



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

Broj: Rev 3788/2019-4

REPUBLIKA HRVATSKA  
R J E Š E N J E

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca Marine Paulić, predsjednice vijeća, Ivana Vučemila, člana vijeća i suca izvjestitelja, te Darka Milkovića, Dragana Katića i mr. sc. Senije Ledić, članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Centra za restrukturiranje i prodaju, OIB 38083028711., (pravnog sljednika Hrvatskog fonda za privatizaciju), Zagreb, I. Lučića 6, zastupanog po Općinskom državnom odvjetništvu u Pazinu, protiv tuženika BUP d.o.o. Buzet, Sv. Ivan 6, zastupanog po punomoćniku Mladenu Gajskom, odvjetniku iz Zagreba, radi isplate, odlučujući o reviziji i dopuni revizije tužitelja protiv presude Županijskog suda u Puli-Pola, poslovni broj GŽ-1479/11-4 od 2. prosinca 2013., kojom je potvrđena presuda Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Buzetu, poslovni broj P-80/09-40, od 16. prosinca 2009., u sjednici održanoj 6. veljače 2024.,

r i j e š i o j e:

I. Ukida se presuda Županijskog suda u Puli-Pola, poslovni broj GŽ-1479/11-4 od 2. prosinca 2013., i presuda Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Buzetu, posl.br. P-80/09-40, od 16. prosinca 2009., te se predmet vraća sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.

II. Odluka o troškovima postupka ostavlja se za konačnu odluku.

Obrazloženje

1. 1. Presudom suda prvog stupnja u točki I. izreke odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim tužitelj traži da mu tuženik na ime zakupnine isplati iznos od 1.152.096,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom počevši od 15. travnja 2006. do isplate i iznos od 1.152.096,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom počevši od 15. travnja 2007. pa do isplate, te da mu naknadi trošak parničnog postupka.

1. 2. U točki II. izreke odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim traži da mu tuženik na ime zakupnine isplati iznos od 1.152.096,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom počev od 15. travnja 2008. pa do isplate po stopi preciznije navedenoj u toj presudi

1. 3. U točki III. izreke naloženo je tužitelju da nadoknadi tuženiku parnične troškove u iznosu od 198.434,91 kuna, dok je zahtjev preko dosuđenog dijela odbijen.

2. Presudom suda drugog stupnja potvrđena je presuda Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Buzetu, poslovni broj P-80/09-40, od 16. prosinca 2009.

3. Protiv drugostupanjske presude tužitelj je podnio reviziju temeljem odredbe čl. 382. st. 1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 i 28/13 – dalje u tekstu ZPP) zbog bitnih povreda odredbi parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže ukinuti obje nižestupanjske presude te predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.

4. Odgovor na revizije nije podnesen.

5. Revizija i dopuna revizije tužitelja je osnovana.

6. Predmet spora je tužbeni zahtjev tužitelja kojim od tuženika potražuje zakupninu kroz utuženo razdoblje.

7. 1. Nižestupanjski sudovi su utvrdili da između stranaka nije sporno:

- da su 9. listopada 1998., tužitelj, kao zakupodavac, i tuženik, kao zakupoprimac, sklopili Ugovor o zakupu, predmet kojeg Ugovora je utvrđen u čl. I. Ugovora, u kojem se navodi da je tuženik kao zakupnik preuzeo na korištenje poslovni prostor i opremu bivše "Istarske pivovare" neidentificiranog vlasništva, sa ciljem organiziranja proizvodnje piva, da su u čl. V. Ugovora sadržane odredbe koje se odnose na visinu zakupnine, a prema kojoj su odredbi stranke utvrdile visinu godišnje zakupnine u visini dvostrukog iznosa amortizacije obračunate sukladno poslovnim knjigama i inventurnim listama sastavljenih 01. srpnja 1993. prilikom zatvaranja pogona likvidirane bivše "Istarske pivovare".

- da su stranke utvrdile visinu zakupnine za 1998. godinu u iznosu od 1.152.096,00 kuna, a koji će se iznos "u narednim periodima usklađivati s iznosima obračunate amortizacije",

- da je tuženik platio svu zakupninu do 1. siječnja 2005., a koja je za 2004. iznosila 1.152.096,00 kuna, ali da tuženik počevši od 1. siječnja 2005. nije platio tužitelju ništa po toj osnovi.

8. Između stranaka bila je sporna visina zakupnine, odnosno sporno je, je li tuženiku prestala obveza plaćanja zakupnine sukladno zaključenom Ugovoru o zakupu od 09. listopada 1998., s obzirom da se visina zakupnine temeljila na amortizaciji poslovnog prostora i strojeva koje je tuženik uzeo u zakup, a koja amortizacija je tijekom vremena svedena na nulu. Nadalje je sporno je li predmetni Ugovor u odnosu na visinu zakupnine izmijenjen usmenim putem, kao što to tvrdi tužitelj, te radi li se o stjecanju bez osnove.

9. Na temelju rezultata provedenog dokaznog postupka nižestupanjski sudovi su tužbeni zahtjev tužitelja ocijenili neosnovanim uz obrazloženje:

- da je nalaz i mišljenje vještakinje financijske struke Đurđe Dušić stručan i u skladu s pravilima struke, a temeljem kojeg je utvrđeno da na temelju dostupnih podataka više

ne postoji obveza obračuna amortizacije imovine bivše "Istarske pivovare" koja je popisana na dan 1. srpnja 1993., jer je amortizacija do 31. prosinca 2004. obračunata u većem iznosu od neamortizirane vrijednosti imovine popisane na dan 1. srpnja 1993. godine, i jer se radi o staroj opremi, te da nema nikakve vjerojatnosti da se ista više koristi, osim građevinskih objekata,

- da sud ne prihvaća istaknute prigovore tužitelja na nalaz i mišljenje vještakinje iz razloga što je upravo tužitelj bio dužan dostaviti sve podatke koji su potrebni za izračun amortizacije, a što je propustio učiniti, pa kada se sagleda takvo držanje tužitelja u postupku, tužitelj se ne može s uspjehom pozivati na moguće nepravilnosti kod obračuna amortizacije, budući da su moguće nepravilnosti isključivo rezultat propusta tužitelja, a osim toga vještakinja je u svom usmenom izlaganju objasnila nalaze i zaključke te otklonila svaku sumnju u valjanost njezinog nalaza (koristeći pritom kao relevantne podatke iz izvješća financijske policije i revizorske tvrtke Revis),

- da, kada se prihvati utvrđenje iz nalaza i mišljenja vještakinje, od 1. 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 1. 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, odnosno da su stranke ugovorile takav odnos koji se od naplatnog protekom vremena preoblikuje u besplatni,

- da sud ne prihvaća argumentaciju tužitelja da je Ugovor izmijenjen usmenim putem, kada se pozvao na dopis tadašnjeg direktora tuženika od 6. rujna 2002. (list 81 spisa) 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, 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, 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 1. srpnja 1993., kao temeljem za takav izračun,

- 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.

10. Prema odredbi čl. 392.a st. 1. ZPP-a u povodu revizije iz čl. 382. st. 1. tog zakona revizijski sud ispituje pobijanu presudu samo u onom dijelu u kojem se ona pobija revizijom i samo u granicama razloga određeno navedenih u reviziji.

11. U reviziji prema odredbi čl. 386. ZPP-a stranka treba određeno obrazložiti razloge zbog kojih je podnosi, a razlozi koji nisu tako obrazloženi neće se uzeti u obzir.

13. 1. Tužitelj u reviziji i dopuni revizije osporava iznesena shvaćanje nižestupanjskih sudova i priznaje da su stranke predmetnim Ugovorom ostavile mogućnost korigiranje visine zakupnine, ali da nisu ugovorile, odnosno stavile mogućnost neplaćanja zakupnine za zakupljeni prostor i opremu. Smatra da su sudovi pogrešno protumačili volju stranaka, jer su stranke iznos amortizacije iz 1993. uzele kao bazni-pomoćni dodatni podatak, temeljem koje je utvrđena visina zakupnine u iznosu od 1.152.096,00 kuna i to za vrijeme cjelokupnog trajanja ugovora. Pogrešnim smatra zaključak sudova po kojem su stranke prema Ugovoru o zakupu iz 1999. vezale-izjednačile-identificirale s iznosom amortizacije obračunate na osnovna (zakupljena) sredstva "Istarske pivovare" jer da stranke iznos zakupnine nisu vezale –izjednačile s iznosom godišnje obračunate amortizacije na zakupljena sredstva. Nego da su ugovorile godišnji iznos zakupnine u visini od 1.152.096,00 kuna i da su ostavile mogućnost korekcije navedenog iznosa proporcionalno smanjenju vrijednosti zakupljenih sredstava-obračunatog godišnjeg iznosa amortizacije, a da je tuženik od 1999. do 2004. taj navedeni iznos plaćao na ime zakupa, pa je on trebao važiti i za razdoblje od 2005-2007, umanjen za vrijednost sredstava koje je u prethodnom razdoblju koristio tuženik. Smatra da je tuženika trebalo obvezati da plati zakupninu u visini primjerene odgovarajuće zakupnine koja se plaća na približno slična zakupljena sredstva.

13. 2. Smatra da je pogrešno i shvaćanje sudova vezano za stjecanje bez osnove jer je prema tužitelju tuženik ostvario nepripadajuću dobit-zaradu time što je poslovni prostor i opremu, po ugovoru o zakupu, besplatno koristio tijekom 2005 - 2007., i po toj se osnovi (neplaćene zakupnine) neosnovano obogatio, odnosno iznose dugujuće zakupnine zadržao za sebe umjesto da ih plati tužitelju. Uz to navodi da tuženik nije tužitelju ni osporavao vlasništvo zakupljene stvari pa da tu činjenicu sudovi nisu mogli ni koristiti u presudama.

14. 1. Iznesenim prigovorima tužitelj se u reviziji u biti poziva (osnovano) na bitnu povredu odredaba parničnog postupaka iz čl. 354. st. 1. u svezi čl. 8. ZPP-a vezano za sadržaj ugovornog odnosa stranaka, a prema kojoj odredbi sud prema svom uvjerenju na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka odlučuje koje će činjenice uzeti kao dokazane, dok je čl. 354. ZPP-a određeno da bitna povreda odredaba parničnog postupka postoji ako sud u tijeku postupka nije primijenio ili je nepravilno primijenio koju odredbu ovog Zakona, a to je bilo ili je moglo biti od utjecaja na donošenje zakonite i pravilne presude. Navedenim prigovorima tužitelj je podnesenom revizijom doveo u pitanje iznesena pravna shvaćanja i zaključke nižestupanjskih sudova. Naime, ovome sudu, za sada, nije prihvatljiv zaključak nižestupanjskih sudova o pravoj volji stranaka vezano za visinu zakupnine, vezano za zaključak o neplaćanju zakupne nakon potpune amortizacije opreme, kao i zaključak prema kojem stranke nisu usmenim putem izmijenile Ugovor u pogledu zakupnine.

14. 2. Ovaj sud prihvaća zaključak da su stranke ostavile mogućnost korekcije navedenog iznosa proporcionalno smanjenju vrijednosti zakupljenih sredstava-obračunatog godišnjeg iznosa amortizacije jer to ujedno proizlazi i iz čl. V. predmetnog ugovora. Međutim, ovaj sud smatra da je pri tome trebalo s više



pozornosti cijeniti od kakvog je značenja činjenica da je tuženik od 1999. do 2004., uredno godišnje plaćao 1.152.096,00 kuna na ime zakupa, odnosno da je početni iznos zakupa u prvoj godini bio identičan onome iznosu zakupa za 2004., ukoliko nije bilo suglasnosti i stvarne volje stranaka za izmjenom odredbe čl. V. predmetnog ugovora o zakupu i od kakvog je to utjecaja na tvrdnju tužitelja da je taj iznos trebao važiti i za razdoblje od 2005 - 2007., a sve imajući u vidu i sadržaj pisane izjave zakonskog zastupnika tuženika od 6. rujna 2022. (list 81. spisa), prema kojoj "Sukladno s Ugovorom o zakupu članak V i odlukom direktora BUP-a Fondu se plaća godišnji iznos najamnine od 1.152.096,00 kuna, polazeći od činjenice da bi obračun amortizacije iz godine 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".

15. Prema navedenom, ocjena provedenih dokaza po prvostupanjskom sudu nije provedena u skladu s odredbom čl. 8. ZPP-a, pa je prvostupanjski sud u donošenju presude počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupaka iz čl. 354. st. 1. u svezi čl. 8. ZPP-a, što je bilo od utjecaja na pravilnost primjene materijalnog prava, a drugostupanjski sud nije sankcionirao niti otklonio tu bitnu povredu te je takvim postupanjem i sam počinio istu bitnu povredu odredaba parničnog postupaka, zbog čega je bilo nužno ukinuti obje nižestupanjske presude.

16. U nastavku postupka sudovi se otkloniti navedenu bitnu povredu postupka te će donijeti novu i na zakonu osnovanu presudu.

17. O troškovima postupka odlučeno je primjenom odredbe čl. 166. st. 3. ZPP-a.

Zagreb, 6. veljače 2024.

Predsjednica vijeća  
Marina Paulić

Dokument je elektronički potpisan:  
Marina Paulić

Vrijeme potpisivanja:  
11-03-2024  
12:14:21



DN:  
C=HR  
O=VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
2.5.4.97=#0C1156415448522D3230353939363335323638  
OU=Signature  
S=Paulić  
G=Marina  
CN=Marina Paulić

Broj zapisa: **9-30863-404e2**

Kontrolni broj: **0cf45-6f5d6-70a00**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=Marina Paulić, O=VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, C=HR

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.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Pazinu

## Potvrda o preuzimanju elektroničkog sudskog pismena

U siguran elektronički poštanski pretinac primatelja **Centar za restrukturiranje i prodaju (CERP)**, pravna osoba, dana **19.03.2024.** su poslana sljedeća pismena iz predmeta **P-402/2024**:

- podnesak vrste **Odluka višeg suda** i oznake **P-402/2024-1**

Potvrđuje se da je primatelj dana **19.03.2024.** preuzeo navedena pismena.