

mr. Jasna Brežanski
sutkinja Vrhovnog suda Republike Hrvatske

Z A S N I V A N J E **ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA** **U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE,** **OPĆINA, GRADOVA, ŽUPANIJA I GRADA** **ZAGREBA**

I. UVOD

Zakon o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 91/96 i 124/97, u daljnjem tekstu: Zakon o zakupu poslovnog prostora ili ZZPP uz pojedine članke) uređuje izuzetno važno područje pravnog statusa i raspolaganja poslovnim prostorom.

Njegovim stupanjem na snagu (5. studenog 1996.) 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.¹

Odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora odnose se na zakup svih poslovnih prostora.

Međutim, za poslovni prostor koji je u vlasništvu određenih osoba javnog prava Zakon o zakupu poslovnog prostora sadrži posebne odredbe kojima se pitanja zasnivanja zakupa, te pojedina prava i obveze stranaka kao i neka pitanja prestanka zakupa, uređuju na drugačiji način od onog koji je inače propisan za zakup poslovnog prostora.

To se odnosi na poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, općina i gradova, županija i Grada Zagreba, te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežnom vlasništvu (čl. 6. st. 1. ZZPP).

Načelno, ako odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora nije drukčije propisano, na zakup poslovnog prostora u vlasništvu osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP primjenjuju se odnosno primjenjuju se na odgovarajući način odredbe tog Zakona koje općenito važe za zakup poslovnog prostora.

Posebno pravno uređenje za poslovni prostor u vlasništvu navedenih osoba, osim što je predviđeno zakonskim odredbama, uspostavlja se i propisima podzakonskog karaktera (općinske odluke, pravilnici i dr.) kojima se, također, uređuju odnosi u svezi sa zakupom tog poslovnog prostora.

Tako su npr. Odlukom o zakupu poslovnog prostora (pročišćeni tekst), koji je donio Grad Zagreb ("Službeni glasnik Grada Zagreba", broj 20/2001, u daljnjem tekstu: Odluka Grada Zagreba) propisani uvjeti i postupak javnog natječaja, rok na koji se poslovni prostor daje u zakup, mogućnost zajedničke ponude više osoba, pravo prvenstva ranijeg zakupnika i

¹ Konačni prijedlog Zakona o zakupu poslovnog prostora, Zagreb, srpanj 1996., u daljnjem tekstu: Konačni prijedlog ZZPP, obrazloženje str. 13 i 14.

određenih kategorija osoba (hrvatski ratni vojni invalidi i dr.), pravo prvenstva kod davanja u zakup garaže i garažnih mjesta, sklapanje i sadržaj ugovora o zakupu, stupanje u prava i obveze dosadašnjih zakupnika, podzakup, prestanak ugovora o zakupu i dr.

S tim u vezi treba naglasiti da su zakonske odredbe koje se odnose na zakup poslovnog prostora velikim dijelom dispozitivnog karaktera pa stranke svoje odnose mogu i drukčije urediti.

To ovlaštenje nesumnjivo se odnosi i na osobe iz čl. 6. st. 1. ZZPP kao vlasnike i zakupodavce kod davanja u zakup poslovnog prostora u njihovom vlasništvu te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežnom vlasništvu.

Naravno, kad se radi o odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora koje su prinudnog karaktera (npr. čl. 6. ZZPP) podzakonskim aktima i ugovornim odredbama ne bi se mogla otkloniti njihova primjena ili ugovarati suprotno tim odredbama.

U okviru ovog referata naglasak je, dakle, na zakupu poslovnog prostora u vlasništvu osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP, a 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 značajna, 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 identičnosti nekih zakonskih odredaba) odnosno u kojima ukazuje na određene razlike u ranijoj i sadašnjoj regulativi.

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.

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, uz one odredbe koje se izričito odnose na zakup poslovnog prostora u vlasništvu osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP, nužno izložiti i sadržaj niza ostalih zakonskih odredaba, koliko je to potrebno za razumijevanje onih pitanja koja su predmet raspravljanja u okviru ovog referata, jer u svojoj ukupnosti uređuju pravni status i raspolaganje tim poslovnim prostorom.

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) pri čemu se odredbe tih posebnih zakona, mogu odnositi i na poslovni prostor u vlasništvu osoba iz čl. 6. st. 1., međutim ti propisi nisu predmet posebnog razmatranja u okviru ovog referata.²

² Autorica ovog članka pisala je o pitanju primjene zakona na zakup poslovnog prostora u članku "Zakon o zakupu poslovnog prostora, primjena u praksi", *Nekretnine u pravnom prometu*, VI. Savjetovanje 2003., Zagreb, Inženjerski biro d.d. (dalje J.Brežanski, op. cit.) str. 57

Imajući na umu sve navedeno nastojat ćemo izložiti problematiku vezanu uz zasnivanje zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba, te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežnom vlasništvu i to kroz sljedeća pitanja:

- pojmovno određenje zakupa,
- postupak zasnivanja zakupa,
- sklapanje ugovora o zakupu,
- oblik ugovora,
- subjekti ugovora,
- objekt zakupa,
- zakupnina
- podzakup.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA

Zakonom o zakupu poslovnog prostora uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika (čl. 1. st. 1. ZZPP).³

Prema odredbama čl. 4. st. 1. ZZPP⁴, 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).⁵

³ 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.

(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."

⁴ 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."

⁵ 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."*

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

Navedene odredbe vezano s odredbama čl. 6. ZZPP odnose se i na poslovni prostor u vlasništvu osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP.

II/1. Pojmovno određenje

Zakon o zakupu poslovnog prostora primjenjuje se:

- kad se radi o odnosu zakupa,
- kad je predmet zakupa prostor koji se u smislu tog Zakona smatra poslovnim prostorom.

U tim okvirima primjenjivat će se i odredbe o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP.

Što se tiče pojma zakupa, 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 **n a k o r i š t e n j e**.

Korištenje obuhvaća uporabu stvari s pravom crpljenja plodova.⁶

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 ("Narodne novine", broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 112/99, u daljnjem tekstu: Zakon o obveznim odnosima ili ZOO uz pojedine članke), iako se prema odredbama čl. 567. st. 1. ZOO stvar daje na uporabu, a ne na korištenje, budući da prema odredbama čl. 567. st. 2. ZOO "uporaba obuhvaća i uživanje stvari pod kojom se podrazumijeva pribiranje plodova" što znači da korištenje obuhvaća uporabu stvari proširenu pravom crpljenja plodova.⁷

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."

Što se tiče predmeta zakupa (o tome opširnije govorimo u Točki II/6.) Zakon o zakupu poslovnog prostora neće se primijeniti u slučajevima korištenja odnosno zakupa prostora koji

⁶ Mladen Vedriš, Petar Klarić: Građansko pravo, Zagreb, 1998. (dalje: M.Vedriš – P.Klarić, op. cit.) str. 193

⁷ M.Vedriš – P.Klarić, op. cit. str. 487

se u smislu čl. 2. st. 1. ne smatra poslovnim prostorom jer se na takve odnose taj Zakon ne primjenjuje (čl. 1. st. 1. ZZPP).

Prema odredbama čl. 1. st. 3. Zakon o zakupu poslovnog prostora neće se primijeniti niti u primjerice navedenim slučajevima u kojima je njegova primjena isključena 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, ali se sadržaju tog odnosa ne daje karakter zakupa poslovnog prostora u smislu naprijed izloženog pojmovnog određenja zakupa.

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 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.

Sve što je navedeno glede područja primjene Zakona o zakupu poslovnog prostora, odnosi se i na primjenu čl. 6. ZZPP. To znači da niti odredbe čl. 6. ZZPP ne dolaze do primjene u onim slučajevima u kojima se ne primjenjuje Zakon o zakupu poslovnog prostora.

Sa stajališta primjene čl. 6. st. 1. ZZPP kao sporno može se postaviti i pitanje da li se u određenim slučajevima radi o poslovnom prostoru koji je u vlasništvu osoba iz čl. 6. st. 1.

ZZPP. U svezi s time u praksi se npr. javilo pitanje da li se u određenom slučaju radi o pravnoj osobi (trgovačkom društvu, ustanovi ili sl.) u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Republike Hrvatske, općine, gradova, županija ili Grada Zagreba.

Prema pravnom mišljenju Državnog odvjetništva Republike Hrvatske, Građansko-upravnog odjela (od 19. lipnja 2001., br. Dp-97/2001) Hrvatski fond za privatizaciju, Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje odnosno Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje kao samostalne pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska, "mogu biti vlasnici udjela u trgovačkim društvima, a koje su stekle neposredno temeljem odredbi Zakona o pretvorbi društvenog poduzeća ili pravnim poslom. Pri tome treba razlikovati imovinu kojom upravljaju u ime i za račun Republike Hrvatske.

Trgovačka društva u pretežitom vlasništvu fondova i zavoda (bez obzira tko im je osnivač) nisu u vlasništvu Republike Hrvatske pa se na njih ne primjenjuju odredbe čl. 1., 2. 6. i 34. Zakona o poslovnom prostoru, iz čega slijedi da nisu u obvezi dostavljati na mišljenje ugovore o zakupu poslovnog prostora."

II/2. Postupak zasnivanja zakupa

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

Iznimka je, međutim, predviđena odredbama čl. 6. ZZPP, a odnosi se upravo na davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu osoba navedenih u st. 1. istog članka.

Inače, 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, kao što smo uvodno istakli, Zakon o zakupu poslovnog prostora u čl. 6.⁸ sadrži odredbe o postupku davanja u zakup poslovnog prostora ako se radi o poslovnom prostoru koji je u vlasništvu određenih osoba i to:

⁸ Odredba članka 6. Zakona o zakupu poslovnog prostora u cijelosti glasi:

"(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.

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

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.)."

Za navedeni poslovni prostor propisano je:

a) da se daje se 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).

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 nižestupanskih 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.

(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."*

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 ponuđačem te, za njega, najpovoljnije ponude može sklopiti posao. Zbog toga se osnovano nižestupanjski 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."

b) Određene kategorije osoba iz čl. 6. st. 5. ZZPP, kad sudjeluju i udovolje uvjetima natječaja, imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu navedenog poslovnog prostora.

To su sljedeće osobe:

- hrvatski invalidi Domovinskog rata,
- razvojačeni hrvatski branitelji,
- članovi obitelji hrvatskih branitelja i civila, poginulih zatočenih ili nestalih
- udruge invalida Domovinskog rata,
- druge udruge za koje to odredi ministar rada i socijalne skrbi.

Dakle, navedene kategorije ostvaruju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu u slučajevima:

- kad se u zakup daje poslovni prostor u vlasništvu osoba navedenih u čl. 6. st. 1.
- kad udovolje uvjetima postignutim na natječaju.

Priznajući određenim kategorijama osoba prvenstveno pravo na sklapanje ugovora, ali pod uvjetima "postignutim na natječaju" nisu im priznati povoljniji uvjeti za sklapanje ugovora (npr. što se tiče visine zakupnine, kao što je to predviđeno za ranije zakupce odredbama čl. 35. st. 3. ZZPP) već naprotiv uvjeti postignuti na natječaju.⁹

To znači da bi im, u situaciji kada je uvjet natječaja i najveći ponuđeni iznos zakupnine, prednost bila osigurana samo u slučaju kada, uz ostale uvjete natječaja, ponude odnosno prihvate i taj iznos zakupnine.¹⁰

Prema citiranim zakonskim odredbama, navedene osobe nemaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu u slučaju iz čl. 35. st. 3. ZZPP, dakle u situaciji kad to pravo ostvaruje raniji zakupnik.

c) ranijem zakupniku priznato je prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu pod pretpostavkama iz čl. 35. st. 3. ZZPP i to, nakon što su izmijenjene Zakonom o izmjenama i

⁹ Vilim Gorenc: Izmjene i dopune Zakona o zakupu poslovnog prostora, Informator br. 4562 (dalje V.Gorenc, op. cit.) str. 3

¹⁰ V.Gorenc, op. cit. str. 3

dopunama Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 124/97) uz prihvatanje zakupnine objavljene u javnom natječaju.¹¹

U svezi s primjenom čl. 35. st. 3. ZZPP postavilo se pitanje da li raniji zakupnik ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu pod pretpostavkama iz čl. 35. st. 3. ZZPP samo prilikom sklapanja prvog ugovora u smislu odredaba čl. 35. st. 1. ZZPP (dakle, nakon provedenog javnog natječaja radi usklađivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, sklopljenih po ranije važećim propisima) ili mu to pravo pripada i prilikom svakog daljnjeg sklapanja ugovora o zakupu, a nakon isteka vremena na koji je sklopljen prvi ugovor.

Suglasni smo s mišljenjem da je to pravo pripadalo ranijem zakupniku prilikom sklapanja ugovora o zakupu u smislu čl. 35. st. 1. ZZPP, samo u slučaju usklađenja ranije sklopljenih ugovora sa Zakonom o zakupu poslovnog prostora.

Iz navedenog slijedi da je odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu, kad se radi o poslovnom prostoru u vlasništvu osoba javnog prava i ostalih pravnih osoba na koje se primjenjuju te odredbe, ranijem zakupniku priznato upravo u izloženim okvirima.

Kako su te odredbe prinudnog karaktera podzakonskim aktima njihova se primjena ne bi mogla isključiti niti bi se moglo propisati drukčije, na način da se zakonom priznato pravo prvenstva ograniči.

U izloženim okvirima trebalo bi cijeliti i odnos prvenstvenog prava na sklapanje ugovora o zakupu koje pripada osobama iz čl. 6. st. 5. ZZPP (hrvatski invalidi Domovinskog rata, razvojačeni hrvatski branitelji i dr.) i prvenstvenog prava koje pripada ranijem zakupniku.

Iz navedenog slijedi da osobama navedenim u čl. 6. st. 5. ZZPP ne pripada pravo prvenstva samo kad se radi o slučaju iz čl. 35. st. 3., dakle samo kad se radi o ranijem zakupniku prilikom usklađenja ugovora o zakupu u smislu čl. 35. st. 1. ZZPP odnosno samo u tom slučaju raniji zakupnik ima prednost u odnosu na osobe iz čl. 6. st. 5. ZZPP.

Suglasni smo stoga s mišljenjem¹² da se podzakonskim aktom može priznati pravo prvenstva ranijem zakupniku i izvan okvira čl. 35. ZZPP "ali samo uz uvjet da se na natječaj nisu javile,

¹¹ Članak 35. ZZPP u cijelosti glasi (pročišćeni autorski tekst):

"(1) Osobe iz članka 6. stavka 1. i članka 34. ovoga Zakona dužne su ugovore o zakupu poslovnoga prostora sklopljene po odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama ("Narodne novine", br. 52/71.) bez prethodno provedenoga javnoga natječaja uskladiti s odredbama ovoga Zakona u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Ugovori koji nisu usklađeni prema odredbi stavka 1. ovoga članka raskidaju se po sili zakona.

(3) Raniji zakupnik koji sudjeluje i udovoljava uvjetima natječaja te prihvati iznos zakupnine objavljen u javnom natječaju sukladno odluci iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

(4) Ako raniji zakupnik, s kojim je sukladno stavku 3. ovoga članka sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnog prostora utvrđenu odlukom iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona ili ugovorom o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

(5) U slučaju iz stavka 4. ovoga članka, zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

(6) Raniji zakupnik koji ne uspije na natječaju pa osobe iz stavka 1. ovoga članka sklope ugovor o zakupu poslovnoga prostora s drugom osobom, ima pravo od zakupodavca zahtijevati isplatu naknade za učinjena ulaganja."

¹² Iznosi ga Državno odvjetništvo Republike Hrvatske, Građanskoupravni odjel u dopisu od 22. srpnja 2003. broj M-1634/02.

ili ne ispunjavaju neki od drugih uvjeta, osobe koje imaju pravo prvenstva sklapanja ugovora sukladno odredbi čl. 6. st. 5. Zakona i pod uvjetom da dosadašnji zakupnik prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine postignut na natječaju."

Inače ranijem zakupniku iz čl. 35. st. 3. ZZPP prvenstveno pravo na zasnivanje zakupa pripadalo je ako:

- sudjeluje u natječaju,
- udovoljava uvjetima natječaja
- prihvati iznos zakupnine objavljen u javnom natječaju.

Upravo ova posljednja odredba omogućavala je ranijem zakupniku sklapanje ugovora o zakupu pod povoljnijim uvjetima, što se tiče visine zakupnine jer je ranijom odredbom i za tu kategoriju sudionika u javnom natječaju bilo propisano da moraju "udovoljavati uvjetima natječaja", a što je uključivalo i najpovoljniji iznos zakupnine postignut u natječaju.¹³

Odredbe čl. 6., 34. i 35. ZZPP bile su predmet ispitivanja i pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske.

U odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Ustavni sud 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)

¹³ Vesna Gazzari: Izmjene i dopune Zakona o zakupu poslovnog prostora, Informator, br. 4562 (dalje: V.Gazzari, op. cit.), str. 3

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)"¹⁴

Ustavni sud Republike Hrvatske svojim odlukama broj U-I-243/1997, U-I-248/1997 i U-I-806/1998 od 20. siječnja 1999. godine, ne prihvaćajući prijedlog za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti odredaba čl. 6., 34. i 35. Zakona o zakupu poslovnog prostora, u obrazloženju je, između ostalog naveo:

"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 vlasništvo države, odnosno u vlasništvo jedinica lokalne uprave i samouprave."

d) ako više osoba ostvaruje prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu, odredbe čl. 6. st. 5. ZZPP predviđaju da se prvenstveni red između tih osoba utvrđuje odgovarajućom primjenom odredbe članka 29. st. 1. Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", broj 44/96, 57/96, 124/97, 73/00, 69/01, 94/01, 88/02).

Međutim, odredbama čl. 10. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", broj 73/00) brisan je članak 29. tog Zakona.

U nekim podzakonskim aktima nalazimo odredbe koje propisuje prvenstveni red između više osoba s istim redom prvenstva, kad sudjeluju u natječaju i udovoljavaju uvjetima natječaja.

Tako npr. prema čl. 14. Odluke Grada Zagreba u takvoj situaciji prednost imaju:

- "- hrvatski invalidi domovinskog rata s većim postotkom oštećenja,
- udovice poginulih, odnosno supruge nestalih i zatočenih hrvatskih branitelja,
- djeca poginulih, nestalih ili zatočenih hrvatskih branitelja,
- posvojena djeca poginulih, nestalih ili zatočenih hrvatskih branitelja,
- pastorčad poginulih, nestalih ili zatočenih hrvatskih branitelja,
- očuh poginuloga, nestalog ili zatočenog hrvatskog branitelja,
- maćeha poginulog, nestalog ili zatočenog hrvatskog branitelja,

¹⁴ Mladen Žuvela: Ugovor o zakupu poslovnih prostorija, Godišnjak 2, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, 1995. (dalje: M.Žuvela, op. cit.) str. 1188

Mladen Pavlović: Aktualnosti zakupa poslovnog prostora, Hrvatska pravna revija, srpanj 2002. (dalje: M.Pavlović, op. cit.) str. 69

- posvojitelji poginulih, nestalih ili zatočenih hrvatskih branitelja,
- dragovoljci domovinskog rata koji su u vojnim postrojbama proveli više vremena,
- hrvatski branitelji koji su u vojnim postrojbama proveli više vremena."

Ako se prema navedenim odredbama ne može odrediti red prvenstva, prednost imaju natjecatelji sa više članova obitelji.

Ovdje napominjemo da, osim zakonom priznatog prava prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu, kao što je to učinjeno odredbama čl. 6. st. 5. 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 ne sklapanja tog ugovora."

Kao što smo već izložili, smatramo da se prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu može priznati i podzakonskim aktom kako je to npr. učinjeno čl. 13. st. 3. i 5. Odluke Grada Zagreba i za neke druge kategorije osoba, ne ograničavajući pri tome pravo onih kategorija sudionika u natječaju za koje pravo prvenstva predviđa Zakon o zakupu poslovnog prostora.

II/3. Sklapanje ugovora o zakupu

Kad se poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja (čl. 6. st. 1. ZZPP) stranke, također, sklapaju ugovor o zakupu, kao što je to slučaj i kod zasnivanja zakupa za ostali poslovni prostor (čl. 4. st. 1. ZZPP).

Prije sklapanja ugovora o zakupu osobe iz čl. 6. st. 1. ZZPP dužne su pribaviti mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora od nadležnog državnog odvjetnika (čl. 6. st. 6. – ranije javnog pravobranitelja).

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 nahođenju 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."

Zakon o zakupu poslovnog prostora ne sadrži posebne odredbe o tom roku na koji se sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je u vlasništvu osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP.

Iz toga proizlazi da se i na takav ugovor primjenjuju opće odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora prema kojima se ugovor o zakupu može sklopiti uz određeno ili na neodređeno vrijeme (čl. 23. i čl. 24. ZZPP).

U podzakonskim aktima redovito se u uvjetima natječaja određuje i vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup (tako čl. 6. Odluke Grada Zagreba). Najčešće nailazimo na odredbu da se takvi ugovori sklapaju na određeno vrijeme, npr. do 5 godina (tako čl. 7. Odluke Grada Zagreba).

S tim u svezi u praksi se postavilo pitanje da li u ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji je u vlasništvu osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP stranke mogu predvidjeti da, nakon isteka ugovorenog roka na koji je ugovor sklopljen (nakon provedenog natječaja), produžuju važenje ugovora o zakupu također na određeno vrijeme pod istim uvjetima.

Ima mišljenja da je takva odredba protivna odredbama čl. 6. ZZPP i stoga ništava, jer zaobilazi odredbe o obvezi raspisivanja javnog natječaja prilikom zasnivanja zakupa.

Općinski sud u Zagrebu u odluci P-2228/02 od 25. veljače 2003. zauzeo je drukčije pravno shvaćanje.

U razlozima te odluke između ostalog je navedeno:

"U ovom postupku je nesporno utvrđeno da je predmetni poslovni prostor u vlasništvu pravne osobe koja prema čl. 6. Zakona o zakupu poslovnog prostora (NN 91/96, dalje u tekstu: Zakona o zakupu), taj prostor može dati u zakup samo na temelju prethodno provedenog javnog natječaja kojim će se izabrati najpovoljniji ponuditelj. Nije sporno da je temeljem provedenog javnog natječaja dana 29. prosinca 1997.g. između I.tužitelja kao zakupodavatelja i II.tužitelja kao zakupoprimateља, sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je dobio odobrenje nadležnog državnog tijela.

Nije sporno da je predmetni Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 29. prosinca 1997.g. koji je dobio potrebno odobrenje, u čl. 7. sadržavao klauzulu da stranke nakon isteka tog ugovornog odnosa aneksom mogu nastaviti ugovorni odnos, produženjem vremena zakupa pod jednakim uvjetima.

Nije sporno da su I. i II. tužitelj dana 9. lipnja 2000.g. sklopili Aneks ugovora kojim su se sporazumjeli da se pod jednakim uvjetima nakon isteka ugovorenog roka zakupa od 5 godina, njihov ugovorni odnos nastavlja za daljnje vrijeme od 5 godina.

Ovaj sud smatra da predmetni Aneks ugovora od 9. lipnja 2000.g. sklopljen između I. i II. tuženika, nije ništav. Ovo iz razloga što Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora od 9. lipnja 2000.g. ne predstavlja samostalni ugovor, već on dijeli pravnu sudbinu Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 29. prosinca 1997.g. koji je valjan, na zakonu osnovan i koji ima odobrenje nadležnog Državnog pravobraniteljstva. Naime, upravo je temeljem odredbe čl. 7. tog Ugovora između stranaka dogovoreno, a tadašnje Državno pravobraniteljstvo je dalo svoje mišljenje o pravnoj valjanosti tog Ugovora (dakle, valjanosti čl. 7.), da će se pod jednakim uvjetima u budućnosti, vrijeme zakupa moći produžiti, što su stranke Aneksom i učinile. Po mišljenju ovog suda, to je samo način na koji su stranke dogovorile reguliranje vremena zakupa, a što nije protivno odredbama Zakona o zakupu, i zbog čega upravo ni Državni pravobranitelj prilikom davanja svog mišljenja na Ugovor od 29. prosinca 1997.g. nije osporio valjanost citiranog čl. 7. Ugovora.

Slijedom iznijetog, ovaj sud smatra da sklapanjem Aneksa stranke nisu postupile protivno prisilnim propisima, jer ovim Aneksom nije sklopljen novi ugovor o zakupu (u kojem slučaju bi bilo potrebno provođenje javnog natječaja) već su samo regulirale vrijeme zakupa,

sukladno važećim odredbama valjanog Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 29. prosinca 1997.g."

Ustavni sud RH, kao što smo već naveli, 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 državnom tijelu omogući uvid u zakonitost takvog raspolaganja (a ne na način da se zakonito raspolaganje ograniči ili onemogući), 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."

II/4. 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).¹⁵

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.

Navedene odredbe o pisanom obliku primjenjuju se i na ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se sklapa nakon provedenog javnog natječaja prema odredbama čl. 6. ZZPP.

U podzakonskim aktima koji se odnose na zakup poslovnog prostora gotovo redovito se unose odredbe o sklapanju ugovora u pisanom obliku (tako npr. čl. 30. Odluke Grada Zagreba). Međutim, i da ne sadrže takve odredbe primjenjivale bi se zakonske odredbe, tj. čl. 4. st. 2. ZZPP.

¹⁵ Vilim Gorenc: Zakon o obveznim odnosima s komentarom, Zagreb, 1998. st. 739, str. 739

M.Žuvela, op. cit. str. 182

Ivan Brkljaš, Boris Vizner: Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, Zagreb, 1979. (dalje: I.Brkljaš – B.Vizner, op. cit.) str. 1825

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)."

Isto stajalište primijenjeno je i u slučaju zakupa između grada kao zakupodavca i trgovačkog društva kao zakupnika (odluka Vrhovnog suda RH, Rev-85/02 od 28. listopada 2003.).

Iako bi trebalo pretpostaviti, da će u praksi biti sasvim iznimni slučajevi u kojima između osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP kao zakupodavca s jedne strane i zakupnika s druge strane, nakon provedenog natječaja ne bi bio zaključen pisani ugovor o zakupu, a da je zakupni odnos izvršavan, takva mogućnost ne može se isključiti, na što upućuje i dosadašnja sudska praksa.

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.

II/5. 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.

II/5.a) Zakupodavac može biti fizička ili pravna osoba.

Zakon o zakupu poslovnog prostora u tom pogledu, načelno, ne sadrži ograničenja¹⁶

Međutim, odredbe čl. 6. ZZPP, a također i odredbe čl. 34. i 35. ZZPP izuzetak su u tom smislu što se odnose na poslovni prostor u vlasništvu određenih osoba, određujući na izvjestan način i subjekte ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Zakupodavac u tom slučaju može biti samo određena pravna osoba.

Pri tome je odlučan vlasničkopravni status poslovnog prostora koji se daje u zakup.

a/ 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.

¹⁶ M.Vedriš – P.Klarić, op. cit. str. 493

Radi se, dakle o slučaju kada na temelju zakonske odredbe dolazi do prijenosa ugovora.¹⁷

Primjena ove odredbe, po našem mišljenju nije isključena niti kada se radi o poslovnom prostoru na koji se primjenjuju odredbe čl. 6. ZZPP bilo da za vrijeme trajanja zakupa poslovni prostor postaje vlasništvo osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP ili vlasništvo tih osoba prestaje, a stječe ga treća osoba.

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" (Vrhovni sud RH, 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.

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 zakupoprimalci 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 zakupoprimalac 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

¹⁷ M.Vedriš – P.Klarić, op. cit. str. 496

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."

II/5.b) Zakupnik može, također, biti svaka fizička i pravna osoba¹⁸.

Zakon o zakupu poslovnog prostora odredbom čl. 6. st. 5. i čl. 35. određenim osobama daje prednost kad se pojavljuju kao potencijalni zakupci u postupku davanja u zakup poslovnog prostora o čemu smo govorili u Točki II/4.

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".

Na strani zakupnika može biti više osoba.

Odluka Grada Zagreba to npr. naziva zajedničkim zakupom (čl. 30.a). Predviđa i neka daljnja pravila o zasnivanju, sadržaju i pravima i obvezama glede takvog zakupa.

Tako prema odredbama čl. 30.a/ citirane Odluke ako je ugovor o zakupu sklopljen s više zakupnika oni za ugovorne obveze odgovaraju solidarno. U slučaju odustanka jednog zakupnika s drugim se suzakupnikom može sklopiti ugovor o zakupu, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu. Poslovni prostor za koji je zaključen takav ugovor o zakupu ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

Prethodno smo obrazložili (Točka II/5.a)a/ da u slučaju kad zakupnik stekne vlasništvo zakupljenog poslovnog prostora, zakup prestaje.

II/6. 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)¹⁹ smatraju se:

¹⁸ M.Vedriš – P.Klarić, op. cit. str. 493

¹⁹ 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.

- 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.²⁰

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.²¹

(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."

²⁰ M.Pavlović, op. cit. str. 67

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).²²

To proizlazi također i iz odredaba Odluke Grada Zagreba (npr. čl. 15.).

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 npr. propisi o zabrani raspolaganja kao ograničenja glede subjekta ali oni istovremeno mogu biti i ograničenja 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.²³

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 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, nedopušten, 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."

II/7. Zakupnina

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

²¹ V.Gorenc, op. cit. str. 5

²² Ljerka Abramović: Neka razmišljanja o pravnom statusu garaža i garažnog prostora, Informator br. 4550-4551, str. 10

²³ I.Brklješ – B.Vizner, op. cit. str. 1831

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 definira²⁴ 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.

Kad se radi o poslovnom prostoru u vlasništvu osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP uvjeti i postupak natječaja koji se određuju u skladu s odlukom Vlade Republike Hrvatske, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno općinskoga ili gradskoga vijeća, uvijek predviđaju i najniži iznos zakupnine odnosno početnu visinu zakupnine ali i druge uvjete određivanja zakupnine.

Tako je npr. Ministarstvo obrane (temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske) donijelo Odluku o utvrđivanju visine zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane ("Narodne novine", broj 115/93 i 10/96).

Prema Odluci Grada Zagreba "početni iznos zakupnine za poslovni prostor Grada određuje Gradsko poglavarstvo ili tijelo koje ono ovlasti, u skladu s kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine (čl. 11.).

Zakonskim odredbama (čl. 6. st. 4.) određeno je da se najpovoljnijom ponudom smatra ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Ugovor o zakupu koji bi bio sklopljen protivno toj odredbi bio bi ništav (čl. 6. st. 7.).

Kao što je vidljivo određivanje visine zakupnine u ugovoru o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu države, općina, gradova i drugih osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP sadrži elemente prinudnog propisa.

Pravo ugovornih strana da sporazumno, slobodno, ugovorom određuju iznos zakupnine može, dakle, biti ograničeno propisima temeljem kojih se za određene slučajeve propisuju iznosi zakupnine ili je propisan, način zasnivanja zakupa i određivanja zakupnine (npr. javnim natjecajem).

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 povišio zakupninu, a tuženik odbio da plaća tolik iznos i da je tužitelj izjavio da neće utvrđivati zakupninu putem javnog nadmetanja. Polazeći

²⁴ I.Brkljaš – B.Vizner, op. cit. str. 186.

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, zakupoprimcu 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."

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 nižestupanijski 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."

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:

"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 i to da li se određeni troškovi uračunavaju u zakupninu ili ne, (čl. 18. st. 2. ZZPP), u praksi se to pitanje često 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"

Neplaćanje zakupnine, kao povreda ugovorne obveze, jedan je od razloga za otkaz ugovora o zakupu (čl. 27. st. 1. toč. 2. ZZPP).

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 zakupoprimca 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 zakupoprimca u lokalu 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 zakupoprimca u lokalu 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.

II/8. Podzakup

Podzakup je uređen odredbama čl. 20. st. 1. ZZPP²⁵ prema kojima zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati 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 (čl. 20. st. 3. 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),

²⁵ 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."

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

S tim u svezi iznosi se mišljenje²⁶ 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.

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 podzakupu, ali otkazivanjem ugovora o zakupu prestaje i ugovor o podzakupu.

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 podzakupu."

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."

²⁶ M.Pavlović, op. cit. str. 70

III. ZAKLJUČAK

U ovom se referatu željelo naglasiti posebnosti pravnog uređenja zakupa poslovnog prostora koji je u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba i pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežnom vlasništvu.

Prema odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora, posebno uređenje odnosi se najvećim dijelom na zasnivanje zakupa, a dijelom i na neka prava i obveze stranaka (zakupnina, podzakup). Stoga se u referatu razmatraju upravo ta pitanja.

Važnost koju je zakonodavac dao uređenju zakupa poslovnog prostora u vlasništvu osoba iz čl. 6. st. 1. ZZPP pokazuje okolnost da su upravo one posebne odredbe koje se odnose na taj poslovni prostor prinudnog karaktera za razliku od dispozitivnog karaktera najvećeg dijela ostalih odredaba koje uređuju zakup poslovnog prostora.