



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

Broj: Rev 801/2023-2

REPUBLIKA HRVATSKA
R J E Š E N J E

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca Željka Šarića predsjednika vijeća, Renate Šantek članice vijeća i sutkinje izvjestiteljice, dr. sc. Ante Perkušića člana vijeća, Željka Pajalića člana vijeća i mr. sc. Igora Periša člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Drage Žura, iz Skradina, Put križa 5, OIB 99858305505, kojeg zastupa punomoćnik Ivo Gregov, odvjetnik u Zadru, protiv tuženika Rivijera d.d. u stečaju, Šibenik, Vladimira Nazora 53, OIB 04184053283, kojeg zastupa punomoćnica Luidža Dean, odvjetnica u Šibeniku, radi isplate, odlučujući o reviziji tuženika protiv presude Županijskog suda u Šibeniku broj GŽ-634/2015-2 od 26. rujna 2016. kojom je potvrđena presuda Općinskog suda u Šibeniku broj P-134/14 od 12. ožujka 2015., u sjednici održanoj 6. prosinca 2023.,

r i j e š i o j e:

I. Ukidaju se presuda Županijskog suda u Šibeniku broj GŽ-634/2015-2 od 26. rujna 2016. i presuda Općinskog suda u Šibeniku broj P-134/14 od 12. ožujka 2015. te se predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

II. O troškovima revizijskog postupka odlučiti će se u konačnoj odluci.

Obrazloženje

1. Prvostupanjskom presudom tuženiku je naloženo isplatiti tužitelju iznos 375.820,35 kuna, sa zateznom kamatom koja na iznos 187.910,17 kuna teče od 6. veljače 2009. do isplate, a na iznos 187.910,18 kuna od 25. veljače 2009. do isplate, sve po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena. Ujedno je tuženiku naloženo nadoknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu 89.612,50 kuna sa zateznom kamatom po istoj stopi koja teče od dana zaključenja glavne rasprave do isplate.

2. Drugostupanjskom presudom je žalba tuženika odbijena kao neosnovana i potvrđena je prvostupanjska presuda.

3. Protiv drugostupanjske presude tuženik je podnio reviziju zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, predlažući da ovaj sud preinači drugostupanjsku presudu sukladno revizijskim navodima, podredno ukine prvostupanjsku i drugostupanjsku presudu i predmet vrati na ponovno suđenje.

4. U odgovoru na reviziju, tužitelj je predložio predmetnu reviziju odbiti.

5. Revizija je osnovana.

6. Prema odredbi čl. 392.a st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13 i 89/14 - dalje: ZPP) ovaj sud ispitao je pobijanu odluku samo u onom dijelu u kojem se ona pobija revizijom i samo u granicama razloga određeno navedenih u reviziji.

7. Predmet spora je zahtjev tužitelja radi isplate uslijed pravnih nedostataka prodane stvari.

8. U postupku pred nižestupanjskim sudovima utvrđeno je:

- da su 5. ožujka 1999. tuženik kao prodavatelj i tužitelj kao kupac sklopili ugovor o kupoprodaji kojeg je predmet hotel „Skradinski buk“ u Skradinu, identificiran kao čest.zgr. 265 i čest.zem. 134 k.o. Skradin,

- da su stranke dodatkom ugovora od 18. lipnja 2001. konstatirale kako je osnovnim ugovorom izvršen propust u identifikaciji i da je naknadnom identifikacijom utvrđeno da predmet kupoprodaje pored naznačenih čestica čine još i čest.zem. 133/1 i dio čest.zgr. 266 k.o. Skradin, pri čemu je u opisu nekretnine za dio čest.zgr. 266 navedeno, da je to „dio prizemlja, koji kao separe čini sastavni dio hotelskog restorana“,

- da je rješenjem Ureda za imovinskopravne poslove Šibensko kninske županije KL.UPI-942-01/97-01/787 LJ.D. Ur.broj 2182-06-02-98-03 od 31. ožujka 1998. u postupku povrata nacionalizirane imovine Vesni Cicero vraćena u vlasništvo poslovna prostorija od 40 m² u prizemlju zgrade zemljišno knjižne oznake čest.zgr. 266 K.O. Skradin, o vođenju kojeg postupku je tuženik bio obaviješten,

- da je Vesna Cicero u vrijeme sklapanja kupoprodajnog ugovora od 5. ožujka 1999. bila upisana zemljišnoknjižna vlasnica sporne poslovne prostorije od 40 m² u prizemlju zgrade zemljišnoknjižne oznake čest.zgr. 266 K.O. Skradin,

- da je Vesna Cicero 3. travnja 2000. podnijela tužbu protiv tuženika radi predaje u posjed čest.zgr. 266 k.o. Skradin, kojemu je 26. studenog 2002. spojen predmet P-1182/00 u kojem je tuženik Drago Žura, te je navedeni predmet okončan 11. veljače 2010. povlačenjem tužbe,

- da je tužitelj protiv Vesne Cicero pokrenuo parnicu radi utvrđenja prava vlasništva, ali je njegov tužbeni zahtjev pravomoćno odbijen,

- da je tužitelj od osobe kojoj je Vesna Cicero darovala nekretninu kupio spornu nekretninu ugovorom o prodaji od 6. veljače 2009. i na ime kupoprodajne cijene isplatio iznos koji potražuje od tuženika u ovoj parnici.

9. Nižestupanjski sudovi su zaključili, obzirom na takva utvrđenja, da je tuženik bio upoznat s tim da na spornoj nekretnini postoji pravo treće osobe, o čemu nije obavijestio tužitelja, te da tužitelj nije pristao da uzme stvar opterećenu tim pravom.

10. Slijedom navedenog, sudovi su ocijenili da sukladno odredbi čl. 508. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01 - dalje: ZOO), koji se u ovoj pravnoj stvari primjenjuje na temelju odredbe čl. 1163. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22), u konkretnom slučaju tuženik odgovara za pravne nedostatke prodane stvari (nekretnine). Polazeći od toga da je tužitelj kao kupac isplatio trećoj osobi tužbom zatraženi iznos kako bi ona odustala od svog očitog prava (čl. 512. ZOO), nižestupanjski sudovi su prihvatili tužbeni zahtjev i obvezali tuženika na isplatu tog iznosa s pripadajućim zateznim kamatama.

11. U reviziji tuženik osnovano prigovara počinjenoj bitnoj povredi odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP budući da u presudi prvostupanjskog suda nisu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama, što drugostupanjski sud nije sankcionirao svojom odlukom.

12. Odredbom čl. 508. st. 1. ZOO je propisano da prodavalac odgovara ako na prodanoj stvari postoji neko pravo trećeg koje isključuje, umanjuje ili ograničava kupčevo pravo, a o čijem postojanju kupac nije obaviješten, niti je pristao da uzme stvar opterećenu tim pravom.

13. Nižestupanjski sudovi su utvrdili da je u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora tuženik bio u posjedu cijelog kompleksa hotela, uključujući i spornu prostoriju. Stoga su sudovi zaključili da bez obzira na zemljišnoknjižno stanje (treću osobu upisanu kao vlasnicu prostorije) tužitelju, kojeg tuženik nije obavijestio o postojanju prava treće osobe, nije bilo moguće pretpostaviti da bi netko treći mogao biti vlasnik navedene prostorije.

14. Tuženik u reviziji osnovano ističe da je sam tužitelj u tužbi, kao i tijekom postupka, naveo da je prilikom pregovora stranaka uvidom u zemljišne knjige bio u prilici utvrditi da je treća osoba vlasnica sporne nekretnine. Također, prije sklapanja dodatka kupoprodajnom ugovoru (kojim su stranke dopunile katastarske oznake predmeta kupoprodaje na način da pored prvotno naznačenih čestica istog čini i sporna čestica), treća osoba je već bila pokrenula parnicu protiv tužitelja radi predaje nekretnine u posjed - što bi upućivalo na mogućnost da je tužitelj u vrijeme sklapanja dodatka kupoprodajnom ugovoru znao za moguće postojanje prava treće osobe na toj nekretnini koje isključuje pravo tužitelja kao kupca.

15. Stoga, potvrđujući prvostupanjsku presudu s obrazloženjem da „stanje upisa u zemljišnu knjigu, samo za sebe, a kraj činjenice da je sporna poslovna prostorija dio

prizemlja hotela koji je bio u nesmetanom posjedu prodavatelja, ne ukazuje da bi tužitelj znao za pravo trećega i pristao uzeti stvar opterećenu tim pravom“ drugostupanjski sud nije dao razloge o odlučnoj činjenici, zbog čega pobijana presuda ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati.

16. Budući da je u postupku pred prvostupanjskim i drugostupanjskim sudom počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP, valjalo je na temelju odredbe čl. 394. st. 1. ZPP ukinuti prvostupanjsku i drugostupanjsku presudu i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

17. Ukinuta je i odluka o troškovima parničnog postupka jer se za sada ne zna uspjeh stranaka u sporu (čl. 154. st. 2. i čl. 155. ZPP), a o troškovima revizije odlučit će se u konačnoj odluci (čl. 166. st. 3. i 4. ZPP).

Zagreb, 6. prosinca 2023.

Predsjednik vijeća:
Željko Šarić

Broj zapisa: **9-30861-7de4b**

Kontrolni broj: **0aa51-47539-92b2e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Željko Šarić, 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.