



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-4107/2025-13

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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Ivane Mlinarić, predsjednika vijeća, Lenke Čorić, suca izvjestitelja i Ane Cvitković, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU, Zagreb, Ivana Lučića 6, OIB 38083028711, pravnog sljednika Hrvatskog fonda za privatizaciju i Agencije za upravljanje državnom imovinom, kojeg zastupa punomoćnik Danijel Klobučar, odvjetnik u Zagrebu, 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 tužiteljevoj žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-331/2019-36 od 13. prosinca 2019., u sjednici vijeća održanoj 21. listopada 2025.

p r e s u d i o j e

Preinačuje se presuda Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-331/2019-36 od 13. prosinca 2019. i sudi:

Utvrđuje se osnovanom tražbina tužitelja prema tuženiku u iznosu od 164.564,51 eura (1.239.911,28 kuna) kao tražbina drugog višeg isplatnog reda.

Nalaže se tuženiku da tužitelju nadoknadi parnične troškove u iznosu od 15.756,40 eura u roku osam dana.

Obrazloženje

1. Presudom Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-331/2019-36 od 13. prosinca 2019. odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev kojim tužitelj traži utvrđenje njegove tražbine prema tuženiku u iznosu od 1.239.911,28 kuna kao tražbine drugog višeg isplatnog reda i naloženo tužitelju da tuženiku nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 130.200,00 kuna u roku osam dana.

2. Tužitelj je protiv te presude pravovremeno podnio žalbu zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi u bitnom navodi kako je u ovoj pravnoj stvari već bila donesena prvostupanjska presuda kojom je tužbeni zahtjev odbijen kao neosnovan koja je ukinuta rješenjem drugostupanjskog suda zbog bitne povrede

odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. Zakona o parničnom postupku, a u ponovljenom postupku sud je ponovo donio potpuno identičnu presudu i pri tome se uopće nije osvrnuo na uputu iz ukidnog rješenja. Žalitelj dalje navodi kako je proveden dokaz saslušanjem svjedoka Vjekoslava Čedomira Osvatića, ali njegova izjava nije cijenjena u cijelosti, zatim da se prvostupanjski sud ponovo poziva na pravomoćnu presudu koja je donesena po zahtjevu za isplatu zakupnine za drugo razdoblje, iako je odbio prijedlog tužitelja da se ovaj postupak prekine do donošenja odluke po reviziji. Tvrdi kako je potpuno netočan i nelogičan zaključak suda da bi stranke ugovorom o zakupu od 9. listopada 1998. ugovorile da će nakon nekog vremena tuženik kao zakupoprimac imati pravo korištenja poslovnog prostora i opreme bez ikakve naknade odnosno da se naplatni posao vremenom preoblikuje u besplatni. Suprotno tome, činjenica da je tuženik uredno plaćao zakupninu sve do 2005. godine u fiksnom iznosu od 1.152.096,00 kuna, po mišljenju žalitelja, ukazuje na postojanje dogovora stranaka u vidu odstupanja od odredbi ugovora i plaćanja zakupnine u fiksnom iznosu. Također ističe kako je ugovor sklopljen na određeno vrijeme dok se pretvorbom bivše „Istarske pivovare“ utvrde novi vlasnici, pa je nepravilan zaključak prvostupanjskog suda da bi tuženik od 2005. imao pravo korištenja zakupljenih sredstava potpuno besplatno. Žalitelj dalje navodi kako prvostupanjski sud na temelju izjave svjedoka Zdravka Čurića prihvaća kao istinito da su stranke usmenim putem izmijenile ugovor u pogledu visine godišnje zakupnine i to tako da su dogovorile plaćanje u fiksnom iznosu, ali potom proturječno tome navodi kako se nije radilo o usmenoj izmjeni ugovora koja bi obuhvaćala buduće razdoblje. Posebno naglašava da iz svih izvedenih dokaza proizlazi da se način obračuna zakupnine prema obračunatoj amortizaciji nikada nije provodio nego je ostao mrtvo slovo na papiru, na što ukazuje očita činjenice da je tuženik sedam godina uredno plaćao fiksni iznos zakupnine. Nadalje, žalitelj tvrdi da je prvostupanjski sud pogrešno primijenio odredbe materijalnog prava i to Zakona o upravljanju državnom imovinom, kao i odredbu članka 1111. Zakona o obveznim odnosima s obzirom na to da sud uopće nije utvrđivao činjenicu da je tuženik bez plaćanja ikakve naknade koristio nekretnine i pokretnine koje nisu njegovo vlasništvo, nego u vlasništvu Republike Hrvatske, dok je propustio primijeniti odredbe članka 1120. tog Zakona o upotrebi tuđe stvari u svoju korist. Budući da prihod od upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske predstavlja prihod tužitelja, a tuženik nije plaćao zakupninu ni naknadu za korištenje iako je koristio nekretnine i pokretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, žalitelj smatra da se tuženik neosnovano obogatio, dok je za tužitelja nastao gubitak u visini razmjernog dijela godišnje zakupnine za predmetni poslovni prostor i proizvodnu opremu. Odluku o troškovima postupka osporava zbog odluke o glavnoj stvari i predlaže da ovaj žalbeni sud preinači prvostupanjsku presudu tako da prihvati tužbeni zahtjev i naloži tuženiku da mu nadoknadi parnične troškove. Traži naknadu troškova žalbe u iznosu od 19.375,00 kuna.

3. U odgovoru na žalbu tuženik je naveo da je žalba neosnovana jer je prvostupanjski sud pravilno proveo postupak i donio pravilnu i zakonitu odluku, pa predlaže odbiti žalbu i potvrditi prvostupanjsku presudu. Traži naknadu troškova za sastavljanje odgovora na žalbu.

4. Žalba je osnovana.

5. Pobijana presuda ispitana je na temelju odredbe članka 365. stavka 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13 i 89/14; dalje: ZPP) u granicama žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (članak 356. ZPP-a).

6. Predmet spora je utvrđenje osnovanom tužiteljeve tražbine prema tuženiku, kao tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 1.239.911,28 kuna odnosno sada 164.564,51 eura. Riječ je o posebnoj parnici na koju je stečajni sudac uputio tužitelja radi utvrđivanja njegove tražbine na temelju odredbe članka 266. stavka 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24).

7. U ovom predmetu bila je donesena drugostupanjska presuda poslovni broj PŽ-291/2020-4 od 11. svibnja 2022. kojom je odbijena tužiteljeva žalba i potvrđena prvostupanjska presuda poslovni broj P-33172019-36 od 13. prosinca 2019. uz izdvojeno mišljenje suca izvjestitelja. Ta drugostupanjska presuda je u povodu tužiteljeve revizije ukinuta rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-447/2024-2 od 3. rujna 2025. i predmet vraćen drugostupanjskom sudu na ponovno suđenje. Iz obrazloženja revizijske odluke proizlazi da drugostupanjski sud zbog pogrešnog pravnog stajališta o ništetnosti ugovora o zakupu poslovnog prostora nije ispitivao ostale žalbene navode o usmenim izmjenama tog ugovora.

8. U ponovnom suđenju utvrđeno je da je u ovoj pravnoj stvari bila donesena i ranija prvostupanjska presuda poslovni broj P-214/2016-25 od 23. studenog 2018. koja je ukinuta rješenjem ovog suda poslovni broj PŽ-494/2019-2 od 14. lipnja 2019. i predmet vraćen prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. Prema uputi iz ukidnog rješenja prvostupanjski sud je trebao utvrditi na temelju koje osnove tužitelj ima pravo zahtijevati utvrđivanje njegove tražbine u ovoj parnici, te posebno da je dužan voditi računa o tome da je ugovor o zakupu poslovnog prostora naplatni pravni posao i da je plaćanje zakupnine bitan sastojak tog ugovora.

9. U ponovljenom postupku saslušan je svjedok Vjekoslav Čedomil Osvaltić, ali je izostala ocjena toga neposredno izvedenog dokaza. Naime, ocjenjujući ovaj dokaz prvostupanjski sud je ponovio samo ono što je već bilo navedeno u ranijoj presudi, kada taj dokaz nije bio neposredno izveden, nego je korištena izjava ovog svjedoka dana u drugom postupku. Također su ponovljeni i svi ostali razlozi koji su bili sadržani u ranijoj presudi, osim što je prvostupanjski sud prihvatio dijelove obrazloženja ukidne odluke glede pravne osnove osporene tražbine.

10. Bit ovog spora je pitanje valjanosti ugovora o zakupu poslovnog prostora i opreme bivše „Istarske pivovare“ koji je 9. listopada 1998. sklopljen između tužiteljevog pravnog prednika i tuženika, točnije točke V. tog ugovora koja se odnosi na način utvrđivanja visine godišnje zakupnine. Prema sadržaju ugovora tuženik je trebao plaćati zakupninu u visini dvostrukog iznosa amortizacije obračunate u skladu s poslovnim knjigama i inventurnim listama sastavljenim 1. srpnja 1993. prilikom zatvaranja pogona likvidirane bivše „Istarske pivovare“, s time da se zakupnina ima usklađivati s iznosom obračunate amortizacije, i obračunavat će se godišnje prilikom

sastavljanja godišnjeg računa za proteklu poslovnu godinu i dospijeva na plaćanje u roku od 15 dana od dana sastavljanja završnog računa. Ugovorom je utvrđeno da zakupnina za 1998. godinu iznosi 1.152.096,00 kuna. Tuženik je sve do 1. siječnja 2005. plaćao zakupninu u tome iznosu, a nakon toga uopće nije plaćao zakupninu iako je nastavio koristiti stvari koje su mu ugovorom dane u zakup i nakon što je ugovor raskinut (3. listopada 2013.), sve do otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom (23. veljače 2016.).

11. Tužitelj je tvrdio, a to ponavlja i u žalbi, da su stranke izmijenile odredbu o visini zakupnine, tako da ona iznosi 1.152.096,00 kuna godišnje, a tuženik da se zakupnina treba obračunavati na ugovoreni način. Prvostupanjski sud smatra da tužitelj nije dokazao svoje tvrdnje o izmjeni ugovora, a ugovoreni obračun zakupnine nije nemoguć, nedopusšten, neodređen ili neodrediv i zato nije ništetan u smislu odredbe članka 47. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 53/91, /91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01; dalje: ZOO/91) koji se u ovoj pravnoj stvari primjenjuje s obzirom na vrijeme sklapanja ugovora o zakupu. Kako tužitelj nije dokazao koliko iznosi zakupnina obračunata na ugovoreni način u razdoblju na koje se odnosi tražbina čije je utvrđivanje predmet ovoga spora, tužbeni zahtjev je odbijen kao neosnovan.

12. S obzirom na takvo stajalište, prvostupanjski sud se nije upuštao u ispitivanje istinitosti tuženikovih tvrdnji o tome jesu li stranke usmenim putem izmijenile ugovornu odredbu o visini zakupnine tako da ona iznosi 1.152.096,00 kuna, koliko je tuženik plaćao do 1. siječnja 2005.

13. Ugovor o zakupu je sklopljen u vrijeme kada je bio na snazi Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 91/96, 124/97, 174/04, 38/09 i 125/11) koji je u odredbi članka 3. stavka 3. izričito propisivao ništetnost ugovora o zakupu poslovnog prostora koji nije sklopljen u pisanoj formi. Prema članku 67. stavku 2. ZOO/91 to se odnosi i na sve kasnije izmjene i dopune tog ugovora.

14. Međutim, prema odredbi članka 73. ZOO/91, ugovor za čije se sklapanje zahtijeva pismena forma smatra se 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.

15. Pravilnom ocjenom izvedenih dokaza, posebno izjave svjedoka Zdravka Curića, koji je bio zastupnik po zakonu tuženika u vrijeme sklapanja ugovora o zakupu i dopisa koji je u tome svojstvu uputio tužitelju 6. rujna 2002., proizlazi da su stranke postigle usmeni dogovor o tome da će tuženik plaćati zakupninu u iznosu od 1.152.096,00 kuna godišnje i da su postupale po tom dogovoru nekoliko godina, sve dok je on bio zastupnik po zakonu tuženika, tako da je tuženik plaćao tužitelju zakupninu u skladu s tim dogovorom, a tužitelj prihvaćao takvo ispunjenje ugovorne obveze, upravo zato što nije bilo moguće utvrđivati zakupninu na onaj način kakav je bio sadržan u ugovoru o zakupu. S plaćanjem zakupnine tuženik je prestao nakon što je zastupnik po zakonu postao Vjekoslav Čedomil Osvatić, jer je tada utvrđeno da

tuženik više nije obvezan plaćati zakupninu zato što više nije postojala obveza obračuna amortizacije imovine bivše „Istarske pivovare“.

16. Na temelju tih činjenica proizlazi zaključak da je ugovor usmeno izmijenjen i da su te usmene izmjene valjane jer je ugovor glede tužiteljeve obveze u cijelosti ispunjen, a glede tuženikove obveze ispunjen je u pretežitom dijelu.

17. S obzirom na to da se pobijana presuda zasniva na pogrešnom pravnom stajalištu da među strankama vrijedi ugovor o zakupu bez kasnijih usmenih izmjena visine zakupnine, valjalo je na temelju odredbe članka 373. ZPP-a uvažiti tužiteljevu žalbu i pobijanu presudu preinačiti tako da je tužbeni zahtjev prihvaćen kao osnovan.

18. Prema odredbi članka 166. stavka 2. ZPP-a kad sud preinači odluku protiv koje je podnesen pravni lijek, odlučit će o troškovima cijelog postupka jednom odlukom. Tuženik je u cijelosti izgubio ovu parnicu, pa je dužan nadoknaditi tužitelju parnične troškove na temelju odredbe članka 154. stavka 1. ZPP-a.

19. U skladu s njegovim određenim zahtjevom stavljenim do zaključenja raspravljanja i u izjavljenim pravnim lijekovima (članak 164. stavci 1. i 2. ZPP-a), tužitelj ima pravo na nagradu za sastavljanje žalbe protiv presude poslovni broj P-214/2016-25 od 23. studenog 2018. i žalbe protiv ove presude u iznosu od 15.500,00 kuna za svaku prema Tbr. 10/1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22 i 126/22) koja je bila na snazi u vrijeme kada je tužitelj podnio zahtjev za naknadu troškova, te za zastupanje na ročištima održanim 17. rujna 2019. i 13. studenog 2019. po 12.400,00 kuna prema Tbr. 9/1 i sastavljanje prijedloga za dopuštenje revizije u iznosu od 27.900,00 kuna prema Tbr. 10/6 i vrijednosti boda od 15,00 kuna, što uvećano za porez na dodanu vrijednost iznosi ukupno 83.700,00 kuna odnosno 11.108,90 eura, te na ime nagrade za sastavljanje revizije u iznosu od 4.647,50 prema Tbr. 10/6 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 138/23) i uvećanjem za porez na dodanu vrijednost. Stoga je naloženo tuženiku da tužitelju nadoknadi parnične troškove u ukupnom iznosu od 15.756,40 eura.

Zagreb, 21. listopada 2025.

Predsjednik vijeća
Ivana Mlinarić

Broj zapisa: **9-3087e-4dd3c**

Kontrolni broj: **0bd05-d5962-e5995**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Ivana Mlinarić, O=VISOKI TRGOVAČKI 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,
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.