

DOI: 10.7251/GFP2010140P

UDC: 340.142:347.453(497.6RS)

## Originalni naučni rad

Datum prijema rada:  
02. jun 2020.

Datum prihvatanja rada:  
27. jun 2020.

## Status zakupca poslovnog prostora u vreme epidemije virusa COVID-19

**Rezime:** Autor istražuje kompleksno pitanje o tome da li epidemija virusa COVID-19 ima obeležje više sile (*vis maior*) u pogledu izvršavanja ugovornih obaveza uopšte, a naročito obaveza zakupca poslovnog prostora. Pod višom silom podrazumeva se okolnost koja je nastala posle zaključenja ugovora, a koju dužnik nije mogao sprečiti, otkloniti ili izbeći, dok se u slučaju vladajuće epidemije korona virusa radi o zaraznoj bolesti svetskih razmera sa posledicama po globalnu ekonomiju, za koju zvanična medicina još uvek nije pronašla lek. U situaciji kada je zakupac poslovnog prostora pogođen ovim okolnostima koje mu se, nesumnjivo, ne mogu pripisati u krivicu, a koje nije mogao ni da spreči, otkloni ili izbegne, važno je ispitati i analizirati zakonska rešenja koja, u odsustvu ugovorenih, štite ugroženu poziciju zakupca i relaksiraju njegov narušeni ugovorni odnos sa zakupodavcem.

**Cljučne riječi:** epidemija virusa COVID-19, zakup, poslovni prostor, oslobađajuće okolnosti, viša sila, raskid ugovora zbog promenjenih okolnosti, vansudski raskid.

Doc. dr

### Jovana Pušac

Advokat i docent na Fakultetu  
pravnih nauka Panevropskog  
Univerziteta „Apeiron“, Banja  
Luka,  
jovana.pusac@jp-lawoffice.com

### 1. POJAM UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Ugovor o zakupu poslovnih zgrada i prostorija je kontrakt kojim se zakupodavac obavezuje da preda zakupcu određene poslovne prostorije na korišćenje, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća ugovorenu zakupninu i da, po prestanku ugovora, poslovne prostorije vrati u državinu zakupodavcu.<sup>1</sup> Regulisan je odredbama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija<sup>2</sup> kao propisom *lex specialis* i Zakona o obligacionim odnosima<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Detaljnije o ovom ugovoru, v. J. Pušac (2017) *Ugovor o zakupu poslovnih zgrada i prostorija*, odbranjena na Pravnom fakultetu Univerziteta u Novom Sadu. Reč je o posebnoj vrsti zakupnog odnosa koji se zbog svojih specifičnih obeležja u nekim pravnim sistemima izdvojio u posebnu normativnu celinu unutar Zakona o obligacionim odnosima (Crna Gora), u nekima u samostalnu normativnu celinu, tj. poseban zakon (Republika Srpska, Federacija BiH, Slovenija i Hrvatska), a u drugima se, pak, primenjuju opšta pravila zakupa iz Zakona o obligacionim odnosima (Srbija i Makedonija).

<sup>2</sup> *Sl. list SR BiH*, br. 33/77, 12/87, 30/90 i 7/92 (dalje: ZZZP).

<sup>3</sup> *Sl. list SFRJ*, broj 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „*Sl. glasnik RS*“,

koji je *lex generalis*.<sup>4</sup> Dakle, zaključuju ga zakupac radi obavljanja svoje poslovne delatnosti (komercijalni poslovni subjekti - privredna društva, javna preduzeća ili ustanove, samostalni preduzetnici, ali i neprofitne organizacije - ustanove, udruženja, fondovi i fondacije) i zakupodavac radi sticanja prihoda - zakupnine (zakupodavac može biti svako fizičko i pravno lice). *Poslovnim delatnostima*, u smislu ovog zakona, smatraju se delatnosti preduzeća, fondova, zadruga, državnih organa, političkih organizacija, društvenih organizacija, udruženja građana i drugih građansko-pravnih lica, kao i građana koji samostalno obavljaju delatnost sredstvima u svojini građana.<sup>5</sup>

*Poslovnom zgradom* smatra se zgrada namenjena za vršenje poslovnih delatnosti ako se pretežnim delom koristi u tu svrhu,<sup>6</sup> dok se pod *poslovnom prostorijom*, bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi, podrazumeva jedna ili više prostorija namenjenih vršenju poslovnih delatnosti koje, po pravilu, čine građevinsku celinu i imaju zaseban glavni ulaz. Odredbe ovog zakona primenjuju se i na zakup *garaža* ukoliko se njihovo korišćenje ne reguliše rešenjem o dodeli stana i ugovorom o korišćenju stana, kao i *stambenih prostorija koje se koriste kao poslovne prostorije* saglasno posebnim propisima,<sup>7</sup> ali se ne primenjuju na zakup poslovnih prostorija u slučaju kada se privremeno koriste za održavanje priredaba, predavanja i u druge slične svrhe.

Iako naši propisi o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ne poznaju, poput nekih zakonodavstava, pojam *poslovnog prostora*, on je ipak u našoj praksi uvrežen kao skraćeni, zajednički naziv za poslovne zgrade, poslovne prostorije i garaže, te ćemo ga i mi prihvatiti.

## 2. OLAKŠICE ZA ZAKUPCE POSLOVNIH PROSTORA KOJI SU U VLASNIŠTVU GRADA

Vlada Republike Srpske i lokalne zajednice u Republici Srpskoj usvojili su niz značajnih mera podrške privrednom sektoru u cilju ublažavanja posledica koje je počev od sredine marta 2020. godine prouzrokovala epidemija korona virusa COVID-19, kao što su prolongiranje obaveza na ime poreza i doprinosa, subvencije, olakšice ili otpis pojedinih obaveza prema državi i lokalnim zajednicama. U tom smislu, Gradska uprava Grada Banja

---

broj 17/93, 3/96, 39/03, 74/04 (dalje: ZOO).

<sup>4</sup> Kada se u ovom obligacionom odnosu, kao kontrahenti nađu subjekti javnog prava (država i njeni derivati - državni organi, jedinice lokalne samouprave, preduzeća, ustanove i druge organizacije kojima su poverena javna ovlašćenja), tada se pored navedenih propisa, i kao *lex specialis* u odnosu na njih, primenjuju posebni zakonski i podzakonski akti (npr. Zakon o lokalnoj samoupravi, Odluka o poslovnim zgradama, poslovnim prostorijama i garažama u svojini Grada Banja Luka, i sl.).

<sup>5</sup> Član 3. ZZPZP.

<sup>6</sup> Član 2. stav 1. ZZPZP. Drugačiju definiciju poslovne zgrade sadrži član 3. stav 1. tačka b) Zakona o održavanju zgrada („Sl. glasnik RS“, broj 101/11): „*Poslovna zgrada je zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban deo namenjen obavljanju poslovnih delatnosti i sa njom čini građevinsku ili funkcionalnu celinu*“. Iako ova definicija čak i sa logičko-semantičkog aspekta nije prihvatljiva, treba imati u vidu da je u materiji zakupa ZZPZP *lex specialis* i, prema kriterijumu specijalnosti, ima prvenstvo.

<sup>7</sup> Član 42. i 43. ZZPZP. Pri tome se pod *garažom* podrazumeva prostorija koja ima zaseban ulaz, a namenjena je za smeštaj jednog ili više motornih vozila, Član 3. stav 1. tačka e) Zakona o održavanju zgrada.

Luka je početkom aprila usvojila prvi set ekonomskih mera među kojima je i *Odluka o oslobađanju plaćanja zakupnine za zakup poslovnih prostora koji su u vlasništvu Grada Banja Luka*.<sup>8</sup> Ovom odlukom predviđeno je oslobađanje obaveze plaćanja zakupnine komercijalnim zakupcima kojima je pretežna delatnost obuhvaćena zabranom rada, i to za tri meseca 2020. godine, odnosno za dva meseca 2020. godine ukoliko im je pretežna delatnost obuhvaćena ograničenjem trajanja radnog vremena. Predviđeno je i oslobađanje plaćanja zakupnine za dva meseca zakupcima koji sa Gradom Banja Luka imaju zaključen ugovor o zakupu poslovnih prostorija pod posebnim uslovima. Pravo na oslobađanje imaju zakupci koji su izmirili obaveze po osnovu zakupa zaključno sa mesecom martom 2020. godine.

### **3. PRAVNA SUDBINA UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORA KOJI NISU U VLASNIŠTVU GRADA**

Sasvim je opravdana odluka gradskih vlasti da se u naznačenom periodu odreknu prihoda po osnovu zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Grada budući da je od 12. marta do 11. maja 2020. godine potpuno zaustavljena privredna aktivnost u pojedinim sektorima usluga, trgovine i proizvodnje, pa takvi zakupci u ovom periodu iz objektivnih razloga nisu ostvarili prihode. Iako su gradske vlasti preporučile ostalim zakupodavcima da se u *potpunoj ili većim delom odreknu prihoda od zakupa u slučajevima kada je zakupcu zabranjeno ili ograničeno obavljanje delatnosti ili je kod tih zakupaca došlo do značajnog pada prihoda i delatnosti*,<sup>9</sup> evidentno je da je samo reč o preporuci, pa se postavlja pitanje šta će se dogoditi na tržištu zakupa poslovnih prostora koji nisu u vlasništvu Grada.

U tom smislu, potrebno je razmotriti u kakvoj se pravnoj situaciji, s obzirom na epidemiju virusa COVID-19, nalaze zakupci poslovnih prostora koji nisu u vlasništvu Grada.

### **4. DA LI EPIDEMIJA VIRUSA COVID-19 IMA OBELEŽJE VIŠE SILE?**

Kada govorimo o poslovnim subjektima koji su pogođeni merama zaštite od epidemije korona virusa COVID-19, preciznije o njihovoj odgovornosti za izvršavanje obaveza iz ugovora uopšte za vreme epidemije, potrebno je ispitati da li okolnosti nastale usled epidemije imaju karakter više sile (*vis maior*).

### **5. OKOLNOSTI KOJE SE SMATRAJU VIŠOM SILOM**

Iako naš Zakon o obligacionim odnosima ne definiše višu silu, u jednoj od odredaba posvećenih dejstvu obaveza opisno je određuje kao *okolnost koja je nastala posle zaključenja ugovora, a koju dužnik nije mogao sprečiti, otkloniti ili izbeći*. Dakle, reč je o događaju koji lice bez svoje krivice ne može predvideti, izbeći ili savladati.

Pravna doktrina višu silu definiše kao posebnu vrstu slučaja, tj. kao „kvalifikovani“ slučaj kojeg karakterišu sledeći elementi: viša sila je *spoljnji* događaj u odnosu na fizičko ili

<sup>8</sup> *Sl. glasnik Grada Banja Luka*, broj 12/20.

<sup>9</sup> V. Izveštaj sa četvrte vanredne sednice Skupštine Grada Banja Luka održane 10.04.2020. godine.

pravno lice,<sup>10</sup> *nepredvidiv (vanredan, neočekivan, neredovan)*<sup>11</sup> i *neotklonjiv događaj*,<sup>12</sup> pri čemu svi ovi elementi moraju postojati u isti mah. Prema tome, viša sila predstavlja okolnost (pravnu činjenicu) koja ima jaču moć od moći subjekta, kao i dejstvovanje nezavisno od njegove volje. Utvrđivanje ili kvalifikovanje slučaja kao više sile je *pravno pitanje* koje sud u svakom konkretnom slučaju mora rešiti tako što će utvrditi niz faktičkih pitanja o spoljnosti događaja, njegove nepredvidljivosti, neizbežnosti i neotklonjivosti.<sup>13</sup> Tako, na primer, iako je udar groma u vreme donošenja građanskih zakonika početkom XIX veka imao obeležje više sile, danas nema to svojstvo. Danas je to otklonjiv događaj, koji, iako potiče spolja, nastaje zbog nepreduzimanja radnji u unutrašnjoj sferi uticaja određenog lica (nepostavljanje gromobrana, i sl.) i zato ne predstavlja višu silu nego slučaj.<sup>14</sup>

Iako nije moguće unapred navesti sve one spoljne okolnosti koje se mogu pojaviti kao viša sila, ipak ih je moguće podeliti na dve osnovne vrste: *prirodne događaje* (udar groma, zemljotres, oluja, poplava, erupcija vulkana, klizanje terena, odron kamena, suša, snežna lavina, i sl.) i *ljudske radnje* (podmetnut požar, napad naoružanog lica ili razbojničke ban-

<sup>10</sup> To je događaj koji nije specifično povezan s određenom delatnošću tog pravnog subjekta i ne može se smatrati delom te delatnosti, nego potiče izvana, van njenog kruga i izvana utiče na nju. Tako npr. eksplozija parnog kotla u fabrici nije viša sila, jer je povezana s delatnošću fabrike, potiče iz kruga njene delatnosti. Međutim, neobično jaka poplava koja poruši kotlovnici fabrike, zbog čega fabrika obustavi rad i ne može da ispuni ugovor, jeste viša sila, jer potiče van kruga delatnosti fabrike i deluje na nju izvana. V. S. Jakšić (1962), *Obligaciono pravo, opšti deo*, Sarajevo, 246.

<sup>11</sup> Slučaj je događaj koji se u životu, za razliku od više sile, javlja češće, nekad i redovno, tipično (pad kamena na železničku prugu, udar groma, u pravilu, i bolest dužnika smatraće se samo slučajem). Takve tipične događaje moramo, kao manje-više redovnu pojavu, imati u vidu i preduzeti sve mere koje ih mogu sprečiti inače, odgovaramo za štetu nastalu od takvog slučaja. Naprotiv, viša sila je samo onaj slučaj koji ne nastupa redovno, nego samo sasvim izuzetno, neočekivano, te je neobičan-atipičan, tako da ni najpažljiviji čovek nije dužan da o njemu vodi računa i da preduzme mere koje bi ga mogle sprečiti. Npr. železnica nije dužna da vodi računa i o zemljotresu, jer ga nikakvim sredstvima ne može sprečiti. V. S. Jakšić, 247.

<sup>12</sup> Neotklonjivost je relativan pojam i on se pravilno može postaviti samo dijalektičkim metodom: razvoj nauke i proizvodnih snaga dovodi do sve većeg ovladavanja prirodom i usavršavanja odbrambenih sredstava, te tako, ono što je ranije bilo objektivno neotklonjivo, danas postaje otklonjivo. Prema tome, neotklonjivim se može smatrati samo događaj koji se nije mogao otkloniti sredstvima i nastojanjima koja su se od odgovornog lica mogla u konkretnoj situaciji razumno zahtevati (npr. od železničkog preduzeća ne može se tražiti da spreči klizanje čitavog brega na prugu, ali ono može odgovarajućim savremenim sredstvima sprečiti odronjanje kamenja na prugu, rušenje mostova manjim poplavama, i sl.), a ako je nastupanje nekog slučaja i sasvim neotklonjivo, mogu se njegove štetne posledice ponekad ublažiti, v. S. Jakšić, 247.

<sup>13</sup> V. B. Morait (2010), *Obligaciono pravo, knjiga prva - Obligacije i ugovori*, Banja Luka, 116-117. Viša sila ima jaču moć od moći subjekta, pri čemu pod moći subjekta treba podrazumevati redovnu (normalnu) moć. Naime, od običnog čoveka se, u principu, ne traži da stalno bude u mobilnom stanju za odupiranje višoj sili za koju ne zna da li će i kada nastupiti. Izuzetak u tom pogledu predstavljaju slučajevi kada pravo zahteva da subjekt bude obučen ili odgovarajuće opremljen za suprotstavljanje višoj sili, v. Ž. Đorđević, V. Stanković (1987), *Obligaciono pravo, opšti deo*, Beograd, 116.

<sup>14</sup> V. I. Babić (2005), „Viša sila i slučaj u obligacionom pravu“, *Zbornik radova sa savetovanja „Naknada štete i osiguranje“*, Budva, 122.

de, razbojnička krađa, rat, revolucija, štrajk, pravni akti organa vlasti, i sl.). Ipak, svaka ponaosob od ovih okolnosti ne mora se pojaviti i ne pojavljuje se u svakoj prilici nastupanja i dejstva kao viša sila, već samo ukoliko se steknu uslovi na osnovu kojih joj se može priznati to svojstvo.<sup>15</sup> Da li će se određenim okolnostima u nekom slučaju priznati svojstvo *vis maior*, ceniće sud prilikom raspravljanja svakog pojedinog slučaja.<sup>16</sup>

## 6. ŠTA SE PODRAZUMEVA POD EPIDEMIJOM

Epidemija je iznenadno povećanje slučajeva neke zarazne bolesti u ljudskoj populaciji na određenom prostoru koje bitno prerasta očekivani broj slučajeva u toj populaciji, a ukoliko se proširi na čitave zemlje ili kontinente i masovno zahvati veliki broj ljudi, nazivamo je pandemijom. Prema definiciji *Zakona o zaštiti stanovništva od zaraznih bolesti Republike Srpske* (član 4. stav 1. tačka 10),<sup>17</sup> epidemija od većeg epidemiološkog značaja predstavlja pojavu teških kliničkih oblika zarazne bolesti i/ili smrti od zarazne bolesti, pri čemu postoji opasnost od nastanka težih ekonomskih i društvenih posledica, prekograničnog prenošenja bolesti, kao i ponovne pojave slučajeva odstranjene (eliminirane) ili iskorenjene (eradicirane) zarazne bolesti.

## 7. EPIDEMIJA VIRUSA COVID-19 U BIH I VANREDNE MERE VLADE REPUBLIKE SRPSKE

Svetska zdravstvena organizacija je 11. marta proglasila pandemiju koronavirusa (COVID-19) što znači da se radi o globalnom širenju bolesti koje je teško kontrolisati. S druge strane, u Bosni i Hercegovini je odlukom Saveta Ministara 17. marta proglašeno stanje prirodne ili druge nesreće na teritoriji Bosne i Hercegovine,<sup>18</sup> u Republici Srpskoj je 3. aprila zbog epidemiološke situacije usled korona virusa COVID-19 proglašeno vanredno stanje (kojoj je prethodila vanredna situacija proglašena 16. marta, i koja je još uvek na snazi),<sup>19</sup> dok je u Federaciji Bosne i Hercegovine 16. marta

<sup>15</sup> V. Ž. Đorđević, V. Stanković, 118-119.

„Zapravo, udar groma u automobil jeste viša sila, ali ne i udar groma u električni vod.“ J.Radišić (2006), *Obligaciono pravo - opšti deo*, Beograd, 232. U tom smislu je Vrhovni sud Srbije zauzeo sledeći stav: „Da bi prirodni događaj kao viša sila isključivao odgovornost poslodavca za štetu nastalu na radu ili u vezi s radom, mora biti nepredvidiv, izuzetan, neočekivan i neotklonjiv. Udar groma jeste prirodni događaj, ali nije viša sila, budući da je mogao biti izbegnut prekidom rada dok traje nevreme.“ Rešenje Vrhovnog suda Srbije, Rev. 246/01 od 17.01.2002. godine. Slično stanovište je izrazio i Vrhovni sud Hrvatske: „Nevereme sa udarom groma koji je izazvao prenapon u električnoj mreži ne smatra se višom silom (čl. 177. st. 1. ZOO),“ Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Rev-1686/91 od 21.11.1991.god.

<sup>16</sup> Primera radi, sudska praksa nije priznala oslobađajući karakter okolnostima koji se tiču nedostatku građevinskog materijala i stručne radne snage zbog čega izvođač nije u roku dovršio izgradnju objekta, jer se takve okolnosti mogu sprečiti (odluka Vrhovnog suda Hrvatske, Gž-1024/76, Zbirka sudskih odluka, II/3-226, prema: S.Stanišić (2003), „Oslobođenje od odgovornosti za štetu zbog povrede ugovorne obaveze“, *Zbornik radova sa savetovanja "Ugovorna odgovornost i naknada štete"*, Budva, 61)

<sup>17</sup> *Sl. glasnik RS*, broj 90/17.

<sup>18</sup> *Sl. list BiH*, broj 18/20.

<sup>19</sup> *Odluka o proglašenju vanrednog stanja za teritoriju Republike Srpske zbog epidemiološke situacije izazvane korona virusom* (*Sl. glasnik RS*, broj 31/20). Proglašenju vanrednog stanja prethodila je *Odluka Vlade Republike Srpske o proglašenju vanredne situacije za teritoriju Republike Srpske* (*Sl. glasnik RS*, broj 25/20) koja je još uvek na snazi.

proglašeno stanje nesreće zbog opasnosti od širenja koronavirusa.<sup>20</sup>

Nakon proglašenja vanredne situacije u Republici Srpskoj 16. marta, Republički štab za vanredne situacije Vlade Republike Srpske je već narednog dana, po preporukama medicinske nauke i struke, doneo niz vanrednih mera u cilju prevencije širenja korona virusa. Ovim merama je pojedinim privrednim subjektima potpuno zabranjen, a pojedinima ograničen rad na teritoriji Republike. Na teritoriji Grada Banja Luka, restrikcije i zabrane obavljanja određenih privrednih delatnosti uvedene su još 12. marta prvom naredbom Gradskog štaba za vanredne situacije.

Vanredno stanje na teritoriji Republike Srpske ukinuto je 23. maja,<sup>21</sup> iako su odluke Republičkog štaba za vanredne situacije Vlade Republike Srpske o zabrani i ograničenju rada privrednih subjekata stavljene van snage nešto ranije, 11. maja. Ipak, činjenica je da je prethodni dvomesečni period zabrane, odnosno ograničenja poslovanja doneo značajne poteškoće privrednim subjektima u Republici Srpskoj, a one će zasigurno biti osetne i u narednom periodu.

U smislu navedenog, mišljenja smo da postojeća pandemija, ili uobičajeno govoreći, epidemija korona virusa COVID-19 predstavlja *prirodni događaj* koji ima sva obeležja *spoljnog* događaja u odnosu na fizičko ili pravno lice, *nepredvidivog* i *neotklonjivog*<sup>22</sup> događaja. O tome posebno svedoči činjenica da su Privredna komora Republike Srpske<sup>23</sup> i Spoljnotrgovinska komora Bosne i Hercegovine<sup>24</sup> privrednim subjektima omogućile pribavljanje *Vis Maior potvrde*, tj. *uverenja o višoj sili* kojom će svojim poslovnim partnerima u BiH, odnosno u inostranstvu dokazati nemogućnost poštovanja ugovornih obaveza iz objektivnih razloga – iz razloga na koje domaći privredni subjekt, kao ugovorna strana, nije mogao uticati i koje nije mogao predvideti (u ovom slučaju pandemija uzrokovana virusom COVID 19), a sve s ciljem da se privremeno ili trajno obesnaži obaveza proistekla iz ugovornog odnosa. Posebno je značajna napomena Spoljnotrgovinske komore BiH u kojoj se navodi da potvrdu nije potrebno pribavljati za poslovne ugovore koji su sklopljeni u BiH i vrede samo na teritoriji BiH, jer je Veće ministara proglasilo *stanje Prirodne ili druge nesreće na teritoriji cele Bosne i Hercegovine*.

Kada se imaju u vidu opisana obeležja epidemije kao više sile, te činjenica da je reč o bolesti svetskih razmera sa posledicama po globalnu ekonomiju, a ne samo Republiku

<sup>20</sup> Odluka o proglašenju stanja nesreće uzrokovano pojavom koronavirusa (COVID 19) na području Federacije BiH (*Sl. glasnik FBiH*, broj 21/20).

<sup>21</sup> Odluka o ukidanju vanrednog stanja za teritoriju Republike Srpske (*Sl. glasnik RS* broj 48/20).

<sup>22</sup> Uprkos činjenici da je značajan broj pacijenata, obolelih od virusa COVID-19, oporavljen, prema stanovištu medicinske struke, još uvek ne postoji oficijelni lek koji bi bio u stanju da otkloni ovo oboljenje. Otuda, smatramo da i pored jedino poznatih mera zaštite (poštovanje dobre higijenske prakse, pravilno nošenje maski, te socijalno distanciranje), nije moguće govoriti o potpunom i izvesnoj otklonjivosti ovog događaja. To naročito ako se uzme u obzir stanovište medicinske struke da je reč o virusu koji mutira i ima sposobnost ponovne pojave.

<sup>23</sup> V. [https://komorars.ba/usluge/korona\\_virus/](https://komorars.ba/usluge/korona_virus/), 29.05.2020.

<sup>24</sup> V. <http://www.komorabih.ba/obavijest-vtk-bih-za-kompanije-potvrda-o-visoj-sili/>, 29.05.2020.



Srpsku i da ove posledice, kojima su pogođene sve sfere društva, a naročito privredna,<sup>25</sup> nije moguće ignorisati, jer imaju tendenciju dejstva i u narednom dužem periodu, čini nam se da je opravdano braniti stanovište prema kojem epidemija ima obeležje više sile (*force majeure*), i bez obzira na restriktivne mere javne vlasti, tj. čak i u slučaju da ove nisu uvedene.

Naposletku, čak i ako se uzme da epidemija virusa COVID-19 nema karakter više sile, za ekskulpaciju dužnika je dovoljno da su okolnosti izazvane ovom epidemijom *objektivne prirode*,<sup>26</sup> kakve u konkretnom slučaju nesumnjivo jesu, jer razlog za isključenje ugovorne odgovornosti nije isključivo viša sila.

Otuda, odgovornost za nemogućnost ispunjenja ugovorne obaveze ne treba tražiti u državi koja je usvojila restriktivne mere budući da su one donete po preporukama medicinske nauke i struke radi zaštite mnogo viših interesa, a to su životi i zdravlje ljudi, pa svaka odgovornost države u takvim okolnostima izostaje. Epidemija korona virusa COVID-19, kao prirodni događaj, predstavlja okolnost koja ima svojstvo više sile, a restriktivne mere u vidu pravnih akata države, uvedene s ciljem zaštite od epidemije, predstavljaju posledicu, nužnu reakciju na ovu okolnost.<sup>27</sup> One dužniku samo dodatno olakšavaju položaj u postupku dokazivanja uzročno-posledične veze između povrede njegove ugovorne obaveze i dejstva epidemije kao više sile. Jer, kako je navedeno, kvalifikovanje epidemije kao više sile ne vodi ekskulpaciji dužnika *a priori*, već tek ukoliko on u sudskom postupku uspešno dokaže da svoju ugovornu obavezu nije mogao da ispuni, odnosno da je zakasnio sa njenim ispunjenjem zbog oklonosti izazvanih epidemijom koje su nastale posle zaključenja ugovora.

## 8. POLOŽAJ ZAKUPCA POSLOVNOG PROSTORA ZA VREME EPIDEMIJE

Da li zakupac poslovnog prostora koji za vreme trajanja vanrednih mera, odnosno epidemije uopšte nije (bio) u mogućnosti da obavlja svoju privrednu delatnost podleže opštim pravilima ugovorne odgovornosti i ima obavezu da plaća zakupninu za vreme trajanja ovih okolnosti ili je njegov status sada drugačiji?

<sup>25</sup> Na osnovu analiza koje je izvršila Spoljnotrgovinska komora BiH, a u okviru kojih je anketirano oko 250 privrednih društava u BiH, uočeno je da trenutno najveće posledice na poslovanje izražavaju prerađivačke i transportne kompanije, odnosno mala i srednja preduzeća i turizam.

<sup>26</sup> „Nije sporno da odredba člana 263. Zakona o obligacionim odnosima (dalje: ZOO) prvenstveno podrazumeva objektivne okolnosti koje su sprečile dužnika da ispuni svoju ugovornu obavezu, tj. okolnosti koje dužnik nije izazvao svojim ponašanjem, nego su nastupile mimo njegove volje i mimo njegovog delovanja. ZOO ne traži da te okolnosti imaju karakter više sile. Okolnosti moraju biti samo objektivne prirode“, iz presude Vrhovnog kasacionog suda Srbije, Prev. 173/2011 od 09.02.2012. godine, Paragraf Lex baza.

<sup>27</sup> „Oštećenje ili uništenje imovine koje je prouzrokovano isključivo djelovanjem više sile nije zaštićeno pravom na mirno uživanje imovine iz člana 6. Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda te člana 1. Protokola 1. uz Evropsku konvenciju.“ Presuda Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj 070-0-Rev-08-001072 od 17.12.2009. godine, Bilten sudske prakse Vrhovnog suda FBiH, broj 1/2020, odl. 56.

Najpre je potrebno učiniti izvesne napomene povodom ovog zakupnog odnosa. Odgovornost za ispunjenje obaveza iz ugovora o zakupu poslovnog prostora nije ravnomerno raspodeljena među ovim ugovornim stranama, iako je reč o dvostrano obaveznom tipu ugovora. To otuda što zakupodavac ima tri osnovne obaveze koje su, po svom karakteru, pretežno pasivne - on je dužan da preda poslovne prostorije zakupcu, da ih održava u upotrebljivom stanju i da zaštiti zakupca u slučaju eventualnih fizičkih ili pravnih nedostataka. S druge strane, zakupac je dužan da zakupodavcu plaća ugovorenu naknadu – zakupninu, da čuva poslovne prostorije i koristi ih saobrazno ugovoru, te da ih, po prestanku ugovora, vrati zakupodavcu. Dakle, tokom trajanja zakupa najviše dolaze do izražaja obaveze zakupca, i to prvenstveno obaveza plaćanja zakupnine.

Očito je da postojećom epidemijom, a naročito restriktivnim merama koje su trajale u periodu od dva meseca (mart - maj) pogođen jedino zakupac, tj. njegova obaveza plaćanja zakupnine, jer je ona u neposrednoj vezi sa ostvarivanjem prihoda od delatnosti čije je obavljanje zakupcu zabranjeno, odnosno ograničeno ili mu je, usled zabrane rada drugim poslovnim subjektima, jednostavno onemogućeno (npr. slučaj sa advokatima).

Postavlja se pitanje kako zakupac poslovnog prostora u ovakvoj situaciji koja mu se, nesumnjivo, ne može upisati u krivicu može da zaštiti svoj status. Odgovor prvenstveno zavisi od klauzula koje se nalaze u samom ugovoru o zakupu poslovnog prostora, a kojima je regulisano dejstvo više sile na izvršenje obaveza. Naravno, to uz uslov da su ugovorne odredbe sačinjene u duhu *načela savesnosti i poštenja* kao jednim od bitnih elemenata javnog poretka, jer su u protivnom ništave (npr. ukoliko štite samo jednu ugovornu stranu). U odsustvu ovih klauzula, rešenje treba potražiti među zakonskim odredbama koje uređuju primenu oslobađajućih okolnosti pri izvršenju ugovora, odnosno koje uređuju izmenu ili raskid ugovora zbog promenjenih okolnosti. Imajući u vidu prirodu sudskog postupka, njegovu nepredvidivost i dugotrajnost, svakako da je za ugovorne strane iz više razloga važno da postignu vansudsko rešenje kojim će se sporazumeti o izmenenama ili eventualnom gašenju ovog ugovornog odnosa.

## **9. PRAVO ZAKUPCA DA SE POZOVE NA VIŠU SILU KAO OSLOBAĐAJUĆU OKOLNOST**

Dužnik se oslobađa odgovornosti za štetu ako dokaže da nije mogao da ispuni svoju obavezu, odnosno da je zakasnio sa ispunjenjem obaveze zbog okolnosti nastalih posle zaključenja ugovora koje nije mogao sprečiti, otkloniti ili izbeći.<sup>28</sup> Odgovornost dužnika za povredu ugovorne obaveze se pretpostavlja, a da bi dužnik bio oslobođen ove odgovornosti, on treba da dokaže da je ispunjenje ugovora na vreme bilo nemoguće ne samo što se tiče okolnosti koje su do toga dovele, nego i da nije bilo moguće izbeći štetne posledice.<sup>29</sup>

Zakupac koji iz objektivnih razloga, kakvi su u konkretnom slučaju postojali u Republici Srpskoj u periodu od 12. marta do 11. maja, nije bio u mogućnosti da ispuni svoju obavezu plaćanja zakupnine dospele nakon ili neposredno pre stupanja na snagu vanrednih mera, može da se pozove na višu silu, epidemiju i njene posledice - vanredne mere države,

<sup>28</sup> V. član 263. ZOO.

<sup>29</sup> V. B.Loza (1988), „Povreda obligacije“, *Pravni život*, broj 10-12/88, 259.



kao oslobađajuću okolnost, jer mu se ove okolnosti, bez sumnje, ne mogu upisati u krivicu, niti je mogao da ih spreči, otkloni ili izbegne. Ovde je u pitanju *pravna nemogućnost* ispunjenja ugovorne obaveze, jer je njen uzrok u pravnom propisu, u aktima Republičkog štaba za vanredne situacije RS. Zbog propisa zemlje čije pravo treba primeniti, ugovorna obaveza ne sme biti ispunjena.<sup>30</sup>

Naime, zakupac ostvaruje svrhu ugovora o zakupu poslovnog prostora tako što u istom obavlja svoju poslovnu delatnost. Ukoliko mu je obavljanje ove delatnosti zabranjeno, on je iz objektivnih razloga sprečen da obezbedi izvršenje svoje ugovorne obaveze prema zakupodavcu. Ukoliko je zakupcu poslovanje bilo samo ograničeno, a ne i zabranjeno, njegova obaveza plaćanja zakupnine se smanjuje srazmerno propisanom ograničenju rada.

Međutim, kako je već rečeno, neće biti dovoljno da se dužnik prosto pozove na epidemiju kao višu silu i, s tim u vezi, zabranu, odnosno ograničenje obavljanja delatnosti, već će tokom sudskog postupka morati da dokaže uzročno-posledičnu vezu između dejstva epidemije kao više sile, odnosno naložene zabrane rada i nemogućnosti izvršenja svoje obaveze. „Dokazivanje postojanja oslobađajućih okolnosti vrši se uvjerenjem nadležnog državnog ili drugog ovlaštenog organa. Određenu dokaznu snagu imaju i potvrde koje izdaju komore ili razna profesionalna udruženja privrednika. Dokazivanje postojanja oslobađajućih okolnosti dozvoljeno je svim adekvatnim raspoloživim dokaznim sredstvima.“<sup>31</sup> S druge strane, zakupodavac kao oštećena strana ima pravo da dokazuje da se nastala šteta mogla otkloniti i da vanredno stanje nije moglo uticati na ispunjenje ugovorne obaveze zakupca.

Nakon što su ponovo počeli sa radom trgovinski, ugostiteljski, zanatski, uslužni i drugi objekti i službe, smatramo da se ovi subjekti u takvim okolnostima, dakle, nakon ukidanja zabrane ili ograničenja rada, ne mogu s uspehom pozivati na oslobađajuće okolnosti, ali mogu zahtevati raskid ili izmenu ugovora zbog promenjenih okolnosti. U oba slučaja, reč je o epidemiji kao višoj sili, ali i o njenim različitim dejstvima na ispunjenje ugovornih obaveza. Naime, sasvim je izvesno da će privredni subjekti u Republici Srpskoj i u narednom periodu imati značajne teškoće sa isplatom zakupnine pogotovo zbog obaveze poštovanja *Uputstva Instituta za javno zdravstvo RS za postepeno ublažavanje mera za sprečavanje širenja virusa SARS-CoV-2 u RS*, a što će se odraziti na sticanje prihoda i prouzrokovanje dodatnih troškova radi održavanja pojačane higijene. Međutim, ispunjenje obaveze plaćanja zakupine u takvim okolnostima nije više nemoguće za zakupca, već je samo postalo preterano teško, vodilo bi ga u ekonomsku propast (npr. usled epidemije i njome uzrokovanih privrednih kretanja na domaćem i svetskom tržištu, došlo je do pada poslovne aktivnosti kojom se zakupac bavi, pa više nije u mogućnosti da izmiruje ugovorenu zakupninu). Tada se zakupac može zahtevati izmenu, ali i raskid ugovora zbog promenjenih okolnosti kada se njegova odgovornost, istina, ne isključuje, ali se ipak ublažava, jer će biti dužan da drugoj strani naknadi pravičan deo štete, a ne celokupnu štetu zbog povrede ugovora.

<sup>30</sup> *Komentar Zakona o obligacionim odnosima (1995)*, knjiga I, gl. redaktor S.Perović, Beograd, 1995, 592.

<sup>31</sup> S.Stanišić, 62. U tom smislu, v. fn. 24. i fn. 25.

## 10. PRAVO ZAKUPCA DA RASKINE ILI ZAHTEVA IZMENU UGOVORA POZIVANJEM NA PROMENJENE OKOLNOSTI

Zakupac pogođen postojećim okolnostima više sile - epidemije i njenim posledicama može da zahteva raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora pozivanjem na zakonsku klauzulu *rebus sic stantibus*, pod uslovom da su okolnosti koje otežavaju ispunjenje njegove obaveze nastupile nakon zaključenja ugovora, ili ako se zbog njih ne može ostvariti svrha ugovora, a u jednom i drugom slučaju u toj meri da je očigledno da ugovor više ne odgovara očekivanjima ugovornih strana i da bi po opštem mišljenju bilo nepravično održati ga na snazi.<sup>32</sup>

Pravo na raskid ugovora, nakon saopštenja namere o raskidu, ima ona strana kojoj je otežano ispunjenje obaveze, odnosno strana koja zbog promenjenih okolnosti ne može ostvariti svrhu ugovora, što je, nesumnjivo, zakupac. Ovde je važno primetiti razliku u položaju ugovornih strana, budući da u dvomesečnom periodu zabrane, odnosno ograničenja rada zakupodavac nije mogao da zahteva raskid ugovora zbog promenjenih okolnosti, jer su mere zabrane obavljanja privredne delatnosti bile na snazi na teritoriji cele Republike, pa zakupodavac ne bi mogao ostvariti svrhu ugovora (zakupninu) ni sa nekim drugim zakupcem; takav zahtev zakupodavca sud bi smatrao nesavesnim.

Međutim, ukidanjem zabrane obavljanja privredne delatnosti, iako su i dalje na snazi određena ograničenja, prestalo je neposredno dejstvo više sile i zakupci su, nakon dva meseca, ponovo počeli da privređuju. U naredom periodu moguće je očekivati da će ponovo biti u mogućnosti da izvršavaju obaveze na ime plaćanja zakupnine, ali je isto tako moguće očekivati da se pojedini od njih više nikada neće vratiti u raniju „ekonomsku formu“. U takvim okolnostima, bilo bi sasvim opravdano dozvoliti i zakupodavcu da napusti ugovorni odnos u kojem ne ostvaruje svrhu ugovora tako što će zahtevati njegov raskid pozivanjem na promenjene okolnosti.

Ipak, ugovor se neće raskinuti ako ma koja ugovorna strana ponudi ili pristane da se odgovarajući uslovi ugovora pravično izmene, što je faktičko pitanje i zavisi od okolnosti svakog pojedinog slučaja. To zbog toga što u pravnom poretku važi princip očuvanja ugovornih odnosa (*pacta sunt servanda*) naspram njihovog prestanka.

Ako izrekne raskid ugovora, sud će na zahtev tuženog obavezati tužioca da tuženom naknadi pravičan deo štete koju ovaj trpi zbog toga što nije skrivio raskid. Iznos na ime pravične štete je, takođe, *questio facti* koje će sud ceniti u vezi sa ugovorenim zakupninom.

Valja napomenuti da eventualno ugovorena *odustanica* nema pravno dejstvo u slučaju raskida ugovora zbog promenjenih okolnosti, odnosno sud će odbiti zahtev za isplatu odustanice u slučaju kada ugovor nije raskinut krivicom druge strane, već zbog promenjenih okolnosti.<sup>33</sup>

<sup>32</sup> V. član 133. ZOO.

<sup>33</sup> „Stranka koja je odustala od ugovora ne može se osloboditi plaćanja odustanice ako nisu ispunjeni uslovi za raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti.“ Presuda Vrhovnog suda BiH, Rev-599/86 od 18.06.1987. godine, Bilten Vrhovnog suda BiH broj 3/87, odl. 24. „Jedino ako

Zahtev za raskid ili reviziju ugovora zbog promenjenih okolnosti ostvaruje se tužbom, ali se može istaći i u vidu prigovora ili protivtužbe. Jezičke formulacije iz člana 133. i člana 135. ZOO upućuju na činjenicu da strane ne mogu same raskinuti ugovor zbog promenjenih okolnosti, već da to samo mogu *zahtevati*, a da jedino sud zbog promenjenih okolnosti može, nakon ispitivanja svih okolnosti slučaja, presudom raskinuti ugovor. Otuda, pravne posledice raskida ugovora zbog promenjenih okolnosti nastaju tek kada se pravosnažnom presudom raskine sporni ugovor (konstitutivna presuda). Dakle, iz navedenih odredaba proizilazi da se raskid ugovora iz ovog razloga ne može ostvariti vansudskim putem, prostom izjavom volje poverioca upućene dužniku kao drugoj ugovornoj strani da ugovor raskida, kao što je to uobičajen način raskida ugovora zbog neizvršenja.

### 10.1. Anticipiranje vansudskog raskida ugovora zbog promenjenih okolnosti sa dejstvom presude *ex tunc*

Imajući u vidu da, u konkretnoj situaciji u Republici Srpskoj sudovima pretri zatrpavanje tužbama za raskid ugovora zbog promenjenih okolnosti, i to ne samo ugovora o zakupu, mišljenja smo da je neophodno razmotriti mogućnost prilagođavanja ovog instituta potrebama prakse u smislu legalizacije raskida ugovora vansudskim putem, prostom izjavom volje, s obzirom da je u našem pravu, u pogledu tehnike raskida, prihvaćen *vansudski raskid*.

U slučaju da suprotna strana ipak pokrene sudski postupak radi regulisanja posledica raskida, sudska odluka bi trebalo da ima *retroaktivno dejstvo* ukoliko sud utvrdi da su ispunjene sve zakonske pretpostavke za ovaj vid raskida.

Naime, neosnovano je, i u krajnjoj liniji, nepravično i nepraktično zakonsko rešenje prema kojem jedino sud može izreći raskid ugovora zbog promenjenih okolnosti i prema kojem takva odluka ima konstitutivno, umesto deklarativno dejstvo. To za posledicu ima prestanak ugovornog odnosa i svih njegovih dejstava tek sa pravosnažnošću presude što znači da se strane tek tada oslobađaju svojih budućih obaveza, ali ne i onih obaveza koje su nastale do pravosnažnosti presude. To je naročito apsurdno u okolnostima našeg pravosuđa kada bi stranke sudsku odluku mogle dočekati i nakon nekoliko godina.

Ako se uzme u obzir dužnost koju sud ima pri donošenju odluke o raskidu ugovora zbog promenjenih okolnosti, i to da se pri odlučivanju rukovodi *načelima poštenog prometa, vodeći računa naročito o cilju ugovora, o normalnom riziku kod ugovora odnosne vrste, o opštem interesu, kao i o interesima obeju strana*,<sup>34</sup> a pogotovo pri oceni da postojeće okolnosti epidemije kao više sile i njene posledice nesumnjivo predstavljaju zakonski raskidni uslov, nije jasno zbog čega odluka o raskidu ne bi imala deklarativno, a to znači i retroaktivno dejstvo, od trenutka kada je jedna ugovorna strana vansudski izjavila raskid drugoj strani. Ili makar dejstvo od dana podnošenja tužbe ukoliko je ipak moguće isključivo sudski raskid.

---

je neispunjenje ugovora nastupilo iz uzroka za koje je odgovorna strana koja je ovlašćena na odustanak, ona je dužna da plati odustanicu. Ali postojanje te odgovornosti sud mora utvrditi izvođenjem odgovarajućih dokaza.“ Rešenje Višeg privrednog suda u Beogradu, Pž. 9642/98 od 10.02.1999. godine, Paragraf Lex baza.

<sup>34</sup> V. član 135. ZOO.

Ništa manje značajan zadatak sud nema pri odlučivanju o posledicama raskida ugovora zbog neispunjenja,<sup>35</sup> pa takva odluka nema preobražajno, već samo utvrđujuće dejstvo.

Otuda, smatramo da bi isto dejstvo trebalo da ima i sudska odluka o raskidu ugovora zbog promenjenih okolnosti, što znači da se odlukom suda ugovor ne raskida već samo utvrđuje da je već raskinut izjavom volje ako je izjava pravno relevantna, odnosno danom podnošenja tužbe, pod uslovom da su u oba slučaja ispunjene zakonske pretpostavke za raskid. Naposljetku, takav stav je potvrđen i u sudskoj praksi.<sup>36</sup>

### 11. NEMOGUĆNOST PRESTANKA UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA NA OSNOVU ČLANA 137. ZOO

Kad je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostranom ugovoru postalo nemoguće zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, gasi se i obaveza druge strane, a ako je ova nešto ispunila od svoje obaveze, može zahtevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnova. U slučaju delimične nemogućnosti ispunjenja zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, druga strana može raskinuti ugovor ako delimično ispunjenje ne odgovara njenim potrebama, inače ugovor ostaje na snazi, a druga strana ima pravo da zahteva srazmerno smanjenje svoje obaveze.<sup>37</sup>

Imajući u vidu da su postojeće okolnosti više sile uzrokovane epidemijom privremenog karaktera, pri čemu su i vanredne mere u potpunosti ukinute 11. maja, te je privredna aktivnost ponovo zaživela, nije moguće primeniti institut prestanka (gašenja) ugovora o zakupu poslovnog prostora usled nemogućnosti ispunjenja za koju ne odgovara nijedna strana, jer je za primenu ovih pravila potrebno da se radi o *trajnoj*, a ne privremenoj nemogućnosti ispunjenja obaveza. S druge strane, zakupac duguje novčanu obavezu, tzv. generičku obligaciju, a ove obligacije, za razliku od specijalnih (individualnih), ne mogu prestati nastupanjem objektivnih okolnosti (*genera non pereunt*).<sup>38</sup>

### 12. ZAKLJUČAK

Viša sila (*vis maior*) predstavlja okolnost koja je nastala posle zaključenja ugovora, a koju dužnik nije mogao sprečiti, otkloniti ili izbeći. Reč je o posebnoj vrsti slučaja, tzv. „kvalifikovanom“ slučaju kojeg karakterišu sledeći elementi: *spoljašnost* u odnosu na fizičko ili pravno lice, *nepredvidivost* i *neotklonjivost*, pri čemu svi ovi elementi moraju posto-

<sup>35</sup> V. član 132. ZOO

<sup>36</sup> „U slučaju konstatovanja da su nastupili uslovi iz člana 133. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima, zakupac je bio u obavezi da se obrati tužiocu, kao zakupodavcu, zahtevom za raskid ugovora ili podnese tužbu za raskid ugovora zbog promenjenih okolnosti, ukoliko nalazi da ugovor više ne ostvaruje svoju svrhu. Ovo iz razloga što tužba za raskid ugovora deluje *ex tunc*, odnosno od momenta podnošenja zahteva za raskid, što dalje znači da se sudskom odlukom ne može utvrditi da je ugovor raskinut u periodu trajanja ugovora, u situaciji kada je zahtev, odnosno tužba za raskid ugovora, podneta po isteku tog roka.“ Rešenje Vrhovnog kasacionog suda Srbije, Rev-596/2016 od 23.11.2016. godine, dostupno na <https://www.vk.sud.rs/sr-lat/rev-5962016-obligaciono-pravo-raskid-ugovora-zbog-promenjenih-okolnosti>, 29.05.2020.

<sup>37</sup> V. član 137. ZOO.

<sup>38</sup> Više v. *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, 271.

jati u isti mah. Tipični primeri okolnosti koje imaju obeležje više sile su *prirodni događaji* (udar groma, zemljotres, oluja, poplava, erupcija vulkana, klizanje terena, odron kamena, suša, snežna lavina, i sl.) i *ljudske radnje* (podmetnut požar, napad naoružanog lica ili razbojničke bande, razbojnička krađa, rat, revolucija, štrajk, pravni akti organa vlasti, i sl.). Ipak, svaka ponaosob od ovih okolnosti ne mora se pojaviti u svakoj prilici nastupanja i dejstva kao viša sila, već samo ukoliko se steknu uslovi na osnovu kojih joj se može priznati to svojstvo. Da li će se to svojstvo priznati određenim okolnostima u nekom slučaju, ceniće sud prilikom raspravljanja svakog pojedinog slučaja, jer kvalifikovanje slučaja kao više sile predstavlja *pravno pitanje*. Ipak, da bi viša sila imala ekskulpirajuće dejstvo, potrebno je da dužnik dokaže *uzročnu vezu* između okolnosti koje imaju karakter više sile i njegove nemogućnosti da ispuni ugovornu obavezu. Dokazivanje postojanja oslobađajućih okolnosti dozvoljeno je svim adekvatnim raspoloživim dokaznim sredstvima, a najčešće su to potvrde koje izdaju komore ili razna profesionalna udruženja privrednika (npr. Spoljnotrgovinska komora BiH i Privredna komora RS izdaju *Vis Maior* potvrdu, tj. uverenje o višoj sili).

U tom smislu, mišljenja smo da vladajuća pandemija ili, uobičajeno govoreći, epidemija korona virusa COVID-19 predstavlja prirodni događaj koji ima sva obeležja više sile. To je nesumnjivo spoljni i nepredvidiv događaj, ali i neotklonjiv, jer za ovu zaraznu bolest svetskih razmera, sa posledicama po globalnu ekonomiju, zvanična medicina još uvek nije pronašla lek.

Činjenica je da se uzroci koji su doveli do otežanog ispunjenja ili, pak, do nemogućnosti ispunjenja obaveze plaćanja zakupnine ne mogu upisati u krivicu zakupcu poslovnog prostora čija je poslovna delatnost pogođena epidemijom, a u jednom dužem periodu i vanrednim merama Vlade Republike Srpske. U periodu dvomesečne zabrane obavljanja privredne delatnosti, iz koje zakupac crpi osnov za plaćanje zakupnine, njegov status je u celosti bio zaštićen odredbom člana 263. ZOO, jer je iz objektivnih razloga, u potpunosti bio sprečen da stiče prihode iz kojih izvršava svoje obaveze prema zakupodavcu.

Nakon prestanka vanrednih mera, ali i dalje pod dejstvom više sile (epidemije), zakupac može zahtevati raskid ili izmenu ugovora zbog promenjenih okolnosti, jer mu ispunjenje obaveze plaćanja zakupnine u takvim okolnostima nije više nemoguće, već je postalo preterano teško i ekonomski neopravdano. Njegova odgovornost se u tom slučaju, istina, ne isključuje, ali se ipak ublažava, jer će biti dužan da drugoj strani naknadi pravičan deo štete, a ne celokupnu štetu zbog povrede ugovora. Imajući u vidu da bi, u konkretnoj situaciji u Republici Srpskoj, sudovi mogli biti u narednom periodu zatrpani tužbama za raskid ugovora zbog klauzule *rebus sic stantibus*, i to ne samo ugovora o zakupu, mišljenja smo da je neophodno razmotriti mogućnost prilagođavanja ovog instituta potrebama prakse u smislu legalizacije vanskudskog raskida, prostom izjavom volje. U slučaju da suprotna strana ipak pokrene sudski postupak radi regulisanja posledica raskida, sudska odluka bi trebalo da ima deklarativno, tj. *retroaktivno*, a nikako preobražajno, *pro futuro* dejstvo.

Imajući u vidu prirodu sudskog postupka, njegovu nepredvidivost i dugotrajnost, svakako da je za ugovorne strane iz veoma važno da postignu vanskudsko rešenje kojim će se sporazumeti o izmenenama ili eventualnom gašenju ovog ugovornog odnosa.

S druge strane, poučene iskustvom, ugovorne strane bi trebalo ubuduće da pažljivo normiraju odredbe ugovora u pogledu više sile, jer će takve klauzule imati prednost spram zakonskih rešenja, pod uslovom da nisu suprotne načelu savesnosti i poštenja.

#### LITERATURA:

- Babić Ilija (2005) „Viša sila i slučaj u obligacionom pravu“, *Zbornik radova sa savetovanja „Naknada štete i osiguranje“*, Budva
- Dorđević Živomir, Stanković Vladan (1987), *Obligaciono pravo, opšti deo*, Beograd
- Jakšić Stevan (1962), *Obligaciono pravo, opšti dio*, Sarajevo
- Loza Bogdan (1988), „Povreda obligacije“, *Pravni život*, broj 10-12/88
- Morait Branko (2010), *Obligaciono pravo, knjiga prva - Obligacije i ugovori*, Banja Luka
- Perović, Slobodan (1995), *glavni redaktor, Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, knjiga I, Beograd
- Pušac Jovana (2016), *Ugovor o zakupu poslovnih zgrada i prostorija*, doktorska disertacija, Novi Sad
- Radišić Jakov (2006), *Obligaciono pravo – opšti deo*, Nomos, Beograd
- Stanišić Slobodan (2003), „Oslobođenje od odgovornosti za štetu zbog povrede ugovorne obaveze“, *Zbornik radova sa savetovanja „Ugovorna odgovornost i naknada štete“*, Budva.

---

### Assist. Prof. Jovana Pušac, Ph.D

Attorney at Law and Assistant Professor at the Faculty of Law Sciences of the Pan-European University APEIRON in Banja Luka; e-mail: jovana.pusac@jp-lawoffice.com

## Position of the Lessee of Business Premises During the COVID-19 Epidemic Virus

**Summary:** The author explores the complex issue of whether the epidemic virus Covide-19 has the character of force majeure (vis maior) in terms of fulfilling contractual obligations in general, and in particular the obligations of the Lease of Business Premises. Force majeure means a circumstances arising after the conclusion of the contract that the debtor could not prevent, eliminate or avoid, while in the case of the ruling coronavirus epidemic it is a contagious disease of global proportions with consequences for the global economy, for which official medicine is still did not find a cure. In a situation when the lessee of business premises is affected by these circumstances which, undoubtedly, cannot be attributed to him, and which he could not prevent, eliminate or avoid, it is important to explore and analyze legal solutions that, in the absence of contractual provisions, protect the endangered position the lessee and relax his disrupted contractual relationship with the lessor.

**Key words:** virus epidemic COVID-19, lease, business premises, exculpatory circumstances, force majeure, repudiation or alteration of contract due to changed circumstances, extrajudicial termination.