

## *Uvod*

Potrebe života i prometa još su u najranijim vremenima dovele do zasnivanja takvih pravnih odnosa u pogledu privrednih dobara, pri kojima koristi od izvesnih stvari ili od izvesnih vrednosti uživaju lica koja nisu vlasnici dotičnih dobara. Ovakvim stvaranjem mogućnosti da se neko koristi jednim ekonomskim dobrom iako nije njegov sopstvenik, olakšan je život, a opšti, socijalni i privredni odnosi učinjeni gipkijim i snošljivijim. Opšti izraz za ugovore ove vrste bio je zakup, a govorilo se i o privremenoj kupovini, jer su u prvobitno vreme ovakvi ugovori tretirani po analogiji ugovora o kupovini-prodaji. I, tako je u pravni promet ušla i upotreba (zakup) stvari, pored svojine stvari.<sup>1</sup>

Ugovor o zakupu poslovnih zgrada i prostorija u osnovi je klasičan obligacioni kontrakt nastao evolucijom pravila osnovnog ugovora o zakupu i prilagođavanjem opštih pravila osobenom predmetu ovog kontrakta. Posmatrano sa istorijskog aspekta, činjenica je da su specifični faktori uticali na njegovo izdvajanje iz korpusa opštih pravila zakupa, što je i razumljivo ako se ima u vidu nekadašnje socijalističko društveno - ekonomsko uređenje u kojem je društvena svojina grubo favorizovana na račun privatne. No, u modernim pravnim sistemima koji počivaju na principu ravnopravnosti svih oblika svojine i uvažavanju tržišta, potreba za posebnim normiranjem zakupa poslovnih zgrada i prostorija motivisana je izuzetnim značajem koji predmet ovog ugovora ima za razvoj privrednog sektora svake tržišno orijentisane zemlje. Naime, osnovna obeležja savremenih tržišnih sistema su ekonomski procesi u kojima osnovne razvojne komponente predstavljaju proizvodnja, razmena, raspodela i potrošnja. Proizvodnja, promet i distribucija roba i usluga odvijaju se u okviru poslovnog prostora koji se za ove potrebe posebno proizvodi i eksploatiše. Iako poslovni prostor ima široko značenje i uglavnom služi za smeštaj proizvodnih i prometnih procesa, ipak je, sa stanovišta zakupa, najinteresantniji onaj prostor koji je namenjen za obavljanje brojnih prometnih funkcija u tercijarnom sektoru privrede. Sa stanovišta razvoja jedinica lokalne samouprave, poslovni prostor predstavlja najvažniju nepokretnost, odnosno najznačajniji izvor kapitalizacije

---

<sup>1</sup> V. Lazar Marković, *Obligaciono pravo*, Beograd, 1997 (smatra se da je delo nastalo 1939. godine), str. 502.

imovine.<sup>2</sup> Reč je, dakle, o kapitalu izuzetne finansijske vrednosti čiju je eksploataciju neophodno urediti modernim propisima u skladu sa potrebama privrednog ambijenta Republike Srpske, odnosno Republike Srbije.

Otuda se evolucija opštih pravila ugovora o zakupu čini kao logičan sled društvenih zbivanja u privrednom razvoju savremenih zemalja i kao izraz nužnosti da se opšta pitanja prilagode posebnim, kao i da se ona posebna, u pravnim prazninama, dopunjuju opštim. Jer, „poznato je, da ukoliko je neki pojam opštiji, utoliko je njegova preciznost manja, a mogućnosti različitog teorijskog objašnjenja veće. Jednom rečju, potvrđuje se ona narodna izreka: »Ko više zagrlji, manje stegne«<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> V. Miodrag Janić, Ostoja Milisavljević, Slavica Mirić, Borislav Čolić, *Izgradnja, održavanje i korišćenje poslovnog prostora: kroz sudsku praksu i sa primerima pojedinačnih pravnih akata*, Beograd, 1995, str. 5.

<sup>3</sup> Jakov Radišić, *Obligacija i obligacioni odnos*, Glasnik Pravnog fakulteta u Kragujevcu, Školska godina 1978/1979, Kragujevac, 1980, str. 97.