



**REPUBLIKA HRVATSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
Z A G R E B**

Broj: Rev-929/2021-4

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

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca dr. sc. Jadranka Juga predsjednika vijeća, mr. sc. Igora Periša člana vijeća i suca izjavitelja, Slavka Pavkovića člana vijeća, Damira Kontreca člana vijeća i Gordane Jalšovečki članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Adria Bonaca d.o.o. (ranije Novi Salonit d.o.o. u stečaju), OIB: 74737876059, Zagreb, Radnička cesta 27, kojeg zastupa punomoćnik Damir Mikuljan, odvjetnik u Zagrebu, umješača na strani tužitelja Super Monitor d.o.o., OIB 15574872867, Zagreb, Radnička cesta 27, kojeg zastupa punomoćnik Alen Pešušić, odvjetnik u Zajedničkom odvjetničkom uredu Dražan Crnković i Alen Pešušić u Zagrebu, protiv tuženika Ad Plastik d.d., OIB: 48351740621, Solin, Matoševa ulica 8, kojeg zastupa punomoćnik Mislav Ivanišević, odvjetnik u Zagrebu, radi isplate, odlučujući o reviziji tužitelja i umješača na strani tužitelja protiv presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-2544/2020-2 od 29. listopada 2020., kojom je preinačena presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-3603/12 od 11. travnja 2016., u sjednici vijeća održanoj 8. srpnja 2025.,

**p r e s u d i o j e:**

Revizije se odbijaju kao neosnovane.

**Obrazloženje**

1. Prvostupanjskom presudom je odlučeno:

"1. Održava se na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi Trgovačkog suda u Splitu posl.br. Ovr-1103/05 od 13. travnja 2005. god. u dijelu i to za iznos od 555.740,46 kn sa zateznom kamatom od 01.01.2005. po stopi od 15% godišnje od 31.12.2007., od 01.01.2008. od 30.06.2011. po stopi od 17% godišnje, od 01.07.2011. od 31.07.2015. po stopi od 15%, te od 01.08.2015.g.pa nadalje do isplate za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena kao i za zateznu kamatu na naplaćeni iznos glavnog duga od

135.307,21 kn po stopi od 15% godišnje za period od 01.01.2005. do 07.07.2005., te za trošak ovrhe u dijelu, a za iznos od 11.706,29 kn. Nalaže se tuženiku iste iznose isplatiti tužitelju u roku od 8 dana.

2. Platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi Trgovačkog suda u Splitu posl.br. Ovr-1103/05 od 13. travnja 2005. god, ukida se za dio glavnog duga od 485.331,30 kn kao i za dio troška ovrhe u iznosu od 6.030,51 kn.

3. Tuženik je dužan tužitelju platiti parnični trošak u iznosu od 119.129,30 kn u roku od 8 dana.

4. Odbija se tužitelj s preostalim dijelom zahtjeva za parnični trošak u iznosu od 145.845,70 kn.

5. Tuženik je dužan umješaču na strani tužitelja isplatiti parnični trošak u iznosu od 35.875,00 kn u roku od 8 dana, te se sa preostalim dijelom parničnog troška u iznosu od 8.625,00 kn odbija.“

## 2. Drugostupanjskom presudom je odlučeno:

"I. Preinačuje se presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-3603/2012 od 11. travnja 2016. u točkama 1., 3. i 5. njene izreke i sudi:

Ukida se platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj Ovr-1103/05 od 13. travnja 2005. za iznos od 555.740,46 kn sa zateznom kamatom po stopi od 15% godišnje od 1. siječnja 2005. do 31. prosinca 2007., od 1. siječnja 2008. do 30. lipnja 2011. po stopi od 17% godišnje, od 1. srpnja 2011. do 31. srpnja 2015. po stopi od 15%, te od 1. kolovoza 2015. do isplate za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, kao i za zateznu kamatu na isplaćeni iznos glavnog duga od 135.307,21 kn po stopi od 15% godišnje za period od 1. siječnja 2005. do 7. srpnja 2005., te za trošak ovrhe za iznos od 11.706,29 kn te u dijelu točke 3. njene izreke u kojem je tuženiku naloženo da plati tužitelju iznos od 65.096,30 kn te se tužbeni zahtjev u tom dijelu odbija kao neosnovan.

II. Nalaže se tužitelju da u roku od osam dana naknadi tuženiku trošak postupka u iznosu od 169.751,93 kn (stošezdesetdevettisučasedamstopedesetjednu kunu i devedesettri lipe).“

3. Rješenjem ovog suda poslovni broj Revd 990/2021-2 od 9. ožujka 2021. tužitelju i umješaču na strani tužitelja je dopušteno podnošenje revizije protiv presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-2544/2020-2 od 29. listopada 2020. zbog pravnog pitanja:

"Raskida li se po zakonu ugovor o zakupu zaključen s dosadašnjim vlasnikom po zaključenju novog ugovora o zakupu s novim vlasnikom prostora ili je navedeni ugovor potrebno otkazati odnosno raskinuti pisanim putem te ima li uopće novi ugovor o zakupu sklopljen s trećom osobom (Salonit d.d.) utjecaj na ugovor koji je sklopljen s tužiteljem?"

4. Postupajući po navedenom dopuštenju, tužitelj i umješač na strani tužitelja (dalje: umješač) izjavili su revizije prema odredbi čl. 382. Zakona o parničnom postupku

(Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14 i 70/19, dalje: ZPP) zbog navedenog pravnog pitanja. Predlažu da revizijski sud preinači pobijanu presudu, odbije žalbu tuženika i potvrdi prvostupanjsku presudu.

5. Tuženik je u odgovoru na revizije predložio odbiti revizije tužitelja i umješaka kao neosnovane.

6. Revizije nisu osnovane.

7. Predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatom zakupnine u utuženom iznosu na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 19. rujna 2003. i Aneksa toga ugovora od 23. siječnja 2004., za razdoblje od 19. lipnja do 31. prosinca 2004.

8. U postupku pred nižestupanjskim sudovima utvrđene su sljedeće činjenice:

- da je između stranaka, tužitelja kao zakupodavca i tuženika kao zakupnika, 19. rujna 2003. sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora i Aneks toga ugovora od 23. siječnja 2004.,
- da je zakupnina poslovnog prostora i prema Ugovoru i prema Aneksu iznosila 3,00 EUR po m<sup>2</sup> prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan dospijeca svakog iznosa zakupnine, uvećana za PDV,
- da je ugovor sklopljen na neodređeno vrijeme s time da je u čl. 7. ugovora o zakupu ugovorena pismena forma raskida ugovora,
- da je tuženiku račune za istu zakupninu ispostavljalo društvo Salonit d.d. kojemu je tuženik te račune i podmirio,
- da je Salonit d.d. jedini član društva tužitelja i da su iste osobe činile i upravu tužitelja – Novi Salonit d.d. i upravu društva Salonit d.d.,
- da je društvo Salonit d.d., kao jedini član društva tužitelja izvijestio tuženika u lipnju 2004. da tužitelj nije vlasnik spornih prostora i da se više ne nalazi u njihovom posjedu već društvo Salonit d.d., zbog čega je tuženik 21. lipnja 2004. i sklopio ugovor o zakupu poslovnog prostora s društvom Salonit d.d.

9. Drugostupanjski sud ustvrđuje da tuženik osporava obvezu iz navedenih ugovora tvrdnjom da je 21. lipnja 2004. sklopio drugi ugovor o zakupu s novim vlasnikom poslovnih prostora, Salonit d.d. u stečaju, kome je od tada kao zakupodavcu plaćao zakupninu za utuženo razdoblje.

10. Prvostupanjski sud ocijenio je tužbeni zahtjev osnovanim i održao na snazi platni nalog za iznos na koji se odnosi konačno postavljeni tužbeni zahtjev s pripadajućim zateznim kamatama.

11. Drugostupanjski sud preinačio je prvostupanjsku presudu i ukinuo u cijelosti platni nalog s obrazloženjem da ne postoji osnova na temelju koje bi tužitelj imao pravo zahtijevati od tuženika plaćanje zakupnine za predmetni poslovni prostor. Naime, prema pravnom shvaćanju drugostupanjskog suda, nakon što je vlasnik poslovnog prostora (Salonit d.d.) obavijestio zakupca (tuženika) da se njemu, a ne ranijem zakupodavcu (tužitelju) od sklapanja novog ugovora plaća zakupnina te

nakon što je tuženik 21. lipnja 2004. sklopio drugi ugovor o zakupu s vlasnikom poslovnih prostora, Salonitom d.d. u stečaju, kome je od tada plaćao zakupninu za utuženo razdoblje, došlo je do raskida ugovora sklopljenih s tužiteljem.

12. Prema odredbi čl. 391. st. 1. ZPP u povodu revizije iz čl. 382. tog Zakona revizijski sud ispituje pobijanu presudu samo u dijelu u kojem je revizija dopuštena i samo zbog pitanja zbog kojeg je dopuštena.

13. U reviziji prema odredbi čl. 391. st. 3. ZPP-a stranka treba određeno navesti i obrazložiti razloge zbog kojih je podnosi, uz određeno pozivanje na propise i druge izvore prava, a razlozi koji nisu tako obrazloženi neće se uzeti u obzir.

14. Tužitelj i umješac su u revizijama u bitnom naveli da sklapanje ugovora o zakupu s trećom osobom ni na koji način nije moglo utjecati na već postojeći ugovor o zakupu sklopljen između tužitelja i tuženika te da niti jednom zakonskom odredbom nije predviđen raskid ugovora u zakupu u slučaju promjene vlasnika nekretnine koja je predmet zakupa.

15. Odredbom čl. 24. st. 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 91/96. i 124/97., dalje: ZZKPP) propisano je da ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom. Osnovano tužitelj i umješac u reviziji ukazuju na to da niti jednim propisom nije predviđen raskid ugovora o zakupu u slučaju promjene vlasnika nekretnine koja je predmet zakupa, pa je samim time pogrešno pravno shvaćanje drugostupanjskog suda da je tužnikovim sklapanjem novog ugovora o zakupu s trećom osobom (za isti poslovni prostor) došlo do raskida sklopljenih ugovora o zakupu s tužiteljem.

16. Zato je odgovor na revizijsko pitanje da sklapanjem ugovora o zakupu s novim vlasnikom poslovnog prostora ne dolazi do raskida već postojećeg ugovora o zakupu koji je sklopljen s dotadašnjim vlasnikom poslovnog prostora.

17. Međutim, neovisno o tom odgovoru, valja ukazati na to da je revizijski sud u prijašnjoj svojoj odluci donesenoj u ovom predmetu, poslovni broj Revt-224/2017-2 od 25. veljače 2020., obrazložio: *„Potpuno je nejasno, prema obrazloženju drugostupanjskog suda, zbog čega smatra da vlasništvo poslovnog prostora nije bitno ako je vlasnik poslovnog prostora (Salonit d.d.) obavijestio zakupca (tuženika) da se njemu a ne ranijem zakupodavcu (tužitelju) od sklapanja novog ugovora plaća zakupnina, s obzirom na njihovo novo uređenje međusobnih odnosa...”* Tužitelj i umješac su već kroz revizijsko pitanje, a to proizlazi i iz činjeničnih utvrđenja u predmetu, ustvrdili da je tuženik novi ugovor o zakupu sklopio s novim vlasnikom prostora („zaključen s dosadašnjim vlasnikom po zaključenju novog ugovora o zakupu s novim vlasnikom prostora“, kako je to navedeno u samom revizijskom pitanju). Navedeno je bitno za konačno razrješenje spora između stranaka s obzirom na odredbe čl. 31. st. 1. i 2. ZZKPP kojima je propisano da zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od zakupodavca poslovni prostor te da u tom slučaju treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca. Slijedom navedenog, tuženik je nakon što je treća osoba (Salonit d.d.) postala vlasnik predmetnog poslovnog prostora bio u obvezi toj trećoj osobi kao novom vlasniku, a

ne tužitelju kao dotadašnjem vlasniku, plaćati zakupninu za navedeni poslovni prostor te je prema činjeničnim utvrđenjima drugostupanjskog suda tuženik svoju obvezu plaćanja zakupnine prema novom vlasniku i ispunio. Pri tome se posebno napominje da je jedna te ista osoba koja je istovremeno bila član uprave i Salonita d.d. kao novog vlasnika i tužitelja kao prijašnjeg vlasnika obavijestila tuženika da tužitelj više nije vlasnik poslovnog prostora koji je predmet zakupa. S obzirom na to da je Salonit d.d., kao novi vlasnik poslovnog prostora, stupio u prava i obveze zakupodavca u odnosu na predmetni poslovni prostor, osnovan je prigovor tuženika da on u utuženom razdoblju nije bio u obvezi plaćati tužitelju zakupninu za taj poslovni prostor.

18. S obzirom na navedeno valjalo je reviziju na temelju odredbe čl. 393. st. 1. ZPP odbiti kao neosnovan.

Zagreb, 8. srpnja 2025.

Predsjednik vijeća:  
dr. sc. Jadranko Jug

Broj zapisa: **9-3087a-2b5e0**

Kontrolni broj: **0f027-ae0da-92a1b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Vrhovni sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.