

UGOVOR O ZAKUPU - ANALIZA SLUČAJA

Dragana Pavlović, dipl.pravnik¹

Kategorizacija rada: STRUČNI RAD

ADRESA:

1) IMK "14. Oktobar" A.D. Kruševac

REZIME: Ugovor o zakupu je dvostrani pravni posao, kojim se jedna strana (zakupodavac) obavezuje da drugoj strani (zakupcu) preda na upotrebu određenu nepotrošnu stvar ili određeno imovinsko pravo, a zakupac se obavezuje da plaća naknadu i da mu po isteku ugovora tu istu stvar ili pravo vrati. Predmet ovog rada su međusobne obaveze ugovarača ugovora o zakupu i njihovom neizvršenju, kao jednom od razloga za raskid ugovora. Izložićemo procesni postupak za raskid ugovora o zakupu po tužbi, analizirajući konkretan ugovor o zakupu stana, iz prakse pravne službe IMK "14. Oktobar" Kruševac.

KLJUČNE REČI: Ugovor o zakupu, zakupodavac, zakupac, sadržina ugovora o zakupu.

1. UVOD

U našem pravu materija zakupa uređena je Zakonom o obligacionim odnosima (u daljem tekstu ZOO) u Glavi XI čl.567 do čl.599.¹ Ugovor o zakupu je dvostrani pravni posao (ugovor) kojim se jedna strana (zakupodavac) obavezuje da drugoj strani (zakupcu) preda na upotrebu određenu nepotrošnu stvar ili određeno imovinsko pravo, a zakupac se obavezuje da plaća naknadu i da mu po isteku ugovora tu istu stvar ili pravo vrati. Ugovor o zakupu je imenovan, konsensualan, neformalan, dvostrano obavezan i teretan ugovor sa trajnim izvršenjem prestacija. Može biti zaključen i kao ugovor *intuitu personae* (obzirom na lična svojstva ugovornih strana).² Od pravila da je ugovor o zakupu neformalan ugovor odstupa se u slučajevima, kada je predmet zakupa nepokretna stvar (stan, poslovni prostor, zemljište), tada je po pravilu za njegovu punovažnost potrebna pismena forma i gde su potpisi ugovornih strana overeni od strane nadležnog državnog organa. U praksi se često dešava da se ovo pravilo ne poštuje pa naši sudovi primenjuju pravilo o konvalidaciji ništavog ugovora, da je punovažan ugovor o zakupu nepokretnosti kome nedostaje zakonom određena forma u slučajevima kada su obe ugovorne strane izvršile svoje ugovorne

obaveze, što je izričito propisano Zakonom o obligacionim odnosima u čl. 73.

2. BITNI ELEMENTI UGOVORA O ZAKUPU

Za nastanak ugovora o zakupu potrebno je da stranke postignu saglasnost o bitnim elementima ovog ugovora. Bitni elementi ugovora o zakupu su :

Predmet zakupa- Nepotrošna, određena stvar koju zakupodavac predaje zakupcu na upotrebu i uživanje.

Zakupnina - Iznos naknade koju zakupac duguje zakupodavcu za upotrebu zakupljene stvari. Ugovor o zakupu je ništav ukoliko nisu određena ova dva elementa u samom ugovoru. Što se tiče zakupnine ona mora biti određiva.

Pored ova dva elementa u literaturi se kao bitan element često navodi i **vreme trajanja** zakupnog odnosa. On može biti bitan element ugovora, ako ga ugovorne strane odrede u samom ugovoru, ali je punovažan i ugovor o zakupu u kome nije određeno vreme trajanja, jer tada važi pravilo da je zakup zaključen na neodređeno vreme.

3. OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Zaključenjem ugovora o zakupu stana, zakupodavac i zakupac stiču određena prava i obaveze, koje su im poznate u vreme zaključenja ugovora.

3.1 Obaveze zakupodavca

¹ Službeni glasnik SFRJ, br.29/78, 39/85, 57/89 i Službeni list SRJ 31/93.

² Mijačić, M., *Obligacioni ugovori*, Savremena administracija, Beograd, 1988, str.108.

Zakupodavac je dužan da stvar preda zakupcu u državinu u ispravnom stanju, zajedno sa svim njenim pripacima, odnosno onako kako je ugovoreno. Zakupodavac je odgovoran zakupcu za materijalne i pravne nedostatke stvari.³ Zakupodavac je odgovoran za sve materijalne nedostatke stvari, koje smetaju njenoj ugovorenoj ili redovnoj upotrebi, bez obzira da li je za njih znao, s tim što tzv. nedostaci manjeg značaja (koji ne smetaju ugovorenoj upotrebi stvari) nisu relevantni. Ako su takvi nedostaci bili poznati zakupcu u času zaključenja ugovora, zakupodavac ne odgovara za njih, jer važi pretpostavka da je stvar ugovorena sa tim nedostacima (bez obzira da li je to ušlo u pismeni ugovor ili ne). Međutim ako zakupac usled krajnje nepažnje (pažnja iole pažljivog čoveka) nije primetio nedostatke na stvari, a zakupodavac je znao za postojanje nedostatka pa je namerno (umišljajno) propustio da na njih skrene pažnju zakupcu, zakupodavac se ne može osloboditi odgovornosti za materijalne nedostatke. Zakupodavac uvek odgovara, ako je tvrdio da stvar nema nikakve nedostatke. Zakupac je dužan da bez odlaganja obavesti zakupodavca o svim uočenim nedostacima na stvari. U slučaju da stvar ima materijalne nedostatke prava zakupac se sastoje u tome da on može zahtevati da ih zakupodavac otkloni, a ako on to ne učini ili se nedostaci ne mogu otkloniti zakupac ima pravo izbora da raskine ugovor ili da zahteva sniženje zakupnine shodno nedostacima. U svakom slučaju ima pravo na naknadu štete koju je time pretrpeo.

Zakupodavac takođe odgovara za sve pravne nedostatke na stvari koju je dao u zakup i garantuje da na njima ne postoji neko pravo trećeg lica usled čijeg vršenja bi bila ugrožena mirna državina zakupljene stvari ili bi ona bila u potpunosti oduzeta.⁴ Ako se usled prava trećeg lica zakupac potpuno liši državine stvari koja mu je data u zakup (npr. zakupodavac je dao u zakup tuđu stvar, pa je vlasnik oduzme od zakupca - tužbom u parničnom postupku) ugovor o zakupu se raskida po sili zakona, a zakupodavac dužuje zakupcu naknadu štete. Ako je zakupčevo pravo državine samo ugroženo (npr. treće lice ima službenost prolaza, preko zemljišta koje je dato u

zakup), zakupac ima pravo da bira: 1. Da raskine ugovor ili 2. Da traži srazmerno smanjenje zakupnine, uz pravo na naknadu štete u oba slučaja.

Obaveza održavanja stvari u ispravnom stanju podrazumeva pravo i dužnost zakupca da obavesti zakupodavca o potrebi opravke stvari. Ovde se radi uvek o "većim" opravkama i intervencijama na stvari, koje ne spadaju u tzv. sitne opravke izazvane redovnom upotrebom stvari koje je zakupac dužan da podnese (npr. izlivanje vode u stan usled istrošenosti vodovodnih cevi, pregorele instalacije i sl.). Zakupac takođe ima pravo i da sam izvrši potrebne opravke, ukoliko zakupodavac po njegovom obaveštenju i pozivu da opravi stvar ništa ne učini i da trošak koji je imao naplati zakupodavcu.⁵

3.2. Obaveze zakupca

Zakupac ima obavezu:

- Da stvar upotrebljava saglasno ugovoru ili njenoj nameni - ima dužnost da stvar čuva, da je održava, da sprečava umanjene njene vrednosti da vrši manje opravke itd.⁶
- Da redovno plaća zakupninu zakupodavcu na ugovoren način i u ugovorenim rokovima. Zakupnina se najčešće sastoji u novcu, ali je moguće ugovoriti i da se ona plaća nekim drugim stvarima. Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu ukoliko zakupac ne plati zakupninu u roku od 15 dana od kada ga je zakupodavac opomenuo na plaćanje.
- Da nakon isteka ugovora o zakupu stvar vrati zakupodavcu.

4. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Zakup može prestati protekom roka na koji je ugovoren, s tim što će se smatrati da je zaključen novi ugovor o zakupu na neodređeno vreme pod istim uslovima (*tacita reconductio*) ako se obe ugovorne strane nakon isteka ugovora o zakupu ponašaju kao da zakupni odnos nije prestao (zakupac nastavlja da plaća zakupninu, a zakupodavac se tome ne protivi), otkazom

³ Perović, S., *Obligaciono pravo*, Privredna štampa, Beograd, 1980., str.684.

⁴ Ibid. str.687.

⁵ Petrović, Z., *Ugovor o zakupu*, Pravo teorija i praksa br.9-10/2005, str.27.

⁶ Mijačić, M., *Navedeno delo*, str.113.

ukoliko vreme trajanja nije ugovoreneo (zakup na neodređeno vreme).⁷ Otkazni rok iznosi osam dana osim ako nije ugovoreno drugačije, ne može se dati u nevreme.⁸ Otkaz ugovora o zakupu nije moguć kada bi prema okolnostima u svakom konkretnom slučaju to bilo očigledno nepravedno za zakupca ili zakupodavca ili bi mu nanelo štetu većih razmera - npr. bremenitost žene koja je u zakupu stana. Zakup takođe prestaje propašću zakupljene stvari, a ako je zaključen kao *intuitu personae*, onda može prestati i smrću neke od ugovornih strana.⁹

5. PRIMER PRESUDE

Presudom Opštinskog suda u Vrnjačkoj Banji P.br.406/08 od 03.04.2009.g. odbija se tužbeni zahtev tužioca, kojim je tražio da sud usvoji otkaz ugovora o zakupu stana broj 273 od 05.10.1992.godine zaključen između parničnih stranaka, da se iseli sa svim stvarima i licima, i isti preda tužiocu na raspolaganje kao **neosnovan**. U drugom stavu presude obavezuje se tužilac da plati troškove parničnog postupka. Obrazlažući ovakvu presudu sud se poziva na čl.584 st.1 Zakona o obligacionim odnosima. Međutim, ovakav stav prvostepenog suda je pogrešan i rezultat je pogrešne primene materijalnog prava, a zbog čega je i činjenično stanje nepotpuno utvrđeno.

U ovom parničnom postupku tužilac je IMK“ 14.Oktobar“ A.D. Kruševac, protiv tuženog Pecić Živadina. Tuženi je bivši radnik tužioca sa kojim je potpisan ugovor o zakupu službenog stana. Naime dana 12.06.1992. godine zaključen je ugovor između IMK“14.Oktobar“, koga zastupa generalni direktor, u daljem tekstu zakupodavac i Pecić Živadina, u daljem tekstu zakupac. Ugovorne strane saglasno su potpisale ovaj ugovor, koji sadrži petnaest tačaka, koje čine ugovor. Ugovorom su regulisane obaveze zakupodavca i zakupca. Utvrđen je iznos mesečne zakupnine i između ostalog prestanak ugovora. U čl. 9 Ugovora o zakupu službenog stana predviđa se prestanak u slučaju kada prestane službena dužnost domara, otkazom,

odustankom i drugim slučajevima, predviđenim zakonom. Kako je tuženom prestao radni odnos 10.06.2004.godine, istovremeno su se stekli uslovi za otkaz navedenog ugovora o zakupu stana. Službeni stan je tuženi zakupio, na određeno vreme, dok obavlja dužnost domara. Samim tim navedenom ugovoru o zakupu prestalo je pravno dejstvo 10.06.2004.godine. Ugovor o zakupu zaključen za određeno vreme prestaje samim protekom vremena za koje je zaključen.¹⁰ Istekom roka, koji je predviđen ugovorom, tuženi nije imao pravni osnov za korišćenje predmetnog stan. Tuženi je povredio svoju ugovornu obavezu, da se po prestanku ugovora iseli iz stana i stan preda zakupodavcu u stanju u kome je stan primljen.¹¹

U obrazloženju ove presude navodi se da tužilac, kao zakupac nije protiv tuženog preduzimao nikakve mere, koje bi se mogle smatrati otkazom. Pozivajući se na član 596 st.1 Zakona o obligacionim odnosima, kojim je propisano prećutno obnavljanje zakupa. U slučaju, kada po proteku vremena za koje je ugovor bio zaključen, zakupac produži da koristi stan, ukoliko se zakupodavac tome ne protivi smatra se da je zaključen nov ugovor o zakupu neodređenog trajanja, pod istim uslovima.¹² U ovom slučaju ne može se primeniti navedeni član Zakona o obligacionim odnosima, iz razloga što je tuženi, ovde zakupac, više puta pismeno obaveštavan da po isteku određenog zakonskog roka, iseli sva lica i stvari iz zakupljenog objekta. Takođe pred Opštinskim organom uprave, pokrenut je postupak za iseljenje tuženog iz spornog stana. Međutim rešenjem br.46-12/08 od 01.04.2008. navedenog organa odbijen je zahtev za iseljenje. Svi navedeni postupci zakupodavca ne mogu se smatrati pasivnim, kao što je navedeno u sudskoj presudi.

6. KRITICKI OSVRT NA PRESUDU

Samo podnošenjem tužbe, predstavlja poziv na plaćenje zakupnine u smislu čl.584.st.1 Zakona o obligacionom odnosima, koje je uslov

⁷ Babić, I., Petrović, Z., *Obligaciono pravo*, Beograd, 2004., str.79.

⁸ Radisic, J., *Obligaciono pravo*, Beograd, 2004., str.178.

⁹ Draškić, M., *Zaključivanje ugovora*, Beograd, 1986., str. 300.

¹⁰ Zakon o obligacionim odnosima, čl. 596 st.1., *Službeni glasnik SFRJ*, br.29/78

¹¹ Zakon o obligacionim odnosima, čl.585, *Službeni glasnik SFRJ*, br.29/78.

¹² *ibid.*, čl.596 st.1.

za otkazivanje ugovora o zakupu zbog ne plaćanja zakupnine.¹³ Sud je odbio tužbeni zahtev samo zato što je ocenio da tužilac u smislu navedenog člana, nije pre podnošenja tužbe pozvao tuženog na plaćanje zakupnine. Zanimajući pri tom da je i samo podnošenje tužbe, pozivanje na plaćanje zakupnine. Zakupodavac je ovlašćen da otkáže ugovor o zakupu poštujući otkazni rok, koji ne može biti kraći od petnaest dana.¹⁴

Zaključak suda je da u konkretnoj pravnoj stvari tužilac nije dao otkaz, jer se pismeno obaveštenje upućeno tuženom od 11.12.2007. godine, po oceni suda, ne smatra otkazom zakupodavca, pozivajući se na čl. 597 ZOO. Smatramo da je ovakav stav suda u suprotnosti upravo navedenom članu zakona, samim tim povređeno je pravo zakupodavca propisano zakonom o obligacionim odnosima čl.596 i čl 597. Navedeno obaveštenje tužioca upućenom tužiocu osnovano se imaju smatrati otkazom, iz razloga što isti sadrži obrazloženje, razloge i rok za iseljenje. Kod ugovora o zakupu na neodređeno vreme otkaz se može dati uvek osim u ne vreme za razliku od ugovora o zakupu, koji je zaključen na određeno vreme, koji prestaje usled otkaza samo ako su se stekli zakonom propisani ili ugovoreni razlozi za otkaz.¹⁵ Međutim čl. 597 st.1 ZOO, propisano je da ugovor o zakupu čije trajanje nije određeno u ovom slučaju (kako sudi navodi u obrazloženju presude) prestaje otkazom koji svaka strana može dati drugoj strani poštujući određeni otkazni rok, ukoliko nije drugačije ugovoreno.

Otkazni rok iznosi osam dana, pri čemu se otkaz može dati uvek osim u ne vreme. Primenom navedene zakonske odredbe, proizilazi da je u konkretnom slučaju ugovor o zakupu između parničnih stranaka prestao otkazom, koji je tužilac dao tuženom u pismenoj formi dopisom 11.12.2007.godine, kao da je istekom roka od osam dana od prijema navedenog otkaza tuženi bio dužan da se iseli iz zakupljenog stana. Iz svega navedenog smatramo da je ugovor o zakupu svakako

prestao. Činjenica da li je isti prestao protekom vremena na koji je zaključen ili otkazom, nije od uticaja na obavezu tuženog da se iz službenog stana (poslovnog prostora) iseli.

Ukoliko zakupac i posle opomene zakupodavca upotrebljava stvar protivno ugovoru i nameni i postoji opasnost znatne štete za zakupodavca, zakupodavac može otkazati ugovor bez davanja otkaznog roka (čl.582. ZOO). Ukoliko upotrebljava stvar, u ovom slučaju poslovnu prostoriju, protivno odredbi navedenog člana zakona, zakupodavac može da otkáže ugovor bez otkaznog roka shodno čl. 581 ZOO. Neophodno je prethodno opomenuti zakupca, da poslovnu prostoriju koristi u skladu sa ugovorom.¹⁶ Ukoliko zakupac ne postupi po upozorenju, zakupodavac stiče pravo na otkaz ugovora o zakupu.

Zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu poslovne prostorije zakupcu iz razloga što su ove prostorije potrebne zakupodavcu, ali se osnovanost otkaza ugovora mora ceniti prema okolnostima da li su sporne prostorije potrebne zakupodavcu za obavljanje samostalne zanatske delatnosti.¹⁷

7. ZAKLJUČAK

Zakup prestaje na osnovu otkaza koji svaka ugovorna strana može dati drugoj, pridržavajući se pravila o otkaznim rokovima. Otkaz predstavlja pravnu moc, kojom se jednostranom izjavom volje prekida ugovor o zakupu.

U navedenom primeru sudske presude celokupnu odluku prvostepeni sud je bazirao na samo na jednoj činjenici, tj. na postojanju ili ne postojanju otkaza Ugovora o zakupu stana. Ne upuštajući se u suštinu stvari, sud pogrešno primenjuje materijalno pravo, zbog čega je i relevantno činjenično stanje ostalo neutvrđeno. Protiv ove presude moguće je uložiti žalbu Visem sudu u određenom roku.

¹³ Odluka Vrhovnog suda Srbije Rev.br. 4058/98 od 02.09.1998.g., Profisistem.

¹⁴ Otkaz ugovora o zakupu stana, ZOO čl.597

¹⁵ Presuda Višeg trgovinskog suda, V. Pž.2040/2006 od 12.06.2006.g., Profisistem.

¹⁶ Janić, M., Milisavljević, O., Mirić, S., *Izgradnja, održavanje i korišćenje poslovnog prostora*, Beograd, 1995. str.26.

¹⁷ Rešenje Vrhovnog suda Srbije, Gz.br.156/81, od 11.06.1982. Sudska praksa.

LITERATURA

- [1] Babić, I., Petrović, Z., Obligaciono pravo, Beograd, 2004.
- [2] Draškić, M., Zaključivanje ugovora, Beograd, 1986.
- [3] Janić, M., Millisavljević, O., Mirić, S., Izgradnja, održavanje i korišćenje poslovnog prostora, Beograd, 1995.
- [4] Mijačić, M., Obligacioni ugovori, Savremena administracija, Beograd, 1988.
- [5] Perović, S., Obligaciono pravo, Privredna štampa, Beograd, 1980.
- [6] Petrovic, Z., Ugovor o zakupu, Pravo teorija i praksa br.9-10/2005.
- [7] Radisic, J., Obligaciono pravo, Beograd, 2004.

