



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

P-666/2025-11

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

Trgovački sud u Rijeci, po sutkinji Emi Brdovčak, u pravnoj stvari tužitelja Sea Quest Property Developments d.o.o. Rijeka, Korzo 30, OIB: 97895162117, kojeg zastupa punomoćnik Hrvoje Strčić, odvjetnik u Rijeci, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4, protiv tuženika GRAD RIJEKA, Korzo 16, Rijeka, OIB: 54382731928, kojeg zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Vukić i partneri u Rijeci, Nikole Tesle 9/V-VI, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 15. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnika stranaka, s danom objave 23. listopada 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Ukida se platni nalog iz rješenja o ovrsi javnog bilježnika Sunčice Žužić Kovačić iz Rijeke, poslovni broj Ovr-22288/2024 od 7. siječnja 2025. kojim je naloženo tuženiku platiti tužitelju glavnica u iznosu od 21.143,85 eura sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 1. prosinca 2021. pa do isplate po kamatnoj stopi koja se do 31. prosinca 2022. određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, od 1. siječnja 2023. do 29. prosinca 2023. po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, a od 30. prosinca 2023. po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za osam postotnih poena pri čemu se za pravo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine i kojim mu je naloženo naknaditi tužitelju troškove ovršnog postupka u iznosu od 831,80 eura uvećane za zakonske zatezne kamate koje teku od 7. siječnja 2025. pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena pri čemu se za pro polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentne stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine te se tužbeni zahtjev odbija kao neosnovan.

II. Nalaže se tužitelju Sea Quest Property Developments d.o.o. Rijeka, Korzo 30, OIB: 97895162117, naknaditi tuženiku GRAD RIJEKA, Korzo 16, Rijeka, OIB: 54382731928, trošak parničnog postupka u iznosu od 2.884,11 eura (dvije tisuće osamsto osamdeset i četiri eura i jedanaest centi) sa zakonskom zateznom kamatom

koja teče na taj iznos od 23. listopada 2026. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Rješenjem o ovrsi javnog bilježnika Sunčice Žužić Kovačić iz Rijeke, poslovni broj Ovr-22288/2024 od 7. siječnja 2025. naloženo je tuženiku platiti tužitelju iznos od 21.143,85 eura na ime glavnice s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja teče od 1. prosinca 2021. te trošak ovršnog postupka u iznosu od 831,80 eura uvećan za zakonske zatezne kamate koje teku od 7. siječnja 2025. pa do isplate.

2. Protiv ovog rješenja tuženik je podnio prigovor u kojem je naveo da je Ugovor o dugoročnom najmu nekretnine od 29. studenoga 2006. na temelju kojeg je tužitelj izdao utuženi račun raskinut dopisom tužitelja od 7. lipnja 2018. pa nije postojala osnova za izdavanje računa koji se odnosi na najamninu za studeni 2021. te ne postoji dugovanje tuženika prema ovdje tužitelju u vezi predmetnog Ugovora. Pojasnio je kako su tuženik i društvo RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. dana 29. studenoga 2006. zaključili Ugovor o dugoročnom najmu nekretnina temeljem kojega je tuženik preuzeo u najam nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č. br. 1611/1 u z.k.ul. br. 1164, k.o. Rubeši, k.č. br. 1611/2 u z.k.ul. br. 641, k.o. Rubeši, k.č. br. 1616/2 u z.k.ul. 1188, k.o. Rubeši te dio k.č. 1611/22, u z.k.ul. br. 1151, k.o. Rubeši. Navedenim Ugovorom bila je utvrđena obveza ugovornih strana da u slučaju prodaje predmetnih nekretnina od strane društva RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. trećoj osobi, iznos kupoprodajne cijene iz tog pravnog posla koji preostane nakon odbitka iznosa cijene po kojoj je isto društvo ranije steklo predmetne nekretnine, a uvećano za posebne Ugovorom određene troškove, dijele na jednake dijelove. Također je ugovorena obveza društva RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. da za namjeravanu prodaju nekretnina zatraži prethodnu suglasnost tuženika te je zabranjeno prenošenje i ustupanje prava i obveza iz tog Ugovora bez prethodne suglasnosti tuženika. Unatoč navedenom, RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. je u odnosu na nekretnine koje su bile predmet Ugovora zaključenog s tuženikom 19. siječnja 2018. zaključio s ovdje tužiteljem Ugovor o kupoprodaji nekretnina kojim je posebno ugovoren i prijenos svih prava i obveza društva RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. iz Ugovora o dugoročnom najmu na tužitelja. Pri tom društvo RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. za zaključenje navedenog Ugovora o kupoprodaji i prijenos prava i obveza iz Ugovora o dugoročnom najmu nije ni zatražilo niti dobilo suglasnost tuženika. Uslijed takvoga postupanja društva RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. kojim su grubo prekršene odredbe zaključenog Ugovora, tuženik je navedenom društvu dopisom od 7. lipnja 2018. izjavio da raskida predmetni Ugovor. Tuženik je posebno naglasio kako je predmetni dopis od 7. lipnja 2018. upućen prije nego što se tužitelj uknjižio kao vlasnik nekretnina te je isticao kako se u konkretnom slučaju radilo o stjecanju vlasništva na temelju pravnog posla slijedom čega je za stjecanje vlasništva bila potrebna uknjižba u zemljišnu knjigu (u smislu članka 120. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), a koja uknjižba je zatražena 11. lipnja 2018. Tuženik je izravno i tužitelju uputio dopis kojim ga je obavijestio o tome da je predmetni Ugovor raskinut. Dakle, tužitelj nije bio ovlašten izdavati račune temeljem Ugovora, odnosno isti nije od tuženika ovlašten potraživati isplatu najamnine u vezi s kojom je izdan sporni račun. S obzirom na navedeno, tuženik je svaki račun zaprimljen od tužitelja u vezi spornog Ugovora o najmu pa tako i ovdje utuženi račun, vratio tužitelju. Zbog svega navedenog, predložio je da sud stavi izvan

snage pobijano rješenje o ovrsi te da postupak nastavi kao povodom prigovora protiv platnog naloga i odbije tužbeni zahtjev.

3. Rješenjem poslovni broj Povrv-96/2025-3 od 14. listopada 2025. Općinskog suda u Rijeci, stavljeno je izvan snage citirano rješenje o ovrsi te su ukinute provedene radnje, a postupak je nastavljen kao povodom prigovora protiv platnog naloga. Rješenjem istog suda od 28. listopada 2025. taj sud se oglasio stvarno nenadležnim za postupanje u ovom predmetu te je predmet po pravomoćnosti ustupljen ovom sudu.

4. U nastavku postupka tužitelj je podneskom od 23. prosinca 2025. ukazao na to da je postupak koji se pred ovim sudom vodio pod poslovnim brojem P-374/2021, pravomoćno okončan i to na način da je ovdje tuženik kao tužitelj u navedenom predmetu odbijen s tužbenim zahtjevom protiv ovdje tužitelja kao tuženika. Isti je ujedno odbijen i s prijedlogom za dopuštenje revizije. Pojasnio je kako je u tom postupku tuženik u svojstvu tužitelja podnio protiv ovdje tužitelja tužbu radi utvrđenja da je Ugovor o dugoročnom najmu nekretnina od 29. studenoga 2006. raskinut dana 7. lipnja 2018. te je sud utvrdio da predmetni Ugovor nije raskinut i da je ovdje tužitelj bio ovlašten izdavati račune, tj. odbio je tako postavljeni tužbeni zahtjev. Tužitelj je nadalje naveo kako je tuženik 2018. godine poslao izjavu o raskidu Ugovora trgovačkom društvu RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o., putem punomoćnika bez priložene punomoći, kao prethodnom vlasniku nekretnine (na što nije bio ovlašten), a s kojim je tuženik Grad Rijeka u svojstvu najmoprimca zaključio Ugovor o dugoročnom najmu nekretnina od 29. studenog 2006. Osporio je tuženikove tvrdnje kojima je tuženik upirao na razloge raskida Ugovora o najmu (o čemu je pravomoćno odlučeno u predmetu P-374/2021). U tom smislu je isticao kako je tužitelj ex lege, kao novi vlasnik, stupio u pravni položaj RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. iz Ugovora o najmu. Naime, RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. i Sea Quest Propety Developments d.o.o. su zaključili Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 19. siječnja 2018. te su tim Ugovorom prenesena prava iz predmetnog Ugovora o dugoročnom najmu na ovdje tužitelja. Isticao je kako je tužitelj stekao pravo vlasništva na temelju pravnog posla pa je za stjecanje prava vlasništva bila potrebna uknjižba u zemljišnu knjigu (u smislu čl. 120. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Tu uknjižbu je tužitelj zatražio 11. lipnja 2018., a prijedlog za predbilježbu prava vlasništva podnio je prije te mu je u veljači 2018. udovoljeno. Po isplati kupoprodajne cijene i zaprimanju tabularne izjave podnio je prijedlog za opravdanje predbilježbe prava vlasništva kojemu je udovoljeno. Tuženik je bio upoznat s predbilježbom prava vlasništva tužitelja jer je je u travnju 2018. godine podnio prijedlog nadležnom zemljišno knjižnom odjelu kojim je zatražio zabilježbu prijedloga za osiguranje dokaza koji je odbijen. Tužitelj je isto tako ukazivao na to da Ugovorom o dugoročnom najmu nekretnina nije predviđena mogućnost izjavljivanja raskida Ugovora od strane najmoprimca – ovdje tuženika što je vidljivo iz sadržaja čl. 9. Ugovora o dugoročnom najmu nekretnina od 29. studenog 2006. Isticao je kako je naknadni dopis tuženika od 25. lipnja 2018. kojeg je tuženik uputio tužitelju (i kojim također raskida Ugovor) opet dostavljen bez punomoći te je irelevantan jer nije osnovan na pozitivnim propisima i Ugovoru.

5. Podneskom od 27. veljače 2026. tuženik je ustrajao kod navoda iz odgovora na tužbu. Ukazivao je na razloge zbog kojih je bio ovlašten otkazati Ugovor, pozivajući se pri tom na odredbu čl. 544. Zakona o obveznim odnosima. Naveo je kako je raskinuo Ugovor po saznanju za otuđenje nekretnine (sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine između tužitelja i najmodavca). S obzirom na to da u trenutku poduzimanja

tuženikove radnje kojom je prestao Ugovor o zakupu (upućivanje dopisa od 7. lipnja 2018.) tužitelj nije bio upisan kao zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine (u smislu odredbi Zakona o vlasništvu nije još bio vlasnik nekretnine), a time ni zakupodavac, tuženik je svoje pismeno od 7. lipnja 2018. uputio vlasniku nekretnine s kojim je bio u ugovornom odnosu. Tuženik je i tužitelju kao stjecatelju –pribavitelju/kupcu nekretnine uputio dopis (o raskidu Ugovora) od 25. lipnja 2018. Tuženik je zato predložio da ovaj sud razmotri postojanje Ugovora te da po provođenju dokaznog postupka utvrdi da je Ugovor o dugoročnom najmu nekretnina od dana 29. studenoga 2006. sklopljen između RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. kao najmodavca i Grada Rijeke, kao najmoprimca prestao jednostranim otkazom dana 15. lipnja 2018., kao osmog dana od dana otpreme dopisa kojim je ugovor otkazan, odnosno podredno da je isti prestao najkasnije protekom otkaznog roka predviđenog Ugovorom o dugoročnom najmu nekretnine (što je u svakom slučaju prije izdavanja sporne fakture) te da potom odbije tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. Posebno je isticao da o istom pitanju parnični sud do danas nije odlučivao, jer je predmet postupka posl.br. P-374/21 bilo utvrđenje da je 7. lipnja 2018. „raskinut Ugovor o dugoročnom najmu nekretnina“. Tuženik je isticao i kako je napustio nekretninu koja je bila predmet najma te je u više navrata pozivao tužitelja na preuzimanje ključeva nekretnine koji su ostali kod tuženika nakon napuštanja nekretnine jer ih je tužitelj odbijao preuzeti. Kako tuženik nije želio ključeve nekretnine zadržati nakon napuštanja nekretnine, podnio je sudu i prijedlog za osnivanje pologa za deponiranje tih ključeva, kojem pologu se tužitelj protivio navodeći da je nekretnina predana tuženiku kod početka najma bez ključeva te je sud u konačnici odbio zasnivanje pologa jer je među strankama postojao spor o zakašnjenju tužitelja kao vjerovnika. Tuženik je posebno osporavao činjenicu da je u utuženom razdoblju bio u posjedu nekretnina. Pozivao se na relevantnu sudsku praksu prema kojoj je u činjenično i pravno istovrsnim predmetima odbijen tužbeni zahtjev. Osporavao je i visinu utužene tražbine te je predlagao da sud odbije tužbeni zahtjev.

6. Podneskom od 15. rujna 2026. tužitelj je ukazivao na neujednačenost sudske prakse u odnosu na postupke koji su se vodili pred ovim sudom i Visokim trgovačkim sudom Republike Hrvatske između istih stranaka i u vezi istog predmeta spora. Isticao je kako je tuženik mogao otkazati ugovor isključivo temeljem čl. 9 u svezi s čl. 10.2 Ugovora o dugoročnom najmu nekretnina predniku tužitelja u kojem slučaju bi bio obvezan kupiti nekretninu što mu nije bila intencija i što je htio izbjeći kao obvezu, a niti je za to imao osigurana sredstva, a niti je isto bilo predmet predviđenih rasprava, odluka i procedura koje bi morale prethoditi buduću je tuženik jedinica lokalne samouprave. Da je tuženik doista imao namjeru otkazati ugovor, on bi se pridržavao ugovorne procedure, a izostanak spomena otkaznog roka i potpuna pasivnost oko kupnje nekretnine jasno ukazuju da dopis od 4. lipnja 2018. nije bio usmjeren na otkaz, već na (pravomoćno neuspjeli) raskid ugovora. Osim toga, odvjetnik bez specijalne punomoći ne može poduzimati radnje koje dovode do prestanka ugovora, a kamoli do preuzimanja obveze kupnje nekretnine za Grad. Predlagao je da sud prihvati tužbeni zahtjev.

7. Sud je izveo dokaze uvidom u dokumentaciju u spisu.

8. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka (čl. 8. Zakona o parničnom postupku - „Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07,

84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22; dalje: ZPP), sud je utvrdio da tužbeni zahtjev nije osnovan.

9. Predmet ovog spora je plaćanje najma prema Ugovoru o dugoročnom najmu nekretnina od 29. studenoga 2006. za studeni 2021. godine u visini od 21.143,85 eura/159.308,35 kn.

10. Među strankama nije sporno te proizlazi iz isprava u spisu:

- da je između trgovačkog društva RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. kao najmodavca i tuženika kao najmoprimca dana 26. studenoga 2006. sklopljen Ugovor o dugoročnom najmu nekretnina zemljišnoknjižne oznake k.č. br. 1611/1, upisana u z.k.ul. br. 1164, k.o. Rubeši, k.č. br. 1611/2, upisana u z.k.ul. br. 641, k.o. Rubeši, k.č. br. 1616/2, upisana u z.k.ul. 1188, k.o. Rubeši, te dio k.č.br. 1611/22, upisana u z.k.ul. br. 1151, k.o. Rubeši. Predmetni Ugovor sklopljen je na određeno vrijeme u trajanju od 15 godina te se Ugovorom tuženik obvezao plaćati mjesečnu najamninu u visini od 0,29 eura za m² nekretnine, odnosno 16.947,31 eura s obzirom na sveukupnu površinu od 58.439 m² utvrđenu u Ugovoru,

- da je Ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 19. siječnja 2018. RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. Zagreb prodao predmetne nekretnine ovdje tužitelju te je tužitelj stekao pravo vlasništva na nekretninama iz Ugovora o dugoročnom najmu i stupio u pravnu poziciju prethodnog najmodavca,

- da je presudom ovog suda poslovni broj P-374/2021-23 od 24. ožujka 2023. odbijen kao neosnovan tužbeni zahtjev ovdje tuženika protiv ovdje tužitelja kojim je tražio da se utvrdi da je 7. lipnja 2018. raskinut Ugovor o dugoročnom najmu nekretnina od 29. studenoga 2006. sklopljen između trgovačkog društva RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. Zagreb kao najmodavca i ovdje tuženika kao najmoprimca. Predmetna presuda postala je pravomoćna uslijed donošenja presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1898/2023-2 od 17. siječnja 2024. kojom je odbijena kao neosnovana žalba ovdje tuženika protiv presude poslovni broj P-374/2021-23 od 24. ožujka 2023.

11. Među strankama je sporno je li predmetni Ugovor o najmu na kojem tužitelj temelji svoje pravo potraživati najamninu od tuženika i dalje na snazi.

12. Naime, kao što to proizlazi iz pravomoćne presude ovog suda poslovni broj P-374/2021-23 od 24. ožujka 2023., Ugovor o dugoročnom najmu nekretnina od 29. studenoga 2006. nije raskinut dana 7. lipnja 2018. S obzirom na to da je tužbeni zahtjev ovdje tuženika kojim je zatražio da se utvrdi da je Ugovor raskinut točno određenog dana (7. lipnja 2018.) pravomoćno odbijen, navedeno predstavlja pravomoćno presuđenu stvar, međutim, to istovremeno ne znači da Ugovor nije prestao drugog dana i/ili na drugi način.

13. Iz isprava u spisu utvrđeno je da se tuženikov punomoćnik dopisom od 4. lipnja 2018. koji je od strane tuženika otpremljen 7. lipnja 2018. obratio trgovačkom društvu RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. ukazujući mu na to da se Ugovorom o dugoročnom najmu obvezao kako neće prenositi ili ustupati svoja prava i obveze proizašle iz Ugovora o najmu bez pisane suglasnosti Grada Rijeke pri čemu se tuženik pozvao na odredbu čl. 8. Ugovora o najmu. Istim dopisom tuženikov punomoćnik ukazao je društvu RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. na to da je uslijed ustupanja prava i obveza iz Ugovora o najmu na stjecatelja nekretnina tuženik na temelju zakona ovlašten

otkazati predmetni Ugovor. U slijedećoj rečenici navedenog dopisa tuženik je naveo kako izjavljuje raskid Ugovora o dugoročnom najmu nekretnina od 29. studenoga 2006. te je pozvao RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. u roku od 15 radnih dana pristupiti primopredaji nekretnina. Tuženik je, putem punomoćnika, gotovo istovjetan dopis uputio tužitelju 25. lipnja 2018. te su najmodavac iz Ugovora (RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o.) i ovdje tužitelj nesporno predmetne dopise primili, a kako to proizlazi i iz dopisa društva RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. upućenog Gradu Rijeci (stranica 173 spisa) te iz dopisa upućenog punomoćniku ovdje tužitelja (stranica 172 spisa). Primitak predmetnih dopisa od strane RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. i tužitelja nije ni bio sporan u ovoj pravnoj stvari. Nadalje, iz dopisa tuženika upućenih punomoćniku tužitelja (stranica 228 spisa) proizlazi da je tuženik višekratno pozivao tužitelja na preuzimanje nekretnina koje su predmet Ugovora o najmu (natrag) u posjed, čemu se tužitelj nije odazivao.

14. Prema shvaćanju ovog suda, a unatoč tome što nisu ispunjene pretpostavke za raskid Ugovora zbog kršenja ugovornih odredbi iz čl. 10. 4. i čl. 10. 6. te čl. 8.1.2. Ugovora o najmu na koje se pozivao tuženik u parnici koja se vodila radi utvrđenja da je Ugovor o najmu raskinut 7. lipnja 2018., a kako je to sve obrazloženo u pravomoćnoj presudi ovog suda poslovni broj P-347/2021-23, Ugovor o dugoročnom najmu nekretnina od 29. studenoga 2006. prestao je otkazom. U tom kontekstu se prije svega ističe da je odredbom čl. 573. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/04, 41/08, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22; dalje: ZOO) propisano pravo najmoprimca otkazati Ugovor o najmu poštujući zakonske otkazne rokove kada zbog otuđenja iznajmljene stvari prava i obveze najmodavca prijeđu na stjecatelja. Ista odredba predviđena je i za odnose iz Ugovora o zakupu (čl. 544. ZOO-a). Tuženik se i u dopisu kojim je prvi put izrazio volju za prestankom ugovornog odnosa među strankama (dopis otpremljen 7. lipnja 2018.) pozvao upravo na svoje zakonsko ovlaštenje na otkaz Ugovora uslijed nesporne činjenice prema kojoj je došlo do promjene najmodavca zbog otuđenja iznajmljenih nekretnina ovdje tužitelju. Tuženik je na svoju volju za prestankom Ugovora i u tom smislu na pravo na otkaz Ugovora zbog promjene najmodavca ukazao i novom najmodavcu dopisom od 25. lipnja 2018. (koji je upućen punomoćniku tužitelja), a i nakon toga svojim daljnjim dopisima kojima je tražio od tužitelja da pristupi primopredaji posjeda predmetnih nekretnina (stranica 204 i 228 spisa) i kojim je vraćao račune tužitelju (stranica 27 spisa). Drugim riječima, tuženik od 2018. godine ne želi biti u poslovnom odnosu na temelju Ugovora o najmu nekretnina s tužiteljem jer je došlo do promjene najmodavca te je o tome jasno i eksplicitno obavještavao tužitelja (i njegovog prednika) pozivajući se na svoje zakonsko pravo na otkaz Ugovora zbog promjene na strani najmodavca. Kod takvog stanja stvari, prema shvaćanju ovog suda, a s obzirom na volju tuženika za prestankom Ugovora iz zakonom osnovanih razloga, a koja je volja izražena još 2018. godine i s kojom je kako tužitelj tako i njegov prednik bio upoznat, tuženikove izjave iz lipnja 2018. upućene kako prijašnjem najmodavcu (4. lipnja 2018. – stranica 71 spisa) tako i ovdje tužitelju (25. lipnja 2018. – stranica 77 spisa) mogu se jedino tumačiti u skladu s njihovom svrhom, a to je prestanak ugovornog odnosa, tj. otkaz Ugovora s obzirom na promjenu na strani najmoprimca. Navedeno neovisno o tome što je tuženik naveo kako raskida Ugovor jer je tuženikova volja bila prestanak Ugovora o najmu i tu je volju izrazio na zakonskoj osnovi (čl. 573. ZOO-a) pa se u konkretnom slučaju tuženikov izričaj ne može tumačiti na njegovu štetu i strogo formalno (kao raskid Ugovora). Osim toga, otkaz i raskid Ugovora imaju iste pravne posljedice, a to je prestanak ugovornog odnosa što dodatno upućuje na zaključak o tome da je Ugovor među strankama

prestao još u lipnju 2018. kada je tuženik zbog opravdanih razloga izjavio volju za prestankom tog ugovornog odnosa.

15. U odnosu na navode stranaka vezane uz stupanje u pravnu poziciju dotadašnjeg najmodavca i s tim u vezi pravne učinke izjave o prestanku Ugovora, ističe se kako je Ugovor o kupoprodaji nekretnina između prijašnjeg najmodavca (RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o.) i ovdje tužitelja sklopljen 19. siječnja 2018. te je tužitelj upisao predbilježbu prava vlasništva na nekretninama 6. veljače 2018., a tu je predbilježbu opravdao uknjižbom 11. lipnja 2018. kako to proizlazi iz izvadaka iz zemljišnih knjiga (stranica 28 do 46 spisa). Sukladno odredbi čl. 65. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24) u vezi sa čl. 119. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), tužitelj je stekao pravo vlasništva na nekretninama iz Ugovora o najmu dana 6. veljače 2018. (dan predbilježbe), međutim, u vrijeme kada je tuženik poslao dopis kojim izjavljuje volju za prestankom Ugovora prethodnom najmodavcu - RAIFFEISEN CONSULTING d.o.o. (7. lipnja 2018.), još nisu nastupili pravni učinci opravdanja predbilježbe pa je u tom trenutku tuženik mogao valjano otkazati Ugovor dotadašnjem najmodavcu kao što je to i učinio izjavom od 7. lipnja 2018. Tuženik je i nakon opravdanja predbilježbe, tj. uknjižbe prava vlasništva u korist ovdje tužitelja uputio dopis istovjetnog sadržaja tužitelju putem njegovog punomoćniku (dopis od 25. lipnja 2018). Prema tome, ovaj sud je utvrdio da je do prestanka Ugovora o dugoročnom najmu došlo na temelju dopisa od 7. lipnja 2018. što je tuženik potvrdio i dopisom od 25. lipnja 2018., a čiji primitak od strane prethodnog najmodavca kao i samog tužitelja nije sporan pa je primjenom odredbe čl. 9. 3. Ugovora o dugoročnom najmu, otkazni rok istekao protekom šest mjeseci od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza mjeseca u kojem je drugoj strani dostavljen pisani otkaz, odnosno istekao je 1. siječnja 2019. Od tada tužitelj više nema pravnu osnovu potraživati od tuženika plaćanje najamnine prema Ugovoru o dugoročnom najmu od 29. studenoga 2006. Dodatno, a u odnosu na navode tužitelja prema kojima je tuženik uputio dopise o prestanku Ugovora bez dostavljanja punomoći kojima je ovlastio punomoćnike na sastav takvih dopisa, napominje se da je neovisno o dostavi (ili postojanju) punomoći uz predmetne dopise, otkaz izražen dopisom od 7. lipnja 2018. pravovaljan i u smislu odredbe čl. 312. st. 1. ZOO-a jer je nesporna tuženikova volja za prestankom predmetnog Ugovora koju je potom izrazio i dopisom od 25. lipnja 2008. U odnosu na pitanje posjeda spornih nekretnina ističe se da navedeno nije relevantno jer uslijed otkaza Ugovora i proteka otkaznog roka tuženik više nije dužan plaćati najamninu, a eventualni posjed nekretnina može značiti nastanak prava i obveza iz nekog drugog odnosa, a ne iz poslovnog odnosa iz Ugovora o najmu.

16. Slijedom navedenog, a kako je Ugovor o dugoročnom najmu prestao otkazom prije dospijeca ovdje utuženog računa koji je dospio na naplatu 30. studenoga 2021., tužitelj ne može osnovano na pravnoj i činjeničnoj osnovi iz Ugovora o dugoročnom najmu zahtijevati od tuženika plaćanje najamnine za razdoblje nakon otkaza Ugovora. Zbog navedenog, tužbeni zahtjev je odbijen kao neosnovan te je primjenom odredbe čl. 573. ZOO-a u vezi sa čl. 451. st. 3. ZPP-a presuđeno kao u točki I. izreke presude. Ovdje se napominje da je sud ocijenio nepotrebnim provoditi dokaze saslušanjem svjedoka predloženih u ovom postupku jer su relevantne činjenice u ovoj pravnoj stvari utvrđene iz isprava u spisu pa je provođenje daljnjih dokaza utvrđeno nesvrhsishodnim (čl. 220. st. 2. ZPP-a).

17. O troškovima parničnog postupka odlučeno je sukladno odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. st. 1. ZPP-a. Tuženik ima pravo na naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od po 500,00 eura za sastav prigovora protiv rješenja o ovrsi (Tbr. 11. t. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika - „Narodne novine“ broj 138/23; dalje: Tarifa), za sastav podneska od 27. veljače 2026. (Tbr. 8. t. 1. Tarife) te za pristup ročištima od 11. ožujka 2026. i 15. rujna 2026. (Tbr. 9. t. 1. Tarife) te iznos od 100,00 eura za pristup ročištu od 19. svibnja 2026. (Tbr. 9. t. 5. Tarife), pripadajući PDV u visini od 525,00 eura (Tbr. 46. Tarife) te iznos od 259,11 eura na ime plaćene pristojbe na prigovor protiv rješenja o ovrsi (stranica 79 spisa), odnosno ukupno 2.884,11 eura. O kamatama na trošak parničnog postupka odlučeno je primjenom odredbe čl. 151. st. 2. ZPP-a u vezi sa čl. 29. st. 2. ZOO-a.

U Rijeci 23. listopada 2026.

Sutkinja:
Ema Brdovčak

Dokument je elektronički potpisan:	DN:
EMA BRDOVČAK	C=HR
Vrijeme potpisivanja:	O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI
23-10-2026	2.5.4.97=#130D48523838373835393634393537
14:36:00	L=RIJEKA
	S=BRDOVČAK
	G=EMA
	CN=EMA BRDOVČAK



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude stranke su ovlaštene izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka pisanog otpavka presude odnosno od dana objave presude ako uredno pozvana stranka nije pristupila na ročište za objavu. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Rijeci, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **9-3088f-199e1**

Kontrolni broj: **0bd2d-c9a87-fafd0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=EMA BRDOVČAK, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.