine za 2009.g. isplati iznos od 1.152.096,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 15. travnja 2010.g. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodili tekućem polugodištu za 8%.“.

U odgovoru na tužbu tuženik je naveo da osporava osnovanost tužbe i visina tužbenog zahtjeva u cijelosti. Točno je da su stranke 9. listopada 1998. sklopile Ugovor o zakupu. Uvidom u točku V. stavak II. Ugovora vidljivo je da su stranke ugovorile zakup za 1998.g. u iznosu od 1.152.96,00 kn, a koji će se iznos u narednim periodima usklađivati s iznosom obračunate amortizacije. Temeljem citirane odredbe tuženik nema nikakva dugovanja prema tužitelju, dapače, isti je dosadašnjim isplatama zakupnine preplatio svoje obveze. Nadalje, tuženik ističe prigovor litispendencije, s obzirom je tužitelj u pogledu istog zahtjeva već pokrenuo parnicu koja se vodi pred Općinskim sudom u Pazinu pod posl.br. P-80/09.

Rješenjem posl.br. P-159/10-7 od 22. ožujka 2011. Općinski sud u Pazinu se oglasio nenadležnim te je predmet, po pravomoćnosti tog rješenja, dostavljen Trgovačkom sudu u Rijeci, Stalnoj službi u Pazinu. Dana 1. travnja 2015. je, temeljem čl. 7. Zakona o područjima i sjedištima sudova (NN 128/14), osnovan Trgovački sud u Pazinu (za područje Istarske županije), koji je preuzeo predmete Trgovačkog suda u Rijeci, Stalne službe u Pazinu, uključujući i ovaj.

Na ročištu od 8. travnja 2013. tužitelj je naveo da je tuženikov prigovor litispendencije osnovan u dijelu tužbenog zahtjeva u kojem se potražuje zakupnina za 2007. godinu te da će u tom dijelu povući tužbu.

U podnesku od 30. travnja 2013. tužitelj Agencija za upravljanje državnom imovinom (pravni slijednik ranijeg tužitelja Hrvatskog fonda za privatizaciju) je naveo da je protiv tuženika podnio tužbu zbog isplate zakupnine za 2007., 2008. i 2009. uz zakonsku zateznu kamatu, s alternativnim tužbenim zahtjevom s osnova naknade zbog stjecanja bez osnova za razdoblje od 2005. do 2009. Naime, temeljem čl. V Ugovora o zakupu od 09.10.1998., tuženik je tužitelju trebao plaćati godišnju zakupninu u iznosu od 1.152.096,00 kn za korištenje poslovnog prostora i opreme bivše Istarske pivovare u Buzetu2, koji u naravi čini proizvodno tehnološku cjelinu - pogon za proizvodnju piva, s rokom dospeljeća plaćanja zakupnine za proteklu godinu najkasnije do 15.04. slijedeće godine. Tuženik nije podmirio utuženu zakupninu, a nije podmirio niti dugovanje na ime zakupnine za 2010., 2011. 2012. koje je bio dužan platiti budući je plaćanje dospjelo tijekom trajanja ove parnice, iako tuženik poslovni prostor do kontinuirano i nesmetano koristi temeljem sklopljenog Ugovora. Prema obračunu dugovanja nadležne službe tužitelja, vidljivo je da je tuženik dužan na ime zakupnine za razdoblje od 2005. do 2012., ukupan iznos od 9.216.768,00 kn, dakle da je tuženik dužan tužitelju isplatiti i iznose dospjele zakupnine za 2010., 2011. i 2012. Sukladno naprijed iznesenom, tužitelj preinačuje tužbu povećanjem tužbenog zahtjeva za iznos zakupnine za 2010., 2011. i 2012. Tužitelj smatra da je ovlašten na ovu preinaku tužbe u smislu čl. 190. i 191. st. 2. Zakona o parničnom postupku te da se tuženik ne može protiviti ovoj preinaci tužbe. Među strankama u istoj pravnoj stvari, u tijeku parnični postupak u kojem je donesena prvostupanjska presuda Općinskog suda u Pazinu, stalna služba u Buzetu P-80/09 od 16.12.2009., u kojem je utužena zakupnina za 2005., 2006. i 2007., koja se po žalbi

tužitelja još uvijek nalazi na rješavanju kod županijskog suda u Puli. Sukladno navedenom te slijedom prigovora tuženika, tužitelj sada uređuje i specificira svoj tužbeni zahtjev za plaćanje zakupnine za razdoblje od 01.01.2008. do 31.12.2012., u iznosu od 1.152.096,00 kn godišnje, uz istovremeno povlačenje tužbenog zahtjeva u preostalom dijelu, te predlaže da sud donese rješenje kojim se dopušta preinaka tužbe i da sud nakon provedenog postupka uvaži specificirani tužbeni zahtjev i donese slijedeću presudu:

„Nalaže se tuženiku BUP d.o.o., Buzet, Sveti Ivan broj 6, OIB: 52397973635, da isplati tužitelju Agenciji za upravljanje državnom imovinom, Ivana Lučića 6, OIB: 75666130770, iznos od 5.760.480,00 kn uz zakonsku zateznu kamatu prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, kako slijedi:

- na iznos od 1.152.096,00 kn od 15.04.2009. do isplate,
- na iznos od 1.152.096,00 kn od 15.04.2010. do isplate,
- na iznos od 1.152.096,00 kn od 15.04.2011. do isplate,
- na iznos od 1.152.096,00 kn od 15.04.2012. do isplate,
- na iznos od 1.152.096,00 kn od 15.04.2013. do isplate,

te da mu nadoknadi troškove ovog parničnog postupka, sve u roku od 15 dana.“.

Na ročištu za glavnu raspravu održanom 4. listopada 2017. tuženik je naveo da se ne protivi djelomičnom povlačenju tužbe koju je tužitelj izvršio podneskom od 30. travnja 2013. odnosno u dijelu u kojem se traži zakupnina za 2007.

Dakle, tužitelj je povukao tužbu u dijelu u kojem je tražio zakupninu za 2007. godinu, a tuženik je na povlačenje pristao pa je, temeljem odredbe čl. 193. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP), valjalo riješiti kao u izreci rješenja sadržanog u ovoj odluci.

Rješenjem posl.br. P-1426/12-28 od 16. svibnja 2013. prekinut je postupak jer je nad tuženikom otvoren postupak predstečajne nagodbe.

U podnesku od 11. srpnja 2016. tužitelj Centar za restrukturiranje i prodaju (pravni slijednik Agencije za upravljanje državnom imovinom) naveo je da je 27. lipnja 2016. Trgovački sud u Pazinu, u stečajnom postupku koji se vodi pod posl. brojem St-193/15 nad stečajnim dužnikom BUP d.o.o. u stečaju Buzet, donio rješenje kojim se upućuje vjerovnik Centar za restrukturiranje i prodaju, Zagreb, na parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 11.125.983,64 kn (jer je za preostalu osporenu tražbinu u visini od 8.190.101,68 kn već donesena pravomoćna presuda) te mu se za podnošenje tužbe određuje rok od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o upućivanju na parnicu odnosno primitka drugostupanjske odluke, a ukoliko je u tijeku parnični postupak da predloži nastavak istog. Dio osporene tražbine tužitelja u iznosu od 19.316.085,32 kn obuhvaća i iznos u ovoj parnici utuženog dugovanja od 9.886.072,36 kn ( glavnica u iznosu od 5.760.480,00 kn uz pripadajuće zatezne kamate u iznosu od 4.125.592,36 kn odnosno sveukupno iznos od 9.886.072,36 kn ) pa se za navedeni iznos dugovanja predlaže nastaviti predmetni parnični postupak odnosno donijeti presudu kojim će se utvrditi kao osnovana tražbina u iznosu od 9.886.072,36 kn koja se odnosi na iznos glavnice od 5.760.480,00 kn s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama u iznosu od 4.125.592,36 kn. Obrazloženja radi od sveukupno prijavljenog iznosa prijavljene tražbine u iznosu od 19.316.085,32 kn dio u iznosu od 8.190.101,68 kn se odnosi na dio potraživanja za koje je tužitelj pravomoćno već prije odbijen i sada je ta parnica po reviziji tužitelja kod Vrhovnog suda Republike Hrvatske, dio od 9.886.072,36 kn je predmet utvrđenja u ovoj parnici, dok je tužitelj podnio tužbu za preostali dosada neutuženi iznos dugovanja od 1.239.911,28 kn u posebnom postupku pokrenutom kod

istog suda, a sve u skladu sa rješenjem stečajnog suda kojim je tužitelj kao stečajni vjerovnik upućen u parnicu radi utvrđenja osnovanosti svoje tražbine. U skladu sa iznesenim, tužitelj predlaže da nakon provedenog postupka sud donese slijedeću presudu:

„I. Utvrđuje se da je osnovana tražbina tužitelja-stečajnog vjerovnika Centra za restrukturiranje i prodaju iz Zagreba, Ivana Lučića 6, OIB: 38083028711 prema tuženiku-stečajnom dužniku BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sveti Ivan 6, OIB: 52397973635 u iznosu od 9.886.072,36 kn kao tražbina drugog višeg isplatnog reda.

II. Tuženik je dužan tužitelju naknaditi prouzročeni parnični trošak u roku od 8 dana.“.

Rješenjem posl.br. P-274/16-34 od 8. rujna 2016. nastavljen je postupak te je naloženo tužitelju da dostavi dokaz da mu je utužena tražbina osporena u postupku predstečajne nagodbe dužnika BUP d.o.o. Buzet.

Uz podnesak od 19. rujna 2016. tužitelj je dostavio dokaz da mu je utužena tražbina osporena u postupku predstečajne nagodbe dužnika BUP d.o.o. Buzet.

Proveden je dokazni postupak u kojem je izvršen uvid u dokumentaciju u spisu i to u ugovor o zakupu od 9. listopada 1998. na listovima 5-6, dopise na listovima 7-8, tužbu sa prilogima i presudu iz predmeta Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Buzetu, posl. br. P-80/09 na listovima 19-25, povijesni izvadak iz sudskog registra na listovima 26-29, zapisnik sa lista 55-57, obračun potraživanja na listu 61, podnesak na listu 64, rješenje na listovima 65-66 i 70, rješenje na listovima 74-75, izvatke iz zemljišnih knjiga na listovima 76-79, dopis na listu 80, obračune na listovima 81-91, izvadak iz sudskog registra na listovima 93-96, prijavu tražbine na listovima 99-100, zapisnik FINA-e sa prilogima na listovima 101-105, rješenje FINA-e sa prilogima na listovima 106-143, z.k. izvadak na listu 180, raskid ugovora o zakupu na listovima 181-182, presudu na listovima 183-193, tužbu na listovima 198-199, rješenje na listu 200, podnesak na listovima 202-204, dopis na listovima 210-211, izvadak iz sudskog registra na listovima 212-216 i z.k. izvatke na listovima 217-223. Također, izveden je dokaz saslušanjem svjedoka Vjekoslava Čedomila Osvatića i Zdravka Čurića.

Na temelju provedenog dokaznog postupka sud je zaključio da tužbeni zahtjev (u dijelu u kojem tužba nije povučena) nije osnovan.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. St-193/15-40 od 27. lipnja 2016. (list 74-75 spisa), u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom BUP d.o.o. u stečaju Buzet, upućen je vjerovnik Centar za restrukturiranje i prodaju, Zagreb, na parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 11.125.983,64 kn (jer je za preostalu osporenu tražbinu u visini od 8.190.101,68 kn već donesena pravomoćna presuda) te mu je za podnošenje tužbe određen rok od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o upućivanju na parnicu odnosno primitka drugostupanjske odluke, a ukoliko je u tijeku parnični postupak da predloži nastavak istog.

U podnesku od 11. srpnja 2016. tužitelj je postavio tužbeni zahtjev na utvrđenje da je osnovana tražbina tužitelja prema tuženiku u iznosu od 9.886.072,36 kn kao tražbina drugog višeg isplatnog reda.

Nije sporno da su 9. listopada 1998. prednik tužitelja Hrvatski fond za privatizaciju, kao zakupodavac, i tuženik, kao zakupoprimalac, zaključili Ugovor o zakupu (list 5-6) kojim je tuženik preuzeo na korištenje poslovni prostor i opremu bivše «Istarske pivovare», za koji je u

ugovoru navedeno da je neidentificiranog vlasništva, s ciljem organiziranja proizvodnje piva. Visina zakupnine je utvrđena na temelju čl. V. Ugovora i to u visini dvostrukog iznosa amortizacije obračunate sukladno poslovnim knjigama i inventurnim listama sastavljenim 1. srpnja 1993. prilikom zatvaranja pogona likvidirane bivše «Istarske pivovare». Također, stavkom 2. je utvrđeno da ta zakupnina za 1998. iznosi 1.152.096,00 kn, a iznos će se u narednim periodima usklađivati sa iznosom obračunate amortizacije, te će se ista obračunavati godišnje prilikom sastavljanja godišnjeg računa za proteklu poslovnu godinu i dospijeva na plaćanje u roku od 15 dana od dana sastavljanja završnog računa.

Također, nije sporno niti da je tuženik platio svu zakupninu do 01. siječnja 2005. godine, kao niti da tuženik počevši od 01. siječnja 2005. godine nije platio tužitelju ništa sa tog osnova.

Sporna je visina zakupnine, zatim je li predmetni Ugovor u odnosu na visinu zakupnine izmijenjen usmenim putem (kao što to tvrdi tužitelj) te da li se radi o stjecanju bez osnove.

O svim tim spornim pitanjima odlučio je Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Buzetu, presudom posl.br. P-80/09-40 od 16. prosinca 2009. (list 183-188 spisa). U tom je predmetu među istim strankama (na strani tužitelja u tom je predmetu bio prednik ovdje tužitelja, Hrvatski fond za privatizaciju, koji je podnio tužbu i u ovom predmetu) po istim osnovama utužena zakupnina za 2005., 2006. i 2007. godinu.

Tom presudom, koju je, odbijanjem žalbe tužitelja, potvrdio Županijski sud u Puli u presudi posl.br. Gž-1479/11-4 od 2. prosinca 2013. (list 189-193 spisa), pravomoćno je odbijen tužbeni zahtjev, uz sljedeća utvrđenja i zaključke (koje je prihvatio i drugostupanjski sud):

- da kada se prihvati utvrđenje iz nalaza i mišljenja vještakinje financijske struke Đurđe Dušić, od 01. siječnja 2005. ne postoji obveza obračuna amortizacije imovine bivše "Istarske pivovare", i kada se ta okolnost dovede u odnos sa sadržajem Ugovora o zakupu od 09. listopada 1998. koja propisuje zakupninu u visini dvostrukog iznosa amortizacije proizlazi da od 01. siječnja 2005. pa nadalje ne postoji obveza tuženika na plaćanje zakupnine,

- da sagledavajući sadržaj Ugovora proizlazi da su ugovorne strane u vrijeme sklapanja Ugovora bile svjesne da će se visina zakupnine smanjivati, a sve sukladno postotku smanjenja amortizacije, pa da prema tome proizlazi da su stranke ugovorile takav odnos koji se od naplatnog protekom vremena preoblikuje u besplatni,

- da sud ne prihvata argumentaciju tužitelja da je Ugovor izmijenjen usmenim putem, kada se pozvao na dopis tadašnjeg direktora tuženika od 06. rujna 2002. i kada navodi da je tim dopisom došlo do izmjene Ugovora, te da je time dogovorena zakupnina u fiksnom iznosu, obzirom da je u odgovoru na to sporno pitanje, kada je ispitan kao svjedok Zdravko Čurić koji je u vrijeme sklapanja Ugovora bio direktor tuženika, u svom iskazu opisao način obračuna visine zakupnine, te u bitnom ponovio sadržaj odredbi samog Ugovora, kada je izjavio da je on sastavio dopis od 06. rujna 2002., te da nikada nije bio sporan iznos zakupnine, kao i da je intencija načina utvrđivanja visine zakupnine sukladno Ugovoru bila ta da se ona veže za iznos amortizacije, a sve prema inventurnim listama od 01. srpnja 1993. kao temeljem za takav izračun,

- da prema tome, kada se sagleda iskaz svjedoka Zdravka Čurića, kojeg sud prihvata obzirom na to da ničim nije doveden u pitanje, razvidno je da iznos zakupnine nije određen u fiksnom iznosu te da stranke nisu usmenim putem izmijenile Ugovor u pogledu zakupnine, i

- da se tužitelj ne može s uspjehom pozvati niti na institut stjecanja bez osnove u smislu čl.210. ZOO-a koji je bio na snazi u utuženo vrijeme, obzirom da u tom slučaju mora dokazati da su nekretnine i pokretnine koje je tuženik koristio upravo njegove, međutim tužitelj nije dostavio nikakav dokaz u tom pravcu.

U ovom predmetu tužitelj ne navodi da potražuje zakupninu u visini kako je ista utvrđena u čl. V. Ugovora o zakupu (u visini dvostrukog iznosa amortizacije obračunate sukladno poslovnim knjigama i inventurnim listama sastavljenim 1. srpnja 1993. prilikom zatvaranja pogona likvidirane bivše «Istarske pivovare», s time da zakupnina ima usklađivati sa iznosom obračunate amortizacije, te će se ista obračunavati godišnje prilikom sastavljanja godišnjeg računa za proteklu poslovnu godinu i dospijeva na plaćanje u roku od 15 dana od dana sastavljanja završnog računa).

Naime, tužitelj inzistira na tvrdnjama da su stranke usmenim putem izmijenile Ugovor u pogledu zakupnine i/ili da se radi o stjecanju bez osnove.

Na temelju dokaza izvedenih u ovom postupku tužitelj nije dokazao svoju tvrdnju da su stranke usmenim putem izmijenile Ugovor u pogledu zakupnine.

Iz dopisa od 6. rujna 2002. (list 7 spisa) razvidno je da je isti upućen tužitelju u ime tuženika te se u dopisu navodi da godišnji iznos najamnine iznosi 1.152.096,00 kuna, i da je takav iznos utvrđen polazeći od činjenice da bi obračuna amortizacije iz godinu u godinu bio sve manji, budući da su to ista osnovna sredstva kojima se ne povećava vrijednost, već se ona godišnje otpisuju primjenom linearne metode amortizacije sukladno odredbama pravilnika o amortizaciji.

Međutim, sud ne prihvaća stav tužitelja da je tim dopisom došlo do izmjene ugovora o zakupu od 9. listopada 1998. te da je time dogovorena zakupnina u fiksnom iznosu.

Kako bi se raspravilo ovo sporno pitanje kao svjedok je ispitan Zdravko Čurić, koji je u vrijeme sklapanja ugovora o zakupu od 9. listopada 1998. bio direktor tuženika. Svjedok je u svom iskazu naveo kako slijedi:

„Nakon što mi je predložen predmet raspravljanja navodim da sam ja u ime tuženika potpisao ugovor o zakupu od 9. listopada 1998. U tom ugovoru je određen način plaćanja zakupnine kako to stoji u točki 5. Prilikom pregovora o zaključenju predmetnog ugovora tuženik je predložio da se visina godišnje zakupnine ugovori u visini iznosa dvostruke amortizacije te je to prednik tužitelja prihvatio. U trenutku zaključenja ugovora smo zanemarili da tuženik ne može kroz računovodstvene evidencije knjižiti obračun amortizacije iz razloga što nije vlasnik predmetnog zakupa. U nekoliko slijedećih godina tuženik je plaćao zakupnine u iznosu od 1.152.096,00 kuna, a sukladno dogovoru stranaka, međutim zakupnina nije ugovarana niti pisano niti usmeno za buduće razdoblje. Ja sam prije desetak godina prodao poslovni udio u tuženiku i od tada više nisam zakonski zastupnik istog te nemam daljnjih saznanja o predmetu spora.“. Na upite svjedok je odgovorio: da mu od strane tuženika nije dostavljen raskid ugovora o zakupu; da je zakupnina za vrijeme dok je on bio zakonski zastupnik plaćana sukladno dogovoru stranaka; da tuženik nije raspolagao podacima o početnim vrijednostima predmeta zakupa pa da i zbog toga razloga uopće ne bi mogao provesti amortizaciju. U poslovnim knjigama tuženika nije bila iskazana početna knjigovodstvena vrijednost predmeta zakupa pa se amortizacija nije niti mogla provesti; da je nacrt ugovora sastavio tuženik, a da od strane tužitelja uopće nije bilo primjedbi na isti te je prihvaćen; da je predmet zakupa bio kompletni poslovni prostor bivše Istarske pivovare, odnosno nekretnine i pokretnine; da je sastavljen primopredajni zapisnik sa popisom pojedinačnih nekretnina i pokretnina; da je za vrijeme dok je on bio zakonski zastupnik tuženika tuženik svake godine plaćao zakupnine u iznosu od 1.152.096,00 kuna sukladno



dogovoru stranaka za pojedinu godinu, a budući da obračun visine godišnje zakupnine nije bilo moguće obračunati sukladno ugovoru zbog ranije navedenih razloga; da mu, nakon što je dopisom od 6. rujna 2002. obavijestio tužitelja da nije moguće obračunati amortizaciju sukladno ugovoru, tužitelj nije predložio potpisivanje aneksa ugovora ili drugog ugovora kojim bi se odredila zakupnina; da je predmetni dopis od 6. rujna 2002. on uputio predniku tužitelja iz razloga što je revizija kod tuženika utvrdila nepravilnost odnosno da se zakupnina ne isplaćuje u visini dvostrukog iznosa amortizacije, zbog čega je upućen taj dopis jer bi Fond za privatizaciju kao vlasnik predmeta zakupa morao obračunati amortizaciju; da je tuženik plaćao zakupninu u iznosu od 1.152.096,00 kuna jer mu je to tada bilo u interesu s obzirom da su se vezano uz predmet zakupa vodili različiti sporovi, a tuženiku je bilo u interesu da posluje u predmetnom pogonu; da nije bila intencija ugovora o zakupu da se uopće ne plaća zakupnina, već je ista određena u visini dvostrukog iznosa amortizacije sukladno prijedlogu tuženika jer se nekakva zakupnina morala odrediti, a vlasništvo je bilo sporno što je navedeno i u ugovoru o zakupu.

Iz iskaza tog svjedoka, dakle, proizlazi da je zakupninu u iznosu od 1.152.096,00 kuna tuženik plaćao sukladno dogovoru stranaka za pojedinu godinu, iz čega proizlazi da se nije radilo o usmenom izmjeni ugovora koja bi obuhvaćala buduće razdoblje.

Svjedok Zdravko Ćurić je ispitan i od strane Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Buzetu, u predmetu posl.br. P-80/09-40 od 16. prosinca 2009. Uvidom u zapisnik sa ročišta koje je u tom predmetu održano 15. listopada 2008. (list 55-57 spisa) utvrđeno je da je u tom iskazu svjedok Zdravko Ćurić opisao način obračuna visine zakupnine, te u bitnom ponovio sadržaj odredbi samog ugovora. Svjedok je izjavio da je on sastavio dopis od 6. rujna 2002., da nikada nije bio sporan iznos zakupnine te da je intencija načina utvrđivanja visine zakupnine sukladno ugovoru bila ta da se ona veže za iznos amortizacije, a sve prema inventurnim listama od 1. srpnja 1993. kao temelj za takav izračun.

Svjedok Vjekoslav Čedomil Osvatić iskazao je kako slijedi:

„Ja sam bio zakonski zastupnik tuženika od prosinca 2005, do 23. veljače 2016. kada je otvoren stečajni postupak nad tuženikom. U trenutku kad sam imenovan zakonskim zastupnikom pregledom poslovne dokumentacije i ugovora o zakupu od 9. listopada 1998. zaključenog sa Hrvatskim fondom za privatizaciju utvrđeno je da sukladno tom ugovoru tuženik više nije u obvezi plaćati zakupninu. Naime, zakupnina je utvrđena u visini godišnje zakupnine u visini dvostrukog iznosa amortizacije s time da se taj iznos u narednim periodima imao usklađivati sa iznosom obračunate amortizacije, ako što je navedeno u točki V. tog ugovora. Zbog navedenog sam bio u više navrata na sastancima sa predstavnicima tužitelja te smo ih pozivali da zaključimo novi ugovor o zakupu. Tužitelj je čak i sastavio nacrt novog ugovora o zakupu, ali se onda izmijenila uprava tužitelja i zbog toga novi ugovor nije zaključen. Tužitelj je tužio tuženika radi isplate zakupnine za razdoblja prije onih obuhvaćenih ovom tužbom te je pravomoćno odbijen sa tužbenim zahtjevom, s obrazloženjem da tuženik nije u obvezi platiti zakupninu sukladno ugovoru od 9. listopada 1998. Zbog svega navedenog tuženik dalje nije plaćao zakupninu, te u predstečajnoj nagodbi zbog svega navedenog nije priznao potraživanje po osnovi zakupnine tužitelju. Sva oprema i strojevi koji su predani tuženiku temeljem ugovora o zakupu iz 1998. je rashodovana, većinom u staro željezo jer se radilo o opremi i strojevima koji su bili iz 70-ih godina prošlog stoljeća.“. Na upite, svjedok je odgovorio: da tužitelj nikada nije tuženiku dostavio konkretan prijedlog novog ugovora kojeg bi tužitelj bio spreman potpisati; da je tuženik bio u posjedu predmetnih nekretnina do otvaranja stečajnog postupka 23. veljače 2016., a da je u posjedu pojedinih pokretnina bio od zaključenja predmetnog ugovora pa do trenutka dok iste nisu bile rashodovane; da je tuženik sa Istarskom pivovarom d.o.o. Buzet zaključio ugovor o poslovno-



tehničkoj suradnji kojim su predmetne nekretnine dane na korištenje Istarskoj pivovari d.o.o. Buzet, a uz to na korištenje su dane i pokretne odnosno strojevi i oprema koje je tuženik u međuvremenu kupio; da je problem loše definirane zakupnine u ugovoru od 9. listopada 1998. predstavljao veliki problem tuženiku jer su mu postavljani upiti od strane banaka i sl. prilikom dugoročnog zaduživanja i sl. Tuženik je pokušavao sa tužiteljem dogovoriti zaključenje novog ugovora u kojem će biti definirana zakupnina na drukčiji način, ali zbog neorganiziranosti tužitelja i navodnog problema u svezi vlasništva sa Union pivovarom iz Slovenije tužitelj nije ponudio zaključenje novog ugovora. Zbog navedeno tuženik se obratio i uredu predsjednika Republike Hrvatske da pomogne u rješavanju predmetnog pitanja, ali tužitelj svejedno nije ponudio zaključenje novog ugovora; da se on sada ne može sjetiti da je tuženik u listopadu 2013. zaprimio raskid predmetnog ugovora od strane Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te da je tuženik bio u posjedu predmetnih nekretnina do dana otvaranja stečaja kada je on prestao biti zakonski zastupnik, a daljnjih saznanja nema; da se nakon što je izvršio uvid u dopis sa listova 210-211 spisa, sjetio da je tuženiku dostavljena odluka o raskidu ugovora te da je on potpisao predmetni dopis; da je on smatrao da sukladno predmetnom ugovoru i pravomoćnoj presudi kojom je tužbeni zahtjev tužitelja za isplatu zakupnine odbijen tuženik nije u obvezi plaćati zakupninu; da je on podnosio stalno dopise tužitelju radi rješavanja predmetnog problema, ali da nije dobio nikakav konkretan odgovor te su mu neformalnom razgovoru predstavnici tužitelja i predbacili što svakog tjedna šalje novi dopis; da je tuženik od tužitelja tražio zaključenje novog ugovora unatoč tome što prema zaključenom ugovoru sukladno pravomoćnoj presudi nije bio u obvezi plaćati zakupninu iz razloga što je tuženiku bilo u interesu zaključiti novi ugovor iz razloga da se zaključi dugoročan ugovor o zakupu, da se reguliranju prava ulaganja radi poboljšanja i opstanka proizvodnje te je u tom smislu tuženiku bilo u interesu ponovno regulirati zakupninu. Naime, zbog loše definiranog ugovora koji je zaključen 1998. tuženik je imao problema kod dugoročnog zaduživanja, morao je pristati na lošije uvjete zaduženja te je to općenito utjecalo na poslovanje. Zbog takvog ugovora tuženik nije mogao pronaći strateškog partnera za poslovanje tuženika.

Kada se sagledaju iskazi svjedoka Zdravka Ćurića i Vjekoslava Čedomila Osvatića, koje sud prihvaća s obzirom da ničim nisu dovedeni u pitanje, razvidno je da tužitelj tim dokazima nije dokazao svoje tvrdnje da je iznos zakupnine određen u fiksnom iznosu te da su stranke usmenim putem izmijenile ugovor o zakupu od 9. listopada 1998. u pogledu zakupnine.

Tužitelj u ovom postupku nije predložio dokaze kojima bi se zakupnina za utuženo razdoblje utvrdila sukladno čl. V. Ugovora o zakupu (u visini dvostrukog iznosa amortizacije obračunate sukladno poslovnim knjigama i inventurnim listama sastavljenim 1. srpnja 1993. prilikom zatvaranja pogona likvidirane bivše «Istarske pivovare», s time da zakupnina ima usklađivati sa iznosom obračunate amortizacije, te će se ista obračunavati godišnje prilikom sastavljanja godišnjeg računa za proteklu poslovnu godinu i dospijeva na plaćanje u roku od 15 dana od dana sastavljanja završnog računa).

Suprotno tvrdnjama tužitelja u konkretnom se slučaju ne radi o stjecanju bez osnove.

Naime, odredbe Zakona o obveznim odnosima o stjecanju bez osnove (čl. 210. Zakona o obveznim odnosima, Službeni list SFRJ 29/1978, 39/1985, 46/1985, 57/1989, Narodne novine 53/1991, 73/1991, 3/1994, 111/1993, 107/1995, 7/1996, 91/1996, 112/1999, 88/2001, 35/2005 dalje: ZOO/91 odnosno čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, dalje: ZOO/05) podrazumijevaju da je dio imovine neke osobe prešao u imovinu druge osobe, a da taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom

poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu. U konkretnom slučaju se o tome ne radi jer je tuženik preuzeo na korištenje predmetni poslovni prostor i opremu na temelju pravnog posla - Ugovora o zakupu 9. listopada 1998. koji je zaključio s prednikom tužitelja, a koji je (kako sam tužitelj ističe) raskinut tek 22. listopada 2013. (raskid ugovora o zakupu na listovima 181-182), dakle nakon razdoblja za koje tužitelj u ovom predmetu potražuje zakupninu/naknadu.

Tužitelj ističe da se tuženik izjasnio da osnovna sredstva nisu vlasništvo BUP-a d.o.o. Buzet te da nije dozvoljeno u računovodstvene evidencije knjižiti obračun amortizacije sukladno Pravilniku o amortizaciji, Zakonu o porezu na dobit i Međunarodnim računovodstvenim standardima br. 4. i 16. Tvrdi da je zakupnina u predmetnom Ugovoru o zakupu nezakonito određena s obzirom da se vezivala za iznos obračunate amortizacije protivno zakonskim propisima jer se radi o imovini tužitelja koju tuženik nije mogao voditi u svojim poslovnim knjigama, kao ni obračunavati amortizaciju s osnova iste, te se takva protuzakonita odredba ima smatrati ništavom (ali da ne povlači istodobno i ništavost cjelokupnog Ugovora o zakupu).

Prema odredbama čl. 47.ZOO/91 odnosno čl. 270. ZOO/05, kad je činidba nemoguća, nedopuštena, neodređena ili neodrediva, ugovor je ništetan.

Visina zakupnine je u čl. V. Ugovora o zakupu utvrđena u visini dvostrukog iznosa amortizacije obračunate sukladno poslovnim knjigama i inventurnim listama sastavljenim 1. srpnja 1993. prilikom zatvaranja pogona likvidirane bivše «Istarske pivovare». Također, stavkom 2. je utvrđeno da ta zakupnina za 1998. iznosi 1.152.096,00 kn, a iznos se u narednim periodima imao usklađivati sa iznosom obračunate amortizacije, koja se imala obračunavati godišnje prilikom sastavljanja godišnjeg računa za proteklu poslovnu godinu te dospijeva na plaćanje u roku od 15 dana od dana sastavljanja završnog računa.

Ovaj sud ne nalazi da bi takav obračun zakupnine bio nemoguć, nedopušten, neodređen ili neodrediv. To što tuženiku nije dozvoljeno u računovodstvene evidencije knjižiti obračun amortizacije sukladno Pravilniku o amortizaciji, Zakonu o porezu na dobit i Međunarodnim računovodstvenim standardima br. 4. i 16. ne znači da se zakupnina ne može obračunati na način određen u čl. V. Ugovora o zakupu. Naime, i sam je tužitelj mogao obračunati zakupninu na način određen u ugovoru. Predmetni poslovni prostor i oprema trebali bi biti iskazani u bilanci tužitelja, budući da su njegovo vlasništvo, ali i neovisno o tome se zakupnina može obračunati na način određen u čl. V. Ugovora o zakupu. Tako je i u pravomoćnoj presudi Općinskog suda u Pazinu, Stalne služba u Buzetu, posl.br. P-80/09-40 od 16. prosinca 2009. prihvaćeno (i od strane prvostupanjskog i od strane drugostupanjskog suda) utvrđenje iz nalaza i mišljenja vještakinje financijske struke Đurđe Dušić, koja je zakupninu obračunala na način određen u čl. V. Ugovora o zakupu, iz čega proizlazi da je visina zakupnine prema tom ugovoru određiva.

Dakle, ovaj sud nije našao a bi obračun zakupnine određen u čl. V. Ugovora o zakupu bio nemoguć, nedopušten, neodređen ili neodrediv. Stoga taj ugovor nije niti djelomično ništetan (prema odredbama čl. 47.ZOO/91 odnosno čl. 270. ZOO/05).

S obzirom na sve prethodno navedeno, sud je zaključio da tužbeni zahtjev (u dijelu u kojem tužba nije povučena) nije osnovan te je, stoga, odlučeno kao u točki I izreke ove presude.

Temeljem čl. 154. st. 1. i čl. 158. ZPP-a tužitelju je naloženo da tuženiku naknadi troškove postupka (točka II izreke presude) i to: trošak sastava odgovora na tužbu i podneska od 5. travnja 2013. u iznosu od 34.560,00 kn za svaki podnesak (prema VPS-u od 3.456.288,00 kn, Tbr. 8.1 vezano uz Tbr. 7.1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad

odvjetnika – dalje: Tarifa), za sastav podnesaka od 26. studenog 2010., 15. travnja 2013. i 15. svibnja 2013. u iznosu od 500,00 kn za svaki podnesak (Tbr. 8.3 Tarife), za sastav podnesaka od 10. listopada 2016. u iznosu od 57.600,00 kn (koliko je tuženik zatražio u troškovniku, Tbr. 8.1 vezano uz Tbr. 7.1. Tarife), za sastav podnesaka od 25. rujna 2017. u iznosu od 74.430,00 kn (prema VPS-u od 9.886.072,36 kn, Tbr. 8.1 vezano uz Tbr. 7.1. Tarife), trošak zastupanja na ročištima od 4. listopada i 29. studenog 2017. u iznosu od 74.430,00 kn za svako ročište (prema VPS-u od 9.886.072,36 kn, Tbr. 9.1 vezano uz Tbr. 7.1. Tarife), PDV u iznosu od 87.877,50 kn (Tbr. 42. Odvjetničke tarife), trošak za svjedoka Vjekoslavu Čedomilu Osvatiću u iznosu od 860,00 kn, trošak pristojbe na odgovor na tužbu u iznosu od 2.600,00 kn – ukupno 442.837,50 kn.

U preostalom dijelu zahtjev tuženika za naknadu troškova postupka odbijen je kao neosnovan.

Tuženiku nije priznat trošak zastupanja na ročištu za objavu presude jer za tuženika na to ročište nitko nije pristupio.

U Pazinu, 15. siječnja 2018.

Sudac

Ivan Dujić, v.r.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 8 dana od dana dostave iste. Žalba se podnosi putem ovog suda u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu.

DNA

- tužitelju
- tuženiku po pun.