

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

Broj: Rev 663/1998-2

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 Zagrebu u vijeću sastavljenom od sudaca Jakoba Miletića kao predsjednika vijeća, te Vjere Delić, Katarine Buljan, Gordane Matasić-Špoljarić i mr.sc. Andrije Erakovića kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja INA Turizam d.d. Zagreb, kojeg zastupa punomoćnik V. Š., odvjetnik iz R., protiv tuženika V. Č. iz B., kojeg zastupa punomoćnik B. J., odvjetnik iz Z. i Lj. B. iz R., radi otkaza ugovora o zakupu i predaje zakupljene stvari u posjed po tužbi i radi utvrđenja ništavosti ugovora o zakupu po protutužbi V. Č. iz B., odlučujući o reviziji tuženika V. Č. protiv presude Županijskog suda u Puli br. Gž-473/97-2 od 25. kolovoza 1997. godine, kojom je potvrđena presuda Općinskog suda u Rovinju br. P-135/94-28 od 17. svibnja 1996. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 3. travnja 2002. godine,

p r e s u d i o j e:

Odbija se revizija kao neosnovana.

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom prihvaćen je tužbeni zahtjev, te je otkazan ugovor o zakupu turističko ugostiteljsko kompleksa M.Š. u R. koji je sklopljen dana 16. srpnja 1993. godine između tužiteljice i tuženih, te su tuženici dužni zakupljene nekretnine predati u posjed tužiteljici, slobodne od osoba i stvari, kao i nadoknaditi joj prouzročeni parnični trošak u iznosu od 30.260,00 kn. Odbijen je pak protutužbeni zahtjev tuženika V.Č. kojim je zatražio da sud donese odluku po kojoj je tužitelj I. T. d.d. Z. dužna priznati tužitelju V.Č. iz B. da je pisani ugovor o zakupu od 16. srpnja 1993. godine sklopljen između parničnih stranaka ništav pravni posao.

Drugostupanjskom presudom potvrđena je presuda suda prvog stupnja.

Protiv pravomoćne drugostupanjske presude reviziju je izjavio tuženik V.Č. zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se ukine. Revident ističe da je tužitelj na nezakoniti način upisao pravo vlasništva na spornim nekretninama u zemljišne knjige, a prvostupanjski sud nije izvršio uvid

u spis Z-234/92, čime je počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka. Revident nadalje ističe da je prvostupanjski sud ignorirao njegov prijedlog da se o parnici obavijesti G. B. u smislu čl. 211. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92 i 112/99, u daljnjem tekstu: ZPP). Temeljna nezakonitost koja je dovela do daljnjih nezakonitosti sadržana je, tvrdi revident, u rješenju Agencije Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj br. 30201-91-01/2694 od 27. studenog 1991. godine, jer je tim rješenjem zaobiden u cijelosti čl. 6. Uredbe o zabrani raspolaganja i prijenosa sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 52/91).

Odgovor na reviziju nije podnesen, a nadležni državni odvjetnik nije se izjasnio o reviziji.

Revizija nije osnovana.

Nižestupanjski sudovi su utvrdili:

- da su dana 16. srpnja 1993. godine tužitelj kao zakupodavac, i tuženici kao zakupoprimalci sklopili ugovor o zakupu turističko-ugostiteljskog kompleksa zvanog M.Š. i to na određeno vrijeme do 31. prosinca 1993. godine,
- da je tužitelj pismom od 30. rujna 1993. godine izjavio tuženicima da otkazuje ugovor o zakupu,
- da tuženici nisu plaćali zakupninu od kolovoza 1993. godine, a što je i bio razlog za otkaz ugovora o zakupu,
- da je tužitelj vlasnik nekretnine koje su predmet ugovora o zakupu i njegovo pravo vlasništva je upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u R..

Polazeći od tako utvrđenog činjeničnog stanja nižestupanjski sudovi nalaze da je tužitelj imao pravo otkazati ugovor o zakupu temeljem odredaba ugovora i temeljem odredbe čl. 567. do 599. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99, u daljnjem tekstu: ZOO), a ujedno da protutužbeni zahtjev tuženika V.Č. iz R., kojim traži da sud utvrdi da je ugovor o zakupu ništav, nije osnovan, jer je tužitelj pravo vlasništva spornih nekretnina stekao temeljem valjane odluke tadašnjeg Okružnog privrednog suda u Rijeci i temeljem suglasnosti Agencije za restrukturiranje i razvoj Republike Hrvatske.

Ovaj revizijski sud nalazi da nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 10. ZPP, na koju temeljem čl. 386. ZPP pazi po službenoj dužnosti.

Ukazivanje revidenta na povrede odredaba parničnog postupka koje su, prema njegovom mišljenju, počinjene time što sud nije izvršio uvid u spis Z-234/92 i što je ignorirao prijedlog da se o parnici obavijesti G. B. u smislu čl. 211. ZPP, a o tome nije naveo razloge u obrazloženju, te što nije proveo dokaze saslušanjem stranaka, nisu razlozi zbog kojih se revizija može izjaviti.

Revizija se može izjaviti zbog apsolutno bitnih povreda odredaba parničnog postupka koje su navedene u čl. 385. st. 1. toč. 1. ZPP. Rečene povrede na koje ukazuje revident mogle bi biti relativno bitne povrede iz čl. 354. st. 1. ZPP, a zbog tih povreda revizija se može izjaviti ako je povreda učinjena u postupku pred drugostupanjskim sudom (čl. 385. st. 1. toč. 2. ZPP).

Ipak, revidentu se ukazuje na to da su stranke dužne iznijeti sve činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice (čl. 7. st. 2. ZPP), ali koji će se dokazi izvesti radi utvrđivanja odlučnih činjenica rješava sud (čl. 220. st. 2. ZPP).

Nižestupanjski sudovi su u obrazloženju svojih odluka naveli da pitanje prava vlasništva stvari koja je dana u zakup nije relevantno, pa time i razloge zbog kojih nisu izvedeni predloženi dokazi.

Nadalje, ako tužitelj ili tuženik treba treću osobu obavijestiti o otpočetoj parnici, da bi time zasnovao stanoviti građansko-pravni učinak, oni mogu sve dok se parnica pravomoćno ne dovrši to učiniti podneskom preko parničnog suda u kojemu će navesti razloge obavijesti i u kakvom se stanju nalazi parnica (čl. 211. st. 1. ZPP). Revident nije obavijestio G. B. o parnici u smislu te zakonske odredbe. Naprotiv u podnesku od 23. travnja 1996. godine (list 56 spisa), predlaže da tu pravnu osobu o parnici obavijesti sud.

Na utvrđeno činjenično stanje nižestupanjski sudovi su pravilno primijenili materijalno pravo.

Ugovorom o zakupu obvezuje se zakupodavac da preda određenu stvar zakupoprincipu na upotrebu, a ovaj se obvezuje da mu za to plaća određenu zakupninu (čl. 567. st. 1. ZOO). Pravo vlasništva zakupodavca na stvari koju daje u zakup nije uvjet valjanosti ugovora o zakupu. Naprotiv, iz odredbe čl. 586. ZOO jasno proizlazi da zakupodavac može biti i osoba koja nije vlasnik stvari. Stoga više puta ponavljana tvrdnja tijekom ovog postupka od strane revidenta da tužitelj nije vlasnik turističko-ugostiteljskog kompleksa M.Š., nije relevantno za ishod ovog spora. Činjenica da tužitelj nije vlasnik, već eventualno neka treća osoba, mogla bi biti relevantna u postupku u kojem bi revident (zakupac) isticao određeni zahtjev prema tužitelju (zakupodavcu) po osnovi njegove odgovornosti za pravne nedostatke. Ako se utvrdi da trećem pripada neko pravo koje sasvim isključuje pravo zakupca na upotrebu stvari, ugovor o zakupu se raskida po samom zakonu, a zakupodavac je dužan naknaditi zakupcu štetu (čl. 580. st. 2. ZOO). Jednako je prema tada važećem Zakonu o poslovnim zgradama i prostorijama ("Narodne novine", br. 52/71) zakupodavac dužan predati zakupcu poslovnu prostoriju u stanju u kojem je ona može upotrijebiti za svrhu određenu ugovorom i u tom stanju održavati, ako nije drukčije ugovoreno (čl. 28.). Upotreba predmeta zakupa revidentu je omogućena, stoga nije pravno odlučno je li zakupodavac vlasnik ili nije.

Pravilno su postupili nižestupanjski sudovi kada su odbili protutužbeni zahtjev tužitelja V.Č. kojim je zahtijevao da se utvrdi ništavost ugovora o zakupu. Ugovor o zakupu nije protivan Ustavu Republike Hrvatske prisilnim propisima ili moralu društva u smislu čl. 103. st. 1. ZOO.

Nije prihvatljiva tvrdnja iz revizije da je ugovor o zakupu ništav odnosno nepostojeći u smislu čl. 65. st. 1. ZOO i čl. 63. ZOO, te da je revident na to u tijeku postupka ukazivao. Revident je tvrdio da je na inzistiranje tužitelja došlo do zaključenja ugovora o zakupu nekretnina, ali da je "tužitelj tuženoga držao u zabludi da je taj ugovor sačinjen uz znanje i odobrenje G. iz B., što nije točno" (list 56 spisa). Ni po ocjeni ovog revizijskog suda nisu ispunjene pretpostavke za primjenu čl. 63. ZOO, jer to što tvrdi revident nije nespornost koji uređuje ta zakonska odredba. Nije u pitanju ni prijevara u smislu čl. 65. ZOO, a ni zabluda u

smislu čl. 61. ZOO. Osim toga, za ishod spora nije bilo odlučno je li tuženik bio u zabludi, jer strana koja je u zabludi može tražiti poništaj ugovora (čl. 61. st. 2. ZOO), a jednako i u slučaju prijave može tražiti poništaj ugovora (čl. 65. st. 1. ZOO). Tuženik međutim nije ustao konstitutivnom tužbom tražeći da se ugovor o zakupu poništi, već deklaratornom tužbom tražeći da se utvrdi da je ugovor o zakupu ništav. Revident je potpisao ugovor od 16. srpnja 1993. godine koji je nazvan ugovor o zakupu i koji jeste po svom sadržaju ugovor o zakupu, pa nije bilo nesporazuma o pravnoj prirodi toga ugovora, o predmetu ili o osnovi obvezivanja.

Kako ovaj revizijski sud nije našao da postoje razlozi zbog kojih je revizija izjavljena, a ni razlozi na koje pazi po službenoj dužnosti, to je valjalo odbiti reviziju kao neosnovanu temeljem čl. 393. ZPP.

U Zagrebu, 3. travnja 2002. godine

Predsjednik vijeća:
Jakob Miletić, v.r.