



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: 41-P-28/16-63

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA
I
RJEŠENJE

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu toga suda Ivani Požar kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja Stečajna masa U.T.T. Europa 92 d.o.o. u stečaju, Zagreb, Črnomerec 77, OIB 31706521722, zastupana po stečajnoj upraviteljici Mirjani Zuzija, koju zastupa Ivo Farčić, odvjetnik iz Odvjetničkog društva Farčić & Šarušić iz Zagreba, protiv tuženika Hrvatsko novinarsko društvo iz Zagreba, Perkovičeva 2, OIB 68250100951, kojeg zastupa Emil Havkić, odvjetnik iz Zagreba, radi isplate, nakon održane glavne rasprave zaključene dana 26. svibnja 2017. godine, u prisutnosti punomoćnika tužitelja odvjetnika Ive Farčića i punomoćnika tuženika odvjetnika Emila Havkića, a po čl. 335 Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13 - dalje u tekstu ZPP-a), dana 26. lipnja 2017. godine

presudio je

I Nalaže se tuženiku Hrvatskom novinarskom društvu iz Zagreba, Perkovičeva 2, OIB 68250100951, platiti tužitelju Stečajnoj masi U.T.T. Europa 92 d.o.o. u stečaju, Zagreb, Črnomerec 77, OIB 31706521722, iznos od 247.638,61 DEM, što 01.01.2002. na dan konverzije DEM u EUR iznosi 126.615,61 EUR, u protuvrijednosti u kunama, po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, s pripadajućim zateznim kamatama tekućim na iznos od 247.638,61 DEM od 07.11.1993. pa do 31.12.2001. po stopi koju Zagrebačka banka d.d. plaća na devizne štedne uloge po viđenju te na iznos od 126.615,61 EUR od 01.01.2002. do 31.12.2007. po stopi koju Zagrebačka banka d.d. plaća na devizne štedne uloge po viđenju, a od 01.01.2008. pa do isplate po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, sve to u roku od 15 dana.

II Odbija se zahtjev tužitelja za iznos od 292.774,70 DEM (149.692,32 EUR) s pripadajućom kamatom.

III Svaka stranka snosi svoj parnični trošak.

riješio je

Odbacuje se kao nedopušten prigovor radi prijeboja istaknut po tuženiku za iznos od 420.083,00 DEM.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi navodi da su Ante Matić, Ante Tabak i Ante Ercegović kao zakupoprimci s tuženikom kao zakupodavcem dana 10.07.1990. zaključili ugovor o zakupu poslovnih prostorija na adresi Perkovčeva 2 - Ulica 8.maja 1945. broj 84, kojim ugovorom se tuženik obvezao predati zakupoprimcima prostorije poblize opisane u tom ugovoru na gore navedenim adresama na rok od 15 godina, a zakupoprimci su se obvezali iste adaptirati. Aneksom ugovora od 25.04.1991. stranke su sva prava i obveze iz predmetnog osnovnog ugovora u odnosu na zakupoprimca prenijele na tužitelja. Ističe nadalje da su stranke ugovorile da zakupoprimac nema pravo odnijeti niti jedan dio inventara te da će se u slučaju prijevremenog raskida ugovora obračunati cjelokupna investicija uz deviznu klauzulu, a ista će se isplatiti u roku od 6 mjeseci od stupanja u posjed zakupodavca. Tužitelj je prema ugovoru u navedenom prostoru izvršio brojna ulaganja te je nabavio opremu za prostor, a tuženik mu je ugovor o zakupu otkazao, pa je tužitelj iseljen iz predmetnog prostora. Tužitelj je stoga proveo postupak osiguranja dokaza u kojem je utvrđena vrijednost izvršenih radova kao i opreme u prostoru, pa kako tuženik ne želi mirnom putem izvršiti svoju obvezu iz ugovora o zakupu, to tužitelj svojim konačno postavljenim tužbenim zahtjevom predlaže da sud donese presudu kojom će naložiti tuženiku isplatu ukupnog iznosa od 540.413,31 DEM (276.307,72 EUR) u kunskoj protuvrijednosti sa zateznom kamatom tekućom od 07.11.1993. pa do isplate, sve uz naknadu parničnog troška.

Tuženik se u odgovoru na tužbu protivi zahtjevu tužitelja. Čini nespornim zaključenje ugovora o zakupu kao i činjenicu da je tužitelj iz predmetnog prostora iseljen. Priznaje tužitelju naknadu za građevinske radove do 12.538,31 DEM, za stolarske radove od 1.600,00 DEM, za keramičarske radove od 4.977,30 DEM, za centralno grijanje od 4.521,00 DEM, za vodoinstalaterske radove 2.223,00 DEM, za bravarske radove od 4.010,00 DEM. Ističe da je tužitelj prema ugovoru bio dužan sve račune s kojim je nabavljao opremu kao i račune za ostale investicijske radove predavati tuženiku radi kontrole, što nije činio, pa stoga niti nema pravo na povrat investicije. Priznaje naknadu za zavjese, trake i karniše od 876,00 DEM, naknadu za elektroinstalacije od 21.828,00 DEM, račune za tepison i stolice do iznosa od 3.080,00 DEM te naknadu Elektroprivredi od 20.563,00 DEM. Tuženik se protivi dijelu zahtjeva koji se odnosi na naknadu za ventilaciju jer ista nije ugrađena, osporava usluge projektiranja jer tužitelj nije ništa od projekta praktički niti izveo, a također osporava i isplate firmi Lotrščak za ugostiteljsku opremu. Naime, tužitelj je umjesto investiranja u novu ugostiteljsku opremu jednostavno otkupio staru, već otpisanu i amortiziranu opremu iz gostionice Plješivica, iako je u skladu s ugovorom bio dužan nabaviti potpuno novu prvorazrednu ugostiteljsku opremu koju bi tuženik onda preuzeo. Osporava i eventualne isplate talijanskoj firmi za novonabavljenu opremu, jer ništa od te navodno kupljene opreme nije ugrađeno u prostor. Tuženi u odgovoru na tužbu daje i izjavu o prijeloju za dugovanu zakupninu za predmetni poslovni prostor za 10 mjeseci u ukupnom iznosu od 50.000,00 DEM, za neplaćene troškove režija od 2.000,00 DEM, za troškove čuvanja tužiteljevih stvari nakon iseljenja od 15.000,00 DEM, za prijevoz stvari od 500,00 DEM i skladištenje stvari kroz dva mjeseca od 1.000,00 DEM, dakle ukupno izjavljuje prijeloj za potraživanje do visine od 68.500,00 DEM. U daljnjem tijeku postupka tuženik ističe prigovor pomanjkanja aktivne legitimacije na strani tuženika. Nadalje, nakon provedenog vještačenja, ističe također i prigovor radi prijeloja koji se odnosi na izgublenu zaradu za razdoblje u kojem tuženik predmetnim prostorom nije mogao raspolagati jer ga je tužitelj držao u posjedu. Stoga prigovorom radi prijeloja predlaže utvrditi postojanje potraživanja tuženika prema tužitelju u ukupnom iznosu od 420.083,00 DEM. Predlaže tužbeni zahtjev odbiti u cijelosti uz naknadu troška.

197 TIRFER

U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u dokumentaciju koja prileži sudskom spisu, ugovor o zakupu, nalaza i mišljenja vještaka dipl.ing. Petra Stracenskog i mr. Ivana Tkaleca i njihova dodatna očitovanja, iskaze svjedoka, a izvršen je uvid i u spis vođen radi osiguranja dokaza R1-85/93 te u priklopljene spise Ps-406/03 i Is-101/92.

Ocjenjujući rezultate svih provedenih dokaza, a sukladno odredbi čl. 8 ZPP-a, sud je našao tužbeni zahtjev djelomično osnovanim do visine kao u toč. I izreke.

Među strankama je nesporno da su tuženik kao zakupodavac te Ante Matić, Ante Tabak i Ante Ercegović kao zakupoprимci dana 10.07.1990. zaključili ugovor o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu tuženika, a koji ugovor je zaključen na određeno vrijeme na rok od 15 godina. Nesporno je i to da je od strane tuženika predmetni ugovor otkazan i to zbog kašnjenja zakupoprимca u plaćanju zakupnine. Neprijeporno je da su stranke dana 25.04.1991. sačinile dodatak navedenom ugovoru kojim su zakupoprимci prava i obveze iz ugovora prenijeli na tužitelja. Nije sporno niti da je tužitelj bio u posjedu prostora iz ugovora o zakupu do 07.05.1993. kada je deložiran, kao i to da je do tada u prostoru izveo određene građevinske radove koji nisu dovršeni, odnosno prostor nije priveden ugovorenoj namjeni. Nesporna je također i činjenica da je nakon iseljenja tuženika tužitelj taj isti prostor dao i zakup drugim zakupcima. Konačno među strankama nije bilo sporno niti to da je u tijeku parnice nad tužiteljem otvoren i zaključen stečajni postupak, da je tužitelj brisan iz sudskog registra, te je postupak nastavljen sa stečajnom masom na mjestu tužitelja, a tuženik nije osporavao niti činjenicu da potraživanja iz ove parnice obuhvaćena prigovorom prijeboja nije prijavio u stečajnom postupku iza tužitelja dok je isti bio u tijeku.

Sporna je aktivna legitimacija tužitelja u ovoj pravnoj stvari te opseg, visina i vrijednost ulaganja izvršenih od strane tužitelja, kao i to da li tužitelj ima pravo potraživati isplatu naknade za ta ulaganja nakon otkaza ugovornog odnosa. Sporno je i da li tužitelj ima pravo potraživati naknadu za opremu koju je platio, a koja nije niti isporučena niti ugrađena u predmetni prostor, kao i za opremu koju je otkupio od ranijeg zakupca Lotrščak, koja oprema nije bila nova nego već korištena. Također je među strankama prijeporno da li je na pravo tužitelja za naknadu za izvršena ulaganja od utjecaja način plaćanja kako radova tako i opreme. Prijeporno je konačno i to da li je osnovana izjava o prijeboju od strane tuženika kao i da li je osnovan i dopušten prigovor radi prijeboja istaknut u daljnjem tijeku postupka, a sporna je među strankama i osnovanost prigovora zastare koji je istaknuo tuženik.

Prvenstveno valja istaknuti da je sud našao neosnovanim zahtjev tuženika za isplatom aktorske kaucije koji je tuženik isticao tijekom postupka. Naime, plaćanja aktorske kaucije regulirano je odredbom čl. 82 Zakona o rješavanju sukoba Zakona s propisima drugih zemalja u određenim odnosima (NN 53/91, 88/01) i taj institut predviđen je samo za strane državljane ili osobe bez državljanstva koji nemaju prebivalište u RH, a ne i za stranke koje su u stečaju, kao što je to u konkretnom slučaju riječ kod tužitelja.

Također je utvrđen neosnovanim prigovor nedostatka aktivne legitimacije na strani tužitelja. Naime, odredbom čl. 12 Ugovora o zakupu stranke su ostavile mogućnost da se prava i obveze zakupoprимca prenesu na privatno poduzeće koje zakupoprимac eventualno osnuje, a međusobni odnosi zakupoprимca nemaju utjecaja na odnos prema zakupodavcu. Tužitelj UTT Europa 92 d.o.o. je poduzeće čiji je osnivač i direktor jedan od zakupoprимaca (Ante Matić), s dodatkom ugovora o zakupu od 25.04.1991. suglasio se sam tuženik kao zakupodavac, odnosno odobrio je prijenos prava i obveza na tvrtku UTT Europa 92 d.o.o. Stoga činjenica da je jedan od ranijih zakupoprимaca (Ante Ercegović) ustao tužbom radi poništenja predmetnog ugovora o zakupu nije od utjecaja na pravnu poziciju niti na

legitimaciju tužitelja u ovoj pravnoj stvari, već eventualno samo na međusobne odnose zakupoprimaca, a za istaknuti je i to da je parnica vođena radi poništenja predmetnog ugovora PS-406/03 pravomoćno okončana rješenjem kojim se tužba smatra povučenom, dakle kao da nikada nije ni podnesena.

Također valja istaknuti da sud nalazi neosnovanim prigovor zastare koji je tuženik istaknuo tijekom postupka. Naime, zastarni rok za tužitelja počinje teći od dana otkaza ugovora o zakupu tj. od 16.01.1992. (list 2 priklopljenog IS spisa), a tužba je podnesena 12.07.1993., dakle unutar petogodišnjeg zastarnog roka.

Pritom se ne mogu prihvatiti navodi tuženika da je tijekom parnice tužitelj preinačio tužbu na način da je s tužbe na ispunjenje ugovora podnio tužbu radi naknade štete, odnosno radi stjecanja bez osnove. Naime, tužitelj je u predmetnom postupku tužbenim zahtjevom potraživao isplatu iznosa od 540.413,31 DEM u protuvrijednosti HRD na dan isplate sa zateznim kamatama od 07.11.1993. godine i to na temelju ulaganja izvršenih u prostor tuženika, odnosno povrata ugovorene investicije. Podneskom od 13.10.2004. tužitelj je precizirao tužbeni zahtjev na način da je potraživao isplatu iznosa od 5.628,69 kn sa zateznim kamatama na pojedine iznose različitih datuma, kako je to navedeno u podnesku, dok podneskom od 24.04.2014. tužitelj ponovno potražuje isplatu iznosa od 540.413,31 DEM odnosno 276.207,92 EUR u kunskoj protuvrijednosti sa zateznim kamatama od 1993. godine.

Točna je tvrdnja tuženika da je došlo do preinake tužbe, a s obzirom da je iznose u protuvrijednosti valute DEM tužitelj potraživao preračunate u kune. Međutim, po mišljenju suda takvom preinakom tužitelj nije promijenio niti pravni osnov, niti činjenice na kojima ga temelji, a niti visinu tužbenog zahtjeva, zbog čega se ne može činjenično raditi o situaciji u kojoj bi se podnesak tužitelja od 13.10.2004. mogao tretirati kao povlačenje postojeće tužbe, u kojem slučaju bi došlo do prekida litispendencije, pa bi se prema odredbi čl. 389 st. 1 ZOO-a smatralo da prekid zastarijevanja izvršen podizanjem tužbe nije niti nastupio. To sve iz razloga što je tužitelj vrijednost opreme specificirao prema nalazu i mišljenju vještaka Ivana Tkaleca, što predstavlja iznos od 5.628.703 HRD, odnosno 5.628,69 kn s obzirom na konverziju i uvođenje valute kune kao sredstvo plaćanja. Kako su stranke ugovorile valutnu klauzulu, to za tužitelja nije bilo pravne zapreke ponovno zatražiti isplatu iznosa u valuti DEM u kunskoj protuvrijednosti.

No ono što je kod te preinake jedino bitno jest da se nedvojbeno čitavo vrijeme radi o jednoj te istoj tražbini koju su stranke same ugovorile s valutnom klauzulom, a i tuženik je prigovor radi prebijanja također podnio u stranoj valuti. Iščitavanjem navoda tužitelja iz podneska od 13.10.2004., a niti kasnije tijekom postupka, ne proizlazi da bi tužitelj promijenio činjenični osnov svoje tužbe. Taj osnov od početka postupka jest isplata investicije ugovorene među strankama, a nikako stjecanje bez osnove kao što to tuženik tvrdi obrazlažući svoj prigovor zastare. Naime, osnov potraživanja tužitelja postoji i pravnu valjanost istog stranke nisu osporavale, a radi se o ugovoru o zakupu poslovnog prostora, u kojem je upravo precizirano pravo na povrat "investicije", pa nema govora da se radi o izvanugovornom potraživanju. Stoga sud prigovor zastare nalazi neosnovanim, dok preinake zahtjeva iz podneska od 24.04.2014. dopušta kao svrsishodne za konačno rješenje spora među strankama.

Nadalje, tijekom postupka je utvrđeno da je nad tužiteljem otvoren i zaključen stečajni postupak, te da je tužitelj brisan iz sudskog registra, a postupak u ovoj pravnoj stvari vodi stečajni upravitelj u ime i za račun stečajne mase. Tuženik tijekom postupka nije sporio

činjenicu da potraživanja koja je u ovoj parnici iznosio po osnovi prijeboga nije prijavio u stečajnom postupku iza tužitelja dok je isti bio u tijeku.

Vežano za prijebodne zahtjeve valja istaknuti da je tuženik najprije u odgovoru na tužbu izjavio izjavu radi prijeboga u smislu odredbe čl.336 i 337 Zakona o obveznim odnosima (NN 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96 i 112/99 - dalje u tekstu ZOO), a koja se odnosi na neplaćenu zakupninu, režije, troškove čuvanja, te prijevoza i skladištenja stvari u ukupnom iznosu od 68.500,00 DEM. U daljnjem tijeku postupka tuženik je istaknuo još i prigovor radi prebijanja i to za iznos od 420.083,00 DEM koji se odnosi na potraživanje izgubljene zarade za razdoblje dok je tužitelj bio u posjedu predmetnog prostora, a tuženik isti nije mogao davati u zakup po tržišnim uvjetima. Radi se dakle o dva sadržajno, materijalno i činjenično različita vida prestanka obveze, odnosno kompenzacije.

U prvom slučaju (izjava o prijebodu) radi se naime o jednostranoj izjavi, odnosno o jednostranoj tj. građanskopravnoj kompenzaciji u kojoj prijebod nastaje kada jedna strana izjavom volje drugoj strani izjavi da prebija međusobne tražbine, što je tuženik učinio u odgovoru na tužbu. Nakon takve izjave o prijebodu smatra se da je učinak prijeboga nastao onog trenutka kada su se ispunile pretpostavke za prijebod (ex tunc - čl.196 st.2 ZOO-a) i posebna sudska odluka u tom smislu nije potrebna, naravno ukoliko tražbina udovoljava ostalim uvjetima za građanskopravni prijebod. U drugom slučaju, odnosno kod istaknutog prigovora radi prebijanja (podnesak od 24.11.1993. i ročište 11.07.1995.), tuženik zahtijeva da sud konstitutivnom odlukom izvrši prijebod ako za to postoje pretpostavke. Dakle, radi se o parničnoj radnji koja neposredno ne proizvodi pravne učinke, i ako se parnica ne okonča meritornom odlukom prigovor radi prebijanja ostaje bez pravnih posljedica. Stoga prigovor radi prebijanja nema karakter izjave o građanskopravnoj kompenzaciji, pa i nakon što je on istaknut egzistiraju i dalje kako tužiteljevo potraživanje tako i tuženikovo protupotraživanje, koja će prestati tek kada sud donese konstitutivnu presudu o njihovom prijebodu, znači učinak prijeboga nastaje ex nunc.

Odredbom čl.96 stečajnog Zakona (NN 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12) propisano je da stečajni vjerovnici mogu svoje tražbine prema dužniku ostvarivati samo u stečajnom postupku. Odredbom čl.103 istog Zakona propisano je da ako je stečajni vjerovnik u vrijeme otvaranja stečajnog postupka imao, na temelju zakona ili ugovora, pravo na prijebod, otvaranje stečajnog postupka je bez utjecaja na to njegovo pravo. Dakle, da bi se utvrdila osnovanost i dopuštenost prava tuženika na prijebod, valjalo je utvrditi da li se radi o prijebodu na temelju zakona ili ugovora, koji su jedini dopušteni u slučaju da tuženik nije svoje pravo ostvarivao u stečajnom postupku. Naime, jedino u tim slučajevima pravni učinci prijeboga u vrijeme otvaranja stečajnog postupka već su bili nastali, pa stoga prijava tražbine na njih više ne utječe.

U konkretnom slučaju po mišljenju suda tuženik u ovoj parnici može ostvarivati samo ona svoja potraživanja obuhvaćena izjavom o prijebodu, odnosno samo takvo pravo na prijebod temelji se na zakonu (čl.336 i 337 ZOO-a), jer je učinak prijeboga nastao onog trenutka kada su se ispunile za to zakonom propisane pretpostavke, tj. kada su se tražbina i protutražbina srele, a tuženik je u tom smislu dao izjavu (u odgovoru na tužbu). Na navedeno potraživanje stoga nije od utjecaja činjenica da ono nije prijavljeno u stečajnom postupku, jer se ta pravna situacija podvodi pod odredbu čl. 103 Ovršnog zakona. S druge pak strane prigovor radi prijeboga ne temelji se niti na zakonu niti na ugovoru, već naprotiv isti nastaje konstitutivnom odlukom suda. Riječ je naime o utvrđivanju osnovanosti zahtjeva za izgubljenom zaradom koja ne proizlazi iz ugovornog odnosa stranaka, već ju sud treba

utvrditi po osnovu i po visini te takvo potraživanje tuženika egzistira sve do donošenja konstitutivne presude o prigovoru radi prijeboga.

Slijedom navedenog, po mišljenju suda, nedopušten je prigovor radi prebijanja istaknut po tuženiku tijekom postupka jer se radi o vrsti potraživanja (naknadi štete zbog nemogućnosti korištenja predmetne nekretnine) koji tuženik nije prijavio i ostvario u stečajnom postupku, a nije riječ o prijebogu koji se temelji na zakonu ili sporazumu stranaka, već naprotiv na kondemnatornoj odluci suda. Stoga, a imajući u vidu nedopuštenost takvog prigovora, nije bilo potrebno cijeliti dokaze provedene na okolnost visine tuženikove izgubljene zarade.

Sud je izvršio uvid u ugovor o zakupu koji su zaključili prednici tužitelja kao zakupci i tuženik kao zakupodavac dana 10.07.1990.g. Predmet ugovora su poslovne prostorije na adresi Perkovičeva 2 - Ulica 8.maja 1945. broj 84 поближе opisane u čl.2 ugovora koje će zakupodavac preurediti u skladu s elaboratom o adaptaciji iz svibnja 1990. arh.Mire Marić Trbojević, a ugovor je zaključen na rok od 15 godina računajući od 01.01.1992. Člankom 7 ugovora propisana je zakupnina koja se plaća dijelom u fiksnim mjesečnim iznosima (do 01.07.1991. u protuvrijednosti od 3.000,00 DEM, nakon 01.07.1991. u protuvrijednosti od 5.000,00 DEM, nakon 01.01.1996. u protuvrijednosti od 7.500,00 DEM, nakon 01.01.2001. u protuvrijednosti od 10.000,00 DEM), a obveza zakupoprimca vezana je za tečaj njemačke marke zbog nepredvidivih inflacionih kretanja u to vrijeme. Preostalim dijelom zakupnina je ugovorena plaćanjem cjelokupne investicije i opreme potrebne za uređenje poslovnog prostora sa svim radovima, uređajima i inventarom, a zakupoprimac je preuzeo obvezu plaćanja i režijskih troškova. Propisano je nadalje da kašnjenje s plaćanjem bilo kojeg dijela zakupnine 3 mjeseca za redom daje mogućnost zakupodavcu da raskine ugovor.

Odredbom čl.10 ugovora ugovoreno je da po isteku zakupa zakupoprimac nema pravo odnijeti iz predmetnih poslovnih prostora niti jedan dio inventara, opreme niti uređenja poslovnih prostorija, a s obzirom da je sporazum stranaka da cjelokupna investicija predstavlja dio zakupnine. Također je navedeno da će se u slučaju prijevremenog raskida obračunati cjelokupna investicija po računima koje je zakupoprimac predao zakupodavcu i to po srednjem tečaju DEM te će se obaviti otpis amortizacije, imajući u vidu da je za cjelokupnu investiciju za svrhu ugovora obračunata amortizacija ugovorena s rokom od 15 godina. Ostatak neiskorištene vrijednosti investicije u slučaju prijevremenog raskida ugovora isplatit će se zakupoprimcu u roku od 6 mjeseci po predaji predmetnih prostorija zakupodavcu.

Sud je izvršio uvid u spis IS-101/92 te je utvrdio da je tuženik tužitelju uručio raskid ugovora o zakupu jer je tužitelj kasnio s plaćanjem tri uzastopne zakupnine, slijedom čega je doneseno rješenje o iseljenju tužitelja i tužitelj je iz predmetnog prostora sudski deložiran dana 07.05.1993., što među strankama nije bilo sporno.

Iz tako utvrđenog činjeničnog stanja, smislenim tumačenjem odredbe čl.10 ugovora o zakupu, sud smatra da tužitelj u ovoj pravnoj stvari osnovano potražuje naknadu za svoju investiciju, odnosno naknadu za ono što je uložio u predmetni prostor, a koju mu je tuženik dužan isplatiti sukladno odredbi čl.10 ugovora o zakupu, u svezi sa čl.17 ZOO-a. Radi se dakle o preuzetoj ugovornoj obvezi isplate cjelokupne investicije po prestanku ugovornog odnosa. Pritom po mišljenju suda na pravnu poziciju tužitelja nije od utjecaja činjenica što tužitelj tuženiku u vrijeme realizacije investicije nije predavao račune radi kontrole. Naime, računi su dostavljeni u sudski spis u onom dijelu u kojem je tužitelj s istima raspolažao, a

vezati pravo na povrat investicije s dostavljanjem računa u vrijeme dok se ta investicija još provodi i realizira, bilo bi protivno poslovnim običajima i duhu samog ugovora.

Radi potpunog i pravilnog utvrđenja činjeničnog stanja sud je proveo dokaz saslušanjem svjedoka Zdenke Seleš, Ante Gavranovića i Ante Matića. Zdenka Seleš i Ante Gavranović u bitnom suglasno iskazuju da su radovi koje je izveo tužitelj u predmetnom prostoru u biti bili veliko gradilište, prostor je bio pun prašine, probijali su se zidovi i ništa nije bilo ožbukano niti dovršeno do kraja, osim izvedenih radova na instalacijama. Nikakve opreme u prostoru nije bilo, osim u dijelu prostora ranijeg zakupca Lotrščaka. taj dio radio je čitavo vrijeme, a u njemu je bila oprema koja nije bila nova. Nakon raskida ugovora svjedoci ističu da su predmetni prostori dani ponovno u zakup drugim zakupcima, pretvoreni su u više manjih lokala i u njima se nije obavljala ugostiteljska djelatnost.

Svjedok Ante Matić je kao jedan od zakupoprimalaca potpisao sporni ugovor o zakupu, navodi da je projekt uglavnom išao po planu, a namjena mu je bila ugostiteljstvo. Na jednoj strani objekta od ranije je poslovao zakupac Lotrščak koji je i dalje radio, a oni su otkupili njegovu opremu. Svi građevinski radovi vršeni su na drugoj strani objekta u koji je ulaz s Rooseveltovog trga. Napravljeni su kompletni zidarski, vodoinstalaterski i električarski radovi, klimatizacija je započeta, ali nije dovršena iako je u cijelosti plaćena. Oprema koja je otkupljena od Lotrščaka nije bila nova, ali je bila u funkciji i u dobrom stanju, dok su za preostali prostor naručili novu opremu iz Italije. Čitav iznos za tu opremu plaćen je unaprijed preko banke, oprema se trebala isporučiti kada prostor bude priveden namjeni, ali ju nisu dobili iako su ju u cijelosti platili, jer ju nisu imali gdje ugraditi radi otkaza ugovora. Navodi da su pregovarali s tuženikom da preuzme predmetnu opremu, ali do toga nije došlo.

Sud je iskazima svjedoka poklonio vjeru u dijelu u kojem su iskazivali vezano za poslovanje dijela objekta ranijeg zakupca Lotrščaka kao i u dijelu vezano za otkaz ugovora, koji proizlaze i iz preostalih dokaza u spisu. Međutim, u onom dijelu u kojem su svjedoci iskazivali vezano za opseg izvršenih radova, sud smatra da je mjerodavniji nalaz vještaka u tom smislu sačinjen neposredno nakon iseljenja tužitelja.

Naime, po raskidu ugovornog odnosa među strankama tužitelj je proveo postupak osiguranja dokaza u sklopu kojeg je provedeno vještačenje po stalnom sudskom vještaku dipl.ing.Petru Stracenskom. Zadatak vještaka bio je utvrditi vrijednost uloženi materijalnih sredstava od strane tužitelja u predmetni objekt, kako u radove tako i u opremu. Vještak je nalaz sačinio nakon uviđaja sa sudom, kada je izvršio pregled radova i ugostiteljske opreme i to u dva navrata. Vještak je u nalazu sva ulaganja tužitelja tretirao po tri osnove i to: a/ građevinske, stolarske, keramičarske, vodovodne i bravarske radove te radove centralnog grijanja koji su dovršeni, započeti ili za koje je samo nabavljen materijal, b/ vrijednost opreme koja je ugrađena ili samo nabavljena i dopremljena na lice mjesta, c/ naknadu komunalnim tvrtkama - Elektroprivredi.

Na ime specifikacije građevinskih, zanatskih i instalaterskih radova, vještak je priložio detaljni troškovnik s izmjerama svega što je uloženo, a iz njegovog nalaza proizlazi da je ukupna vrijednost navedenih građevinskih radova 39.443,31 DEM. Na ime specifikacije vrijednosti opreme vještak je priložio preslike i specifikacije računa koji se odnose na nabavljenu robu, a čiju vrijednost je u nalazu iskazao u posebnoj tablici te proizlazi da je ukupna vrijednost opreme 483.084,00 DEM. Iz nalaza također proizlazi da je vrijednost naknade koju je tužitelj platio Elektroprivredi 20.563,00 DEM.

Tako sačinjenom nalazu prigovarao je tuženik, osim u dijelu koji se odnosi na naknadu Elektroprivredi, koju je priznao u cijelosti. Što se tiče građevinskih radova tuženik je iste priznao do visine od 12.538,31 DEM, jer ne priznaje stavku "bušenje otvora za klimatizaciju" za koju smatra da nema valjanog računa koji bi dokazivao da taj rad vrijedi 4.000,00 DEM. Stolarske radove priznao je u cijelosti, a keramičarske do 4.977,30 DEM s obzirom da smatra da tužitelju treba priznati samo vrijednost ugrađenog materijala, a ne i neugrađenih pločica. Centralno grijanje priznao je do visine od 4.521,00 DEM, jer je stavka "demontaža i čišćenje radijatora" previsoko zaračunata. Vodoinstalaterske radove priznao je do iznosa od 2.223,00 DEM jer smatra da tužitelj nema pravo na naknadu za neugrađene sanitarije, dok je bravarske radove priznao u cijelosti. Što se tiče vrijednosti opreme, tuženik priznaje naknadu za zavjese, trake i karniše od 876,00 DEM u cijelosti, elektroinstalaciju priznaje samo po računu 2/91 na iznos od 21.828,00 DEM, dok račun od 03.03.1991. ne priznaje jer smatra da je prethodnim računom plaćena kompletna elektroinstalacija. Naknadu za ventilaciju ne priznaje jer ista nije ugrađena, a usluge projektiranja također osporava u cijelosti jer tužitelj praktični ništa od projekta nije izveo. Osporava i isplatu opreme firmi Lotrščak s obzirom da je tužitelj umjesto ugovorenog investiranja u novu opremu, otkupio staru i otpisanu opremu nakon deložacije firme Lotrščak. Osporava i isplatu talijanskoj firmi na ime nabave opreme koja u predmetni prostor nije ugrađena niti dopremljena, a račune za tepison i stolice priznaje uz amortizaciju od 15%, odnosno do iznosa 3.080,00 DEM.

Na prigovore tuženika očitovao se vještak navodeći da su sva ulaganja utvrđena očevitom. Što se tiče spornog bušenja otvora za klimatizaciju, navodi da se radi o nestandardnom radu koji se morao izvršiti specijalnim strojem, pa je i cijena toga rada primjerena. Vrijednost neugrađenih keramičkih pločica procijenjena je prema zatečenom stanju kao i vrijednost neugrađenih sanitarija. Što se tiče izvedbe elektroinstalacije vještak navodi da se računi 2/91 i 4/91 odnose na posve različite radove, svi radovi su izvedeni i iste treba priznati. Ventilacija u prostoru je ugrađena u iznosu od 90%, a kompletan materijal je isporučen u prostorije tuženika, ventilatori i klima uređaji bili su ugrađeni na otvor izloga i iznad vrata. Ističe da je tužitelj vještaku predočio projektnu dokumentaciju koja postoji i cijena joj je primjerena. Što se tiče opreme firme Lotrščak, vještak navodi da je cijena iste upravo niža radi trošnosti te da odgovara njezinoj uporabnoj vrijednosti, dok oprema talijanske firme nije ugrađena niti je isporučena. Smatra da amortizacija počinje teći tek kada se objekt stavi u funkciju, pa stoga nema osnove obračunavati amortizaciju za novu opremu, kako to smatra tuženik.

U svom usmenom očitovanju vještak nadalje navodi da je na očevidu izvršio pregled predmetne opreme, utvrdio njezino stanje, porijeklo i prikupio potrebne tehničke podatke o istoj, a uzeo je u obzir i umanjenje na ime starosti i trošnosti, nakon čega je izvršio procjenu. Za pretežiti dio opreme utvrdio je ispravnost i funkcionalnost na uviđaju, a također i nabavnu vrijednost te porijeklo. Što se tiče dijela opreme i radova za koje je tužitelj vještaku predočio uplatnice, vještak navodi da je svaku uplatnicu, odnosno iznos pretvarao u DEM prema tečaju na dan uplate. Kod procjene je prvenstveno imao na umu da se ne devastira vrijednost određenih stvari zbog enormne inflacije, pa je u tom smislu težište u procjeni stavljao na iskaz u DEM. Vještak ističe da je procjenu vršio prema pravilima struke na način kako se vrše procjene, odnosno nije se isključivo držao uplatnica koje mu je prezentirao tužitelj. Procjenu koju je radio vezao je za vrijeme kada je oprema stvarno nabavljena, nije preračunavao prema vrijednosti opreme u 1993.godini u odnosu na 1991.godinu, jer umanjenje proizlazi iz podcijenjene vrijednosti opreme u 1991.godini. Naime, ako se uzme u obzir da prosječni vijek trajanja opreme iznosi 8 godina, tada umanjenje za dvije godine iznosi 25%, pa je prosječno za taj iznos upravo bila i podcijenjena vrijednost opreme u vrijeme nabave. Što se tiče troška projektne dokumentacije, vještak navodi da je tu dokumentaciju dobio na uvid i iz iste je

vidljivo da je vršeno projektiranje interijera poslovnog prostora Novinarskog doma. Projektni zadatak nije bio dovršen, ali i nedovršeni posao na projektiranju treba platiti u pretežitom iznosu jer osim samog crtanja postoje i opširne radnje na pripremama, izradi idejnih rješenja, konzultacijama s investitorom, snimanju zatečenog stanja, kontaktiranju s raznim zavodima i sl. Iz projektne dokumentacije proizlazi nužnost svih radova koji su izvedeni. Vezano za opremu naručenu u Italiji, vještak navodi da istu nije vidio već je u nalaz uvrstio vrijednost predmetne opreme prema dokazima o uplatama. Naime, nije bilo ekonomski isplativo da putuje u Italiju i izvrši razgledavanje te opreme, već je dokaz o uplatama koristio kao jedini mogući relevantni dokument. Ističe da je bilo i računa koje mu je tužitelj prezentirao, a vještak ih nije uzeo u obzir, pa nema potrebe niti da iste navodi.

Nakon tako sačinjenog i obrazloženog nalaza tuženik je ustrajao na iznesenim prigovorima, te je predložio provođenje novog građevinskog vještačenja. Sud je taj prijedlog odbio, a nalaz je u cijelosti prihvatio. Naime, sud smatra da nisu ispunjeni uvjeti za provođenje novog vještačenja propisani odredbom čl.261 st.3 ZPP-a jer nalaz nema proturječnosti niti nejasnoća, vještak je u usmenom očitovanju argumentirano i logično odgovorio na sve prigovore tuženika, a onaj dio nalaza na koji se odnosio najveći broj tužnikovih prigovora i primjedbi (dio opreme naručene i plaćene u Italiji) sud ionako ne uzima u obzir, jer taj dio zahtjeva tužitelja smatra neosnovanim, kako će to kasnije biti obrazloženo. Osim toga, sud je mišljenja da provoditi novo vještačenje kada je nesporno čitav prostor prenamijenjen, a od izvršenih radova prošlo je više od 30 godina, nije niti svrsishodno niti ekonomično, pogotovo uzimajući u obzir da je neposredno prije utuženja provedeno osiguranje dokaza.

Iz tako sačinjenog nalaza i mišljenja sud smatra u cijelosti osnovanim dio zahtjeva tužitelja koji se odnosi na naknadu za građevinske, stolarske, keramičarske, centralaške, vodovodne, kanalizacijske i bravarske radove u ukupnom iznosu od 39.443,31 DEM. Pritom valja istaknuti da je tužitelju u cijelosti priznat rad bušenja otvora za kanalizaciju, jer je prema navodu vještaka riječ o opsežnom i nestandardnom radu koji je bilo potrebno izvršiti specijalnim strojem, zbog čega je njegova cijena veća, a koji navod niti tuženik nije posebno osporavao. Također je tužitelju priznat i trošak neugrađenih keramičkih pločica te neugrađenih sanitarija, jer su iste zatečene na licu mjesta i u predmetnom prostoru ostale su tuženiku u vidu investicije i on ih je, ukoliko je to htio, mogao ugraditi naknadno. Tužitelju je priznata i stavka centralnog grijanja u cijelosti jer je vještak obrazložio zašto je bilo potrebno izvršiti demontažu i čišćenje radijatora koju je tuženik sporio. Dakle, uzimajući u obzir da preostali dio građevinskih radova niti nije bio sporan, tužitelju je trošak od 39.443,31 DEM priznat u cijelosti.

Također je tužitelju priznat u cijelosti i trošak plaćene naknade Elektroprivredi, koju je tuženik učinio nespornom, a koji trošak proizlazi iz nalaza vještaka i uplatnica u spisu u ukupnom iznosu od 20.563,00 DEM.

Što se tiče dijela nalaza i dijela tužbenog zahtjeva koji se odnosi na naknadu za vrijednost opreme valja istaknuti slijedeće: U smislu čl.10 ugovora zakupoprimac nema pravo odnijeti inventar iz prostora, već mu se priznaje pravo na obračun investicije po raskidu ili isteku ugovora o zakupu. Investicija je ulaganje (materijalno, nematerijalno ili novčano) u nešto radi stjecanja profita. Iz odredbe o odricanju prava na odnošenje inventara, kao i iz definicije riječi investicija, proizlazi da su stranke značenje te riječi vezale za ono ulaganje koje ostaje tuženiku u prostoru tuženika i u konačnici po isteku (ili po prijevremenom raskidu ugovora, o čemu je u konkretnom slučaju bilo riječ) pripada tuženiku. U tom smislu stranke su investiciju odredile i odredbom čl.4 ugovora o zakupu. Dakle, investiciju ne može

predstavljati ono što je tužitelju nastalo kao trošak ili šteta, a u prostoru nije ostalo, odnosno nije zatečeno ili u prostor ugrađeno na bilo koji način, a niti tuženiku predstavlja bilo kakvu korist.

Stoga sud smatra da iznos koji je tužitelj platio talijanskom dobavljaču za ugostiteljsku opremu (222.793,00 DEM) i koja oprema prema navodu zz tužitelja nikada nije isporučena iz Italije niti tužitelju niti tuženiku s obzirom da prostor nije priveden namjeni, ne može biti priznat tužitelju kao investicija u predmetni prostor. Naime, takvo potraživanje moguće predstavlja štetu za tužitelja jer je naručio i platio opremu koju zbog eventualne štetne radnje tuženika (otkaza, odnosno prijevremenog raskida ugovora) nije uspio niti uložiti u prostor niti pravovremeno otkazati. Međutim, šteta kao takva nije niti utužena niti činjenično obrazložena tijekom postupka, jer se tužba sadržajno i činjenično temelji na zahtjevu za ispunjenje ugovorne obveze, a sud je za činjenice iznesene tijekom postupka vezan.

Međutim, tu se ne radi samo o pravnoj kvalifikaciji pravnog odnosa stranaka vezano za taj dio zahtjeva, za koju sud doista nije vezan (da li se radi o šteti ili o ispunjenju ugovorne obveze). Naprotiv po mišljenju suda, čak i da se prihvati navod tužitelja da je riječ o šteti za koju on ima pravo na naknadu, tužitelj čitav taj iznos ne može prevaliti na tuženika. To sve iz razloga što je tužitelj, čak i ako ima pravo na naknadu navedene štete za neisporučenu opremu, trebao kao oštećenik učiniti sve da tu štetu smanji. Međutim, iz spisa nije vidljivo da li je tužitelj tu opremu nekome dalje prodao, da li ju je uložio i prilagodio za neki drugi prostor, kompenzirao, odnosno na drugi način barem pokušao smanjiti štetu za koju tvrdi da trpi. Stoga po mišljenju suda, niti po pravilima o teretu dokazivanja iz čl. 219 i 221a ZPP-a tužitelj nema pravo na naknadu navedene opreme, ista se ne može promatrati kao investicija u prostor niti se pod to može podvesti prema duhu ugovora, pa je taj dio zahtjeva sud u cijelosti odbio.

Što se tiče preostalih dijelova zahtjeva koji se odnose na opremu uloženu u prostor, sud je u cijelosti priznao tužitelju trošak zavjesa i traka od ukupno 876,00 DEM (nesporno po tuženiku), kao i u cijelosti trošak elektroinstalacija od ukupno 38.399,00 DEM. Taj trošak priznat je po oba računa jer je vještak u očitovanju naveo da je sav materijal ugrađen te da se računi odnose na sadržajno različite stvari, a obje stavke su osnovane. Sud je u cijelosti priznao tužitelju i trošak projektiranja u ukupnom iznosu od 35.148,00 DEM smatrajući da projekt sačinjen po arh.Miri Marić Trbojević također predstavlja sastavni dio investicije. Naime, upravo na taj projekt stranke su se pozvale u odredbi čl. 4 ugovora o zakupu navodeći da će prema istom biti provedena cjelokupna adaptacija, a po mišljenju suda na taj trošak nije od utjecaja činjenica što stanje prema projektu nije izvedeno do kraja. Naime, prema predmetnom projektu obuhvaćeni su i troškovi crtanja, pripreme, izrade idejnih rješenja, konzultacije s investitorom, snimanje zatečenog stanja i kontaktiranje sa raznim zavodima, što je sve bilo u svrhu investicije u predmetni prostor, a pritom valja istaknuti da je upravo po tom projektu tuženik, da je htio, mogao investiciju i dovršiti. Zbog toga sud smatra da se i taj trošak ima uzeti kao investicija u predmetni prostor i priznati tužitelju u cijelosti.

Nadalje, sud u cijelosti priznaje tužitelju kao investiciju i trošak tepisona i stolica u ukupnom iznosu od 3.623,00 DEM. Naime, sud ne prihvaća navod tuženika da je od tog iznosa trebalo odbiti dvogodišnju amortizaciju jer se radi o ulaganju u onaj dio prostora koji nije priveden namjeni, pa stoga amortizacija za taj dio nije mogla početi teći, što je potvrdio i vještak u svom nalazu i mišljenju.

Vezano za trošak ventilacije od ukupnih 119.347,00 DEM valja istaknuti da je prema navodu vještaka, a i samog zz tužitelja, ta ventilacija ugrađena u prostor u pretežitom dijelu,

odnosno u dijelu od 90%. Stoga je sud stava da se radi o investiciji koju tužitelju valja priznati u 90%-tnom iznosu, odnosno u iznosu od 107.412,30 DEM jer je upravo u navedenom omjeru ista u prostoru izvedena, koju činjenicu niti sam tužitelj nije posebno sporio.

Tužitelj u sklopu zahtjeva za naknadom investicije potražuje i trošak opreme koju je kao polovnu otkupio od firme Lotrščak. Iz iskaza zz tužitelja Ante Matića kao i iz iskaza svjedoka Ante Gavranovića i Zdenke Seleš proizlazi da je čitavo vrijeme dok se provodila adaptacija dijela prostora gledajući sa strane Rooseveltovog trga, prostor Lotrščaka (odnosno gostionica Plješivica) sa suprotne strane zgrade radio i bio u funkciji, što ni stranke nisu spobile tijekom postupka. Tužitelj je od tvrtke Lotrščak otkupio njihov rabljeni inventar za ukupan iznos od 62.901,00 DEM, što među strankama nije bilo sporno.

Po mišljenju suda neosnovan je navod tuženika da se predmetna oprema ne treba priznati tužitelju kao investicija jer oprema nije bila nova. Naime, nigdje u ugovoru o zakupu ne stoji obveza da tužitelj mora čitav prostor opremiti novom opremom, vrsta opreme uopće se posebno ne opisuje, a niti mu ugovor priječi da preuzme ono što je koristio raniji zakupac. Vještak je uzimajući u obzir iskazanu vrijednost te opreme također uzeo u obzir i njezinu korištenost od ranije, odnosno stanje i trošnost te opreme, kao i cijene na tržištu. Stoga po mišljenju suda nema zapreke taj trošak priznati tužitelju jer se radi o onome što je kao investicija tužitelja zatečeno u predmetnom prostoru, odnosno ostalo je tamo nakon tužiteljevog iseljenja i popisano je od strane tuženika.

Međutim, nesporna je činjenica da je prostor ranijeg zakupca Lotrščaka kao ugostiteljski objekt radio čitavo vrijeme trajanja ugovora o zakupu, odnosno kroz 3 godine, u kojem razdoblju je i predmetna oprema korištena. Kako su stranke za cjelokupnu investiciju ugovorile rok od 15 godina, to znači da godišnja amortizacija iznosi 6,66%, odnosno za tri godine 20%, a sličan iskaz vezano za to dao je i vještak u usmenom očitovanju. Uzimajući u obzir da je prostor ranijeg zakupca Lotrščaka, dakle bio u funkciji i ta oprema je korištena kroz tri godine, to je po mišljenju suda iznos od 62.901,00 DEM (koliko je iznosila naknada za otkupljenu opremu) valjalo umanjiti za 20% na ime amortizacije, odnosno tužitelju priznati iznos od 50.320,00 DEM.

Dakle, na ime opreme u prostoru tužitelju je ukupno priznato 235.778,30 DEM, a kad se tome pridoda trošak građevinskih radova od 39.443,31 DEM i trošak naknade Elektroprivredi od 20.563,00 DEM, ukupno potraživanje koje je valjalo priznati tužitelju po osnovi povrata investicije nakon raskida ugovora iznosi 295.781,61 DEM.

Tuženik je u odgovoru na tužbu podnio izjavu o prijeboju, koja je, za razliku od prigovora radi prebijanja, dopuštena neovisno o tome što ta potraživanja tuženik nije prijavio u stečajni postupak, kao što je to ranije u presudi obrazloženo. Potraživanja obuhvaćena tom izjavom o prijeboju odnose se na neplaćenu zakupninu, odnosno naknadu za korištenje za period do svibnja 1993.godine kada je tužitelj deložiran, kao i za naknadu za režije, troškove čuvanja tužiteljevih stvari, prijevoz i skladištenje istih.

Na okolnost visine prijebojne izjave sud je proveo dokaz financijskim vještačenjem po stalnom sudskom vještaku Ivanu Tkalecu. Vještak je u svom nalazu osim zakupnine, režija, čuvanja, prijevoza i skladištenja stvari, vještačio i izgublenu zaradu tuženika za vrijeme dok predmetni prostor nije mogao koristiti tj. davati u zakup drugim zakupcima. Međutim, kako je prigovor radi prijeboja utvrđen nedopuštenim, to nije bilo potrebno posebno cijeliti dio nalaza koji se odnosi na izračun izgubljene zarade, kao niti prigovore tuženika u tom smislu. Također nije bilo potrebno cijeliti dio nalaza u kojem je vještak Tkalec analizirao i

obrazlagao način plaćanja tužitelja za opremu naručenu iz Italije, jer je i taj dio zahtjeva utvrđen neosnovanim, kako je to ranije obrazloženo.

Iz nalaza i mišljenja vještaka proizlazi da ukupna zakupnina koju tužitelj nije platio za vrijeme dok je bio u posjedu prostora iznosi 46.150,00 DEM dok ukupni neplaćeni režijski troškovi iznose 1.996,00 DEM, a na koji dio nalaza stranke nisu imale prigovora. Kako se radi o razdoblju u kojem je tužitelj nesporno držao predmetni prostor u posjedu iako je rješenje o iseljenju već bilo pravomoćno i ugovor raskinut, a visina zakupnine je utvrđena ugovorom suglasno po strankama upravo kao i obveza tužitelja da plati režije, to je sud našao osnovanom prijebojnu izjavu za visinu od 48.146,00 DEM.

Prijebojna izjava utvrđena je neosnovanim za dio koji se odnosi na čuvanje, prijevoz i skladištenje stvari. Naime, sve stvari koje su ostale u prostoru smatraju se investicijom, ista je prema ugovoru pripala tuženiku kao vlasniku i mogao je s tim stvarima raditi što je htio, prodati ih, iskoristiti ili ih baciti. Stoga se trošak čuvanja i skladištenja tih stvari ne može staviti na teret tužitelja, niti po ugovoru niti po zakonu.

Što se tiče dijela nalaza koji se odnosi na analizu vještaka o tome kako je i na koji način tužitelj izvršio plaćanje cjelokupne investicije, valja istaknuti da taj dio nalaza sud nije posebno cijenio. Naime, nebitno je za pravnu poziciju tužitelja da li je investicija provedena u poslovnim knjigama, da li su sve fakture uredno knjižene i provedene te da li postoje klauzule o plaćanju. To sve iz razloga što je po mišljenju suda tuženik u obvezi platiti tužitelju naknadu za izvršena ulaganja, odnosno investiciju koju je prema vrijednosti upravo uloženo tj. zatečenog utvrdio građevinski vještak. Iznose tih ulaganja mogao je platiti tužitelj, njegovi osnivači ili neka treća osoba po nalogu tužitelja, potraživanja su mogla biti zatvorena u vidu kompenzacije s izvođačima ili dobavljačima, odnosno na drugi način, a čak i da neka faktura nije podmirena za rad koji je izveden, to i dalje nije u vezi s tužbenim zahtjevom. Naime, bitno je da je ulaganje doista izvršeno u poslovni prostor tuženika, a ispravnost tužiteljevog poslovanja i knjiženje faktura u poslovnim knjigama na tuženikovu pravnu poziciju nisu ni od kakvog utjecaja. Stoga je prigovore na nalaz u tom smislu valjalo odbiti, a nalaz vještaka sud je prihvatio u cijelosti kao stručan i obrazložen.

Sud je odbio prijedlog tuženika za provođenje novog financijskog vještačenja jer najveći dio prigovora tuženika je usmjeren na dio nalaza koji se odnosi na iskazivanje visine izgubljene dobiti, koji sud nije posebno cijenio zbog nedopuštenosti prigovora radi prijeloja. Preostali dio prigovora na nalaz svodi se na analizu načina plaćanja tužiteljeve investicije, što također sud ne smatra posebno bitnim za osnovanost tužbenog zahtjeva, kako je to ranije obrazloženo. Stoga, suprotno mišljenju tuženika, nalaz nema proturječnosti niti nejasnoća i prihvaćen je u cijelosti.

U smislu odredbe čl.10 i 220 u svezi čl.311 st.2 ZPP-a sud je odbio prijedlog tuženika za saslušanjem svjedoka odvjetnika Dinka Šimatovića na okolnost volje stranaka prilikom sačinjenja ugovora. Naime, radi se o svjedoku koji je u vrijeme zaključenja ugovora te kroz gotovo 20 godina trajanja ove parnice bio punomoćnik tuženika te sud smatra da će njegov iskaz biti usmjeren ka poboljšanju pravne pozicije tuženika u ovom sporu. Osim toga, sud drži da tumačenje odredbi ugovora proizlazi iz samog ugovora koji je napisan jasno i nedvosmisleno upravi po predloženoj svjedoku Šimatoviću, a čak se to tumačenje tijekom postupka niti među strankama u bitnom nije pokazalo posebno spornim.

Kako je dakle sud utvrdio osnovanim tužbeni zahtjev u iznosu od 295.784,61 DEM te je utvrđena osnovanom izjava o prijeloju za iznos od 48.146,00 DEM, to je potraživanje

tužitelja za taj iznos prestalo prijebijem, pa je tužitelju valjalo ukupno dosuditi iznos od 247.638,61 DEM. Kako je obveza tuženika bila isplatiti investiciju u roku od 6 mjeseci po predaji predmetnog prostora tuženiku kao zakupodavcu, to tužitelj osnovano potražuje zateznu kamatu od 07.11.1993., uzimajući u obzir da je deložacija provedena 07.05.1993.

Slijedom navedenog valjalo je tužbeni zahtjev djelomično prihvatiti i presuditi kao u izreci.

S obzirom da je tužitelj uspio u sporu sa 46% postavljenog tužbenog zahtjeva, a imajući u vidu i činjenicu da je tuženikov prijebijni zahtjev utvrđen samo djelomično osnovanim, to je sud u smislu čl.154 st.2 ZPP-a odredio da svaka stranka s obzirom na postignuti djelomični uspjeh u sporu snosi svoje parnične troškove. To pogotovo imajući u vidu da su obje stranke tijekom postupka bile zastupane po punomoćnicima odvjetnicima, prisustvovala su na jednakom broju sudskih ročišta te je svaka radi dokazivanja osnovanosti svojih navoda platila predujam za po jedno vještačenje.

U Zagrebu 26. lipnja 2017. godine

Sudac:
Ivana Požar, v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana, a koji rok se računa:

- od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ukoliko je stranka uredno obaviještena o ročištu za objavu, bez obzira da li je na isto pristupila, odnosno
- od dana primitka prijepisa presude, ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem je presuda objavljena.

Žalba se podnosi pisano, u četiri istovjetna primjerka, putem ovog suda županijskom sudu.

DNA:

1. tužitelju po pun.
2. tuženiku po pun.

Za točnost otpavka-ovlašteni službenik

Lidija Baketarić

