

НЕКЕ НОВИНЕ У ОДНОСИМА ЗАКУПА ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА

I

Регулисање закупа пословних зграда и просторија у нашем послератном праву било је једно време у надлежностима федерације. У овој области донет је 1959. године савезни Закон о пословним зградама и просторијама¹. Када су 1971. године донети Уставни амандмани на Устав СФРЈ, регулисање закупа пословних просторија прешло је у надлежност република и покрајина, као што је било и непосредно после Другог светског рата. У СР Хрватској исте године донет је Закон о преузимању савезних закона којима се уређују односи о којима по Уставним амандманима XX до XLI на Устав СФРЈ одлучују републике, по коме остаје на снази и примењује се као републички закон, између осталих, и Закон о пословним зградама и просторијама². Све остале републике донеле су посебне законе о овим односима³. И САП Војводина била је донела 1971. године такав закон⁴. Он је међутим, престао да се примењује 1977. године, када је донет Закон о закупу пословних зграда и просторија СР Србије, који се примењује јединствено на целој територији Републике⁵.

Законима о закупу пословних зграда и просторија СР Босне и Херцеговине и СР Србије прописани су начин и услови под којима се могу давати у закуп пословне зграде и просторије, док су својинскоправни односи на пословним зградама и просторијама регулисани посебним законима⁶. Законима о пословним зградама и пословним

¹ „Службени лист СФРЈ”, бр. 16/59. Пречишћен текст овог Закона објављен је у бр. 43/65.

² „Народне новине”, бр. 52/71, 26/72 и 52/73.

³ Видети: Закон о пословним stavbah in пословних prostorih, „Урадни лист СР Словеније”, бр. 18/74; Закон за деловните зграде и деловните просторије, „Службени весник на СРМ”, бр. 36/75 и 41/75; Закон о закупу пословних зграда и просторија, „Службени гласник СР Србије”, бр. 20/77; Закон о закупу пословних зграда и просторија, „Службени лист СР БиХ”, бр. 33/77; Закон о пословним зградама и просторијама, „Службени лист СР Црне Горе”, бр. 37/77.

⁴ „Службени лист САП Војводине”, бр. 23/71.

⁵ Чл. 46. Закона о закупу пословних зграда и просторија СР Србије.

⁶ Видети: Закон о праву својине на пословним зградама и пословним просторијама СР Босне и Херцеговине, „Службени лист СР БиХ”, бр. 23/79; Закон о праву својине на пословне просторије СР Србије, „Службени гласник СР Србије”, бр. 42/80.

просторијама СР Словеније, СР Македоније и СР Црне Горе, међутим, регулисани су и давање у закуп и својинскоправни односи на пословним зградама и просторијама.

У СР Србији је крајем априла 1990. године усвојен Закон о изменама и допунама Закона о закупу пословних зграда и просторија, који садржи неколико значајнијих новина у односу на досадашње прописе⁷. Размотрићемо уговор о закупу пословних просторија преважно у светлу тих измена и допуна.

II

1. По Закону о изменама и допунама Закона о закупу пословних зграда и просторија СР Србије, из 1990. године (у даљем тексту: Закон о изменама и допунама), а у складу на начелом слободе уређивања облигационих односа, носиоци права располагања, односно власници могу пословне зграде или пословне просторије дати у закуп другим лицима и на том основу стицати доходак. Услов је да се обављањем делатности не ометају други корисници у мирном коришћењу стамбених објеката, односно пословних зграда, као и да се не оштећују заједнички делови, уређаји и инсталације зграде који служе њеној редовној употреби. Ингеренција скупштине општине у ограничавању ове слободе је смањена⁸.

2. Пословном зградом, у смислу ових прописа, сматра се зграда намењена за вршење пословних делатности, ако се у целини или претежним делом користи у ту сврху, док се пословном просторијом, без обзира да ли се налази у пословној или стамбеној згради, сматра једна или више просторија намењених вршењу пословне делатности, које, по правилу, чине грађевинску целину и имају засебан, не као по досадашњем пропису и главни, улаз. Из досадашњег Закона је изостављена и одредба по којој се заједничке просторије у стамбеним зградама са више станова нису могле дати у закуп⁹. Одредбе у уговору о закупу пословних просторија сходно се примењују и на закуп неких других објеката, чији је број најновијим допунама повећан, на пример: гаража, осим оних које чине грађевинску целину са станом; стамбених просторија које се користе као пословне просторије сагласно посебним прописима; просторије које користе грађани за обављање уметничких делатности (атељеа ликовних уметника и сл.); привремених објеката, барака, киоска и сличних објеката који се користе за обављање делатности личним радом, ако су изграђени или постављени по посебним прописима¹⁰.

⁷ Закон је објављен у „Службеном гласнику СР Србије”, бр. 21/90.

⁸ Чл. 2. и 3. Закона о изменама и допунама.

⁹ Чл.1. и 4. Закона о изменама и допунама, узети са чл. 2. и 7. Закона о закупу пословних зграда и просторија СР Србије. Упор. чл. 2. Закона о праву својине на пословне просторије СР Србије, у коме се говори само о пословним просторијама, с тим што се под њим подразумевају и пословне зграде.

¹⁰ Чл. 9. Закона о изменама и допунама, у вези са чл. 43. Закона о закупу пословних зграда и просторија СР Србије.

3. Пословним делатностима сматрају се делатности радних и других самоуправних организација, друштвено-политичких организација, удружења грађана, државних органа, грађанских лица, делатности које се обављају самосталним радом средствима у својини грађана (занатске, угоститељске и друге) и делатности радних људи који самостално, у виду занимања, обављају професионалну делатност¹¹.

4. Кад је реч о субјектима код закупа пословних просторија, постоје неке специфичности. Као закуподавци могу се појавити носиоци права располагања и власници пословних зграда и пословних просторија. Закон прописује да друштвено-политичке и друге друштвене организације, односно удружења грађана, или друга грађанска лица могу пословну просторију коју користе, односно на коју имају право својине слободно дати у закуп, ако ту просторију привремено не могу сами користити из оправданих разлога. Што се грађана тиче, за њих постоји ограничење у погледу величине пословне просторије коју могу дати у закуп. Они, наиме, могу дати у закуп пословне просторије до 70 м² на које имају право својине, под условима утврђеним прописима скупштине општине. Пословне просторије веће од 70 м² могу дати у закуп само за време за које су услед одласка на војну дужност, болести или из других разлога, утврђених прописима скупштине општине, спречени да у тој просторији самостално обављају делатност личним радом¹². Напомињемо да на пословној просторији већој од 70 м² појединац може имати право својине само ако у њој обавља привредну делатност личним радом¹³. Као закупци пословних просторија могу се појавити друштвена правна лица, као и грађанска правна лица и грађани ако им је просторија потребна за вршење њихове пословне делатности.

III

1. Закуп пословних зграда и пословних просторија заснива се уговором између закуподавца и закупца. За закључење овог уговора прописана је писмена форма. Прописи о форми важе и за његове допунјене измене, посебно ако се оне тичу битних састојака, на пример, врсте делатности коју ће купац обављати. То је становиште и судске праксе¹⁴. Међутим ваљана је усмена измена уговора којом је одређено трајање закупа коју су уговорници прихватили, и тако измењен уговор извршили¹⁵.

¹¹ Упор.: Чл. 4. и 2. савезног Закона о пословним зградама и просторијама и чл. 1. Закона о праву својине на пословне просторије СР Србије.

¹² Чл. 7, 8. и 9. Закона о закупу пословних зграда и просторија СР Србије, у вези са чл. 4. и 5. Закона о изменама и допунама.

¹³ Чл. 10. и 11. Закона о праву својине на пословне просторије СР Србије.

¹⁴ Пресуда Врховног суда Хрватске Рев. 1221/83. од 22. XII. 1983. „Збирка судских одлука“ (нова серија), књ. VIII, св. 4, одл. бр. 316.

¹⁵ У том смислу: Одлука Врховног суда Хрватске, II Рев. 57/86, од 28. колхоза 1986. „Преглед судске праксе“ (прилог Наше законитости), бр. 33/87, стр. 84.

2. Писмени уговор садржи нарочито следеће састојке: назначење пословних страна; назначење пословних просторија и зграде у којој се оне налазе; назначење пословне делатности коју ће закупцац вршити у пословним просторијама; одредбе о коришћењу заједничких уређаја и просторија у згради; одредбу о томе да је уговор закључен на неодређено време, или на одређено време са назначењем тог времена; износе закупнине и накнаде за коришћење уређаја, као и време њиховог плаћања; одредбе о отказу и отказним роковима, кад је уговор закључен на неодређено време; место и датум закључења уговора и потписе уговорних страна.

3. Што се тиче одређивања висине закупнине, Закон о закупу пословних зграда и просторија СР Србије прописује да њену висину одређују споразумно закуподавац и закупцац у складу са посебним прописима. У одговарајућим законима СР Словеније и СР Македоније полази се, такође, од правила о споразумном одређивању закупнине, с тим што се овлашћује скупштина општине да може да пропише највише износе закупнине за пословне просторије¹⁶. Савезни Закон о пословним зградама и просторијама, који се као републички примењује у СР Хрватској, међутим, одређује да скупштина општине може да пропише само најнижи износ закупнине. На томе становишту стоји и судска пракса у овој Републици¹⁷. Закупнина може бити одређена или одредива. Ваљано је и утаначење уговорника из уговора о закупу пословних просторија да се првобитно уговорени износ закупнине повећава у складу са повећањем процента станарине¹⁸. Правило о споразумном одређивању висине закупнине важи и у случају прећутног продужења уговора о закупу пословних просторија. Тако, када закуподавац и закупцац не постигну споразум о повећању закупнине за време после истека уговореног рока, закупцац нема право да тражи да висину закупнине утврди суд, већ може само да откаже уговор о закупу пословних просторија¹⁹.

4. Уговор о закупу пословних просторија може бити закључен на одређено време, са назначењем тог времена, или на неодређено време. Ако је закључен на неодређено време, не може престати на основу отказа пре истека једне године од закључивања.

5. О сукобу права више узастопних закупцаца исте пословне просторије у Закону о закупу пословних зграда и просторија СР Србије нема посебне одредбе. Овде се може применити правило из ранијег савезног Закона о пословним зградама и просторијама по коме, ако су два лица закључила, једно за другим, два уговора о закупу

¹⁶ Види: Закон о пословних ставбах и пословних просторих СР Словеније (чл. 18); Закон за деловните зграде и деловните простори СР Македоније (чл. 17).

¹⁷ Одлука Врховног суда Хрватске Рев. 1530/84, од 27. XI 1984, „Преглед судске праксе“ (прилог Наше законитости), бр. 27/1985, стр. 67.

¹⁸ Пресуда Врховног суда Хрватске Рев. 949/85, од 27. VII 1985, „Збирка судских одлука“ (нова серија), књ. X, св. 1-2, одл. бр. 96.

¹⁹ Решење Врховног суда Србије Рев. 44/88, од 9. V 1987, „Приврелно правни приручник“, бр. 1/1990, стр. 56; пресуда Врховног суда Србије Рев. 105/85, „Судска пракса“, бр. 3/1986, стр. 39.

исте пословне просторије са једним закуподавцем, у евентуалном спору побеђује закупац који се уселио у пословну просторију, под условом да је био савестан, тј. да није знао нити је могао знати за постојање раније закљученог уговора о закупу пословних просторија, с тим што се његова савесност претпоставља²⁰.

6. Уговор о закупу пословних просторија, поред облигационо-правног, има и стварноправно дејство. Закуп, наиме, не престаје кад треће лице куповином или по другом основу стекне од закуподавца зграду или посебни део зграде у којој се налазе пословне просторије које су већ дате у закуп. У том случају треће лице ступа у права и обавезе закуподаваца. Владајуће је мишљење и у судској пракси да закупни однос на пословној просторији не престаје ни продајом пословне просторије трећем лицу на јавној лицитацији²¹. Овакво дејство уговора не зависи од воље уговорника већ произилази из закона.

IV

1. Закључењем уговора о закупу пословних просторија настају одређена права и обавезе за обе стране уговорнице. Њихове обавезе одговарају углавном обавезама које настају из класичног уговора о закупу, мада има и неких специфичности. Закуподавац је, пре свега, дужан да преда пословну просторију закупцу у стању које омогућава њену употребу у уговорене сврхе. Затим, он је дужан да у таквом стању одржава пословну просторију за време трајања закупа, ако није друкчије уговорено. На пример, он мора да отклони и поправи она оштећења пословних просторија која настану за време трајања закупа, а сметају редовном коришћењу пословних просторија, уколико оштећења нису настала кривицом закупца, односно кривицом лица за која закупац одговара. Приликом предаје закупцу пословних просторија и вређаја саставља се записник, у који се уносе подаци о стању у коме се пословне просторије и вређаји налазе. Такав записник олакшава доказивање у каквом стању је закупца примио пословне просторије, што је значајно у вези са његовом обавезом враћања тих просторија закуподавцу у истом стању.

Ако закуподавац не прета закупцу пословну просторију сагласно одредбама уговора, закупца има право, пошто закуподавцу претходно одреди примеран рок да пословну просторију доведе у стање у коме је био дужан да му је прета, да изабере једну од ове три могућности: да одустане од уговора, или да тражи сразмерно смањење закупнине, или да на терет закуподавца доведе пословну просторију у такво стање. Исто тако, ако закуподавац после благовременог обавештења од стране закупца у примереном року не изврши оправку пословне просторије која пада на његов терет, заку-

²⁰ Упор. чл. 25. савезног Закона о пословним зградама и просторијама.

²¹ Пресуда Врховног суда Хрватске Рев. 1135/83, од 16. XI 1983, „Збирка судских одлука“ (нова серија), књ. VIII, св. 4, одл. бр. 307.

пац има право да то учини сам на терет закуподавца, или да одустане од уговора. Закупац може извршити оправку пословне просторије на терет закуподавца, иако га претходно није без одлагања обавестио о потреби оправке нити му је за то оставио примерен рок, ако је таква оправка хитне природе. Закупац има право да остварује накнаду трошкова које је имао за оправке, а који не падају на његов терет, и компензацијом износа тих трошкова са износом оног дела закупнине који се издваја за одржавање зграде. И судска пракса стоји на становишту да у тим случајевима закупцац има право да умањи закупнину за износ средстава која је уложио за оправку пословних просторија²².

2. Пошто је закључио уговор, закупцац је дужан да се усели у пословне просторије у року од тридесет дана од дана када је по уговору стекао право на уселење, односно да отпочне са обављањем пословне делатности у року од тридесет дана од дана уселења. Уселењем се сматра и припремање пословних просторија за уселење, као и уношење делова инвентара у просторије.

Пословне просторије закупцац може користити само у уговорене сврхе и сагласно уговору. При томе је дужан да поступа са потребном пажњом, тј. са пажњом доброг привредника, односно доброг домаћина.

Закупац је дужан да плаћа закупнину у уговорено време. Ако то није посебно уговорено, онда месечно унапред, најкасније до петог у месецу. Он има обавезу да плати ову накнаду од тренутка уласка у посед закупљених пословних просторија, без обзира што их физички није користио²³.

Поред закупнине, закупцац је дужан да плаћа и трошкове у вези са коришћењем заједничких уређаја, односно вршењем заједничких услуга у згради у уговорено време, односно у време њихове доспелости. Накнада ових трошкова може бити урачуната у закупнину, с тим што то мора бити изричито уговорено. Сви закупци пословних просторија, наиме, као и корисници станова у истој згради дужни су да сразмерно учествују у износу поменутих материјалних издатака. Не може се дозволити да услед немарности у плаћању ове накнаде заједнички уређаји не раде, или да се заједничке просторије не одржавају уредно, односно да престане вршење заједничких услуга у згради.

Закупац је дужан да о свом трошку изврши на пословној просторији оправку чију је потребу сам изазвао. Међутим, он не одговара за погоршање стања пословне просторије до кога је дошло услед њеног редовног коришћења, сагласно одредбама уговора. Закупац нема право без одобрења закуподавца да врши преправке пословних просторија. У супротном, било би то забрањено пословодство без

²² Пресуда Вишег привредног суда Србије Пж. 543/88, од 11. 2. 1988. „Правна пракса — Правни живот”, бр. 9/1988, стр. 125.

²³ Одлука Вишег привредног суда Србије Пж. 4001/88, од 8. IX 1988. „Судска пракса”, бр. 4/1989, стр. 45.

налога, и закупца не би имао право на накнаду трошкова. Припадало би му само *ius tollendi*. С друге стране, он би био дужан да накнади закуподавцу штету коју би му на тај начин проузроковао.

И најзад, закупца је дужан по престанку закупа да врати закуподавцу пословну просторију у уговореном стању, односно у стању у коме је ову примио. О томе се саставља записник који потписују обе уговорне стране.

3. Закуподавац има право да захтева од закупца да му врати испражњене пословне просторије по престанку уговора. Уколико закупца то не учини добровољно, закуподавац може принудним путем тражити предају испражњених просторија. Међутим, ако закупца не захтева принудно извршење налога или пресуде о предаји пословних просторија у року од тридесет дана од када је стекао то право, уговор о закупу пословних просторија сматра се прећутно обновљеним на неодређено време, под истим условима под којима је био закључен²⁴.

V

1. Уговор о закупу пословних просторија може престати на различите начине, преваходно у зависности од тога да ли је закључен на неодређено или на одређено време. Ако је закључен на неодређено време престаје споразумом или на основу отказа од стране закуподавца, односно закупца. Уговор закључен на одређено време престаје истеком уговореног времена. Уговор може престати и одустанком закуподавца или закупца из законом одређених разлога, без обзира на уговорене или законске одредбе о трајању закупа. Затим, може престати због смрти, одласка у пензију, односно трајног престанка обављања одређене делатности закупца, због рушења пословне просторије ради привођења земљишта намени утврђеној урбанистичким планом²⁵, и из других на закону заснованих разлога. Посебно је значајан случај престанка важења уговора ако се закупца без оправданог разлога не усели у пословне просторије у року од тридесет дана од дана када је по уговору стекао право на уселење, односно кад закупца без оправданог разлога не отпочне у року од тридесет дана од дана уселења да врши пословну делатност ради које је уговор о закупу закључен. У овим случајевима не даје се отказ уговора већ он престаје аутоматски, *ex lege*. Оваква законска одредба има оправдање у томе што се њоме обезбеђује рационалније и економичније коришћење ионако недовољног пословног простора.

2. Уговор о закупу пословних просторија закључен на неодређено време може престати на основу отказа, и то тек по истеку јед-

²⁴ Одлука Окружног суда Вараждина Гж. 1444/86, од 22. септембра 1987, „Преглед судске праксе“ (прилог Наше законитости), бр. 32/1987, стр. 82; Решење Вишег привредног суда Србије Пж. 818/90, од 21. II 1990. „Судска пракса“, бр. 5/1990, стр. 38.

²⁵ Чл. 7. Закона о изменама и допунама, у вези са чл. 33. Закона о закупу пословних зграда и просторија СР Србије.

не године од његовог закључења²⁶. Отказ може дати закуподавац или купац. Ако се пословна просторија налази у сусвојини више лица, за отказ уговора није потребна сагласност свих сувласника већ то може учинити свако од њих. Сагласност свих сувласника потребна је само за давање пословне просторије у закуп²⁷. Отказ се даје преко суда и кад то чини закуподавац и кад то чини купац²⁸. Стога нема правно дејство отказ који је закуподавац дао писмено ван суда. Међутим, кад је накнадно закуподавац тужбом суду отказао закупни однос и захтевао предају пословних просторија, тада достављене тужбе купцу има значај давања отказа преко суда. Ако отказни рок у таквом случају протекне до закључења главне расправе, нема сметње да се купац обавезе пресудом на предају пословних просторија, сматра Врховни суд СР Хрватске²⁹.

Отказ је пуноважан кад протекне законски или уговорени отказни рок. Диспозитивно је законско правило да износи отказни рок шест месеци, без обзира на то да ли отказ даје закуподавац или купац. Циљ прописивања шестомесечног отказног рока је превасходно у интересу купца, коме се жели омогућити да у једном разумном временском периоду нађе друго одговарајуће решење. Законски отказни рок, у случају да није друкчије уговорено, суд не може продужавати на захтев купца, без обзира на разлоге из којих купац такав захтев истиче³⁰. Отказни рок почиње тећи од првог, односно петнаестог у месецу, после достављања отказа противној страни, уколико уговором није друкчије одређено.

У погледу разлога за отказ уговора о закупу пословних просторија, после измена Закона о закупу пословних зграда и просторија СР Србије, начело слободног отказивања уговора долази још више до изражаја. Наиме, из овог Закона су изостављене одредбе по којима скупштина општине може прописати да закуподавац може дати отказ уговора о закупу само из одређених разлога, односно да се одређеним категоријама купаца пословних просторија које врше здравствену, социјалну, просветну, културну или другу јавну службу, као и одређеним друштвено-политичким организацијама, отказ уговора може дати само уз претходну сагласност скупштине општине³¹.

Сагласност начелу слободног отказивања уговора, уговорници могу отказати закуп из различитих и бројних разлога, а у складу са

²⁶ Тако и: Пресуда Врховног суда Војводине Рев. 992/89, од 6. XII 1989, „Судска пракса“, бр. 3/90, стр. 35; пресуда Врховног суда Војводине Рев. 150/90, од 28. II 1990, „Судска пракса“, бр. 5/1990, стр. 38.

²⁷ Решење Врховног Суда Србије Рев. 2110/82, од 9. II 1983, „Збирка судских одлука“ (нова серија), књ. VIII, св. 1, одл. бр. 10.

²⁸ Закон за деловните згради и деловните просторни СР Македоније (чл. 35) определио се за вансудски писмени отказ као правило, а тек у случају да купац не поступи по отказу и не исели се из пословних просторија предвиђа отказ преко надлежног суда.

²⁹ Одлука Врховног суда Хрватске Рев. 2457/81, од 3. III 1982, „Збирка судских одлука“ (нова серија), књ. VII, св. 1, одл. бр. 19.

³⁰ Пресуда Врховног суда Босне и Херцеговине Рев. 494/82, од 9. XII 1982, „Збирка судских одлука“ (нова серија), књ. VII, св. 1, одл. бр. 246.

³¹ Чл. 7. Закон о изменама и допунама.

одредбама уговора. Тако закупац може дати отказ због тога што више не жели да користи пословну просторију, или што му она више није потребна, или што она по величини више не одговара његовим потребама, или што је закупнина сувише висока и тд. Закуподавац, пак, најчешће отказује уговор о закупу зато што је пословна просторија њему потребна, или зато што није задовољан висином закупнине³²

У отказу мора бити назначен дан када је противна страна дужна да се исели из пословних просторија и да их врати, односно дан до кога је противна страна дужна да прими пословне просторије. У поступку отказивања уговора о закупу пословних просторија прави се разлика с обзиром на то да ли отказ даје закуподавац или закупац. Ако то чини закуподавац, а из приложеног уговора о закупу и отказа проистиче да он има право на отказ и да су поштоване законске, односно уговорне одредбе о отказном року, суд ће наложити закупцу да испразни и преда пословне просторије закуподавцу у време означено у отказу, или да у року од осам дана од дана доставе налога поднесе суду приговор против њега. Уколико благовремено поднесе приговор против налога издатог поводом отказа настаје парница у којој закуподавац има положај тужиоца, а закупац положај туженика. У случају отказа датог од стране закупца, суд ће без издавања налога доставити отказ закуподавцу.

Закупац који након ваљаног отказа уговора о закупу пословних просторија настави да користи те просторије, користи туђу ствар као несавестан поседник и дужан је, на захтев власника, не само да врати ствар него и да овоме накнади штету, чија се висина може утврђивати према уговореном износу закупнине³³.

3. Уговор о закупу пословних просторија закључен на одређено време престаје истеком времена на које је закључен. За разлику од претходног, у овом случају закуп маже трајати краће од годину дана. Ако закупац по истеку уговореног времена не врати пословне просторије, закуподавац може тужбом код надлежног суда тражити њихову предају. Међутим, ако закупац по истеку времена на које је уговор био закључен настави да користи пословну просторију, а закуподавац се томе не противи, сматра се да је уговор прећутно обновљен на неодређено време. Узима се да се закуподавац не противи ако до истека времена на које је уговор закључен или петнаест дана по истеку тог времена, није писмено или преко суда захтевао да му закупац преда просторије.

Последњим изменама Закона о закупу пословних зграда и просторија СР Србије брисана је досадашња одредба које је овлашћивала скупштину општине да прописује да се и у овом случају закупац

³² Одлука Врховног суда Хрватске Рев. 1669/85, од 25. XII 1985. и одлука Врховног суда Хрватске Гж. 53/85, од 25. XII 1985. „Судска пракса“ бр. 3/1987, стр. 43; одлука Врховног суда Хрватске Рев. 1530/84, од 27. XI 1984, „Преглед судске праксе“ (прилог Наше законитости) бр. 27/85, стр. 67.

³³ Одлука Врховног суда Хрватске Рев. 452/84, од 12. VI 1984, „Преглед судске праксе“ (прилог Наше законитости), бр. 27/1985, стр. 67.

може успротивити захтеву за предају пословних просторија, ако тај захтев не постоје разлози из којих би закуподавац могао отказати уговор о закупу пословних просторија или одустати од тог уговора³⁴.

Овај уговор може престати и на основу одустанка, тј. једностраним раскидањем због неиспуњења. Од уговора може одустати у свако време, без обзира на уговорене или законске одредбе о трајању закупа, и закуподавац и купац, уколико наступе законом одређени разлози. Тако, закуподавац може одустати од уговора: ако купац и после опомене од стране закуподавца, користи пословне просторије противно уговору, или им наноси знатнију штету користећи их без потребне пажње; ако купац не плати доспелу закупнину ни у року од два месеца од дана саопштења опомене закуподавцу. Купац, пак, може раскинути уговор: ако закуподавац у примереном року који му је купац за то оставио, не доведе пословне просторије у стање у коме их је дужан предати, односно одржавати.

За разлику од отказа који се даје преко суда, страна која одустаје од уговора из наведених разлога чини то вансудским путем, тј. изјавом воље у писменој форми упућеном другој уговорној страни, у којој се наводи рок до кога ова има предати, односно примити испражњене пословне просторије. Овај рок не може бити краћи од тридесет дана, рачунајући од дана кад је друга страна примила изјаву о одустанку од уговора. Тек ако купац коме је саопштен одустанак од уговора не преда испражњене пословне просторије у предвиђеном року, закуподавац може тужбом код надлежног суда тражити предају пословних просторија.

VI

1. У вези са уговором о закупу пословних просторија поставља се питање да ли купац може пословне просторије које користи дати у закуп другоме. Закон садржи правило по коме купац може само један део закупљених пословних просторија, и само на основу сагласности закуподавца дати у закуп другоме. Закуподавац може одобрити уговор и пре и после његовог закључивања. На уговор о пазакупу сходно се примењују законске одредбе о уговору о закупу пословних просторија. Садржина уговора о пазакупу мора бити у границама уговора о закупу.

2. Ако је купац закључио уговор о пазакупу без сагласности закуподавца, овај може отказати уговор о закупу, и самим тим довести до престанка уговора о пазакупу, као акцесорног уговора³⁵. Опште је правило да уговор о пазакупу престаје престанком уговора о закупу пословних просторија. Законске одредбе о престанку уговора о закупу пословних просторија сходно се примењују и на престанак уговора о пазакупу тих просторија.

³⁴ Чл. 8. Закона о изменама и допунама.

³⁵ Одлука Врховног суда Босне и Херцеговине Рев. 74/87, од 21. 1. 1988, „Судска пракса”, бр. 3/1989, стр. 50.

VII

1. Законом о изменама и допунама Закона о закупу пословних зграда и просторија СР Србије установљава се за одређена лица право првенства у закључењу уговора о закупу пословних просторија. Према новим одредбама, наиме, ако уговор о закупу пословне просторије престане услед смрти закупца, или зато што је закупца који је обављао делатност остварио право на пензију, или је трајно престао да ради, право првенству у закључивању уговора о закупу тих просторија има члан породичног домаћинства, а ако члан породичног домаћинства није заинтересован, не испуњава прописане услове или га нема, радник који је најмање годину дана запослен код закупца, који наставља обављање исте делатности.

Осим тога, ако уговор о закупу престане због рушења пословне просторије ради привођења земљишта намени утврђеној урбанистичким планом, или из других на закону заснованих разлога, закупца који је у тој пословној просторији обављао делатност личним радом има право првенства у добијању у закуп пословне просторије, коју издаје у закуп лице које је то земљиште добило на коришћење, односно пословне просторије коју у закуп издаје општина³⁶.

2. С друге стране, из Закона о закупу пословних зграда и просторија СР Србије изостављена је одредба по којој је закупца, коме је закуподавац отказао уговор због ниске закупнине, а који прихвата услове у погледу закупнине утврђене на јавном надметању, имао право првенства закупа пословних просторија које је до тада користио. На тај начин је закупца у случају престанка уговора закљученог на неодређено време изједначен са закупцем из уговора закљученог на одређено време. Јер, кад је уговор закључен на одређено време, закупцу не припада право првенства на коришћење просторије ако прихвати услове који су постигнути на јавном надметању³⁷.

³⁶ Чл. 7. Закон о изменама и допунама.

³⁷ У том смислу: Пресуда Врховног суда Хрватске Рев. 877/84, од 25 VII 1984, „Збирка судских одлука“ (нова серија), књ. IX, св. 3. и 4, одл. бр. 241.

QUELQUES NOUVEAUTES DANS LES RAPPORTS DE BAIL DES LOCALS D'AFFAIRES

Le bail des bâtiments et des pièces d'affaires en Yougoslavie était auparavant régularisé par la Loi fédéral de 1959 sur les bâtiments et les pièces d'affaires. Après les changements constitutionnels de 1971, la régulation de ces rapports était dans le ressort de la République. Toutes les Républiques ont promulgué des lois particulières outre la République de la Croatie où on applique la Loi fédéral d'autrefois sur les bâtiments et les pièces d'affaires. En 1977 la République Socialiste de la Serbie a promulgué la Loi sur le bail des bâtiments et des pièces d'affaires appliquée aussi dans les Prvinces autonomes de Vojvodina et de Kosovo. Dernièrement cette Loi a été changée et complétée par la Loi sur les changements et les suppléments de la Loi sur les bâtiments et les pièces d'affaires adoptée le 26 avril 1990.

A la base du principe de la libre régulation des rapports d'obligation des porteurs des droits de disposition, à savoir les propriétaires peuvent donner à bail des pièces d'affaires pour profiter. Pour les citoyens existe une limitation particulière concernant la grandeur de la pièce d'affaires qu'on peut donner à bail. Le bail est basé sur le contrat de bail des pièces d'affaires qui, après les changements et les suppléments les plus nouveaux de la Loi, est de plus en plus proche au Contrat classique sur le bail. On détermine le prix de bail par la convention des contractants et présentera désormais de plus en plus l'expression de la nécessité économique et non pas l'organisation administrative. Le principe de la liberté de la négociation est plus expressif à l'égard de la cessation du contrat sur le bail des pièces d'affaires. Ce contrat peut cesser d'être valable de plusieurs manières, d'abord dépendant du fait s'il est conclu pour la période déterminée ou indéterminée. Si ce contrat est conclu pour le temps indéterminé, sa validité cesse par l'accord ou par la dénonciation du bailleur c'est-à-dire de l'amodiateur. Le bailleur une plus grande liberté à l'égard de la dénonciation du bail que jusqu'à présent. Le contrat conclu pour un temps déterminé cesse par expiration du temps conclu. Le contrat peut cesser par la reconciation du bailleur ou de l'amodiateur à cause des raisons prévues par la loi: la mort, la retraite, c'est-à-dire la cession durable de l'exécution de l'amodiateur à cause de la démolition de la pièce d'affaires ou à cause des raisons basées sur la Loi. Dans certains de ces cas cités existe aussi le droit de prébail pour les personnes déterminées.