

ZAKON O ZAKUPU I PRODAJI POSLOVNOG PROSTORA - primjena u praksi -

*Zakonom o zakupu poslovnog prostora iz 1996. uređeno je zasnivanje zakupa, međusobna prava i obveze stranaka i prestanak zakupa. Uređenje tih odnosa posebnim zakonom smatralo se opravdanim zbog specifičnosti zakupa kad je predmet zakupa poslovni prostor. U referatu se razmatraju pojedina pitanja koja su u primjeni navedenog Zakona izazvala dvojbe, ili su se pokazala kao sporna. O nizu tih pitanja izjašnjavala se sudska praksa koja je korištena u referatu da bi se pokazalo u kojim okvirima je određena materija raspravljana.
Ključne riječi: zakup, poslovni prostor*

I. UVOD

Izuzetno važno područje pravnog statusa i raspolaganja poslovnim prostorom, u hrvatskom je zakonodavstvu niz godina, a tako i danas, uređeno posebnim propisima.

Stupanjem na snagu Zakona o zakupu poslovnog prostora 5. studenog 1996. godine ("Narodne novine", broj 91/96, 124/97, 174/04 koji, nakon najnovijih izmjena i dopuna¹ nosi naziv Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora, u daljnjem tekstu: Zakon o zakupu poslovnog prostora ili ZZPP uz pojedine članke) prestao je važiti Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama ("Narodne novine", broj 52/71, u daljnjem tekstu: ZPZP) koji je, kao posebni zakon, regulirao to područje.

Smatralo se da ta materija i nadalje treba biti uređena posebnim zakonom pa je, u svezi s time, u obrazloženju koje je dano prilikom donošenja Zakona o zakupu poslovnog prostora, između ostalog navedeno:

"Upravo zbog specifičnosti zakupa poslovnoga prostora, osobito u pogledu prava i obveza zakupodavca i zakupnika ocjenjuje se potrebnim važeći Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama staviti izvan snage, a umjesto njega donijeti novi Zakon, usklađen s Ustavom Republike Hrvatske, kojim će se i nadalje kao posebnim Zakonom (lex specialis) urediti pitanje zasnivanja i prestanka zakupa, te prava i obveze ugovornih strana kada se zakup zasniva na poslovnom prostoru.

Stoga se predloženim Zakonom normiraju upravo one osobitosti odnosa između zakupodavca i zakupnika koje proizlaze iz činjenice da je predmet zakupa poslovni prostor. To su primjerice odredbe o održavanju poslovnoga prostora u određenom stanju, o tekućim i izvanrednim popravcima, izvođenju radova radi poboljšanja kvalitete ili modernizacije

¹ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnog prostora objavljen u "Narodnim novinama", broj 174/04.

zakupljenog prostora za vrijeme trajanja zakupa, pravima zakupnika na preinake poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, o podzakupu, o načinu otkaza ugovora o zakupu i sl."²

Zakon o zakupu poslovnog prostora donesen je istovremeno sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 73/00, u daljnjem tekstu: Zakon o vlasništvu, ili uz pojedine članke: ZV) i Zakonom o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96, 48/98, 66/98, u daljnjem tekstu: Zakon o najmu), pa je možda upravo značaj tih zakona bio razlogom da donošenje i stupanje na snagu Zakona o zakupu poslovnog prostora, čini se, nije izazvalo pažnju u onoj mjeri koju zaslužuje predmet reguliranja tog Zakona.

Međutim, ubrzo nakon njegova stupanja na snagu, upravo neizbježna prisutnost tog obveznopravnog odnosa u pravnom prometu u različitim gospodarskim djelatnostima potakla je niz pitanja u svezi s njegovom primjenom.

To pokazuje i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 174/04, u daljnjem tekstu: ZID ZZPP) kojim se uređuje zasnivanje zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba, te pravnih osoba u njihovom vlasništvu i pretežnom vlasništvu, te omogućuje sadašnjim zakupnicima kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.

Razlozi njegova donošenja obrazlažu se interesom Republike Hrvatske da se potakne razvoj malog gospodarstva i potrebne izmjene dosadašnjih odredaba kako bi se izbjegli "mogući veći poremećaji u sektoru malog poduzetništva".³

– Zakon o zakupu poslovnog prostora bio je jedna od tema no više Zajedničkih sastanaka predstavnika Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske i predstavnika građanskih odjela županijskih sudova (u daljnjem tekstu: Zajednički sastanak Vrhovnog suda RH i županijskih sudova) na kojima je raspravljano o pitanjima za koja se smatralo da bi se mogla pokazati kao sporna ili su se kao takva već pokazala u određenim predmetima.

U okviru ovog referata osvrnut ćemo se na pojedina pitanja u svezi s tumačenjem i primjenom Zakona o zakupu poslovnog prostora, prvenstveno na ona koja su se mogla uočiti kao otvorena i dvojbeni.

U svezi s time koristili smo dostupnu sudsku praksu i to kako onu koja se formirala uz primjenu Zakona o zakupu poslovnog prostora, tako i onu nastalu uz primjenu ranije važećih propisa, u okvirima u kojima ona i nadalje može biti aktualna (npr. zbog identit nosti nekih zakonskih odredaba) odnosno u kojima ukazuje na određene razlike u ranijoj i sadašnjoj regulativi.

Smatramo stoga potrebnim naglasiti da svrha ovog izlaganja nije sveobuhvatna analiza i cjeloviti prikaz sadržaja odredaba Zakona o zakupu poslovnog prostora.

Težište je, naprotiv, na pojedinim pitanjima koja su se već javila u svezi s njegovom primjenom u praksi, ili su se, neovisno o tome, mogla uočiti kao značajna, otvorena pa i problematična.

Pri tome je nužno izložiti i sadržaj niza zakonskih odredaba, koliko je to potrebno za razumijevanje onih pitanja koja su predmet raspravljanja u okviru ovog referata.

Uz određena pitanja razmatrat ćemo i odredbe Zakona o izmjenama i dopunama ZZPP kojima su: izmijenjeni čl. 1. st. 1. (tako da zakon uređuje i prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske) i čl. 6. (u kojem se brišu st. 5. i 6.); dodan je čl. 6.a/ (davanje u zakup putem javnog natječaja poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i drugih osoba, javnog prava, o pravu prvenstva i dr.); dodana Glava IV. o prodaji poslovnog prostora.

Imajući na umu sve navedeno nastojat ćemo izložiti problematiku vezanu uz:

² Konačni prijedlog Zakona o zakupu poslovnog prostora, Zagreb, srpanj 1996., u daljnjem tekstu: Konačni prijedlog ZZPP, obrazloženje str. 13 i 14.

³ Obrazloženje Prijedloga ZID ZZPP, str. 1. i 2.

- primjenu propisa,
- zasnivanje zakupa,
- prava i obveze stranaka,
- prestanak zakupa,
- nadležnost.

II. PRIMJENA ZAKONA

II/1. Općenito

Izmijenjenim odredbama članka 1. stavak 1. Zakona o zakupu poslovnog prostora⁴ dodane su odredbe o prodaji poslovnog prostora, pa je predviđeno da taj Zakon uređuje:

- zasnivanje zakupa poslovnog prostora
- prestanak zakupa poslovnog prostora, te
- međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupoprimca
- prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.

Odredbama čl. 1. st. 2. ZZPP propisano je da se na odnose koji nisu uređeni tim Zakonom primjenjuju opći propisi obveznog prava o zakupu.

Nadalje, odredbe Zakona ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe (čl. 1. st. 3.).

Polazeći od tih odredaba, kad govorimo općenito o propisima odnosno o zakonu koji dolazi do primjene na odnose zakupa poslovnog prostora, mislimo na primjenu odredaba Zakona o zakupu poslovnog prostora, kao i na primjenu općih propisa, Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 112/99, u daljnjem tekstu: Zakon o obveznim odnosima ili uz pojedine članke: ZOO) ukoliko se primjenjuje i na taj poseban slučaj zakupa.

Treba, međutim, dodati da odredbe koje se odnose na zakup poslovnog prostora sadrže i neki drugi posebni propisi (tako npr. Zakon o zdravstvenoj zaštiti ("Narodne novine", broj 75/93), Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine - "Narodne novine", broj 92/96, 33/99, 92/99, 80/02, 81/02, u daljnjem tekstu: Zakon o naknadi) koji nisu predmet posebnog razmatranja u okviru ovog referata.

II/2. Primjena općih propisa

U svezi s primjenom Zakona o zakupu poslovnog prostora, dvojbu u tumačenju izazvala je odredba čl. 1. st. 2. ZZPP koja izričito upućuje na "primjenu općih propisa obveznog prava o zakupu".

Time je bitno izmijenjena dotadašnja zakonska regulativna jer ranije važeći posebni zakon, tj. Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama, nije sadržavao odredbu koja bi upućivala na primjenu općih propisa o zakupu.

⁴ Članak 1. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"(1) Ovim Zakonom uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) Na odnose koji nisu uređeni ovim Zakonom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.

(3) Odredbe ovoga Zakona ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe."

Istovremeno su opći propisi o zakupu sadržani u Zakonu u obveznim odnosima, odredbama čl. 568. izričito isključili svoju primjenu na zakupe uređene posebnim zakonom.⁵

Zakonodavac je, inače, obrazlažući potrebu donošenja posebnog zakona o zakupu poslovnog prostora naglašavao da se odredbe Zakona o obveznim odnosima "odnose na sve vrste stvari, pa su njegove odredbe uopćene i u nedovoljnoj mjeri uzimaju u obzir posebnosti koje proizlaze iz činjenice da je predmet zakupa poslovni prostor. Pored posebnosti uvjetovanih prirodom poslovnoga prostora, kao objekta zakupa (održavanje, korištenje zajedničkih uređaja, preinake i sl.) u ovom Zakonu (misli se na Zakon o zakupu poslovnog prostora) propisane su i posebnosti glede zakupa poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i drugih pravnih osoba javnoga prava."⁶

Smatrali smo korisnim izložiti stajališta zakonodavca kojim obrazlaže potrebu donošenja posebnog Zakona o zakupu poslovnog prostora jer ona nesumnjivo mogu poslužiti, barem u određenoj mjeri, kod odlučivanja o okvirima primjene općih propisa.

U razdoblju ranije važećih propisa, tj. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama sudska praksa je, u slučaju zakupa, razgraničavala primjenu općih propisa obveznog prava zatim primjenu općih propisa o zakupu te primjenu posebnih zakona za pojedine vrste zakupa.

Tako prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1485/96 od 18. travnja 2000. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2000, sent. 29) "sudovi su pravilno ocijenili da se ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može raskinuti prostom izjavom u smislu čl. 124. ZOO kako to pogrešno revident nalazi, jer se na sporni ugovorni odnos te odredbe i ne primjenjuju (čl. 568. ZOO - "Narodne novine", br. 53/91), već posebne odredbe Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama (čl. 41. i 49.), pa ni sama predaja jednog primjerka ključeva od poslovnog prostora tužitelju nema i ne može imati značenje raskida spornog ugovornog odnos".

Smatramo, da ne bi trebalo biti sporno, da odredbe čl. 568. ZOO ne otklanjaju mogućnost da lex specialis uputi na primjenu općih propisa o zakupu i u slučaju zakupa uređenog posebnim propisom, kao što je to učinjeno Zakonom o zakupu poslovnog prostora.

Postavlja se, međutim, pitanje, kada i u kojim granicama to dovodi do primjene općih odredaba Zakona o obveznim odnosima o zakupu i na zakup poslovnog prostora.

a) U svezi s primjenom čl. 1. st. 2. ZZPP koji upućuje na primjenu općih propisa o zakupu, kad se radi o odnosima koji nisu uređeni tim Zakonom, treba prvenstveno istaći da odgovor na pitanje da li je neki odnos uređen određenim zakonom, nije uvijek nedvojbena i u praksi se, u primjeni različitih zakona, to pitanje pokazalo spornim.

Npr. u primjeni posebnih zakona koji sadrže odredbe o radnim odnosima a upućuju i na podrednu primjenu općih radnopravnih propisa, često je bilo sporno da li je neki odnos cjelovito uređen posebnim zakonom i da li ima mjesta primjeni općih propisa radnog prava.

Ista se dvojba javila i u primjeni Zakona o zakupu poslovnog prostora.

O tome je raspravljano na Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda RH i županijskih sudova (16. i 17. prosinca 1999.g.).

Jedno od pitanja u svezi s kojim se postavila takva dvojba, odnosilo se na prestanak ugovora o zakupu sklopljenog na određeno vrijeme.

Smatramo korisnim izložiti dileme koje su se javile kod razmatranja tog pitanja, jer nam se čini da pokazuju u kojim se okvirima, i u drugim slučajevima, mogu pojaviti sporna pitanja tumačenja i primjene čl. 1. st. 2. ZZPP.

⁵ Odredbe članka 568. Zakona o obveznim odnosima glase:
"Odredbe ove glave neće se primjenjivati na zakupe uređene posebnim propisima."

⁶ Konačni prijedlog ZZPP, Zagreb, srpanj 1996. str. 23.

Odredbama čl. 23. ZZPP predviđeno je, da ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je sklopljen.

Postavilo se pitanje, da li bi, u situaciji kad Zakon o zakupu poslovnog prostora, ne predviđa prešutno obnavljanje takvog ugovora, moglo doći do primjene odredaba čl. 596. ZOO koje predviđaju prešutno obnavljanje ugovora o zakupu sklopljenog na određeno vrijeme.⁷

Mišljenja i argumentacija nisu bili jedinstveni.

Prema jednom mišljenju, člankom 23. ZZPP uređen je prestanak ugovora o zakupu sklopljenog na određeno vrijeme pa, stoga, u smislu odredbe čl. 1. st. 2. ZZPP, nema osnova za primjenu općih odredaba o zakupu, dakle odredbe članka 596. ZOO-a.

Dodaje se i to da izostanak izričite odredbe o tome u posebnom zakonu (iako je postojala u ranije važećem zakonu pa i u Prijedlogu prilikom donošenja novog zakona) pokazuje namjeru zakonodavca da se izbjegne mogućnost prešutnog obnavljanja ugovora.

Prema drugom mišljenju, također se smatra, da ne bi dolazilo do podredne primjene odredbe članka 596. ZOO, o prešutnom obnavljanju ugovora, iz već naprijed navedenih razloga, tj. budući da je prestanak ugovora o zakupu sklopljenog na određeno vrijeme uređen odredbama čl. 23. Zakona o zakupu poslovnog prostora. Ističe se, međutim, da nema razloga da se mogućnost prešutnog obnavljanja ugovora ne prihvati i u slučaju zakupa poslovnog prostora, budući da se ne može zanemariti činjenica daljnjeg izvršavanja ugovora o zakupu nakon proteka roka na koji je zaključen ali to ne znači da dolazi do analogne primjene čl. 596. ZOO, tj. do prešutnog obnavljanja ugovora pod pretpostavkama koje predviđaju te odredbe. Naprotiv, u svakom konkretnom slučaju treba ocijeniti sadržaj odnosa među strankama nastalog nakon proteka roka na koji je ugovor sklopljen odnosno ispitati pravu volju stranaka i suglasno tome utvrditi sadržaj njihovog odnosa, tj. da li on ima značaj obnavljanja ugovora i pod kojim pretpostavkama.

Pri tome, smatra se, mogućnost stranaka da produže trajanje ugovora o zakupu, nakon isteka ugovorenog vremena proizlazi, ne iz primjene propisa Zakona o obveznim odnosima o zakupu, već iz dispozitivnosti odredaba o načinu prestanka ugovora o zakupu.

To stoga, obrazlaže se nadalje, jer upućivanje na primjenu općih propisa obveznog prava o zakupu znači ujedno i upućivanje na primjenu općeg dijela Zakona o obveznim odnosima pa tako i na primjenu općih načela obveznih odnosa, a jedno od tih je i načelo dispozitivnosti.

Ovdje smatramo, potrebnim dodati da, neovisno o upućivanju posebnog zakona na primjenu općih propisa, opći dio Zakona o obveznim odnosima vrijedi za sve ugovore pa se tako i načelo dispozitivnosti primjenjuje i na ugovor o zakupu poslovnog prostora ako zakonom nije drugačije predviđeno.⁸

O dispozitivnosti odredaba o prestanku ugovora o zakupu poslovnog prostora izjašnjavala se i sudska praksa u primjeni ranije važećih propisa, ali smatramo da se to stajalište i nadalje može primjenjivati budući da, u izloženom smislu, ne bi trebala biti sporna dispozitivnost odredaba Zakona o zakupu poslovnog prostora o prestanku zakupa.

⁷ Članak 596. Zakona o obveznim odnosima u cijelosti glasi:

"(1) Kad nakon proteka vremena za koje je ugovor o zakupu bio sklopljen zakupac produži upotrebljavati stvar, a zakupodavac se tome ne protivi, smatra se da je sklopljen nov ugovor o zakupu neodređenog trajanja, pod istim uvjetima kao i prethodni.

(2) Osiguranja koja su treće osobe dale za prvi zakup prestaju protekom vremena za koje je bio zaključen."

⁸ Mladen Pavlović: Aktualnosti zakupa poslovnog prostora, Hrvatska pravna revija, srpanj 2002. str. 66. (dalje: M.Pavlović, op. cit.)

Tako prema odluci Vrhovnog suda RH broj Gzz-15/93 od 28. listopada 1993.g. (objavljena u "Izboru odluka" 1994, sent. 70) "odredbe Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama koje se odnose na pitanje načina prestanka ugovora o zakupu poslovnih prostorija i predaje u posjed poslovne prostorije nisu kogentne naravi, pa dispozitivno odstupanje ne dovodi do ništavosti ugovornih utanačenja"

U obrazloženju te odluke, između ostalog se navodi: "Odredbom čl. 103. Zakona o obveznim odnosima - ZOO ("Narodne novine", br. 53/91, 73/91) propisana je sankcija ništavosti za ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prinudnim propisima te moralu društva. Sporazum stranaka kojim su odredile prestanak i regulirale način prestanka ugovora o zakupu zbog neizvršavanja ugovornih obveza (neplaćanja zakupnine), te pretpostavke u ispunjenju kojih je zakupodavac ovlašten ući u posjed poslovnih prostorija u tom slučaju, nesumnjivo da odstupa od odredbi Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama i to kako propisanih načina prestanka ugovora o zakupu poslovnih prostorija, tako i zakonom predviđene procedure za ostvarivanje posjeda.

Međutim, po nalaženju ovoga suda takvo odstupanje ne opravdava ujedno i zaključak o ništavosti sporne ugovorne odredbe. Doduše, u zahtjevu za zaštitu zakonitosti izričito se ne navodi s kojim bi prinudnim (prisilnim) propisom navedeno utanačenje bilo u suprotnosti, a što bi tek imalo za učinak ništavost spornog uglavka. Naime, iako se radi o zakupu poslovnih prostorija, riječ je o obvezno-pravnom - ugovornom odnosu stranaka gdje inače vrijedi pravilo poštivanja autonomije volje stranaka i slobode ugovaranja. Stoga, iako je ugovor o zakupu kada je riječ o zakupu poslovnih prostorija reguliran posebnim zakonom - Zakonom o poslovnim zgradama i prostorijama to ujedno ne opravdava i zaključak o kogentnostnoj naravi svih normi toga Zakona. Naprotiv, po nalaženju ovoga suda, ukoliko su u pitanju one odredbe toga Zakona koje se odnose na pitanje mogućeg načina prestanka ugovora o zakupu poslovnih prostorija i procedure kako ostvariti posjed nakon prestanka ugovora, one nisu kogentne naravi, već dispozitivne odstupanje od kojih ne dovodi i do ništavosti ugovornih utanačenja. Ovo tim više što se za sporno utanačenje ne može zaključiti da bi bilo u suprotnosti sa samim smislom ugovora o zakupu poslovnih prostorija."

Prema stajalištu zauzetom u odluci Vrhovnog suda RH, Rev-3218/99 od 11. prosinca 2002. također proizlazi da u slučaju kad je nakon proteka vremena na koje je ugovor o zakupu poslovnog prostora bio sklopljen, zakupac nastavio koristiti poslovni prostor, ugovor o zakupu nije prešutno obnovljen na neodređeno vrijeme u smislu odredaba čl. 596. Zakona o obaveznim odnosima, već je potrebno utvrditi pravu volju stranaka o sadržaju njihovog međusobnog odnosa.

U razlozima te odluke, između ostalog, je navedeno:

"Nije sporno da su stranke dana 11. listopada 1994. godine sklopile ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme od jedne godine i da je prema tome vrijeme na koje je ugovor sklopljen isteklo 11. listopada 1995. godine. Tužitelj je ustao tužbom dana 4. kolovoza 1997. godine sa zahtjevom da mu tuženik poslovni prostor preda u posjed jer ga drži bez pravne osnove. Tuženik pak smatra da je ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prešutno postao ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme time što je on nastavio koristiti poslovni prostor i nakon proteka vremena na koje je ugovor bio sklopljen, pa je stoga ustao protutužbom dana 9. studenog 1998. godine za utvrđenje da je ugovor o zakupu na određeno vrijeme postao ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme.

Primjenjujući materijalno pravo na utvrđeno činjenično stanje pravilno nižestupanjski sudovi nalaze da temeljem čl. 23. st. 1. Zakona o zakupu poslovnoga prostora ("Narodne novine" br.91/96, dalje: ZZPP) ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen. I prema pravnom shvaćanju ovog suda ugovor nije prešutno obnovljen na neodređeno vrijeme u smislu čl. 596. Zakon o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 112/99, dalje: ZOO) time što je

tuženik nastavio koristiti poslovni prostor i nakon proteka vremena za koje je ugovor o zakupu bio sklopljen, jer se odredbe ZOO kojima je uređen ugovor o zakupu (čl. 567. do 599) ne primjenjuju na zakupe uređene posebnim propisima (čl. 568. ZOO).

Pravilno su stoga nižestupanjski sudovi odbili protutužbeni zahtjev na utvrđenje da je ugovor o zakupu od 11. listopada 1994. godine, koji je bio sklopljen na određeno vrijeme, postao ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme. Taj ugovor je prestao istekom vremena na koji je sklopljen (istekom 11. listopada 1995.godine) i nije postao ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme, odnosno nije prešutno obnovljen na neodređeno vrijeme pod istim uvjetima.

Za sada je međutim preuranjen zaključak nižestupanjskih sudova da tuženik poslovni prostor drži u posjedu bez pravne osnove. Činjenica da ugovor o zakupu na određeno vrijeme od 11. listopada 1994. godine nije više pravna osnova po kojoj tuženik koristi i drži u posjedu tužiteljev poslovni prostor ne znači da za to ne postoji neka druga valjana pravna osnova.

Prema shvaćanju ovog Vrhovnog suda RH za ishod spora relevantno je ponašanje stranaka nakon isteku vremena na koji je ugovor o zakupu sklopljen, pa je stoga bilo potrebno ocijeniti sadržaj odnosa među strankama nastalog nakon isteka vremena na koji je ugovor sklopljen. Potrebno je ispitati pravu volju stranaka (je li tuženik nastavio koristiti poslovni prostor unatoč protivljenju tužitelja ili je to učinio uz izričitu ili prešutnu suglasnost tužitelja, je li tuženik plaćao i dalje zakupninu itd.), jer je moguće da su stranke sklopile novi ugovor o zakupu. Pod određenim uvjetima ugovor o zakupu može biti valjan i kada nije sklopljen u pisanom obliku, jer nisu isključeni od primjene opći propisi obveznog prava (arg. iz čl. 1. st. 2. ZZPP), pa tako ni odredba čl. 73. ZOO o konvalidaciji ugovora kojem nedostaje propisani oblik. Ako su stranke u cijelosti ili u pretežnom dijelu izvršavale obveze koje proizlaze iz ugovora o zakupu (ako je tuženik bez protivljenja tužitelja nastavio koristiti poslovni prostor i uredno plaćati zakupninu), onda se može smatrati da su sklopile pravovaljan ugovor o zakupu unatoč tome što nije sklopljen u pisanom obliku. Dakle, nije u pitanju prešutno obnavljanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme niti je taj ugovor dana 12. listopada 1995. godine "postao" ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme kako to smatra tuženik, ali je moguće da su stranke nakon toga (nakon isteka vremena na koje je prethodni ugovor bio sklopljen) sklopile novi ugovor o zakupu na opisan način, koji se može smatrati pravovaljanim unatoč tome što mu nedostaje pisani oblik ako su ispunjene pretpostavke iz čl. 73. ZOO."

Jedno drugo pitanje također je potaklo razmatranje primjene općih propisa obveznog prava, na zakup poslovnog prostora, a postavilo se u svezi s primjenom odredaba o pravu zadržanja. O tome se, također, raspravljalo na Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda RH i županijskih sudova održanom 16. i 17. prosinca 1999.

Suglasno je bilo mišljenje da u slučaju zakupa poslovnog prostora ima mjesta primjeni čl. 286. do 289. ZOO, kao općih odredaba o pravu zadržanja, iako taj institut nije normiran odredbama Zakona o obveznim odnosima koje se odnose na zakup, a niti Zakonom o zakupu poslovnog prostora.

Suglasni smo s navedenim stajalištem i smatramo da je to primjer opravdane primjene općih propisa obveznog prava u skladu sa ciljem i svrhom odredbe čl. 1. st. 2. ZZPP, koja, kako smo već izložili, upućuje i na primjenu općih odredaba Zakona o obveznim odnosima, koje se na odgovarajući način mogu primijeniti i na zakup poslovnog prostora. Budući da Zakon o zakupu poslovnog prostora ne sadrži odredbe o pravu zadržanja, a prema Zakonu o obveznim odnosima pravom zadržanja mogu biti osigurane sve novčane tražbine neovisno o tome iz koje vrste ugovora odnosno pravnog posla proizlaze nema zapreke da se institut prava zadržanja primijeni i na zakup poslovnog prostora.

Dakle, dileme nije bilo i ne bi trebalo biti o primjeni prava zadržanja i na zakup poslovnog prostora, ali su se u svezi s time javila neka druga sporna pitanja o čemu govorimo nastavno (Točka V/I), uz prestanak ugovora o zakupu.

U praksi će, sigurno, i nadalje biti spornih pitanja u svezi s primjenom općih propisa obveznog prava na zakup poslovnog prostora.

Usprkos dvojbi o tumačenju i domašaju odredaba čl. 1. st. 2. ZZPP, smatramo da one, upućujući na primjenu općih odredaba obveznog prava o zakupu, istovremeno ograničavaju mogućnost njihove primjene na one odnose koji "nisu uređeni ovim zakonom".

Iz toga slijedi da u onim slučajevima u kojima je Zakon o zakupu poslovnog prostora cjelovito uredio neki odnos (kao što se npr. smatra za prestanak ugovora o zakupu na određeno vrijeme) nema mjesta podrednoj primjeni općih propisa o zakupu.

Naglasili smo da odgovor na pitanje da li je neki odnos cjelovito uređen, određenim posebnim zakonom, nije uvijek nedvojbjen.

Ima, međutim, mišljenja da odredbe članka 1. stavak 2. ZZPP dopuštaju "izravnu primjenu općih propisa Zakona o obveznim odnosima o zakupu u svim slučajevima kad odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora nije izričito drukčije predviđeno."⁹ Smatramo ipak da citirane odredbe ne daju osnovu za primjenu općih odredaba u svim onim situacijama kad ti propisi sadrže odredbe koje ne nalazimo u Zakonu o zakupu poslovnog prostora.

Čini nam se da to nije bila namjera zakonodavca koji je, obrazlažući potrebu donošenja posebnog zakona upravo naglašavao specifičnost predmeta zakupa poslovnog prostora koju specifičnost opće odredbe o zakupu ne uzimaju dovoljno u obzir, o čemu smo već govorili.

U praksi će u svakom konkretnom slučaju trebati ocijeniti da li se radi o situaciji koja je uređena odnosno cjelovito uređena Zakonom o zakupu poslovnog prostora i ovisno o tome odlučiti da li ima osnova za primjenu općih propisa o zakupu.

b) Odredbama čl. 1. st. 3. Zakona o zakupu poslovnog prostora primjerice su navedeni slučajevi u kojima je isključena njegova primjena i to:

- kad se radi o privremenom korištenju poslovnog prostora,
- radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe.

Potrebno je, dakle, da su kumulativno ispunjene pretpostavke glede privremenog karaktera korištenja i određene svrhe korištenja.

U takvim slučajevima Zakon o zakupu poslovnog prostora neće se primijeniti iako je predmet korištenja poslovni prostor u smislu čl. 2. st. 1. ZZPP-a.

Zakon o zakupu poslovnog prostora neće se primijeniti niti u slučajevima korištenja odnosno zakupa prostora koji se u smislu čl. 2. st. 1. ne smatra poslovnim prostorom jer se na takve odnose taj Zakon također ne primjenjuje (čl. 1. st. 1. ZZPP).

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-3123/99 od 29. siječnja 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 28) "na odnose stranaka iz ugovora o zakupu otvorenog sajmenog prostora ne primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 91/96)."

U obrazloženju citirane odluke, navedeno je, između ostalog:

"Nije prihvatljiv revizijski navod tužitelja da je u predmetnom slučaju trebalo primijeniti odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 91/96) o zaključenju ugovora o zakupu na određeno vrijeme. Naime, prema odredbi čl. 2. st. 1. toga Zakona poslovnim prostorom u smislu toga zakona smatraju se poslovne zgrade, poslovne

⁹ M.Pavlović, op. cit. str. 72.

prostorije, garaže i garažna mjesta, a prema odredbi čl. 3. istog Zakona, poslovnim prostorijama smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti, koje u pravilu čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz. U konkretnom slučaju predmet ugovora je otvoreni sajmeni prostor sa izgrađenom infrastrukturom. Prema odredbi čl. 1. st. 2. istog Zakona na odnose koji nisu uređeni tim zakonom primjenjuju se opći propisi obveznog prava o zakupu, a ti propisi sadržani su u ZOO-u."

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-90/00 od 15. siječnja 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 27) "na ugovor o zakupu zemljišta ne primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 91/96) neovisno o tome što je na zemljištu postavljen montažni poslovni objekt."

U obrazloženju je, između ostalog navedeno:

"Utvrđeno je da su stranke 15. siječnja 1996. godine sklopile ugovor o zakupu čiji predmet je dio kč.br. 401/1 na kojoj je tuženik postavio montažni objekt.

Pogrešno smatra revident da se u konkretnom slučaju ima primijeniti Zakon o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 91/96). Naime, predmet zakupa u konkretnom slučaju nije bio poslovni prostor već zemljište na kojem je tuženik postavio montažni objekt radi obavljanja svoje poslovne djelatnosti, pa se u konkretnom slučaju primjenjuju odredbe ZOO-a o zakupu."

III. ZASNIVANJE ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA

Kao što smo već isticali Zakonom o zakupu poslovnog prostora uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika (čl. 1. st. 2. ZZPP).

Prema odredbama čl. 4. st. 1. ZZPP¹⁰, zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu (čl. 5. st. 1. ZZPP).¹¹

¹⁰ Članak 4. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"(1) *Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.*
 (2) *Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku.*
 (3) *Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. ovoga članka ništav je.*"

¹¹ Članak 5. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"(1) *Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.*
 (2) *Ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži u pravilu:*
 1. *naznaku ugovornih strana,*
 2. *podatke o poslovnom prostoru,*
 3. *djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,*
 4. *odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,*
 5. *rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,*
 6. *vrijeme na koje je ugovor sklopljen,*
 7. *iznos zakupnine i rokove plaćanja,*
 8. *odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,*
 9. *mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.*"

Navedenim odredbama pojmovno je određen zakup poslovnog prostora, subjekti zakupa, način zasnivanja ove vrste zakupnog odnosa te bitni sastojci i sadržaj ugovora o zakupu.

III/1. Pojmovno određenje

Prilikom donošenja Zakona o zakupu poslovnog prostora nije prihvaćena primjedba Odbora za zakonodavstvo, uz tekst članka 5. st. 1. ZZPP, da bi institut zakupa trebalo jasno definirati. Neprihvatanje primjedbe obrazloženo je time da je sadržaj ove odredbe već usvojeni pravni standard "propisan člankom 567. Zakona o obveznim odnosima. Sukladno tome, ovom odredbom se izrijekom propisuje da se ugovorom o zakupu zakupodavac obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor, a zakupnik se obvezuje za to mu platiti određenu zakupninu."

Ovdje treba naglasiti da se, prema odredbama čl. 5. st. 1. ZZPP, zakupodavac obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor **na korištenje**.

Korištenje obuhvaća uporabu stvari s pravom crpljenja plodova.¹²

Upravo u svezi s time napominje se, da se definicija zakupa koja govori o korištenju u biti ne razlikuje od one iz Zakona o obveznim odnosima, iako se prema odredbama čl. 567. st. 1. stvar daje na uporabu, a ne na korištenje, budući da prema odredbama čl. 567. st. 2. "uporaba obuhvaća i uživanje stvari pod kojom se podrazumijeva pribiranje plodova" što znači da korištenje obuhvaća uporabu stvari proširenu pravom crpljenja plodova.¹³

Zakonodavac je, nesumnjivo, prihvaćajući pojam "korištenja" imao na umu takvo njegovo šire značenje, svojstveno institutu zakupa pa tako i zakupu poslovnog prostora.

To je vidljivo i iz obrazloženja koje je dato prilikom donošenja Zakona o zakupu poslovnog prostora, a u svezi s odbijanjem prijedloga da se umjesto izraza zakup upotrijebi izraz najam, pri čemu je navedeno sljedeće: "Naime, u pravnoj teoriji pravi se razlika između uporabe i korištenja kao dvaju vlasničkih ovlaštenja pri čemu je korištenje širi pojam jer obuhvaća i crpljenje plodova. Sukladno tome neplodonosne stvari daju se na uporabu, a plodonosne na korištenje. Ako je predmet ugovora uporaba stvari za plaću riječ je o najmu, a ako se daje na korištenje tada je riječ o zakupu. Vladajuće je gledište u pravnoj teoriji i praksi da se prostori namijenjeni za obavljanje djelatnosti daju na korištenje odnosno zakup, jer omogućuju korisniku stjecanje prihoda obavljanjem poslovne djelatnosti u njima. Djelatnost koja zahtijeva poslovni prostor ne može dati prihod bez poslovnog prostora."

III/2. Oblik ugovora

Ugovor o zakupu poslovnog prostora jedna je od vrsta ugovora o zakupu.

Kao pravne karakteristike ugovora o zakupu navode se konsenzualnost, neformalnost, recipročnost, naplativost (teretnost), trajnost, imenovanost, stvarnopravnost (kad se radi o zakupu nekretnina).¹⁴

¹² Mladen Vedriš, Petar Klarić: Građansko pravo, Zagreb, 1998. st. 193 (dalje: M.Vedriš – P.Klarić, op. cit.)

¹³ - M.Vedriš – P.Klarić, op. cit. str. 487

- U predloženim izmjenama ZOO-a, u odredbama koje se odnose na zakup, uporaba je zamijenjena korištenjem.

¹⁴ Vilim Gorenc: Zakon o obveznim odnosima s komentarom, Zagreb, 1998. st. 739 (dalje: V.Gorenc, op. cit.)

Mladen Žuvela: Ugovor o zakupu poslovnih prostorija, Godišnjak 2, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, 1995. st. 182 (dalje: M.Žuvela, op. cit.)

Međutim, za oblik ugovora o zakupu poslovnog prostora ne vrijedi načelo neformalnosti.

Naprotiv odredbama čl. 4. st. 2. ZZPP predviđeno je da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa u pisanom obliku.

Izričito je propisana sankcija ništavosti (čl. 4.s t. 3. ZZPP) kad je ugovor o zakupu sklopljen protivno tim odredbama, dakle u slučaju nedostatka pisanog oblika.

Smatramo, međutim, da i u slučaju ugovora o zakupu poslovnog prostora mogu doći do primjene opće odredbe čl. 73. Zakona o obveznim odnosima o konvalidaciji ugovora koji nije sklopljen u propisanom pisanom obliku, ako su ga ugovorne strane izvršile u cijelosti ili u pretežnom dijelu.

Prema stajalištu sudske prakse, da bi se ugovor smatrao izvršenim u pretežnom dijelu potrebno je da ga svaka od stranaka izvrši u pretežnom dijelu.

U sudskoj praksi članak 73. ZOO primjenjivao se i u slučajevima u kojima je zakonom bila predviđena sankcija ništavosti zbog nedostatka propisanog oblika (npr. kod ugovora o prodaji nekretnina).

Takva stajališta zauzimala je sudska praksa (ne uvijek dosljedno) i u svezi s ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Tako prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-208/96 od 19. siječnja 2000. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2000, sent. 34) "valjan je usmeni ugovor o zakupu koji je izvršen u pretežnom dijelu"

U razlozima te presude rečeno je, između ostalog: "Neosnovani su revizijski razlozi da usmeni ugovor ne bi proizvodio pravne učinke, jer da se ugovor o zakupu zaključuje u pismenoj formi. Ovo stoga, kako to zaključuju i nižestupanjski sudovi i ugovori za koje se po odredbi čl. 73. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 112/99), traži pismena forma, a sačinjeni su usmeno, proizvode pravne učinke i smatraju se pravno valjanim, ako su izvršeni u pretežitom dijelu, o čemu se u nazočnom slučaju i radi, jer je tuženik tužitelju plaćao po 700 DEM mjesečno."

Isto tako u odluci Vrhovnog suda RH, Rev-219/98 od 20. rujna 2000. (objavljenoj u "Izboru odluka" 1/2001, sent. 38) zauzeto je stajalište da je valjan usmeni ugovor o zakupu poslovnih prostorija kad su ga ugovorne strane u cijelosti izvršavale (od 15. prosinca 1991. do kraja 1992. godine).

Također i prema odluci Vrhovnog suda RH, II-Rev-174/98 od 30. siječnja 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 32) "valjan je usmeni ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je izvršavan tako da je zakupodavac predao posjed i da se zakupac nalazi u posjedu poslovnog prostora i da je izvjesno vrijeme plaćao zakupninu".

U obrazloženju se, između ostalog, navodi:

"Kraj utvrđenja nižestupanjskih sudova, da su stranke sklopile usmeni ugovor o zakupu, na temelju kojeg tuženik drži u posjedu poslovne prostorije i da je tuženik stanovito vrijeme tužitelju isplaćivao zakupninu, iz čega slijedi da je ugovor o zakupu u cijelosti izvršen, pravilnim se pokazuje zaključak nižestupanjskih sudova, da je i usmeni ugovor o zakupu, koji je izvršavan, valjan i da proizvodi pravne učinke. Takav zaključak utemeljen je na odredbi čl. 73. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99 – dalje: ZOO)."

Pravno shvaćanje da je valjan i usmeni ugovor o zakupu poslovnog prostora ako je u međuvremenu izvršavan u cijelosti ili u pretežnom dijelu nalazima i u ranijoj sudskoj praksi.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Gzz-51/73 od 26. rujna 1973. "pitanje pismenog oblika ugovora o zakupu poslovnih prostorija kao pretpostavke za njegovu valjanost od

važnosti je dok ugovor još nije izvršen. Kad je međutim usmeni ugovor o zakupu poslovnih prostorija u cijelosti ili u najvećem dijelu izvršen onda pomanjkanje zakonom predviđene forme ugovora nije više od važnosti (pravno pravilo iz paragrafa 1432. bivšeg OGZ-a)."

Isto i odluka Vrhovnog suda RH, II-Rev-57/86 od 28. kolovoza 1986. (objavljena u "Pregledu sudske prakse", dalje: PSP 33/84).

Što se tiče oblika izmjena i dopuna ugovora o zakupu poslovnog prostora trebalo bi, također, primijeniti odredbe Zakona o obveznim odnosima (čl. 67. st. 2.) prema kojima propisani oblik važi i za sve izmjene i dopune ugovora.

Kasnije usmene dopune bile bi valjane samo ako se radi o sporednim točkama o kojima u formalnom ugovoru ništa nije rečeno (čl. 67. st. 3. ZOO).

U slučajevima u kojima nema osnova za primjenu odredaba čl. 67. st. 2. ZOO, izmjene i dopune moraju biti zaključene u pisanom obliku.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1232/80 od 3. rujna 1980. "ne samo ugovor o zakupu poslovnih prostorija već i njegove izmjene, da bi imale pravni učinak, moraju biti zaključene u pismenom obliku (čl. 22. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama). Zato ako izmjena ugovora nije učinjena u pismenom obliku, ugovor i dalje važi u nepromijenjenom sadržaju."

"Izmjena ugovora o zakupu poslovnih prostorija, u pogledu poslovne djelatnosti koju će zakupac vršiti, koja nije izvršena u pismenom obliku, nema pravni učinak" (Vrhovni sud RH, Rev-1221/83 od 22. prosinca 1983.).

Međutim, smatramo da, naprijed izloženo pravno shvaćanje, o valjanosti usmenog ugovora o zakupu poslovnih prostorija koji su stranke izvršile u cijelosti ili u pretežnom dijelu, treba primijeniti i na usmene izmjene i dopune takvog, dakle usmenog ugovora o zakupu.

U svezi sa zaključivanjem predugovora i njegovim oblikom sudska praksa zauzela je sljedeće stajalište: "Da bi predugovor o zakupu poslovnih prostorija obvezivao na zaključenje glavnog ugovora, mora biti zaključen u pismenom obliku i sadržavati bitne sastojke ugovora o zakupu poslovnih prostorija, a to su predmet zakupa i zakupnina." (Vrhovni sud Hrvatske, Rev-214/85 od 10. listopada 1985.)

Time se ustvari primjenjuju opći propisi čl. 45. ZOO-a.

Zakon o zakupu poslovnog prostora ne uređuje pitanje predugovora, pa nema zapreke da se u primjeni tog Zakona primijene opći propisi Zakona o obveznim odnosima.

III/3. Postupak zasnivanja zakupa

Zakon o zakupu poslovnog prostora ne sadrži posebne odredbe koje bi se općenito odnosile na postupak zasnivanja zakupa.

Iznimka je predviđena odredbama čl. 6. ZZPP o čemu govorimo u daljnjem izlaganju.

Odredbe o postupku prilikom zasnivanja zakupa ne sadrže niti opći propisi o zakupu, a nisu ih sadržavali niti ranije važeći posebni propisi (Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama).

U tom smislu izjašnjavala se i sudska praksa.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-2687/90 (objavljena u "Izboru odluka" 1994, sent. 67) "javno nadmetanje i oglašavanje javnog nadmetanja radi davanja u zakup poslovnog prostora nije zakonska obveza radne organizacije kao zakupodavca."

U obrazloženju se, između ostalog, ističe: "Javno nadmetanje i oglašavanje tog nadmetanja radi davanja u zakup poslovnih prostorija Zakonom o obveznim odnosima nije propisano, a ne proizlazi niti iz Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama: za radnu organizaciju kao zakupodavca takva obveza direktno ne proizlazi niti iz druge pravne norme,

pa stoga i prigovor revizije o propustu oglašavanja javnog nadmetanja u "javnom glasilu dostupnom svim građanima" nema osnove."

I prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1448/91 (objavljena u "Izboru odluka" 1993, sent. 75) "Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama ne sadrži odredbe po kojima bi se poslovne prostorije morale davati u zakup putem javnog nadmetanja."

Međutim, u čl. 6. ZZPP¹⁵ sadržane su odredbe o postupku davanja u zakup poslovnog prostora ako se radi o poslovnom prostoru koji je u vlasništvu određenih osoba i to:

- Republike Hrvatske,
- općina, gradova, županija i Grada Zagreba
- pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežnom vlasništvu (čl. 6. st. 1. ZZPP).

Zakonom o izmjenama i dopunama ZZPP brisani su st. 5. i 6. čl. 6. dok u preostalom dijelu (st. 1., 2., 3., 4. i 7.) čl. 6. nije izmijenjen.

Odredbama čl. 34. ZZPP predviđeno je da se "odredbe članka 6. ovoga Zakona odnose se i na poslovni prostor u društvenom vlasništvu na kojem Republika Hrvatska, općine, gradovi, županije i Grad Zagreb i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja (čl. 34. st. 1.).

Po odredbama ovoga Zakona dužne su postupiti i pravne osobe koje po posebnim propisima nisu provele pretvorbu društvenoga vlasništva prilikom davanja u zakup poslovnoga prostora na kojem imaju pravo raspolaganja ili korištenja (čl. 34. st. 2.)."

a) Za navedeni poslovni prostor propisano je da se daje u zakup putem javnog natječaja.

Uvjeti i postupak određuju se u skladu s odlukom Vlade Republike Hrvatske, županijske skupštine, gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno općinskog ili gradskog vijeća.

Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Vlada Republike Hrvatske, poglavarstvo županije, odnosno Grada Zagreba, grada ili općine, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe (čl. 6. st. 3. ZZPP).

Predviđeno je, također da će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona ponuda koja "uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine" (čl. 6. st. 4. ZZPP).

¹⁵ Odredba članka 6. Zakona o zakupu poslovnog prostora u dosadašnjem tekstu u cijelosti su glatile:

"(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba, te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnoga natječaja.

(2) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Vlade Republike Hrvatske, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno općinskoga ili gradskoga vijeća.

(3) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Vlada Republike Hrvatske, poglavarstvo županije, odnosno Grada Zagreba, grada ili općine, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

(4) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine."

(5) Ako sudjeluju i udovolje uvjetima postignutim na natječaju hrvatski invalidi Domovinskoga rata, razvojačeni hrvatski branitelji, članovi obitelji hrvatskih branitelja i civila poginulih, zatočenih ili nestalih i udruge invalida domovinskoga rata i druge udruge za koje to odredi ministar rada i socijalne skrbi imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora iz stavka 1. ovoga članka, osim u slučaju iz članka 35. stavka 3. ovoga Zakona. Ako više osoba ostvaruje prvenstveno pravo, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se odgovarajućom primjenom odredbe članka 29. stavka 1. Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 44/96.).

(6) Prije sklapanja ugovora o zakupu osobe iz stavka 1. ovoga članka dužne su pribaviti mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora od nadležnoga državnog pravobranitelja.

(7) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništav je."

Međutim iznimno, javni se natječaj ne bi provodio, odnosno prema Izmjenama i dopunama ZZPP, odredbama čl. 6a. predviđeno je da će zakupodavac sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Tek ako sadašnji zakupnik ne prihvati navedenu ponudu u roku od 30 dana, raspisalo bi se davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem bi početni iznos zakupnine bio onaj koji je ponuđen sadašnjem zakupniku.

U tom slučaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imale bi osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskoga rata i članova njihovih obitelji.

Nedvojbeno je da se tim odredbama doprinosi sigurnosti pravnog položaja sadašnjeg zakupnika, što je i bila svrha izmjena i dopuna ranije važećih odredaba čl. 6. ZZPP.

Sudska praksa bavila se i pitanjem pravnih karakteristika natječaja objavljenog u tisku u svezi sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-3771/99 od 3. veljače 2000. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2000, sent. 22) "natječaj objavljen u tisku kojim se poziva na stavljanje ponuda za sklapanje ugovora o zakupu poslovnih prostorija, nema značaj opće ponude (čl. 35. ZOO) za sklapanje ugovora."

U obrazloženju te odluke, između ostalog, se navodi: "Svrha raspisanog natječaja bila je prikupljanje pismenih ponuda, a sam natječaj nije bio ponuda, jer je u zaključku rečeno da će se poslovne prostorije dati u zakup po natječaju prikupljanjem pismenih ponuda, pa je prema tome osnovano pravno motrište nižestupanijskih sudova da sam natječaj ne predstavlja ponudu za sklapanje ugovora nego samo poziv, da se učini ponuda pod objavljenim uvjetima. Očito se radi o pozivu da se učine ponude pod objavljenim uvjetima u smislu čl. 35. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, u daljnjem tekstu: ZOO). U ovom pravnom odnosu također nema mjesta primjeni odredbe čl. 33. ZOO, na što upućuje revident. Naime, generalna ponuda iz čl. 33. ZOO je također ponuda, tj. unatoč toga što je ona upućena neograničenom broju osoba, odnosno neodređenom broju osoba ona, također, mora sadržavati sve sastojke ugovora koji se prema propisima smatraju bitnima za dotični pravni posao, te kod generalne ponude sadržaj ugovora određuje samo jedna strana. Prema tome, u ovom slučaju javnom objavom natječaja dana je mogućnost svima, a nepoznatim osobama da u određenom roku stave ponudu za zaključenje ugovora o zakupu prijemnog poslovnog prostora tj. tuženi je javnim oglasom samo pozvao osobe koje imaju interes da stave ponude za zaključenje ugovora o zakupu prijemnog poslovnog prostora i to pod objavljenim uvjetima. Dakle, sam natječaj nije ponuda za sklapanje ugovora nego samo poziv da se učini ponuda pod objavljenim uvjetima. Na taj način se upućivač generalnog poziva na stavljanje ponuda stavljao u položaj da između više ponuda izabire najpovoljniju i s ponudačem te, za njega, najpovoljnije ponude može sklopiti posao. Zbog toga se osnovano nižestupanijski sudovi pozivaju na odredbu čl. 35. ZOO. U ovom slučaju oglašivač bi s obzirom na odredbu čl. 35. st. 2. ZOO, mogao odgovarati samo za štetu ukoliko bi bile ispunjene sve zakonom predviđene pretpostavke za takovu odgovornost."

Ovdje napominjemo da, osim zakonom priznatog prava prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu, kao što je to učinjeno odredbama čl. 6.a/ i čl. 35. st. 3. ZZPP, sa značenjem prinudnog propisa i sankcijom ništavosti u slučaju povrede tog prava, prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora može biti predviđeno i ugovorom, u kojem slučaju povreda tog prava ima značenje povrede ugovorne obveze s građanskopravnim posljedicama koje iz toga proizlaze (odgovornost za štetu i dr.). Smatramo da bi se u tom slučaju moglo primijeniti stajalište koje je Vrhovni sud RH zauzeo u odluci, Rev-840/83 od 24. studenog 1983. (objavljena u PSP 24/88), a prema kojem je "valjan ugovor o zakupu

poslovne prostorije koji je zakupoprimac zaključio u dobroj vjeri, ne znajući da zakupodavac ima obvezu prvenstvene ponude zakupljenog prostora trećoj osobi. Treća osoba mogla bi od zakupodavca zahtijevati naknadu štete koja joj je nastala kršenjem obveze."

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1557/01 od 18. listopada 2001. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2002, sent. 40) "ugovoreno pravo prvenstva dotadašnjeg zakupnika kod ponovnog davanja u zakup poslovnog prostora ne odnosi se na situaciju kad je jedan ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme, prestao prije isteka vremena, odustankom zakupodavca, zbog neplaćanja zakupnine."

U obrazloženju se navodi:

"Obzirom na utvrđenu činjenicu da je predmetni ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestao i prije isteka vremena na koje je sklopljen, i to na osnovi odustanka, temeljem odredbe iz čl. 49. st. 1. toč. 2. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama – ZPZP ("Narodne novine" broj 52/71), sudovi su materijalno pravo pravilno primijenili kada su tužbeni zahtjev prihvatili, a odbili kao neosnovan protutužbeni zahtjev kako u odnosu zahtjev za sklapanje ugovora, tako i u odnosu na deklaratorni zahtjev za utvrđenje tužiteljeve odgovornosti za štetu zbog nesklapanja ugovora.

Prema odredbi iz čl. 49. st. 1. toč. 2. istog Zakona, zakupodavac može odustati od ugovora o zakupu poslovnih prostorija u svako vrijeme, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupac ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od 2 mjeseca od dana saopćenja opomene zakupodavca.

Odredbom čl. 13. ugovora određeno je da po isteku ugovora stranke ga mogu sporazumno produžiti i da zakupac ima prvenstvo ponovnog uzimanja u zakup, pod istim uvjetima.

Dakle, do primjene te odredbe može doći samo u slučaju prestanka ugovora zbog isteka vremena na koje je ugovor sklopljen (čl. 47. st. 1. ZPZP), a ne i u slučaju kada je do prestanka ugovora došlo iz razloga zakupčevog kršenja ugovorne obveze plaćanja zakupnine.

Sukladno tome tužitelj nije bio dužan sklopiti s tuženicima novi ugovor o zakupu, pa stoga ne postoji niti njegova ugovorna odštetna odgovornost zbog nesklapanja tog ugovora."

U slučaju kad se poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja (čl. 6. st. 1. ZZPP) stranke, također, sklapaju ugovor o zakupu.

Zakonom o izmjenama i dopunama ZZPP brisana je odredba čl. 6. st. 6.d/, a prije sklapanja ugovora o zakupu osobe iz čl. 6. st. 1. ZZPP dužne su pribaviti mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora od nadležnog javnog pravobranitelja.

Obrazlaže se to time da su stupanjem na snagu Zakona o državnom odvjetništvu ("Narodne novine", broj 51/01) prestale vrijediti odredbe Zakona o državnom pravobraniteljstvu, a s tim u vezi i obveza postupanja po stavku 6. članka 6. Zakona za općine, gradove, županije i Grad Zagreb, te pravnih osoba u njihovom vlasništvu. Zakonom o državnom odvjetništvu (čl. 16.) drugačije su uređeni poslovi zastupanja, po posebnoj punomoći.

Odredbama čl. 6. st. 7. ZZPP predviđena je izričito sankcija ništavosti ugovora o zakupu ako je sklopljen protivno odredbama čl. 6. ZZPP.

Navedena odredba čl. 6. st. 7. ZZPP, po našem mišljenju, bitno će utjecati na dosadašnja stajališta sudske prakse, uz ranije važeće propise prema kojima npr. "sudionici javnog nadmetanja radi izbora najboljeg ponuđača za zaključenje ugovora o zakupu poslovnog prostora ne mogu, osporavajući valjanost provedenog postupka, zahtijevati ponovni izbor najboljeg ponuđača niti poništenje zaključenog ugovora o zakupu, ali imaju pravo na naknadu štete" (VSH, Rev-2086/87 od 19. travnja 1988., objavljena u PSP 44/75).

Isto tako "Valjan je ugovor o zakupu poslovne prostorije koji je zakupoprimac zaključio u dobroj vjeri, ne znajući da zakupodavac ima obvezu prvenstvene ponude

zakupljenog prostora trećoj osobi. Treća osoba mogla bi od zakupodavca zahtijevati naknadu štete koja joj je nastala kršenjem obveze." (VSH, Rev-840/83 od 24. studenog 1983.)

Naprotiv, u primjeni Zakona o zakupu poslovnog prostora Županijski sud u Zagrebu u odluci Gž-2239/02 od 23. srpnja 2002. pozivom na odredbe čl. 6. ZZPP i predviđenu sankciju ništavosti ugovora (čl. 6. st. 7. ZZPP) u obrazloženju, između ostalog navodi:

"Nije sporno da su stranke 15. studenog 1999. godine zaključile privremeni ugovor o zakupu predmetnih poslovnih prostorija bez prethodno provedenog javnog natječaja.

Točkom drugom tog ugovora utanačeno je da se "privremenost" odnosi na razdoblje nakon kojeg će zakupodavac (tužitelj) po svojoj volji i svojem nahodjenju raspisati za obavljanje istih usluga javni natječaj.

Međutim, 5. studenog 1996. godine stupio je na snagu Zakon o zakupu poslovnog prostora, a 28. studenog 1997. godine Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 91/96 i 124/97, u daljnjem tekstu: ZZPP).

Točno je da je tužitelj, kao osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP, bio dužan u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu tog Zakona ugovore o zakupu poslovnog prostora sklopljene po odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama, bez prethodno provedenog javnog natječaja, uskladiti s odredbama ZZPP. Taj je rok istekao 28. studenog 1998. godine. Ukoliko ne bi tako postupio ugovor se raskidao po sili zakona (čl. 35. st. 2. ZZPP).

Već je rečeno da su stranke privremeni ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključile 15. studenog 1999. godine.

Prema tome u to vrijeme tužitelj je mogao dati poslovni prostor u zakup isključivo putem javnog natječaja (čl. 6. ZZPP), a ugovor sklopljen protivno odredbama čl. 6. ZZPP, prema stavku 7. tog članka, je ništav (čl. 103. st. 1. Zakona o obveznim odnosima "Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, u daljnjem tekstu: ZOO).

Znači da iz tog ugovora tuženica i nije mogla steći neko pravo prvenstva prilikom kasnijeg javnog natječaja."

Ustavni sud RH, u više svojih odluka odlučivao je o prijedlozima za pokretanje postupka ocjene ustavnosti odredaba čl. 6., čl. 34. i čl. 35. Zakona o zakupu poslovnog prostora sa stajališta povrede prava vlasništva te ustavnog jamstva samostalnosti tijela jedinica lokalne samouprave u obavljanju poslova iz njihova djelokruga.

U odluci broj U-I-1852/2000 od 20. lipnja 2001., odbijajući prijedlog, u razlozima je, između ostalog, naveo:

"Iz navedenog proizlazi da Zakon o vlasništvu uređuje opći režim prava vlasništva koji je, načelno, jednak za sve subjekte koji mogu biti nositelji tog prava, dakle za osobe javnog prava i privatnog prava, kao i za različite osobe javnog prava međusobno. Naglašena je, međutim, mogućnost uređivanja pojedinih dijelova ove materije i na drugi način, posebnim zakonom.

Tako je, u konkretnom slučaju Zakonom o državnom pravobraniteljstvu i Zakonom o zakupu poslovnog prostora, zakonodavac predvidio određene oblike nadzora i tijelo ovlašteno za provođenje nadzora nad izvršavanjem vlasničkog ovlaštenja pojedinih subjekata, a prema Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi također nema zapreka da država posebnim zakonom uredi pojedina pitanja iz oblasti vlasništva jedinica lokalne samouprave.

Polazeći od neospornog prava zakonodavca, koje, kako je razvidno, proizlazi iz Ustava, da uspostavi sustav kontrole nad prometom određenih nekretnina, i to na način da se ovlaštenom državnim tijelu omogućí uvid u zakonitost takvog raspolaganja (a ne na način da se zakonito raspolaganje ograniči ili onemogućí), ukazuje se neutemeljenim stajalište podnositelja izloženo u prijedlogu, da je protuustavna i protuzakonita kontrola raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba u njihovom

vlasništvu, te da nije dopušteno propisivanje nadležnosti Državnog pravobraniteljstva za obavljanje takve vrste kontrole.

Smisao odredbe čl. 136. Ustava jest samostalnost djelovanja lokalnih jedinica u ustavnim i zakonskim okvirima te je na taj način valja i tumačiti pa, stoga, ne postoji nesuglasje osporavane odredbe čl. 6. st. 6. Zakona o zakupu poslovnog prostora s ovom ustavnom odredbom."

U odlukama U-I-243/1997, U-I-248/1997 i U-I-806/1998 od 20. siječnja 1999. kojima je odbijen prijedlog za ocjenu ustavnosti čl. 6., čl. 34. i čl. 35. ZZPP, u razlozima je između ostalog navedeno:

"Propisivanjem da se javnim natječajem daje u zakup poslovni prostor u vlasništvu države, jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave zaštićen je ne samo interes države za zaštitu naznačenog vlasništva, već se na taj način svim poduzetnicima osigurava jednak pravni položaj na tržištu u pogledu zakupa poslovnog prostora, kako u vlasništvu države, tako i u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i uprave i pravnih osoba iz članka 6. Zakona, kao i poslovnog prostora u društvenom vlasništvu na kojem imaju pravo raspolaganja ili korištenja pravni subjekti iz članka 34. istog Zakona.

Iz tih razloga su, temeljem izmijenjenih i dopunjenih odredaba članka 35. Zakona o zakupu... ("Narodne novine", br. 124/97), osobe iz članka 6. stavka 1. i članka 34. Zakona (zakupodavci) dužne ugovore o zakupu poslovnog prostora, sklopljene po odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama ("Narodne novine", br. 52/71), bez prethodno provedenog javnog natječaja, uskladiti s odredbama ovog Zakona u roku od dvije godine, od dana stupanja na snagu ovog Zakona (stavak 1.), a raniji zakupnik, koji sudjeluje i udovoljava uvjetima natječaja, ima pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu (stavak 3.), dok raniji zakupnik, koji ne uspije na natječaju pa osobe (zakupodavci) iz stavka 1. ovog članka sklope ugovor o zakupu s drugom osobom, ima pravo zahtijevati isplatu naknade za učinjena ulaganja (stavak 4.).

Odredbama stavaka 3. i 4. noveliranog članka 35. Zakona zaštićeni su interesi ranijih zakupnika, posebice ulagača pa i stranih ulagača u poslovni prostor što su ga zakupili po ugovoru zaključenom neposrednom pogodbom. Obvezivanje subjekata iz osporenih odredaba članaka 6., 34. i 35. Zakona na davanje u zakup nekretnina javnim natječajem i na plaćanje naknade za izvršeno ulaganje kapitala u skladu je s odredbom stavka 2. članka 50. Ustava Republike Hrvatske. Stoga će zakupodavac poslovnog prostora morati dobro procijeniti uvjete po kojima će se nuditi u zakup poslovni prostor na kojemu postoje ulaganja dosadašnjeg zakupca.

Izmijenjenom odredbom stavka 3. članka 35. dovoljno je da dosadašnji zakupac prihvati u natječaju navedeni iznos zakupnine čime dobiva prvenstveno pravo sklapanja ugovora o zakupu pa se time postojeći ugovori o zakupu u stvari samo usklađuju s odredbama novog Zakona. Stoga se i najviši iznos zakupnine smatra najpovoljnijom ponudom samo ako na natječaju ne sudjeluje raniji zakupnik (članak 34. stavak 3.) i u slučaju kada se u zakup daje novi poslovni prostor koji, prije stupanja na snagu Zakona o zakupu poslovnog prostora, nije bio dat u zakup.

Odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora, čija se ustavnost osporava, po ocjeni Ustavnog suda, štite vlasništvo jedinica lokalne uprave i samouprave na potpuno jednak način kao i državno vlasništvo i osiguravaju svim poduzetnicima jednak pravni položaj na tržištu kod zakupa poslovnog prostora u vlasništvu države, odnosno u vlasništvu jedinica lokalne uprave i samouprave."

U odluci Ustavnog suda RH broj U-II-946/1998 od 21. travnja 1999. kojom je pokrenut postupak za ocjenu ustavnosti i zakonitosti određenih odredaba Odluke Grada P. o davanju u zakup poslovnog prostora, u razlozima je, između ostalog navedeno:

"Odredbom članka 35. stavka 3. Zakona o zakupu poslovnog prostora pisano je da raniji zakupnik koji sudjeluje i udovoljava uvjetima natječaja te prihvati iznos zakupnine objavljen u javnom natječaju sukladno odluci iz članka 6. stavka 2. toga Zakona ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu dato podzakupniku pod uvjetom da je u momentu sklapanja ugovora o podzakupu sa zakupnikom bio u radnom odnosu.

Dakle, navedenom odredbom Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora priznato je, na štetu ranijeg zakupnika, u određenim slučajevima, prvenstveno pravo ranijem podzakupniku na sklapanje ugovora o zakupu. Time je povrijeđeno prvenstveno pravo ranijeg zakupnika utvrđeno citiranim Zakonom o zakupu poslovnog prostora.

U Zakonu o zakupu poslovnog prostora nema uporišta kojim se pravo ranijeg zakupnika može ograničiti podzakonskim propisom, ukoliko raniji zakupnik ispunjava uvjete iz članka 35. stavka 3. citiranog Zakona, odnosno nema ovlaštenja za ovakvo propisivanje.

S obzirom na navedeno ovaj Sud utvrđuje da je citirana odredba članka 1. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u nesuglasju s člankom 35. stavkom 3. Zakona o zakupu poslovnog prostora, a samim time i s člankom 5. stavkom 1. Ustava Republike Hrvatske."

Napominjemo da je u nizu svojih ranijih odluka povodom prijedloga za ocjenu ustavnosti općinskih odluka glede davanja u zakup poslovnog prostora, Ustavni sud RH zauzimao sljedeće stajalište:

"Nema karakter propisa iz čl. 125. al. 3. Ustava Republike Hrvatske, pa stoga i ne može biti predmetom ustavnosudske ocjene Odluka o davanju u zakup i korištenju poslovnog prostora odnosno Uputstvo za utvrđivanje prenamjene i korištenje poslovnih prostora (i sl. opći akti) kojim općina uređuje uvjete zakupa poslovnog prostora kojega je vlasnik (rješenje Ustavni sud RH, U-II-128/91 od 12. svibnja 1992. "Narodne novine", broj 33/92)"¹⁶

III/4. Subjekti ugovora

Subjektom ugovora o zakupu pa tako i ugovora o zakupu poslovnog prostora prema terminologiji Zakona o zakupu poslovnog prostora (čl. 5. st. 1.) jesu zakupodavac i zakupnik.

III/4.a. Z a k u p o d a v a c može biti fizička ili pravna osoba.

Zakon o zakupu poslovnog prostora u tom pogledu ne sadrži ograničenja¹⁷

a) Zakupodavac može biti vlasnik stvari ili osoba koja nije vlasnik ali je ovlaštenik nekog drugog prava koje sadrži i pravo na davanje u zakup poslovnog prostora.

Pitanje vlasništva poslovnog prostora, opravdano ili ne, često se postavljalo u sporovima u svezi sa ostvarivanjem zaštite prava iz ugovora o zakupu poslovnog prostora, što najbolje prikazuje relativno velik broj stajališta koje je o tome zauzimala sudska praksa.

Kao što smo već istakli, a što ne bi trebalo biti sporno, za zakupodavca nije odlučno da li je vlasnik stvari.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-663/98 od 3. travnja 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 180): "Zakupodavac može biti osoba koja nije vlasnik stvari".

¹⁶ M.Žuvela, op. cit. str. 188

M.Pavlović, op. cit. str. 69

¹⁷ M.Vedriš – P.Klarić, op. cit. str. 493

Dosljedno izloženom stajalištu kad je zakupodavac osoba koja nije vlasnik stvari nije bila upitna niti njegova aktivna legitimacija, u parnici, u ostvarivanju prava iz ugovora o zakupu.

Tako prema odluci Vrhovnog suda RH, II-Rev-174/98 od 30. siječnja 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 30): "Zakupodavac je aktivno legitimiran zahtijevati isplatu zakupnine neovisno o tome što nije vlasnik poslovnog prostora".

Nadalje "zakupodavac iz ugovora o zakupu poslovnih prostorija aktivno je legitimiran zahtijevati da se isprazne i predaju prostorije po prestanku ugovora neovisno o tome što nije ovlaštenik prava vlasništva ili prava korištenja". (Vrhovni sud RH, Rev-2994/1990 od 11. travnja 1991., objavljena u PSP 53/91)

I prema odluci Županijskog suda u Zagrebu, Gž-6382/00 od 8. lipnja 2001. priznata je aktivna legitimacija zakupodavcu da, nakon prestanka ugovora o zakupu, zahtijeva predaju u posjed poslovnog prostora neovisno o tome što nije vlasnik tog prostora.

Međutim, okolnost da je neka osoba ovlaštenik prava koje uključuje i pravo davanja stvari u zakup, sama po sebi ne daje joj aktivnu legitimaciju za ostvarivanje prava koja proizlaze iz ugovora o zakupu te stvari, kad ona nije ugovorna strana tog ugovora.

Tako prema odluci Županijskog suda u Rijeci, Gž-1046/97 od 4. veljače 1998. (objavljena u "Izboru odluka" 1/1998, sent. 29) "tužiteljica kao nositelj prava plodouživanja na poslovnom prostoru koji je bio predmet ugovora o zakupu zaključenog između drugih osoba, ne može pozivajući se na to svoje pravo tražiti od zakupoprimalca isplatu dospjele zakupnine, osim u situaciji ako bi to bilo predviđeno ugovorom o zakupu."

U obrazloženju se navodi: "Ugovor o zakupu kao ugovor obveznog prava stvara prava i obveze za ugovorne strane (čl. 148. stavak 1. ZOO), a za treće osobe iz takvog ugovora mogu proizlaziti određena prava samo ako je riječ o ugovoru u korist trećeg u smislu odredbe iz čl. 149. st. 1. ZOO. U protivnom tužiteljica bi svoju tražbinu mogla ostvarivati jedino od zakupodavca, jer je upravo on davanjem stvari u zakup i ubiranjem zakupnine priskrbio za sebe prihod na koji je imala pravo tužiteljica kao plodouživatelj stvari koja je bila predmet zakupa. Pri tome nije odlučno je li zakupoprimalac znao ili nije znao da je stvar koju uzima u zakup opterećena pravom plodouživanja u korist treće osobe."

b) Promjenom prava vlasništva na poslovnoj prostoriji time da treća osoba stekne pravo vlasništva, zakup ne prestaje.

To proizlazi iz odredbe čl. 31. st. 1. ZZPP prema kojoj zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od zakupodavca poslovni prostor.

Treća osoba tada stupa u prava i obveze zakupodavca, kako se to izričito propisuje odredbama čl. 31. st. 2. ZZPP.

Radi se, dakle o slučaju kada na temelju zakonske odredbe dolazi do prijenosa ugovora.¹⁸

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1059/98 od 12. prosinca 1998. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 31) "promjenom prava vlasništva na poslovnim prostorijama ne prestaje zakup, a novi vlasnik stupa u prava i obveze zakupodavca".

"Zakupni odnos na poslovnoj prostoriji (garaži) ne prestaje prodajom poslovne prostorije trećoj osobi na javnoj dražbi" (VS, Rev-1135/83 od 16. studenog 1983.).

Iako su navedene odluke donesene u primjeni ranije važećeg propisa (čl. 56. ZPZP) zbog identičnosti ranije važeće odredbe i sada važeće odredbe (čl. 31. ZZPP) nisu izgubila na svojoj aktualnosti.

¹⁸ M.Vedriš – P.Klarić, op. cit. str. 496

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1346/01 od 5. veljače 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 17): "ustupanjem ugovora o zakupu poslovnog prostora od strane zakupnika trećoj osobi, koje je odobrio zakupodavac na treću osobu prešla su sva prava i obveze zakupca."

U ovom slučaju, treba uočiti da je do ustupanja ugovora došlo između zakupnika i treće osobe, uz suglasnost zakupodavca.

To nije situacija koju uređuje čl. 31. st. 1. i 2. ZZPP jer on govori o prenošenju prava i obveza zakupodavca.

U svezi s učincima promjene vlasništva na poslovnom prostoru na zakupni odnos, treba naglasiti da čl. 31. ZZPP regulira situaciju kad poslovnom prostoriju stječe treća osoba i u tom slučaju zakup ne prestaje.

Drugačija je situacija kad vlasništvo poslovne prostorije stekne zakupnik. Zakup tada prestaje.

Takvo stajalište zauzeo je i Vrhovni sud RH u odluci Rev-669/02 od 19. prosinca 2002.

U razlozima te odluke, između ostalog, je navedeno: "Kako su, dakle, tuženici kupili navedeni stan temeljem postojećeg ugovora o prodaji, koji čini osnov za stjecanje prava vlasništva na tom stanu, pravilan je zaključak tih sudova da je došlo do sjedinjenja (čl. 353. ZOO), pa da stoga nema svrhe utvrđivati raskinutim ugovore o zakupu stana budući da tuženici kao kupci, a ranije zakupoprincipi imaju osnov za stjecanje prava vlasništva na tom stanu, odnosno da su ugovori o zakupu prestali važiti činjenicom zaključenja ugovora o prodaji."

Također i prema odluci Vrhovnog suda RH, Gzz-36/00 od 13. prosinca 2000. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2001, sent. 40) "kad zakupoprincipac stekne vlasništvo zakupljenih prostorija, ugovor o zakupu prestaje sjedinjenjem pa nema osnova za otkazivanje ugovora."

U obrazloženju se navodi:

"U ovom sporu radi otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog između prednika tužitelja kao zakupodavca i tuženika doma zdravlja kao zakupca, osporavajući osnovanost zahtjeva za otkaz ugovora o zakupu, tuženik je u postupku pred nižestupanjskim sudovima isticao prigovor da se radi o prividnom ugovoru, te da tužitelj nije vlasnik predmetnog poslovnog prostora, već da je temeljem odredaba Zakona o zdravstvenoj zaštiti tuženik stekao vlasništvo istog.

Taj prigovor sudovi su ocijenili neodlučnim jer da "u ovoj pravnoj stvari nema mjesta raspravljanju o pravu vlasništva spornog objekta, odnosno poslovnih prostorija niti kao o prethodnom pitanju. To iz razloga što je predmetom raspravljanja i odlučivanja isključivo jedino otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija, a predmetni ugovor do danas niti je raskinut, niti je stavljen izvan snage".

U zahtjevu za zaštitu zakonitosti osnovano se ističe da je navedeno pravno shvaćanje sudova da u ovom sporu nema mjesta raspravljanja o pravu vlasništva poslovnog prostora pogrešno, jer bi se u slučaju osnovanosti tuženikovog prigovora da je on stekao vlasničko pravo radilo o prestanku ugovora o zakupu sjedinjenjem, pa stoga ne bi bilo mjesta otkazivanju ugovora koji je već prestao postojati."

c) U svojstvu zakupodavca može se istovremeno javiti više osoba.

To je npr. slučaj suvlasnika, kad je poslovni prostor u suvlasništvu.

Odredbe o ovlaštenjima suvlasnika, općenito, kao i glede davanja stvari u zakup, treba potražiti u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenog posebnog dijela zgrade ovlašten je taj dio cijeli ili pojedine njegove dijelove dati u zakup ne

tražeći za to odobrenje ostalih suvlasnika ako nije što drugo ugovoreno ili upisano u zemljišnoj knjizi. (čl. 81. ZV).

O davanju u zakup kao i otkazivanju ugovora o zakupu glede posebnog dijela nekretnine (dakle u ovom slučaju poslovnog prostora) glede kojeg nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade, što znači da na tom dijelu svi suvlasnici nekretnine ostvaruju suvlasnička ovlaštenja, suvlasnici odlučuju po općim pravilima o odlučivanju o poslovima redovite uprave (čl. 86. al. 7. ZV). To znači da je dovoljna suglasnost suvlasnika koji zajedno imaju više od polovine nekretnine (čl. 40. ZV).¹⁹

Za davanje cijele stvari u zakup na dulje od jedne godine, potrebna je suglasnost svih suvlasnika jer se to smatra poslom koji premašuje okvir redovitog upravljanja, dakle o poslu izvanredne uprave (čl. 41. ZV).

Citiranim odredbama Zakona o vlasništvu izmijenjena je situacija suvlasnika u odnosu na odredbe čl. 15. ZOVO, u primjeni kojeg je sudska praksa zauzimala stajalište da je davanje u zakup poslovnog prostora posao izvanredne uprave (npr. Vs, Rev-1120/97 od 22. rujna 1999. objavljena u "Izboru odluka" 1/2000, sent. 7; Vs, Rev-619/98 od 6. lipnja 2001. objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 3)

Sudska praksa se bavila i nizom drugih pitanja o suvlasničkim pravima u svezi s ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Navodimo sljedeća zauzeta stajališta:

"Osim suvlasnika koji je zakupodavac i ostalim suvlasnicima, na temelju njihova suvlasničkog ovlaštenja, pripada pravo da traže predaju ispražnjenje poslovne prostorije po isteku ugovora o zakupu" (VSH, Rev-553/89 od 31. kolovoza 1989., objavljena u PSP 49/39).

"Okolnost da je prostoriju koju je u zakupu zauzeo jedan od suvlasnika prostorije bez zakupodavčeva znanja ne oslobađa zakupoprimca da nakon isteka ugovora o zakupu preda prostoriju zakupodavcu" (VSH, Rev-51/88 od 6. veljače 1990., objavljena u PSP 50/69).

"Po prestanku ugovora o zakupu poslovnih prostorija svaki od suvlasnika ovlašten je tražiti predaju prostorije, i to od svake osobe koja prostorije drži bez pravne osnove" (VSH, Rev-1619/86 od 27. studenog 1986.)

d) Ugovorna strana i subjekt ugovora o zakupu poslovnog prostora može biti i strana fizička ili pravna osoba.

S tim u svezi ističe se načelo izjednačenosti stranih i domaćih osoba, a ono dolazi do izražaja i kod stjecanja obveznih prava na nekretninama koje ovlašćuju svog nositelja, između ostalog i na gospodarsko korištenje nekretnine kao što je to i zakup poslovnog prostora.

Pri tome Zakon o zakupu poslovnog prostora ne razlikuje pretpostavke za zasnivanje zakupa ovisno o tome je li zakupnik strana fizička ili pravna osoba.²⁰

Međutim, neovisno o tome što važeći posebni propisi o zakupu poslovnog prostora ne predviđaju ograničenja za strane osobe kao subjekte ugovora o zakupu, ta ograničenja mogu proizlaziti temeljem odredaba sadržanih u drugim zakonima, a da se pri tome odnose i na zakup poslovnog prostora.

Tako je Republika Hrvatska, u provođenju Rezolucije 757 (1991) Vijeća sigurnosti Ujedinjenih naroda, propisima predviđjela određene zabrane raspolaganja imovinom

¹⁹ Tatjana Josipović: Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostava i raspolaganje), Inženjerski biro Zagreb, 2001., Prava na nekretninama – IV. savjetovanje, str. 28

²⁰ T.Josipović: Položaj stranaca u pravnom prometu nekretnina, Inženjerski biro d.d. Zagreb 2001., Nekretnine u pravnom prometu – IV. savjetovanje, str. 140 (dalje: T.Josipović, op. cit.)

(nekretninama i pokretninama) i pravima za strane fizičke i pravne osobe obuhvaćene tim propisima.

Naredbom za provođenje rezolucije 757 (1992) Vijeća sigurnosti Ujedinjenih naroda na području prometa nekretninama ("Narodne novine", broj 32/92) državljanina iz Savezne Republike Jugoslavije (Srbija i Crna Gora) bilo je zabranjeno "raspolaganje i opterećenje (prodaja, zamjena darovanje, prijenos prava korištenja, davanje u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.) nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske koje su u vlasništvu odnosno na kojima imaju pravo korištenja državljani tzv. Savezne Republike Jugoslavije (Srbija i Crna Gora)." (Točka 1.)

Kao što je vidljivo zabrana se odnosila i na davanje u zakup.

Pravni posao sklopljen ili pravni akt donijet protivno toj Naredbi bio je ništav." (T. 3. Naredbe)²¹

Zabrane su bile propisane i za pravne osobe sa sjedištem izvan Republike Hrvatske Uredbom o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 36/91) Zabrana se, između ostalog, također odnosila i na davanje u zakup.

Pravni posao sklopljen ili pravni akt donijet protivno odredbama Uredbe bio je ništav (čl. 3/I. Uredbe).²²

Vrhovni sud RH u svojoj odluci Rev-2572/00 i Gzz-93/00 od 14. veljače 2001. (odnosila se na davanje u zakup pokretnina), uputio je na potrebu ocjene pretpostavki za primjenu propisa o zabrani raspolaganja donesenih u provođenju Rezolucije br. 757.

U razlozima te odluke, između ostalog, je navedeno:

"Osporavajući osnov tužiteljevog potraživanja tuženik je u žalbi na prvostupanjsku presudu prigovorio kako bi ovakvo potraživanje tužitelja bilo nedopušteno, sve obzirom na zabrane iz Rezolucije br. 757 Vijeća sigurnosti Ujedinjenih naroda, a koje zabrane da se odnose i na stranke u ovom sporu.

Drugostupanjski sud zanemarujući ovaj žalbeni navod, propustio je ocijeniti ga, unatoč njegovu značaju, tako da je izostala ocjena žalbenih navoda koji su od odlučnog značaja za ovaj spor.

U nastavljenom postupku prvostupanjski sud će provođenjem relevantnih dokaza utvrditi da li se na stranke ovog spora odnosi zabrana iz Zakona o provođenju rezolucije Vijeća sigurnosti Ujedinjenih naroda u svezi sa sankcijama protiv tzv. SRJ (Srbije i Crne Gore) ("Narodne novine", broj 109/93)."

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-933/02 od 13. kolovoza 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 1) "kad se na poslovne prostorije odnosila zabrana raspolaganja i opterećenja ništav je ugovor o zakupu tog poslovnog prostora sklopljen s vlasnikom predmetne nekretnine."

Isto tako i prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1172/96 od 1. veljače 2000. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2000, sent. 32) "ništava je odredba o davanju u zakup poslovnih prostorija za koje vrijedi zabrana raspolaganja prema Uredbi o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 36/91)."

U obrazloženju se, između ostalog, navodi:

²¹ Zabrana je vrijedila do donošenja Uredbe o privremenom neprimjenjivanju Zakona o provođenju Rezolucija Vijeća sigurnosti Ujedinjenih naroda u svezi sa sankcijama protiv tzv. SRJ (Srbije i Crne Gore) ("Narodne novine", broj 76/96), a zatim i Zakona o privremenom neprimjenjivanju Zakona o provođenju Zakona o provođenju Rezolucija Vijeća sigurnosti Ujedinjenih naroda u svezi sa sankcijama protiv tzv. SRJ (Srbije i Crne Gore) ("Narodne novine", broj 80/96).

²² T.Josipović, op. cit. str. 146

"Pravilno su nižestupanjski sudovi ocijenili da je odredba čl. 22. Ugovora o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću što su ga tuženici sklopili, ništava, te su pravilnom primjenom materijalnog prava prihvatili tužbeni zahtjev. Odredbom čl. 1. Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 36/91) zabranjeno je raspolaganje i opterećenje nekretnina na teritoriju Republike Hrvatske, koje su u vlasništvu pravnih osoba izvan sjedišta Republike Hrvatske, a odredbom čl. 2. te Uredbe Vlada Republike Hrvatske ovlaštena je izuzeti od zabrane raspolaganja određene nekretnine. Člankom 3. iste Uredbe određeno je da su svi pravni poslovi zaključeni protivno odredbama Uredbe ništavni, te da sudovi i druga državna tijela Republike Hrvatske neće priznati pravne učinke tako sklopljenih pravnih poslova."

U slučajevima u kojima bi zabrana naknadno prestala samo zbog te činjenice ne bi došlo do konvalidacije ugovora zaključenih suprotno zabrani, za koje je predviđena sankcija ništavosti.

Navodimo stajalište koje je zauzeo Vrhovni sud RH, istina, u svezi sa stjecanjem prava vlasništva stranih osoba, međutim, smatramo da se može primijeniti i u slučaju ništavosti ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Prema odluci Rev-3010/94 od 8. listopada 1994. (objavljena u "Izboru odluka" 1/1999, sent. 25) "zabranu manjeg značaja kao razlog ništavosti ugovora mogu predstavljati zabrane čija je svrha zaštita nekih pojedinačnih interesa ugovornih stranaka, a ne i zabrane čiji je cilj zaštita određenih javnih interesa.

Odredbe kojima je zabranjeno stjecanje prava vlasništva nekretnine strancima, nemaju značaj zabrane manjeg značaja pa naknadna izmjena propisa ne dovodi do konvalidacije ništavih ugovora koji se odnose na stjecanje prava vlasništva stranca."

U obrazloženju se, između ostalog navodi:

"Prijeponi ugovor sklopljen je protivno prinudnim propisima, jer je ugovorni odnos nastao 1979. g. kada je bio na snazi Zakon o prometu zemljišta i zgrada ("Službeni list SFRJ", broj 43/65 i dr.) kojim je glede stranih državljana bila ustanovljena zabrana stjecanja prava vlasništva nekretnina na teritoriju bivše SFRJ, kao i zaključak istoga suda da naknadni nestanak uzroka ništavosti u smislu odredbe iz čl. 17. st. 1. Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima nije od značaja za ocjenu pitanja valjanosti istog ugovora, pa je stoga materijalno pravo pravilno primijenjeno kada je tužbeni zahtjev odbijen.

Prema odredbi iz čl. 107. st. 1. ZOO ništav ugovor ne postaje pravovaljan kad zabrana ili koji drugi uzrok ništavosti naknadno nestane, a odredbom st. 2. istog članka je propisano: "Sli ako je zabrana bila manjeg značaja a ugovor je izvršen ništavost se ne može isticati".

Dakle, odredba st. 1. navedenog članka sadrži pravilo po kojem naknadni nestanak uzroka ništavosti kod apsolutno ništavih ugovora ne dovodi do njihove konvalidacije, dok je odredbom st. 2. istog članka ustanovljen izuzetak od ovog pravila tako da se ne može isticati ništavost već izvršenog ništavog ugovora ako je zabrana koja je bila uzrokom njegove ništavosti naknadno nestala, pod uvjetom da je zabrana bila manjeg značaja.

Po shvaćanju ovoga suda zabranu manjeg značaja u smislu rečene odredbe može predstavljati zabrana čija svrha ide za zaštitom nekih pojedinačnih interesa ugovornih stranaka, a ne i zabrana čiji se cilj tiče zaštite određenih javnih interesa.

Propisima o pravima stranih osoba glede stjecanja vlasništva štiti se javni interes, pa kada je tim propisima strancu zabranjeno stjecanje prava vlasništva nekretnina, onda se ne radi o zabrani manjeg značaja. Stoga okolnost da dođe do promjene propisa kojom ista zabrana prestane samim tim ne dovodi do valjanosti ugovora, jer time nije prestala zabrana koja bi bila manjeg značaja."

Zakon o zakupu poslovnog prostora za određene subjekte predviđa drugu vrstu ograničenja odnosno predviđa određen način zasnivanja zakupa (čl. 6., čl. 34. i čl. 35. ZZPP), o čemu smo već govorili u Točki III/2.

III/4.b. Z a k u p n i k može također biti svaka fizička i pravna osoba uključivo i strana fizička osoba kojoj su poslovne prostorije potrebne radi obavljanja dopuštene djelatnosti.²³

Treba podsjetiti, da Zakon o zakupu poslovnog prostora određenim osobama daje prednost kad se pojavljuju kao potencijalni zakupci u postupku davanja u zakup poslovnog prostora (čl. 6.a/, čl. 35. ZZPP) o čemu smo govorili u Točki III/2.

Što se tiče stranih osoba Zakon o zakupu poslovnog prostora ne predviđa posebne pretpostavke za zasnivanje zakupa u slučaju kad je zakupnik strana osoba.

Ograničenja predviđena drugim posebnim zakonom koje smo primjerice naveli, u pravilu se odnose na zakupodavce.

Ukoliko to ne bi bio slučaj, trebalo bi ih na odgovarajući način primijeniti i na zakupnike.

Primjer ograničenja koje se odnosi upravo na zakupnike je npr. odredba članka 17. Pravilnika o uvjetima za davanje u zakup zdravstvenih ustanova primarne zdravstvene zaštite i liječilišta ("Narodne novine", broj 6/66) prema kojoj se u određenim slučajevima prostorije mogu dati u zakup "djelatnicima uposlenima u domu zdravlja".

III/5. Objekt zakupa

Objekt zakupa, u smislu predmeta ugovorne obveze zakupodavca je poslovni prostor koji se zakupodavac obvezuje predati zakupniku na korištenje (čl. 5. st. 1. ZZPP).

Predmet zakupa, u izloženom smislu, jedan je od bitnih sastojaka tog ugovora.

Poslovnim prostorom u smislu Zakona o zakupu poslovnog prostora (čl. 2. ZZPP)²⁴ smatraju se:

- poslovna zgrada
- poslovna prostorija
- garaža
- garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu (čl. 2. st. 2. ZZPP).

Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz (čl. 2. st. 3. ZZPP).

Garaža je prostor za smještaj vozila (čl. 2. st. 4. ZZPP).

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži (čl. 2. st. 5. ZZPP)

Čini nam se da se s pravom ističe da navedene odredbe nisu u potpunosti razjasnile vrste poslovnog prostora i njihove karakteristike.²⁵

²³ M.Vedriš – P.Klarić, op. cit. str. 493

²⁴ Članak 2. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"(1) Poslovnim prostorom u smislu ovoga Zakona smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.
 (2) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.
 (3) Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.
 (4) Garaža je prostor za smještaj vozila.
 (5) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži."

²⁵ M.Pavlović, op. cit. str. 67

To nadalje znači da će se i u primjeni Zakona o zakupu poslovnog prostora (kao što je to bilo i u primjeni ranije važećih propisa) spornim pokazati pitanje da li određeni prostor, u smislu tog Zakona, predstavlja poslovni prostor, a o tome ovisi i odgovor na pitanje da li se u određenom slučaju primjenjuju odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora.

U primjeni ranije važećih propisa o zakupu poslovnog prostora u sudskoj praksi se pojam poslovne zgrade određivao prema tim propisima i u primjeni drugih zakona tako npr. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", broj 27/91, 33/92, 43/92 – pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 47/94, 58/9, u daljnjem tekstu: Zakon o prodaji stanova).

Tako prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-658/02 od 1. listopada 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 91) "pojam poslovne zgrade u vrijeme važenja Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama ("Narodne novine", broj 53/71) određuje se prema odredbama tog Zakona."

Nadalje prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-2790/99 od 8. svibnja 2003. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2003, sent. 107) "kad se ne radi o poslovnoj zgradi koja se koristi u cijelosti ili u pretežnom dijelu za obavljanje djelatnosti državne uprave, stan koji se nalazi u takvoj zgradi može biti predmet prodaje."

"Na odnose stranaka iz ugovora o zakupu otvorenog sajmenog prostora ne primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 91/96)." (Vrhovni sud RH, Rev-3123/99 od 20. siječnja 2002. objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 28.)

Zakon o zakupu poslovnog prostora obuhvatio je kao poslovni prostor garaže i garažno mjesto u garaži što, prema dosada važećim propisima, nije bio slučaj.

Već prilikom njegovog donošenja postavljala se dvojba da li se pravni režim koji je predviđen za poslovni prostor može primijeniti i na garaže.

Kako za garaže i garažna mjesta u garaži Zakon o poslovnom prostoru ne sadrži neke posebne odredbe zaključuje se da nema osnova da se njegova primjena dovodi u sumnju.²⁶

S osnovom se ističe da to znači npr. i primjenu odredaba čl. 6. ZZPP (davanje u zakup javnim natječajem garaže koje su u vlasništvu određenih osoba) i čl. 35. ZZPP (pravo prvenstva za ranijeg zakupnika).²⁷

Glede objekta zakupa, također, su moguća ograničenja tako da se određeni objekti, kao predmet zakupa smatraju nedopuštenim.

Ograničenje može proizlaziti iz prinudnih propisa, kao što su to propisi o zabrani raspolaganja o kojima smo govorili kao o ograničenjima glede subjekta (Točka III/4.) ali su oni istovremeno zabrana da nekretnina koja je u vlasništvu određenih osoba bude predmet zakupa, dakle ti su propisi istovremeno i ograničenje glede objekta zakupa.

Ograničenje može proizlaziti i iz općih propisa.

U smislu općih propisa, tj. općeg dijela Zakona o obveznim odnosima (čl. 47. ZOO) radilo bi se o nedopuštenom predmetu zakupa.

Po općim propisima za valjani predmet zakupa traži se da se on tretira kao moguć, dopušten i određen odnosno odrediv predmet ugovorne obveze.²⁸

U protivnom sankcija je apsolutna ništavost ugovora o zakupu.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-954/99 od 22. siječnja 2003. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2003, sent. 37) "nema pravni učinak ugovor o davanju u zakup stvari koja

²⁶ V.Gorenc, op. cit. str. 5

²⁷ Ljerka Abramović: Neka razmišljanja o pravnom statusu garaža i garažnog prostora, Informator br. 4550-4551, str. 10

²⁸ I.Brklješ – B.Vizner, op. cit. str. 1831

se smatra materijalnim ulaganjem, na koji ugovor nije prethodno dana suglasnost Javnog pravobraniteljstva Republike Hrvatske."

Navodimo i odluku Vrhovnog suda RH, Rev-341/02 od 4. rujna 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2003, sent. 25) koja se, istina, odnosi na zakup poljoprivrednog zemljišta, ali pokazuje mogućnost istih posljedica i u drugim slučajevima.

Prema toj odluci "okolnost da je poljoprivredno zemljište koje je predmet zakupa minirano ili u zakupu trećih osoba, ocijenjena je kao objektivna nemogućnost predmeta obveze."

U obrazloženju se, između ostalog, navodi:

"S obzirom, međutim, na utvrđenu činjenicu da je pretežni dio poljoprivrednog zemljišta na koje se odnosi ugovor stranaka miniran, a manjim dijelom u posjedu trećih osoba, ispunjenje obveze tužiteljice, predaja navedenog zemljišta u posjed tuženiku radi iskorištavanja – poljoprivredne proizvodnje, nije objektivno niti moguće. Prema odredbi čl. 47. ZOO, kad je predmet obveze nemoguć, nedopusšten, neodređen ili neodrediv, ugovor je ništav. Pritom Zakon ima u vidu upravo prvobitnu objektivnu nemogućnost, dakle situaciju kad nemogućnost predmeta ugovorne obveze postoji već u vrijeme sklapanja ugovora, te se odnosi na sve osobe koje bi mogle izvršiti obvezu, kao u predmetnom slučaju. Osnovan je stoga istaknuti prigovor ništavosti ugovora od 20. studenog 1998. godine, u odnosu na dio zemljišta koji tuženiku nije predan u posjed iz istaknutih razloga."

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Odredbe o pravima i obvezama zakupodavca i zakupnika sadržane su u člancima 8. do 22. Zakona o zakupu poslovnog prostora.

Jedna od karakteristika ugovora o zakupu poslovnog prostora je njegova dvostrana obvezatnost odnosno recipročnost.

Svaka ugovorna strana ima određena prava i određene obveze kao što je za zakupodavca npr. obveza predaje poslovne prostorije ili održavanje poslovne prostorije, a za zakupnika plaćanje zakupnine ili predaja poslovnog prostora zakupodavcu po prestanku ugovora o zakupu.

Pritom obveza jedne strane ima istovremeno značenje prava za drugu stranu.²⁹

Međusobnim pravima i obvezama ugovornih strana iz ugovora o zakupu poslovnog predmeta bavila se i sudska praksa povodom sporova nastalih iz tih ugovora, pri čemu su se neke temeljne obveze jedne ili druge strane (kao što je za zakupodavca predaja i održavanje poslovnog prostora, a za zakupnika obveza plaćanja zakupnine ili vraćanje poslovne prostorije zakupodavcu po prestanku ugovora) pokazale kao najčešći predmet spora.

IV/1. Predaja poslovne prostorije

Predaja poslovne prostorije smatra se primarnom i glavnom, temeljnom obvezom zakupodavca.³⁰

U svezi s predajom poslovne prostorije podsjetili bi na jednu od karakteristika ugovora o zakupu poslovnog prostora, a to je njegova konsenzualnost što znači da je ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen kad se ugovorne strane suglase o bitnim sastojcima ugovora (čl. 26. ZOO).

²⁹ V.Gorenc, op. cit. str. 731

³⁰ J.Brkljaš – B.Vizner, op. cit. str. 1829
V.Gorenc, op. cit. str. 732

Sama predaja poslovne prostorije, nije bitni sastojak ugovora o zakupu poslovnog prostora i nije od utjecaja za nastanak ugovora već ulazi u sferu ispunjenja već nastalog ugovora.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovnu prostoriju:

- u roku utvrđenom ugovorom (čl. 8. st. 1. ZZPP³¹),
- u stanju utvrđenom ugovorom (čl. 9. st. 1. ZZPP³²).

Iz navedenog proizlazi da je prvenstveno odlučno ono što su stranke ugovorile.

Tek u nedostatku ugovornih odredaba dolazi do primjene dopunskog pravila predviđenog zakonom.

Sudska praksa je i u primjeni ranije važećih posebnih propisa zauzimala stajalište da odredbe koje se odnose na pitanje predaje u posjed poslovne prostorije "nisu kogentne naravi, pa dispozitivno odstupanje ne dovodi do ništavosti ugovornih utanačenja" (Vs, Gzz-15/93 od 28. listopada 1992., objavljena u "Izboru odluka" 1994, sent. 70).

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovornom roku zakupnik može (čl. 8. st. 2.):

- svoje pravo ostvariti tužbom, ili
- raskinuti ugovor o zakupu.

U slučaju kad zakupodavac ne preda poslovni prostor u ugovornom roku, zakupnik ima pravo na naknadu štete, neovisno o tome da li je svoje pravo ostvarivao tužbom ili je raskinuo ugovor.

Zahtjev zakupnika za predaju u posjed poslovnog prostora je obveznopravne prirode, a ne stvarnopravne.

Predajom i preuzimanjem poslovnog prostora zakupnik postaje posjednikom i to neposrednim posjednikom, dok je zakupodavac posredni posjednik.

Moguće je, međutim, da i zakupnik bude posredni posjednik npr. u slučaju kad daje poslovni prostor u podzakup jer tada podzakupac postaje posredni posjednik.

Važnost same činjenice predaje poslovne prostorije vidljiva je u slučaju usmenog ugovora o zakupu jer će taj ugovor konvalidirati ako su ga obje strane u cijelosti ili u pretežnom dijelu izvršile. Izvršenje obveze zakupodavca, u pravilu, se sastoji u predaji poslovne prostorije.

Tako i prema odluci Vrhovnog suda RH, II-Rev-174/98 od 30. siječnja 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 32) "valjan je usmeni ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je izvršavan tako da je zakupodavac predao posjed i da se zakupac nalazi u posjedu poslovnog prostora i da je izvjesno vrijeme plaćao zakupninu."

Prema odluci Vrhovnog suda RH, II-Rev-125/97 od 26. studenog 1997. (objavljena u "Izboru odluka" 1/1998, sent. 28) "odgodni uvjet pod kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnih prostorija, tj. da bude dovršen poslovni prostor u koji će preseliti zakupodavac, bio bi ostvaren kad bi zakupodavac protivno načelu savjesnosti i poštenju spriječio ostvarenje uvjeta."

³¹ Članak 8. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"(1) Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

(2) Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, zakupnik ima pravo na naknadu štete."

³² Članak 9. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"(1) Zakupodavac je dužan zakupniku predati i održavati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.

(2) Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom je stanju zakupodavac dužan zakupniku predati i održavati poslovni prostor, poslovni prostor mora biti u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom."

Zakupodavac je u obvezi zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.

Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom je stanju zakupodavac dužan zakupniku predati poslovni prostor, poslovni prostor mora biti u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom (čl. 9. ZZPP³³).

Treba upozoriti da je ranije važeći Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama na drugačiji način od sada važećeg Zakona o zakupu poslovnog prostora uređivao tu situaciju.

Stoga, u primjeni ranije važećih propisa, činjenica predaje u posjed odnosno useljenja u poslovni prostor smatrala se odlučujućom za međusobna prava i obveze stranaka i u slučaju kad je zakupodavac za isti poslovni prostor zaključio dva ili više ugovora s različitim zakupcima.

U praksi se postavljalo pitanje kojem od zakupnika u takvom slučaju treba dati prednost.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-2497/00 od 8. studenog 2000. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2001, sent. 39) "kad je zakupodavac za isti poslovni prostor zaključio dva ugovora o zakupu s različitim zakupoprincima, zakupoprincem treba smatrati zakupoprince iz kasnije zaključenog ugovora koji je uselio u poslovne prostorije, a da nije znao za ranije zaključeni ugovor o zakupu temeljem kojeg nije izvršena predaja u posjed istih poslovnih prostorija."

Međutim, prema sada važećim odredbama čl. 7. ZZPP ta je situacija regulirana na način da pravo na zakup ima zakupnik koji je prije sklopio ugovor o zakupu (čl. 7. st. 1. ZZPP).

Budući da u takvom slučaju prednost odnosno pravo na useljenje ima onaj zakupnik koji je prvi sklopio ugovor naglašava se da je time kod ugovora o zakupu poslovnog prostora napušteno obvezno pravno načelo preferencije, a usvojeno stvarnopravno načelo prioriteta.³⁴

Oštećeni zakupnik može zahtijevati naknadu štete prema općim pravilima o odgovornosti za štetu (čl. 7. st. 1. i 2. ZZPP).³⁵

Dispozitivnost tih odredaba omogućava ugovornim strankama da ugovore drukčije (npr. mogle bi ograničiti ili isključiti obvezu zakupodavca i predvidjeti da je zakupnik u obvezi urediti poslovnu prostoriju za obavljanje ugovorne djelatnosti).

Tako i prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1127/91 od 15. listopada 1991. (objavljena u "Izboru odluka" 1993, sent. 76) "kad zakupoprinci zbog krivnje zakupodavca koji nije pribavio potrebnu dokumentaciju nisu izvršili uređenje poslovnog prostora kako je ugovoreno, raskidni uvjet nije nastupio."

Odredbama čl. 11. ZZPP³⁶ predviđena su prava zakupnika u slučaju kad zakupodavac ne preda poslovni prostor zakupniku u stanju utvrđenim ugovorom ili Zakonom.

³³ Članak 9. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"(1) *Zakupodavac je dužan zakupniku predati i održavati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.*

(2) *Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom je stanju zakupodavac dužan zakupniku predati i održavati poslovni prostor, poslovni prostor mora biti u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.*"

³⁴ Članak 7. ZZPP u cijelosti glasi:

"(1) *Ako dva ili više zakupnika sklope odvojeno posebne ugovore o zakupu istoga poslovnoga prostora, pravo na zakup ima zakupnik koji je prije sklopio ugovor o zakupu.*

(2) *Oštećeni zakupnik može zahtijevati naknadu štete prema općim pravilima o odgovornosti za štetu.*"

³⁵ M.Vedriš – P.Klarić, op. cit. str. 194

³⁶ Članak 11. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

Zakupnik tada ima pravo:

- raskinuti ugovor o zakupu ili
- tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili
- na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

U svakom od tih slučajeva ima pravo i na naknadu štete.

Propisano je i što se smatra primjerenim rokom. To je rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti (čl. 11. st. 3. ZZPP).

IV/2. Održavanje i popravci

Održavanje i popravci poslovnog prostora daljnje su obveze zakupodavca koje proizlaze iz odredaba čl. 9., čl. 12. i čl. 13. ZZPP.

a) Zakupodavac je dužan održavati poslovni prostor u stanju utvrđenim ugovorom (čl. 9. st. 1.), a ako to ugovorom nije utvrđeno, poslovni prostor mora biti održavan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Dispozitivnost navedenih odredaba također omogućava npr. isključivanje ili ograničenje obveze zakupodavca da održava poslovni prostor.

Ima mišljenja da navedene obveze zakupodavca ne bi trebalo vezivati uz djelatnost koju će obavljati zakupnik u poslovnom prostoru.³⁷

Naznaka poslovne djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, nije bitni sastojak ugovora o zakupu, iako prema odredbama članka 5. st. 2. ZZPP navedeni ugovor, u pravilu, sadrži, uz ostalo i djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru.

Stoga bi bio valjan ugovor o zakupu poslovnog prostora i kad ne bi sadržavao odredbe o djelatnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru.

Ipak, iskustvo pokazuje da većina ugovora o zakupu poslovnog prostora sadrži odredbe o djelatnosti koja će se obavljati. Stoga treba polaziti od toga da je u interesu objiju stranaka da se poslovna prostorija preda i održava u stanju koje odgovara svrsi zbog koje je ugovor sklopljen.

Što više iz toga proizlazi, s jedne strane, pravo i obveza zakupnika na korištenje poslovne prostorije u skladu s ugovorom, dakle, i za ugovorenu djelatnost, a s druge strane, za zakupodavca, osim obveze na predaju i održavanje u prikladnom stanju, proizlazi također i pravo na otkaz ugovora o zakupu ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru (čl. 27. st. 1. toč. 1. ZZPP).

Stajališta koja je zauzimala sudska praksa pokazuju da su međusobna prava i obveze ugovornih strana upravo u svezi s predajom, održavanjem i korištenjem poslovne prostorije u skladu s ugovorom često bila predmet spora.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-2941/98 od 2. lipnja 1998. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2000, sent. 35) "ocijenjeno je da držanje dokumentacije i povremeno

"(1) Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno ovim Zakonom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, zakupnik ima pravo na naknadu štete.

(3) Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti."

³⁷ M.Pavlović, op. cit. str. 72

navraćanje jednog zaposlenika ne znači korištenje poslovne prostorije kao uredskog prostora."

Prema odluci Vrhovnog suda RH, II-Rev-25/94 od 29. lipnja 1994. (objavljena u "Izboru odluka" 2/1995, sent. 28) "kad zakupodavac nakon predaje poslovne prostorije zakupoprimcu onemogućava korištenje poslovne prostorije na način i u svrhu za koju je zakupljena, zakupac nije u obvezi plaćati zakupninu za vrijeme dok poslovni prostor nije mogao koristiti."

U obrazloženju se ističe:

"U ovom sporu tužitelj zakupodavac traži da tuženik zakupac isplati dužnu zakupninu koju da nije plaćao u razdoblju od siječnja 1991.g. do ožujka 1992.g. Tuženik je u tijeku postupka (pa i u žalbi) stavio prigovor da mu je tužitelj onemogućavao kroz sve to vrijeme korištenje zakupljenog poslovnog prostora (da je predstavnik istjerivan iz prostorija, ukinute su telefonske linije, faks, isključena struja i drugo) pa je i pokrenuo parnice zbog smetanja posjeda i da zbog toga nije plaćao zakupninu. Oba nižestupanjska suda otklonila su takav prigovor tuženika zauzimanjem pravnog stava da onemogućavanje korištenja poslovnog prostora od strane zakupodavca nije odlučno u određivanju obveze zakupca da isplati dužnu zakupninu kroz vrijeme onemogućenog korištenja, već da je zakupac i dalje u obvezi redovito plaćati zakupninu budući da se radi o "konsenzualnom ugovoru" gdje obveza iz ugovora nastaje časom samog sklapanja ugovora i da je tužitelj svoju obvezu izvršio, tj. predao zakupoprimcu poslovni prostor na uporabu. U pogledu smetanja korištenja poslovnog prostora tuženik kao i svaki posjednik ima sva prava posjednika prema onome tko vrši smetanje posjeda". (To je izraženi pravni stav drugostupanjske presude). Iz pravnog stava nižestupanjskih sudova proizlazilo bi da predajom poslovnih prostorija za zakupodavca ne postoje više daljnje obveze prema zakupcu. Međutim, već iz odredbe čl. 28. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama proizlazi da je zakupodavac u obvezi i nakon predaje poslovnih prostorija taj prostor održavati u stanju u kome se taj prostor može upotrebljavati u svrhu određenu ugovorom, pa kada je propisana takva obveza zakupodavca (osim ako nije drugačije ugovoreno), to više iz prirode takva ugovora proizlazi obveza zakupodavca da omogućava nesmetano korištenje poslovnog prostora zakupcu, dakle, da ga ne onemogućava u korištenju zakupljene stvari bilo smetanjem u posjedu poslovnih prostorija ili na neki drugi način. Odnos zakupodavca i zakupca je koordinirani odnos, pa ako dođe do poremećenosti tog odnosa na način da zakupodavac onemogućava zakupca u korištenju zakupljene stvari, dolazi u biti do narušavanja sadržaja obveze i prava ugovora o zakupu, pa kada zakupac zbog toga ne može koristiti poslovni prostor na način i u svrhu za koju je zakupljen, nije dužan da i dalje izvršava svoju obvezu plaćanja zakupnine, usprkos tome što nije u mogućnosti koristiti poslovni prostor. To što je tuženiku kao neposrednom posjedniku omogućena zaštita zbog smetanja posjeda stvari u odnosu na svaku osobu koja ga smeta u posjedu pa tako i u odnosu na posrednog posjednika - ovdje tužitelja, takva vrsta pravne zaštite ne isključuje druge vrste zaštite tuženikovih prava kao zakupca iz obveznopravnog odnosa budući da se posjedovnom zaštitom štiti samo posjed stvari, a uskratom plaćanja zakupnine zbog onemogućenog korištenja stvari uspostavlja se ravnopravni odnos u obvezama stranaka."

U odluci Vrhovnog suda RH, Rev-2900/90 od 5. rujna 1991. i Rev-2533/91 od 20. veljače 1992. (objavljena u "Izboru odluka" 1993, sent. 77) izraženo je slijedeće stajalište: "Ako među strankama nije drukčije ugovoreno, zakupoprimatelj koji je izvršio adaptaciju poslovne prostorije radi njezinog privođenja u stanje u kojem se može upotrijebiti za ugovorenu svrhu može tražiti od zakupodavca naknadu tako učinjenih troškova, ukoliko je prethodno bezuspješno odredio primjeren rok zakupodavcu da to sam učini."

b) P o p r a v c i poslovnog prostora, a radi njegovog održavanja regulirani su odredbama čl. 12. i 13. ZZPP.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati, izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo:

- na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili
- raskinuti ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog tog propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Ako se radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

U tim slučajevima zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Prema odluci Županijskog suda u Rijeci, GŽ-533/96 (objavljena u "Izboru odluka" 2/1996, sent. 170) "okolnost da je poslovni prostor tijekom trajanja ugovora o zakupu postao neuvjetan iz razloga za koje ne bi odgovarao zakupac, ne može biti opravdanim razlogom za neplaćanje zakupnine."

Iz obrazloženja slijedi:

"Okolnost da je tijekom korištenja poslovni prostor postao neuvjetan iz razloga za koje ne bi odgovarao zakupac, ne može biti opravdanim razlogom za neplaćanje zakupnine, već zakupcu predstoji mogućnost iz čl. 30. ZPZP, što znači da on ima pravo odustati od ugovora o zakupu ili na teret zakupodavca sam izvršiti popravak, sve pod uvjetom da prethodno odredi zakupodavcu primjereni rok da on sam to učini."

Tako i prema ranijoj sudskoj praksi (odluka Vrhovnog suda RH, Rev-1690/82 od 6. listopada 1982.) "zakupoprimalac nema pravo na smanjenje ili neplaćanje zakupnine zato što zakupodavac ne održava prostoriju u stanju u kojem se ona može upotrebljavati za svrhe određene ugovorom, već pod određenim pretpostavkama ima pravo da sam izvrši popravak na teret zakupodavca, ili da odustane od ugovora, kao i na naknadu štete."

U odredbama čl. 14. i 15. ZZPP sadržana su pravila o radovima koje ima pravo izvršiti zakupodavac radi uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

Članak 16. ZZPP govori o preinakama poslovnog prostora.

U svezi s obvezom zakupodavca da održava poslovni prostor tijekom trajanja zakupa i u vezi s njegovom obvezom da izvrši popravke upravo radi ispunjenja svoje obveze održavanja poslovnog prostora, treba uputiti na odredbe čl. 19. ZZPP koji govori o obvezama zakupnika u svezi s troškovima tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Kao što smo već istakli odredbe o održavanju poslovnog prostora, popravcima i radovima u vezi s održavanjem, o preinakama i troškovima tekućeg održavanja i dr., dispozitivne su naravi što omogućava strankama da svoja međusobna prava i obveze urede ugovorom, što znači da naprijed izložena pravila vrijedi ako stranke sporazumno ne ugovore što drugo.

IV/3. Zakupnina

Obveza plaćanja zakupnine bitan je sastojak ugovora o zakupu poslovnog prostora i temeljna obveza zakupnika.

Prema odredbama čl. 17. st. 1. ZZPP zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

Ako vrijeme plaćanja nije utvrđeno ugovorom, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do petoga dana u mjesecu (čl. 17. st. 2. ZPP).

Zakupnina se definira³⁸ kao imovinska naknada koju zakupnik plaća zakupodavcu za korištenje stvari, u ovom slučaju poslovnog prostora.

Ugovorom se zakupnik obvezuje platiti ugovorenu zakupninu (čl. 5. st. 1. ZZPP) odnosno dužan je zakupodavcu platiti određeni iznos zakupnine (čl. 17. st. 1.).

Iz navedenih odredaba slijedi da zakupnina, što se tiče visine, treba u ugovoru biti određena.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, II-Rev-79/92 od 14. listopada 1993. (objavljena u "Izboru odluka" 2/1995, sent. 27) "zakupodavcu ne pripada pravo tražiti veću zakupninu od ugovorene, a ukoliko je nezadovoljan visinom zakupnine ima pravo iz tog razloga otkazati ugovor o zakupu."

U obrazloženju se ističe:

"Prema čl. 9. st. 1. i čl. 46. st. 2. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama visina zakupnine za poslovne prostorije određuje se sporazumom zakupodavca i zakupca, a u slučaju kad se takav sporazum ne postigne, zakupodavac koji nije zadovoljan visinom zakupnine ima zbog tog razloga pravo otkazati zakup poslovnih prostorija. Prema tome tužitelj ne može osnovano tražiti veću zakupninu od one o kojoj je između stranaka postignut sporazum niti da visinu zakupnine utvrdi sud, kako su to nižestupanjski sudovi pravilno zaključili. Treba naglasiti još i to da zakupodavac ne može osnovano tražiti povišenje ugovorenog iznosa zakupnine ni radi bitno promijenjenih okolnosti, kao npr. radi višestrukog povećanja cijena poslovnog prostora poslije zaključenja ugovora o zakupu."

Sporazumno utvrđivanje visine zakupnine najčešće će biti fiksno ugovaranje unaprijed točno određene visine zakupnine.

Međutim, zakupnina bi se mogla ugovoriti i na način da je određiva na temelju elemenata koji proizlaze iz ugovora. Takva stajališta zauzima i sudska praksa.

Tako prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-2407/89 od 12. travnja 1990. (objavljena u PSP 51/100) "visinu zakupnine stranke mogu odrediti tako da je povećavaju za stopu službeno utvrđene inflacije."

Prema odluci Okružnog suda u Rijeci, Gž-163/95 od 21. veljače 1990. (objavljena u PSP 45/57) "kad je visina zakupnine za poslovnu prostoriju utvrđena na osnovi provedene licitacije, s ugovorenom klauzulom o povećanju zakupnine u skladu s odlukom općine ili aktom SIZ-a stanovanja, zakupac ne može tražiti naknadno poništaj ugovora kao zelenaškoga, u smislu čl. 141. ZOO."

Prema odluci Županijskog suda u Karlovcu, Gž-762/98 od 23. prosinca 1998. (objavljena u "Izboru odluka" 1/1999, sent. 32) "ugovorom o zakupu predviđeno je da će ugovorne strane po potrebi svakih 6 mjeseci sporazumno korigirati jediničnu cijenu zakupnine ovisno o tržišnim uvjetima, pa ukoliko do sporazuma ne dođe, zakupac ima pravo raskinuti ugovor, a ne može jednostrano, bez suglasnosti druge ugovorne strane, početi plaćati sniženu zakupninu."

U odluci Vrhovnog suda RH, Rev-2141/98 od 23. listopada 2001. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 29) zauzeto je slijedeće stajalište: "utjecaj ratnih prilika na obim turističke djelatnosti može imati značenje ugovorom predviđene više sile, koja utječe na visinu zakupnine."

U obrazloženju se navodi:

³⁸ I.Brkljaš – B.Vizner, op. cit. str. 186.

"Za ocjenu provedenih dokaza i pravilno utvrđeno činjenično stanje je upravo trebalo utvrditi obim turističke djelatnosti u I. u 1995. godini u odnosu na ranije godine tj. 1993. i 1994. godinu, kroz koju je tuženik držao u zakupu poslovne prostorije tužitelja.

Naime, odredbom čl. 10. Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog između stranaka izričito je predviđeno neplaćanje, odnosno smanjenje zakupnine zbog više sile (kao što je na primjer: zabrana ili preporuka europskih zemalja svojim državljanima za odlazak u I., odnosno Hrvatsku zbog opasnosti po život, ratnih nemira u prostoru bivše Jugoslavije, koji će izazvati smanjenu posjetu turista od uobičajene, ponovne eskalacije sukoba, odnosno napad četnika i okupatora na prostor Države Hrvatske i druge više sile)."

Osim zakupnine, zakupnika terete i neki drugi troškovi u vezi s korištenjem poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan snositi troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga (čl. 18. ZZPP) kao i troškove tekućeg održavanja (čl. 19. ZZPP).

Iako stranke ugovorom određuju visinu zakupnine, a mogu odrediti da li se određeni troškovi uračunavaju u zakupninu ili ne, (čl. 18. st. 2. ZZPP), u praksi to pitanje često se postavlja kao sporno.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-2886/99 od 14. siječnja 2003. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2003, sent. 38) "nije ništava odredba ugovora o zakupu poslovnog prostora kojom se zakupac obvezao plaćati, pored zakupnine, iznos poreza koji inače tereti zakupodavca."

U obrazloženju se navodi: "Neosnovano revident prigovara da bi ugovorna odredba o plaćanju (pored zakupnine) i poreza – kojeg su zakonski obveznici zakupodavci – bila ništava. Takva ugovorna odredba nije protivna ni Ustavu Republike Hrvatske niti nekom prisilnom propisu niti moralu društva – što bi ugovornu odredbu činilo ništavom u smislu odredbe čl. 103. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99), pa su nižestupanjski sudovi pravilno smatrali da postoji valjana obveza tuženog u tom pravcu i naložili tuženom plaćanje dužnog iznosa u skladu s tom ugovornom obvezom"

U proteklom razdoblju visina zakupnine je često bila određena u stranoj valuti odnosno u protuvrijednosti strane valute.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-3252/94 od 22. siječnja 1998. (objavljena u "Izboru odluka" 1/1998, sent. 17) "kada je isplata protuvrijednosti strane valute vezana uz dospijeće pojedinog obroka zakupnine, protuvrijednost se utvrđuje u času dospijeća svakoga pojedinačnoga mjesečnog obroka zakupnine."

U obrazloženju se navodi:

"Tužitelji smatraju da su nižestupanjski sudovi pogrešno primijenili materijalno pravo kada nisu u cijelosti prihvatili tužbeni zahtjev, tj. dosudili isplatu u dinarskoj protuvrijednosti cjelokupnog iznosa dužne zakupnine od 13.600 DEM u času isplate.

Pritom se tužitelji pozivaju u reviziji i na izmijenjenu odredbu čl. 395. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", br. 53/91, 71/92, 3/94, u daljem tekstu: ZOO) temeljem koje je dopuštena odredba ugovora kojom se vrijednost ugovorne obveze u valuti Republike Hrvatske izračunava u odnosu prema stranoj valuti (valutna klauzula), dok je odredbom st. 2. istog članka dopušteno zahtijevati ispunjenje obveze u valuti Republike Hrvatske prema prodajnom tečaju na dan isplate, što da su tužitelji upravo i tražili.

Prema utvrđenjima sudova (a i među strankama nije sporno) proizlazi da je visina zakupnine bila ugovorena uz valutnu klauzulu, tj. da je ona bila ugovorena u iznosu od 800 DEM u dinarskoj protuvrijednosti koju je tuženica uredno podmirivala do srpnja 1992.g.

No, suprotno tvrdnji tužitelja, isplata dinarske protuvrijednosti po tečaju u času dospijeća svakoga pojedinačnoga mjesečnog obroka zakupnine, kako je naloženo

drugostupanjskom presudom, nije u suprotnosti s citiranom zakonskom odredbom, niti utvrđenjima nižestupanjskih sudova.

Naime, prema utvrđenjima nižestupanjskih sudova proizlazi da je isplata u dinarskoj protuvrijednosti strane valute bila vezana uz dospijeće svakog pojedinog obroka zakupnine, pa se stoga i vrijeme konverzije podudara s tim datumom, što je i logično jer se radi o periodičnim davanjima.

Tužitelj i ne tvrdi da bi bila ugovorena isplata na drugi način. Naime, u smislu čl. 395. st. 2. ZOO u slučaju ugovaranja valutne klauzule, obaveza se ispunjava plaćanjem u valuti Republike Hrvatske prema prodajnom tečaju ovlaštene banke u mjestu ispunjenja obveze koji vrijedi toga dana, osim ako stranke nisu ugovorile drugi tečaj.

Kako je, dakle, prema utvrđenju nižih sudova ugovoren tečaj u času dospijeća svakog pojedinog obroka, (a suprotno ne proizlazi iz navoda tužitelja kako tijekom postupka, tako ni u reviziji), valjalo je reviziju tužitelja odbiti kao neosnovanu."

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-873/93 od 11. svibnja 1994. (objavljena u "Izboru odluka" 2/1995, sent. 26) "kad je ugovorena zakupnina određena uz valutnu klauzulu, zakupodavac ima potraživanje u domaćoj valuti zaštićeno valutnom klauzulom na koje pripada kamata po stopi koja se plaća na devizne štedne uloge po viđenju u valuti koja je služila kao valuta ugovora."

U obrazloženju je navedeno: "Tuženici pobijaju presudu u dijelu kojim je sud drugog stupnja potvrdio presudu suda prvoga stupnja, kojom su oni dužni platiti tužiteljima dinarsku protuvrijednost iznosa od 3.900 DEM, te 3.790 HRD zajedno s kamatom. Obveza tuženika za plaćanje zakupnine za poslovni prostor određena je uz valutnu klauzulu. Tužitelj, prema tome, ima prema njemu potraživanje u domaćoj valuti i potraživanje u stranoj valuti koje se ispunjava u domaćem novcu. Zato, budući da se u konkretnom slučaju strana valuta preračunava u domaću, prema tečaju koji vrijedi na dan ispunjenja obveze, tužitelj kroz cijelo vrijeme zakašnjenja tuženika ima pravo na zateznu kamatu po stopi koju banke u mjestu ispunjenja plaćaju na devizne štedne uloge po viđenju u valuti koja je služila kao valuta ugovora, konkretno DEM. Odluka sudova da je taj tuženik dužan isplatiti dinarsku protuvrijednost iznosa deviza po tečaju na dan isplate sada ima uporište u odredbi čl. 2. Zakona o izmjenama Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 3/94) koju odredbu temeljem čl. 7. toga zakona treba primijeniti u ovom sporu."

U slučajevima kad zakupodavac nije vlasnik stvari, što nije sporno u sudskoj praksi, kako smo već isticali u nizu odluka, izražavano je stajalište da je "zakupodavac aktivno legitimiran da zahtijeva isplatu zakupnine neovisno o tome što nije vlasnik poslovnog prostora." (VS, II-Rev-174/98 od 30. siječnja 2002., objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 30; isto i VS, Rev-2015/89 od 1. ožujka 1990.)

Pravo ugovornih strana da sporazumno, slobodno, ugovorom određuju iznos zakupnine može biti ograničeno propisima temeljem kojih se npr. za određene slučajeve propisuju iznosi zakupnine ili je propisan, način zasnivanja zakupa i određivanja zakupnine (npr. javnim natječajem). Takvi propisi mogu imati karakter prinudnih propisa, o čemu smo govorili u svezi sa zasnivanjem zakupa odnosno davanjem u zakup poslovnog prostora javnim natječajem (Točka III/1.).

Takvi propisi primjenjivali su se, kako u režimu ranije važećeg posebnog zakona tako i sada.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1554/92 od 22. listopada 1992. (objavljena u "Izboru odluka" 1994, sent. 69) "iznose najviše zakupnine za poslovni prostor ovlaštena je propisati općina, pa to nije bila ovlaštena propisati Samoupravna interesna zajednica stambeno-komunalne djelatnosti."

U odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1901/89 od 23. srpnja 1991. (objavljena u "Izboru odluka" 1993, sent. 79) zauzeto je slijedeće stajalište: "Otkaz ugovora o zakupu poslovnih

prostorija zbog neplaćanja zakupnine ne može dati zakupodavatelj koji odbija utvrditi visinu zakupnine putem javnog nadmetanja."

Iz obrazloženja slijedi: "U postupku je utvrđeno: da tuženik koristi kao zakupoprimalac tužiteljeve poslovne prostorije, da je tužitelj povisio zakupninu, a tuženik odbio da plaća tolik iznos i da je tužitelj izjavio da neće utvrđivati zakupninu putem javnog nadmetanja. Polazeći od spomenutih utvrđenja, sudovi su odbili zahtjev tužitelja za otkaz uz obrazloženje u bitnome da je među strankama sporna visina zakupnine, da tuženi predlaže da se visina utvrdi putem javnog nadmetanja, ali da to tužitelj odbija, pa da stoga nema pravo na otkaz ugovora o zakupu. Pravilan je i po ocjeni ovog revizijskog suda stav nižestupanijskih sudova. Skupština općine R. koristeći ovlaštenje iz čl. 46. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama propisala je otkazne razloge, pa tako da se može otkazati ugovor o zakupu poslovnih prostorija zato što zakupodavac nije zadovoljan visinom zakupnine. Prema odredbi čl. 42. st.3. cit. zakona, međutim, zakupoprimalcu treba omogućiti da se zakupnina utvrdi javnim nadmetanjem i, ako prihvati uvjete koji su na javnom nadmetanju postignuti, ima pravo prvenstva na korištenje prostorija. Zakupodavac nije izrazio spremnost da se zakupnina utvrdi javnim nadmetanjem, što tuženik traži, pa uz takvo stanje stvari pravilna je odluka sudova o odbijanju tužbenoga zahtjeva."

Neplaćanje zakupnine, kao povreda ugovorne obveze, jedan je od razloga za otkaz ugovora o zakupu (čl. 27. st. 1. toč. 2. ZZPP). o čemu opširnije govorimo u nastavku, uz prestanak ugovora o zakupu.

Ovdje bi spomenuli jedno sporno pitanje koje se javilo u praksi, a to je pitanje opravdanih razloga odnosno opravdanja za neplaćanje zakupnine. Ne mislimo pri tome na situacije u kojima zakupnik, u skladu sa zakonskim odredbama nije dužan plaćati zakupninu (npr. čl. 13. st. 1. i 2. i čl. 15. ZZPP).

O tome se pitanju izjašnjavala i sudska praksa.

Tako prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-515/99 od 11. srpnja 2001. (objavljena u "Izboru odluka" 2/99, sent. 29) "za pravo na odustanak od ugovora o zakupu zbog neplaćanja dospjele zakupnine nije odlučno da li na strani zakupoprimalca postoje opravdani razlozi zbog kojih je došao u zakašnjenje s plaćanjem zakupnine."

U obrazloženju se navodi:

"Nije osnovan prigovor revizije, da nije bilo mjesta odustanku od ugovora o zakupu, kad zakupac nije iz neopravdanih razloga došao u zakašnjenje s plaćanjem dospjele zakupnine. To zato, jer Zakon kao pretpostavku za odustanak od ugovora o zakupu radi neplaćanja dospjele zakupnine ne propisuje da neplaćanje dospjele zakupnine treba biti iz neopravdanih razloga."

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-947/93 od 28. rujna 1993. (objavljena u "Izboru odluka" 2/1995, sent. 30) "socijalni momenti i slabo poslovanje zakupoprimalca u lokalima koji je predmet zakupa nisu opravdani razlog neplaćanja zakupnine koji bi sprječavao zakupodavca da otkaže ugovor o zakupu poslovnih prostorija."

U obrazloženju se navodi:

"Nije u pravu tuženik koji tvrdi da je pogrešnom primjenom materijalnog prava usvojen otkazni nalog i da nisu postojali razlozi za otkaz jer da postoje opravdani razlozi zbog kojih on nije plaćao zakupninu. Naime, tuženik tvrdi da zakupninu nije plaćao iz objektivnih razloga koji predstavljaju višu silu, a tu višu silu vidi u tome što je poslovanje u spornom razdoblju bilo slabo jer nije bilo turista, pa nije imao odakle plaćati zakupninu. Pobijanom presudom pravilno je primijenjeno materijalno pravo s time što je sud drugog stupnja ocijenio da ne postoje razlozi koji bi mogli opravdati neplaćanje zakupnine. Naime, socijalni moment i slabo poslovanje zakupoprimalca u lokalima koji je predmet zakupa ne može biti opravdanje za neplaćanje zakupnine i ne može predstavljati razlog koji bi sprječavao zakupodavca da u okviru zakonskih razloga otkaže ugovor o zakupu poslovnih prostorija."

Iako su navedene odluke donijete u primjeni Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama, smatramo da su aktualne i u primjeni Zakona o zakupu poslovnog prostora.

IV/4. Podzakup

Podzakup je uređen odredbama čl. 20. st. 1. ZZPP³⁹ prema kojima zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Načelno, dakle, zakupnik nema pravo dati poslovni prostor u podzakup osim ako nije drukčije ugovoreno.

To je bitna razlika u odnosu na ranije važeće odredbe Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama prema kojima je zakupnik mogao dati poslovni prostor u zakup osim ako to ugovorom (ili propisom) nije bilo isključeno.

Prema odredbama Zakona o obveznim odnosima (čl. 568.) zakupnik, također, ima pravo davati stvar u zakup, ako nije drukčije ugovoreno.

Ove razlike naglašavamo, stoga, jer smatramo da u primjeni Zakona o zakupu poslovnog prostora, upravo iz navedenog razloga treba s dužnim oprezom koristiti stajališta sudske prakse koja su se formirala u primjeni ranije važećeg zakona.

Nadalje, Zakon o zakupu poslovnog prostora sadrži za određeni slučaj (čl. 20. ZZPP) izričitu odredbu prema kojoj nije dopušteno dati poslovni prostor u podzakup:

- zakupniku iz čl. 6. st. 5. ZZPP (hrvatski invalidi Domovinskog rata, razvojačeni hrvatski branitelji, članovi obitelji hrvatskih branitelja i civila poginulih, zatočenih ili nestalih i udruga invalida Domovinskog rata),

- ako se radi o poslovnom prostoru na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe.

S tim u svezi iznosi se mišljenje⁴⁰ da bi podzakup bio dopušten i za navedene kategorije zakupnika, ako je ugovorom predviđena takva mogućnost.

Istina je da članak 20. ZZPP ne predviđa sankciju za slučaj da je ugovor o podzakupu sklopljen protivno odredbama čl. 20. st. 3.

Međutim, ako bi se na taj način tumačile odredbe čl. 20. st. 3. to bi, ustvari, značilo primjenu čl. 20. st. 1. što bi činilo suvišnom odredbu čl. 20. st. 3., a zakonodavac je ipak, smatrao potrebnim drukčije urediti pitanje davanja poslovnog prostora u podzakup, kad se radi o kategorijama iz čl. 6. st. 5. ZZPP.

S obzirom da zakupnik ne može dati poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u podzakup bez suglasnosti zakupodavca (čl. 20. st. 1. ZZPP) suprotno ponašanje zakupnika, dakle davanje u podzakup poslovnog prostora kad to nije ugovoreno, značilo bi korištenje poslovnog prostora protivno ugovoru, s daljnjim zakonom predviđenim posljedicama (pretpostavke za otkaz, naknada štete).

Stoga će se u praksi pokazati spornim da li se u određenom slučaju radi o davanju poslovne prostorije u podzakup.

³⁹ Članak 20. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

(2) Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ovoga Zakona koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

(3) Zakupniku iz članka 6. stavka 5. ovoga Zakona nije dopušteno poslovni prostor na kojemu je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup."

⁴⁰ M.Pavlović, op. cit. str. 70

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-3238/93 od 19. listopada 1994. (objavljena u "Izboru odluka" 1/1996, sent. 39) "ocijenjeno je da pružanje gostima zabavnog sadržaja (bilijar) na temelju ugovora o poslovnoj suradnji između zakupoprimca i treće osobe u sklopu postojeće ugostiteljske usluge koje pruža zakupoprimac nema značenje izdavanja poslovnih prostorija u podzakup."

Zakupodavac nije u izravnom odnosu s podzakupnikom pa nema mogućnosti za otkazivanje ugovora o podzakup, ali otkazivanjem ugovora o zakupu prestaje i ugovor o podzakup.

Tako i prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1488/96 od 18. svibnja 1990. (objavljena u "Izboru odluka" 2/1999, sent. 35) "otkazom ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakup."

U obrazloženju se navodi:

"U situaciji, kada je vlasnik poslovnog prostora prema zakupcu pravomoćnom odlukom suda ostvario svoje pravo na otkaz ugovora o zakupu i obvezu zakupoprimca da mu taj prostor preda u posjed, ugovor o podzakupnom odnosu nema nikakav pravni učinak prema vlasniku poslovnog prostora, kako to pravilno ističu i nižestupanjski sudovi, jer takav pravni posao slijedi sudbinu ugovora o zakupnom odnosu (čl. 57. st. 2. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama). Jednako tako okolnost što vlasnik poslovnog prostora od tužitelja u posebnoj parnici zahtijeva plaćanje zakupnine za korištenje spornog poslovnog prostora, na strani tužitelja ne stvara povoljniju pravnu situaciju, a izvršena ulaganja u uređenje lokala i isplata određene novčane gotovine zakupcu na ime zaključenog podzakupnog odnosa, nije činjenica koja bi utjecala na mogućnost donošenja drugačije odluke o sporu. Stoga je za zaključiti, da se u konkretnom slučaju ne ostvaruju opozicijski prigovori iz čl. 56. tada važećeg Zakona o izvršnom postupku, zbog čega su nižestupanjski sudovi pravilnom primjenom propisa materijalnog prava zahtjev tužbe kao neosnovan opravdano odbili."

IV/5. Predaja poslovnog prostora zakupodavcu,

Obveza je zakupnika, nakon prestanka zakupa, predati poslovni prostor zakupodavcu.

Prema odredbi čl. 21. ZZPP nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovim Zakonom.

Prema odredbi čl. 30. ZZPP (nalazi se u Glavi IV koja se odnosi na prestanak zakupa) prilikom predaje ispraznjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje. Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Različita pitanja javljala su se kao sporna u svezi s pravima zakupodavca i obvezom zakupca na predaju odnosno vraćanje poslovne prostorije.

Navodimo sljedeća stajališta sudske prakse:

"Okolnost da je zakupodavac onemogućavao zakupoprimcu korištenje nekretnina datih u zakup prije proteka ugovorenog vremena zakupa ne oslobađa zakupoprimca obveze da po proteku određenog vremena na koje je ugovor o zakupu sklopljen vrati stvar zakupodavcu." (VSH, Rev-1513/85 od 9. listopada 1985., objavljena u PSP 30/49)

"Kad je zakupoprimac prema ugovoru o zakupu bio dužan adaptirati zakupljene prostorije i takve ih predati zakupodavcu nakon isteka ugovora, onda je u toj obvezi ostao premda je ugovor raskinut njegovom krivnjom prije isteka vremena na koje je bio zaključen." (VSH, Gž-4447/76 od 27. prosinca 1977.)

"Zakupoprimac koji nakon valjanog otkaza ugovora o zakupu poslovnih prostorija nastavi koristiti poslovne prostorije, koristi tuđu stvar kao nesavjestan posjednik i dužan je

vlasniku stvari na njegov zahtjev ne samo predati stvar već i naknaditi štetu." (VSH, Rev-452/84 od 12. lipnja 1984.)

"Po prestanku ugovora o zakupu poslovnih prostorija svaki od suvlasnika ovlašten je tražiti predaju prostorije, i to od svake osobe koja prostorije drži bez pravne osnove." (VSH, Rev-1619/86 od 27. studenog 1986.)

"Osim suvlasnika koji je zakupodavac i ostalim suvlasnicima, na temelju njihova suvlasničkog ovlaštenja, pripada pravo da traže predaju ispražnjenje poslovne prostorije po isteku ugovora o zakupu." (VSH, Rev-553/89 od 31. kolovoza 1989., objavljena u PSP 49/39)

"Zakupodavac iz ugovora o zakupu poslovnih prostorija aktivno je legitimiran zahtijevati da se isprazne i predaju prostorije po prestanku ugovora neovisno o tome što nije ovlaštenik prava vlasništva ili prava korištenja." (VSH, Rev-2994/90 od 11. travnja 1991., objavljena u PSP 53/71)

U svezi s pitanjem aktivne legitimacije suvlasnika, a o tome upravo govore naprijed citirane presude Vrhovnog suda RH, Rev-553/89 i Rev-2994/90, treba prije svega razlikovati obveznopravna ovlaštenja čiji je temelj ugovor o zakupu i stvarnopravna ovlaštenja koja proizlaze iz suvlasničkih prava.

Stoga treba uzeti u obzir i odredbe Zakona o vlasništvu, koje se odnose na prava i obveze suvlasnika, o čemu smo naprijed govorili pod Točkom III/4.

IV/6. Pravo zadržanja (ius retentionis)

Kao što smo već istaknuli (Točka II.), pravo zadržanja uređeno je općim propisima obveznog prava, a u svezi sa zakupom poslovnog prostora postavilo se pitanje primjene instituta prava zadržanja i na taj ugovor.

Pitanje je vezano prvenstveno uz primjenu čl. 1. st. 2. ZZPP odnosno uz primjenu općih propisa, odnosno općeg dijela Zakona o obveznim odnosima.

To stoga jer Zakon o zakupu poslovnog prostora ne sadrži odredbe o pravu zadržanja. Takve odredbe ne sadrži niti Zakon o obveznim odnosima u odredbama o zakupu već u općem dijelu, u čl. 286. – 289.

Na Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda RH i županijskih sudova održanom 16. i 17. prosinca 1999. izraženo je jedinstveno mišljenje da i u slučaju zakupa poslovnog prostora ima mjesta primjeni prava zadržanja, pozivom na odredbu čl. 1. st. 2. ZZPP-a u svezi s odredbama čl. 286. – 289. ZOO (o tome smo govorili u Točki II.)

Prema odredbama čl. 286. st. 1. ZOO vjerovnik dospjelog potraživanja u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok mu ne bude isplaćeno potraživanje.

Prema odredbama čl. 289. st. 2. ZOO vjerovnik koji drži dužnikovu stvar po osnovi prava zadržanja ima pravo da se naplati iz njezine vrijednosti na isti način kao založni vjerovnik, ali je dužan prije nego što pristupi ostvarenju naplate o svojoj namjeri pravodobno obavijestiti dužnika.

Iz navedenog slijedi da pravo zadržanja daje vjerovniku dvostruko ovlaštenje:

- pravo zadržati dužnikovu stvar,
- pravo namiriti se, iz njezine vrijednosti.

Takav pojam prava zadržanja koji uključuje i pravo namirenja (nazivaju ga i trgovačkim konceptom prava zadržanja za razliku od civilnopravnog koncepta koji vjerovniku daje samo pravo zadržanja stvari ali ne i namirenja⁴¹) zahtijeva da stvar koja je

⁴¹ Vidjeti o tome opširnije: Silvija Petrić: "Prigovor neispunjena ugovora i pravo zadržanja", Vladavina prava (1998.) Zagreb, God. II, br. 3-4, str. 56.

objekt prava zadržanja ima imovinsku vrijednost i da može biti predmet prodaje odnosno javne prodaje prema pravilima o prodaji zaloga.

Prema odredbama Zakona o obveznim odnosima objekt prava zakupa mogu biti pokretnine i nekretnine.⁴²

Tako i prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-933/00 od 29. siječnja 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 16) "pravo zadržanja može se vršiti ne samo kad se drži dužnikova pokretnina već i kad se drži dužnikova nekretnina."

U obrazloženju je navedeno:

"Utvrdivši da su tužitelji kao i drugi bivši stanari u navedenoj zgradi, otkupili svoje stanove u istoj zgradi, te postali vlasnici stanova i suvlasnici potkrovlja kao zajedničkog dijela iste zgrade, nižestupanjski sudovi su prihvatili tužbeni zahtjev obvezavši tuženika koji sada koristi predmetni atelijer, da ga isprazni i preda u posjed tužiteljima.

Smatrajući neosnovanim tuženikov prigovor retencije uz obrazloženje da se prigovor retencije može vezati samo uz držanje pokretne stvari, nižestupanjski sudovi su odbili protutužbeni zahtjev za isplatu novčanog iznosa u vezi s adaptacijom dijela potkrovlja predmetne stambene zgrade u atelijer.

Međutim, zbog pogrešne pravne ocjene činjenično stanje u postupku ostalo je nepotpuno utvrđeno. Pogrešno nižestupanjski sudovi smatraju da se pravo retencije veže samo uz držanje pokretne stvari. Naime, prema odredbi čl. 286. st. 1. Zakona o obveznim odnosima vjerovnik dospjelog potraživanja u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok mu ne bude isplaćeno potraživanje. S obzirom da tom zakonskom odredbom pravo zadržanja nije ograničeno samo na držanje pokretnih stvari, valja zaključiti da se pravo zadržanja može vršiti i uz držanje dužnikove nekretnine. U dosadašnjem postupku propušteno je utvrditi ima li tuženik prema tužiteljima dospjelo potraživanje i njegov iznos, ako ono postoji."

Predmet zakupa u slučaju zakupa poslovnog prostora je nekretnina i to poslovni prostor.

Kad pravo zadržanja pripada zakupniku (ono naravno, može pripadati i zakupodavcu) objekt prava zadržanja može biti, a najčešće i jest, upravo poslovni prostor.

Ta okolnost danas više nije zapreka da se pravo zadržanja primjenjuje i na ovu vrst zakupnog odnosa.

Radi se naime o stvari, nekretnini, koja ima prometnu vrijednost i može biti izložena prodaji odnosno javnoj prodaji.

Napominjemo da je u režimu bivšeg društvenog vlasništva situacija bila nešto drukčija.

Načelno, također, nije bilo sporno da nekretnine mogu biti predmet prava zadržanja.

O tome se izjašnjavala i sudska praksa. Tako se npr. i odluka Vrhovnog suda RH, Rev-26/84 od 31.VII.1985.g. (objavljena u PSP 29/42).

Međutim, što se tiče prava zadržanja na poslovnoj prostoriji "iako načelno nema dvojbe da i nekretnine mogu biti predmetom prava zadržanja, ako se mogu izložiti prodaji ipak je ostalo sporno može li se na poslovnoj prostoriji koja je bila predmetom zakupa zasnovati pravo retencije dok ne bude isplaćeno potraživanje s naslova izvršenih ulaganja u tu poslovnu prostoriju". (Vs, Rev-829/87 od 17. rujna 1987.)

Uzimajući u obzir sve izloženo, smatramo da sada, u primjeni Zakona o zakupu poslovnog prostora, treba prihvatiti shvaćanje da primjenom općih propisa obveznog prava o pravu zadržanja zakupniku koji poslovni prostor drži u svojim rukama pripada pravo

⁴² I.Kaladić, op. cit. str. 44

M.Vedriš – P.Klarić, op. cit. str. 417

zadržanja na poslovnom prostoru kad prema zakupodavcu, kao dužniku, ima dospjelu novčanu tražbinu.

Treba još naglasiti da je jedna od pretpostavki prava zadržanja faktična vlast na stvari, dakle stvar se mora nalaziti u posjedu vjerovnika.

Prema odredbama čl. 287. ZOO vjerovnik nema pravo zadržanja kad dužnik zahtijeva da mu se vrati stvar koja je izašla iz njegova posjeda protiv njegove volje, ili kad dužnik zahtijeva da mu se vrati stvar koja je predana vjerovniku na čuvanje ili na poslugu. On ne može zadržati ni punomoć dobivenu od dužnika, a ni druge dužnikove isprave, legitimacije, prepisku i ostale slične stvari, kao ni druge stvari koje se ne mogu izložiti prodaji.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-2454/95 od 6. svibnja 1999. (objavljena u "Izboru odluka" 2/1999, sent. 19) "pravo zadržanja na automobilu ne pripada zakupodavcu na temelju ugovora koji mu ne daje pravo na posjed automobila."

U obrazloženju se navodi:

"U postupku je utvrđeno da je tužiteljica s tuženikom zaključila ugovor o najmu garaže koji je ugovor realiziran, te da je iz toga odnosa tuženik ostao dužan najamninu tužiteljici za vrijeme od 1. III. do 7. VIII. 1993. g. u iznosima kako je dosuđeno tužiteljici, u skladu sa zaključenim ugovorom. Osnovano, međutim, tuženik-protutužitelj prigovara u reviziji, da su nižestupanjski sudovi pogrešno primijenili materijalno pravo kada je odbijen protutužbeni zahtjev protutužitelja (za naknadu štete zbog zadržavanja vozila tuženika). Naime, nižestupanjski sudovi su imali u vidu odredbu čl. 286. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99, u daljnjem tekstu: ZOO) kada su ocijenili da je tužiteljica-protutužena imala pravo zadržanja na vozilima tuženika-protutužitelja, pa da zbog toga zahtjev tuženika-protutužitelja nije osnovan. Takav pravni stav nižih sudova, međutim, ovaj revizijski sud, za sada ne može prihvatiti kao pravilan. Naime, temeljem odredbe čl. 286. st. 1. ZOO "vjerovnik dospjelog potraživanja u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok mu ne bude isplaćeno potraživanje". U ovom slučaju, pak, postavlja se pitanje da li je tužiteljici pripadalo pravo zadržanja na vozilima tuženika-protutužitelja, jer ako je tužiteljica dala tužitelju garažu u zakup, onda ona nije bila u posjedu automobila tužitelja, pa nije imala pravo zadržanja, a ukoliko se radilo o ugovoru o ostavi (na što upućuje ispostavljanje računa o stvarnom korištenju prostora) niti tada tužiteljica nije imala pravo zadržanja, jer je obveza ostavoprimca temeljem odredbe čl. 712. st. 1. ZOO, da stvar koju primi od ostavioca čuva i da je vrati kad je ovaj bude zatražio. Zbog toga je bilo potrebno utvrditi na koji način je tužiteljica imala u ovom slučaju mogućnost raspolaganja na stvarima koje je zadržala. Osim toga sudovi su izgubili iz vida i odredbu čl. 287. ZOO u kojoj je određeno da "vjerovnik nema pravo zadržaja kad dužnik zahtijeva da mu se vrati koja je izašla iz njegova posjeda protiv njegove volje ili kad dužnik zahtijeva da mu se vrati stvar koja je predana vjerovniku na čuvanje ili na posudbu".

Međutim, sve ako i polazimo od stajališta da primjeni prava zadržanja ima mjesta i kad se radi o ugovoru o zakupu poslovnog prostora, pokazalo se da su sporna neka druga pitanja vezana uz način ostvarivanja prava zadržanja.

Na neka od tih pitanja upozoreno je i na spomenutom Zajedničkom sastanku Vrhovnog suda RH i županijskih sudova od 16. i 17. prosinca 1999.

Tako se postavilo pitanje koje su procesne mogućnosti pozivanja na pravo zadržanja.

Nema dvojbe da se to pravo može ostvarivati posebnom tužbom odnosno protutužbom ali se postavilo pitanje da li se na pravo zadržanja može pozivati prigovorom istaknutim u parnici u kojoj zakupodavac zahtijeva i predaju u posjed poslovnog prostora.

Mišljenja nisu bila jedinstvena.

Suglasni smo s mišljenjem, koje je zastupala većina, da se na pravo zadržanja može pozivati i prigovorom. U prilog tog stajališta ističe se da bi se stranci oduzelo pravo zadržanja ukoliko bi se zahtijevalo da postavi protutužbeni zahtjev. Nadalje, suglasno je bilo, također, i

mišljenje da prigovor mora biti određen glede iznosa novčanog potraživanja u svezi s kojim se ostvaruje pravo zadržanja.

Smatra se da bez određenog zahtjeva, u izloženom smislu, sud ne bi mogao odlučivati (čl. 2. ZPP-a) o istaknutom prigovoru.

Postavilo se i daljnje pitanje, do kojeg stadija postupka zakupnik, kao tuženik od kojeg se zahtijeva predaja poslovnog prostora može istaći prigovor prava zadržanja.

Prema jednom mišljenju takav prigovor može se istaći do zaključenja glavne rasprave, a ne i u žalbenom postupku. Obrazlaže se to time da se radi o prigovoru materijalnopravne prirode (a ne o novoj činjenici) pa u slučaju kad nije bio istaknut u prvostupanjskom postupku o njemu prvostupanjski sud nije niti mogao odlučivati, pa nema niti propusta koji bi utjecali na zakonitost prvostupanjske odluke.

Prema drugom mišljenju⁴³, kad je prvostupanjskom presudom prihvaćen tužbeni zahtjev za otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora i zahtjev za povrat odnosno predaju zakupodavcu poslovnog prostora, tuženik (zakupnik) može i u žalbi istaći prigovor prava zadržanja jer je ovlašten u žalbi isticati nove činjenice, a to bi upravo bila nova činjenica koja je od značaja za pravilno i zakonito rješenje spora među strankama.

U slučaju priznavanja prava retencije sud će odbiti tužbeni zahtjev za predaju poslovnog prostora, neovisno o tome što je udovoljio zahtjevu za otkaz.

U svezi s pitanjem donošenja djelomične presude o tužbenom zahtjevu zakupodavca za otkaz ugovora o zakupu i predaju poslovne prostorije, kad je istaknut i prigovor prava zadržanja, s pravom se ističe da bi takva pravomoćna presuda, predstavljala ovršni naslov a provođenjem ovrhe osujetio bi se prigovor retencije jer nakon što stvar iziđe iz posjeda zakupnika, nema više pretpostavki za ostvarivanje prava zadržanja.

U svezi s ostvarivanjem prava zadržanja postavilo se i pitanje da li zakupnik ima pravo zadržati sav poslovni prostor ili može uskratiti predaju samo onog (dijela) poslovnog prostora koji je dovoljan radi namirenja njegove tražbine.

S obzirom na svrhu prava zadržanja, a to je namirenje vjerovnika, opravdanim se čini zaključivanje da bi se, s obzirom na odnos vrijednosti s jedne strane poslovnog prostora, a s druge strane visine potraživanja koje se osigurava pravom zadržanja, pravo zadržanja moglo ostvarivati samo u dijelu koji je dostatan za namirenje.

Međutim, čini nam se, također, da to u praksi može izazvati niz problema.

Prema općim propisima Zakona o obveznim odnosima ne zahtijeva se da vjerovnikova tražbina i stvar koja je objekt prava zadržanja, dakle stvar koja se zadržava, potječu iz istog pravnog osnova.

Ne zahtijeva se, dakle, koneksitet kao pretpostavka prava zadržanja⁴⁴ već se stvar može zadržati zbog različitih osnova.

Pravo zadržanja može biti uređeno posebnim propisima na drugačiji način od onog uređenog odredbama Zakona o obveznim odnosima.

Npr. prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", broj 92/96, 33/99, 92/99, 80/02, 81/02) u čl. 41. st. 4. priznaje se zakupniku pravo retencije "dok mu vlasnik ne isplati naknadu za učinjena ulaganja".

U primjeni odredaba o pravu zadržanja treba također imati na umu da su te odredbe Zakona o obveznim odnosima dispozitivne naravi i primjenjuju se u slučaju kad stranke nisu ugovorile drukčije, što znači da bi se pravo vjerovnika moglo ugovorom npr. proširiti ili sasvim isključiti.

⁴³ I.Kaladić, op. cit. str. 25

⁴⁴ M.Vedriš – P.Klarić, op. cit. str. 418

V. PRESTANAK ZAKUPA

Odredbe o prestanku zakupa sadržane su u čl. 23. do 33. ZZPP.

Kao što smo uvodno naglasili nije nam namjera sustavno u cijelosti izložiti sadržaj odredaba Zakona o zakupu poslovnog prostora već je naglasak na nekim pitanjima koja su u njegovoj primjeni izazvala dvojbe odnosno kojima se upravo iz tog razloga bavila i sudska praksa.

U tim okvirima govorimo i o prestanku zakupa.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati istekom vremena, otkazom, raskidom.

V/1. Istek vremena

Istekom vremena prestaje ugovor o zakupu sklopljen na o d r e đ e n o vrijeme (čl. 23. ZZPP⁴⁵)

O pitanju prešutnog obnavljanja ugovora u slučaju kad zakupnik nakon isteka vremena za koje je ugovor sklopljen nastavi koristiti poslovni prostor, o čemu Zakon o zakupu poslovnog prostora ne sadrži odredbe, govorili smo u Točki II., a u svezi s primjenom općih odredaba o zakupu.

Izložili smo, između ostalog stajalište prema kojem nema mjesta primjeni čl. 596. ZOO o prešutnom obnavljanju zakupa već je potrebno utvrditi pravu volju stranaka o sadržaju njihovog međusobnog odnosa. Citirali smo i odluku Vrhovnog suda RH, Rev-3218/99 od 11. prosinca 2002. koja zauzima upravo izloženo stajalište.

Odgovor na pitanje da li je voljom stranaka došlo do obnavljanja ugovora o zakupu sklopljenog na određeno vrijeme od značaja je za pravo i obveze stranaka posebno za pitanje naknade za korištenje poslovnog prostora. Dok se u slučaju obnavljanja ugovora nastavlja ugovorni odnos među strankama, rad to nije slučaj, raniji zakupnik koristi poslovni prostor bez valjane pravne osnove.

Zakupodavac bi tada imao pravo na naknadu za korištenje poslovnog prostora čija se visina određuje prema visini zakupnine koja bi se mogla postići davanjem u zakup poslovnog prostora time da ta naknada ne bi mogla biti manja od ugovorene zakupnine.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-3830/99 od 23. siječnja 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 34) "ocijenjeno je da ne postoje pretpostavke za obnavljanje ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenog na određeno vrijeme, kad je zakupodavac protiv zakupca pokrenuo parnicu za otkaz ugovora zbog neplaćanja zakupnine."

U obrazloženju se navodi:

"Sudovi su utvrdili i da tuženik nije plaćao uredno zakupninu zbog čega mu je preporučenom pošiljkom otkazan ugovor o zakupu i da se vodi parnica po tužbi tužitelja, protiv istog tuženika radi isplate – novčanog potraživanja – na ime zakupnine.

Budući da je u odredbi čl. 11. citiranog Ugovora o zakupu navedeno da se "po isteku (ugovor) obnavlja ukoliko postoji obostrani interes" nižestupanjski sudovi su ispitali postoje li za to (produženje) interes i zaključili da ne postoji u prilog čega govori postojanje ove parnice za ispražnjenje poslovnog prostora."

⁴⁵ Odredba članka 23. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

(2) Ako se ugovor o zakupu sačini kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu ("Narodne novine", br. 78/93.), ovrha se provodi neposredno na temelju ugovora o zakupu."

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme može prestati i otkazom (čl. 27., 28. i 29. ZZPP) ili raskidom (čl. 11., 12. i 16. ZZPP), o čemu govorimo nastavno.

V/2. Otkaz

Otkaz ugovora o zakupu detaljno je razrađen odredbama čl. 24. do 29. ZZPP.

Otkazom redovito prestaje ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme (čl. 24. ZZPP⁴⁶), a u predviđenim slučajevima i ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme (čl. 27., 28. i 29. ZZPP).

Neki od predviđenih razloga daju pravo na otkaz ugovora jednoj i drugoj ugovornoj strani, dok se na neke razloge može pozvati samo jedna ili druga strana.

Svaka ugovorna strana može u svako doba otkazati ugovor o zakupu, neovisno o tome da li je sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze (čl. 29. ZZPP).

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira da li je sklopljen na neodređeno ili na određeno vrijeme u sljedećim slučajevima (čl. 27. ZZPP):

- ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
- ako zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Zakupnik može, također, otkazati ugovor u svako doba bez obzira da li je sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme ako zakupodavac u primjerenom roku ne dovede poslovni prostor u stanje u kojem ga je dužan predati odnosno održavati (čl. 28. ZZPP).

Za otkaz ugovora sklopljenog na neodređeno vrijeme predviđena su i daljnja pravila:

- ugovor ne može prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, osim ako strane nisu drukčije ugovorile (čl. 24. ZZPP) ili postoji neki od navedenih razloga iz čl. 27., 28. i 29. ZZPP

- otkazni rok je tri mjeseca ako ga ugovorne strane nisu drukčije odredile (čl. 25. st. 2. ZZPP)

- otkaz se daje u pisanom obliku i dostavlja preporučenom poštom zakupodavcu (ugovor se može otkazati i putem javnog bilježnika).

Mogućnost otkazivanja putem javnog bilježnika (čl. 26. st. 2. ZZPP) novina je predviđena Zakonom o zakupu poslovnog prostora.

U tom slučaju javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik koji pod određenim pretpostavkama (ako sadrži izjavu potpisanu po protivnoj stranci da se ne protivi otkazu) ima snagu ovršne isprave (čl. 26. st. 3. ZZPP).

Sudska praksa pokazuje da su prava i obveze stranaka iz ugovora o zakupu poslovnog prostora u svezi s otkazom bile česti predmet spora. To se posebno odnosi na slučajeve koji su sada obuhvaćeni odredbama čl. 27. st. 1. toč. 1. ZZPP⁴⁷, tj. neplaćanje zakupnine.

Navodimo sljedeća zauzeta stajališta:

⁴⁶ Članak 24. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na osnovi otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno."

⁴⁷ Ranije članak 50. Zakona o poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama

"Kad je zakupoprimac koji prethodno nije opomenut da plati zakupninu, odmah po primitku naloga suda platio dužnu zakupninu, zakupodavac ne može s osnovom zahtijevati ispražnjenje poslovnih prostorija." (VS, Rev-1652/93 od 16. lipnja 1993., objavljena u "Izboru odluka" 1/1995, sent. 24)

"Samo neisplaćeni iznos zakupnine, a dospio do opomene koju je zakupodavac uputio zakupcu može biti razlog odustanka od ugovora." (VS, Rev-1512/01 od 2. listopada 2001., objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 33)

"Podnošenje tužbe iz odredbe čl. 52. st. 1. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama ima značenje izjave zakupodavca o odustanku od ugovora o zakupu u smislu odredbe čl. 51. tog zakona ako je do donošenja prvostepene presude istekao rok za ispražnjenje poslovnih prostorija." (Stav zauzet na sjednici Građansko-privrednog odjela Vrhovnog suda RH (VII/87), održanoj 21. prosinca 1987., objavljen u PSP 39/59a)

"Kad je zakup poslovnih prostorija ugovoren na određeno vrijeme, a zakupodavac propusti obavijestiti zakupoprimca o odustanku od ugovora i o roku za predaju poslovnih prostorija, tada tužba sudu zamjenjuje takvu obavijest kad je rok za predaju poslovnih prostorija istekao prije odlučivanja o tužbenom zahtjevu za predaju poslovnih prostorija." (VS, Rev-196/87 od 14. lipnja 1987., objavljena u PSP 39/59)

"Kad je zakupodavac dao izjavu o odustanku od ugovora o zakupu, a da u njoj nije odredio rok za predaju ispražnjene poslovne prostorije, treba smatrati da taj rok iznosi mjesec dana od dana kad je druga strana primila izjavu o odustanku." (VS, Rev-1682/92 od 29. listopada 1992., objavljena u "Izboru odluka" 1993, sent. 80)

"Plaćanje zakupnine nakon što je izjavom o odustanku već prestao ugovor o zakupu poslovnih prostorija ne utječe na pravo zakupodavca da traži ispražnjenje poslovne prostorije." (VS, Rev-105/94 od 23. svibnja 1995., objavljena u "Izboru odluka" 1/1996, sent. 40)

"Odustanak zakupca od ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog na određeno vrijeme suprotno zakonskim odredbama, nema učinak prema zakupodavcu, pa on ima pravo na isplatu zakupnine za vrijeme trajanja ugovora o zakupu." (VS, Rev-2886/99 od 14. siječnja 2003., objavljena u "Izboru odluka" 1/2003, sent. 41)

"Zastara potraživanja s naslova neplaćene zakupnine nije od utjecaja na postojanje razloga za prestanak ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine." (VS, Rev-3384/94 od 17. prosinca 1997., objavljena u "Izboru odluka" 1/1998, sent. 35)

V/3. Raskid

Raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora, kao način prestanka zakupa, Zakon o zakupu poslovnog prostora izričito je predviđeno u odredbama čl. 8., čl. 11. st. 1., čl. 12. st. 2., čl. 14. st. 3. i čl. 16. st. 3.

Zakupnik ima pravo raskinuti ugovor:

- ako mu zakupodavac ne preda poslovni prostor u ugovorenom roku (čl. 8. st. 2. ZZPP)

- ako mu zakupodavac ne preda poslovni prostor u stanju utvrđenim ugovorom ili Zakonom (čl. 11. st. 1. ZZPP)

- ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravak koji je dužan izvršiti

- u slučaju radova koje obavlja zakupodavac radi uređenja prostora ili sniženja troškova (čl. 14. st. 3. ZZPP).

Zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor:

- ako zakupnik bez njegove suglasnosti ili unatoč protivljenju izvrši preinake ili nastavlja s radovima (čl. 16. st. 3. ZZPP).

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1485/96 od 18. travnja 2000. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2000, sent. 29) "ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se raskinuti prostom izjavom."

U obrazloženju se navodi:

"Sudovi nalaze da vraćanjem jednog primjerka ključeva od poslovnih prostorija sporni ugovorni odnos nije raskinut niti do takovog stanja dovodi prosta izjava na koju se tuženik poziva u smislu čl. 124. ZOO.

Sudovi su pravilno ocijenili da se ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može raskinuti prostom izjavom u smislu čl. 124. ZOO kako to pogrešno revident nalazi, jer se na sporni ugovorni odnos te odredbe i ne primjenjuju (čl. 568. ZOO - "Narodne novine", br. 53/91), već posebne odredbe Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama (čl. 41. i 49.), pa ni sama predaja jednog primjerka ključeva od poslovnog prostora tužitelju nema i ne može imati značenje raskida spornog ugovornog odnosa."

V/4. Prodaja, smrt, statusna promjena

Zakup ne prestaje prodajom, smrću ili statusnim promjenama.

O slučaju kad treća osoba prodajom ili po drugoj osnovi stekne poslovni prostor i o zakonom predviđenom ustupanju ugovora koji regulira čl. 31. ZZPP govorili smo opširnije u Točki III/4.

Prema odredbama čl. 32. ZZPP zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno. U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Citirane zakonske odredbe govore samo o zakupniku pa se u svezi s time ističe⁴⁸ da se vjerojatno radi o propustu zakonodavca. Upućuje se pri tome na odredbe čl. 599. ZOO koje obuhvaćaju i zakupodavca.

I prema ranijoj sudskoj praksi "smrću jedne ugovorne strane ugovor o zakupu poslovnog prostora ne prestaje" (VS, Rev-2222/82 od 24. veljače 1983.)

VI. NADLEŽNOST

a) Prema odredbama čl. 33. ZZPP⁴⁹ sud je nadležan za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika:

- o međusobnim pravima i obvezama IZ ugovora o zakupu
- za ispražnjenje poslovnog prostora.

Prema odredbama čl. 34. st. 1. toč. 7. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, dalje: ZPP, ranije je to regulirao čl. 16. toč. 2.g/ Zakona o sudovima - "Narodne novine", broj 3/94, 100/96, 131/97, 129/00) općinski sudovi u parničnom postupku sude, pored ostalog, u sporovima iz najamnih, zakupnih i stambenih odnosa, osim sporova iz čl. 34. st. 1. (ranije iz čl. 19. toč. 1.a/) Zakona o sudovima.

Prema odredbi čl. 34.b/ toč. 1. ZPP (ranije čl. 19. toč. 1.a/ Zakona o sudovima) trgovački sudovi u parničnom postupku u prvom stupnju sude u sporovima što proizlaze iz

⁴⁸ M.Pavlović, op. cit. str. 78

⁴⁹ Članak 33. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjenje poslovnoga prostora nadležan je sud."

trgovačkih ugovora i u sporovima za naknadu štete koja proizlazi iz tih ugovora, između osoba koje obavljaju gospodarsku djelatnost.

To znači da su za suđenje u sporovima iz zakupnih odnosa nadležni trgovački sudovi kad ti sporovi proizlaze iz trgovačkih ugovora sklopljenih po osnovu zakupa između navedenih osoba.

Odlučujući povodom sukoba nadležnosti između općinskih i trgovačkih sudova Vrhovni sud RH izjašnjavao se i o nadležnosti za suđenje u sporovima koji su proizlazili iz zakupnih odnosa.

Tako prema odluci Vrhovnog suda RH, Gr-1014/01 od 11. prosinca 2001. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 146) "za suđenje u sporovima iz najamnih, zakupnih i stambenih odnosa koji proizlaze iz trgovačkih ugovora sklopljenih između osoba koje obavljaju gospodarsku djelatnost, nadležni su trgovački sudovi."

U obrazloženju je navedeno:

"Prema odredbi čl. 16. st. 1. toč. 2.g) ZS-a općinski sudovi u građanskim predmetima sude pored ostalog u sporovima iz najamnih, zakupnih i stambenih odnosa, osim sporova iz čl. 19. toč. 1. a) ovog Zakona.

Odredbom čl. 19. toč. 1. a) ZS-a je propisano da trgovački sudovi u prvom stupnju sude u sporovima što proizlaze iz trgovačkih ugovora i u sporovima za naknadu štete koja proizlazi iz tog ugovora između osoba koje obavljaju gospodarsku djelatnost.

To znači da su trgovački sudovi nadležni za suđenje u sporovima iz najamnih, zakupnih i stambenih odnosa, ako takvi sporovi proizlaze iz trgovačkih ugovora sklopljenih na osnovi najma.

Za ocjenu da li navedeni spor u konkretnom slučaju iz najamnog odnosa proizlazi iz trgovačkog ugovora, mjerodavna je odredba iz čl. 25. st. 2. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 53/91, 73/91, 3/94, 1/96 i 112/99 – u daljnjem tekstu: ZOO) koja, određujući pojam ugovora u privredi navodi, da su to ugovori što ih poduzeće i druge pravne osobe koje obavljaju privrednu (gospodarsku) djelatnost, te imao ci radnji i drugi pojedinci koji u obliku registriranog zanimanja obavljaju neku privrednu djelatnost, sklapaju među sobom u obavljanju djelatnosti koje čine predmete njihova poslovanja ili su u vezi s tim djelatnostima.

U konkretnom slučaju, prema ocjeni ovog Vrhovnog suda RH, takav Ugovor o najmu poslovnog prostora i opreme (u naravi salon automobila, servisne hale, prodavaonice i dr.) koji su zaključile parnične stranke, kao trgovački subjekti (obje stranke su pravne osobe – dionička društva), a u svrhu korištenja predmeta najamnog odnosa za obavljanje gospodarske djelatnosti, predstavlja trgovački ugovor, pa je stoga za suđenje u konkretnom sporu za naknadu štete, koji spor proizlazi iz takvog trgovačkog ugovora, primjenom odredbe čl. 16. toč. 2 g), u svezi s čl. 19. toč. 1. a) ZS-a stvarno nadležan Trgovački sud u V."

Isto stajalište zauzima se i u odluci Vrhovnog suda RH, Gr-671/01 od 24. listopada 2001.

U odluci Vrhovnog suda RH, Gr-976/02 od 29. studenog 2001. (objavljena u "Izboru odluka" 2/2002, sent. 144) zauzeto je sljedeće stajalište: "Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između dva trgovačka društva trgovački je ugovor."

S obzirom na odredbe čl. 26. st. 1. ZZPP prema kojima se ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje pisanim otkazom koji se dostavlja poštom ili otkazom putem javnog bilježnika, sud više nije nadležan za otkazivanje ugovora o zakupu.

Stoga se smatra (takvo je stajalište izloženo i na Zajedničkom sastanku Vrhovnoga suda RH i županijskih sudova od 16. i 17. prosinca 1999.) da je tužba s tužbenim zahtjevom kojim se traži otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora nedopuštena i da je treba odbaciti.

Prema odluci Županijskog suda u Koprivnici, Gž-322/98 od 17. svibnja 1998. (objavljena u "Izboru odluka" 1/1998, sent. 182) "nakon stupanja na snagu Zakona o zakupu

poslovnih prostorija ("Narodne novine", broj 91/96) sud više nije nadležan za provođenje postupka za otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija, pa takav otkazni nalog valja odbaciti temeljem odredbe čl. 16. st. 3. Zakona o parničnom postupku."

U obrazloženju se ističe:

"Otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija zaprimljen je u formi otkaznog naloga kod prvostupanjskog suda 3. ožujka 1997.g. U to vrijeme već je bio na snazi Zakon o zakupu poslovnih prostorija ("Narodne novine", broj 91/96). Prema čl. 24. st. 1. istog zakona, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom, a prema čl. 26. st. 1. istog zakona, ugovor o zakupu se otkazuje pisanim otkazom koji se dostavlja zakupniku putem pošte preporučeno ili otkazom preko javnog bilježnika. Prema tome, od 5. studenog 1996.g. kada je taj zakon stupio na snagu, ugovori o zakupu poslovnih prostorija sklopljeni na neodređeno vrijeme ne otkazuju se putem suda kao što je to pogrešno učinjeno u ovom predmetu. Otkaz takvog ugovora o zakupu poslovnih prostorija ne spada više u sudsku nadležnost, pa je sud prvog stupnja bio dužan primjenom odredbe čl. 16. st. 1. i 3. Zakona o parničnom postupku odbaciti otkazni nalog i oglasiti se nenadležnim. Tek onda kada zakupnik ne prihvati otkaz i ne preda zakupljene poslovne prostorije zakupodavcu, dolazi do spora između ugovornih stranaka, a o zahtjevu da se predaju ispražnjene poslovne prostorije odlučuje sud u parničnom postupku."

Isto tako i odluka Vrhovnog suda RH, Rev-2558/98 od 10. srpnja 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2003, sent. 40) "sud nije nadležan za odlučivanje o tužbenom zahtjevu za otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora."

U obrazloženju se ističe:

"Prvostupanjskim rješenjem odbačena je tužba, te je tužitelj obavezan tuženiku naknaditi parnične troškove u iznosu od 400,00 kn.

Predmet spora je tužbeni zahtjev za otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora što su ga stranke i to tužitelj kao zakupodavac a tuženik kao zakupac sklopile 22. studenog 1995. godine u pogledu poslovnog prostora u K.

Tužba u ovom sporu podnesena je 27. siječnja 1998. godine, dakle nakon stupanja na snagu Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 91/96), koji je u odredbi čl. 37. propisao da će se parnični i ovršni postupci koji nisu dovršeni do njegovog stupanja na snagu dovršiti po odredbama zakona koji je važio do stupanja na snagu navedenog zakona. Kako je tužba u ovom sporu podnesena nakon stupanja na snagu Zakona o zakupu poslovnog prostora, na predmetni slučaj se primjenjuje taj zakon, koji u svojim odredbama međutim ne predviđa nadležnost suda za otkazivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora. Naime, u smislu propisa toga zakona stranke same otkazuju ugovor o zakupu poslovnih prostorija iz predviđenih razloga na propisani način, ili putem javnog bilježnika (čl. 26.-29.)."

Kad se tužbenim zahtjevom traži otkaz ugovora o zakupu i ispražnjenje odnosno predaja poslovnog prostora, tužbu bi trebalo odbaciti u dijelu u kojem se odnosi na otkaz.

U praksi se događa u primjeni odredaba Zakona o zakupu poslovnog prostora, da zakupodavac podnese tužbu za ispražnjenje, a da prethodno nije pisanim otkazom otkazao ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme, odnosno nije postupio po odredbi čl. 26. st. 1. cit. Zakona.

Prema jednom mišljenju u takvom slučaju dostava tužbe zakupniku znači davanje otkaza te u tom slučaju ako otkazni rok protekne do zaključenja glavne rasprave, smatra se da se presudom može prihvatiti tužbeni zahtjev i zakupniku naložiti da isprazni poslovni prostor.

b) Povodom ostvarivanja zaštite u svezi s ugovorom o zakupu poslovnog prostora postavilo se pitanje da li se ta zaštita može ostvarivati u upravnom sporu. O tome se u više predmeta izjašnjavao Upravni sud Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Upravni sud RH).

Tako odluka Upravnog suda RH, Us-7374/2001 od 21. studenog 2001. zauzima sljedeća stajališta:

"Obavijest ravnatelja Doma zdravlja o otkazu ugovora o zakupu nije upravni akt."

"Ugovor o zakupu zaključen s Domom zdravlja nije upravni akt."

U razlozima te odluke, između ostalog, je navedeno:

"Sukladno odredbi čl. 33. st. 3. Zakona o zdravstvenoj zaštiti ("Narodne novine", broj 1/97 – pročišćeni tekst) domovi zdravlja su u vlasništvu županija odnosno Grada Z. Ugovor o zakupu sa Domom zdravlja sklopljenog 14. listopada 1998. između tužitelja kao zakupca i Doma zdravlja "D." u Z. kao zakupodavca, ne predstavlja upravni akt u smislu čl. 6. Zakona o upravnim sporovima, već se radi o aktu raspolaganja vlasnika konkretne zdravstvene ustanove kao nositelja vlasničkih prava na poslovnom prostoru.

U smislu članka 55. Zakona o zdravstvenoj zaštiti, ravnatelj organizira i vodi poslovanje, predstavlja i zastupa zdravstvenu ustanovu i odgovoran je za zakonitost rada. Međutim, ravnatelj zdravstvene ustanove nije tijelo iz članka 5. Zakona o upravnim sporovima niti je konkretna obavijest (o otkazu zakupa) rješenje o pravu (tužitelja) u kakvoj upravnoj stvari."

Prema odluci Upravnog suda RH, broj Us-1559/1996 od 6. studenog 1997. "odluka tijela jedinica lokalne samouprave za provedbu natječaja za davanje u zakup javnih površina radi postave kioska nije upravni akt, nego akt raspolaganja".

Isto tako "rješenje Ministarstva zdravstva o zakupu ljekarne nije upravni akt" (Us-7268/96 od 18. veljače 1998.).

Nadalje, prema odluci Upravnog suda RH, Us-11395/97 od 25. veljače 1998. "o davanju u zakup poslovnog prostora ne odlučuje se u upravnom postupku, pa se odluka o izboru najpovoljnije ponude ne smatra upravnim aktom".

Prema odluci Upravnog suda RH, Us-7319/1995 od 17. rujna 1997. "zakupac koji koristi poslovni prostor u skladu s ugovorom o zakupu odnosno koji ima suglasnost zakupodavca za adaptaciju tog prostora, ima pravni interes tražiti izdavanje lokacijske dozvole za tu adaptaciju."

VII. PRIJELAZNE ODREDBE

O prijelaznim odredbama čl. 34. i 35. ZZPP već smo govorili u Točki II.

Ovdje bi se osvrnuli na odredbu čl. 37. ZZPP prema kojoj "parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama zakona koji je važio do stupanja na snagu ovoga Zakona".

Iz toga slijedi da će se prava i obveze stranaka iz ugovora o zakupu poslovnog prostora u postupcima koji nisu pravomoćno dovršeni do 6. studenog 1996. godine (kao dana stupanja na snagu Zakona o zakupu poslovnog prostora) prosuđivati primjenom ranije važećih propisa.

U vezi s primjenom čl. 37. ZZPP izjašnjavala se i sudska praksa.

Prema odluci Vrhovnog suda RH, Rev-432/02 od 27. ožujka 2002. (objavljena u "Izboru odluka" 1/2003, sent. 36) "kad je tužba za predaju poslovnog prostora nakon prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenog na određeno vrijeme podnesena nakon stupanja na snagu Zakona o zakupu poslovnog prostora primjenjuje se taj zakon."

Prema odluci Županijskog suda u Rijeci, Gž-252/98 od 4. ožujka 1998. (objavljena u "Izboru odluka" 1/1998, sent. 32) "za prosudbu primjene odredbi ranijih zakona, a prema odredbi iz članka 37. ZZPP, nije odlučan trenutak nastanka spornog odnosa pa niti zaključenja ugovora o zakupu, već razdoblje nakon pokretanja sudskog postupka."

U obrazloženju se ističe:

"Odredbom iz čl. 37. Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 91/96 ZZPP) propisano je da će se parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno dovršeni do stupanja na snagu toga zakona, dovršiti po odredbama zakona koji je važio do stupanja na snagu toga zakona. U konkretnom slučaju ne radi se o takvom postupku jer je tužba podnesena sudu s danom 9. svibnja 1997.g., dakle, nakon stupanja na snagu prije spomenutog zakona. Za prosudbu primjene materijalnog prava, dakle, a prema odredbi iz čl. 37. ZZPP, nije odlučan trenutak zaključenja ugovora o zakupu, već razdoblje vođenja postupka."

VIII. SAŽETAK

U članku se govori o pravnom uređenju zakupa poslovnog prostora uspostavljenom donošenjem Zakona o zakupu poslovnog prostora, sada Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora.

Naglasak je na pojedinim pitanjima u svezi s primjenom tog Zakona, a posebno su razmatrana ona koja se odnose: na primjenu općih propisa obveznog prava o zakupu; na zasnivanje zakupa s posebnim osvrtom na oblik ugovora, postupak zasnivanja zakupa, subjekte zakupa i predmet zakupa; na prava i obveze stranaka i to prvenstveno temeljne obveze zakupodavca na predaju i održavanje poslovnog prostora te obveze zakupnika na plaćanje zakupnine i vraćanje zakupodavcu poslovnog prostora nakon prestanka zakupa; na prestanak zakupa; na nadležnost za odlučivanje o sporovima koji proizlaze iz odnosa zakupa.

Posebno su naglašene bitne promjene koje se odnose na davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i drugih osoba javnog prava, a prema posljednjim izmjenama i dopunama ZZPP iz 2004. godine.

Korištena je dostupna sudska praksa, uključujući i onu formiranu uz ranije važeće propise o zakupu poslovnog prostora u dijelu u kojem nije izgubila aktualnost s obzirom na ista ili slična pitanja koja se javljaju i u primjeni sada važećih propisa.