

**Pregledni rad**

*Datum prijema rada:*  
26. maj 2013.

*Datum prihvatanja rada:*  
6. jun 2013.

**Jovana Pušac**

*master prava, asistent,  
Pravni fakultet Univerziteta u  
Banjaluci*

# Prava i obaveze iz ugovora o zakupu poslovne prostorije

**Sažetak:** Jedno od osnovnih načela Zakona o obligacionim odnosima je načelo odgovornosti prema kome su strane u obligacionom odnosu dužne da izvrše svoju obavezu i pri tome su odgovorne za njeno ispunjenje. U ovoj aksiomi je, ustvari, oličen dobro poznati princip *pacta sunt servanda* koji je kamen temeljac pravne sigurnosti u oblasti ugovora. Za učvršćivanje ugovorne discipline kontrahenata iz ugovora o zakupu poslovne prostorije od izuzetne je važnosti dobro poznavanje njihovih prava i obaveza. U tom smislu, autor je filigranskom analizom relevantnih propisa, te bogate sudske prakse nastojao da na ovome mestu obuhvati gotovo sva pravnorelevantna pitanja koja tangiraju prava i obaveze privatnopravnih subjekata iz ugovora o zakupu poslovne prostorije. Ipak, zbog obimnosti izložene materije, ona pitanja koja nastaju povodom prestanka ovog specifičnog obligacionog odnosa, te otuđenja predmeta zakupa, ostaju predmet analize nekog drugog, budućeg rada.

**Ključne reči:** zakup, poslovna prostorija, zakupnina, *ius tollendi*, državina

---

## UVOD

Imajući u vidu da su principi tržišne ekonomije temelj na kojem počiva savremeno društvo, te da su oni, po pravilu, praćeni ubrzanim procesom proizvodnje i prometa, kao i jačanjem ekonomske samostalnosti privrednih subjekata, razumljiva je i osnovana potreba tih subjekata da svoje privredne ciljeve

ostvaruju na što efikasniji i ekonomičniji način. Jedan od tih načina je i pribavljanje upotrebne vrednosti određenog dobra (ovlašćenje upotrebe i, eventualno, uživanja). No, čak i samo ta komponenta svojinskopравnih ovlašćenja zakupca, posmatrano s ekonomskog stanovišta, ima izuzetan značaj zbog čega bismo zakup, na jedan plastičan način, mogli nazvati i „prodajom upotrebe stvari“.<sup>1</sup>

Najrasprostranjeniji pravno - ekonomski oblik zakupa je zakup nepokretnosti kojim se, za jedno određeno vreme i, uz pristupačnu naknadu (zakupninu), omogućava pribavljanje neophodne ekonomske funkcije zakupljenog dobra. Pri tome je zakup poslovne prostorije posebno interesantan i veoma učestao zakupni odnos sa neretkim nedoumicama u sudskoj praksi s obzirom na elemente koji ga, naspram zakupa u opštem smislu, čine odnosom *differentia specifica*. Upravo će ta posebna obeležja ugovora o zakupu poslovne prostorije, analizirana kroz prizmu prava i obaveza njegovih učesnika, biti okosnica ovog rada, pri čemu će se u središtu analize naći isključivo subjekti privatnog prava.

## POJAM I OBELEŽJA UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNE PROSTORIJE

Ugovor o zakupu poslovne prostorije je kontrakt kojim se zakupodavac obavezuje da preda zakupcu određenu poslovnu prostoriju na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu i da, po prestanku ugovora, vrati predmet zakupa zakupodavcu.<sup>2</sup> Ovaj obligacioni odnos<sup>3</sup> odlikuje se nizom specifičnosti zbog čega za njega važi poseban propis, i to, Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija<sup>4</sup> koji se u Republici Srpskoj

<sup>1</sup> Tako na primer, prema paragrafu 679. Srpskog građanskog zakonika, „kirija i zakup ništa drugo nije nego prodaja upotrebe zato što je za prodaju, to se pod zakup daje, i tako se i smatra, i ako drugo što ugovoreno nije, tako se i cena plaća“.

<sup>2</sup> Definicija je izvedena po analogiji sa odredbom člana 567. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“, br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Sl. glasnik Republike Srpske“, br. 17/93, 3/96, 39/03, 74/04, dalje: ZOO). Mišljenja smo da, pored prava upotrebe, drugo svojinsko ovlašćenje - pravo uživanja (pribiranja plodova) koje ovaj Zakon predviđa kao prirodni sastojak ugovora ako drugačije nije stipulisano ili uobičajeno (član 567. stav 2. ZOO), nije svojstveno zakupu poslovne prostorije sem u slučaju zasnivanja podzakupca uz obaveznu saglasnost zakupodavca. Samo u tom slučaju, i to, uslovno, mogli bismo govoriti o pravu zakupca na pribiranje civilnih plodova, tj. zakupnine od podzakupca, ali, razume se, uz ograničenje predviđeno odredbom člana 589. ZOO. Stoga nam se čini da je, s nomotehničkog aspekta, u teoriji zakupa poslovne prostorije preciznije koristiti termin „pravo upotrebe“, a ne „pravo korišćenja“, budući da je pojam prava upotrebe (*ius utendi*), u semantičkom smislu, užu, i podrazumeva samo faktičko korišćenje zakupljene stvari (izvlačenje iz stvari svih korisnih svojstava koja ona po prirodi i nameni može da pruži), dok je pravo korišćenja širi pojam, jer obuhvata i ovlašćenje uživanja (*ius fruendi*) zakupljene stvari, tj. pribiranje plodova. Više o semantici ovih pojmova v. Boris Blagojević, Vrleta Krulj, *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, knjiga druga, Beograd, 1983, str. 1442., Obren Stanković, Miodrag Orlić, *Stvarno pravo*, Beograd, 1996, str. 296-297., Lazar Marković, *Obligaciono pravo*, Beograd, 1997, 501-502. Branko Morait, *Obligaciono pravo*, Banja Luka, 2010, str. 304.

<sup>3</sup> U pravnoj teoriji, istina, još uvek postoji spor u vezi sa pitanjem da li je zakup obligacionopravne ili stvarnopravne prirode. No, ta kolebanja doktrine svakako se ne tiču celine ugovora o zakupu, već samo jednog njegovog elementa – zakupčevog prava posle izvršene predaje. S obzirom da ugovor o zakupu rađa uzajamna prava i obaveze za ugovorne strane, te da su ta prava i obaveze nesumnjivo obligacionopravnog karaktera, razumljivo je da se ovaj kontrakt i pravna dejstva koja on proizvodi izučavaju u obligacionom pravu. Međutim, nakon što zakupodavac ispuni svoju osnovnu obavezu iz ugovora o zakupu, obavezu predaje stvari, zakupac stiče ovlašćenje da upotrebljava stvar. On, dakle, stiče neposrednu faktičku i, eventualno, pravnu vlast na zakupljenoj stvari. Upravo je to ono obeležje po čemu se zakupčevo pravo približava stvarnim pravima, te zbog toga predstavlja predmet interesovanja stvarnog prava. Opširnije o tome v. O. Stanković, M. Orlić, nav. delo, str. 295.

<sup>4</sup> Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Sl. list BiH“, broj 33/77, 12/87, 30/90 i 7/92, dalje: ZZPZP).

primenjuje na osnovu odredbe člana 12. Ustavnog zakona za provođenje Ustava Republike Srpske<sup>5</sup> i odredbe člana 583. ZOO. Istina, odredbom člana 568. ZOO propisano je da se odredbe glave XI tog Zakona neće primenjivati na zakupe uređene posebnim propisima. No, čini nam se da je ovu regulu valjalo preciznije formulisati budući da se ona *stricto iure* može primeniti samo na one zakupe koji su u potpunosti regulisani posebnim propisom, dok će u ostalim slučajevima, nužno doći do supletivne primene opštih obligacionih pravila, ali i onih posebnih iz ugovora o zakupu.<sup>6</sup>

Ugovor o zakupu poslovne prostorije je imenovani (*contractus nominati*) obligacioni ugovor, dvostrano obavezni ugovor sa trajnim prestacijama, komutativni, teretni i, naposljetku, formalni pravni posao, jer se za njegov nastanak, pod pretnjom ništavosti, zahteva pismena forma.<sup>7</sup> Ovo važi i za sve njegove docnije izmene i dopune.<sup>8</sup> Ipak, u slučaju da nije zaključen u zakonom propisanoj formi (forma *ad solemnitatem*), a ugovorne strane su u celini ili pretežnom delu izvršile obaveze koje iz njega nastaju, ugovor o zakupu poslovne prostorije će se smatrati punovažnim (tzv. konvalidacija).<sup>9</sup> Ukoliko zakupac želi da svoje pravo iz ugovora o zakupu poslovne prostorije upiše u javne knjige kako bi njegovo dejstvo mogao suprotstaviti *erga omnes* sve do prestanka ugovora, važiće pravila o obaveznoj notarskoj formi ovog pravnog posla.<sup>10</sup> U tom slučaju, dakle, samo notarski obrađen ugovor o zakupu poslovne prostorije može biti osnov za upis zabeležbe prava zakupa u nadležni registar nepokretnosti.<sup>11</sup> Ono što je, takođe, *differentia specifica* ovog zakupa u odnosu na zakup u klasičnom smislu, jeste i svojevrsan vid ograničenja slobode ugovaranja budući da je Zakonom predviđena obavezna sadržina ugovora.<sup>12</sup>

<sup>5</sup> Ustavni zakon za provođenje Ustava Republike Srpske („Sl. glasnik RS“ broj 21/92 – prečišćeni tekst).

<sup>6</sup> Sem toga, radi se o koliziji ove i odredbe člana 23. ZOO koja reguliše princip *lex specialis derogat legi generali*, te bi normativno preciznija odredba člana 568. ZOO, po našem mišljenju, trebalo da glasi: “Na zakup uređen posebnim propisima primenjuju se odredbe ove glave u pitanjima koja nisu uređena tim propisima”.

<sup>7</sup> V. odredbu člana 11. stav 1., stav 4. i stav 5. ZZPZP.

<sup>8</sup> U poređnopravni pregled nam ukazuje na različite zahteve u pogledu forme ovog ugovora. Tako se, na primer, u Srbiji u ovoj materiji primenjuje Zakon o obligacionim odnosima, jer je posebni propis kojim je ista bila uređena, Zakon o poslovnim prostorijama (“Službeni glasnik Republike Srbije,” br. 11/92), stavljen van snage, iz čega proizilazi da je ovaj ugovor konsenzualan. U tom smislu je i presuda Višeg privrednog suda u Beogradu, Pž. 1142/95 od 22.03.1995. godine: “Prestankom važenja Zakona o poslovnim prostorijama (“Službeni glasnik RS” br. 11/92) primenjuju se na zakupne odnose odredbe Zakona o obligacionim odnosima”, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 593., odluka br. 1405. Upravo zbog primene Zakona o obligacionim odnosima Srbije na uređenje ove vrste zakupa, nećemo se upuštati u komparativnu analizu predmetnih pravila, budući da se ona i u Republici Srpskoj shodno primenjuju kao pravila propisa *lex generalis* (napominjemo da je u Republici Srpskoj izvršena tzv. čista recepcija obligacionog prava koja se sastojala u gotovo potpunom preuzimanju Zakona o obligacionim odnosima SFRJ [

<sup>9</sup> U smislu odredbe člana 73. ZOO.

<sup>10</sup> Ova pravna mogućnost se odnosi samo na ugovore o zakupu zaključene na period od najmanje pet godina, shodno odredbi člana 62. stav 3. u vezi sa odredbom člana 93. stav 1. tačka ž), te odredbom člana 98. Zakona o premeru i katastru Republike Srpske (“Sl. glasnik RS”, br. 6/12).

<sup>11</sup> V. odredbu člana 104. Zakona o premeru i katastru RS.

<sup>12</sup> Ugovor o zakupu poslovne prostorije, pored naznačenja ugovornih strana, treba naročito da sadrži naznačenje poslovnih prostorija koje su predmet zakupa, naznačenje poslovne delatnosti koju će zakupac vršiti u poslovnoj prostoriji, odredbe o korišćenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, odredbu kojom se određuje vreme trajanja zakupa sa naznačenjem tog vremena, odnosno odredbu o tome da je ugovor zaključen na neodređeno vreme, iznos zakupnine i naknade za korišćenje uređaja, kao i vreme njihovog plaćanja, odredbe o otkazu i otkaznim rokovima kada je ugovor zaključen na neodređeno vreme, mesto i datum zaključenja ugovora i potpise ugovornih strana (član 10. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija). Upor. odredbu člana 5. stav 2. ZZKPP Hrvatske.

Učesnici ovog obligacionog odnosa mogu biti, kako *subjekti javnog prava* (država, državni organi, jedinice lokalne samouprave, preduzeća, ustanove i druge organizacije kojima su poverena javna ovlašćenja),<sup>13</sup> tako i *subjekti privatnog prava*, dakle, **pravna lica** – privredni i drugi pravni subjekti u smislu odredaba Zakona o privrednim društvima,<sup>14</sup> te odredaba Zakona o registraciji poslovnih subjekata,<sup>15</sup> i **fizička lica** - preduzetnici shodno odredbama Zakona o zanatsko - preduzetničkoj delatnosti.<sup>16</sup> No, u središtu našeg interesovanja, kako je ranije navedeno, naći će se samo privatnopravni subjekti kao ugovorne strane iz ovog pravnog posla.

Svojstvo *zakupca* iz ugovora o zakupu poslovne prostorije, mogu, prema tome, imati kako pravna, tako, pod zakonom određenim uslovima, i fizička lica, budući da je predmet ugovora predaja poslovne prostorije na upotrebu radi obavljanja poslovne delatnosti,<sup>17</sup> dok pravni položaj *zakupodavca* može imati svako fizičko i pravno lice. Glede pravnog statusa zakupodavca, treba napomenuti i to da, za zasnivanje obligacionog odnosa iz ovog ugovora, nije pravnorelevantna činjenica da je zakupodavac sopstvenik poslovne prostorije koju daje u zakup (dovoljno je da je njen držalac) zbog toga što se zakupom ne prenosi pravo svojine, već samo izvesna svojinska ovlašćenja (ovlašćenje upotrebe i, eventualno, uživanja).<sup>18</sup>

Kako to i proizilazi iz prirode i pojma ugovora o zakupu poslovne prostorije, bitni elementi (*essentialia negotii*) su predmet zakupa - **poslovna prostorija**,<sup>19</sup> naknada kao protivvrednost za upotrebu predmeta zakupa – **zakupnina**<sup>20</sup> i **vreme trajanja** zakupa

<sup>13</sup> U tom slučaju, kada se, dakle, kao subjekti javljaju država i njeni derivati, važiće posebni zakonski i podzakonski propisi koji se primenjuju kao propisi *lex specialis* u odnosu na Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, kao, na primer, Zakon o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo („Sl. glasnik RS“, br. 98/11), Pravilnik o upravljanju, postupku i uslovima izdavanja u zakup poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža u državnoj svojini na kojima je nosilac prava raspolaganja Grad Banja Luka („Sl. glasnik Grada Banja Luka“, broj 11/2006), Zakon o javnim nabavkama Bosne i Hercegovine („Sl. glasnik BiH“, br. 49/04, 19/05, 52/05, 8/06, 24/06, 70/06 i 12/09 i 60/10), i sl.

<sup>14</sup> V. odredbe članova 2-8. Zakona o privrednim društvima („Sl. glasnik RS“, br. 127/08, 58/09, 100/11).

<sup>15</sup> V. odredbe člana 5. stav 2. i člana 6. Zakona o registraciji poslovnih subjekata u Republici Srpskoj („Sl. glasnik RS“, broj 42/05, 118/09 i 102/12).

<sup>16</sup> V. odredbu člana 4. stav 1. Zakona o zanatsko - preduzetničkoj delatnosti („Sl. glasnik RS“, broj 117/11 i 121/12).

<sup>17</sup> U Francuskoj je, takođe, posebnim zakonodavstvom uređen zakup poslovnih prostorija, pri čemu je naročito zaštićen pravni položaj zakupca. Zbog toga se uobičajeno kaže da zakupac stiče „trgovačku svojinu“. Više v. Jean Derruppe, „Zakup poslovnih prostorija u Francuskoj i Evropsko okruženje“, Pravni život, br. 10/96, str. 451 - 458.

<sup>18</sup> Tako, prema stanovištu Vrhovnog suda Republike Srpske „ugovor o zakupu u svojstvu zakupodavca može da zaključuje i lice koje nije vlasnik predmeta zakupa, pa je to lice aktivno legitimisano i za podnošenje zahteva za iseljenje i predaju poslovnih prostorija od zakupca u smislu člana 585. stav 1. ZOO“. V. i presudu Vrhovnog suda RS, Rev-82/02 od 27.12.2002. god., Bilten VSRS, br. 1/2004, odluka br. 67., te odluku Ustavnog suda BiH, broj AP-2153/08 od 08.06.2011. god.

<sup>19</sup> Pod poslovnom prostorijom, bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi, podrazumeva se jedna ili više prostorija namenjenih vršenju poslovnih delatnosti koje, po pravilu, čine građevinsku celinu i imaju zaseban glavni ulaz. Rešenje o tome da li se prostorija smatra poslovnom, donosi, u slučaju sumnje, nadležni organ uprave (član 2. stav 2. i stav 4. ZZPZP). „Na ugovor o zakupu dela poslovnog dvorišta radi smeštaja materijala neće se primenjivati Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, već odredbe o zakupu iz Zakona o obligacionim odnosima“. Presuda Vrhovnog suda BiH, PŽ-822/88 od 16.11.1989. god., Bilten VSBiH, br. 4/1989, odluka br. 90. U ZZKPP Hrvatske sveobuhvatno je normiran pojam poslovnog prostora, te se pod njim podrazumevaju poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mesto (v. član 2. stav 3-7. Zakona).

<sup>20</sup> Visinu zakupnine sporazumno određuju zakupodavac i zakupac ako posebnim propisima nije drukčije

(s obzirom da se zakupac obavezuje da predmet zakupa, posle određenog vremena, vrati zakupodavcu).<sup>21</sup>

Naposletku, kada je reč o pravnoj prirodi ovog ugovora, treba napomenuti da je po sredi ugovor građanskog, a ne privrednog prava, čak i kada ga zaključuju i izvršavaju privredni subjekti.<sup>22</sup> Ovo pitanje je od naročite praktične važnosti, jer se njime razrešava dilema o tome koja su pravila na području ove materije merodavna – da li ona koja važe za ugovore u privredi ili ona koja su normirana za građansko-pravne ugovore.

## OBAVEZE ZAKUPODAVCA

Iz pojma i prirode ugovora o zakupu poslovne prostorije, proizilaze tri osnovne obaveze na strani zakupodavca: 1) obaveza predaja poslovne prostorije, 2) obaveza održavanja poslovne prostorije i 3) obaveza zaštite zakupca u slučaju fizičkih i pravnih nedostataka.<sup>23</sup>

### Obaveza predaje poslovne prostorije

Naime, zakupodavac je dužan da preda zakupcu poslovnu prostoriju u stanju u kome se ona može upotrebiti za svrhu određenu ugovorom, ako se strane drugačije nisu sporazumele. Ako obratimo pažnju na poslednji deo ove sintagme, primetićemo da je predmetna obaveza zakupodavca dispozitivne prirode, budući da je ugovornici mogu izmeniti, odnosno, ograničiti ili, pak, savim isključiti, a da time ne bude promenjena suština ugovora o zakupu poslovne prostorije. No, u slučaju da ona ugovorom bude stipulisana po izboru zakonodavca, a ne bude ispunjena, čak ni u, od strane zakupca, ostavljenom primerenom roku, tada će zakupac imati pravo da odustane od ugovora ili da traži srazmerno smanjenje zakupnine, ili da na teret zakupodavca dovede poslovnu prostoriju u takvo stanje.<sup>24</sup> Ako

---

određeno (član 5. stav 2. ZZPZP). Ona se, po pravilu, sastoji u novčanom izrazu, i treba da bude određena ili makar određiva kako bi ugovor o zakupu bio punovažan. Vreme, mesto i način isplate zakupnine ugovorne strane, takođe, slobodno uređuju svojim sporazumom.

<sup>21</sup> Istina, iz zakonske definicije pojma ugovora o zakupu (član 567. stav 1. ZOO), koju *mutatis mutandis* primenjujemo i na ovu vrstu zakupa, vreme trajanja nije predviđeno kao bitan element. No, iako imamo u vidu činjenicu da je po sredi ugovor čije se obaveze prostiru na određeni vremenski period, te naročito, njegov, zakonom propisan obavezni sadržaj (obavezno naznačenje trajanja ugovora), možemo zaključiti da ovaj sastojak ugovora ipak ima kvalifikativ bitnog elementa. Više o tome v. Slobodan Perović, *Obligaciono pravo*, Beograd, 1986, str. 672, kao i Ilija Babić, „Ugovor o zakupu – opšta razmatranja“, *Pravna riječ*, broj 8/06, str. 141. Ugovorne strane su, prema tome, obavezne da se sporazumeju o vremenskom ograničenju zakupa bilo na način da odrede da će ugovor trajati određeno vreme sa naznačenjem tog vremena, bilo da stipulišu da je ugovor zaključen na neodređeno vreme.

<sup>22</sup> Privrednopravni ugovori su samo oni specifični, profesionalni ugovori koje privredni subjekti zaključuju u okviru svoje redovne delatnosti za koju su registrovani. Ugovori koje, sporadično i neredovno, a ne u vidu obavljanja redovne delatnosti, odnosno poslova koji su u vezi sa tim redovnim delatnostima, zaključuju i izvršavaju pa makar i privredni subjekti, jesu građansko-pravni ugovori. Takvi su, na primer, ugovori o zakupu poslovnih prostorija, ugovori o zalozi, ugovori o jemstvu, ugovori o posluži. Više v. Ivica Jankovec, *Privredno pravo*, Beograd, 1981, str. 192-195., Stevan Šogorov, Zoran Arsić, *Ugovori trgovinskog prava*, Novi Sad, 2011, str. 5., Boris Vizner, Vladimir Kapor, Slavko Carić, *Ugovori građanskog i privrednog prava*, Rijeka, 1971, str. 23.

<sup>23</sup> Već na ovom mestu dolazi do izražaja nužnost supsidijarne primene pravila ZOO. Zakupodavac, razume se, može prihvatiti i neke druge obaveze, ali će ovde biti reči samo o ove tri njegove osnovne i opšte obaveze koje se po prirodi stvari pretpostavljaju kod ovog pravnog posla.

<sup>24</sup> V. odredbe člana 14-15. ZZPZP. To zbog toga što je zakupodavac povredio svoju ugovornu obavezu. U tom smislu je i sudska praksa: „Ukoliko zakupljena stvar nije predata zakupcu u stanju podobnom za upotrebu, zakupodavac nije izvršio svoju ugovornu obavezu bez obzira što je zakupcu ispostavio fakture za plaćanje zakupnine.“ Rešenje Višeg trgovinskog suda, Pž. 12618/05 od 01.12.2005. godine.

se opredeli za odustanak od ugovora, zakupac je dužan da zakupodavcu pismenim putem da izjavu o odustanku, kao i da mu odredi rok za prijem ispražnjene prostorije koji ne može biti kraći od 30 dana računajući od dana kada je zakupodavac primio izjavu o odustanku od ugovora.<sup>25</sup> Povodom ove obaveze zakupodavca, sud je u jednom slučaju zauzeo stanovište da zakupac, koji traži raskid ugovora o zakupu poslovne prostorije zbog toga što zakupodavac nije ispunio svoju obavezu predaje prostorije u skladu sa zakonom, ima pravo na naknadu troškova učinjenih radi adaptacije prostorije za svrhe zakupa, u skladu sa ugovorom, iako mu zakupodavac nudi da odnese ugrađene uređaje i delove.<sup>26</sup> Po uzoru na savremene građanske kodifikacije, hrvatski zakonodavac je predvideo pravilo prema kome se prilikom primopredaje poslovnog prostora, sastavlja zapisnik u koji ugovorne strane unose podatke o stanju poslovnoga prostora.<sup>27</sup> Ovo je veoma korisna regula čija se preventivna funkcija ogleda u predupređenju spornih pitanja o tome u kakvom se zapravo stanju nalazio predmet zakupa prilikom predaje.

### **Obaveza održavanja poslovne prostorije**

Zakupodavac je dužan, ne samo da zakupcu preda stvar u stanju podobnom za upotrebu radi koje je ugovor zaključen, već i da stvar u tom stanju održava za vreme trajanja zakupa kako bi ona služila ugovornoj nameni, ako drugačije nije ugovoreno. I ovde važe ista pravila o dispozitivnoj prirodi obaveze održavanja predmeta zakupa, budući da ona nije sastavni deo osnovne obaveze zakupodavca i ne predstavlja bitni, nego prirodni sastojak ugovora (*naturalia negotii*).<sup>28</sup> Održavanje stvari podrazumeva vršenje potrebnih opravki, kao i snošenje odgovarajućih troškova, pri čemu troškove redovne upotrebe i tekućeg održavanja (troškove sitnih opravki) snosi zakupac, dok troškove održavanja stvari u redovnom stanju snosi zakupodavac. On, takođe, snosi i sve „terete i davanja“ koji proizilaze iz fiskalnih i drugih prinudnopравnih propisa, kao što su npr. porez, odgovarajući doprinos, obavezno osiguranje, pod pretpostavkom da pitanje snošenja troškova nije drugačije zakonom određeno ili voljom stranaka predviđeno.<sup>29</sup>

Ako nastane potreba da se na poslovnoj prostoriji radi njenog održavanja u redovnom stanju izvrši opravka koja pada na teret zakupodavca, zakupac je dužan da bez odlaganja obavesti zakupodavca o potrebi te opravke određujući mu za to primeren rok. Zakupčeva obaveza obaveštavanja proizilazi iz same činjenice da se poslovna prostorija nalazi u njegovom posedu, pa će otuda on prvi moći da uoči oštećenje ili kvar na predmetu zakupa. No, ukoliko taj primereni rok za opravku bezuspešno protekne, zakupac ima pravo da je na teret zakupodavca sam izvrši (npr. da opravi krov koji je počeo da prokišnjava) ili, pak,

<sup>25</sup> V. odredbe člana 35-36. ZZPZP. Slično pravilo sadržno je i u odredbi člana 641. ZOO CG, kao i odredbi člana 10. ZZKPP Hrvatske, s tim što zakupac, umesto odustanka, ima pravo na raskid ugovora i naknadu štete. Pri tome, u oba ova propisa (u navedenim odredbama) na identičan način je definisan i pojam primerenog roka kao roka u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mesto i prilike pod kojima se isti moraju izvesti.

<sup>26</sup> Presuda Vrhovnog suda BiH, Pž-289/87 od 24.03.1988. godine, Bilten VSBiH, br. 2/1988, odluka br. 34.

<sup>27</sup> V. odredbu člana 9. ZZKPP Hrvatske.

<sup>28</sup> V. odredbu člana 14. ZZPZP.

<sup>29</sup> Slobodan Perović, Obligaciono pravo, knjiga I, Beograd, 1986, str. 677. „Zakupodavac ostaje poreski obveznik poreza na prihod od imovine i kada u ugovoru o zakupu zakupac preuzima obavezu plaćanja poreskih obaveza koje proističu iz ugovora o zakupu.“ Presuda Vrhovnog suda FBiH, Rev- 24/99 od 24.06.1999. godine, Bilten VSBiH, br. 2/99, odluka br. 55.



da odustane od ugovora.<sup>30</sup> Istina, zakupac može opravke izvršiti na teret zakupodavca i bez obaveštavanja i ostavljanja primerenog roka, ali će odgovarati zakupodavcu za štetu nastalu usled tog propuštanja, osim ako se reč o hitnim opravkama.<sup>31</sup>

Zakupac je dužan da dopusti radnje koje zakupodavac preduzima radi navedenih opravki, a ovaj je dužan da te radnje vrši u vreme i na način kojim će što manje ometati zakupca pri upotrebi poslovne prostorije.<sup>32</sup> U slučaju da potrebne opravke poslovne prostorije ometaju njenu upotrebu u znatnoj meri i za duže vreme, zakupac ima pravo da zahteva sniženje zakupnine srazmerno ograničenju upotrebe predmeta zakupa zbog tih opravki, ili da zahteva raskid ugovora.<sup>33</sup> Prema tome, u slučaju kada želi da održi ugovor o zakupu, zakupac može umesto raskida, zahtevati sniženje zakupnine (*actio quanti minoris*), ali ovo pravo, razume se, zakupac neće moći koristiti ukoliko je potrebu opravke uzrokovao on sam, svojom krivicom, ili ukoliko su u pitanju okolnosti koje njega pogađaju. Takav stav sledi i sudska praksa.<sup>34</sup>

Naposletku, imajući u vidu da je, posle predaje predmeta zakupa, zakupodavčeva osnovna obaveza da, do prestanka ugovora, trpi zakupčevo pravo upotrebe poslovne prostorije, po prirodi stvari, sledi da zakupodavac ne može za vreme trajanja zakupa činiti izmene na poslovnoj prostoriji bez saglasnosti zakupca, ukoliko bi to ometalo njenu upotrebu. U slučaju da učinjenim izmenama u izvesnoj meri bude smanjena mogućnost upotrebe poslovne prostorije, zakupac će imati pravo na smanjenje zakupnine u odgovarajućoj srazmeri.<sup>35</sup>

<sup>30</sup> V. odredbe člana 16. ZZPZP. Crnogorski i hrvatski zakonodavci su u ovom slučaju predvideli obavezu zakupca da o potrebi preduzimanja opravke „pisano obavijestiti zakupodavca i odredi mu za to primjeren rok” što je, svakako, bolje rešenje, jer otklanja eventualne sporove u vezi sa pitanjem izvršenja ove obaveze zakupca (v. član 642. ZOO CG i član 11. ZZKPP Hrvatske).

<sup>31</sup> U slučaju hitnih opravki, zakupac ima položaj nezvanog poslovođe (*negotiorum gestor*), što znači da ima pravo na naknadu nužnih troškova, a u pogledu ostalih (korisnih i drugih troškova), ukoliko mu ih zakupodavac ne bude priznao, pripada mu pravo odvajanja (*ius tollendi*), prema pravilima kojima je uređeno nezvano vršenje tuđih poslova (v. odredbe članova od 220. do 228. ZOO).

<sup>32</sup> V. odredbe člana 18. ZZPZP.

<sup>33</sup> Shodna primena odredbe člana 571. ZOO. Suprotno tome, u Crnoj Gori i Hrvatskoj prihvaćeno je rešenje po kojem zakupac koji, za vreme trajanja popravki radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na njegov teret, nije mogao koristiti poslovni prostor (pod uslovom da se ne radi o neznatnom ometanju), nije dužan da plaća zakupninu, a u slučaju delimične ograničenosti u obavljanju poslovne delatnosti, dužan je plaćati srazmerni deo zakupnine. Pri tom mu u oba slučaja pripada pravo na naknadu štete (v. član 643. ZOO CG i član 12. ZZKPP Hrvatske).

<sup>34</sup> „Činjenica da zakupac lokala nije isti koristio više od dva meseca koliko je trajala opravka istog zbog oštećenja prouzrokovano eksplozijom boce sa butan gasom, koja je služila potrebama ovog lokala, ne oslobađa zakupca obaveze plaćanja zakupnine za to vreme.“ Presuda Vrhovnog suda Srbije, Gž. br. 2656/71 od 27.03.1972. godine, Zbornik sudske prakse, br. 7-8/1972, odluka broj 776.

<sup>35</sup> Shodna primena odredbe člana 572. ZOO. Nasuprot tome, zakupodavac sa prebivalištem (boravištem), tj. sedištem u Crnoj Gori ili Hrvatskoj ima pravo da, za vreme trajanja zakupa izvrši radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja, s tim da je, najkasnije tri meseca (u Hrvatskoj dva meseca) pre početka radova, dužan pismeno obavestiti zakupca o vrsti, početku i obimu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine (u slučaju zloupotrebe ovog prava, zakupodavac će odgovarati zakupcu za pretrpljenu štetu). Zakupac u tom slučaju ima pravo da, u roku od dva meseca (u Hrvatskoj jedan mesec) od dana prijema ovog obaveštenja, raskine ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavesti zakupodavca. U slučaju da zakupac ne raskine ugovor o zakupu, platiće iznos zakupnine kao u vreme popravke poslovnog prostora (što znači srazmerni deo zakupnine), a zakupodavac nema pravo na naknadu štete zbog izmakle

### Obaveza zaštite zakupca u slučaju pravnih i fizičkih nedostataka

Kao i svaki prenosilac iz teretnog ugovora, tako i zakupodavac ima obavezu da zaštititi zakupca kako u slučaju pravnog uznemiravanja (tzv. zaštita od evikcije), tako i u slučaju materijalnih (fizičkih) nedostataka zakupljene stvari (tzv. zaštita od mana). Drugim rečima, zakupodavac ima obavezu da obezbedi zakupcu mirnu i korisnu državinu poslovne prostorije.<sup>36</sup>

Naime, ako neko treći pretenduje da na zakupljenoj poslovnoj prostoriji ili na nekom njenom delu vrši neko pravo i obrati se svojim zahtevom zakupcu, kao i ako samovlasno oduzme zakupljenu stvar od zakupca, odnosno stupi u njegov posed, ovaj je dužan da zakupodavca o tome obavesti, izuzev kad je to zakupodavcu već poznato, inače će odgovarati za štetu. Ako se utvrdi da trećem pripada neko pravo koje sasvim isključuje pravo zakupca na upotrebu stvari (potpuna evikcija – npr. treće lice ima pravo svojine na poslovnoj prostoriji i želi da je samostalno upotrebljava), ugovor o zakupu se raskida *ex lege*, a zakupodavac je dužan naknaditi zakupcu štetu koju ovaj trpi usled pravnog uznemiravanja. U slučaju kada se pravom trećeg samo ograničava zakupčevo pravo (delimična evikcija – npr. treće lice ima pravo samo na jednom delu poslovne prostorije), zakupac može, po svom izboru, raskinuti ugovor ili zahtevati sniženje zakupnine, ali mu u svakom slučaju pripada pravo na naknadu štete.<sup>37</sup> Raskid ugovora vrši se jednostranom izjavom, a eventualna sudska odluka bi imala samo deklarativno dejstvo. Ugovor, dakle, ovde ne prestaje po samom zakonu, već izjavom zakupca da ugovor raskida.<sup>38</sup>

Kada je reč o odgovornosti za materijalne nedostatke stvari, opšte je pravilo da zakupodavac odgovara zakupcu za sve nedostatke zakupljene stvari koji smetaju njenoj ugovorenoj ili redovnoj upotrebi, bez obzira na savesnost (tj. bez obzira da li je zakupodavac za njih znao ili ne),<sup>39</sup> kao i za nedostatke svojstava ili odlika predviđenih izrično ili prećutno ugovorom. Dakle, za ovu odgovornost zakupodavca, potrebno je da su određeni nedostaci, skrivenog karaktera, postojali u momentu predaje poslovne prostorije u posed zakupcu. Pri tome se nedostaci manjeg značaja, neće uzeti u obzir, ali će se ovo pitanje uvek ceniti *in concreto*. Zakupodavac će, prema tome, odgovarati za sve one nedostatke koji umanjuju mogućnost upotrebe poslovne prostorije s obzirom na svrhu koja je određena ugovorom i ostalim uslovima iz ugovora pod uslovom da su ti nedostaci bili skriveni, jer za vidljive mane zakupljene stvari (one koje su u času zaključenja ugovora bile poznate zakupcu ili mu nisu mogle ostati nepoznate),<sup>40</sup> zakupodavac, u principu, ne odgovara.<sup>41</sup> Međutim, u

dobiti. V. odredbe članova 644. i 645. ZOO CG, te odredbe članova 13. i 14. ZZKPP Hrvatske.

<sup>36</sup> Shodna primena odredaba članova od 573. do 580. ZOO.

<sup>37</sup> Shodna primena odredbe člana 580. ZOO.

<sup>38</sup> S. Perović, nav. delo, str. 679.

<sup>39</sup> „Zakupodavac odgovara za materijalne nedostatke bez obzira na to da li je on za njih znao ili nije znao, što je posledica pravila da odgovornost za materijalne nedostatke nije formulisana kao sankcija za nesavesnog ugovornika, već ona predstavlja napor zakonodavca da zaštiti načelo jednake vrednosti davanja u dvostranim ugovorima.“ *Ibidem*, str. 679.

<sup>40</sup> U ovom slučaju smatra se da se zakupac saglasio sa pribavljanjem manjive stvari koja je uticala i na odmeravanje visine zakupnine i zbog toga on nema pravo na zaštitu. Razume se, pitanje da li je zakupac prema konkretnim okolnostima bio u mogućnosti, odnosno u obavezi da primeti nedostatak stvari, faktičke je prirode i sud će ga utvrđivati imajući u vidu prirodu predmeta zakupa, stručnost ugovornih strana, vreme, mesto, način predaje i druge relevantne okolnosti.

<sup>41</sup> Shodna primena odredbe člana 573. ZOO. „Ukoliko zakupac primi zakupljenu stvar u viđenom stanju i o



skladu sa maksimumom *fraus omnia corumpit*, zakupodavac će odgovarati za sve nedostatke zakupljene stvari, ako se prema zakupcu poneo prevarno, tj. ako je za nedostatke stvari znao i namerno propustio da o njima obavesti zakupca, kao i ako je tvrdio da predmet zakupa nema nikakvih nedostataka, tzv. doložno postupanje<sup>42</sup> (npr. zakupodavac je tvrdio je da je isušio vlagu u poslovnoj prostoriji i da će se vlažnost zida koja se još uvek vidi, postepeno povlačiti kako se prostorija bude provetravala). Teret dokazivanja ove tzv. zle namere zakupodavca snosi zakupac.

Što se tiče prava zakupca u slučaju kada stvar ima neki materijalni nedostatak, treba reći da su ona uslovljena obavezom zakupca da, bez nepotrebnog odlaganja, obavesti zakupodavca o svakom nedostatku zakupljene stvari koji bi se pokazao u toku zakupa, sem ako je zakupodavcu isti poznat. On je dužan da zakupodavca obavesti i o svakoj nepredviđenoj opasnosti koja bi u toku zakupa zapretila zakupljenoj stvari, kako bi ovaj mogao preduzeti potrebne mere.<sup>43</sup> U slučaju propuštanja zakupca da učini ova obaveštenja zakupodavcu, koja obaveza uostalom proizilazi iz dužnosti zakupca da se pažljivo odnosi prema predmetu zakupa, odnosno, da pri upotrebi poslovne prostorije, postupa s pažnjom dobrog domaćina,<sup>44</sup> izgubiće pravo na naknadu štete koju bi pretrpeo zbog postojanja tih nedostataka ili nastale opasnosti za zakupljenu stvar, dok će, s druge strane, postati dužnik naknade štete koju bi zakupodavac zbog toga pretrpeo.<sup>45</sup>

Nakon što je zakupodavca blagovremeno obavestio o nedostacima stvari, zakupac stiče određena prava, koja zavise od toga da li je nedostatak zakupljene stvari otklonjiv ili ne. Ako je reč o nedostatku koji se može otkloniti bez većih nezgoda za zakupca, a predaja stvari u određenom roku nije bila bitni sastojak ugovora, zakupac može zahtevati od zakupodavca ili otklanjanje nedostatka u primerenom roku ili sniženje zakupnine. Tek ukoliko zakupodavac ne otkloni nedostatak ni u naknadnom primerenom roku, zakupac može raskinuti ugovor ili zahtevati sniženje zakupnine. U slučaju neotklonjivog nedostatka, zakupac može odmah raskinuti ugovor ili se, pak, opredeliti za očuvanje ugovora uz sniženu zakupninu. Bez obzira koji izbor od zakonom ponuđenih načini, zakupac će imati i pravo na naknadu štete.<sup>46</sup>

---

eventualnim nedostacima ne obavesti zakupodavca bez odlaganja, tada gubi pravo na sniženje zakupnine.“ Presuda Vrhovnog kasacionog suda, Rev. 247/2010 od 01.04.2010. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 557, odluka br. 1340.

<sup>42</sup> Shodna primena odredbe člana 574. i člana 575. ZOO.

<sup>43</sup> *Ratio legis* i ove obaveze zakupca leži u činjenici da se predmet zakupa nalazi u njegovom posedu i da zakupodavac, bez ovog obaveštenja, teško može saznati da se u toku trajanja zakupa pojavio nedostatak ili da stvari pretila opasnost.

<sup>44</sup> O ovom kriterijumu pažnje biće više reči u delu u kojem se analiziraju obaveze zakupca.

<sup>45</sup> Shodna primena odredbe člana 577. ZOO. I ovo pravilo je, ustvari, konkretizacija onog opšteg prema kojem ugovorna strana koja je dužna da obavesti drugu stranu o činjenicama koje su od uticaja na njihov međusobni odnos, odgovara za štetu koju pretrpi druga strana zbog toga što nije bila na vreme obavještena (odredba člana 268. ZOO).

<sup>46</sup> Shodna primena odredbe člana 578. ZOO. Navedena pravila važe i u slučaju kada u toku zakupa nastane neki nedostatak na zakupljenoj stvari, kao i u slučaju kada predmet zakupa nema neko svojstvo koje po ugovoru ili po običaju treba da ima ili kada to svojstvo izgubi u toku zakupa (član 579. ZOO). Ovdje dolaze do izražaja razlike u pravilima o odgovornosti za materijalne nedostatke koja važe za ugovor o prodaji i ugovor o zakupu. Naime, kod ugovora o zakupu, zakupodavac snosi rizik slučajne propasti ili oštećenja stvari za celo vreme trajanja zakupa, što će reći da on odgovara i za one nedostatke koji nastanu posle predaje predmeta zakupa.

Naposletku, regule o odgovornosti zakupodavca za materijalne nedostatke zakupljene stvari su dispozitivnog karaktera što znači da ugovorom mogu biti ograničene ili, pak, sasvim isključene. No, klauzula egzogeneracije će biti ništava ako je zakupodavac za nedostatke znao i namerno propustio da o njima obavesti zakupca ili ako je nedostatak takav da onemogućuje upotrebu zakupljene stvari, kao i u slučaju kada je zakupodavac nametnuo tu klauzulu koristeći svoj monopolski položaj.<sup>47</sup>

## OBAVEZE ZAKUPCA

Budući da je zakup poslovne prostorije dvostrano obavezni ugovor, iz njega proizilaze obaveze, ne samo na strani zakupodavca, već i zakupca. Tako, zakupca terete tri osnovne obaveze: 1) obaveza plaćanje zakupnine, 2) obaveza čuvanja poslovne prostorije i njene upotrebe saobrazno ugovoru i 3) obaveza vraćanja (predaje) poslovne prostorije.

### Obaveza plaćanja zakupnine

Zakupac je dužan da zakupninu plaća u vreme određeno ugovorom, a u nedostatku ugovornih odredaba, njegova je dužnost da zakupninu plaća mesečno unapred, i to najkasnije do petog u mesecu.<sup>48</sup> Ova obaveza zakupca nastaje onog momenta kada mu je zakupodavac predao predmet zakupa u posed, dakle, od trenutka kada je poslovnu prostoriju mogao da upotrebljava bez obzira da li je on to zaista i učinio.<sup>49</sup> Do trenutka predaje, zakupac nema nikakvu obavezu.<sup>50</sup>

U slučaju da zakupac ne plati dospelu zakupninu ni u roku od dva meseca od dana saopštenja opomene zakupodavca, zakupodavac može odustati od ugovora u svako vreme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa. U tom slučaju, zakupodavac je dužan da zakupcu pismenim putem da izjavu o odustanku, kao i da mu odredi rok za predaju ispražnjene prostorije koji ne može biti kraći od 30 dana računajući od dana kada je zakupac primio izjavu o odustanku od ugovora. Ako zakupac, i nakon prijema ove izjave zakupodavca, ne preda ispražnjenu poslovnu prostoriju u ostavljenom mu roku, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju ispražnjene poslovne prostorije.<sup>51</sup> Prema tome, zakonodavac je, u slučaju povrede ove obaveze zakupca, predvideo pravo, ali i obavezu zakupodavca da izjavi odustanak zakupcu, najpre, vansudskim putem, a u slučaju bezuspešnog protoka roka za predaju poslovne prostorije, na raspolaganju mu je tužba

<sup>47</sup> Shodna primena odredbe člana 576. ZOO. Sve ove zabrane su zapravo konkretizacija načela obligacionog prava uređenih odredbom člana 11. ZOO (ravnopravnost strana), člana 12. ZOO (načelo savesnosti i poštenja), te člana 14. ZOO (zabrana stvaranja i iskorišćavanja monopolskog položaja).

<sup>48</sup> V. odredbu člana 19. ZZPZP.

<sup>49</sup> Takav stav sledi i sudska praksa: „Kada zakupodavac preda zakupcu zakupljenu stvar, zakupac je u obavezi da počne sa plaćanjem zakupnine, bez obzira da li zakupljenu stvar koristi, jer o korišćenju zakupljenog poslovnog prostora odlučuje zakupac, a ne zakupodavac.“ Presuda Vrhovnog suda Srbije, Prevl. 262/04 od 30.09.2004. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 561, odluka br. 1345. Sličan je stav zauzeo i Viši privredni sud u presudi broj PŽ. 129/97 od 24.12.1997. godine, Bilten broj 2/98, str. 52: „Ako je ugovor o zakupu zaključen i zakupac stupio u posed zaključenih prostorija, obavezan je plaćati ugovorenu zakupninu bez obzira što od nadležnog organa nije dobio dozvolu za rad, a predmetne prostorije su i dalje ostale u posedu zakupca.“

<sup>50</sup> „Zakupčevo osnovno pravo je da koristi zakupljenu stvar. Ali on to pravo ne stiče u trenutku zaključenja ugovora o zakupu, nego tek u trenutku kada mu zakupodavac, ispunjavajući (svoju osnovnu - *primedba autora*) obavezu iz ugovora, preda zakupljenu stvar.“ B. Blagojević, V. Krujić, nav. delo, str. 1440.

<sup>51</sup> V. odredbu člana 34. stav 1. tačka 2. i odredbu članova 36 - 37. ZZPZP.

za pokretanje sudskog postupka koji je, po zakonu, hitne prirode.<sup>52</sup> Tako je sud u jednom slučaju zauzeo stav da „pismena opomena zakupodavca zbog neplaćanja ugovorene zakupnine, kojom se traži od zakupca i predaja u posed poslovnog prostora, ima karakter izjave o odustanku od ugovora.”<sup>53</sup>

### **Obaveza čuvanja poslovne prostorije i njene upotrebe saobrazno ugovoru**

Zakupac je dužan da poslovnu prostoriju koristi samo za svrhu određenu ugovorom i prema ostalim uslovima iz ugovora, pri čemu je dužan da postupa sa svom potrebnom pažnjom. Imajući u vidu da je po sredi ugovor građanskopravne prirode, razume se da će to biti pažnja dobrog domaćina, a upotrebljavati stvar kao dobar domaćin znači postupati prilikom upotrebe stvari s onim minimumom pažnje koju brižljiv i uredan čovek poklanja pri korišćenju sopstvenih stvari.<sup>54</sup> *In concreto*, to može biti zahtev za višim stepenom pažnje od one koju konkretni zakupac pokazuje prema svojim stvarima. Sem toga, zakupac će biti odgovoran za štetu koja nastane upotrebom zakupljene stvari protivno ugovoru bez obzira da li je poslovnu prostoriju upotrebljavao on ili neko lice koje radi po njegovom nalogu, podzakupac ili koje drugo lice kome je on omogućio da upotrebljava stvar.<sup>55</sup> U slučaju da zakupac, i posle opomene zakupodavca, koristi poslovnu prostoriju protivno ugovoru, ili joj nanosi znatniju štetu koristeći je bez potrebne pažnje, zakupodavac ima ista prava kao i u slučaju povrede zakupčeve obaveze plaćanja zakupnine. Dakle, može odustati od ugovora o zakupu poslovne prostorije u svako vreme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, pri čemu je dužan da zakupcu pismenim putem da izjavu o odustanku, kao i da mu odredi rok za predaju ispražnjene prostorije koji ne može biti kraći od 30 dana računajući od dana kada je zakupac primio izjavu o odustanku od ugovora. Ako zakupac, i nakon prijema ove izjave zakupodavca, ne preda predmet zakupa u ostavljenom mu roku, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju poslovne prostorije.<sup>56</sup>

Takođe, zakupac je dužan da plaća naknadu za troškove korišćenja zajedničkih uređaja i vršenja zajedničkih usluga u zgradi i to, u vreme njihove dospelosti, ako drukčije nije ugovoreno ili ako naknada tih troškova nije, izričito, uračunata u zakupninu.<sup>57</sup>

<sup>52</sup> V. odredbu člana 32. stav 4. ZZPZP. Tako je u jednom slučaju sud utvrdio da je „zakupac ovlašćen da od zakupodavca - ako zakupljena stvar ima nedostatke koji onemogućavaju ili značajno otežavaju njeno redovno korišćenje - traži njihovo otklanjanje ili sniženje zakupnine, ali da nema pravo da prestane da plaća zakupninu. U slučaju da je zakupljeni poslovni prostor imao značajne nedostatke u pogledu prokišnjavanja i kanalizacije, koji su tuženom onemogućili da isti redovno koristi, on je imao pravo i mogućnost da, u smislu odredaba člana 578. Zakona o obligacionim odnosima, od zakupodavca - tužioca traži njihovo otklanjanje ili traži sniženje zakupnine. Tuženi, međutim, nije dostavio dokaze da je koristio svoja prava iz citiranog člana pre dobijanja otkaza (u našem pravu – odustanka, *primedba autora*) od strane tužioca zbog neredovnog plaćanja zakupnine. Zbog toga navodi o svojstvima stvari odn. skrivenim manama stvari nisu od uticaja na pravilnost pobijane odluke”. Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž. 606/11 od 17.02.2011. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 563., odluka br. 1349.

<sup>53</sup> Presuda Vrhovnog suda FBiH, Rev- 654/06 od 19.06.2007. godine.

<sup>54</sup> Pažnja dobrog domaćina je minimum pažnje koji se od svakog građanina, odnosno lica u pravu, očekuje prema njegovim preuzetim građansko-pravnim obavezama s obzirom na ponašanje prosječno pažljivog čovjeka iz date društvene sredine.“ Branko Morait, *Obligaciono pravo*, Banja Luka, 2010, str. 69.

<sup>55</sup> Shodna primena odredbe člana 581. stav 3. ZOO.

<sup>56</sup> V. odredbu člana 34. stav 1. tačka 1. u vezi sa odredbom člana 37. ZZPZP.

<sup>57</sup> V. odredbu člana 21. ZZPZP.

Prema tome, tri su vrste troškova koje padaju na teret zakupca<sup>58</sup> – troškovi upotrebe koji se javljaju pri korišćenju stvari (na primer, troškovi utrošene vode, električne energije, toplotne energije, odvoza smeća),<sup>59</sup> troškovi korišćenja zajedničkih uređaja, i troškovi troškovi tekućeg održavanja<sup>60</sup> (sitnih opravki koje podrazumevaju opravke manjeg značaja, kao i zamenu sitnijih delova).<sup>61</sup>

### Obaveza vraćanja (predaje) poslovne prostorije

Po prestanku zakupa, zakupac je dužan da preda zakupodavcu poslovnu prostoriju u stanju u kome je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili zakonom određeno.<sup>62</sup> To znači da, ako je za vreme zakupa izvršio određene promene, zakupac je dužan da vrati poslovnu prostoriju u ono stanje u kome je ona bila u trenutku kada mu je predata u posed.<sup>63</sup> U cilju otklanjanja dilema u vezi sa pitanjem u kakvom se stanju predmet zakupa nalazio u momentu predaje, u uporednom zakonodavstvu nalazimo mogućnost sastavljanja popisa kojim se vrši opis predmeta zakupa,<sup>64</sup> a u slučaju da u trenutku zaključenja ugovora popis nije bio sačinjen, važi pretpostavka da je zakupac primio stvar u dobrom stanju, te je u istom dužan i da je vrati.<sup>65</sup> Iako u nas ovo pravilo nije normirano, jasno je da ne postoji prepreka da ovaj popis bude sastavni deo svakog ugovora o zakupu poslovne prostorije kako bi se izbegli eventualni sporovi u vezi sa tim pitanjem. Uzgred, i ova obaveza zakupodavca ima dispozitivni karakter. Međutim, ona ni u kom slučaju neće imati značaja ako je zakup prestao usled potpune propasti stvari delovanjem više sile<sup>66</sup> (budući da zakupodavac snosi rizik propasti zakupljene stvari tokom trajanja čitavog zakupnog odnosa),<sup>67</sup> ili usled eksproprijacije zakupljene stvari, jer zakupac tada nije u faktičkoj i pravnoj mogućnosti da izvrši obavezu povraćaja.<sup>68</sup>

Zakupac ne odgovara za pogoršanje stanja poslovne prostorije do koga je došlo usled njene redovne upotrebe u skladu sa odredbama ugovora,<sup>69</sup> što će reći da zakupac ne odgo-

<sup>58</sup> Isto pravilo o zakupčevim troškovima sadrži odredba člana 647. ZOO CG, te odredba člana 17. ZZKPP Hrvatske.

<sup>59</sup> Tako je sud u jednom predmetu utvrdio da je zakupac poslovne prostorije obveznik naknade za pruženu komunalnu uslugu zagrevanja prostorija koje koristi, te da na njemu, sve dok su prostorije priključene na gradsku toplotnu mrežu, leži teret dokazivanja da usluga nije pružena u zadovoljavajućoj meri. Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, Pž-136/97 od 19.8.1997, Bilten VSFBiH, br. 2/97, odluka br. 48.

<sup>60</sup> "Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, krećenje, sitnije popravke na instalacijama i slično." Član 648. stav 2. ZOO CG. Upor. odredbu člana 18. stav 2. ZZKPP Hrvatske.

<sup>61</sup> „Prema odredbi člana 570. stav 3. ZOO, troškovi sitnih popravki izazvanih redovnom upotrebom stvari, kao i troškovi same upotrebe padaju na teret zakupca. Iz tog razloga se tuženi ne može osloboditi obaveze plaćanja zakupnine zbog toga što je krećio kuću koja je bila predmet zakupa, stavio "plafonjerku" i dr." Presuda Okružnog suda u Valjevu, br. 699/06 od 07.04.2006. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 563, odluka br. 1350.

<sup>62</sup> V. odredbu člana 25. ZZPZP.

<sup>63</sup> *Ratio legis* ovog pravila ogleda se u osnovnim pravnim osobinama zakupa, tj. u činjenici da zakupac stiče samo pravo upotrebe i, eventualno, pravo uživanja, a ne i pravo svojine, te je zbog toga dužan da, po prestanku zakupa, vrati zakupljenu stvar, i to u njenom prvobitnom stanju (*restitutio in integrum*).

<sup>64</sup> V. odredbu člana 9. ZZKPP Hrvatske.

<sup>65</sup> V. § 1110 Austrijskog građanskog zakonika, član 271. Švajcarskog zakonika o obligacijama, član 1730. Francuskog građanskog zakonika, član 1590. Italijanskog građanskog zakonika.

<sup>66</sup> Shodna primena odredbe člana 598. ZOO.

<sup>67</sup> Više v. B. Blagojević, V. Krulj, nav. delo, str. 1459. i 1468.

<sup>68</sup> S. Perović, nav. delo, str. 687.

<sup>69</sup> V. odredbu člana 22. ZZPZP. Upor. član 648. stav 4. ZOO CG i član 18. stav 4. ZZKPP Hrvatske.

vara za istrošenost stvari koja nastaje njenom redovnom upotrebom, kao ni za oštećenja koja potiču od njene dotrajalosti.<sup>70</sup>

Jedna od, u praksi, najspornijih obaveza zakupca jeste zabrana vršenja prepravki poslovne prostorije bez odobrenja zakupodavca.<sup>71</sup> Ova obaveza zapravo odgovara obavezi zakupca da stvar vrati zakupodavcu u stanju u kakvom ju je primio na upotrebu. Međutim, problem se u ovom slučaju može pojaviti čak i kada je zakupac imao odobrenje za prepravke poslovne prostorije, jer i tada mogu iskrsnuti sporna pitanja, poput onih u kojoj je formi zakupodavac dužan da zakupcu da ovo odobrenje, na koje se vrste radova ono odnosi, kako je rešeno pitanje obračunavanja cene tih radova (prepravki) – da li putem zakupnine (kroz kompenzaciju) ili na drugi način, i sl.<sup>72</sup> Budući da se odgovori na ova i slična pitanja ne nalaze među zakonskim odredbama, taj zadatak popunjavanja pravnih praznina obavili su sudovi kreirajući bogatu sudsku praksu u ovoj oblasti. Evo kako se u jednoj presudi izjasnio Privredni apelacioni sud u Beogradu: “Samo ako su to stranke izričito u ugovoru predvidele, ulaganja koja zakupac izvrši u uređenje zakupljenog prostora mogu se uračunati u izmirenje dugovanja po osnovu zakupnine.”<sup>73</sup> Takođe, “teret dokazivanja da je ugovorene radove izvršio i time izmirio dug po osnovu zakupnine je na zakupcu u situaciji kada je kao način izmirivanja naknade za korišćenje zakupljenog prostora ugovoreno izvođenje investicionih radova u opredeljenoj vrednosti.”<sup>74</sup> U svakom slučaju, zakupac ne može steći pravo svojine na zakupljenom poslovnom prostoru po osnovu izvršene adaptacije i rekonstrukcije.<sup>75</sup>

Razumljivo je da još spornija situacija nastaje u slučaju kada zakupac nije imao odobrenje zakupodavca za prepravke poslovne prostorije. U teoriji o tom pitanju vlada stav da zakupcu ne pripada nikakva naknada za takve radove (*res perit dominus*), ali da se može koristiti pravom odvajanja (*ius tollendi*) pod uslovom da to ne šteti stvari. Zakupac se u tom slučaju tretira kao nedopušteni nezvani poslovođa, pa će čak biti dužan i da naknadi zakupodavcu svu štetu koju mu je time prouzrokovao.<sup>76</sup> Isto stanovište zastupa i profesor Orlić navodeći da kod nedopuštene gestije, baš zbog toga što nije bila korisna, gestor nema pravo na naknadu troškova, budući da ni oni nisu korisni. Ukoliko je moguće uspostavljajući ranijeg stanja, zakupac će, kao nedopušteni gestor, imati pravo da odnese stvari koje

<sup>70</sup> Shodna primena odredbe člana 585. stav 3. ZOO.

<sup>71</sup> V. odredbu člana 23. ZZPZP. Verovatno je to razlog usled kojeg je ova zabrana strogo i precizno normirana u crnogorskom i hrvatskom zakonodavstvu. U tom smislu, zakupac ne sme bez saglasnosti zakupodavca činiti prepravke poslovnog prostora kojima se bitno menja konstrukcija, raspored, površina, namena ili spoljnji izgled poslovnog prostora, a u suprotnom, zakupodavcu pripada pravo na raskid ugovora i naknadu štete. Razlike među ovim zakonskim rešenjima sastoje se u tome što se u Hrvatskoj za prepravke poslovne prostorije zahteva „izričita pisana saglasnost zakupodavca“ (član 15. ZZKPP Hrvatske), dok zakupodavac u Crnoj Gori može ovu saglasnost zakupcu dati izričito, ali i prećutno. V. odredbu člana 464. ZOO CG.

<sup>72</sup> Pitanje forme ove sagasnosti zakupodavca najpotpunije je uredio hrvatski zakonodavac, ali i tu ostaju nerešena ostala sporna pitanja.

<sup>73</sup> Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž. 606/2011 od 17.2.2011. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 565., odluka br. 1353.

<sup>74</sup> Presuda Privrednog apelacionog suda, Pž. 605/10 od 18.02.2010. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 565., odluka br. 1354.

<sup>75</sup> Presuda Vrhovnog suda Srbije, Rev. 2200/2005 od 28.09.2005. godine, Zbirka aktuelne sudske prakse, Poslovni biro, 2013, Beograd, str. 559., odluka br. 1343.

<sup>76</sup> V. Bogdan Loza, *Obligaciono pravo*, posebni dio, Srpsko Sarajevo, 2000, str. 104.

je uneo učinjenim izdacima. Međutim, suprotno stavove nalazimo u sudskoj praksi: „Sopstvenik poslovne prostorije obavezan je da zakupcu tih prostorija plati protivvrednost na ime izvedenih adaptacija na prostoriji koja je predmet zakupa iako je zakupac prepravke i opravke izvršio bez odobrenja zakupodavca. Ovo s razloga jer je tim radovima objektu povećana vrednost i sa tim se vlasnik – zakupodavac okoristio prilikom prodaje tog lokala.“<sup>77</sup> U jednoj drugoj odluci sud presuđuje da „zakupoprimac koji je bez saglasnosti zakupodavca modernizovao poslovne prostorije i adaptirao za poslovnu delatnost (poslastičarnica), ukoliko nije drugačije ugovoreno, ima pravo odneti dodatke koje je učinio na stvari ako se mogu odvojiti bez oštećenja, ali ih zakupodavac može zadržati ako mu naknadi njihovu vrednost u vreme vraćanja.“<sup>78</sup>

Čini nam se pravičnijim rešenje zastupljeno u našoj doktrini, jer u slučaju kada nije imao odobrenje zakupodavca za prepravke poslovne prostorije, zakupac bi se mogao koristiti jedino pravom odvajanja ako je ono moguće bez oštećenja predmeta zakupa,<sup>79</sup> ali nema pravnog osnova da od zakupodavca zahteva naknadu za izvršena ulaganja u slučaju kada odvajanje ugrađenih stvari nije moguće bez oštećenja glavne stvari (poslovne prostorije) što će sud ceniti u svakom konkretnom slučaju. S druge strane, pravo zakupodavca da zadrži dodatke ima prednost naspram prava zakupca da te dodatke odnese,<sup>80</sup> pri čemu će zakupodavac biti dužan da naknadi zakupcu vrednost eventualnih poboljšanja i dodataka na predmetu zakupa i to, prema cenama u vreme vraćanja, tj. prema tržišnim cenama izgrađenih (ugrađenih) dodataka uz obračunatu amortizaciju od dana izvršene prepravke poslovne prostorije do dana procenjivanja vrednosti tih prepravki. Visinu ove naknade, najpre, utvrđuju sami ugovornici, a ako se o tome ne sporazumeju, utvrdiće je ovlašćeni sudski veštak, po pravilu, građevinske struke.

Naposletku, za razliku od slobode podzakupa kod opšteg zakupnog odnosa, u kojem zakupac uvek ima pravo da zakupljenu stvar izda u zakup trećem licu, uz uslov da se time ne nanosi šteta zakupodavcu i ako drugačije nije ugovoreno, podzakup poslovne prostorije moguć je samo na osnovu saglasnosti zakupodavca.<sup>81</sup> Na takav podzakupni odnos shodno se primenjuju pravila koja važe za zakup poslovnih prostorija,<sup>82</sup> pri čemu je zakupac zakonski jamac zakupodavcu kojem jemči da će podzakupac upotrebljavati stvar saobrazno osnovnom ugovoru o zakupu.<sup>83</sup>

## **DRŽAVINA PO OSNOVU UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNE PROSTORIJE I NJENA ZAŠTITA**

U ugovoru o zakupu poslovne prostorije zakupodavac je posredni, a zakupac *nepo-*

<sup>77</sup> Presuda Vrhovnog suda Jugoslavije, Rev-3096/64 od 28.1.1965. g., B. Blagojević, V. Krulj, nav. delo, str. 1469.

<sup>78</sup> Presuda Vrhovnog suda BiH, Rev-259/86 od 7.8.1986. godine, Bilten VSBiH, br. 3/1986, odluka br. 44.

<sup>79</sup> S obzirom da Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ne uređuje pitanje odnošenja dodataka (*ius tollendi*), i ovde se supletivno primenjuje odredba člana 585. stav 5. ZOO. ZZKPP Hrvatske uređuje i ovo pitanje (uz pretpostavku da je zakupodavac bio saglasan s prepravkama poslovne prostorije): „Zakupac ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.“ Član 21. ZZKPP Hrvatske. Upor. član 650. ZOO CG.

<sup>80</sup> B. Blagojević, V. Krulj, nav. delo, str. 1469.

<sup>81</sup> Isto rešenje sadrži odredba člana 649. ZOO CG i člana 19. ZZKPP Hrvatske.

<sup>82</sup> V. član 24. ZZPZP.

<sup>83</sup> B. Morait, nav. delo, str. 309.



sredni držalac predmeta zakupa, jer svoju faktičku vlast na stvari vrši lično (neposredno).<sup>84</sup> Danas se smatra da pravno priznata faktička vlast postoji u situaciji kada neko lice ima objektivnu mogućnost da raspolaže sa određenom stvari odnosno kada je ta stvar u sferi njegove kontrole.<sup>85</sup> Pored toga, državina zakupca je *nesamostalna*, budući da on drži stvar priznajući vlast posrednog držaoca (zakupodavca).<sup>86</sup> I, naposljetku, zakupčeva državina je *nepotpuna*, jer obuhvata samo upotrebu i eventualno pribiranje plodova, a ne i raspolaganje. Zakupac može imati faktičku vlast na stvari samo u onom obimu u kome se prostire njegovo pravo korišćenja. U ostalome i dalje postoji faktička vlast sopstvenika koji mu je dao stvar u zakup.<sup>87</sup> Pri tome je državina zakupca poslovne prostorije još više sužena s obzirom da se njegova faktička vlast, koju deli sa zakupodavcem, u osnovi, prostire samo na jednu svojinskopravnu komponentu - na upotrebu poslovne prostorije (*ius utendi*), dok je za pravo pribiranja plodova, zakupnine kao civilnih plodova (*ius fruendi*) po osnovu podzakupa, neophodna saglasnost zakupodavca. Isto važi i za ovlašćenje raspolaganja (*ius disponendi*), budući da je ograničena i faktička (zakupac ne može, mimo zakupodavčeve saglasnosti, vršiti izmene na predmetu zakupa) i pravna komponenta ovog prava zakupca (pravo davanja u podzakup, kao delimična pravna vlast, takođe, postoji uslovno, tj. samo uz saglasnost zakupodavca).

No, i pored toga, zakupčeva državina zaštićena je posesornim tužbama.<sup>88</sup> Zakupodavac uživa državinsku zaštitu kako u odnosu na treća lica, tako i u odnosu na zakupodavca kao posrednog držaoca. On može podići tužbu protiv zakupodavca ako ga ovaj ometa u vršenju državine, bilo zbog uznemiravanja, bilo zbog oduzimanja predmeta državine. Razume se, zakupac će uspeti u svom tužbenom zahtevu pod uslovom da nije prekoračio granice pravnog osnova svoje (neposredne) državine, tj. ukoliko je vršio faktičku vlast na predmetu zakupa onako kako je stipulisano ugovorom o zakupu poslovne prostorije.

S druge strane, novija teorija i sudska praksa jednodušno zauzimaju stav po kome i

<sup>84</sup> U smislu odredbe člana 303. stav 2. Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske ("Sl. glasnik RS, br. 124/08, 58/09 i 95/11, dalje: ZSP). V. Duško Medić, „Državina u pravu Republike Srpske“, Godišnjak Fakulteta Pravnih nauka, br. 2/2012, str. 15. Inače, ZSP veoma iscrpno uređuje institut državine sledeći modernu (objektivnu) koncepciju. Reč je o tzv. germanskoj koncepciji prema kojoj zakupac ima svojstvo držaoca (posednika), a ne pukog detentora, odnosno držaoca prava, što je svojstveno rimskoj (subjektivnoj) koncepciji. "U savremenim zakonodavstvima sve je više izražena tendencija poimanja poseda prava kao anahronog i iznutra protivrečnog instituta kojim se ne reguliše ništa drugo do ono što je već sadržina poseda prava svojine ili nekog drugog užeg prava od svojine. Drugim rečima, danas su nešto više prihvaćena shvatanja, po kojima posed prava, u odnosu na posed stvari ima tautološki karakter." Milorad Živanović, "Posed prava i njegove kontraverze", Godišnjak Pravnog fakulteta u Banjaluci, 1981, str. 199. Objektivno shvatanje državine prihvaćeno je u nemačkom i švajcarskom građanskom zakoniku, rimsku subjektivnu koncepciju državine usvojili su građanski zakonici Francuske i Austrije, a poseban mešoviti pristup (germansko-rimska koncepcija državine) karakteriše Građanski zakonik Grčke. Više o tome v. Danica Popov, "Državina u uporednom pravu", Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, br. 1-2/03, str. 127-142.

<sup>85</sup> D. Medić, nav. delo, str. 7.

<sup>86</sup> U smislu odredbe člana 304. stav 2. ZSP, s tim što je ovde učinjena redakcijska greška, jer umesto "neposrednog", treba da stoji "posredni" držalac. U tom smislu v. i D. Medić, nav. delo, str. 17.

<sup>87</sup> B. Blagojević, V. Krulj, nav. delo, str. 27.

<sup>88</sup> U smislu odredbe člana 313. ZSP. Najvažnija posledica državine kao faktičke vlasti je zaštita državine (D. Medić, nav. delo, str. 31.), a državinska zaštita je više zaštita ekonomskog nego pravnog interesa, jer omogućava držaocu određene ekonomske koristi od stvari ili prava (Dragoljub Lazarević, *Državina, pojam, oblici i zaštita*, Beograd, 2010, str. 13.)

zakupodavcu pripada pravo na državinsku zaštitu, i to kako protiv trećih lica, tako i protiv zakupca koji vrši državinu suprotno ugovornim odredbama ili na način koji se predmetu zakupa nanosi šteta.<sup>89</sup> Dakle, zakupodavac ima pravo na zaštitu državnine protiv trećih lica u slučaju kada je učinjena povreda državnine zakupca, te je sledom toga ovlašćen da zahteva predaju državnine zakupcu.<sup>90</sup> No, ukoliko zakupac ne može ili ne želi da ponovo preuzme neposrednu državinu koja mu je bila oduzeta, zakupodavac može za sebe zahtevati predaju stvari.<sup>91</sup> Pored toga, zakupodavac uživa državinsku zaštitu i protiv zakupca ako ovaj prekorači granice svoje, neposredne, državnine, ali samo ako za odlučivanje o tom zahtevu nije nužno raspravljanje o pravnom odnosu zakupodavca i zakupca,<sup>92</sup> jer je to predmet petitorne parnice. Ovo ne znači da se u posesornoj parnici ne mogu izvoditi dokazi o sadržaju ugovora o zakupu poslovne prostorije, jer pozivanje na ovaj pravni posao ne bi značilo ostvarivanje prava, već dokazivanje postojanja i sadržine zakupodavčeve (posredne) državnine.<sup>93</sup> Tako, na primer, ako zakupac u zakupljenoj poslovnoj prostoriji, protivno ugovoru, ruši zidove, izbija otvore za prozore ili poslovnu prostoriju datu u zakup radi vršenja poslovne delatnosti koristi u svrhe stanovanja, zakupodavac je ovlašćen da podnese tužbu radi smetanja državnine protiv zakupca, jer je on takvim radnjama prekoračio granice sadržaja i obima državnine određene ugovorom, i time počinio smetanje državnine.<sup>94</sup>

Naposletku, u međusobnim odnosima posrednog i neposrednog držaoca dopušteno je i vršenje prava na samopomoć, ali, razume se, u granicama zakonskih uslova.<sup>95</sup>

## ZAKLJUČAK

Teorijsko – praktična analiza prava i obaveza privatnopravnih subjekata iz ugovora o zakupu poslovne prostorije vodi nas do nekoliko značajnih zaključnih napomena.

Naime, reč je o specifičnom obligacionopravnom odnosu, s uslovnom dominacijom stvarnopravnih elemenata, koji je regulisan propisom *lex specialis*, Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, ali i propisom *lex generalis*, Zakonom o obligacionim odnosima. U odnosu na zakup u klasičnom smislu, koji je po prirodi konsenzualan, ugovor o zakupu poslovne prostorije pripada kategoriji formalnih ugovora, pa će sledom toga, takav ugovor nastati tek kada se kontrahenti u pismenoj formi, sa tačno određenom sadržinom,

<sup>89</sup> „Posredni držalac uživa sudsku zaštitu državnine i u odnosu na neposrednog držaoca i u odnosu na treće lice prema poslednjem stanju državnine zasnovane pravnim poslom sa neposrednim držaocem, pri čemu nije od uticaja punovažnost pravnog posla o zasnivanju državnine, kao ni okolnost da je treće lice smetalo posrednu državinu protiv neposrednog držaoca“. Zaključak sa savetovanja građanskih i građansko-privrednih odeljenja Saveznog suda, vrhovnih sudova i Vrhovnog vojnog suda bivše SFRJ od 15. i 16.05.1985. godine, Radovanov Aleksandar, Načelni stavovi Saveznog suda, Vrhovnih sudova i Vrhovnog vojnog suda, Beograd, 2004, str. 279.

<sup>90</sup> Shodno odredbi člana 318. stav 1. ZSP. Uspostavljanje državnine zakupca imaće, korelativno, za posledicu i uspostavljanje državnine zakupodavca.

<sup>91</sup> Shodno odredbi člana 318. stav 2. ZSP.

<sup>92</sup> Dakle, raspravljanje o ugovoru o zakupu poslovne prostorije shodno odredbi člana 318. stav 3. ZSP.

<sup>93</sup> Više o ovim procesnim mogućnostima v. D. Medić, nav. delo, str. 37-38.

<sup>94</sup> V. I. Babić, nav. delo, str. 144. Ova je zaštita, iako provizornog karaktera, umnogome povoljnija za ostvarenje zakupodavčevog interesa (da suština predmeta zakupa bude očuvana), jer bi, u suprotnom, podizanje kontraktne tužbe, iz ugovora o zakupu, po osnovu koje bi se raspravljala ne samo faktička (kao u posesornim sporovima), već i pravna pitanja, moglo u potpunosti izgubiti smisao (usled dugotrajnosti i složenosti sudskog postupka).

<sup>95</sup> Shodno odredbi člana 316. ZSP. Više v. D. Medić, nav. delo, str. 36.

saglasje o njegovim bitnim elementima, i to, o predmetu zakupa – poslovnoj prostoriji, zakupnini i vremenu trajanja ugovora. No, u slučaju upisa prava zakupa u javne knjige, važe strožiji zahtevi u pogledu forme. Tada će zabeležba ovog upisa biti moguća samo ako je reč o ugovoru o zakupu poslovne prostorije koji je zaključen na period od najmanje pet godina i ako je takav ugovor notarski obrađen.

Ono što, sa stanovišta prava i obaveza zakupodavca i zakupca, predstavlja obeležje *differentia specifica* ovog zakupnog odnosa, ogleda se pojedinim obavezama ovih kontra-henata. Tako je zakupodavac dužan predati zakupcu poslovnu prostoriju u stanju u kome se ona može upotrebiti za svrhu određenu ugovorom, pod pretnjom odustanka zakupca u svako doba. Ovde je, upravo iz preventivnih razloga, poželjno sačiniti zapisnik o stanju poslovne prostorije na dan primopredaje. Potom, veoma je specifičan zakonski režim u slučaju kada zakupodavac želi da vrši izmene (prepravke) na poslovnoj prostoriji za vreme trajanja zakupa, budući da ove njegove radnje mogu imati značajne refleksije na zakupčevu obavezu plaćanja zakupnine, tj. njen obim.

Kada je reč o pravima zakupodavca, koja korelativno odgovaraju obavezama zakupca, specifičnost se ogleda ponajpre u obavezi plaćanja zakupnine u zakonom određenom vremenu ukoliko o tome nedostaje sporazum ugovornika (mesečno unapred, i to najkasnije do petog u mesecu), pod pretnjom odustanka zakupodavca u svako doba ukoliko zakupac ne plati dospelu zakupninu ni u roku od dva meseca od dana opomene zakupodavca. S druge strane, zakupac je dužan da poslovnu prostoriju koristi samo za svrhu određenu ugovorom i pri tome postupa s pažnjom dobrog domaćina imajući u vidu da je po sredi ugovor građanskopravne prirode. Naposletku, jedna od, praktično, najspornijih obaveza zakupca jeste zabrana vršenja prepravki poslovne prostorije bez odobrenja zakupodavca koja zapravo izvire iz njegove obaveze vraćanja stvari u stanju u kakvom je primio na upotrebu. U vezi s tim, u praksi su veoma česti sporovi povodom pitanja prava zakupca na odnošenje dodataka (*ius tollendi*), tj. ugrađenih elemenata u poslovnu prostoriju, te prava na naknadu uloženi sredstava u slučaju kada je neizvesno da li je postojala saglasnost zakupodavca, u kojem obimu i, konačno, u kojem sadržaju. Uporedna zakonodavstva donekle rešavaju navedeni problem predviđajući jedino obavezu sačinjavanja ove izričite saglasnosti u pismenoj formi.

Iako je državina zakupca poslovne prostorije znatno sužena s obzirom da se njegova neposredna faktička vlast, koju deli sa zakupodavcem, u načelu, prostire samo na jednu svojinskopravnu komponentu - na upotrebu poslovne prostorije (dok je za ostala ovlašćenja neophodna saglasnost zakupodavca), on ipak uživa državinsku zaštitu kako protiv trećih lica, tako i protiv zakupodavca. No, ova posedovna zaštita u istom obimu pripada i zakupodavcu, pri čemu je u njihovim međusobnim odnosima, u granicama zakona, dopuštena čak i samopomoć.

## LITERATURA

Babić I. „Ugovor o zakupu – opšta razmatranja“, Pravna riječ, br. 8/06.

Blagojević B. i Krulj V. Komentar Zakona o obligacionim odnosima, knjiga II, Beograd, 1980.

Derruppe J., „Zakup poslovnih prostorija u Francuskoj i Evropsko okruženje“, Pravni život, br. 10/96.

Jankovec I. *Privredno pravo*. Beograd, 1981.

- Konstantinović M., *Obligacije i ugovori, Skica za Zakonik o obligacijama i ugovorima*, Beograd, 1969.
- Kontrec D., „Novine u zakupu i kupoprodaji prolovnog prostora“, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1/12.
- Lazarević D., *Državina, pojam, oblici i zaštita*, Beograd, 2010.
- Loza B., *Obligaciono pravo*, posebni dio, Srpsko Sarajevo, 2000.
- Marković L., *Obligaciono pravo*, Beograd, 1997.
- Medić D., „Državina u pravu Republike Srpske“, Godišnjak Fakulteta Pravnih nauka, br. 2/12.
- Miladinović S., „Ugovor o zakupu poslovnog prostora u odredbama Zakona o obligacionim odnosima Crne Gore“,
- Aktuelna pitanja savremenog zakonodavstva, Budvanski pravnički dani, 2010.
- Morait B., *Obligaciono pravo*, Banja Luka, 2010.
- Orlić M., *Pravna priroda zakupa*, doktorska disertacija, Beograd, 1974.
- Perović S., *Obligaciono pravo*, knjiga I, Beograd, 1986.
- Popov D., „Državina u uporednom pravu“, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, br. 1-2/03.
- Stanković O. i Orlić M., *Stvarno pravo*, Beograd, 1996.
- Šogorov S. i Arsić Z., *Ugovori trgovinskog prava*, Novi Sad, 2011.
- Vizner B., Kapor V. i Carić S., *Ugovori građanskog i privrednog prava*, Rijeka, 1971.
- Živanović M., „Posed prava i njegove kontraverze“, Godišnjak Pravnog fakulteta u Banjaluci, 1981.

---

## Jovana Pušac

Assistant, Faculty of Law, University of Banja Luka

# Rights and obligations from the Contract of the office space lease

**Abstract:** One of the basic principles of the Law on Obligations is the principle according to which the parties are obliged to respect the Obligation to fulfill and thereby responsible for its fulfillment. This axiom is, in fact, embodied well-known principle of “pacta sunt servanda” which is a cornerstone of legal certainty in the contract. Firming contractual discipline of parties from the contract of the office space lease, it is very important knowledge of their rights and obligations. In this sense, the author’s analysis of the relevant regulations filigree and rich jurisprudence sought to work covered almost all relevant issues that concern the rights and obligations of private private law subjects from the contract of the office space lease. However, exposed due to the volume of matter, the issues that arise regarding the termination of this specific contractual relationship and alienating the subject of the lease, remain the subject of some another analysis of the future work.

**Key words:** lease, lease office space, ius tollendi, possession