



SMJERNICE ZA PODUZETNIKE II.

Utjecaj COVID-19 na ugovore o zakupu

ČAČIĆ & PARTNERS, travanj 2020.

U ovim izazovnim, još neviđenim i neusporedivim vremenima, poduzetnici pokušavaju slijediti odluke, upute i preporuke nadležnih tijela, kriznih stožera, zdravstvenih epidemioloških centara, Svjetske zdravstvene organizacije. Predmetne upute, preporuke i odluke moguće dovode do stvaranja nejasnoća u postojećim odnosima zakupa, kao i neizvjesnosti za budućnost zakupljivanja poslovnih prostora i drugih nekretnina.

Osnovni temelj odnosa zakupodavca i zakupnika je ugovorni dvostrano obvezni odnos zakupa. U ovakvim trenucima svakako poduzetnici posežu pregledati pojedine odredbe svojih ugovora o zakupu, posebice kako bi utvrdili što se događa ako ova izvanredna vremena i okolnosti dovedu do otežanog ispunjenja ili čak nemogućnosti ispunjenja obveza jedne i/ili druge ugovorne strane. Prvenstveno postavlja se pitanje primjene odredbi o višoj sili i odredbe o utjecaju promijenjenih okolnosti na ugovor (*clausula rebus sic stantibus*).

U ugovoru o zakupu, odredbom o višoj sili ugovorne strane uobičajeno definiraju konkretne događaje koji utječu ili mogu utjecati na zakupljenu nekretninu, odnosno obveze ugovornih strana, te definiraju postupanje ugovornih strana u slučaju nastanka događaja više sile, primjerice da će poduzeti sve savjesne radnje i napore kako bi se umanjile posljedice eventualnog kašnjenja te ispunila ugovorna obveza u roku u kojem je realno najbrže moguće, da će pristupiti potpisivanju aneksa ugovora o zakupu radi pomicanja rokova, odgode primopredaje predmeta zakupa, kao i moguće definiraju isključenje odgovornosti za štetu uzrokovanu događajem više sile, i slično.

Za razliku od više sile, *clausula rebus sic stantibus* može se poslužiti ona ugovorna strana bez čije krivnje, u međuvremenu od momenta zaključenja ugovora do momenta njegovog ispunjenja, nastupili su takvi naknadni događaji i takve okolnosti koje ugovorne strane u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogle predvidjeti niti naknadno izbjeći ili savladati vlastitom intervencijom, jer su se takve okolnosti pojavile iznenada.

Sudska praksa prepoznala je određene „izvanredne“ okolnosti na koje se odnosi *clausula rebus sic stantibus*, kao:

- neotklonjivi prirodni događaji (npr. potres, poplava, suša) ili
- nove ekonomske pojave (npr. nagli, izuzetni i velik pad ili skok cijena) ili
- od strane državnog aparata poduzete mjere (npr. zabrana ili ograničenje uvoza ili izvoza, promjena sistema cijena, tarifa i određenih standarda).

Međutim, uz postojanje takve „izvanredne“ okolnosti, za primjenu *clause rebus sic stantibus*, traži se kumulativno ispunjenje dodatne pretpostavke, odnosno da su navedene okolnosti svojim nastupanjem kod ugrožene ugovorne strane stvorile takvu novu situaciju u kojoj je u momentu sklapanja konkretnog ugovora tada postojeći motiv sklapanja otpao i izgubio svoj raniji ekonomski cilj, zbog čega ugovor više ne odgovara očekivanju ugovorne strane.¹

1. Općenito o prestanku ugovora o zakupu na određeno ili neodređeno vrijeme

Sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/2011, 64/2015, 112/2018), ugovor o zakupu može biti sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom, s time da na temelju otkaza ne može prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno. Ugovor prestaje otkazom danom isteka otkaznog roka koji iznosi 30 dana ako ugovorom nije definiran drugi otkazni rok. Ujedno, ako ugovorom nije drugačije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga u mjesecu.

Nadalje, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju ugovora, zakupodavac može otkazati ugovor u svako doba, ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Zakupnik, može, otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako

¹ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revt 65/2011-3 od 18. travnja 2012. godine

zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

Konačno, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Iz gore prezentiranih odredbi mjerodavnog Zakona, dakle, ne proizlazi da bi izvanredne okolnosti, kao ove trenutno aktualne, uzrokovane epidemijom i globalnom pandemijom bolesti COVID-19, same po sebi utjecale na trajanje, odnosno prestanak ugovora o zakupu sklopljenog na određeno ili neodređeno vrijeme, odnosno da bi proglašenje epidemije i pandemije bolesti COVID-19 imalo značaj automatskog prestanka postojećih ugovora o zakupu.

2. Razmatranje više sile i *clausule rebus sic stantibus* na ispunjenje obveza ugovornih strana iz ugovora o zakupu

U okolnostima pojave epidemije i pandemije bolesti COVID-19, zbog koje su nadležna tijela usvojila niz uputa, odluka, zaključaka ili drugih akata kojima ograničavaju, zabranjuju ili na drugi način utječu na neometano kretanje ljudi, roba i usluga, zasigurno dolazi do otežanog ispunjavanja ili eventualno nemogućnosti ispunjavanja ugovornih obveza zakupa pojedine ugovorne strane, bilo zakupnika bilo zakupodavca.

U smislu članka 1. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, na zakupne odnose koji nisu uređeni predmetnim Zakonom primjenjuju se opći propisi obveznog prava o zakupu, odnosno opći propisi obveznog prava. Stoga bi se u izvanrednim okolnostima, pod pretpostavkom da ugovor o zakupu ne sadrži odredbe o postupanju ugovornih strana, pojedina ugovorna strana mogla pozivati na odredbe općih propisa obveznog prava (Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018), u pravilu odredbe kojima se regulira:

- (i) oslobodjenje dužnika od odgovornosti (članak 343. Zakona o obveznim odnosima),

- (ii) pravo zahtijevati izmjenu ili raskid ugovora zbog izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja ugovora a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora (članak 369. Zakona o obveznim odnosima),
- (iii) nemogućnost ispunjenja obveza za koje ne odgovara nijedna strana kada je ispunjenje obveze jedne strane u dvostrano-obveznom ugovoru postalo nemoguće zbog izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja ugovora a prije dospelosti obveze, koji se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogli predvidjeti, niti ih je ugovorna strana mogla spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni druga strana (članak 373. Zakona o obveznim odnosima).

(i) Oslobođenje dužnika od odgovornosti za štetu

Dužnik se oslobađa odgovornosti za štetu ako dokaže da nije mogao ispuniti svoju obvezu, odnosno da je zakasnio s ispunjenjem obveze zbog vanjskih, izvanrednih i nepredvidivih okolnosti nastalih poslije sklapanja ugovora koje nije mogao spriječiti, otkloniti ili izbjeći.

U smislu navedene odredbe Zakona o obveznim odnosima, napominje se da se dužnik ne može osloboditi neke već postojeće obveze dokazujući da nije kriv, već uspješno dokazujući da su se kumulativno ispunile pretpostavke poslije sklapanja ugovora koje nije mogao spriječiti, otkloniti ili izbjeći. Dakle, navedene okolnosti moraju nastati mimo volje dužnika i njegova ponašanja.²

Naime, nasuprot navedenoj odredbi o oslobođenju dužnika od odgovornosti za štetu uz kumulativno ispunjenje pretpostavki za oslobođenje od odgovornosti, svakako se ne smiju zanemariti osnovna načela obveznog prava, i to načelo savjesnosti i poštenja, zabrana prouzročenja štete i dužnost ispunjenja obveze (načelo *pacta sunt servanda*). U navedenom smislu, u sudskoj praksi je primjerice zauzet stav³ vezano za otuđenje zakupljene nekretnine da ako nakon otuđenja nekretnine dane u zakup novi vlasnik (koji stupa u prava i obveze prethodnog vlasnika/iz ranije zaključenog ugovora o zakupu) i zakupnik

² Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 340/1997-2 od 19. ožujka 1997. godine

³ Sentenca Županijski sud u Bjelovaru, Gž-2776/11-2 od 24. svibnja 2012.: "Ako nakon otuđenja nekretnine dane u zakup novi vlasnik, koji stupa u prava i obveze iz ranije zaključenog ugovora o zakupu, i zakupac te nekretnine nisu izmijenili odredbu (dopuštenu) ugovora o načinu plaćanja zakupnine u naturi (isporukom 5 tona kukuruza u zrnu), tada novi zakupodavac nije ovlašten od zakupca tražiti ispunjenje njegove obveze isplatom novčanog iznosa - vrijednosti ugovorene količine kukuruza."

nisu izmijenili odredbu ugovora o zakupu o načinu plaćanja zakupnine, tada, upravo obzirom na dužnost ispunjenja obveza, novi vlasnik-zakupodavac nije ovlašten od zakupnika tražiti ispunjenje obveze na plaćanje zakupnine na drugačiji način osim prethodno ugovorenog.

(ii) Izmjena ili raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti (*clausula rebus sic stantibus*)

Ako bi zbog izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja ugovora, a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, ispunjenje obveze za jednu ugovornu stranu postalo pretjerano otežano ili bi joj nanijelo pretjerano veliki gubitak, ona može zahtijevati da se ugovor izmijeni ili čak i raskine. Izmjenu ili raskid ugovora ne može zahtijevati strana koja se poziva na promijenjene okolnosti ako je bila dužna u vrijeme sklapanja ugovora uzeti u obzir te okolnosti ili ih je mogla izbjeći ili savladati. Strana koja zahtijeva izmjenju ili raskid ugovora ne može se pozivati na promijenjene okolnosti koje su nastupile nakon isteka roka određenog za ispunjenje njezine obveze. Kad jedna strana zahtijeva raskid ugovora, ugovor se neće raskinuti ako druga strana ponudi ili pristane da se odgovarajuće odredbe ugovora pravično izmijene. Ako izrekne raskid ugovora, sud će na zahtjev druge strane obvezati stranu koja ga je zahtijevala da ovoj naknadi pravičan dio štete koju trpi zbog toga.

Navedenom je odredbom Zakona o obveznim odnosima uređeno pravo ugovornih strana da zahtijevaju izmjenju ili čak raskid ugovora u slučaju kada nakon sklapanja ugovora nastupe okolnosti koje otežavaju ispunjenje obveze jedne strane ili ako se zbog njih (otežanih okolnosti) ne može ostvariti svrha ugovora. U jednom i u drugom slučaju (otežano ispunjenje ili nemogućnost ostvarenje svrhe ugovora) nastup tih okolnosti mora ukazivati na promjene koje su izražene u toj mjeri da je očito da ugovor više ne odgovara očekivanjima ugovornih strana i da bi po općem mišljenju bilo nepravično održati ga na snazi takav kakav jest. Dakle, raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti može se tražiti ako su nastale okolnosti koje otežavaju obvezu jedne strane ili zbog kojih se ne može ostvarivati svrha ugovora, s tim da u svakom od tih slučajeva kumulativno moraju biti ispunjene i pretpostavke prema kojima je očito da ugovor više ne odgovara očekivanju ugovornih strana i da bi prema općem mišljenju bilo nepravično održati ga na snazi takvim kakav jest.⁴ Međutim, raskid ili izmjena ugovora zbog promijenjenih okolnosti ne može se zahtijevati ako

⁴ Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-8031/04-3 od 20. prosinca 2007.godine

je strana koja se poziva na promijenjene okolnosti bila dužna u vrijeme sklapanja ugovora uzeti u obzir te okolnosti.⁵

Za *clausulom rebus sic stantibus* posegnut će ona ugovorna strana kod koje su, bez njezine krivnje, u međuvremenu od momenta zaključenja ugovora do momenta njegovog ispunjenja, nastupili takvi naknadni događaji i takve okolnosti koje ugovorne strane u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogle predvidjeti niti naknadno izbjeći ili savladati vlastitom intervencijom, jer su se takve okolnosti pojavile iznenada (npr. potres, poplava, suša, nagli, izuzetni i velik pad ili skok cijena, zabrana ili ograničenje uvoza ili izvoza, promjena sistema cijena, tarifa i određenih standarda), i koje su svojim nastupanjem kod ugrožene ugovorne strane uzrokovale takvu novu situaciju u kojoj je u momentu sklapanja konkretnog ugovora tada postojeći motiv sklapanja otpao i izgubio svoj raniji ekonomski cilj (koji je tada bio motiviran onda postojećim, a ne novo nadošlim stanjem), zbog čega ugovor više ne odgovara očekivanju ugovorne strane.⁶

Ako bi druga ugovorna strana pristala na izmjenu ugovora (ili ako ugovorne strane suglasno dogovore izmjenu ugovora), sklapa se izmjena ugovora (u pravilu aneks ili dodatak postojećem ugovoru) sukladno zajedničkoj usuglašenoj volji ugovornih strana. No, ako navedena volja nedostaje, ugovorna strana koju je pogodio izvanredni događaj može zahtijevati raskid ugovora. Međutim, u takvom slučaju ugovor se ne može raskinuti jednostranom izjavom ugovorne strane, već isključivo odlukom suda koja ima konstitutivni značaj. U slučaju ako bi tužitelj samo tvrdio da je ugovor raskinut njegovim jednostranim otkazom zbog promijenjenih okolnosti, ne bi se radilo o primjeni *clausule rebus sic stantibus*, jer jedna ugovorna strana ne može jednostranom izjavom raskinuti ugovor zbog promijenjenih okolnosti.⁷ U slučaju prihvaćanja tužbe, sporni pravni odnos prestat će pravomoćnošću presude.⁸

Prema tome, institut *clausule rebus sic stantibus* koristi se u slučaju kada ugovorna strana koja je pogođena izvanrednim okolnostima i dalje može ispuniti svoju obvezu, ali je takvo ispunjenje postalo pretjerano otežano ili

⁵ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 640/2005-2 od 22. veljače 2006.

⁶ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revt 65/2011-3 od 18. travnja 2012.

⁷ Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž 7980/2015-5 od 19. prosinca 2018., Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-52/12 od 14. listopada 2015., Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-6573/12 od 12. svibnja 2015.

⁸ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 734/10-2 od 6. veljače 2013.

bi joj nanijelo pretjerano veliki gubitak. Dakle, u konkretnom slučaju, ne dolazi do gašenja obveze, nego do mogućnosti ugovorne strane da, pod zakonskim pretpostavkama, zatraži od druge ugovorne strane izmjenu ugovora, a u slučaju nemogućnosti dogovora i raskid ugovora putem pokretanja postupka pred sudom. Međutim, smatramo da bi ugovorne strane svakako trebale postići suglasnost u pogledu odgovarajuće izmjene ugovora o zakupu zbog utjecaja izvanrednih okolnosti na ispunjenje obveze, posebice da bi zakupodavac kao „superiornija“ ugovorna strana trebao pokazati razumijevanje za sklapanje dodataka ili aneksa ugovora o zakupu, posebice rukovodeći se načelom savjesnosti i poštenja i zabranom prouzročenja štete kao osnovnih načela obveznog prava, odnosno postupati u dobroj vjeri na način da spriječi nastanak eventualne štete uopće ili trpljenje veće štete nego što bi ona bila.

(iii) Nemogućnost ispunjenja za koju ne odgovara nijedna strana

Kad je ispunjenje obveze jedne strane u dvostrano-obveznom ugovoru postalo nemoguće zbog izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja ugovora a prije dospelosti obveze, koji se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogli predvidjeti, niti ih je ugovorna strana mogla spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni druga strana, gasi se i obveza druge strane, a ako je ova nešto ispunila od svoje obveze, može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnove. U slučaju djelomične nemogućnosti ispunjenja zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, druga strana može raskinuti ugovor ako djelomično ispunjenje ne odgovara njezinim potrebama, inače ugovor ostaje na snazi, a druga strana ima pravo zahtijevati razmjerno smanjenje svoje obveze.

Ovom odredbom, zapravo je Zakonom o obveznim odnosima definiran utjecaj više sile na ispunjenje obveza ugovornih strana, u situacijama kada ugovorne strane u pojedinom ugovoru o zakupu nisu same ugovorile usuglašeno postupanje.

Dakle, za razliku od *clausule rebus sic stantibus*, prilikom pozivanja ugovorne strane na nemogućnost ispunjenja obveze uslijed nastanka događaja više sile, radi se o slučaju kada ugovorna strana zaista ne može ispuniti svoju obvezu upravo zbog nastanka više sile, pri čemu Zakon o obveznim odnosima uređuje kako se u takvom slučaju navedena obveza gasi, a da druga ugovorna strana može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnove ako je već ispunila svoju obvezu (čl. 373. st. 1. ZOO). Pritom, ugovorna strana se može osloboditi odgovornosti za

štetu koja je nastala drugoj ugovornoj strani zbog nemogućnosti ispunjenja obveze sukladno članku 343. ZOO-a.

U sudskoj praksi kao predmetni izvanredni vanjski događaji koji bi se smatrali višom silom prepoznati su požar (u zakupljenom prostoru za koji ne odgovara nijedna strana)⁹ i ratna situacija u Republici Hrvatskoj¹⁰. Međutim, prema našem saznanju, sudska praksa se još nije suočila s eventualnim primjerima epidemije i/ili globalne pandemije kao razloga za gašenje obveza ugovorne strane zbog nemogućnosti ispunjenja za koje ne odgovara niti jedna ugovorna strana.

3. Utjecaj epidemije i pandemije bolesti COVID-19 te izvanrednih okolnosti uzrokovanih predmetnom epidemijom i pandemijom na ispunjenje obveza ugovornih strana iz ugovora o zakupu

Okolnost proglašene epidemije, odnosno pandemije bolesti COVID-19, mogla bi biti tumačena, od slučaja do slučaja, kao događaj više sile u smislu članaka 343. i 373. ZOO odnosno kao izvanredna okolnost u smislu članka 369. ZOO.

Tim više što je proglašenje predmetne epidemije i pandemije uzrokovalo daljnji niz radnji, aktivnosti, odluka državnih tijela, promjena zakonodavstva, te širokog ograničenja kretanja ljudi i roba, a na koje ugovorne strane nisu mogle utjecati.

⁹ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev- 262/2010-2 od 24. siječnja 2012.: „U konkretnom slučaju kako za požar u zakupljenom prostoru nisu odgovorni ni tužitelj ni tuženik, a zbog čega je ispunjenje tuženikove ugovorne obveze u smislu vraćanja lokala u stanju kakvom ga je primio postalo nemoguće, pošto je lokal izgorio u požaru, nužno je zaključiti da se time njegova obveza iz ugovora ugasila. U skladu s tim tužitelja kao zakupodavca ne pripada ni potraživati od tuženika kao zakupca trošak uspostave lokala u stanju kakvom je bio, a posljedično tome niti može potraživati od tuženika trošak izgubljene zarade, a zbog nemogućnosti davanja ovog prostora u zakup.“

¹⁰ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 716/2004-2 od 27. listopada 2010.: „Drugostupanjski sud smatra da s obzirom na ratnu situaciju u Republici Hrvatskoj nije bilo realno a niti opravdano očekivati da će u ugovorenom roku tužitelj slati tuženiku turiste iz Republike Mađarske na odmor u Republiku Hrvatsku, da nije odlučno što mjesto u kojem se nalazi zakupljeni objekt nije bilo izravno izloženo ratnim djelovanjima, jer je veći dio Republike Hrvatske bio izložen ratnim razaranja a opasnost od novih napada agresora nije bila predvidiva, dok su putne i prometne komunikacije sjevernog i južnog dijela Republike Hrvatske bile prekinute, - da je u takvim okolnostima za strane turiste Republika Hrvatska bila zemlja u ratu a ne zemlja za provođenje odmora, - da je stoga za tužitelja ispunjenje obveza tuženika postalo nemoguće zbog događaja za koji nije odgovorna niti jedna stranka.“

Posebice su značajne odluke Stožera civilne zaštite Republike Hrvatske, i to:

- Odluka o mjerama ograničavanja društvenih okupljanja, rada u trgovini, uslužnih djelatnosti i održavanja sportskih i kulturnih događanja od 19. ožujka 2020. godine,
- Odluka o privremenoj obustavi javnog prometa od 20. ožujka 2020. godine,
- Odluka o mjeri strogog ograničavanja zadržavanja na ulicama i drugim javnim mjestima od 21. ožujka 2020.,
- Odluka o radnom vremenu trgovina od 21. ožujka 2020. godine,
- Odluka o obustavi rada tržnica i svih objekata u sastavu tržnica u kojima se obavljaju druge djelatnosti od 22. ožujka 2020. godine,
- Odluka o zabrani napuštanja mjesta prebivališta i stalnog boravka u Republici Hrvatskoj od 23. ožujka 2020. godine i Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o zabrani napuštanja mjesta prebivališta i stalnog boravka u Republici Hrvatskoj od 1. travnja 2020. godine.

U svakom slučaju poželjno je da su ugovorne strane u zakupnim odnosima ugovorile klauzulu više sile ili *clausulu rebus sic stantibus*, kao i postupanje ugovornih strana u slučaju aktiviranja pojedine ugovorne odredbe.

Međutim, u slučaju nepostojanja izričitih ugovornih odredbi, potrebno je razlikovati utjecaj događaja više sile i izvanredne okolnosti na mogućnost ispunjenja obveze od strane zakupnika. Naime, ako zbog proglašene pandemije, odnosno epidemije, te posljedično odluka i mjera državne vlasti, zakupnik mora privremeno prestati s obavljanjem svoje djelatnosti, a zbog čega nikako ne može ispuniti svoju obvezu iz ugovora o zakupu, tada bi se zakupnik mogao pozvati na primjenu odredbi članaka 343. i 373. ZOO-a, pod pretpostavkom da je dokazao sve elemente koji su nužni za primjenu instituta više sile. U tom kontekstu, potrebno je ukazati i na rizik da zakupodavac može iskoristiti pravo jednostranog raskida ugovora o zakupu upravo zbog nemogućnosti ispunjenja obveze zakupnika¹¹, pri čemu se takvo pravo zakupodavca, u svakom pojedinom slučaju, svakako mora razmatrati uz primjenu načela savjesnosti i poštenja u obveznim odnosima između ugovornih strana.

Ujedno, ako je zakupniku zbog izvanrednih okolnosti koje su nastale nakon sklapanja ugovora o zakupu, a koje zakupnik nije mogao predvidjeti, te spriječiti, otkloniti ili izbjeći, postalo pretjerano otežano ispuniti obvezu, ili bi za zakupnika, uslijed ispunjenja obveze, nastao pretjerano veliki gubitak, zakupnik bi se mogao pozivati na primjenu odredbe članka 369. ZOO u pogledu *clausule rebus sic stantibus*. Dakle, zakupnik bi u tom slučaju imao

¹¹ Visoki trgovački sud u presudi Pž-5399/03 od 3. listopada 2006.

pravo od zakupodavca tražiti izmjenu uvjeta ugovora uslijed nastanka izvanrednih okolnosti, pri čemu u slučaju nemogućnosti dogovora sa zakupodavcem, zakupnik ima putem suda zahtijevati raskid ugovora o zakupu.

Svakako ostaje vidjeti kako će sudovi u budućnosti suditi u eventualnim slučajevima aktiviranja više sile, odnosno primjene odredbe *rebus sic stantibus* zbog okolnosti proglašenja epidemije i/ili pandemije bolesti COVID-19. Posebice će biti zanimljivo analizirati, kod primjene *clausule rebus sic stantibus*, da li će sudovi smatrati da nastup epidemije i/ili pandemije bolesti COVID-19 spada u kategoriju izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja ugovora, a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, te da li nastup tih okolnosti ukazuje na promjene koje su izražene u toj mjeri da je očito da ugovor više ne odgovara očekivanjima ugovornih strana i da bi po općem mišljenju bilo nepravilno održati ga na snazi takav kakav jest.

U svakom slučaju, teret dokaza postojanja okolnosti kao i utjecaja navedene okolnosti na ispunjenje obveze dužnika u sudskom sporu je na samom dužniku.

4. Aspekt razmatranja utjecaja izvanrednih okolnosti epidemije i pandemije bolesti COVID-19 kao više sile ili kao promijenjenih okolnosti (*clausula rebus sic stantibus*) na eventualno smanjenje ugovorne zakupnine

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. Iznos zakupnine (mjesečne zakupnine) te pretpostavke i način izmjene zakupnine predstavljaju jedan od obveznih elemenata svakog ugovora o zakupu.

Stoga se odgovor na pitanje eventualnog smanjenja ugovorna zakupnine prvobitno mora potražiti u odredbama sklopljenog ugovora o zakupu te volji ugovornih strana o pitanju kretanja iznosa ugovorene zakupnine.

U navedenom smislu, sudska praksa¹² je zauzela stajalište da primjerice „*utjecaj ratnih prilika na obim turističke djelatnosti može imati značenje*

¹² Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-2141/98 od 23. listopada 2001.

ugovorom predviđene više sile, koja utječe na visinu zakupnine." Predmetno stajalište suda obrazloženo je pozivanjem na ugovorne odredbe u konkretnom slučaju sklopljenog ugovora o zakupu u kojima su ugovorne strane definirale neplaćanje, odnosno smanjenje zakupnine zbog više sile, a višom silom su smatrale zabranu ili preporuku europskih zemalja svojim državljanima za odlazak u Hrvatsku zbog opasnosti po život.¹³

Analognom primjenom navedenog stajališta, može se dakle razmotriti da podjednaki učinak na moguće smanjenje visine zakupnine može imati utjecaj epidemije i pandemije bolesti COVID-19 (sam po sebi i/ili povezan s daljnjim odlukama nadležnih tijela kojima se zabranjuje, ograničava ili na drugi način utječe na kretanje ljudi, roba i usluga) uz uvjet da je ugovor o zakupu sadržavao odredbe u pogledu više sile, da je nastup epidemije i/ili pandemije bio ugovoren kao događaj više sile, te da su ugovorne strane ugovorile smanjenje visine zakupnine zbog nastupa događaja više sile.

S druge strane, slučaj neplaćanja zakupnine iz razloga „slabog poslovanja jer nije bilo turista“ sudovi nisu prihvaćali kao događaj više sile, te su presudili da socijalni moment i slabo poslovanje zakupnika u lokalnu koji je predmet zakupa ne može biti opravdanje za neplaćanje zakupnine i ne može predstavljati razlog koji bi sprečavao zakupodavca da u okviru zakonskih razloga otkaže ugovor o zakupu.¹⁴

Isto tako, evidentna je oprečnost u starijoj sudskoj praksi u pogledu pitanja utjecaja inflacije i promjene vrijednosti novca na visinu zakupnine, pa tako primjerice Vrhovni sud Republike Hrvatske s jedne strane navodi da inflatorna kretanja i u svezi s time mijenjanje vrijednosti novca ne predstavljaju promijenjene okolnosti u vidu odredbe Zakona o obveznim odnosima¹⁵, dok s druge strane ipak priznaje pravo na pozivanje na *clausulu rebus sic stantibus* kada je visina zakupnine zbog pada vrijednosti

¹³ U obrazloženju se navodi: "Za ocjenu provedenih dokaza i pravilno utvrđeno činjenično stanje je upravo trebalo utvrditi obim turističke djelatnosti u l. 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 l., 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)."

¹⁴ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 947/1993 od 28. rujna 1993.

¹⁵ VSRH II Rev 7/1993-2 od 31. ožujka 1993. i Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1231/1992-2 od 2. rujna 1992.

novca (u razdoblju od 1981. do 1993. godine) postala bagatelna i simbolična¹⁶. Zanimljiv je i stav suda koji pad kupovne moći stanovništva i povećanje konkurencije na tržištu smatra okolnostima koje je zakupac iz ugovora o zakupu ugostiteljskog objekta bio dužan predvidjeti, te se izričito navodi da se "ne radi o izvanrednim okolnostima koje otežavaju ispunjenje (...)"¹⁷. Novija sudska praksa Vrhovnog suda Republike Hrvatske međutim prepoznaje nove ekonomske pojave (npr. nagli, izuzetni i veliki pad ili skok cijena) kao izvanredne okolnosti za primjenu *clausule rebus sic stantibus*¹⁸.

Dakle, u slučaju nepostojanja izričitih ugovornih odredbi u pogledu određivanja promjena visine zakupnine (da li je zakupnina fiksna ili promjenjiva, koje okolnosti ili razlozi utječu i dozvoljavaju promjenu zakupnine, na koji način se zakupnina mijenja, može li se povećavati ili snižavati, i drugo), ugovorne strane bit će prepuštene tumačenju nadležnih sudova u svakom pojedinom slučaju i okolnostima tog konkretnog slučaja.

Stoga, poželjno je da se ugovori o zakupu prema potrebi revidiraju na način da ugovorne strane ugovore mogućnosti promjene u visini zakupnine, kao i konkretne detalje navedenih promjena.

Međutim, čak i u nedostatku ugovornih odredbi, preporuka je da ugovorne strane u slučajevima nastupa izvanrednih okolnosti zbog kojih ispunjenje obveze na plaćanje zakupnine za zakupnika postane nemoguće (npr. zbog odluke nadležnog tijela kojom se zabranjuje rad u zakupljenom objektu), dogovorno pristupe potpisivanju izmjene ugovora o zakupu u dijelu reguliranja visine zakupnine, a radi očuvanja postojećeg ugovornog odnosa u budućnosti kada predmetne izvanredne okolnosti prestanu. Navedeno bi značilo da, kod nastupa više sile kada ispunjenje predmetne obveze za zakupninu postane nemoguće, zakupnik i zakupodavac održe ugovor o zakupu na snazi i ne pribjegavaju raskidu predmetnog ugovora jer takvom raskidu istovremeno u korelaciju treba staviti načelo savjesnosti i poštenja i načelo postupanja u dobroj vjeri.

¹⁶ VTSRH, Pž 160/93, od 15. lipnja 1993.

¹⁷ VSRH Rev-1112/01-2, od 05. studenog 2003.

¹⁸ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revt 65/2011-3 od 18. travnja 2012. godine

5. Utjecaj potresa kao događaja više sile na valjanost i trajanje ugovora o zakupu

Zakon o obveznim odnosima kao podredni pravni propis koji se primjenjuje na odnose zakupa u svojim odredbama (članak 548.) regulira da zakup prestaje ako zakupljena stvar bude uništena događajem više sile. Ako zakupljena stvar bude djelomičnog uništena ili samo oštećena, zakupnik može raskinuti ugovor ili ostati i dalje u zakupu i zahtijevati odgovarajuće sniženje zakupnine.

Također, Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora regulira da za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu. U navedenom slučaju, zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti. Ako se radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine. Navedeno se ne odnosi na slučajeve neznatnog ometanja.

Konačno, treba ukazati da bi u slučaju propusta zakupodavca da u primjerenom roku izvrši popravak koji je dužan izvršiti, zakupnik imao pravo na raskid ugovora o zakupu, međutim ostaje na sudskoj praksi da se utvrdi u svakom konkretnom slučaju da li je predmetno pravo ostvareno¹⁹.

6. Preporuke za ugovorne strane – Što ugovorne strane mogu učiniti?

Prije svega, potrebno je detaljno razmotriti odredbe pojedinog ugovora o zakupu nekretnina, posebice reguliraju li događaje i postupanje strana u slučaju više sile ili eventualno, odnosno sadrže li *clausulu rebus sic stantibus*.

¹⁹ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev x 1188/2013-2 od 25. ožujka 2014.: „Prema tome, kako je u konkretnom sporu utvrđeno da je predmet zakupa bio oštećen u omjeru od 40% i da nije bio uništen, to su sudovi nižeg stupnja pravilno primijenili materijalno pravo kada su ocijenili da s obzirom na utvrđene činjenice da nije ostvaren razlog za prestanak ugovora o zakupu kako to tvrdi tužena.“

Isto tako, nužno je provjeriti kada se pojedina ugovorna strana može pozvati na odredbu više sile, osobito ako bi u narednom razdoblju eventualne daljnje državne odluke ili propisi koji proizlaze ili su povezani s proglašenom epidemijom i pandemijom bolesti COVID-19 ograničili ili onemogućili ispunjenje pojedine obveze ugovornih strana ili jedne od ugovornih strana. Svakako treba utvrditi koji se konkretno događaji smatraju događajem više sile, kakve su obveze ugovornih strana u slučaju aktiviranja odredbe o višoj sili, postoji li obveza obavještanja druge ugovorne strane, te da li je regulirano maksimalno vremensko razdoblje trajanja više sile?

Zakupodavac bi trebao razmotriti odredbu o višoj sili s aspekta svojih obveza iz ugovora o zakupu, te da li proglašena epidemija i pandemija bolesti COVID-19, odnosno pojedine odluke državnih tijela utječu na ispunjenje njegovih obveza, (posebice, predaju zakupniku predmeta zakupa u posjed u ugovorenom roku i ugovorenom stanju, obvezu servisiranja nekretnine, odnosno predmeta zakupa, obvezu održavanja opreme ili uređaja koje je zakupodavac instalirao ili ugradio, obvezu investicijskog održavanja predmeta zakupa, ili druge ugovorom definirane obveze zakupodavca).

Zakupnik također razmatra predmetnu odredbu s aspekta svojih obveza iz ugovora o zakupu (posebice, primanje predmeta zakupa u posjed u ugovorenom roku i ugovorenom stanju, obavještanje zakupodavca o provođenju popravaka ili radova nužnih za održavanje predmeta zakupa na teret zakupodavca, plaćanje zakupnine u ugovorenom roku i modalitetu plaćanja, plaćanje troškova zakupa u ugovorenim rokovima i modalitetima plaćanja, plaćanje troškova tekućeg održavanja koje snosi zakupnik (ako nije drugačije ugovoreno), obvezu redovnog održavanja predmeta zakupa u urednom i ispravnom stanju, podmirenje troškova popravka oštećenja koja je sam prouzročio ili ih su prouzročile osobe koje se koriste zakupljenim prostorom, ili druge ugovorom definirane obveze zakupnika).

Nadalje, svakako je potrebno utvrditi da li je ugovorena ugovorna kazna, naknada štete ili koje drugo pravno sredstvo u slučaju kršenja obveza pojedine ugovorne strane, a radi utvrđenja potencijalne izloženosti riziku, te mogućnosti smanjenja ili ublažavanja takve izloženosti.

Preporuča se ugovornim stranama razmotriti uvjete postojećih polica osiguranja i pokriće koje police osiguranja obuhvaćaju kao i eventualno postojanje založnog prava ili drugog sredstva osiguranja za ispunjenje obveza, te uvjete pod kojima se aktivira pojedino sredstvo.

U svakom slučaju, budući se događaji povezani s epidemijom i pandemijom bolesti COVID-19 vrlo brzo svakodnevno razvijaju i mijenjaju, važno je da ugovorne strane pokušaju održati komunikaciju kao ključnu za održavanje dobrog međusobnog odnosa.

U tom pogledu, iako se radi o javnom sektoru, ukazuje se na primjer mjera usvojenih od Gradske skupštine Grada Zagreba, na 32. sjednici, 19. ožujka 2020. godine. Naime, Gradska skupština Grada Zagreba donijela je Odluku o mjerama za ublažavanje negativnih posljedica uzrokovanih bolesti COVID-19 na gospodarstvo Grada Zagreba (Odluka je objavljena Službenom glasniku Grada Zagreba br. 6 od 24. ožujka 2020.). Predmetne mjere određuju da se poduzetnici koji obavljaju djelatnost u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Zagreba oslobađaju plaćanja zakupnine. Rok plaćanja zakupnine za ožujak 2020. produžuje se na 90 dana. Poduzetnicima koji su obveznici komunalne naknade za poslovni prostor i građevinsko zemljište koje služi obavljanju djelatnosti, utvrđeni iznos obveze komunalne naknade umanjit će se za 30%. Poduzetnicima koji su obveznici komunalne naknade za poslovni prostor i građevinsko zemljište koje služi obavljanju djelatnosti, a kojima je odlukom Stožera civilne zaštite obustavljen rad, oslobađaju se u potpunosti obveze komunalne naknade. Korisnici javnih površina za postavljanje otvorene terase oslobađaju se plaćanja mjesečne naknade.

Također, Ministar državne imovine donio je dana 18. ožujka 2020. godine Odluku o odgodi plaćanja zakupnine za nekretnine iz članka 71. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Klasa: 372-03/18-01/25). Riječ je o mjeri pomoći gospodarstvu zbog izvanrednih okolnosti uzrokovanih pandemijom bolesti COVID-19.²⁰

Odlukom je definirana odgoda obveze plaćanja ugovorene godišnje zakupnine čije plaćanje dospijeva u 2020. godini. Plaćanje predmetne zakupnine odgađa se za 3 mjeseca u odnosu na ugovoreni datum dospjeća plaćanja zakupnine. Za vrijeme trajanja predmetne mjere neće

²⁰ Odluka se odnosi na zakupne odnose regulirane člankom 71. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine 52/18), odnosno na ugovore sklopljene s Ministarstvom državne imovine o zakupu nekretnina koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske ili kao društveno vlasništvo ili općenarodna imovina s pravom korištenja subjekata koji u Republici Hrvatskoj nemaju sjedište i pravnu osobnost i na koje se primjenjuje zabrana temeljem Uredbe o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 40/92.) odnosno Zakona o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 35/94.) i Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 36/91.).

se obračunavati zakonske zatezne kamate za navedene nekretnine i neće se izjavljivati otkazi odnosno raskidi ugovora zbog neplaćanja zakupnine.

Prema tome, nadamo se će zakupodavci u praksi slijediti primjer zakupodavaca u javnom sektoru i pokazati razumijevanje za položaj u koji je doveden zakupnik, bilo da se radi o činjenici zabrane obavljanja djelatnosti, ili organiziranja rada od kuće što dovodi zakupnika do ne korištenja poslovnog prostora, da dogovorno pristupe pregovorima o izmjeni ugovora o zakupu kako bi se razriješila izvanredna situacija u koju zakupnici nisu dovedeni svojom krivnjom niti na nju mogu utjecati.