

# Konvalidacija formalnih ugovora

Damir JELUŠIĆ, dipl. iur.

UDK 347.441.87

Autor će se u ovom članku, citirajući brojne primjere iz relevantne judikature, pozabaviti zakonskim pretpostavkama za konvalidaciju ugovora za čije se sklapanje propisima zahtijeva pisani oblik, a oni u praksi nisu sklopljeni u tom zahtijevanom nego u, najčešće, usmenom obliku odnosno formi. Autor u članku također navodi stajališta o načelu neobvezatnosti ugovorne forme i pravnim posljedicama nepoštovanja propisanoga ugovornog oblika, uz potkrjepu brojnim primjerima iz judikature,

## 1. UVOD

Naš je obvezni pravni poredak, u kontekstu ugovorne forme, temeljen na načelu neobvezatnosti ugovornog oblika<sup>1</sup> odnosno načelu neformalnosti ugovora<sup>2</sup> nazivanom i, prema nekim autorima pogrešno i nepotrebno<sup>3</sup>, konsenzualizmom. Pravni je antipod<sup>4</sup> tog načela, dakako, načelo formalizma koje je u modernim pravnim porecima napušteno.

Kako, međutim, svako pravno načelo i pravilo, u pravilu, poznaje i iznimke, tako ZOO, ali i drugi propisi, pred ugovorne stranke odnosno sukontrahente (treće osobe)<sup>5</sup>, u pogledu nekih vrsta ugovora, da bi isti bili pravovaljani i proizvodili pravne učinke, stavljaju zahtjev odnosno obvezu da ugovori budu sklopljeni u pisanoj formi.

## 2. NAČELO NEOBEZATNOSTI UGOVORNE FORME

Načelo neobvezatnosti ugovorne forme u ZOO-u je normirano u obliku stilizacije prema kojoj se ugovor može sklopiti u bilo kojem obliku, osim ako je zakonom drukčije određeno<sup>6</sup>.

O navedenom je načelu neformalnosti ugovorne forme relevantna judikatura deklarirala pravno shvaćanje u brojnim odlukama, a bitne fragmente nekih citiramo u nastavku:

□ ... Prema općoj odredbi čl. 67. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (preuzet Zakonom o preuzimanju Zakona o obveznim odnosima kao zakon Republike Hrvatske - "Narodne novine Republike Hrvatske", br. 53/91) propisano je opće pravilo da "zaključenje ugovora ne podliježe nikakvoj formi, osim ako je zakonom drukčije određeno". Takva odredba ima značenje da su u pravilu ugovori neformalni odnosno da njihovo zaključenje ne podliježe naročitoj formi, već je ugovaračima

dopušteno da oni odluče na koji način će postići suglasnost svojih volja za sadržaj međusobnih prava i obveza<sup>7</sup>...

□ ... Nije se ostvario ni revizijski razlog pogrešne primjene materijalnog prava. U postupku je utvrđeno da su stranke sklopile vansudsku nagodbu po kojoj je tužena tužitelju na ime osiguranine iz ugovora o kasko osiguranju isplatila za ukradeni automobil (Mercedes benz 300) iznos od 166,260.835 HRD ili sada 166.260,83 kn, a tužitelj potpisao izjavu o namirenju da je primitkom te svote u cijelosti namiren za štetu na vozilu iz štetnog događaja i da nema nikakvih drugih potraživanja prema tuženoj. Na tako utvrđeno činjenično stanje pravilno je primijenjeno materijalno pravo kada je odbijen tužbeni zahtjev. Naime, za ugovor o nagodbi nije propisana pismena forma već se radi o ugovoru koji ne podliježe nikakvoj formi (čl. 67. st. 1. Zakona o obveznim odnosima - "Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99. - dalje ZOO). Stoga neosnovano ističe da ugovor o nagodbi koji su stranke sklopile nije valjan jer mu nedostaje pismena forma i baš što izjava o namirenju nije potpisana i od tužene<sup>8</sup>...

□ ... Revizija tuženika nije osnovana. Predmet spora je ispunjenje pogodbe o kupoprodaji kamiona kojeg je tužitelj prodao tuženiku početkom srpnja 1993. za iznos od 2.800 DEM. U postupku je utvrđeno da su stranke sklopile usmenu pogodbu kojom je tuženik kupio predmetni kamion za 2.800 DEM, isplativši odmah tužitelju 1.000 DEM, dok se ostatak obvezao platiti za 3 - 4 dana, što međutim nikada nije učinio, iako je kamion odmah preuzeo zajedno s dokumentima i otpremio ga u svoju automehaničarsku radionu, te ga popravljao radi redovne uporabe. Sudovi su primjenom odredbe čl. 26. i 454. ZOO-a ocijenili kupoprodajnu pogodbu pravovaljanom, nakon što su utvrdili da sadrži sve bitne elemente kupoprodajnog ugovora, a to su: prihvrat ponude, cijena, te predaja stvari, sve to sa svrhom da kupac stekne vlasništvo na kupljenoj stvari. Suprotno stajalištu tuženika, za ugovore o kupoprodaji pokretnina, kakav je nesumnjivo i predmetni kamion, nije propisana pisana forma. Neosnovano se u reviziji ističe kako je notorno da je za kupoprodaju vozila potrebna pisana forma, jer je člankom 67. st. 1. ZOO-a propisano da sklapanje ugovora ne podliježe nikakvoj formi, osim ako je zakonom drukčije određeno, pa kada za ugovore o kupoprodaji pokretnina pisana forma nije zakonom propisana, onda je usmena pogodba između strana pravovaljana, ukoliko su ugovoreni i svi ostali bitni sastojci kupoprodajne pogodbe<sup>9</sup>...

□ ... Nižestupanjski sudovi su utvrdili: - da su stranke zaključile pismeni ugovor o djelu, temeljem odluke upravnog odbora tuženika od 14. prosinca 1993. go-

\* Odvjetnik u Rijeci

<sup>1</sup> Zakon o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15.), dalje ZOO, čl. 286.

<sup>2</sup> Zakon o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 53/91., 73/91., 3/94., 7/96. i 112/01.), dalje ZOO/91, čl. 67.

<sup>3</sup> Vedriš, Martin, Klarić, Petar, *Građansko pravo*, Narodne novine, 1998., str. 125.

<sup>4</sup> Grčki *antipus*, sasvim suprotan, oprečan

<sup>5</sup> Izrazi u ovom radu korišteni u muškom rodu, primjerice *sukontrahent*, rodno su neutralni odnosno na jednak način obuhvaćaju muški i ženski rod

<sup>6</sup> Članak 286/1.

<sup>7</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 227/1992-2

<sup>8</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1748/2000-2

<sup>9</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 3828/1999-2

dine, temeljem kojeg je tužitelj trebao davati savjete direktoru poduzeća i upravnom odboru tuženika u pitanjima lučke problematike, pretvorbe i lučkih uzdržavanja uz mjesečnu naknadu od 350 DEM, - da je direktor tuženika tužitelju usmeno otkazao među njima zaključen ugovor o djelu od 14. prosinca 1993. godine jer da postoji i odluka organa upravljanja tuženika o otkazivanju navedenog ugovora, te da od tada tj. sredine kolovoza 1994. godine tužitelj za tuženika nije ni obavljao nikakve poslove. Kod naprijed iznijetih utvrđenja nižestupanijskih sudova materijalno pravo po stajalištu ovog suda nije primijenjeno na štetu tužitelja. Naime, iz istih proizlazi da je do raskida među strankama zaključenog ugovora došlo usmenim putem, tj. usmenim saopćenjem direktora tuženika upućenog tužitelju da se među njima zaključen ugovor raskida, s čim se tužitelj suglasio, jer tuženiku nakon toga nije ni pružao nikakve usluge, tj. nije ni izvršavao sadržaj preuzetih obveza iz navedenog ugovora. Iz odredbe čl. 67. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 53/91., 73/91., 3/94., 7/96. i 112/99. - dalje: ZOO) proizlazi da sklapanje ugovora ne podliježe nikakvoj formi, osim ako je zakonom drukčije ugovoreno. Kako Zakonom o obveznim odnosima za ugovor o djelu nije propisana pismena forma, to su valjani učinci i usmene forme pa tako i usmenog otkaza navedenog ugovora<sup>10</sup>...

ZOO-om je kod više vrsta ugovora određeno odstupanje od načela neobvezatnosti ugovornog oblika, primjerice kod ugovora o kupoprodaji nekretnine<sup>11</sup>, ugovora o najmu nekretnine<sup>12</sup>, ugovora o građenju<sup>13</sup>, ugovora o licenciji<sup>14</sup>, ugovora o alatmanu<sup>15</sup>, ugovora o kreditu<sup>16</sup> i još nekih za čiju se pravovaljanost kogentnopravnim odredbama zahtijeva da budu sklopljeni u pisanoj formi. Posrijedi je, dakle, forma *ex lege*. Kod ugovora o doživotnom uzdržavanju ZOO, pak, uz sklapanje u pisanoj formi, zahtijeva i da ga ovjeri sudac nadležnog suda, ili da ga solemnizira javni bilježnik ili da bude sastavljen u obliku javnobilježničkog akta<sup>17</sup>.

Nadalje, i brojni specijalni zakoni za pojedine vrste ugovora zahtijevaju obveznu pisanu formu: primjerice Zakon o leasingu<sup>18</sup> za ugovor o leasingu<sup>19</sup>, Zakon o najmu stanova<sup>20</sup> za ugovor o najmu stana<sup>21</sup>, Zakon o autorskom pravu i srodnim pravima<sup>22</sup> za autorskopравни ugovor<sup>23</sup>, Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora<sup>24</sup> za ugovor o zakupu poslovnog prostora<sup>25</sup> i slično.

Pravni se poslovi, općenito gledajući, pa posljedično tome i ugovori, najčešće sklapaju u usmenom, što je posljedica načela neformalnosti, i pisanom obliku, a

mного rjeđe uz sudjelovanje svjedoka<sup>26</sup> ili nadležnih javnih tijela<sup>27</sup>. Nadalje, zahtjev zakona, a prema našem pravnom shvaćanju, *mutatis mutandis*, i zahtjev drugog propisa, da ugovor bude sklopljen u određenoj formi, vrijedi i za sve kasnije izmjene ili dopune ugovora<sup>28</sup>.

## Primjeri iz mjerodavne judikature:

□ ... Pogrešno je pravno stajalište sudova da usmeni otkaz ugovora o radu proizvodi pravne učinke i da se, i u slučaju usmenog otkaza, zaštita povrijeđenog prava mora tražiti u rokovima i pod uvjetima propisanim odredbama čl. 126. ZR. Odredbama čl. 111. ZR, koje su po svojoj pravnoj prirodi *ius cogens*, propisano je da otkaz ugovora mora imati pisani oblik (st. 1.), da poslodavac mora u pisanom obliku obrazložiti otkaz (st. 2.) i da ga mora dostaviti osobi kojoj se otkazuje (st. 3.). Odredbom st. 1. čl. 70. Zakona o obveznim odnosima (u daljnjem tekstu: ZOO), koja se, na temelju odredbe čl. 6. ZR, primjenjuje na prestanak ugovora o radu, propisano je da ugovor koji nije sklopljen u propisanoj formi nema pravni učinak, ako iz cilja propisa kojim je propisana forma ne proizlazi što drugo. Ono što važi za propisanu formu sklapanja ugovora o radu važi i za otkaz tog ugovora, što, pozivom na citirane propise, znači da usmeni otkaz ugovora o radu nema pravni učinak<sup>29</sup>...

□ ... Pogrešan je pravni pristup drugostupanijskog suda da je došlo do novacije preliminarnog ugovora o zakupu sklopljenog između stranka na način da je umjesto poslovnog prostora u ulici D. u S., tužitelju dat u zakup sporni poslovni prostor D. d. u S. Iako je ugovor koji su stranke sklopile 4. svibnja 1982. godine, nazvan preliminarni ugovor taj ugovor po svom sadržaju predstavlja ugovor o zakupu, jer sadrži sve bitne sastojke ugovora o zakupu poslovnih prostorija (čl. 21. tada važećeg Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama - "Narodne novine", broj 52/71. - dalje ZPZP). Za valjanost ugovora o zakupu tražila se pismena forma kao i za promjene u ugovoru o zakupu, time da ugovor o zakupu kao i promjene o ugovoru u zakupu nemaju pravni učinak ako nisu zaključene u pismenom obliku (čl. 22. st. 1., 2. i 3. ZPZP). K tome je dodati da i prema odredbi čl. 67. st. 2. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/95. i 112/99. - dalje ZOO) zahtjev da ugovor bude sklopljen u određenoj formi važi i za sve kasnije izmjene i dopune ugovora. Dakle, da bi došlo do novacije ugovora o zakupu sklopljenog između stranka 4. svibnja 1982. godine i izmjena - novacija ugovora je trebala biti sklopljena u pismenoj formi. Ovdje da se umjesto poslovnog prostora u ul. D. u S. daje u zakup sporni poslovni prostor u D. d. u S. trebalo je to pismeno utanačiti. Takova izmjena ugovora u pismenoj formi nije sklopljena pa nije došlo ni do novacije ranije sklopljenog ugovora<sup>30</sup>...

<sup>10</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1171/2000-2

<sup>11</sup> ZOO, čl. 377.

<sup>12</sup> Ibid., čl. 552.

<sup>13</sup> Ibid., čl. 620/2.

<sup>14</sup> Ibid., čl. 700.

<sup>15</sup> Ibid., čl. 910.

<sup>16</sup> Ibid., čl. 1022/1.

<sup>17</sup> Ibid., čl. 580/1.

<sup>18</sup> Zakon o leasingu (Nar. nov. br. 141/13.)

<sup>19</sup> Ibid., čl. 52/5.

<sup>20</sup> Zakon o najmu stanova (Nar. nov., br. 91/96., 48/98. - Odluka Ustavnog suda, 66/98. - Ispravak i 22/06.)

<sup>21</sup> Ibid., čl. 4/2.

<sup>22</sup> Zakon o autorskom pravu i srodnim pravima (Nar. nov., br. 167/03., 79/07., 80/11., 125/11., 141/13., 127/14. i 62/17.)

<sup>23</sup> Ibid., čl. 51.

<sup>24</sup> Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Nar. nov., br. 125/11. i 64/15.)

<sup>25</sup> Ibid., čl. 4/3.

<sup>26</sup> Odredbom je čl. 31. Zakona o nasljeđivanju (Nar. nov., br. 48/03., 163/03., 35/05., 127/13. i 33/15.) kao jedna od vrsta oporuka uređena i pisana oporuka pred svjedocima.

<sup>27</sup> Pravna valjanost pojedinih pravnih poslova normiranih odredbom čl. 53. Zakona o javnom bilježništvu (Nar. nov., br. 78/93., 29/94., 162/98., 16/07., 75/09. i 120/16.) uvjetovana je njihovim sklapanjem u formi javnobilježničkog akta.

<sup>28</sup> Članak 286/2.

<sup>29</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 262/2003-2

<sup>30</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1503/2002-2

□ ... Pravilno su sudovi nižeg stupnja primijenili materijalno pravo na tako utvrđene činjenice. Ugovor o realizaciji uvjeta poboljšanja stanovanja od 28. lipnja 1995. jeste po svojoj pravnoj prirodi ugovor o građenju, jer se taj ugovor prema odredbi čl. 630. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 53/91., 73/91., 3/94., 7/96., 112/99. i 88/01. – dalje: ZOO), koji je bio na snazi u vrijeme sklapanja ugovora među stranaka i koji se u ovom slučaju primjenjuje temeljem odredbe čl. 1163. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 35/05. i 9/08.), definira kao ugovor o djelu kojim se izvođač obvezuje prema određenom projektu sagraditi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu odnosno na već postojećem objektu izvršiti kakve druge građevinske radove, a naručitelj se da mu za to isplati određenu cijenu. Tuženik se navedenim ugovorom obvezao izgraditi kat i potkrovlje na tužiteljevoj obiteljskoj kući, a tužitelj se odrekao prava na naknadu za depozirano zemljište. Pravna priroda ugovora nije izmijenjena time što tuženik nije osobno izveo radove, jer izvođač prema čl. 610. st. 1. ZOO nije dužan posao obaviti osobno, ako iz ugovora ili prirode posla ne proizlazi što drugo. Jednako tako nije bilo zapreke da stranke ugovore da tužitelj cijenu plaća time što se odriče prava na naknadu za depozirano zemljište. Ugovor o građenju mora biti sklopljen u pisanom obliku (čl. 630. st. 2. ZOO), pa to važi i za sve kasnije izmjene i dopune ugovora (čl. 67. st. 2. ZOO). Pravilno su sudovi nižeg stupnja zaključili da sadržaj zapisnika od 25. siječnja 1996. predstavlja izmjenu i dopunu prethodno zaključenog ugovora učinjenu u pisanom obliku. U tom zapisniku, kojeg su potpisali i tužitelj i tuženik, navedeno je: „Grad Solin obvezuje se, da za vlasnika K. R., izvede grube građevinske radove prema projektnoj dokumentaciji, odobrenju za građenje te provedbenom troškovniku po sistemu ključ u ruke, na odobreni iznos od 438.688,00 kn. Time Grad Solin izvršava svoju obvezu prema K. R.“. Tužitelj u reviziji navodi da zapisnik ni po naslovu nije označen kao anex ili izmjena ugovora. Pravilno su sudovi nižeg stupnja ocijenili da to nije odlučno, jer je predmet obveze tužitelja („grubi građevinski radovi“) u tom zapisniku jasno određen, a određeno je i da izvođenjem tih radova Grad Solin izvršava svoje obveze prema K. R.. Značenje tih riječi jasno je i razumljivo za svakog prosječno sposobnog čovjeka<sup>31</sup>...

Uz navedeno pravilo o formi kasnijih ugovornih izmjena i dopuna ZOO, međutim, predviđa i dvije iznimke.

**Prva iznimka**, na način da normira da su pravovaljane kasnije usmene dopune o sporednim točkama o kojima u ugovoru nije ništa rečeno, ako to nije protivno cilju radi kojega je oblik propisan<sup>32</sup>.

#### Primjer iz judikature:

□ ... Sud drugog stupnja prihvatio je utvrđenje suda prvog stupnja, da nema pismene izmjene ugovora o radu, koje bi imale pravni učinak, te da pismeni ugovor između stranaka i dalje važi u nepromijenjenom sadržaju. Pri tome se sud drugog stupnja pozvao na odredbu čl. 67. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov., br.

53/91., 73/91., 3/94., 7/96. i 112/99., u daljnjem tekstu: ZOO). Iz izloženog slijedi, da je između stranaka sporno, da li je pismeni ugovor sklopljen između stranaka od 12. prosinca 1994. godine u dijelu visine plaće koju je tužitelj trebao primiti u ugovorenom iznosu pod toč. IV. st. 1. Ugovora izmijenjen na način da je tužitelj umjesto šest prosječnih plaća isplaćenih po radniku u društvu za tekući mjesec trebao primiti četiri. Sud drugog stupnja pogrešno je primijenio materijalno pravo kada se pozvao na odredbu čl. 67. ZOO, a da pri tome nije vodio računa o st. 4. istog članka, prema kojoj je propisano, da su pravovaljane i kasnije usmene pogodbe kojima se smanjuju ili olakšavaju obveze jedne ili druge strane ako je posebna forma propisana samo u interesu ugovornih strana. Dakle, sud drugog stupnja pogrešno je zaključio da je potrebna samo pismena izmjena spornog ugovora, a kako takove izmjene nema, da je osnovan tužbeni zahtjev. Zbog takvog pogrešnog stava suda drugog stupnja glede primjene materijalnog prava ostalo je činjenično stanje nepotpuno utvrđeno glede sporne okolnosti, pa je zbog toga valjalo ukinuti presude sudova nižeg stupnja i predmet vratiti sudu prvog stupnja na ponovno suđenje. U nastavku postupka sud prvog stupnja će raspraviti i utvrditi, da li je između stranaka došlo do usmene izmjene spornog dijela ugovora imajući pri tome u vidu odredbu čl. 67. st. 4. ZOO, a nakon toga će donijeti novu odluku o tužbenom zahtjevu u kojoj će odlučiti i o parničnom trošku u cijelosti<sup>33</sup>...

**Druga iznimka**, pravovaljane su i kasnije usmene pogodbe kojima se umanjuju ili olakšavaju obveze jedne ili druge strane ako je poseban oblik propisan samo u interesu ugovornih strana<sup>34</sup>.

#### Primjer iz judikature:

□ ... Odredbom iz čl. 71. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 53/91., 73/91., 3/94. i 7/96. – dalje ZOO) propisano je da su, ako je ugovor zaključen u posebnoj formi, valjana samo ona utanačenja koja su izražena u takvoj formi, ali da će ipak biti punovažna istovremena usmena utanačenja o sporednim točkama o kojima u pismenom ugovoru nije ništa rečeno, ukoliko ona nisu u suprotnosti sa njegovim sadržajem, ili ako nisu protivna cilju zbog kojega je forma propisana. Ovom istom je odredbom propisano da su punovažna i usmena utanačenja kojima se smanjuju ili olakšavaju obveze jedne ili obje strane, ako je posebna forma propisana samo u interesu ugovornih strana. Prema tome, pravovaljana su bila, usmena utanačenja između stranaka, kojima su eventualno smanjene i olakšane, odnosno na drugi način ugovorene obveze tuženika, kao davatelja uzdržavanja. Zbog toga tužiteljica ne bi mogla osnovano zatražiti raskid ugovora o doživotnom uzdržavanju, zbog njegovog neizvršavanja, kada bi ovaj zatražila za razdoblje izvršenja dok usmeno utanačenje nije opozvala. No, nakon što je 1996. godine, zatražila od tuženika izvršavanje obveza u opsegu kako je ono bilo pismeno utanačen između stranaka (zbog godina starosti i nastupjele nemoći), a tuženici su odbili na zatraženi način postupati, smatrajući

<sup>31</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 128/2008-2

<sup>32</sup> ZOO, čl. 286/3.

<sup>33</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 711/1999-2

<sup>34</sup> ZOO, čl. 286/4.

i nadalje da su samo u obvezi izvršavanja sukladno usmenom utanačenju, što oni niti revizijom ne spore, ima se smatrati, suprotno reviziji, da time izbjegavaju vršiti obveze u namjeri da se ovih liše. Nižestupanjski su sudovi zbog toga valjano zaključili da su se na strani tužiteljice ispunile pretpostavke osnovanog traženja raskida ugovora o doživotnom uzdržavanju po čl. 125. st. 2. ZN i tako ovaj ugovor raskinuli<sup>35</sup>...

## 3. PRAVNE POSLJEDICE NEPOŠTOVANJA PROPISANOGA UGOVORNOG OBLIKA ODNOSNO SKLAPANJA PROTIVNO FORMI AD SOLEMNITEM

ZOO propisuje da ugovor koji nije sklopljen u propisanom obliku nema pravni učinak, osim ako iz cilja propisa kojim je određen oblik ne proizlazi što drugo<sup>36</sup>. Drugim riječima, takav je ugovor ništavan<sup>37</sup> jer je protivan kogentnoj pravnoj odredbi koja njegovu pravovaljanost uvjetuje sklapanjem u propisanoj formi, a sve na temelju zakonske odredbe kojom je normirano da je ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske<sup>38</sup>, prisilnim propisima ili moralu društva ništavan osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo<sup>39</sup>.

Citiramo bitne fragmente nekih odluka u kojima je o tom materijalnopravnom pitanju u relevantnoj judikaturi zauzeto pravno shvaćanje:

- ... Na temelju tih činjeničnih utvrđenja oba nižestupanjska suda i po ocjeni ovog revizijskog suda opravdano zaključuju da predmetni ugovor nije valjan niti kao ugovor o darovanju (jer nije sačinjen po propisanoj formi - sudskog zapisnika, a niti proveden u zemljišnim knjigama, niti je tuženik kao daroprimatelj ušao u posjed nekretnine - u smislu paragrafa 943. OGZ-a), niti kao ugovor o doživotnom uzdržavanju, jer je utvrđeno da prava volja ugovornih stranaka nije bila da zaključe ugovor o doživotnom uzdržavanju, već naprotiv, da zaključe ugovor o darovanju nekretnina zbog čega je ugovor o doživotnom uzdržavanju simulirani pravni posao i kao takav ništav, pa nije proizveo pravni učinak. Dakle, budući da prava volja stranaka i nije bila da zaključe ugovor o doživotnom uzdržavanju (čl. 122. Zakona o nasljeđivanju - Nar. nov., br. 52/71. i 47/78.) sadržaj takvog ugovora nije niti izvršavan, stoga ponašanje tuženika prema pok. M. P., nakon sklapanja ugovora, ne može se niti smatrati ispunjenjem ugovorom preuzetih obveza uzdržavanja, a konkretnu brigu oko pok. M. P. od sklapanja ugovora pa do njegove smrti, naročito u vrijeme bolesti pok. M. P., vodila je njegova supruga. Iz navedenih razloga proizlazi da je pravilno u ovom slučaju primijenjeno materijalno pravo (čl. 66. Zakona o obveznim odnosima - Nar. nov., br. 53/91., 73/91. i 3/94.) kada je utvrđeno da je predmetni ugovor ništav, jer se radilo u stvari o ugovoru o darovanju ali koji nije sastavljen u propisanoj formi, nije

izvršena realna predaja nekretnina iz ugovora, niti je ugovor proveden u zemljišnim knjigama, pa nisu ispunjene pretpostavke za pravnu valjanost spornog ugovora kao ugovora o darovanju<sup>40</sup>...

- ... Odredbe ZTD o načinu rada i o odlučivanju u nadzornom odboru (o kvorumu, o potrebnoj većini glasova, o vođenju zapisnika - čl. 264. i 267. ZTD) prisilne su naravi pa su odluke donesene suprotno tim propisima ništave. Oblik zapisnika propisan odredbom čl. 264. st. 2. ZTD jeste pisani oblik. Zbog toga na odgovarajući treba primijeniti odredbe o obliku pravnog posla - čl. 67. do 73. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 73/91., 53/91., 3/94., 7/96. i 112/99. - dalje: ZOO), koji je tada bio na snazi, a ugovor koji nije sklopljen u propisanoj formi nema pravni učinak (čl. 70. st. 1. ZOO). Slijedom toga ni odluka nadzornog odbora koja nije donesena u propisanoj formi ne proizvodi pravne učinke. Odredba čl. 268. ZTD, prema kojoj nadzorni odbor zastupa društvo prema članu uprave prisilni je propis. Prilikom sklapanja spornih aneksa postupljeno je suprotno tom propisu jer Nadzorni odbor tužitelja nije donio valjanu odluku o tome da se s tuženikom oni sklope sa sadržajem navedenim u odredbama čl. 3. Aneksa od 9. lipnja 1997. i čl. 2. Aneksa od 17. travnja 1998., a što ima za posljedicu ništavost tih ugovornih odredbi u smislu čl. 105. st. 1. ZOO<sup>41</sup>...

- ... Na temelju tako utvrđenih činjenica nižestupanjski sudovi ocjenjuju da je u konkretnom slučaju riječ o darovanju bez prave predaje, pa da je zbog nedostatka forme taj ugovor ništav. Prema odredbi čl. 53. st. 1. toč. 3. Zakona o javnom bilježništvu (Nar. nov., br. 78/93.), koji je bio na snazi u vrijeme sklapanja predmetnog ugovora, za pravnu valjanost darovnog ugovora bez predaje stvari u posjed daroprimca potreban je javnobilježnički akt. Dakle, tom zakonskom odredbom je propisana forma navedenog ugovora koja je uvjet za pravnu valjanost tog ugovora. Prema odredbi čl. 70. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 53/91., 73/91., 3/94., 7/96. i 112/99.) ugovor koji nije sklopljen u propisanoj formi nema pravni učinak, pa je, prema tome, takav ugovor ništav<sup>42</sup>...

- ... Nižestupanjski sudovi prihvatili su tužbeni zahtjev tužitelja, jer smatraju da iako ugovor o zamjeni nekretnina nije sklopljen u pisanoj formi da je valjan i usmeni ugovor o zamjeni nekretnina između P. K. i tužitelja, jer su ugovorne stranke iz tog ugovora u cijelosti izvršile obveze koje iz njega proizlaze i to time što su ušle u posjed zamijenjenih nekretnina 1986. godine. Dakle, nižestupanjski sudovi smatraju da je s obzirom da su stranke ušle u posjed zamijenjenih nekretnina neodlučno to što ugovor nije sklopljen u zakonom propisanoj pismenoj formi, i u zakonom propisanom postupku. Navedeni pravni zaključak nižestupanjskih sudova se ne može prihvatiti, jer su nižestupanjski sudovi na utvrđeno činjenično stanje pogrešno primijenili materijalno pravo, pa je to i razlog zbog kojeg je trebalo preinačiti pobijane presude i odbiti tužbeni zahtjev tužitelja. Iznijeto zbog toga što je

<sup>35</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 3630/1990-2

<sup>36</sup> ZOO, čl. 290/1.

<sup>37</sup> Gorenc, Vilim, Komentar Zakona o obveznim odnosima, RRIF plus d.o.o., Zagreb, 2005., str. 408.

<sup>38</sup> Ustav Republike Hrvatske (Nar. nov., br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14.)

<sup>39</sup> ZOO, čl. 322/1.

<sup>40</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1793/2004

<sup>41</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 661/2006-2

<sup>42</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2593/2000-2

odredbom čl. 44. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Nar. nov., br. 26/84.) čije odredbe se trebaju primijeniti u ovom prijeporu, jer je ovaj zakon *lex specialis* u odnosu na Zakon o obveznim odnosima na kojeg se pogrešno pozivaju nižestupanjski sudovi, propisao da izuzetno poljoprivredna organizacija može odvojene manje čestice poljoprivrednog zemljišta kojima upravlja udaljene od blokova otuditi uz prethodnu suglasnost općinskog organa za poljoprivredno zemljište – u postupku je utvrđeno da navedena suglasnost općinskog organa za poljoprivredno zemljište nije tražena. Nadalje, odredbom čl. 84. st. 1. citiranog Zakona je propisano da je poljoprivredna organizacija dužna prije sklapanja ugovora s građanima o kupnji i otuđenju poljoprivrednog zemljišta pribaviti mišljenje nadležnog javnog pravobraniteljstva o pravnoj valjanosti ugovora – u postupku je utvrđeno da nije postupljeno po navedenoj zakonskoj odredbi, jer pisanog ugovora po utvrđenju nižestupanjskih sudova i nema. Čl. 87. st. 5. navedenog Zakona je propisano da je ništav ugovor o prodaji poljoprivrednog zemljišta, ako poljoprivredna organizacija nije zatražila suglasnost općinskog organa za poljoprivredno zemljište o otuđenju. Posebno odredbom čl. 91. navedenog Zakona je propisano da ugovor kojim se prenosi pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu mora biti sklopljen u pisanom obliku, a potpis prodavaoca mora biti ovjeren, te da ugovor koji nije sklopljen u pisanom obliku nema pravni učinak<sup>43</sup>...

□ ... Predmet spora je zahtjev za isplatu cijene izvršenih radova iskopa i rušenja u terminalu fosfata u L. Š. i u reviziji je sporno je li tuženik u obvezi platiti tužiteljici utuženi iznos. Odlučujući o sporu, sudovi su utvrdili da je između stranaka sklopljen usmeni ugovor o iskopu i rušenju u terminalu fosfata u L. Š.; da je tužitelj te radove izveo i da vrijednost ("naknada") izvedenih radova iznosi 252.523,43 kn. Na temelju tako utvrđenog činjeničnog stanja, sudovi su pravilno primijenili materijalno pravo – odredbe čl. 600. i čl. 262. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov. br. 53/91., 73/91., 119/93., 3/94., 7/96., 91/96., 112/99. i 88/01.; dalje ZOO) kada su tužbeni zahtjev kao osnovan prihvatili. U reviziji se neosnovano ističe da se radi o ugovoru o građenju koji nije sklopljen u propisanoj – pisanoj formi, pa da isti nema pravni učinak. Sudovi su pravilno ocijenili da se radi o ugovoru o djelu za koji nije propisana (pisana) forma<sup>44</sup>...

□ ... Međutim, predmetni usmeni kupoprodajni ugovor je ništav, ali ne iz razloga navedenih u pobijanim presudama, već iz razloga što nije zaključen u propisanoj formi. Ugovor koji nije sklopljen u propisanoj formi, nema pravni učinak (čl. 70. st. 1. ZOO). Iz odredbe čl. 7. i čl. 9. Zakona o prometu zemljišta i zgrada (Nar. nov., br. 52/71. i 52/73.) proizlazi da ugovor na osnovu kojeg se prenosi pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade (stanovi i poslovne prostorije) mora biti zaključen u pisanom obliku, u protivnom ne proizvodi nikakav pravni učinak. Zbog toga što nije sklopljen u propisanom obliku predmetni

usmeni ugovor o kupoprodaji spornih nekretnina je ništav, pa je tuženik temeljem odredbe čl. 104. st. 1. ZOO dužan vratiti tužitelju ono što je primio po osnovi ništavog ugovora, kako je to pravilno i presuđeno u izreci pobijanih presuda<sup>45</sup>...

#### 4. ZAKONSKE PRETPOSTAVKE ZA KONVALIDACIJU UGOVORA NESKLOPLJENIH U PROPISANOJ PISANOJ FORMI

Ugovor za čije se sklapanje zahtijeva pisani oblik **smatra se (pravo)valjanim**, iako nije sklopljen u tom obliku, ako su ugovorne strane ispunile, u cijelosti ili u pretežitom dijelu, obveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja radi kojega je oblik propisan očito ne proizlazi što drugo<sup>46</sup>.

Prema pravnom shvaćanju navedene odredbe za konvalidaciju ugovora nesklopljenih u propisanoj pisanoj formi moraju se, *nota bene* kumulativno, ispuniti tri zakonske pretpostavke:

- posrijedi mora biti ugovor za čije je sklapanje propisan pisani oblik. *Argumentum a contrario*, ugovori za čije je sklapanje propisan neki ini oblik ne mogu konvalidirati odnosno postati pravovaljani;
- sve ugovorne strane, s naglaskom na sve, moraju u cijelosti ili barem pretežitom dijelu ispuniti preuzete ugovorne prestacije odnosno obveze;
- iz cilja zbog kojeg je propisan obvezni pisani ugovorni oblik ne smije očito proizlaziti što god drugo.

U nastavku citiramo esencijalne fragmente relevantnih sudskih odluka u slučajevima u kojima se postavilo materijalnopravno pitanje jesu li ispunjenje zakonske pretpostavke za konvalidaciju usmenih ugovora koji su morali biti sklopljeni u propisanoj pisanoj formi, a nisu:

- ... Da bi ugovor kojem nedostaje propisana pisana forma konvalidirao preuzete obveze moraju izvršiti u cijelosti ili barem u pretežnom dijelu obje ugovorne strane, a to podrazumijeva da je i tužiteljica u smislu čl. 122. st. 1. ZN tuženiku prenijela svoju imovinu uz odgodu predaje do njezine smrti. Tužiteljica to nije učinila pri čemu treba reći da je ugovor o doživotnom uzdržavanju strogo formalan ugovor, jer se za njegovu valjanost traži ne samo pisani oblik već i ovjera koju mora izvršiti sudac. Izvršenjem obveza iz ugovora u smislu čl. 73. ZOO uklanja se nedostatak pisanog oblika, ali ne nedostatak ovjere ugovora od strane suca<sup>47</sup>...
- ... Pitanje zakupa poslovnog prostora (za sporno razdoblje) bilo je regulirano odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama (Nar. nov. br. 52/71. – dalje: ZPZP), a prema čijoj odredbi čl. 22. st. 1. i 2. se ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje pismeno, te ugovor koji nije zaključen u pismenom obliku nema pravni učinak. Unatoč tome, obzirom na odredbu čl. 73. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 53/91., 73/91., 3/94., 7/96. i 112/99. – dalje: ZOO), a prema kojoj ugovor za čije se sklapanje zahtijeva pismeni oblik se smatra pravovaljanim iako nije zaključen u tom obliku, ako su ugovor stranke izvršile u cijelosti ili pretežnom dijelu, sudska praksa je zauzela

<sup>43</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 184/2003-2

<sup>44</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 849/2008-2

<sup>45</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 893/2007-2

<sup>46</sup> ZOO, čl. 294.

<sup>47</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2567/2000-2

stajalište da je valjan i usmen ugovor o zakupu poslovnog prostora, kada su ga ugovorne strane izvršile. Pri tome se izvršenjem ugovora smatra kada su obe ugovorne stranke ispunile svoje obveze u cijelosti ili pretežnom dijelu<sup>48</sup>...

□ ... U smislu odredbe iz čl. 73. Zakona o obveznim odnosima ("Sl. list SFRJ" br. 29/78., 39/85. i 57/89.) ugovor za čije se sklapanje zahtijeva pismena forma smatra se pravovaljanim iako nije zaključen u toj formi ako su ugovorne strane izvršavale u cijelosti ili u pretežnom dijelu, obveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja zbog kojega je forma propisana očito ne proizlazi nešto drugo. Upravo, prema stanovištu ovog suda, cilj forme koju propisuje odredba iz čl. 273. st. 2. ZBPO, a koji je zaštita bračnog imovinskog režima, prema kojem bračni drugovi radom u bračnoj zajednici stječu zajedničku imovinu po samom zakonu, onemogućava da zbog nedostatka forme ugovor konvalidira izvršenjem usmenog ugovora, u cijelosti ili u pretežnom dijelu. Zbog ovog stava ne može se prihvatiti stanovište nižestepenog suda da su stranke izvršenjem sadržaja ugovora kojeg predviđa odredba iz čl. 273. st. 1. ZBPO konvalidirali odnosno učinili pravovaljanim taj ugovor iako mu nedostaje forma koju zakon predviđa (čl. 273. st. 2. ZBPO)<sup>49</sup>...

□ ... Dakle, budući da ne postoji bilo kakva pismena isprava koja bi predstavljala ugovor o prodaji suvlasničkog dijela drugotužene tužiteljici, a ugovor u odnosu na taj dio nekretnine nije izvršen niti u pretežnom dijelu odluka nižestepenih sudova utemeljena je na odredbi čl. 9. Zakona o prometu zemljišta i zgrada ("Sl. list SFRJ" br. 45/66., 17/67. i 11/84., te Nar. nov. br. 52/71. i 52/73.) i odredbi čl. 72. Zakona o obveznim odnosima ("Sl. list SFRJ" br. 29/78., 39/85., 46/85., 57/89.). Ovo zbog toga što u smislu odredbe čl. 9. st. 1. Zakona o prometu zemljišta i zgrada ugovor na osnovu kojega se prenosi pravo vlasništva nekretnina mora biti pismen, a prema stavu 2. iste zakonske odredbe ugovor koji nije zaključen u pismenom obliku ne proizvodi nikakav pravni učinak. Odredbom čl. 72. st. 1. Zakona o obveznim odnosima propisano je da je ugovor za koji je propisana pismena forma zaključen onda kad ugovor potpisu sve osobe koje se ugovorom obvezuju. Kad se ima u vidu utvrđeno činjenično stanje – da drugotužena nije potpisala ispravu odnosno ugovor o prodaji 1/2 suvlasničkog dijela predmetne nekretnine, onda proizlazi da sporni ugovor u odnosu na taj dio nije zaključen odnosno da nije zaključen u pismenom obliku i da zbog toga nije proizveo nikakav pravni učinak. Propisana sankcija nedostatka propisane forme u ovom slučaju se nije mogla otkloniti niti primjenom odredbe čl. 73. Zakona o obveznim odnosima, prema kojoj se ugovor za čije se zaključenje zahtijeva pismena 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. U odnosu na suvlasnički dio drugotužene nije utvrđeno da je ugovor u pretežnom dijelu izvršen<sup>50</sup>...

□ ... Polazeći od izloženih utvrđenja oba nižestupanjska suda prihvatili su kao osnovan tužbeni zahtjev s obzirom na to da i ugovor o doživotnom uzdržavanju kojim primatelj uzdržavanja odmah za života prenosi na davatelja uzdržavanja sva prava na nekretninama, proizvodi pravne učinke, iako nije zaključen u pismenom obliku, ukoliko je isti u cijelosti ili u pretežnom dijelu izvršen. Ovaj revizijski sud prihvaća kao pravilan izložen pravni zaključak nižestupanjskih sudova<sup>51</sup>...

□ ... Odredbom čl. 22. st. 1. i 2. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama ("NN", br. 52/71) propisano je da se ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje pismeno, a ugovor koji nije zaključen u pismenom obliku nema pravni učinak. Odredbom čl. 73. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 53/91., 73/91.) propisano je da se ugovor za čije se sklapanje zahtijeva pismena forma smatra valjanim ako nije zaključen u toj formi ako su ugovorne stranke izvršile ugovor ili u pretežnom dijelu obveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja zbog kojega je forma propisana što drugo ne proizlazi. Dakle, potonja zakonska odredba predviđa mogućnost da formalni ugovor kod koga nije poštivan zahtjev forme ipak bude pravovaljan, ali se pritom traži da ugovor bude u cijelosti izvršen ili u pretežnom dijelu. U postupku je utvrđeno da je ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen u usmenoj formi (što nije ni sporno) te da je isti sporazumom stranaka izvršavan samo nekoliko mjeseci (od proljeća 1992. godine, a već u ljeto iste godine tužiteljica je otkazala daljnje korištenje poslovnih prostorija, a u studenome iste godine tužbom je zahtijevala predaju u posjed). Kraj takvog činjeničnog stanja stvari, bez obzira i da se prihvati tvrdnja tuženika (što sudovi nisu usvojili) da je ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, ne može se temeljem činjenice sporazumnog izvršavanja ugovora kroz svega nekoliko mjeseci s uspjehom zaključivati da je ugovor bilo izvršen bilo da je izvršen u pretežnom dijelu i kroz to da je pomanjkanje zakonom utvrđene forme ugovora izgubilo značenje. Iz naprijed navedenog proizlazi da su sudovi u predmetu odlučili pravilnom primjenom materijalnog prava<sup>52</sup>...

□ ... S obzirom na utvrđeno činjenično stanje, ovaj revizijski sud prihvaća ocjenu sudova nižeg stupnja, da je sporna pogodba zbog nedostatka pismenog oblika apsolutno ništav pravni posao i da ne proizvodi pravne učinke (čl. 103. st. 1. Zakona o obveznim odnosima, u daljnjem tekstu ZOO), jer je prema odredbi čl. 91. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, čl. 9. Zakona o prometu zemljišta i zgrada i čl. 9. Zakona o građevinskom zemljištu bilo propisano u vrijeme kada je pogodba sklapana, da se za ugovor o prodaji nekretnina mora zaključiti u pismenom obliku, a ako taj uvjet nije ispunjen, da ugovor nema pravni učinak. Dakle, radilo se o apsolutno ništavom pravnom poslu. Ovo je u skladu i s odredbom čl. 70. st. 1. ZOO, te su sudovi nižeg stupnja pravilno zaključili da nedostatak pismenog oblika ne može se nadomjestiti ni primjenom odredbe čl. 73. ZOO budući da ugovorne strane nisu izvršile obaveze iz

<sup>48</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2088/1998-2

<sup>49</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2056/1989

<sup>50</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 957/1991-2

<sup>51</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 3029/1998-3

<sup>52</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2499/1993-2

ugovora bar u pretežnom dijelu. Dakle, izvršavanjem ugovora u pretežnom dijelu prema navedenim odredbama ZOO nadomjestila bi se pismena forma. Stoga su sudovi pravilno primijenili materijalno pravo kada su primjenom odredbe čl. 104. st. 1. ZOO prihvatili zahtjev tužitelja, da mu tuženi vrte ono što su primili po osnovi apsolutno ništavog pravnog posla, tj. svotu od 2.000 DEM<sup>53</sup>...

- ... Prema shvaćanju ovog suda za ishod spora među strankama relevantna je činjenica daljnjeg izvršavanja ugovora po isteku vremena na koji je ugovor o zakupu sklopljen. Naime, ZZPP ne isključuje od primjene opće odredbe ZOO-a, pa tako ni odredbu čl. 73. ZOO-a kojom je propisano da ugovor za čije se sklapanje zahtjeva pisana 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 kojeg je forma propisana ne proizlazi što drugo. Navedeno znači da i ugovori za koje se po odredbi citiranog čl. 73. ZOO-a traži pisana forma, a sačinjeni su usmeno proizvode pravne učinke i smatraju se pravno valjanim ako su izvršeni u pretežnom dijelu. S iznijetog je u nastavku postupka potrebno ocijeniti sadržaj odnosa među strankama nastalog nakon isteka vremena na koji je bio sačinjen pisani ugovor o zakupu, tj. potrebno je ispitati sadržaj novog obveznog pravnog odnosa među strankama – kako je tuženik nastavio koristiti poslovni prostor i plaćati zakupninu, jer ako je tuženik nastavio koristiti poslovni prostor i izvjesno vrijeme plaćati zakupninu, onda se ugovor može smatrati pravovaljanim unatoč tome što nije sklopljen u pisanom obliku. Naime, valjani su i usmeni ugovori o zakupu poslovnih prostorija, ako su izvršeni u pretežnom dijelu (čl. 73. ZOO)<sup>54</sup>...

- ...Međutim, sve da su navedene pretpostavke i dokazane, te da je tužitelj uspio i dokazati postojanje usmenog ugovora o prodaji i glede sporne nekretnine, tužbeni zahtjev ne bi bio osnovan. Ovo zato što je odredbom čl. 9. Zakona o prometu i zemljištu zgrada propisana obvezatna pismena forma kao pretpostavka pravne valjanosti ugovora o prometu nekretnina. Doduše, odredbom čl. 73. Zakona o obveznim odnosima koji je preuzet kao propis Republike Hrvatske Zakonom o preuzimanju Zakona o obveznim odnosima predviđena je mogućnost da se ugovor za čije se sklapanje zahtjeva pismena forma smatra pravovaljanim iako nije zaklju-

čen u toj formi ako su ugovorne stranke izvršile u cijelosti ili u pretežnom dijelu obveze koje iz njega nastaju (konvalidacija). Međutim, u konkretnom slučaju kraj nesporne okolnosti da je upravo drugotuženi (koji je u zemljišnim knjigama upisan i kao vlasnik spornih nekretnina) i u posjedu spornih nekretnina proizlazi da sporna nekretnina tužitelju kao kupcu nije u izvršenju eventualnog usmeno zaključenog ugovora o prodaji niti kada bila predana u posjed (suprotno se niti ne tvrdi). To sve ujedno opravdava i pravni zaključak o nepostojanju pretpostavke za konvalidaciju<sup>55</sup>...

**Nijedna od citiranih odluka ne daje decidiran odgovor na pitanje kada je ugovorna obveza izvršena u pretežitom dijelu** što je i razumljivo jer se ta pravno relevantna činjenica, ovisno o okolnostima, **utvrđuje od slučaja do slučaja**. Autor smatra kako je to posrijedi kada je izvršeno **najmanje više od pola obveze**. **Primjerice**, kad se obveza sastoji od činidbe plaćanja zakupnine ili najamnine obveza je ispunjena u pretežitom dijelu kad su zakupoprimalac i najmoprimalac platili više od polovine novčanog iznosa ugovorene zakupnine i najamnine.

## 5. ZAKLJUČAK

U ZOO-u u pogledu ugovornog oblika odnosno forme, kao temeljno ustanovljeno načelo je načelo neobvezatnosti ugovornog oblika odnosno načelo neformalnosti ugovora. Međutim, i ZOO kod nekih vrsta ugovora, **ali i brojni drugi propisi, pred ugovorne stranke**, suogovaratelje odnosno sukontrahente, da bi pojedine vrste ugovora bile pravovaljane i proizvodile pravne učinke, **stavljaju zahtjev odnosno obvezu da budu sklopljeni u propisanoj, obično pisanoj formi**. Ako te vrste ugovora **nisu sklopljene u zahtijevanoj formi**, pravna je posljedica da oni ne proizvode pravne učinke odnosno da **su ništetni, osim ako iz cilja propisa kojim je određen oblik ne proizlazi što drugo**.

No **ugovori koji nisu sklopljeni u propisom zahtijevanom pisanom obliku odnosno formi**, ako su u konkretnom slučaju egzistentne sve propisane zakonske pretpostavke, **moгу osnažiti odnosno konvalidirati**, a to će posrijedi biti u ugovornopravnim situacijama u kojima su ugovorne strane ispunile, u cijelosti ili u pretežitom dijelu, obveze koje iz njih nastaju, osim ako iz cilja radi kojega je oblik propisan očito ne proizlazi što drugo. Ako je samo jedan sukontrahent u cijelosti ili pretežitom dijelu ispunio obvezu ugovor ne može konvalidirati.



<sup>53</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 3785/1993

<sup>54</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Gzz 199/2003-2

<sup>55</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1225/1991-2

# Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera

Dr. sc. Branko VUKMIR, dipl. iur.

Za ugovore o građenju u našem pravu mjerodavni su Zakon o obveznim odnosima, Posebne uzance, Zakon o prostornom uređenju i građenju, Zakon o javno-privatnom partnerstvu i Zakon o koncesijama. U knjizi su sadržani komentari o tim propisima i običajima te nabrojani neki primjeri iz prakse iz kojih se vidi kako su rješavana pojedina pitanja putem odluka sudova. Uz svako pitanje koje obrađuju navedeni ugovori dan je osvrt na međunarodnu poslovnu praksu u građevinarstvu i objašnjenje kako se razvila u okviru uvjeta ugovora Svjetske federacije građevinskih inženjera (FIDIC). Budući da su se uvjeti FIDIC ugovora razvijali na osnovi britanskog prava građenja, a to pravo i danas ima velik utjecaj i na uvjete FIDIC-a, kao i na inozemne ugovore o građenju, u knjizi je sadržano i iscrpno tumačenje britanskog prava građenja u svjetlu FIDIC uvjeta. Dr. Branko Vukmir poznat je našoj stručnoj javnosti po svojim ranijim brojnim člancima iz prava građenja, a osobito po svojim radnijim knjigama o pravu građenja: Ugovori o izvođenju investicijskih radova (međunarodni) koje su doživjele dva izdanja (1980. i 1990.) i bile rasprodane. Knjiga koja se sada izdaje nije treće izdanje ranijih knjiga, nego preuređena i iz temelja izmijenjena nova knjiga. Bogato praktično iskustvo i teorijsko znanje autora najbolja su preporuka za korisnost ove publikacije. Knjiga ima 49 poglavlja i po svojoj sustavnosti može služiti i kao priručnik za sve inženjere, ekonomiste i pravnike koji se bave pripremanjem ponuda, ugovaranjem i provedbom ugovora o građenju i ugovora o uslugama savjetodavnih inženjera.

Opseg: 824 str. Cijena: 630,00 kn