

# COVID-19 Utjecaj na zakup poslovnog prostora

BMWC

16. TRAVNJA 2020.



# UVOD

Negativne ekonomske posljedice koronavirusne bolesti COVID-19 i uvedene restrikcije odrazile su se na svakodnevno poslovanje mnogih poduzetnika. Zatvaranje državnih granica, problemi s opskrbom sirovina, obvezatno zatvaranje većine trgovina i poslovnih prostora na određeno vrijeme te činjenica da mnogi radnici poslovne aktivnosti obavljaju od kuće, a ne u poslovnim prostorijama poslodavca, samo su neke od posljedica državnih mjera koje imaju značajne reperkusije na dnevno poslovanje poduzetnika.

Radne prostorije kod gotovo svih poduzetnika čine vrlo važnu kariku svakodnevnog poslovanja, ali predstavljaju i jedan od značajnijih fiksnih troškova. Naime, poslovni prostori brojnih poduzetnika nisu u njihovom vlasništvu, već ih poduzetnici koriste na temelju ugovora o zakupu. Stoga, takav ugovorni odnos predstavlja većinom fiksni mjesečni trošak u vidu plaćanja zakupnine, a koji kod mnogih poduzetnika predstavlja jednu od značajnijih rashodovnih stavki. Uobičajeno je da prilikom ugovaranja uvjeta zakupa (visina zakupnine, površina zakupa, korištenje zajedničkih prostorija i sl.), poduzetnici uzimaju u obzir svoje predvidljive potrebe i trenutne tržišne uvjete.

S obzirom na novonastalu situaciju i posljedice izazvane pandemijom koronavirusa, a koje utječu na dnevno (ne)odvijanje poslovnih aktivnosti u poslovnim prostorijama, poduzetnici bi zbog sklopljenih ugovora o zakupu mogli biti dovedeni u težak financijski položaj. Naime, većina poduzetnika prilikom pregovaranja uvjeta i ugovornih odredbi vezanih za zakup poslovnog prostora najvjerojatnije nije razmišljala o mogućoj pandemiji i njezinim negativnim posljedicama.

Stoga, postavlja se pitanje predstavlja li pojava i širenje koronavirusne bolesti COVID-19 opravdani razlog za traženje izmjene ili čak raskida ugovora o zakupu poslovnih prostora ili je poduzetnik dužan u cijelosti poštivati osnovno načelo ugovornog prava *pacta sunt servanda* (ugovori se trebaju poštivati).

Ovdje donosimo okvirni pregled pravnih mogućnosti koje poduzetnicima stoje na raspolaganju u pogledu izmjena ili raskida postojećih ugovora o zakupu poslovnih prostora.

# Promijenjene okolnosti kao iznimka od načela dužnosti ispunjenja ugovornih obveza

Beziznimno poštivanje načela apsolutnosti ugovora te bezuvjetno inzistiranje na njegovom ispunjenju u određenim situacijama može rezultirati nepravičnim rješenjima, odnosno dovesti do povrede drugih temeljnih načela ugovornog prava, posebno načela jednake vrijednosti činidaba.

Od trenutka zaključenja ugovora pa do trenutka njegove konzumacije ili pak tijekom konzumacije ugovora sklopljenih na duži vremenski period može doći do nastupa takvih izvanrednih okolnosti koje, ni uz najveću brižljivost, nije bilo moguće predvidjeti, otkloniti ili izbjeći.

U određenim slučajevima takve izvanredne okolnosti čine položaj jedne strane u ugovoru pretjerano otežanim ili čak dovode do toga da ugovor gubi svaki poslovni *ratio* postojanja.

U takvoj situaciji apsolutno poštivanje načela *pacta sunt servanda* može uzrokovati ozbiljne štetne posljedice za jednu od ugovornih strana, i to isključivo zbog okolnosti za čije nastupanje pogođena strana nije kriva.

U tom trenutku ključno je postaviti sljedeća pitanja:

1. Što je ugovoreno konkretnim pravnim poslom u pogledu izvanrednih (promijenjenih) okolnosti te njihovih učinaka na taj pravni posao?
  2. Jesu li ispunjene zakonske pretpostavke za primjenu instituta izmjene ili raskida ugovora zbog promijenjenih okolnosti?
  3. Koje su pravne mogućnosti ugovornih strana u slučaju promijenjenih okolnosti?
-

# Analiza mjerodavnih odredbi konkretnog ugovora o zakupu

Ugovori o zakupu poslovnih prostora mogu sadržavati definiciju izvanrednih okolnosti te pravne učinke tih okolnosti na konkretni ugovor.

U slučaju ako je pandemija ugovorom definirana kao izvanredna okolnost, a širenje koronavirusne bolesti COVID-19 je proglašena pandemijom pa stoga spada u tu kategoriju, potrebno je provjeriti daljnje ugovorne odredbe o posljedicama nastanka takve izvanredne okolnosti.

U protivnom, primjenjuju se relevantne zakonske odredbe.

## Savjet:

Zatražite pravnu pomoć internog pravnog tima ili vanjskih pravnih savjetnika (odvjetnika) u pogledu analize ugovora, podredno i odredbe o promijenjenim okolnostima (*clausula rebus sic stantibus*).



# Zakonske pretpostavke za primjenu instituta izmjene ili raskida ugovora zbog promijenjenih okolnosti

Ako ste provjerom utvrdili da konkretni ugovor o zakupu poslovnih prostora ne sadrži odredbe o učincima promijenjenih okolnosti, na predmetni se ugovor primjenjuju zakonske odredbe.

Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18; u nastavku: "**ZOO**") prepoznaje institut promijenjenih okolnosti kao mogući razlog za izmjenu ili raskid ugovora, te navodi:

*"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."*

Dakle, ako je pandemija koronavirusne bolesti COVID-19 utjecala na redovne poslovne aktivnosti tako da zbog nje ispunjenje obveza iz konkretnog zakupnog odnosa postane otežano, ili nanosi zakupniku pretjerani gubitak, zakupnik nije dužan sam snositi sve negativne posljedice nastale situacije te pod određenim okolnostima ima pravo tražiti izmjenu pojedinih ugovornih odredbi ili čak tražiti raskid ugovora.

Napominjemo da bi se i zakupodavac načelno mogao pozvati na izmijenjene okolnosti. Naime, jedan od uobičajenih načina obračuna zakupnine (pogotovo kod trgovačkih centara) je plaćanje (cijele ili, učestalije, dijela) zakupnine temeljem prihoda koji zakupnik ostvari na pojedinoj lokaciji. Stoga, u takvim zakupnim odnosima u slučaju kada zakupnik ne ostvaruje nikav prihod ni zakupodavac ne uprihođuje ugovorenu zakupninu odnosno prihodi zakupnika znatno utječu i na visinu zakupnine koja pripada zakupodavcu.

Sljedeće pretpostavke moraju biti ispunjene kako bi se ugovorna strana mogla pozivati na ovaj institut:

- ▶ mora biti riječ o **dvostranoobveznom** ugovoru, a što ugovor o zakupu poslovnog prostora svakako jest,
- ▶ treba doći do **promjene okolnosti** – razumna je pretpostavka da je pojava pandemije koronavirusa prirodni i značajan novi događaj, te u tom smislu poduzete državne zaštitno-restriktivne mjere predstavljaju promjenu redovnih okolnosti u poslovnom svijetu,
- ▶ u pogledu **razdoblja nastanka promjene okolnosti** bitno je da je promjena okolnosti nastupila nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora,
- ▶ **izvanrednost, nepredvidivost, nesavladivost i neizbježnost** – objektivna nepredvidivost u kontekstu poslovnog odnosa u kojem se nalazite odnosno onaj kojeg nije mogla ni morala predvidjeti savjesna ugovorna strana – ovdje je poseban naglasak stavljen na činjenicu da je nastali događaj bio nepredvidiv u vrijeme sklapanja ugovora,
- ▶ te naposljetku, da su **posljedice promijenjenih okolnosti** takve da je ispunjenje obveze postalo pretjerano otežano za jednu od ugovornih strana ili bi joj nanijelo teške gubitke – ova pretpostavka ovisi o svakom konkretnom pravnom poslu i položaju ugovornih strana, te ju je potrebno posebno detaljno analizirati u svakom pojedinom slučaju.

## Predstavljaju li pandemija koronavirusa i poduzete mjere promijenjenu okolnost?

Imajući u vidu situaciju s koronavirusom te državne mjere koje su donesene radi suzbijanja širenja zaraze razumna je pretpostavka da se iste mogu okarakterizirati kao promijenjene okolnosti koje mogu utjecati na ugovor o zakupu poslovnih prostora.

Međutim, postavlja se i pitanje posljedica tih promijenjenih okolnosti, odnosno pitanje dokazivanja da je ispunjenje obveze zakupniku pretjerano otežano ili da bi mu isto nanijelo teške gubitke.

U tom slučaju važno je sagledati u cijelosti utjecaj promijenjenih okolnosti na položaj pojedine ovisi od slučaja do slučaja.

Bitno je za napomenuti da je ugovorna strana koja je pogođena promijenjenim okolnostima, te koja planira konzumirati subjektivna prava radi nastanka tih okolnosti, dužna **obavijestiti** drugu stranu o svojoj namjeri čim sazna da su takve okolnosti nastupile. Ako to ne učini, ta ugovorna strana odgovara za štetu koju je druga strana pretrpjela zbog toga što joj zahtjev nije bio na vrijeme priopćen.

## Pravne mogućnosti ugovornih strana u slučaju promijenjenih okolnosti?

Nakon što se utvrdi ispunjenje svih ranije navedenih okolnosti, ugovorna strana koja je pogođena promijenjenim okolnostima ima na raspolaganju dvije opcije:

1. zatražiti da se ugovor o zakupu poslovnih prostora izmijeni, ili
2. zatražiti raskid ugovora o zakupu poslovnih prostora.

Neovisno o gore navedenim mogućnostima, valja spomenuti da su pojedine jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donijele odluke prema kojima zbog nastale situacije uzrokovane pandemijom koronavirusa, u određenom razdoblju neće naplaćivati ili će odgoditi naplatu komunalnih i drugih javnih obveza kao i zakupnine za poslovne prostorije koje su u njihovom vlasništvu.

### Savjet:

Zatražite pomoć internog pravnog tima ili vanjskih pravnih savjetnika (odvjetnika) vezano uz postojanje takvih odluka donesenih od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

# Izmjena ugovora o zakupu uslijed promijenjenih okolnosti

Ako jedna ugovorna strana predloži izmjenu ugovora o zakupu poslovnog prostora uslijed promijenjenih okolnosti (u pravilu je to zakupnik, no može biti i zakupodavac), druga ugovorna strana mora pristati na izmjene ugovora kako bi te izmjene bile valjane. Naime, izmijenjeni ugovor zapravo predstavlja novi pravni posao odnosno izmjenu postojećeg na koju moraju pristati obje ugovorne strane. Bez suglasnosti objiju ugovornih strana izmjena ugovora nije moguća niti bi ista bila obvezujuća za ugovornu stranu koja takvu izmjenu ne prihvaća. U pravilu, ova opcija bi trebala imati prednost pred raskidom.

Ako se ugovorne strane ne usuglase oko izmjene ugovora, ugovorna strana koja traži izmjenu može zatražiti putem nadležnog suda da svojom odlukom izmijeni ugovor.

Pritom, sud nije vezan strogim formalnim pravilima, već je dužan voditi računa o općim načelima obveznog prava, kao što je načelo savjesnosti i poštenja. Sud bi osobito trebao voditi računa o svrsi samog ugovora, podjeli rizika, trajanju i djelovanju izvanrednih okolnosti te o interesima objiju ugovornih strana.

Dakle, ugovor o zakupu se može izmijeniti u svim ugovornim odredbama s ciljem da ispunjenje ugovora za ni jednu ugovornu stranu ne bude pretjerano otežano ili da joj se ispunjenjem ugovora ne nanese pretjerani gubitak.

U tom smislu može doći do izmjene odredbi o predmetu zakupa (npr. smanjenje zakupljene površine), iznosu zakupnine (smanjenje ili povećanje zakupnine), načinu i rokovima plaćanja zakupnine (odgoda ili obročna otplata) i dr.

Konkretne izmjene moraju biti prihvaćene od strane objiju ugovornih strana ili pak određene pravomoćnom sudskom odlukom.



## Korisnost pregovaranja ugovornih strana o novim uvjetima zakupnog odnosa

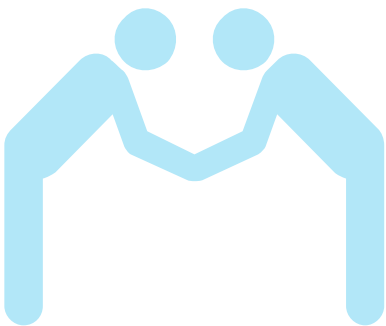
Pregovori se zasnivaju na međusobnoj komunikaciji radi postizanja određenih ciljeva. Sasvim je jasno da su novi tržišni uvjeti izazvani koronavirusnom bolešću COVID-19 utjecali na to da se interesi ugovornih strana mijenjaju, te da će u narednom vremenskom razdoblju biti posebno izražena potreba pregovaranja.

Razumno je za pretpostaviti da će smanjivanjem potražnje padati i promet zakupnika, ali time i potencijalno vrijednost zakupodavčeva prostora.

Stoga, u tom smislu postoji potreba otvaranja kreativnih mehanizama kojima bi ugovorne strane sadašnju neizvjesnost u zakupnim odnosima barem pokušale dovoljno precizirati i to npr. trenutnim sniženjem zakupnine, ali i (mogućim) povećanjem ako se ponovo uspostavi ista razina prihoda, čime se omogućuje bolja kontrola *cash-flow-a*.

### Savjet:

Zatražite pravnu pomoć internog pravnog tima ili vanjskih pravnih savjetnika (odvjetnika) u vezi pregovora oko mogućih i dopuštenih modela izmjene ugovornih uvjeta.





# Raskid ugovora o zakupu uslijed promijenjenih okolnosti

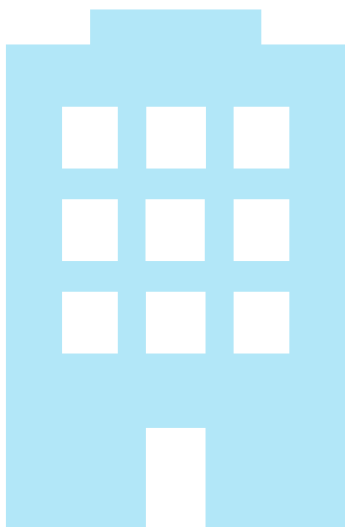
Alternativno, u slučaju da je nemoguće postići sporazum obiju ugovornih strana o izmjenama ugovora, moguće je tražiti i raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Do raskida ugovora može doći ili sporazumno ili temeljem konstitutivne sudske odluke.

Međutim, ugovor se neće raskinuti ako druga ugovorna strana ponudi ili pristane da se odgovarajuće odredbe ugovora pravično izmijene. U tom slučaju ugovorna strana koja nije inicirala raskid može održati ugovor na snazi, a druga ugovorna strana se tome ne može protiviti.

Dodatno, treba imati na umu da u slučaju raskida ugovora ugovorna strana koja je raskid zahtijevala mora drugoj strani naknaditi pravičan dio štete koju ova trpi zbog toga.

Stoga, svakako preporučamo napraviti kvalitetnu analizu isplativosti ovakvog prijedloga prije donošenja odluke o izmjeni ili raskidu konkretnog ugovora o zakupu poslovnog prostora.



# Zaključak

Mišljenja smo kako se trenutačna situacija uslijed pandemije uzrokovane koronavirusnom bolesti COVID-19 te uvedene restriktivne mjere nadležnih državnih tijela koje se provode s ciljem sprječavanja daljnjeg širenje zaraze, načelno mogu okarakterizirati kao izvanredne (promijenjene) okolnosti uslijed kojih je načelno moguće tražiti izmjenu ili raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Međutim, ovisno od slučaja do slučaja, postoji mogućnost da klauzula *rebus sic stantibus* nije uvijek primjenjiva na zakupni odnos jer je razdoblje tijekom kojeg zakupnik nije u mogućnosti koristiti prostor samo privremeno i postoje mogućnosti umanjivanja štete (npr. orijentacija na web kanale prodaje i sl.). Ipak, nikako ne bismo *a priori* isključili primjenu tog instituta, bez obzira što nije do kraja izvjestan uspjeh takvih parnica (pogotovo što još uvijek nije poznato koje će biti krajnje posljedice koronavirusne bolesti COVID-19 kako na dužu blokadu rada, tako i na učinke na strani potražnje).

U svakom slučaju, prije poduzimanja konkretnih odluka vezanih uz ugovor o zakupu poslovnog prostora, potrebno je napraviti detaljnu analizu svih okolnosti koje utječu na primjenu pravila *rebus sic stantibus*.

Također, ugovorna strana koja je pogođena trenutnom situacijom i trpi određene negativne posljedice bi trebala prilikom predlaganja izmjene ugovora o zakupu dostaviti drugoj ugovornoj strani valjane dokaze kojima dokazuje da je ispunjenje tog ugovora za nju postalo pretjerano otežano ili da će joj isto nanijeti pretjerano veliki gubitak.

Ukoliko i nakon predočenja svih dokaza druga ugovorna strana nije voljna prihvatiti argumente i pristati na izmjenu ugovora o zakupu, ugovorna strana koja je izmjenu predložila može pokrenuti odgovarajući postupak pred nadležnim sudom.

Raskid ugovora mora biti krajnja mjera te prije pokretanja sudskog postupka zbog utvrđenja raskida ugovora o zakupu ugovorna strana koja trpi štetu mora detaljno analizirati sve moguće posljedice raskida ugovora i činjenicu da u slučaju spora mora biti u mogućnosti dokazati da je raskid ugovora bila jedina mogućnost. No, čak i u slučaju ako sud utvrdi da su ispunjeni uvjeti za raskid ugovora, postoji mogućnost određivanja pravične naknade drugoj ugovornoj strani.

Dakle, poželjno je ovim slijedom nastojati ostvariti svrhu navedenog instituta, a sve s ciljem da ugovorna strana koja je pogođena izvanrednim okolnostima pokuša svoju ugovornu poziciju u zakupnom odnosu prilagoditi novonastaloj situaciji prouzročenoj širenjem koronavirusne bolesti COVID-19.

Kontaktirajte nas u  
slučaju pitanja na naš  
e-mail za podršku (0-24):

[coronadesk@bmwc.hr](mailto:coronadesk@bmwc.hr)

