

СТРУЧНИ РАДОВИ

УДК/UDC 347.4/.5

СТРУЧНИ РАД / *EXPERT PAPER*

Примљен: децембар 2013.

Received: December 2013.

Цвијета Секулић

Правни факултет Универзитета у Источном Сарајеву

УГОВОР О ЗАКУПУ

У предметном раду обрађена је тема „уговора о закупу”, као посебне врсте уговора, чије одредбе су садржане у Закону о облигационим односима и у другим законским прописима. Уговор у закупу је презентован са аспекта законских одредаба, теоријских схватања и са аспекта судске праксе. Наиме, закуп је веома често закључиван правни посао у свакодневном животу, било да се ради о закупу стамбених јединица (станова и кућа за потребе становања), пољопривредних добара (њива, ливада и сл.), разних машина, пословних простора и локала, итд. Људи су у ситуацији да своја стамбена питања рјешавају путем закупа станова и кућа, да за обављање пословне дјелатности ангажују пословне просторе, локале и објекте који су својина других лица. Стога, у судској пракси често се јављају спорови везани за закуп, посебно имајући у виду данашњу тежку економску ситуацију која доводи до тога да се не поштују обавезе преузете из закупа, да се уговорене закупнине не плаћају, што на крају добија судски епилог. Имајући у виду горе наведено, у овом раду је извршен приказ уговора о закупу – његових основних карактеристика, проблема који се јављају у правном животу у вези с њим, те њиховог практичног значаја, као начина на које суд поступа приликом рјешавања спорова чији је предмет закуп. У раду је посебно обрађено питање судске праксе, имајући у виду позитивне прописе, те имајући у виду потребу да се поступање судова у што већој мјери уједначи, односно да се презентује судска пракса која би помогла судовима приликом поступања, што би смањило могућност неједнаког поступања и наравно допринијело правној сигурности.

Кључне ријечи: Уговор; Закуп; Закупнина; Права и обавезе из закупног односа; Отказ уговора о закупу.

1. УВОД

Закуп представља посебан правни институт који је регулисан позитивним правом и који се често јавља, како у стварном животу, тако и у судској пракси. Закуп или како се често назива „најам“, „пораба“ и „упораба“, „кирија“, „аренда“ и сл., заснива се на уговору (уговор о закупу) који се закључује између страна уговорница.

Уговором о закупу једна уговорна страна (у даљем тексту „закуподавац“) обавезује се да преда одређену ствар на употребу и уживање другој уговорној страни (у даљем тексту „закупац“), а овај се обавезује да за то плаћа одређену накнаду (у даљем тексту „закупнину“), и да по истеку уговореног времена врати предметну ствар неоштећену.

У позитивном праву Републике Српске одредбе које регулишу материју закупа налазе се у Закону о облигационим односима,¹ Закону о закупу пословних зграда и просторија,² с тим да се и одредбе неких других закона супсидијарно користе у овој области. Ту посебно треба истаћи одредбе Закона о стварним правима Републике Српске,³ који се примјењује на правне односе од 1. јануара 2010. године. До тог периода примјењиване су одредбе Закона о основним својинско-правним односима.⁴

Сâm закуп има облигационоправну и стварноправну природу, односно има елементе како облигационог, тако и стварног права.⁵ Стога, изучава се и у стварном и у облигационом праву, односно регулисан је како одредбама Закона о облигационим односима и Закона о закупу пословних зграда и просторија и др., тако и, имајући у виду стварноправни карактер овог појма, и одредбама Закона о стварним правима, које се примјењују у овој области (у дијелу који се односи на заштиту државине, односно могућност устајања са државинским /посесорним/ тужбама).

¹ Закон о облигационим односима – ЗОО, *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/78 и 51/89 и *Службени гласник РС*, бр. 17/93 и 3/96.

² Закон о закупу пословних зграда и просторија, *Службени лист СР БиХ*, бр. 33/77, 2/87 и 30/90 и *Сл. лист Р БиХ*, бр. 3/93.

³ Закон о стварним правима Републике Српске – ЗСП РС, *Службени гласник РС*, бр. 126/08.

⁴ Закон о основним својинско-правним односима – ЗОСПО, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/80 и 36/90 и *Службени гласник РС*, бр. 38/03.

⁵ О. Станковић, М. Орлић, *Стварно право*, Београд 1999, 295.

2. ПРАВА И ОБАВЕЗЕ ИЗ УГОВОРА О ЗАКУПУ

Облигационоправна природа закупа огледа се у узајамним обавезама и правима које произлазе из уговора о закупу, а које се састоје у обавези предаје закупљене ствари, у обавези плаћања закупнине⁶ и сл., док се стварноправна обиљежја испољавају након што закуподавац испуни своју обавезу односно преда ствар закупцу, када купац стиче право да користи закупљену ствар односно када стекне непосредну фактичку и праву власт над закупљеном ствари, из које произлазе стварна права која се огледају у праву плодуживања,⁷ праву употребе,⁸ заштити државине⁹ и сл.

Одредбама ЗОО-а регулисан је појам уговора о закупу, гдје је речено да је уговор о закупу уговор којим се закуподавац обавезује да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину.¹⁰ Из наведене дефиниције, произлазе основне обавезе уговорних страна из уговора о закупу, а то су обавеза закуподавца да закупцу преда на употребу ствар која је предмет закупа и обавеза закупца да закуподавцу плаћа закупнину. Наведне обавезе су основне обавезе из предметног уговора.

Истовремено, наведено представља основ (*causa*) обавезивања уговорних страна. Тачније, циљ закупца је остварење намјенске употребе закупљене ствари, док је циљ закуподавца да стекне право својине на закупнину.¹¹

Посматрајући ове двије основне обавезе, како је то горе наведено, може се уочити да код закупа разликујемо двије фазе. У првој фази након закључења уговора о закупу – постоји обавеза закуподавца да преда закупљењу ствар закупцу. У тој фази, која траје до предаје ствари, купац нема никаквих обавеза према закуподавцу, с тим да има право тражити предају ствари.

Друга фаза настаје након што закуподавац преда ствар закупцу, када настаје обавеза закупца да плаћа уговорену закупнину, те обавеза да се уздржава сваког понашања којим би оштетио закупљену ствар, умањио њену вриједност и сл., као и обавеза да након истека уговореног закупа ствар неоштећену врати закуподавцу. Након

⁶ ЗОО, глава XI.

⁷ ЗСП РС, чл. 12, односно, раније, ЗОСПО, чл. 70 у вези са чл. 567, ст. 2 ЗОО-а.

⁸ ЗСП РС, чл. 303, односно, раније, ЗОСПО, чл. 70 у вези са чл. 567, ст. 2 ЗОО-а.

⁹ ЗСП РС, чл. 313, односно, раније, ЗОСПО, чл. 75.

¹⁰ ЗОО, чл. 567.

¹¹ С. Јожеф, *Облигационо право*, Правни факултет Универзитета у Новом Саду, Нови Сад 1999, 262.

предаје ствари закупцу, закуподавац има обавезу да се уздржава од понашања којим би ометао закупца у његовом праву коришћења те ствари, и истовремено има право да потражује закупнину и да тражи од закупца да се уздржава радњи којима би евентуално ствар могао оштетити односно којима би могао умањити њену вриједност. Значи, поред основних обавеза, уговор о закупу производи низ других обавеза које су карактеристичне за закупни однос.

У тренутку закључења уговора о закупу, купац стиче право да од закуподавца захтијева предају ствари. Предаја коју има право тражити представља право потраживања које има облигационоправни карактер. Претпоставка је да ће, имајући у виду одредбе уговора о закупу, закуподавац ту ствар предати добровољно. Уколико то не учини, купац нема право да самовласно узме ствар у државину и почне употребљавати. Он има право да тражи да му ствар буде предата добровољно или да тражи предају ствари путем суда.¹²

3. ПРАВО КОРИШЋЕЊА

Закупац има право да употребљава закупљену ствар, међутим исправније би било употрејевити израз „право да се користи закупљеном ствари“ јер је појам „користити“ шири од појма употребе и у себи обухвата и „употребу ствари“ (*ius utendi*), која се састоји у предузимању материјалних аката на ствари с циљем задовољења потреба држаоца, и „прибирање плодова и других прихода“ (*ius fruendi*). Истовремено, сама „употреба закупљене ствари“ представља битан дио односно суштину његовог права, без чега се не може замислити уговор о закупу.¹³

Право коришћења значи да купац има право да из ствари извуче сва корисна својства или само нека корисна својства. Обим права у том сегменту зависи од одредаба уговора о закупу, али исто тако и од законских или обичајних норми. Правило је да купац има право на потпуно коришћење ствари што значи да ствар користи, да убире њене плодове. Наравно, то његово право може бити сужено или искључено, али свакако мора имати право на употребу ствари.

Сама чињеница да купац има право на коришћење ствари подразумева да купац мора имати државину (*ius possidendi*) над том ствари. Он мора имати фактичку власт над закупљеном ствари јер само као држалац он може остваривати своје основно право, тј. право коришћења.

¹² О. Станковић, М. Орлић, *Стварно право*, Београд 1999, 297.

¹³ *Ibid.*, 56.

Државина коју има закупац је непотпуна државина, зато што он има право на употребу и право на убирање плодова, али нема право располагања над закупљеном ствари. Ово из разлога, што закупавац приликом предаје ствари закупцу на њега преноси право коришћења, што значи да закупавац и даље остаје власник ствари, тако да закупац иако ствар има у државини њоме не може располагати јер државина коју он има није својинска државина него фактичка власт коју он врши у сопственом интересу. Обавеза закупаваца је да закупцу закупљену ствар преда у исправном стању,¹⁴ односно у стању које може да послужи за употребу ради које је уговор закључен. Ствар је предата у исправном стању када се налази у стању које је подесно за њену употребу односно када се налази у употребљивом стању, тако да је закупац може користити за ону сврху због које је и закључио уговор. На примјер, уколико је у питању закуп стана потребно је да стан буде погодан за становање и уселив, у противном закупац има право тражити предају исправне ствари или евентуално раскид уговора. У вези са овом обавезом закупаваца, треба поменути дужност закупца да о закупљеној ствари води рачуна као добар привредник, тј. добар домаћин – да не предузима радње којима би ствар оштетио односно умањио њену вриједност, односно како одредбе ЗОО-а налажу – дужан је употребљавати ствар само онако као је одеђено уговором или намјеном ствари.¹⁵ Овој обавези закупца одговара право закупаваца да му се након истека закупа врати неоштећена ствар.¹⁶

У вези са обавезом враћања закупљене ствари након истека периода закупа, правило је да је закупац дужан ствар у неоштећеном стању вратити закупавацу. Уколико је извршио какве промјене на ствари, дужан је довести је у оно стање у каквом је била у тренутку када му је предата, па је тек онда вратити закупавацу.¹⁷

Међутим, сама чињеница употребе ствари кроз одређени временски период у зависности од врсте ствари, доводи неминовно до одређених промјена (амортизација ствари, хабање и сл.), па се поставља питање да ли те промјене које се услед употребе јављају на самој ствари аутоматски значе погоршање њеног стања односно оштећење.

Правило је да је сваки закупац дужан да ствар користи са пажњом доброг домаћина, односно доброг привредника (правни стандард који

¹⁴ ЗОО, чл. 569, ст. 1.

¹⁵ ЗОО, чл. 581.

¹⁶ ЗОО, чл. 585, ст. 1, 2 и 3.

¹⁷ ЗОО, чл. 585, ст. 4.

подразумијева да се ствар користи на начин да се у што мањој мјери штети ствар, односно да се њено стање не погоршава). Стога, промјене које настају на ствари усљед редовне употребе не могу се сматрати оштећењима ствари односно погоршањем њеног стања. Тако, закупац неће одговарати за нормално (уобичајено) трошење (хабање) ствари које настаје као последица њене редовне употребе. Такође, постоји могућност да закупац приликом коришћења ствари изврши одређене измјене на ствари тачније угради неке елементе који су му потребни да би ствари користио (нпр. угради климу или посебна сигурносна врата и сл.).¹⁸

Поставља се питање шта бива са тим додатним елементима у моменту када престаје закупни однос, тачније у тренутку када закупац предаје ствар закуподавцу. Наравно, стране увијек имају слободу уговарања у вези и са овим питањима, али уколико ништа није уговорено закупац по престанку закупа ове ствари може однијети уколико тиме неће оштетити закупљену ствар. Исто тако, закуподавац их може задржати плативши закупцу њихову вриједност у вријеме враћања ствари.

Послије извршене предаје, право закупца се мијења, тачније тада се ствар која је предмет закупа налази у његовим рукама односно у његовој државини, те он стиче право да користи закупљену ствар односно стиче право да употребљава закупљену ствар (право употребе) и право да евентуално убире плодове закупљене ствари (право плодоуживања). Тренутком предаје, закупац долази у непосредни однос над закупљеном ствари, односно стиче непосредно правну власт на закупљеној ствари. Колики ће бити обим његових права у већини случајева је регулисано уговором о закупу.

Свакако, закупац стиче и право да фактички употребљава закупљену ствар, јер је употреба ствари од стране закупца односно право употребе уједно и основни циљ и сврха закључења уговора о закупу на страни закупца. Тачније, закупац уговор закључује управо из разлога да би употребљавао одређену ствар.

Поред овога, закупац може имати право извлачења корисних својстава из закупљене ствари, што значи да може имати право да убире плодове закупљене ствари, уколико то није изричито искључено уговором о закупу. Уговорне стране приликом закључења уговора о закупу могу посебно регулисати питање убирања плодова са закупљене ствари, па то право закупцу потпуно искључити или регулисати на неки други начин.

¹⁸ 300, чл. 585, ст. 5.

Често је суштина уговора о закупу таква да је сасвим логично да закупац убире плодове са закупљене ствари. На примјер, уколико је ријеч о закупу њиве или такозваној „аренди“, закупац је тај који њиву закупљује да би је обрађивао, те на њој узгајао одређене културе, значи улагао свој рад и средства. Отуда, сасвим је логично да је он тај који треба да убире плодове са те њиве. Уколико стране нису искључиле право убирања плодова или га ограничиле, односно самим уговором нису регулисале ово питање, преовлађује став да закупац у таквим ситуацијама има право убирања плодова са закупљене ствари.

Посебно је питање да ли закупац има право да ствар издаје трећим лицима у „подзакуп“. То питање може бити регулисано уговором између закупаца и закупца и у тим ситуацијама стране ће постићи договор према коме закупац има или нема то право. Уколико се стране нису приликом уговарања дотакле овог питања, у сваком конкретном случају ће бити цијењене околности и услови закупа, сврха закупа и природа саме ствари, да би се извео закључак да ли закупац има то право.

Правило је да закупац има право да издаје закупљену ствар у подзакуп.¹⁹ То његово право произлази из права коришћења закупљене ствари, тј. из природе тог права. Право коришћења закупљене ствари подразумијева овлашћење да се ствар користи непосредно, међутим истовремено обухвата овлашћење да право коришћења буде уступљено трећем лицу у подзакуп, односно нема сметњи да закупац закупљену ствар изда даље у закуп.

У неким случајевима постоји и законска обавеза да се тражи одобрење закупаца за издавање ствари у подзакуп. Уколико је постојала законска или уговорена обавеза да се тражи одобрење закупаца за издавање ствари у подзакуп, а закупац то није тражио, постоје услови да се тражи раскид уговора од стране закупаца или давање отказа уговора о закупу.²⁰

4. ЗАКУПНИНА

Једна од основних обавеза закупца из уговора о закупу јесте плаћање закупнине. Закупнина представља накнаду коју закупац плаћа закупацу на име коришћења закупљене ствари.

Обавеза плаћања закупнине по правилу почиње од тренутка предаје ствари закупцу односно од оног тренутка када је закупац био

¹⁹ ЗОО, чл. 586, ст. 1.

²⁰ ЗОО, чл. 588.

у могућности да ствар користи, с тим да постоји могућност да стране уговором другачије регулишу то питање.

Што се тиче момента плаћања закупнине, постоји слобода уговорних страна да споразумно одреде тај моменат. То може бити одређењем дана у мјесецу када је купац дужан исплатити закупнину, одређењем временског оквира у коме је купац дужан извршити исплату и сл. Такође, може се уговорити да се закупнина плаћа унапријед (један или више мјесеци унапријед), или за текући мјесец. Закупнина може бити плаћана у готовини или жироно, односно на текући рачун куподавца.

За сва та питања уговорним странама је остављена слобода уговарања односно могућност да их регулишу на начин који њима у највећој мјери одговара. Уколико уговорне стране нису ближе уредиле питања у вези са плаћањем закупнине правило је да се закупнина плаћа онако како је то уобичајено у мјесту гдје је ствар предата купцу.²¹

Одредбама Закона о закупу пословних зграда и пословних просторија прописано је да у случају да стране нису регулисале питање плаћање закупнине уговором, правило је да купац плаћа закупнину мјесечно унапријед и то најкасније до петог дана у мјесецу.²²

Сам појам закупнине у себи подразумева накнаду која се плаћа за коришћење ствари, односно у ту закупнину не улазе остала плаћања (трошкови који се односе на одржавање ствари), у које трошкове би улазили трошкови плаћања електричне енергије, воде, гријања и сл. По правилу, ти трошкови представљају посебну ставку која је одвојена од износа закупнине, и коју купац плаћа надлежним институцијама. Међутим, уколико стране уговоре да наведени трошкови улазе у износ закупнине или да се предаје куподавцу, а овај врши исплату институцијама, остављена је могућност странама да уреде и ово питање.

Законом је предвиђена могућност да уколико купац не плати закупнину ни у року од 15 дана након што га је куподавац позвао на плаћање, куподавац може тражити отказ уговора о закупу. Значи, чином неплаћања закупнине престаје основ обавезе куподавца и сам уговор о закупу губи своју сврху.²³

²¹ ЗОО, чл. 583.

²² Закон о закупу пословних зграда и просторија, чл. 19.

²³ ЗОО, чл. 584.

Цијенећи интересе обје уговорне стране, законодавац је предвидио обавезу закуподавца да у случају неплаћања закупнине најприје позове закупца да је плати, а тек онда може тражити отказ уговора. Ово, из разлога да би се закупцу дала могућност одржања уговора на снази на начин што би платио дуговани износ у остављеном року и истовремено дала се могућност закуподавцу да остане на снази уговор о закупу и на основу њега успостављен правни однос, полазећи од претпоставке да је то у његовом интересу.

5. УГОВОР О ЗАКУПУ НА ОДРЕЂЕНО И НА НЕОДРЕЂЕНО ВРИЈЕМЕ

У погледу времена на које се закључује уговор о закупу, као и сви остали уговори и уговор о закупу може бити закључен на одређено и неодређено вријеме.

Уговор о закупу на одређено вријеме постоји у случају када уговорне стране утврде период трајања уговора и тада уговор престаје протеком уговореног рока по самом закону, што значи да уговорне стране нису дужне предузети било коју радњу којом би прекинуле трајање закупа.²⁴

Уговорени рок може бити одређен навођењем тачно одређених датума (нпр. до 1. септембра, до 1. октобра и сл.), или одређивањем периода трајања закупа тако што ће стране уговорити да ће закуп трајати одређено вријеме од дана закључења уговора (нпр. мјесец дана, годину дана и сл.).

Након протеча уговореног рока, купац је дужан вратити ствар закуподавцу. Уколико то не учини, закуподавац може тужбом тражити поврат закупљене ствари.

Друга могућност приликом закључења уговора о закупу јесте да се уговор о закупу закључи на неодређено вријеме. У том случају, стране у уговору не одређују период у ком траје закупни однос, односно не означавају крај уговора о закупу. Овако закључени уговори престају отказом, односно једостраном изјавом воље уговорника којим се прекида сам уговор.

6. ОТКАЗ УГОВОРА О ЗАКУПУ

Закон предвиђа услове под којима се може дати отказ уговора о закупу. Отказ се може дати уколико друга страна својом кривицом није извршила уговорену обавезу, али под одређеним условима може

²⁴ 300, чл. 595.

доћи до раскида уговора и када се неизвршавање обавезе не може приписати кривици друге уговорене стране.²⁵

Приликом давања отказа, закон предвиђа протек одређеног времена од момента саопштења отказа до момента престанка уговора, а које се назива отказни рок. Сврха отказног рока јесте да се омогући другој страни да се припреми за престанак уговора. Уговор у овим ситуацијама престаје истеком отказног рока.

Код уговора о закупу на неодређено вријеме отказ се може дати у било ком тренутку почев од момента закључења уговора.

Законодавац је предвидио могућност да уговор о закупу на одређено вријеме под одређеним условима прерасте у уговор о закупу на неодређено вријеме.²⁶ Такав случај постоји када уговорне стране наставе да извршавају уговорне обавезе после протекла уговореног рока закупа – када након што протекне рок који је уговорен уговором о закупу, купац не изврши предају ствари него је и даље настави користити и уредно плаћати закупнину, а куподавац настави примати износе плаћене на име закупнине при чему не тражи предају закупљене ствари. На тај начин уговор о закупу на одређено вријеме прераста у уговор о закупу на неодређено вријеме, за који тада важе правила раскида која су прописана за уговоре о закупу на неодређено вријеме.

У погледу отказног рока законодавац је различито регулисао то питање, наравно стране имају могућност да то питање регулишу на другачији начин уколико се споразумију и то унесу у уговор.

Уколико не постоји договор странака у вези са отказним роком, ЗОО је предвидио да отказни рок износи осам дана.²⁷ Ово питање другачије је регулисано Законом о закупу пословних зграда и просторија, у коме прописано да отказни рок износи шест мјесеци.²⁸

7. СУДСКА ПРАКСА

У судској пракси чести су спорови везани за права и обавезе које настају из закупа, поготово када је ријеч о уговору који се односи на закуп стамбених просторија, пољопривредног земљишта и др., а посебно су чести спорови који се односе на закуп пословних простора.

²⁵ ЗОО, чл. 595–599.

²⁶ ЗОО, чл. 596.

²⁷ ЗОО, чл. 597, ст. 2.

²⁸ Закон о закупу пословних зграда и просторија, чл. 28.

Овдје ћемо покушати издвојити најтипичније спорове који се јављају у судској пракси и укратко изложити начине на које суд поступа по тим правним стварима, односно укратко представити уобичајену судску праксу.

Када говоримо о закупу, већ је речено да је један од битних елемената закупног односа институт плаћања закупнине. Закупнина је накнада која се плаћа за коришћење закупљене ствари, и у пракси је уобичајено да се она одређује у мјесечном износу (рјеђе се одређује у полугодишњем, годишњем износу и сл.).

Висину закупнине диктирају прије свега услови тржишта, тачније услови понуде и тражње на подручју на којем се налази закупљена ствар. Исто тако, на то утиче и њена локација, стање у којој се закупљена ствар налази, висина додатних трошкова које би купац имао и сл.

У последње вријеме, пред домаћим судовима јављају се спорови везани за висину закупнине која је као споредна уговорна обавеза одређена уговорима о промету непокретности. Тачније, ријеч је о уговорима о купопродаји станова (што је посебно актуелно у последње вријеме), када продавац продаје стан који се налази нпр. у Бијелини купцу који није у могућности да цијену предметног стана исплати одмах, из ког разлога уговарају исплату цијене у ратама, са одложеним преносом права својине на предметном стану, али истовремено уговарају да уколико купац не испоштује уговорене рокове плаћања има се сматрати да се он налази у закупу предметног стана и дужан је плаћати закупнину која је одређена у самом уговору (нпр. 400 евра мјесечно).

Када овакав уговор дође пред суд и када продавац као тужилац тражи да суд пресудом обавезе туженог на извршење уговорених обавеза један од његових захтјева се односи и на закупнину и он је наравно тражи у износу од 400 евра мјесечно.

У погледу износа тражене закупнине, став судске праксе је да је тражени износ „нереалан” за овдашње услове односно да тужилац има право на закупнину коју је могао очекивати према редовном току ствари односно висину која се на тржишту некретнина могла очекивати из односа понуде и потражње као објективних околности, а у складу са категоризацијом спорног стана, његовом локацијом, опремљености и др., као субјективне околности које заједно са објективним околностима формирају цијену. То значи, да инсистирање тужиоца на уговореном (правило – да је уговор закон за уговорне стране) се не може подвести под правилну примјену

одредаба које се односе на измаку добит, а које се примјењују у конкретном случају.²⁹

Такође, пред домаћим судовима чести су спорови који се односе на неплаћање закупнине када купац уредно не извршава своје обавезе и када закуподавац тужбеним захтјевом тражи њихово измирење.

Међутим, када је ријеч о закупу пословних простора често купац и поред тога што је неспорно био у посједу пословног простора и користио га, улаже приговор непостојања одређене документације везане за тај пословни простор. На примјер, истиче да пословни простор није власништво закуподавца (нпр. да закуподавац није укњижио тај пословни простор на своје име), или да пословни простор нема употребну дозволу. Став судске праксе је да уколико је купац ушао у посјед закупљене ствари и користио је, односно био у могућности да је користи, чак и поред непостојања горе наведене документације, он је обавезан да плати закупнину за све вријеме у коме је користио тај пословни простор. То значи, да горе наведени приговори немају утицаја на обавезе настале по основу уговора о закупу.³⁰

Посебно су занимљиви случајеви који за предмет имају уговор о закупу на одређено вријеме код кога је дошло до прећутног продужења, односно до случаја да је купац након истека закупног периода наставио да користи закупљену ствар и уредно плаћа закупнину, а закуподавац није тражио враћање ствари и примао је новац плаћен на име закупнине.

По сили закона, у овом случају уговор о закупу на одређено вријеме прећутно прераста у уговор о закупу на неодређено вријеме – конклюдентним радњама уговорних страна.

Када уговорне стране желе да раскину овакав уговор, потребно је да страна која жели уговор раскинути другој уговорној страни поднесе односно достави писмено обавјештење о отказу уговора о закупу, наводећи у њему разлоге због којих отказ тражи. Наравно, у складу са одредбама закона, у случају отказа мора бити испоштован отказни рок.

Законски отказни рок износи осам дана почев од дана достављања обавјештења којим се отказује уговор о закупу (како је то регулисано

²⁹ Одлука Основног суда у Бијељини, бр. 80 0 П 029521 11 П и Окружног суда у Бијељини, бр. 80 0 П 029521 11 Гж.

³⁰ Одлука Окружног суда у Бијељини, бр. 80 0 П 009672 11 Гж, и 80 0 П 003400 08 Гж.

одредбама ЗОО-а), односно шест мјесеци почев од дана достављања обавјештења о отказу уговора (како је то регулисано Законом о закупу пословних просторија и локала). Практично, то значи да уговор о закупу престаје да важи тек по истеку отказног рока.

У пракси је посебно спорно постојање обавезе плаћања закупнине у току трајања отказног рока. Сасвим је основан захтјев закупадавца којим се тражи од закупца да плати закупнину за све вријеме трајања отказног рока (што је посебно актуелно код закупа пословних простора имајући у виду да је законски отказни рок шест мјесеци), па чак и у оним случајевима када је купац неспорно напустио закупљену ствар односно више је не користи. Судови досуђују закупадавцу цијели износ закупнине у периоду отказног рока, под условом да ствар није у међувремену дао другоме у закуп.

У вези с овим, поменућемо случај када је у уговору о закупу договорен отказни рок за закупадавца, тачније у уговору је наведено да се у случају отказа од стране закупадавца примјењује отказни рок у трајању од нпр. 90 дана, а нигдје у тексту уговора није помињан отказни рок за купца. У конкретној правној ствари било је ријечи о уговору на одређено вријеме који је прећутно прерастао у уговор на неодређено вријеме, гдје је неспорно купац наставио користити ствар и плаћати закупнину, а закупавац примати исплаћене износе закупнине. Након протеча одређеног времена, купац се писмено обратио закупадавцу са обавјештењем да отказује уговор о закупу, а непосредно након достављања писменог обавјештења напустио је предметни пословни простор и престао плаћати закупнину.

Закупавац је тужбеним захтјевом тражио да суд обавезе купца да му исплати закупнину за период од шест мјесеци почев од дана достављања писменог обавјештења отказног уговора, наводећи да у односу на купца треба примijenити законски отказни рок од шест мјесеци.

Купац је истицао да не постоје услови за примјену законског отказног рока од шест мјесеци, имајући у виду да је уговором регулисан отказни рок од 90 дана.

Суд је усвојио тужбени захтјев закупадавца и обавезао купца да исплати закупнину за свих шест мјесеци који улазе у законски отказни рок, имајућу у виду да уговором није договорен отказни рок за купца него је изричито уговорен отказни рок за закуппримца, те

имајући у виду да закуподавац није у међувремену издао предметни пословни простор.³¹

Чести су и спорови који се односе на накнаду штете у вези са оштећеном ствари јер је у закону установљена обавеза закупца да са ствари поступа као добар домаћин и добар привредник односно да ствар не оштећује и не умањује њену вриједност и да је врати закуподавцу онакву какву је и примио.

Међутим, чести су случајеви да на закупљеној ствари дође до одређених промјена односно настане штета у мањој или већој мјери. Након што преузме ствар и утврди постојање оштећења на ствари, закуподавац има могућност да тражи од закупца да му надокнади ту штету, односно ствар врати у првобитно стање или да исплати одређена новчана средства која су потребна да би се ствар довела у првобитно стање (нпр. купац је за вријеме трајања закупног односа поставио климу, када је пошао климу је однио, али су остала оштећења на зиду).

Став судске праксе је да закуподавац има право на накнаду штете у случају када је за вријеме док је ствар била у његовој државини, односно он ју је користио, штета настала и то по цијенама које су важиле у тренутку предаје ствари.³²

У погледу права на државину у пракси се јављају државинске односно посесорне тужбе везане за уговор о закупу. Као што је већ речено, након закључења уговора о закупу купац има право тражити да му закуподавац преда ствар која је била предмет уговора. Уколико закуподавац то не изврши добровољно, купац има право да тужбом тражи предају ствари, међутим тужба у овом тренутку нема државински карактер. Ова тужба има облигационоправни карактер, односно ријеч је о класичном потраживању насталом на основу закљученог уговора.

Када купац уђе у посјед закупљене ствари, односно када има државину над њом, њему су на располагању државинске односно посесорне тужбе којима штити своју државину, како у односу на закуподавца, тако и у односу на трећа лица. Уколико купац буде сметан у посједу, како од стране закуподавца, тако и од стране трећих

³¹ Одлуке Окружног суда у Бијељини, бр. 0 80 П 003400 08 Гж, Окружног суда у Бањалуци, бр. П-988/01, од 21. децембра 2003. год., и рјешење Врховног суда, бр. Рев-61/02, од 13. јуна 2003. год.

³² Одлука Окружног суда у Бијељини, бр. 0 80 П 003400 08 Гж, и 80 0 П 035585 12 Гж.

лица, он има право да тужбом устане против тих лица, ради сметања посједа.

С друге стране, након истека уговора о закупу купац је дужан ствар вратити куподавцу. Уколико купац то не учини односно ствар настави користити, тј. држати је у посједу, куподавац има на располагању државинске тужбе. Сада куподавац може тражити предају у посјед предметне ствари, те може поднијети тужбу за исељење и сл.

У сваком конкретном случају, код горе наведених државинских тужби, суд ће цијенити конкретне околности случаја, односно чињеницу последњег мирног посједа, јачег права и сл., ради правилног пресуђења.

8. ЗАКЉУЧАК

Неспорно је да судска пракса није извор права, међутим анализа карактеристичних спорова, спорова који се јављају у судској пракси, умногоме може помоћи странама уговорницама приликом закључивања уговора. Судска пракса може странама указати која би то питања могла довести до спора у будућности, те како би се она могла ријешити, како би предуприједили будуће спорове. Због тога је у раду указано на карактеристичне спорове у вези са закупом и њихова могућа рјешења.

Диспозитивност законских одредаба омогућује странама да своје међусобне односе регулишу у складу са начелом аутономије воље (слободе уговарања), односно да поједина питања регулишу онако како то највише одговара њима и њиховим интересима у свакој конкретној ситуацији, водећи рачуна о ограничавајућим нормама, тј. правном поретку, императивним прописима и добрим обичајима. Наравно, уколико поједина питања нису регулисана уговором, на њих се се примјењују законске одредбе.

ЛИСТА РЕФЕРЕНЦИ

Библиографске референце

1. Антић, Оливер, *Облигационо право*, Службени гласник, Београд 2010;
2. Бабић, Илија, Медић Душко, Хашић, Енес, Повлакић Мелиха, Велић Лариса, *Коментар закона о стварним правима Републике Српске*, Сарајево 2011;
3. Вељковић, Драгослав, *Облигационо право кроз коментар Закона о облигационим односима, са регистром појмова, за практичну*

примјену, са примјерима тужби и судске праксе, Пословни биро, Београд 2005;

4. Ђорђевић, Живомир С., Станковић, Владан С., *Облигационо право*, Научна књига, Београд 1987;
5. *Коментар закона о облигационим односима I и II дио*, Савремена администрација, Београд 1983;
6. Радишић, Јаков, *Облигационо право, Општи дио*, Номос, Београд 2004;
7. Станковић, Обрен, Орлић, Миодраг, *Стварно право*, Београд 1999;
8. Салма, Јожеф, *Облигационо право*, Правни факултет Универзитета у Новом Саду, Нови Сад 1999.

Правни прописи

1. Закон о облигационим односима, *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/78 и 51/89 и *Службени гласник РС*, бр. 17/93 и 3/96;
2. Закон о закупу пословних зграда и просторија, *Службени лист СР БиХ*, бр. 33/77, 2/87 и 30/90 и *Сл. лист Р БиХ*, бр. 3/93;
3. Закон о стварним правима Републике Српске, *Службени гласник РС*, бр. 126/08;
4. Закон о основним својинско-правним односима, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/80 и 36/90 и *Службени гласник РС*, бр. 38/03.

Cvijeta Sekulić

Faculty of Law,
University of East Sarajevo

LEASE AGREEMENT

Summary

In this paper we will talk about the nature of the lease agreement or the nature of the lease as a legal business in terms of positive law and jurisprudence, as the subject of the relevant provisions of the first Law on Obligations and the Property rights, and the provisions of other laws that regulate this matter. The main method to be used is a normative method. Bearing in mind that in Bosnia and Herzegovina during the reform process obligation rights are dealt with by the existing legislation we argue that these issues should be taken into account in the drafting of the new Act.

Key words: *Contract; Lease; Rent; Rights and obligations under the lease; Cancellation of the lease agreement.*