



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

Broj: Rev-447/2024-2

REPUBLIKA HRVATSKA
R J E Š E N J E

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca Renate Šantek predsjednice vijeća, mr. sc. Igora Periša člana vijeća i suca izvjestitelja, mr. sc. Dražena Jakovine člana vijeća, Željka Pajalića člana vijeća i Ivana Vučemila člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Centra za restrukturiranje i prodaju, Zagreb, Ivana Lučića 6, OIB 38083028711, pravnog sljednika Hrvatskog fonda za privatizaciju i Agencije za upravljanje državnom imovinom, kojeg zastupaju punomoćnici odvjetnici u Lovrić & Klobučar odvjetničko društvo j. t. d., Zagreb, protiv tuženika Bup d.o.o. u stečaju, Buzet, Sveti Ivan 6, OIB 52397973635, kojeg zastupa punomoćnik Mladen Gajski, odvjetnik u Zagrebu, radi utvrđivanja osporene tražbine, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-291/2020-4 od 11. svibnja 2022., kojom je potvrđena presuda Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-331/2019-36 od 13. prosinca 2019., u sjednici održanoj 3. rujna 2025.,

r i j e š i o j e:

I. Ukida se presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-291/2020-4 od 11. svibnja 2022. i predmet vraća tome sudu na ponovno suđenje.

II. O troškovima postupka u povodu revizije odlučit će se u konačnoj odluci.

Obrazloženje

1. Drugostupanjskom je presudom odbijena tužiteljeva žalba kao neosnovana i potvrđena je prvostupanjska presuda kojom je odbijen kao neosnovan tužbeni zahtjev za utvrđenje tužiteljeve tražbine prema tuženiku u iznosu od 1.239.911,28 kn sa zateznim kamatama kao tražbine drugoga višeg isplatnog reda i tužitelju je naloženo da tuženiku nadoknadi parnične troškove u iznosu od 130.200,00 kn.

2. Protiv drugostupanjske presude tužitelj je podnio reviziju iz 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), dopuštenu mu rješenjem ovoga suda poslovni broj Revd 684/2023-2 od 28. ožujka 2023., zbog pravnoga pitanja: „Je li usmena izmjena bitnog sastojka ugovora o zakupu koja je izvršavana od ugovornih strana valjana i proizvodi li pravne učinke?“. Predložio je ovome sudu da preinači

drugostupanjsku presudu ili da ju ukine i predmet vrati drugostupanjskome sudu na ponovno suđenje.

3. U odgovoru na reviziju tuženik je predložio ovome sudu da reviziju odbije kao neosnovanu i tužitelja obveže da mu nadoknadi trošak sastava toga podneska.

4. Ovaj je sud, na temelju članka 391. stavka 1. ZPP, drugostupanjsku presudu ispitao u cijelosti, kako ju tužitelj pobija i kako mu je to dopušteno, a samo zbog pitanja zbog kojega je revizija dopuštena.

5. Revizija je osnovana.

6. Predmet spora zahtjev je tužitelja za utvrđenje njegove tražbine prema tuženiku kao zakupniku u iznosu od 1.239.911,28 kn sa zateznim kamatama po osnovi navodno neplaćene zakupnine prema ugovoru o zakupu poslovnoga prostora sklopljenoga između stranaka 9. listopada 1998. Tužitelj je u postupku tvrdio da je u odnosu na ugovorenu visinu zakupnine pisanim ugovorom naknadno došlo do usmenoga sporazuma stranaka kojim je ugovorena zakupnina u višem iznosu od prvotno ugovorene, koju je tuženik neko vrijeme i plaćao, da bi kasnije prestao plaćati ugovorenu zakupninu.

7. Zaključak o neosnovanosti tužbenoga zahtjeva drugostupanjski je sud obrazložio shvaćanjem da bi, jer je predmetni ugovor o zakupu sklopljen u vrijeme kada je na snazi bio Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 91/96, 124/97, 174/04, 38/09 i 125/11, dalje: ZZPPP), usmena dopuna ugovora o zakupu bila ništetna, jer je člankom 4. stavkom 3. toga Zakona izričito propisano da je ništetan ugovor o zakupu sklopljen protivno stavku 2. toga članka, kojim je pak propisano da se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa u pisanom obliku. Zato drugostupanjski sud zaključuje da „stranke nisu mogle usmenim putem izmijeniti bitan dio tog ugovora o visini zakupnine na temelju odredbe članka 67. stavka 3. ili 4. ZOO/91, jer sve kasnije izmjene i dopune tog ugovora za koji je propisana pisana forma, kao uvjet valjanosti tog ugovora, moraju biti sklopljene u istoj formi (stavka 2. članka 67. ZOO/91).“.

8. Ovaj se sud u odluci Rev-x 674/2014-2 od 17. studenoga 2020., u vezi s ugovorom o zakupu poslovnoga prostora zaključenim također za važenja ZZPPP, izjasnio: „Pravilno je shvaćanje nižestupanjskih sudova da bez obzira što predmetni ugovor stranke nisu sklopile u pisanom obliku, isti nije ništav, već je pravno valjan na temelju čl. 73. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91, 73/91, 111/93, 91/96, 112/99, 88/01 - dalje: ZOO) koja odredba propisuje da se ugovor za čije se sklapanje zahtijeva pisana forma smatra pravovaljanim iako nije zaključen u toj formi ako su ugovorne strane izvršile, u cijelosti ili u pretežnom dijelu, obveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja zbog kojega je forma propisana očito ne proizlazi što drugo.“. Radi se, dakle, o situaciji u kojoj ugovor o zakupu polovnog prostora uopće nije zaključen u pisanome obliku, pa je ipak zaključeno da može konvalidirati uz pretpostavke iz članka 73. Zakona o obveznim odnosima. Zapravo, izneseno shvaćanje može se odnositi na bilo koji ugovor, a ne samo na ugovor o zakupu poslovnoga prostora, ako su ispunjene navedene pretpostavke.

9. Zato je odgovor na revizijsko pitanje: Usmena izmjena bitnog sastojka ugovora o zakupu koja je izvršavana od ugovornih strana valjana je i proizvodi pravne učinke ako su ispunjene pretpostavke za konvalidaciju propisane člankom 73. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 53/91, 73/91, 111/93, 91/96, 112/99 i 88/01) odnosno člankom 294. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23).

10. Tuženik se u odgovoru na reviziju inače poziva i na određene druge odluke ovoga suda u vezi s ništetnošću usmenih izmjena ugovora o zakupu, no te se odluke ne odnose na činjeničnu situaciju kakva je predmetna, odnosno, u njima se ne polazi od činjenice koju u sebi sadrži predmetno revizijsko pitanje, a to je činjenica da su po usmenoj pogodbi u vezi s izmjenom zakupnine ugovorne stranke neko vrijeme i postupale, dakle, zakupnik je ugovorenu cijenu i plaćao, čime se dolazi do zaključka da su ugovorne stranke bar u pretežnom dijelu izvršavale ugovor.

11. Dakle, predmetna drugostupanjska presuda zasnovana je na pravnome shvaćanju koje nije u skladu s praksom ovoga suda. Kako drugostupanjski sud nije zbog pogrešnoga pravnog stava ispitao ostale žalbene navode, odnosno, valjanost utvrđenja prvostupanjskoga suda kako tužitelj nije ni dokazao svoje tvrdnje o izmjeni ugovora, valjalo je na temelju članka 394. stavka 2. ZPP ukinuti drugostupanjsku presudu i predmet vratiti drugostupanjskome sudu na ponovno suđenje (točka I. izreke) kako bi ponovno odlučio o tužiteljevoj žalbi.

12. Odluka iz točke II. izreke ovoga rješenja utemeljena je na članku 166. stavku 3. ZPP.

Zagreb, 3. rujna 2025.

Predsjednica vijeća:
Renata Šantek

Broj zapisa: **9-3087c-40569**

Kontrolni broj: **0b3de-ca857-e1b14**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Renata Šantek, 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.