

ИЗВОРНИ НАУЧНИ ЧЛАНАК (ORIGINAL SCIENTIFIC PAPER)

ДЕЈСТВО ИЗВРШНОГ ПОСТУПКА НА ЗАКУП
ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРАЈована Пушац¹*Адвокатска канцеларија**Факултет правних наука Паневропског
Универзитета "Апеирон" Бања Лука*

Апстракт: У овом раду аутор испитује правну одрживост решења из Закона о извршном поступку према којем закуп пословног простора (пословних зграда, пословних просторија, гаража) престаје уколико није био уписан у јавни регистар пре стицања заложног права. Имајући у виду да закупчево право бива умногоме специфично након што му је пословни простор предат у посед, јер оно тада више нема карактер обичног потраживања, већ коришћења, а посебно имајући у виду статус закупца који му у том стадијуму обезбеђују и посебни (Закон о закупу пословних зграда и просторија) и општи пропис (Закон о облигационим односима), нема сумње да је свим осталим прописима, па тако и Законом о извршном поступку, морала бити уважена правна природа овог института. То нарочито крај чињенице да такве позитивне примере затичемо у суседним законодавствима.

Кључне речи: закуп, право коришћења, пословни простор, извршење на непокретности, упис у јавни регистар.

1. ПОЈАМ ЗАКУПА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Закуп пословног простора у основи је класичан облигациони контракт настао еволуцијом правила основног уговора о закупу и прилагођавањем општих правила особеном предмету овог контракта. Њиме се закуподавац обавезује да закупцу преда одређени пословни простор на коришћење, а купац се обавезује да му за то плаћа уговорену закупнину, као и да,

¹ Доктор правних наука, адвокат из Бањалуке и ванредни професор, e-mail: jovana.pusac@jp-lawoffice.com.

по престанку уговора, врати пословни простор закуподавцу.² Реч је о посебној врсти закупног односа који се због својих специфичних обележја издвојио у посебну, а у неким правним системима, и самосталну нормативну целину. Заправо, то је случај са свим земљама бивше Југославије изузев Републике Србије и Републике Македоније где се у области закупа пословног простора још увек примењују општа правила закупа из Закона о облигационим односима.

Наш законодавац познаје две врсте пословних објеката: пословне зграде и пословне просторије, при чему се под *пословном зградом* сматра зграда намењена за вршење пословних делатности ако се претежним делом користи у ту сврху.³ *Пословном просторијом* се, без обзира да ли се налази у пословној или стамбеној згради, сматра једна или више просторија намењених вршењу пословних делатности које, по правилу, чине грађевинску целину и имају засебан главни улаз.⁴

Ипак, чини се да је *пословни простор* најадекватнији заједнички израз за све типове пословних објеката (пословне зграде, пословне просторије, гараже и гаражна места) који се дају у закуп.⁵ Отуда ћемо се и ми током овог истраживања држати тог унитарног израза.

² Детаљније в. Јована Пушац, *Уговор о закупу пословних зграда и просторија* (Лакташи: Графомарк, 2025), 24-30.

³ В. чл. 2. ст. 1. Закона о закупу пословних зграда и просторија, „Службени лист СР БиХ”, бр. 33/77, 12/87, 30/90 и 7/92, у даљем тексту: ЗЗПЗП. Овај пропис се у Републици Српској примењује на основу чл. 12. Уставног закона за провођење Устава Републике Српске, „Службени гласник РС”, бр. 21/92. Другачију дефиницију пословне зграде садржи Закон о одржавању зграда, „Службени гласник РС”, број 101/11, чл. 3. ст. 1. тач. б): „Пословна зграда је зграда у којој је најмање један посебан део намењен обављању пословних делатности и са њом чини грађевинску или функционалну целину“.

⁴ Идентично одређење пословне просторије садржи и чл. 3. ст. 1. тач. њ) Закона о одржавању зграда.

⁵ немачкој пракси постоје и тзв. мешовити уговори о закупу пословног простора којим су, као предмет закупа, обједињене и пословне просторије и стамбени део (нпр. апартмани и ресторани, канцеларије и смештај за хонорарце). Међутим, није дозвољено користити стамбене делове у пословне сврхе ако би то према осталим закупцима изазвало неприхватљиве поремећаје или би допринело оштећењу закупљене непокретности (Регионални суд у Хамбургу, WuM 1993, 188). В. Michael Mütze, Thomas Senff, Jutta C. Möller, *Real Estate Investments in Germany: Transactions and Development* (London – New York: Springer Berlin, Heidelberg 2012), 180.

⁵ В. Дамир Контреџ, „Закуп као институт обвезног и стварног права“, *Зборник Правног факултета Свеучилишта у Ријеци*, 37, 1(2016):655-656., Јасна Брежански, „Закон о закупу и продаји пословног простора: примјена у пракси“, *Зборник Правног факултета Свеучилишта у Ријеци*, 26, 1(2005):528., Младен Павловић, „Актуалности закупа пословног простора“, *Хрватска правна ревија*, 2, 7(2002): 69-70.

2. ПОЗИТИВНОПРАВНО УРЕЂЕЊЕ ЗАКУПА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Закуп пословног простора у правном систему Републике Српске регулисан је Законом о закупу пословних зграда и просторија, као прописом *lex specialis* и Законом о облигационим односима Републике Српске,⁶ као прописом *lex generalis*. Тако је одредбом члана 568. Закона о облигационим односима нормирано да се одредбе главе XI тог Закона неће примењивати на закупе уређене посебним прописима. Премда би, према нашем уверењу, ова одредба требало да буде прецизнија: “На закуп уређен посебним прописима примењују се одредбе ове главе у питањима која нису уређена тим прописима”.

Када се у овом облигационом односу, као контрахенти или макар само један од њих, нађу *субјекти јавног права* (држава и њени деривати - државни органи, јединице локалне самоуправе, предузећа, установе и друге организације којима су поверена јавна овлашћења), тада се поред наведених аката, и као *lex specialis* у односу на њих, примењују посебни законски и подзаконски акти попут Закона о локалној самоуправи Републике Српске, Одлуке о начину располагања пословним зградама, пословним просторијама и гаражама у својини Града Бања Лука, Правилника о поступку издавања у закуп пословних зграда, пословних просторија и гаража својини Града Бања Лука, Одлуке Скупштине Града Бања Лука о почетној цени закупнине за пословне зграде, пословне просторије и гараже.

Чињеница је да постојеће законско решење о закупу пословног простора у Републици Српској, где је још увек на снази закон бивше Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине из 1977. године са последњим новелама учињеним пре више од тридесет година,⁷ није одговарајуће, јер не иде у корак с временом и потребама тржишне привреде. Ово посебно добија на значају када се узме у обзир да су, изузев Републике Србије и Македоније,⁸ све остале земље бивше Југославије, у недавној прошлости, било посебним правилима унутар Закона о облигационим односима (Црна

⁶ Закон о облигационим односима, „Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, број 17/93, 3/96, 39/03, 74/04, у даљем тексту: ЗОО.

⁷ Иста је ситуација и са Федерацијом БиХ где је, такође, још увек на снази Закон о закупу пословних зграда и просторија, „Службени лист СР БиХ“, бр. 33/77, 12/87, 30/90, као и „Службени лист Р БиХ“, бр. 7/92, 3/93 и 13/94, који се, као федерални закон, примењује на основу члана IX.5. Устава Федерације БиХ.

⁸ У Републици Србији је све до 1992. године у примени био Закон о закупу пословних зграда и просторија, „Службени гласник СР Србије“, бр. 20/77, 37/77, 21/90 који је 17. марта 1992. године стављен *ad acta*. Од тада је за ову материју меродаван Закон о облигационим односима, „Службени лист СФРЈ“, бр. 29/78, 39/85, 45/89 –УСЈ и 57/89, „Службени лист СРЈ“, бр. 31/93, „Службени лист СЦГ“, бр. 1/03 - УП, „Службени гласник РС“, бр. 18/20.

Гора), било посебним законом (Хрватска, Словенија) уредиле област закупа пословног простора.⁹

Институт закупа пословног простора заузима значајно место и у упоредним правним системима према је углавном регулисан у оквиру општих правила о закупу.¹⁰

Имајући у виду да се у Републици Српској упориште за оздрављење привредног сектора, а тиме и постепеног, системског опоравка земље у целини, налази управо у подршци и јачању малих и средњих предузећа, те предузетништва као основног покретача развоја сваке привреде и најзначајнијег стуба регионалног развоја, то би, свакако, прва у низу мера требало да буде промена односа према овом сектору привреде. Предуслов за то је, несумњиво, везан за стварање одговарајућег или боље речено, измену постојећег правног амбијента. Осим упрошћавања административних процедура и регулаторних препрека¹¹ које су први камен спотицања на том путу, корпус правних реформи требало би да чини и одговарајуће законско прилагођавање потребама привредног сектора. Једну од тих реформских карика чини и нова законска регулатива закупа пословног простора.¹²

⁹ Македонији је област закупа у којем се као закуподавац појављује Република Македонија уређена Законом о продаји и закупу пословних зграда и просторија Републике Македоније, „Службен весник РМ“, бр. 13/13 до 98/19, док се у осталим случајевима примењују општа правила о закупу из Закона о облигационим односима, „Службен весник РМ“, бр. 18/01 до 209/24.

⁹ У Црној Гори је Законом о облигационим односима нормирана област закупа пословног простора, „Службени лист ЦГ“, бр. 47/08, 4/11 и 22/17, чл. 637. до 655.

⁹ Хрватској је на снази Закон о закупу и купопродаји пословног простора, „Народне новине“, бр. 125/11, 64/15, 112/18 и 123/24, при чему се, као општи пропис, примењује Закон о обвезним односима, „Народне новине“, бр. 35/05 до 155/23.

⁹ Словенији је на снази пречишћен текст Закона о пословним зградама и пословним просторијама, „Урадни лист СРС“, бр. 18/74, 34/88, „Урадни лист РС“, бр. 32/00, 102/02-УС и 87/11, као и Облигацијски законик – ОЗ, „Урадни лист РС“, бр. 97/07-пречишћен текст и 64/16-УС, који се примењује супсидијарно.

¹⁰ В. чл. 253. до 304. Швајцарског Законика о облигацијама, § 1090 до 1121. Аустријског грађанског законика, § 535 до 597. Немачког грађанског законика, чл. Л. 145-1 до Л. 145-60. Француског трговачког законика, чл. 1571 до 1614. Италијанског грађанског законика и Италијански Закон о закупу (*Legge 27 luglio 1978, n. 392*), чл. 606. до 625. и чл. 650. до 655. Руског грађанског законика.

¹¹ „Регулаторна препрека представља сваки захтев и трошак везан за пословање, наметнут од стране јавне администрације на основу закона, уредбе сличних прописа.“ European Commission, Report of the Expert Group, *Models to Reduce the Disproportionate Regulatory burden on SMEs*, Brussels (Belgium: 2007), 15.

¹² Најбољи пример је Хрватска у којој је, након дисолуције Југославије, још 1996. године донесен Закон о закупу и продаји пословног простора, „Народне новине“, бр. 91/96, 124/97, 174/04 и 38/09. Данас је на снази нови и модерно конципиран Закон о закупу и купопродаји пословног простора који је на снази од 14.11.2011. године. Но, приметно је да са последњим новелама из 2024. године, које се у највећој мери односе на давање у закуп пословног простора који је у власништву Републике Хрватске, односно јединица локалне или регионалне самоуправе, путем друштва Државне некретнине д.о.о., умногоме изгубљен карактер оног практичног, једноставног и сажетог акта по чему је у региону то био јединствен пример нормирања закупа пословног простора. Било би знатно

3. ДВА СТАДИЈУМА УНУТАР ЗАКУПНОГ ОДНОСА

Уговор о закупу пословног простора је двострано обавезан уговор из којег настају узајамна права и обавезе између закуподавца и закупца. Закуподавац се обавезује да закупцу преда на коришћење пословни простор, да га одржава у стању подобном за употребу ради које је уговор закључен и да штити закупца од евентуалних правних и материјалних недостатака. Заузврат, купац се обавезује да чува и користи пословни простор саобразно уговору, да плаћа закупнину и да, по престанку закупа, врати пословни простор закуподавцу.¹³

Посматрано са становишта тренутка у којем је конституисано правно дејство овог уговора, могуће је уочити да закуподавчеве обавезе немају исти значај и не настају истовремено са обавезама закупца. Тако је унутар закупног односа могуће јасно разграничити два стадијума: један, који настаје закључењем уговора и траје до предаје пословног простора закупцу, и други, који настаје моментом ступања закупца у посед и траје све до престанка овог уговорног односа.

У првој, претходној фази, постоји само једна обавеза закуподавца да преда ствар закупцу и само једно право закупца да захтева предају ствари. Остале закуподавчеве обавезе не постоје у овој фази. Оне могу бити предвиђене у уговору о закупу, али су притајене и почињу да бивају актуелне тек после извршене обавезе предаје.¹⁴ С друге стране, у овом првом стадијуму не постоји ниједна обавеза закупца. Тако, на пример, он неће бити дужан да плаћа закупнину од тренутка када је уговор закључен, већ од момента кад му пословни простор буде предат у државину. У том смислу је и актуелна судска пракса.¹⁵ Међутим, обавеза плаћања закупнине настаје

целисходније да је закуп пословног простора са јавноправним субјектима уређен посебним прописом уз супсидијарну примену Закона о закупу и купопродаји пословног простора.

¹³ Иста права и обавезе из овог уговора важе и у енглеском праву, в. Denise Artis, John Houghton, *Land Law* (London: Blackstone, 1998), 197. Детаљно о правима и обавезама субјеката из уговора о закупу пословног простора у немачком праву, в. Renz Werner, *Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters von Geschäftsräumen* (Norderstedt: Books on Demand, 2010), као и Ernst Führich, *Wirtschaftsprivatrecht: Bürgerliches Recht, Handelsrecht, Gesellschaftsrecht* (München: Vahlen, 2012).

¹⁴ Миодраг Орлић, „Закуп“, ауторизована одредница у *Енциклопедији имовинског права и права удруженог рада, том I-III* (Београд: 1978), 923.

¹⁵ „Ако закуподавац није испунио своје обавезе преузете уговором о закупу, укључујући и предају предмета закупа закупопримцу, не може с успјехом истаћи захтјев закупопримцу да он испуни своју обавезу из тог уговора, односно да плати закупнину”, пресуда Врховног суда Републике Српске, 57 0 Пс 003165 11 Рев од 5.2.2013. год., <https://pravosudje.ba/vstvfo-api/vijest/download/21921>, приступљено 6.12.2025.

од часа када је закупац пословни простор фактички могао да користи без обзира да ли је он то заиста и чинио.¹⁶

Окончањем првог стадијума, односно предајом пословног простора у државину закупцу, долази до промена и у закупчевом праву и у закуподавчевој обавези. Закупчево право више нема карактер потраживања већ коришћења.¹⁷ У овом стадијуму закупчево право је знатно јаче и то не само према закуподавцу, него и према прибавиоцу који своје право изводи од закуподавца. Он сада, не само да има стварноправну, државинску заштиту како у односу на трећа лица, тако и у односу на закуподавца, већ своје право може супротставити и прибавиоцу са истом оном ефикасношћу којом то могу чинити титулари стварног права, и то независно од прибавиоачеве савесности.¹⁸ Иако поједини писци управо из овог обележја закупа изводе његов стварноправни карактер (професор Водинелић), не треба изгубити из вида да је овлашћење закупца на коришћење закупљене ствари последица уговорног односа са закуподавцем и да се врши на основу уговора, посредством закуподавца, а не непосредно на основу закона.¹⁹

У средишту нашег истраживања је други стадијум закупа, односно његов статус након што је пословни простор предат закупцу на коришћење. Такође, за потребе анализе главног питања којим се овај рад бави, нужно је претходно указати на обавезну форму овог уговора.

¹⁶ „Када закуподавац преда закупцу закупљену ствар, закупац је у обавези да почне са плаћањем закупнине, без обзира да ли закупљену ствар користи, јер о коришћењу закупљеног пословног простора одлучује закупац, а не закуподавац.“ Пресуда Врховног суда Србије, Прев. 262/04 од 30.9.2004. год., *Збирка актуелне судске праксе, Пословни биро*, 2013, Београд, стр. 561, одлука бр. 1345. Сличан је став заузео и Виши привредни суд у Београду у пресуди Пж. 129/97 од 24.12.1997. год., *Билтен бр. 2/98*, 52: „Ако је уговор о закупу закључен и закупац ступио у посед закупљених просторија, обавезан је плаћати уговорену закупнину без обзира што од надлежног органа није добио дозволу за рад, а предметне просторије су и даље остале у поседу закупца.“

¹⁷ Упор. Миодраг Орлић, „Правна природа закупа“ (*докторска дисертација*, Правни факултет у Београду, 1974), 186. „То право коришћења је слично плодоуживаоачем праву јер је уперено непосредно на ствар, и по томе би закупчево право могло имати стварноправни карактер (...). Међутим, између закупчевог права на једној страни и стварних права коришћења на другој страни, постоје извесне разлике. Закупчево право коришћења мање је чврсто и поуздано него што је то случај са стварним правима коришћења. Наиме, оквир у коме закупац има право да користи закупљену ствар одређен је уговором о закупу, док су оквири права коришћења плодоуживаоца одређени законом, и на тај начин пружају већу правну сигурност.“ *Ibid.*, 269. Друга слабост закупчевог права огледа се у правној моћи закуподавца да у сваком тренутку, уз поштовање отказног рока, утиче на престанак закупчевог права коришћења, путем отказа, при чему се могућност давања отказа сматра једним од обележја облигационих права. „Ова слабост закупчевог права коришћења произилази из претходне. Наиме, закупчево право коришћења настаје после предаје, али на основу уговора о закупу. (...) То показује да се закупчево право коришћења није издвојило и осамосталило у односу на уговор о закупу, већ остаје трајно везано за његова правна дејства.“ *Ibid.*, 271.

¹⁸ В. чл. 591. ЗОО.

¹⁹ О томе да ли уговор о закупу пословног простора има облигационоправну или стварноправну природу, детаљније Пушац, *Уговор о закупу пословних зграда и просторија*, 62-79.

4. ФОРМА УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

4.1. Законска форма

У правном систему Републике Српске уговор о закупу пословног простора је формалан уговор будући да се за његов настанак, под претњом ништавости, захтева писмена форма (*forma ad solemnitatem*).²⁰ Како се сврха ове форме испољава у заштити интереса самих уговорних страна (приватни интереси), произилази да је могућа конвалидација уговора који оскудева писменом формом, разуме се, под законом прописаним условима.²¹

4.2. Уговорена форма

По вољи уговорних страна, уговор о закупу пословног простора може бити закључен и у форми јавне исправе. Ова форма има сврху само уколико је уговор снабдевен клаузулом извршности (*clausulae exquendi*), дакле, уколико истовремено представља извршну исправу,²² јер тада погодује закуподавцу обезбеђујући његово потраживање према закупцу, и то не само у погледу закупнина, већ и свих осталих доспелих новчаних обавеза. Наиме, клаузула извршности подразумева да је купац уговором пристао на непосредно принудно извршење на својој целокупној имовини без одлагања, што имплицира да, у случају осујећења потраживања, закуподавац може непосредно ради наплате покренути извршни поступак против закупца, уместо да, по уобичајеној процедури, покреће најпре парнични, па тек потом извршни поступак. Истина, „ова форма је сложенија и строжија, па према томе представља остварење формализма у већем степену него што је то случај код нпр. обичне писмене форме. Али треба приме-

²⁰ В. чл. 11. ст. 1. и ст. 4. ЗЗПЗП. У пракси се правило о форми овог уговора погрешно тумачи у случају када се као закуподавац јавља физичко лице. Тако се сматра да потпис овог лица треба да буде оверен од стране надлежног општинског органа или нотара, а ако се ради о закуподавцу који је правно лице, довољан је печат и потпис законског заступника тог правног лица. Но, важно је нагласити да пропуштање оверавања потписа ма које уговорне стране не утиче на пуноважност уговора, јер Закон не захтева такву форму. Сем тога, не треба изгубити из вида да „овером потписа на приватној исправу, јавни орган потврђује само аутентичност потписа, али не и истинитост садржаја исправе“, Гордана Станковић, Ранка Рачић, *Парнично процесно право* (Требиње: Графокомерц, 2008), 390.

²¹ Детаљније о форми овог уговора у нас и у упоредноправним системима, в. Пушца, *Уговор о закупу пословних зграда и просторија*, 48-53, 146-150.

²² Према чл. 76. Закона о нотарској служби у Републици Српској, „Службени гласник РС“, бр. 28/21, нотарски обрађене исправе су извршне исправе уколико су сачињене у прописаној форми и ако су сачињене о неком праву потраживања које има за предмет плаћање одређене суме новца или давање одређене количине других замењивих ствари или вредносних папира, а дужник је у исправу пристао на извршење без одлагања, па за извршност таквих исправа није потребна никаква даља активност извршног суда.

тити да разлика која се огледа у пооштреном захтеву форме не повлачи и разлику на плану јачег правног дејства ових у односу на друге уговоре“.²³

Ипак, треба имати у виду да нотарска форма уговора о закупу пословног простора у Републици Српској првенствено заштићује интересе закуподавца, док интересе закупца само у погледу одређеног новчаног потраживања које би евентуално имао према закуподавцу (нпр. потраживања по основу унапред плаћених obroка закупнине који се враћају по престанку закупа, депозита датог у сврху обезбеђења некретнине од евентуалне штете, и сл.). Наиме, у овом правном систему непосредно се могу извршити само оне обавезе дужника које гласе на предају „новца, одређене количине других замењивих ствари или вредносних папира“,²⁴ али не и оне обавезе које гласе на предају ствари *in species*. Овакво решење не заслужује позитивну оцену, јер уговорнике који, по основном постулату облигационог права, уживају равноправност у контрактуалним односима, видно ставља у неравноправан положај тиме што се у двострано обавезним уговорима обавеза оне уговорне стране која не гласи на новчано потраживање (нпр. обавеза продавца, закуподавца, посленика, извођача радова, и сл.), не може подврћи принудном извршењу услед овог законског ограничења, док је то могуће у односу на ону страну чија обавеза гласи на предају новца, одређене количине других генеричких ствари или вредносних папира (нпр. обавеза купца, закупца, наручиоца). Стога би у том смислу требало унети новеле у наш нотарски пропис по узору на решење Републике Србије.²⁵

5. СТАТУС ЗАКУПА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ИЗВРШНОМ ПОСТУПКУ

5.1. Закуп у извршном поступку у Републици Српској и Федерацији БиХ

Извршење представља најчешће последњу, али и најзначајнију фазу у поступку реализације заштите одређеног права. Оно представља остварење

²³ Слободан Перовић, *Формални уговори у грађанском праву* (Београд: Савез удружења правника Југославије, 1964), 66. Исто в. Живомир Ђорђевић, Владан Станковић, *Облигационо право, општи део* (Београд: Савремена администрација, 1976), 195.

²⁴ В. чл. 76. Закона о нотарској служби у Републици Српској.

²⁵ Према одредби чл. 85. ст. 1. Закона о јавном бележничтву, „Службени гласник Републике Србије”, бр. 31/11 до 94/24, јавнобележнички запис је извршна исправа ако је у њему утврђена одређена обавеза на чинидбу о којој се странке могу споразумети и ако садржи изричиту изјаву обавезаног лица о томе да се на основу те исправе може, ради остварења дуговане чинидбе, по доспелости обавезе непосредно спровести принудно извршење. Ако принудно извршење не спроводи суд, јавнобележнички запис мора имати и друге посебне елементе предвиђене законом.

одређеног циља који је постављен приликом подношења захтева за заштиту субјективног права, као и реализацију одређене одлуке која је донета у том поступку.²⁶ Са становишта процесног права, извршни поступак је метод поступања којим се, применом правно регулисане принуде, остварује потраживање утврђено извршном или веродостојном исправом. Предмет извршног поступка чини, дакле, извршни захтев којим једна од странака захтева одређивање и спровођење поступка извршења,²⁷ док је предмет извршења оно на чему треба спровести извршење, тј. ствари и права на којима се може спровести извршење.²⁸

У случају када је предмет извршења непокретност извршеника, у нашем случају пословни простор у својини закуподавца, уочавамо једно непримерно законско решење. Наиме, тумачењем правила извршне процедуре²⁹ произилази да *уговор о закупу пословног простора престаје принудном продајом пословног простора осим у случају када је закуп уписан у јавне књиге (земљишне књиге, односно регистар непокретности) пре стицања заложног права или права на намирење ради чијег се остварења извршење тражи. Само у том случају, купац ступа на место закуподавца у третману стицања права својине на пословном простору.*³⁰ У свим осталим случајевима, закуп пословног простора престаје по сили Закона о извршном поступку.

Да бисмо расправили зашто је овакво законско решење подложно преиспитивању, потребно је да најпре анализирамо под којим условима закуп може бити уписан у јавне књиге.

5.2. Услови за упис закупа пословног простора у јавни регистар

У јавни регистар је дозвољен упис само дугорочног закупа, односно уговора о закупу пословног простора који је закључен на период од нај-

²⁶ Коментар Закона о извршном поступку са судском праксом и обрасцима, редактори Небојша Шаркић, Младен Николић (Београд: Службени гласник, 2006), 15.

²⁷ В. Ранко Кеча, *Грађанско процесно право* (Београд: Службени гласник, 2012), 499-500.

²⁸ Ранка Рачић, „Покретање извршног поступка“, *Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањалуци*, 32, 31-32(2010):186.

²⁹ Закон о извршном поступку, „Службени гласник РС“, бр. 59/03 до 66/18, у даљем тексту: ЗИП.

³⁰ В. чл. 76. ст. 1. ЗИП. Иста норматива је и у Федерацији БиХ. Иако законодавац користи искључиво термин „земљишне књиге“, разумљиво је да, у складу са успостављањем новог система евиденције непокретности и правима на њима, равномерно треба користити и појам „регистар непокретности“ све док окончања поступка излагања непокретности. Стога ћемо у наставку рада користити заједнички термин – јавне књиге, тј. јавни регистар.

^{Као} и у актуелном Закону о стечају Републике Српске, тако се и у Закону о извршном поступку у следећим новелама очекује брисање номотехничког појма „најам“, јер тај институт уопште не постоји у правном систему Републике Српске. Реч је о пропусту редактора који нису водили рачуна при рецепцији узорног прописа.

мање пет година.³¹ Но, таква исправа, да би била подобна за упис, треба да испуњава све законом прописане елементе, најпре да је нотарски обрађена, као и да садржи безусловну и неорочену изјаву (*clausula intabulandi*) закуподавца о дозволи уписа права закупа.³² Поред тога, потребно је да је закуподавац истовремено и сопственик непокретности, а не само њихов држалац.³³

Познато је да облигациона права делују искључиво *inter partes*, но уписом у јавне евиденције она стичу дејство *erga omnes*, као и сва својства књижних права за која вреде начела земљишнокњижног права, а првенствено начело публицитета (нико се не може позивати на то да није знао, нити је могао знати да на пословном простору постоји право закупа). Како је реч о нетипичним уписима, у нашем законодавству није прописано у који одељак (лист) се уписује дугорочни закуп, као облигационо право, али је правно логично да је реч о теретном (В) листу, јер засновани закуп представља ограничење за власника непокретности.³⁴

Ипак, наше истраживање указује да у регистрима непокретности Републике Српске до данас није затражен ниједан упис уговора о закупу.

5.3. Проблематика обавезног уписа закупа у јавни регистар

Нормирајући обавезан упис закупа пословног простора у јавне књиге, као услов његове отпорности у случају принудне продаје, законописац је потпуно игнорисао правну природу овог института.³⁵

Наиме, најпре је посебним прописом предвиђено да закуп „надживљује“ продају пословног простора: *Закуп не престаје кад треће лице куповином или по другом основу стекне од закуподавца зграду или посебни део зграде*

³¹ „На непокретностима се уписује право закупа закључено на период не краћи од пет година“, чл. 93. ст. 1. тач. ж) Закона о премеру и катастру Републике Српске, „Службени гласник РС“, бр. 6/12 до 63/25-УС, даље: ЗПК РС.

³² В. чл. 103. ст. 4. и чл. 104. ЗПК РС.

³³ Закуп пословног простора може да заснује не само сопственик непокретности, већ и закуподавац који има закониту и савесну државину на предмету закупа, јер се закупом преноси само право коришћења, тј. само државина.

³⁴ На пример, у хрватском законодавству је прописано да се у теретовницу уписују стварна права којима је оптерећено земљишнокњижно тело или идеални део неког сувласника, као и права стечена на овим правима, право назадкупа, првокупа, најма и закупа те она ограничења располагања земљишнокњижним телом или сувласничким делом којима је подвргнут свагдашњи власник оптерећеног добра, в. чл. 24. став 1. Закона о земљишним књигама, „Народне новине“ бр. 63/19, 128/22, 155/23 и 127/24.

³⁵ У упоредном законодавству, једино у аустријском праву продаја раскида закуп осим уколико је уговор о закупу уписан у јавне књиге. У том случају, купац има право да користи закупљену ствар све до истека предвиђеног рока, а уколико је дужан да ствар преда и раније, купац има право на накнаду штете од закуподавца, в. §1120 Аустријског грађанског законика.

у којој се налазе закупљене просторије. У том случају треће лице ступа у права и обавезе закуподавца.³⁶

Потом је и општим правилима о закупу предвиђена његова отпорност: *У случају отуђења ствари која је пре тога предата неком другом у закуп прибавилац ствари ступа на место закуподавца те после тога права и обавезе из закупа настају између њега и закупца. Прибавилац не може захтевати од закупца да му преда ствар пре протекла времена за које је закуп уговорен, а ако трајање закупа није одређено ни уговором ни законом, онда пре истека отказног рока. За прибавиоачеве обавезе из закупа према закупцу одговара преносилац као солидарни јемац.*³⁷

Из наведеног општег законског правила произилази да је закупчев положај знатно ојачан тиме што је стекао државину пословног простора пре прибавиоца.³⁸ За разлику од АГЗ, важеће решење је веома практично, јер не оптерећује јавне књиге. Као што смо раније нагласили, тренутком предаје ствари, право закупца више нема обележје обичног потраживања, већ је његово право сада знатно јаче и то не само према закуподавцу, него и према прибавиоцу који своје право изводи од закуподавца. „Штавише, прибавилац не може доказивати да није знао за постојање закупчевог права и позивати се на то да је био савестан. Чињеница што се ствар налази у државини треба да омогући да трећа лица сазнају за постојање закупчевог права. Могућност сазнања овде је очевидно изједначена са стварним сазнањем и прибавилац не може доказивати супротно.“³⁹

На овоме месту долази до изражаја правна природа закупчевог права које се преображава у тренутку испуњења основне обавезе закуподавца – предаје ствари у државину закупца. Тек када ступи у посед закупљеног пословног простора, купац своје облигационо право може супротставити свима, па тако и новом закупцу, али не зато што је његово право тиме постало стварно право, већ зато што закупчева државина, услед своје *публицитетне функције*, неоториво обавештава трећа лица о постојању уговора о закупу.⁴⁰

³⁶ В. чл. 39. ЗЗПЗП.

³⁷ Чл. 591. ст. 1. и ст. 2. ЗОО.

³⁸ Међу компаративним законодавствима, исто правило садрже §566 Немачког грађанског законика (*Kauf bricht nicht Miete*), чл. 261. и чл. 261а. Швајцарског законика о облигацијама, чл. 1625. Италијанског грађанског законика чл. 652. Руског грађанског законика, док у француском праву отуђење раскида закуп, чл. 1743. Француског грађанског законика.

³⁹ Слободан Перовић, *Коментар Закона о облигационим односима, књига II* (Београд: Савремена администрација 1995), 1067.

⁴⁰ Ово посебно када се има у виду да публицитет заснован на државини настаје истовремено када и закупчево право коришћења. С друге стране, закуподавац, као посредни држалац, нема видљиву фактичку власт на ствари, што је изузетак од правила да државина има публицитетну функцију.

У контексту наведеног, очигледно је да се Законом о извршном поступку одступа од облигационог прописа којим је на општи начин уређен уговор о закупу, али и од правила посебног закона којим је уређен закуп пословних зграда и просторија. Није јасно зашто се законодавац определио за потпуно другачије решење од оног који је предвиђао ранији Закон о извршном поступку (из 1978. године), посебно када се има у виду чињеница да потенцијалним купцима, приликом разгледања пословног простора, евентуални закупни однос не може остати непознат.⁴¹ Овим је занемарена заштита коју закупцу обезбеђују одредбе облигационог права – закупни однос постоји и након (јавне) продаје и траје онолико колико је то предвиђено уговором о закупу. Везивањем супротстављивости једног облигационог права за упис у јавне књиге ослабљена је заштита закупца, јер није за очекивати да ће закупни однос икада бити уписан у ове књиге. Сем тога, таква пракса би додатно оптеретила ионако преоптерећене јавне регистре.⁴² Истина, ваља пажљиво проценити и евентуалну могућност злоупотребе од стране извршеника - закуподавца (нпр. заснивање закупа непосредно пре покретања извршног поступка), али не видимо у чему се огледа спречавање такве евентуалне злоупотребе од стране закуподавца чији је уговор о закупу, непосредно пре стицања заложног права на пословном простору, уписан у јавни регистар. Не само да такав упис нема *ratio legis*, већ доводи у неравноправан положај закуп заснован на период нешто мањи од пет година спрам закупа који је закључен на период од пет година и један дан.

Уколико је закуп пословног простора био уписан у регистар непокретности, купац *ex lege* ступа на место закуподавца, што ће сасвим оправдано утицати на снижење цене пословног простора у току продаје, јер се исти, због уписаног терета, продаје као неусељив.

Међутим, у случају када уговор о закупу пословног простора није уписан у регистар непокретности пре стицања заложног права или права намирења ради чијег се остварења извршење тражи, закуп престаје правоснажношћу решења о досуди, уколико између купца и закупца није другачије договорено. Ранији закуподавац одговара закупцу за сву штету коју је претрпео престанком уговора, с тим што купац нема право да накнаду штете захтева у извршном поступку.⁴³ Дакле, у овом случају реч је о нор-

⁴¹ Према чл. 77. ст. 1. ЗИП, суд ће закључком одредити начин и време када лице заинтересовано за куповину непокретности може разгледати непокретност.

⁴² Више в. Асаф Дауповић, Роса Обрадовић, Мелиха Повлакић, Феђад Заһирагић и Милорад Живановић, *Коментар Закона о извршном поступку у Федерацији БиХ и Републици Српској* (Сарајево: Савет Европе, Европска комисија 2005), 309.

⁴³ В. чл. 76. ст. 2 и 3. ЗИП. Правило о одштетном захтеву закупца свакако не заслужује место међу нормама извршног права будући да се такав захтев не може поставити, нити реализовати у изврш-

ми диспозитивне природе будући да се купац и закупац могу споразумети о томе да закуп не престане. За разлику од прве ситуације, када купац по сили закона ступа на место закуподавца, у овом случају он може, али и не мора преузети овај статус. Ако процени да закупни однос одговара његовим интересима, купац неће нужно захтевати нижу цену пословног простора у поступку продаје, јер ће му разлика свакако бити исплаћена кроз закупнину. Уколико се продаја врши непосредном погодбом, до снижења цене може доћи у споразуму са извршеником када преузимање закупног односа отклања одштетни захтев закупца.⁴⁴

Напоследку, Закон о извршном поступку предвиђа једно апсурдно правило према којем, иако правоснажно решење о досуди представља извршну исправу за иселење, немогућност купца да закупца исели из пословног простора на основу извршне исправе, не спречава купца да своја права по том основу остварује у посебној парници.⁴⁵ Овим је обесмишљена сврха извршне процедуре у којој суд има право на сва легитимна средства принуде и то према свим лицима у поступку, па тако и према закупцу.⁴⁶

5.4. Закуп у извршном поступку у земљама бивше Југославије

Истражујући решења суседних јурисдикција, уочили смо да су само србијански и хрватски законодавци одступили од правне природе закупа,

ном, већ једино у парничном поступку па је ова одредба ионако сувишна.

⁴⁴ Упор. Дауповић и др., *Коментар Закона о извршном поступку у Федерацији БиХ и Републици Српској*, 309.

⁴⁵ В. чл. 76. ст. 5. и 6. ЗИП.

⁴⁶ Поставља се питање како је могуће да и поред правоснажног решења о досуди и налога да се ствар преда у посед купцу, који представља извршни наслов, не дође до провођења извршења и предаје непокретности у посед купца. Извршни суд ће у том случају применити средства принуде према закупцу, иста каква би могао применити и према извршенику да је он у поседу стана. Уколико би ова средства принуде остала без успеха, никаква парница не би заштитила купца. Поставља се питање шта би он могао тражити у тој парници (који вид правне заштите)? Било би могуће поставити захтев за утврђивање да је закупни однос престао, те да има основа за иселење. Међутим, то је питање које је већ разрешио извршни суд и стога наложио иселење. По окончању те парнице пресуда би морала бити извршена иселењем закупца, што је требало бити учињено већ на основу решења о досуди. До ове ситуације уопште не треба доћи – извршни суд ће према закупцу поступити као према извршенику и допуштеном применом силе иселити из стана закупца, односно суд ће поступити у складу са одредбама чланова 110-112. односно 202-206. Закона. Евентуално би купац који је иселен или коме је наложено иселење могао у парници утврђивати постојање свог права и недопустивост извршења. Али за ову ситуацију важе правила о приговору трећег лица и та ситуација није обухваћена анализираним одредбом. В. Дауповић и др., *Коментар Закона о извршном поступку у Федерацији БиХ и Републици Српској*, 311.

⁴⁷ Републици Србији је провођење решења о досуди успешније регулисано: „Ако непосредни држалац непокретности не преда купцу државину непокретности у року који је одређен закључком о предаји непокретности, јавни извршитељ, на предлог купца, доноси закључак који се спроводи према одредбама о извршењу ради испражњења и предаје непокретности (чл. 354–358),“ чл. 195. ст. 1. Закона о извршењу и обезбеђењу, „Службени гласник Републике Србије”, бр. 106/15 до 91/25.

док црногорски, словеначки и македонски верно прате правну природу овог института.

У Републици Србији, ранија правила о извршној процедури била су у потпуности усклађена са правном природом закупа непокретности,⁴⁷ док актуелни пропис не само да одступа од нутрине овог института, већ отпорност закупа условљава писменом формом уговора уз оверу потписа уговорних страна, иако је закуп у овом праву потпуно неформалан.⁴⁸ Хрватски законодавац на истоветан начин као и наш уређује ову проблематику, како раније, тако и данас.⁴⁹

Међутим, регулатива осталих суседних држава у области извршења заслужује посебну пажњу. Тако у Црној Гори *продајом непокретности не престаје закуп те непокретности ако је пре доношења решења о извршењу закључен уговор о закупу и непокретност предата у државину закупцу. Купац ступа у права и обавезе закуподавца.*⁵⁰

У Словенији *закупни однос не престаје продајом ствари која је предмет закупа. Купац ступа у права и обавезе закуподавца. Но, ако је закупни однос заснован након што је стечено заложно право повериоца или земљишни дуг на непокретности, купац може, без обзира на законске и*

⁴⁷ Продајом пословне зграде или пословне просторије не престаје закуп те зграде, односно просторије ако је пре доношења решења о извршењу непокретност предата у државину закупцу. Купац ступа у права и обавезе закуподавца, чл. 108. Закона о извршном поступку, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 125/04. И каснији закон је задржао истоветну суштину мада са другачијом терминологијом: Продајом непокретности не престаје закуп непокретности, ако је пре доношења решења о извршењу закључен уговор о закупу и непокретност предата у државину закупцу. Купац ступа у права и обавезе закуподавца, чл. 112. Закона о извршењу и обезбеђењу, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 31/11 до 139/14.

⁴⁸ Продајом непокретности не престаје закуп на њој ако је уговор о закупу уписан у катастар непокретности пре најстаријег заложног права на непокретности или најстаријег решења о извршењу. Ако непокретност није уписана у катастар непокретности, закуп престаје продајом непокретности, осим ако је уговор о закупу закључен у писаној форми и на којем су потписи уговарача оверени у складу са законом, пре доношења најстаријег решења о извршењу. Купац ступа у права и обавезе закуподавца, чл. 161. Закона о извршењу и обезбеђењу, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 106/15 до 91/25.

⁴⁹ Уговори о закупу некретности који су закључени и уписани у земљишну књигу пре стицања заложног права или права на намирење ради чијег се остварења извршење тражи, не престају продајом некретности. Купац ступа на место закуподавца од тренутка стицања власништва некретности. Уговори о закупу који нису уписани у земљишну књигу пре стицања заложног права или права намирења ради чијег се остварења извршење тражи, престају правоснажношћу решења о досуди некретности купцу, при чему закупци немају право тражити накнаду штете у извршном поступку. в. чл. 88. Овршног закона – пречишћен текст, „Народне новине“, бр. 112/12 до 6/24. Исто решење је познавао и чл. 136. ранијег Овршног закона, „Народне новине“, бр. 139/10 до 80/12.

⁵⁰ Чл. 163. Закона о извршењу и обезбеђењу, „Службени лист ЦГ“, бр. 36/11 до 25/19.

уговорне рокове, раскинути уговор о закупу или закупу са отказним роком од месец дана.⁵¹

У Македонији је статус закупа пословног простора решен на следећи начин: *Продајом пословне зграде или пословног простора не престаје закуп те зграде или пословног простора. Купац преузима права и обавезе закуподавца. Уговори о закупу закључени након подношења захтева за извршење, продајом предметне непокретности не производе правно дејство. У таквом случају, купац је дужан да се одмах исели из пословне зграде или пословног простора. У супротном ће извршитељ, на захтев купца, извршити исељење у складу са одредбама о исељењу и предаји непокретности.*⁵²

Према томе, упоредноправни преглед суседних система указује да је већина законодаваца у области извршног поступка ипак разумела и уважила правну природу закупа.

6. ЗАКЉУЧАК

Анализирајући статус закупа пословног простора у ситуацији када је против закуподавца покренут извршни поступак ради извршења на пословном простору, уочили смо да законодавац у Републици Српској, као и Федерацији БиХ није водио рачуна о правној природи овог института. Тако је погрешно нормирано да закуп пословног простора престаје уколико није био уписан у земљишне књиге, односно регистар непокретности пре стицања заложног права. Условљавање опстанка закупа уписом у јавни регистар не само да нема *ratio legis*, већ и чињеница да до данас није затражен ниједан упис овог уговора у јавни регистар, нити је то могуће за неорочен закуп, као и закуп орочен на мање од пет година, указује да је ова норма Закона о извршном поступку проблематична и да захтева новелирање.

Наиме, и посебни и општи прописи о закупу пословног простора предвиђају његову отпорност у односу на прибавиоца након што је купац ступио у посед пословног простора, услед чега закупчева државина обезбеђује публицитет (сазнање о постојању закупа), те се упис у јавни регистар из овог разлога чини излишним. Ако је законодавца мотивисала могућност евентуалне злоупотребе од стране закуподавца - извршеника (заснивањем закупа непосредно пре извршења), не видимо како упис у јавни регистар

⁵¹ Чл. 175. Закона о извршењу и осигурању (Закон о извршби ип заваровању), „Урадни лист РС“, бр. 3/07 – пречишћен текст, 93/07 до 81/22.

⁵² Чл. 173. Закона о извршењу (Закон за извршување), „Службен весник на РМ“ бр. 72/16 до 14/20-УС.

може да спречи такве потенцијалне злоупотребе. Уз то, у јавни регистар је дозвољен упис једино дугорочног закупа непокретности.

Напоследку, упоредноправни преглед суседних држава указује да је већина законодаваца у области извршног поступка ипак разумела и уважила правну природу закупа.

ЛИТЕРАТУРА

Уџбеници, монографије, научни радови

1. Artis, Denise, Houghton John. *Land Law*. London: Blackstone, 1998
2. Führich, Ernst. *Wirtschaftsprivatright: Bürgerliches Recht, Handelsrecht, Gesellschaftsrecht*. München: Vahlen, 2012
3. Mütze, Michael, Senff Thomas, Möller Jutta C. *Real Estate Investments in Germany: Transactions and Development*. London – New York: Springer Berlin, Heidelberg, 2012
4. Werner, Renz. *Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters von Geschäftsräumen*. Norderstedt: Books on Demand, 2010
5. Брежански, Јасна, „Закон о закупу и продаји пословног простора: примјена у пракси“, *Зборник Правног факултета Свеучилишта у Ријеци*, 26, 1(2005), 527-587
6. Дауповић, Асаф, Обрадовић, Роса, Повлакић, Мелиха, Заћирагић, Феђад и Живановић, Милорад. *Коментар Закона о извршном поступку у Федерацији БиХ и Републици Српској*, редактори. Сарајево: Савет Европе, Европска комисија, 2005
7. Ђорђевић, Живомир, Станковић, Владан. *Облигационо право, општи део*. Београд: Савремена администрација, 1976
8. Кеча, Ранко. *Грађанско процесно право*. Београд: Правни факултет, Службени гласник, 2012
9. Контрец, Дамир „Закуп као институт обвезног и стварног права“, *Зборник Правног факултета Свеучилишта у Ријеци*, 37, 1(2016), 645-683
10. Орлић, Миодраг, „Закуп“, ауторизована одредница у Енциклопедији имовинског права и права удруженог рада, том I-III, Београд: Службени лист СФРЈ, БИГЗ, 1978
11. Орлић, Миодраг, „Правна природа закупа“, *докторска дисертација*, Правни факултет у Београду, 1974
12. Перовић, Слободан, главни редактор *Коментара Закона о облигационим односима, књига II*, Београд: Савремена администрација, 1995
13. Перовић, Слободан. *Формални уговори у грађанском праву*. Београд: Савез удружења правника Југославије, 1964
14. Павловић, Младен „Актуалности закупа пословног простора“, *Хрватска правна ревија*, 2, 7(2002), 66-80.

15. Пушац, Јована. *Уговор о закупу пословних зграда и просторија*. Лакташи: Графомарк, 2025
16. Рачић, Ранка, *Покретање извршног поступка, Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањалуци*, 32, 31-32(2010), 181-192
17. Станковић, Гордана, Рачић, Ранка. *Парнично процесно право*. Требиње: Графокомерц, 2008
18. Шаркић, Небојша, Николић, Младен, редактори *Коментара Закона о извршном поступку са судском праксом и обрасцима*, Београд: Службени гласник, 2006.

Прописи

1. Закон о закупу пословних зграда и просторија, „Службени лист СР БиХ“, бр. 33/77, 12/87, 30/90 и 7/92
2. Закон о одржавању зграда, „Службени гласник РС“, број 101/11
3. Закон о облигационим односима, „Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, број 17/93, 3/96, 39/03, 74/04
4. Закон о закупу пословних зграда и просторија, „Службени лист СР БиХ“, бр. 33/77, 12/87, 30/90, као и „Службени лист Р БиХ“, бр. 7/92, 3/93 и 13/94
5. Закон о закупу пословних зграда и просторија, „Службени гласник СР Србије“, бр. 20/77, 37/77, 21/90
6. Закон о облигационим односима, „Службени лист СФРЈ“, бр. 29/78, 39/85, 45/89 –УСЈ и 57/89, „Службени лист СРЈ“, бр. 31/93, „Службени лист СЦГ“, бр. 1/03 - УП, „Службени гласник РС“, бр. 18/20
7. Закон о продаји и закупу пословних зграда и просторија Републике Македоније, „Службен весник РМ“, бр. 13/13, 69/13, 104/13, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16 и 21/18 и 98/19
8. Закон о облигационим односима, „Службен весник РМ“, бр. 18/01, 78/01, 4/02, 59/02, 5/03, 84/08, 81/09, 161/09, 23/13, 123/13, 215/21, 154/23, 220/23 и 209/24
9. Закон о облигационим односима нормирана област закупа пословног простора, „Службени лист ЦГ“, бр. 47/08, 4/11 и 22/17
10. Закон о закупу и купопродаји пословног простора, „Народне новине“, бр. 125/11, 64/15, 112/18 и 123/24
11. Закон о обвезним односима, „Народне новине“, бр. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 и 155/23
12. Закон о пословним зградама и пословним просторијама, „Урадни лист СРС“, бр. 18/74, 34/88, „Урадни лист РС“, бр. 32/00, 102/02-УС и 87/11
13. Облигацијски законик – ОЗ, „Урадни лист РС“, бр. 97/07-пречишћен текст и 64/16-УС
14. Закон о закупу и продаји пословног простора, „Народне новине“, бр. 91/96, 124/97, 174/04 и 38/09

15. Закон о нотарској служби у Републици Српској, „Службени гласник РС”, бр. 28/21
16. Закон о јавном бележничтву, „Службени гласник Републике Србије”, бр. 31/11
17. Закон о извршном поступку, „Службени гласник РС”, бр. 59/03, 85/03, 64/05, 118/07, 29/10, 57/12, 67/13, 98/14, 5/17 – одлука УС, 58/18 – одлука УС и 66/18
18. Закон о премеру и катастру Републике Српске, „Службени гласник РС”, бр. 6/12, 110/16, 22/18-УС, 62/18, 95/19-УС, 90/23, 96/24-УС и 63/25-УС
19. Закон о земљишним књигама, “Народне новине” бр. 63/19, 128/22, 155/23 и 127/24
20. Закон о извршењу и обезбеђењу, „Службени гласник Републике Србије”, бр. 106/15, 106/16-АТ, 113/17-АТ, 54/19, 9/20-АТ, 10/23-др. закон и 91/25
21. Закон о извршном поступку, „Службени гласник Републике Србије”, бр. 125/04
22. Закон о извршењу и обезбеђењу, „Службени гласник Републике Србије”, бр. 31/11, 85/12, 19/13, 55/14-др. закон, 93/14-др. закон, 121/14, 6/15, 106/15 и 94/24
23. Закон о извршењу и обезбеђењу, „Службени гласник Републике Србије”, бр. 106/15, 106/16-АТ, 113/17-АТ, 54/19, 9/20-АТ, 10/23-др. закон и 91/25
24. Овршни закон – пречишћен текст, „Народне новине”, бр. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 и 6/24
25. Овршни закон, „Народне новине”, бр. 139/10, 150/11, 154/11, 12/12, 70/12 и 80/12
26. Закон о извршењу и обезбеђењу, „Службени лист ЦГ”, бр. 36/11, 28/14, 20/15, 22/17, 76/17-УС и 25/19
27. Закон о извршењу и осигурању (Zakon o izvršbi in zavarovanju), „Uradni list RS”, бр. 3/07 – пречишћен текст, 93/07, 28/09, 51/10, 26/11, 53/14, 54/15, 11/18, 36/21 и 81/22
28. Закон о извршењу (Закон за извршување), „Службен весник на РМ” бр. 72/16, 142/16, 178/17 – УС, 26/18-УС, 233/18 и 14/20-УС
29. Уставни закон за провођење Устава Републике Српске, „Службени гласник РС”, бр. 21/92
30. Аустријски грађански законик
31. Италијански грађански законик
32. Италијански Закон о закупу (*Legge 27 luglio 1978, n. 392*)
33. Немачки грађански законик
34. Руски грађански законик
35. Француски трговачки законик
36. Швајцарски законик о облигацијама.

Судска пракса

1. Пресуда Врховног суда Републике Српске, 57 0 Пс 003165 11 Рев од 5.2.2013. год., <https://pravosudje.ba/vstvfo-api/vijest/download/21921>, приступљено 6.12.2025

2. Пресуда Врховног суда Србије, Прев. 262/04 од 30.9.2004. год., *Збирка актуелне судске праксе, Пословни биро*, 2013, Београд, стр. 561, одлука бр. 1345
3. Пресуда Вишег привредног суда у Београду Пж. 129/97 од 24.12.1997. год., *Билтен бр. 2/98*.

EFFECT OF EXECUTIVE PROCEDURE ON THE LEASE OF BUSINESS PREMISES

Jovana Pušac⁵³

Law Office

Faculty of Law Pan-European University “Apeiron”, Banja Luka

Abstract: In this paper, the author investigates the legal viability of the solution in the Law on Enforcement Procedure, according to which the lease of business premises (business buildings, business premises, garages) ceases if it was not registered in the public registry before the acquisition of the lien. Bearing in mind that the tenant’s right becomes very specific after the business premises are handed over to him in possession, because at that time it no longer has the character of a binding claim, but rather a right of use, and especially bearing in mind the status of the tenant, which at that stage is provided for by both a special (Law on Lease of Business Buildings and Premises) and a general regulation (Law on Obligations), there is no doubt that all other legal texts, including the Law on Enforcement Procedure, had to respect the legal nature of this institute. This becomes especially important when we find such positive examples in neighboring legislations.

Key words: lease, right of use, business premises, real estate enforcement, public registry entry

⁵³ LL.D., Attorney at Law and Associate professor, e-mail: jovana.pusac@jp-lawoffice.com.