

ПРОДАЈА, ПОКЛОН,  
ЗАКУП, ОСТАВА, ЗАЈАМ  
И НАЛОГ

# 1) Продаја

2

## □ Појам

Уговор којим се продавац обавезује да на купца пренесе право својине на продату ствар, а купац да плати цену у новцу и преузме ствар, као и уговор којим се продавац неког другог права обавезује да купцу прибави продато право, а када вршење тог права захтева државину ствари, да му и преда ствар. (ЗОО, чл. 455.).

□ Правне карактеристике:

- уговор на основу кога се преноси право својине;
- двострано обавезан;
- теретан;
- неформалан, осим када има за предмет пренос права својине на непокретности (ЗОО, чл. 455).

- Битни елементи

- 1) Ствар

Предмет обавезе продаваца; мора бити у промету; уговор о продаји ствари *ван промета* је апсолутно ништав (ЗОО, чл. 458, ст. 1); за продају ствари чији је *промет ограничен* важе посебни прописи (ЗОО, чл. 458. ст. 2)

Предмет продаје може бити *будућа ствар* (на пример, стан у изградњи) /ЗОО, чл. 458. ст. 3.)

Продаја се може односити и на ствар која не припада продавцу у моменту закључења уговора (*туђа ствар*); из уговора настаје обавеза продавца да је преда и пренесе право својине и обавеза купца да плати цену; купац има право да раскине уговор једностраном изјавом, ако у моменту закључења није знао или није морао знати да је ствар туђа и ако због тога не може остварити циљ уговора; има право и на накнаду штете (ЗОО, чл. 460).

Предмет продаје може бити и право око кога продавац води спор са трећим лицем (*спорно право*) (ЗОО, чл. 461. ст. 1.); купац спорног права не може бити лице коме је, као налогопримцу, продавац поверио његово остваривање (специјална неспособност једног лица да буде купац у уговору о продаји); уговор о продаји спорног права закључен са лицем које не може бити његов купац је апсолутно ништав (ЗОО, чл. 461. ст. 2.).

Ствар мора постојати у моменту закључења уговора; уколико је у том моменту била пропала, сагласност продавца и купца не производи правно дејство (ЗОО, чл. 459. ст. 1.); ако је *делимично пропала*, уговор настаје и обавезује уговорне стране - у тој ситуацији купац има право или да раскине уговор или да остане при уговору и захтева сразмерно снижење цене; купац нема право на раскид уговора, ако и поред тога што је ствар делимично неупотребљива може остварити сврху због које је закључио уговор – уговор остаје на снази, а купац има право на сразмерно снижење цене, уколико постоји обичај да и продаја ствари која је делимично упропашћена у моменту закључења уговора обавезује продавца и купца.

## 2) Цена

Предмет обавезе купца; мора бити одређена или одредива на основу података садржаних у уговору; ако цена није одређена ни одредива, уговор не производи правно дејство (ЗОО, чл. 462, ст. 1.); не мора бити одређена ни одредива код уговора о продаји у привреди; купац је обавезан да плати цену коју је продавац редовно наплаћивао у моменту уговора, а у недостатку ове разумну цену; разумна цена је текућа (тржишна) цена ствари у моменту закључења уговора, а ако се таква цена не може утврдити, онда цену одређује суд према околностима случаја (ЗОО, чл. 462. ст.2 и 3.).

Цену утврђују уговорне стране својим споразумом; купац и продавац немају слободу уговарања ако је цена за одређену врсту ствари утврђена прописом надлежног органа (*прописана цена*); уколико уговоре вишу цену од прописане, купац је дужан да плати цену у висини прописане (ЗОО, чл. 464).

Цена је одређена и ако су продавац и купац споразумели да купац плати “текућу цену”; купац је тада дужан платити цену која је била утврђена званичном евиденцијом на тржишту места правца у време испуњења; ако такве евиденције нема, купац је дужан да плати цену која се одређује на основу елемената помоћу којих се према обичајима тржишта утврђује цена (ЗОО, чл. 464).

Цена је одредива и ако су њено одређивање уговорне стране повериле трећем лицу; уколико трећи неће или не може да одреди цену, уговорници се могу накнадно сложити о цени; ако не постигну споразум, сматра се да је уговорена разумна цена (ЗОО, чл. 465).

Када је одређивање цене поверено једној уговорној страни, сматра се да цена није одређена; уговор не производи правно дејство; али, ако је у питању уговор о продаји у привреди, а одређивање цене је препуштено једном уговорнику, уговор постоји и производи правно дејство - купац је дужан да плати цену као у случају да није одређена (то јест цену коју је продавац редовно наплаћивао у моменту закључења уговора, а у недостатку ове, разумну цену).

- Обавезе продавца:
- 1) Обавеза предаје ствари;
- 2) Одговорност за материјалне недостатке (питање обухваћено предавањима из општег дела облигационог права; вид и ЗОО, чл. 478-501) и одговорност за правне недостатке (заштита од евикције)( ЗОО, чл. 508 – 515).



## 1) Обавеза предаје ствари

Продавац је дужан да чува ствар од момента закључења уговора до момента предаје ствари; пропаст ствари у овом периоду кривицом продавца, повлачи његову одговорност због неизвршења обавезе; продавац сноси ризик случајне пропасти или оштећења ствари до момента који је утврђен за предају, а после тог момента ризик прелази на купца; ризик не прелази на купца, уколико је раскинуо уговор или тражио снижење цене због тога што ствар има неки физички недостатак (ЗОО, чл. 465); ризик случајне пропасти ствари прелази на купца уколико је задоцнио са преузимањем ствари (ЗОО, чл. 457. ст.1).

### □ Предмет предаје

Продавац је дужан да преда купцу ствар која је предмет уговора у исправном стању заједно са њеним припатком, непотпуно инкорпорисаним делом ствари или физички самосталном ствари која је функционално повезана са главном ствари (ЗОО, чл. 468. ст.1.); није дужан да преда плодове које је ствар дала од момента закључења уговора до момента предаје; ако није извршио предају у року коме је требало, он је дужан да преда све плодове које је ствар дала после момента у коме је био дужан да преда ствар.

### Време предаје

Одређују странке уговором, утврђивањем тачног датума или рока у току кога или након чијег истека ствар треба да буде предата; ако датум није одређен уговором, продавац је дужан извршити предају у разумном року после закључења уговора, с обзиром на природу ствари и на остале околности (ЗОО, чл. 470); у случају да је уговорена предаја током извесног периода времена, а није одређено која страна ће имати право да одреди тачан датум предаје, то право припада продавцу, осим ако из околности случаја произлази да то право припада купцу (ЗОО, чл. 469); када време предаје није одређено уговором, нити се може одредити на основу обичаја, продавац није дужан да преда ствар ако му купац не исплати цену истовремено или није спреман да то истовремено учини; купац није дужан да исплати цену пре него што је имао могућност да прегледа ствар (ЗОО, чл. 475.).

### □ Место предаје

Место предаје одређују споразумно продавац и купац (ЗОО, чл. 467); када место предаје није одређено уговором, предаја се врши у месту у коме је продавац у часу закључења уговора имао пребивалиште односно боравиште; ако се ствар не налази у месту пребивалишта или боравишта продавца предаја се врши у месту у коме се ствар налази, под условом да је то место било познато уговорним странама у моменту закључења уговора.

### Трошкови предаје

Трошкове предаје ствари, као и трошкове до момента предаје сноси продавац, а трошкове одношења ствари, као и све трошкове после предаје сноси купац.

- Обавезе купца:
- 1) Обавеза исплате цене
- 2) Обавеза преузимања ствари

### □ **Обавеза исплате цене**

*Време исплате* одређују странке уговором (ЗОО, чл. 516); ако странке нису одредиле моменат исплате, исплата се врши у часу у коме се врши предаја ствари (ЗОО, чл. 516. ст. 2).

У случају да је уговорена предаја узастопним испорукама, купац је дужан платити цену за сваку испоруку у часу њеног преузимања, изузев ако што друго није уговорено, или произлази из природе посла

*Место исплате* одређују странке уговором; ако га нису одредиле, исплата се обавља у месту у коме продавац треба да изврши обавезу предаје ствари; али ако уговором није утврђено да се исплата цене мора извршити истовремено са предајом ствари, купац је дужан да изврши исплату у месту у коме продавац има пребивалиште или боравиште.

### **Обавеза преузимања ствари**

Састоји се у предузимању потребних радњи да би предаја била могућа, као и у одношењу ствари; продавац има право да раскине уговор (ЗОО, чл. 519), ако купац без оправданог разлога одбије да преузме ствар чија му је предаја понуђена на уговорен или уобичајен начин и време и ако има основани разлог да посумња да купац неће исплатити цену.

# Случајеви продаје са нарочитим погодбама

14

## □ 1) Продаја са правом прече куповине

Продаја са одредбом којом је уговорено да је купац дужан да извести продавца о томе да намерава да прода ствар коју је од њега купио и о условима продаје и да му понуди да он купи ствар под истим условима. На основу овог уговора за продавца настају два права: право првенства и право прекупа.

- Продавац остварује право прече куповине као првенство док купац још није закључио уговор са трећим лицем; првенство му омогућава да пре осталих лица, заузме место купца у уговору; да би га вршио потребно је га купац обавести да намерава да ствар прода трећем лицу; првенство може вршити у року од месец дана, рачунајући од дана када га је купац обавестио да намерава да прода ствар, а истовремено са изјавом да је купује дужан је да исплати цену коју је купац уговорио са трећим лицем или да је положи код суда (ЗОО, чл. 528. ст. 1.).
- Продавац остварује право прече куповине као право прекупа када је купац закључио уговор са трећим лицем и пренео му право својине; прекуп се се састоји у томе што је продавац овлашћен да захтева да се уговор поништи и да се ствар уступи њему под истим условима; продавац га може вршити у року од шест месеци од дана када је сазнао за пренос својине. (ЗОО, чл. 532. ст.1.); право прекупа продавац има и када га је купац нетачно обавестио о условима продаје трећем лицу, а трећем лицу је то било познато или му није могло остати непознато; у овом случају право се може вршити у року од шест месеци од дана када је продавац сазнао за тачне услове уговора (ЗОО, чл. 532. ст.2).

## □ 2) Куповина на пробу

Куповина на пробу подразумева да су се купац и продавац споразумели да «купац узима ствар под условом да је испроба да би утврдио да ли одговора његовим жељама»; све док траје време одређено за пробу судбина уговора је неизвесна, јер његов опстанак зависи од воље купца; рок у коме купац треба да изврши пробу одређују уговорне стране споразумно, а ако су пропустиле да то ураде, онда према обичају; период у коме купац мора да изврши пробу одређује продавац, ако не постоји обичај којим је одређен рок; пре истека рока за пробу купац треба да обавести продавца да узима ствар; сматра се да је купац одустао од уговора, ако рок протекне (ЗОО, чл. 534. ст.1. и ст.2.).

- *Објективна проба* - купац узима ствар да би утврдио да ли има одређено својство или одређену одлику, али опстанак уговора не зависи од купчевог нахођења, већ од тога да ли ствар заиста има та својства, односно да ли је подобна за одређену употребу; то је уговор закључен под казуалним одложним условом, јер његова дејства не зависе од воље купца, него од резултата пробе који су објективно проверљиви.



### **3) Продаја са задржавањем права својине**

Продаја са посебном погодбом којом су се продавац и купац споразумели да продавац задржава право својине на ствари и после њене предаје, све док му купац не исплати цену у потпуности. ЗОО предвиђа да овај модалитет може бити уговорен само код продаје која има за предмет покретне ствари. Према купчевим повериоцима продаја са задржавањем права својине производи дејство само ако је уговор закључен у форми јавне исправе пре пленидбе ствари у извршном поступку или пре отварања стечаја.

#### □ 4) Продаја са оброчним отплатама цене

Уговор о продаји којим се продавац обавезује да преда ствар купцу пре него што му цена буде исплаћена, а купац се обавезује да цену исплати у оброцима, у одређеним временским периодима; правила ЗОО о овом модалитету се примењују само на продају која има за предмет покретне ствари и код које је купац физичко лице (ЗОО, чл. 542).

- Да би производио правна дејства уговор мора бити закључен у писменој форми и мора да садржи: 1) укупан износ оброчних отплата; 2) износ појединих отплата; 3) број оброчних исплата; 4) рокове у којима доспевају; 5) податак да купац може да одустане од уговора ако то писмено саопшти продавцу у року од три дана од потписивања исправе о уговору; 6) назнаку да се купац не може унапред одрећи овога права.
- Продавац има право да раскине уговор ако купац дође у доцњу са почетном исплатом, а после тога продавац има право на раскид ако купац дође у доцњу са најмање две узастопне исплате које представљају осмину цене. Ако је предвиђена исплата укупне цене у четири obroка продавац може да раскине уговор и ако купац дође у доцњу са исплатом само једног obroка. Продавац може, уместо да раскине уговор, да захтева од купца да му исплати остатак цене у целини, али је тада дужан да остави купцу накнадни рок од 15 дана.

## 2) Поклон

- Уговор на основу кога поклонодавац преноси или се обавезује да без накнаде пренесе поклонопримцу право својине или неко друго право или да му на други начин учини корист на терет своје имовине.
- Обележја: 1) Поклон је уговор; 2) Поклон је добровољно давање (*animus donandi*, субјективно обележје поклона); 3) Поклон је давање без накнаде (постојање осиромашења на страни поклонодавца и обогаћења на страни поклонопримца); 4) Поклон је у принципу неопозив, а само изузетно опозив

- Услови за закључење уговора

- 1) Способност за уговорање

Способност за поклањање има само потпуно способно лице; код поклонодавца у моменту закључења уговора не смеју постојати разлози због којих није способан да схвати смисао или домашај уговора (мора бити способан за расуђивање); санкција је поништење уговора, које поклонодавац може захтевати у року од годину дана од дана закључења уговора;

Способност за пријем поклона има свако и пословно неспособно лице, али законски заступник може раскинути уговор о поклону који је закључен без његове дозволе ( према *Преднацрту грађанског законика. Облигациони односи*, стр. 211)

## 2 ) Сагласност воља

Воље поклонодавца и поклонопримца не смеју имати недостатке; код поклона је за разлику од теретних уговора правно релевантна и заблуда о побуди, али само ако је била одлучујућа за закључење уговора (ЗОО. чл. 62).

3) Предмет поклона, према предратним правним правилима Српског грађанског законика може бити само обавеза која гласи на давање – пренос права својине или неког другог имовинског права;

4) Кауза поклона: *animus donandi* - типска, апстрактна кауза; мотив поклонодавца који је био одлучујући за преузимање обавезе - субјективна кауза. Ако је мотив недопуштен (противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима), поклон је ништав.

5) Поклон је формални уговор. Према предратним правним правилима, која се примењују на поклон на основу Закона о неважности правих прописа, мора бити закључен у писменој форми, а према Закону о јавном бележништву, у форми јавнобележничког записа – обећање поклона. За испуњење захтева форме довољно је да само поклонодавац учини своју изјаву (обећање поклона у прописаној форми – поклон је једнострано формални уговор. Пристанак поклонопримца може бити и усмен (Према Преднацрту грађанског законика поклонопримац може прихватити понуду поклона и ћутањем; сматра се да је поклон закључен ћутањем ако на писмену понуду поклонопримац не изјави писмено или усмено, у одређеном или прописаном року да понуду прихва – *Преднацрт грађанског законика. Облигациони односи, чл. 661. ст. 3)* На основу обећања у писменој форми, односно у форми јавнобележничког записа настаје право поклонопримца да захтева од поклонодавца да понуду одржи одржи и да, ако је поклонопримац прихвати, закључи уговор под условима одређеним у њој.

Обећање поклона које је учињено усмено не обавезује поклонодавца. Из пристанка поклонопримца у том случају не настаје уговор. Поклонопримац не може принудним путем да захтева од поклонодаваца предају поклона. Али, ако је поклонодавац на основу усменог споразума са поклонопримцем добровољно предао поклон, уговор је закључен, иако поклонодавац није дао изјаву у писменој форми односно у форми јавнобележничког записа. Поклон је и у том случају формалан, јер је предаја ствари форма која је супститут, замена за писмену форму односно форму јавнобележничког записа.

Ако поклон има за предмет непокретне ствари, онда важе посебни прописи. Према Закону о промету непокретности, уговор мора бити закључен у форми вишег степена – форми судске овере потписа. Према Закону о јавном бележништву поклон који има за предмет право својине на непокретности и друга права ужа од својине потребна је форма јавнобележничког записа.

### □ **Дејство поклона**

- Поклон ствара обавезу поклонодавца да преда предмет поклона поклонопримцу и да му пренесе право својине (по новијем схватању, поклон ствара и обавезу поклонопримца на благодарност; ова обавеза се активира уколико поклонопримац испољи неблагодарност према поклонодавцу; у том случају поклонопримац је дужан да врати предмет поклона; обавеза благодарности настаје и ако поклонодавац после учињеног поклона осиромаша тако да нема нужних средстава за живот; тада се обавеза благодарности испољава у обавез поклонодавца да врати поклонодавцу предмет поклона или да му даје средства за издржавање која му недостају, тако Оливер Антић, *Кауза*, Правни живот, 10-12 /2006).
- Предмет поклона може бити и туђа ствар, осим ако се поклон закључује предајом ствари; поклон који се закључује предајом настаје у моменту предаје и у том моменту прелази право својине на поклонодавца; за поклон је битно осиромашење поклонопримца; осиромашења нема ако је поклонодавац није власник у часу предаје.
- Предмет поклона може бити и будућа ствар (осим уколико се уговор закључује предајом ствари)
- Поклонодавац одговара, као и сваки други дужник за неиспуњење обавезе на предају ствари и пренос права својине. Његова одговорност је блажа јер одговара само ако обавезу није извршио намерно или из крајње непажње, што значи да не одговра за неиспуњење које је последица обичне непажње. Ако обавеза поклонодавца гласи на предају суме новца, поклонодавац који задоцни са испуњењем дугује поред главнице и камату; али његов положај је лакши од положаја других дужника новчане обавезе, јер затезну камату дугује од дана подношења тужбе за њену наплату, а не од дана задоцњења.



- Поклонодавац, по закону, не одговара по правилима о одговорности за материјалне и правне недостатке поклоњене ствари; он одговара за штету која је стварима у његовој имовини проузрокована услед материјалних и правних недостатака, али по правилима о проузроковању штете; поклонодавац међутим, може одговорати за физичке недостатке и евикцију, ако је његова одговорност уговорена;
- Изузетно, поклонодавац одговара за материјалне и правне недостатке испуњењења, и када одговорност није уговорена - код уговора о поклону са налогом, ако је због постојања недостатка, висина трошкова који су неопходни за извршење налога надмашила вредност поклоњене ствари.

- Модификације у уговору о поклону: 1) услов; 2) рок; 3) налог.
- У уговору о поклону могу бити уговорни услов, рок и терет или налог. На дејства рока и услова у поклону примењују се правила Закона о облигационим односима (чл. 74-76 и чл. 78).
- Терет (налог) није уређен правилима ЗОО. Према Преднацрту грађанског законика налог може бити уговорен у корист поклонодавца или неког другог лица. На основу одредбе о терету или налогу у поклону поклонопримац има дужност да нешто учини или да се уздржи од одређеног чињења. Поклонодавац има право да од поклонопримца захтева извршење дужности одређене налогом. Ако је поклонопримац не изврши поклонодавац има право да раскине уговор о поклону, једностраном изјавом. Пре тога дужан је да поклонопримцу остави накнадни примерени рок за извршење. Наследници поклонодавца имају право да захтевају извршење налога, али због неизвршења могу да раскину уговор само ако је право на раскид било уговорено у њихову корист. Ако је налог уговорен у јавном интересу после смрти поклонодавца извршење налога има право да захтева надлежни орган. Поклонопримац има право да раскине уговор о поклону са налогом, ако је за извршење налога потребно више средстава него што износи вредност налога или ако је извршење налога отежано из било ког разлога.

- **Престанак поклона.**
- 1) Враћањем због повреде нужног дела нужних наследника, на захтев нужних наследника, по правилима Закона о наслеђивању;
- 2) Побијањем по Паулијанској тужби поверилаца поклонодавца чије је потраживање доспело, а поклонодавац нема у својој имовини довољно средстава из којих би потраживање могло бити намирено;
- 3) Споразумним раскидом, пре извршења обавезе поклонодавца;
- 4) Једностраним раскидом поклонодавца, пре него што је извршио обавезу из уговора, ако поклонопримац испољи велику неблагодарност или поклонодавац остане без довољно средстава за сопствено издржавање или издржавање лица које је по закону дужан да идржава;
- 5) Опозивањем, на основу једностране изјаве воље поклонодавца, пошто је извршио уговор ако поклонопримац испољи велику неблагодарност или поклонодавац остане без довољно средстава за живот или за издржавање лица која је по закону дужан да издржава. У овом другом случају, поклонопримац се може ослободити обавезе да врати ствар, ако се обавезе да ће поклонодавцу давати довољна средства за живот или издржавање.
- Поклонодавац се не може уговором унапред одрећи да једнострано опозове поклон.
- 6) Уговор о поклону закључен између супружника престаје разводом брака. На овај начин престанка примењују се правила Породичног закона.
  
- Уговорни повраћај поклона. Поклонодавац и поклонопримац могу уговорити повраћај поклона у случају да поклонопримац умре пре поклонодавца.

### 3) Закуп (ЗОО, чл. 567-599)

- Уговор којим се закуподавац обавезује да преда закупцу одређену ствар на употребу и уживање (прибирање плодова), а купац се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину. Употреба ствари не обухвата уживање, осим ако није другачије уговорено или произлази из обичаја.
- Правила ЗОО примењују се на све врсте закупа, осим на оне закупе који су уређени посебним прописима.

- Обавезе закупаодавца:
- 1) да преда закупцу ствар која је предмет закупа;
- 2) да одржава ствар у исправном стању;
- 3) да одговара за материјалне и правне недостатке закупљене ствари.

1) **Обавеза предаје ствари**

Закуподавац је дужан да преда ствар у исправном стању. Ствар је у исправном стању ако се налази уоном стању које је одређено уговором. Ако су закуподавац и закупац пропустили да уговором одреде стање у коме ствар треба да буде предата, онда је ствар предата у исправном стању ако може да послужи употреби ради које је уговор закључен. Предаја ствари обухвата и предају плодова.

***Отуђење закупљене ствари:***

***а) пре предаје закупцу***

Закуподавац је дужан да преда ствар закупцу у року који је одређен уговором. Ако рок није одређен уговором онда се одређује према сврси посла и осталим околностима. Уколико у току трајања рока за предају закуподавац отуђи ствар о којој је уговор и преда је прибавиоцу, прибавилац ступа на место закуподаваца. Он ће бити дужан да изврши предају закупцу и имаће према закупцу све обавезе које су за закуподавца произлазиле из уговора о закупу.

Прибавилац нема обавезу да преда ствар закупцу, нити има друге обавезе из закупа, *ако није знао за постојање уговора о закупу*. У том случају закупац има само право да од закуподавца захтева накнаду штете.

### **б) *после предаје закупцу***

Ако је закуподавац отуђио ствар коју је пре тога предао закупцу у државину, прибавилац ступа у уговор о закупу уместо закуподавца и има све обавезе и сва права која је пре закључења уговора о отуђењу имао закуподавац. Прибавилац може захтевати од закупца враћање ствари тек када истекне рок на који је закуп уговорен или који је одређен законом, а ако рок није одређен ни уговором ни законом, онда када истекне отказни рок.

Прибавлицац има право да захтева од закупца да му плати закупнину, почев од првог наредног дана од дана прибављања ствари. Ако је закупнина исплаћена закуподавцу унапред и за период после отуђења, прибавилац има право да захтева од преносиоца (закуподавца) да му закупнину уступи.

## 2) **Обавеза одржавања ствари**

Одржавање подразумева предузимање радњи ради очувања ствари у исправном стању и обављање потребних оправки на њој.

Потребне оправке које падају на терет закуподавца су оправке које нису настале као последица редовне употребе ствари; ако је трошкове сносио купац, закуподавац је дужан да му их надокнади; уколико извођење потребних оправки омета употребу закупљене ствари у знатној мери и за дуже време, купац има право да раскине уговор или да захтева снижење закупнине сразмерно ограничењу употребе ствари због тих поправки.

Потребне оправке не обухватају измене ствари; закуподавац не може да врши измене уколико би то ометало употребу, осим уз пристанак купца; ако би услед измена била смањена закупчева употреба ствари, купац има право на сразмерно смањење закупнине.

Ситне оправке ствари које су настале као последица редовне употребе су обавеза купца; он је дужан да сноси трошкове ових оправки, као и трошкове везане за редовну употребу ствари.



### 3) Одговорност за физичке недостатке закупљене ствари и за евикцију

#### A) одговорност за физичке недостатке

Закуподавац одговара, без обзира да ли је или није знао за недостатак, ако су испуњени следећи услови:

I Да ствар има недостатак. Недостатак постоји ако ствар:

1.- *нема својства* за њену редовну или уговорену употребу

2.- *нема својства или одлике* које су биле изричито или прећутно уговорене;

II Да је недостатак знатнији;

III Да је недостатак скривен; недостатак није скривен ако је закупцу “у часу закључења уговора” (ЗОО, чл. 574.) био познат или му није могао остати непознат; закуподавац одговара за недостатак закупљене ствари који је закупцу остао непознат услед крајње напажње, ако је закуподавац знао за тај недостатак и намерно је пропустио да о њему обавести закупца; одступање - ако је закуподавац тврдио да ствар нема недостатке, одговара и за видљиве и за скривене недостатке;

IV Да је купац обавестио закуподавца о постојању недостатка; право купаца да се позове на недостатке није ограничено само на мане које су постојале у моменту закључења уговора; оно траје сво време трајања уговора; да би остварио права која му припадају по основу недостатака, купац је дужан да о уоченим недостатцима обавести закуподаваца без одлагања; ако није без одлагања обавестио закуподаваца, рачунајући од момента када их је уочио, купац губи право на накнаду штете коју је претрпео због постојања недостатака, осим ако је закуподавац знао за недостатак.

- Права закупца када ствар има неки недостатак зависе од тога да ли је недостатак отклоњив или неотклоњив
  - 1) Када ствар има недостатак који се може отклонити, купац има право, по свом избору, да раскине уговор или да захтева снижење цене;
  - 2) Када ствар има недостатак који се може отклонити без већих незгода по закупца, купац има право да захтева отклањање недостатка у примереном року или право на снижење закупнине; уколико закуподавац не отклони недостатак ни у накнадном року купац има право да раскине уговор.
- Друго право, које има купац је право на накнаду штете.
- Иста права купац има и када се недостатак појави после предаје ствари, у току трајања уговора.

## □ б) **Одговорност за правне недостатаци**

- Одговорност закуподавца за правне недостатке постоји када на закупљеној ствари постоји право на које претендује треће лице или када треће лице самовласно одузме ствар од закупца.
- Да би остварио право које има по основу правних недостатака купац мора обавестити закуподавца о претензији или самовласном одузимању ствари од стране трећег; у случају пропуштања обавештења купац је дужан да надокнади штету закуподавцу, изузев ако је овоме то познато.
- Правне последице правних недостатака  
Ако право трећег лица искључује право купаца на употребу ствари, уговор о закупу се раскида по самом закону; за закуподавца настаје обавеза да надокнади штету купцу.  
Ако право трећег само ограничава закупчево право, купац може, по свом избору, изјавити да раскида уговор или тражити сразмерно снижење цене; у оба случаја, закуподавац има обавезу да му надокнади штету

- Обавезе закупца су:
  - 1) Употреба ствари сагласно уговору;
  - 2) Плаћање закупнине;
  - 3) Враћање ствари
- 
- 1) Употреба ствари сходно уговору подразумева да је купац мора употребљавати као добар привредник, односно добар домаћин, онако како је одређено уговором или наменом ствари; закуподавац има право на накнаду штете ако је она настала употребом ствари противно уговору или њеној намени, без обзира да ли је купац употребљавао ствар или неко друго лице (лице које ради по његовом налогу или подкупац); ако закуподавац опомене закупца да неупотребља ствар сходно уговору или њеној намени или да запушта њено одржавање тако да прети опасност да би закуподавцу могла бити проузрокована штета, закуподавац има право да откаже уговор и без давања отказног рока.
  - 2) Купац је дужан да плаћа закупнину у роковима који су одређени уговором или законом, а ако рок није утврђен ни уговором ни законом, онда у року који је уобичајен у месту у коме је ствар предата купцу; ако купац не плати закупнину у року, и после позива закуподавца на плаћање, у накнадном року од 15 дана од пријема позива, закуподавац има право да откаже уговор; отказ мора бити саопштен купцу; ако купац ипак плати закупнину пре него што му отказ буде саопштен уговор ће остати на снази.

### □ 3) Враћање ствари

Закупац је обавезан да врати ствар закуподавцу после престанка уговора о закупу; ствар мора бити враћена неоштећена; ако је ствар оштећена, закупач је дужан да надокнади закуподавцу штету коју је претрпео; закупач не одговара за оштећења ствари која су последица истрошености која настаје редовном употребом, нити за оштећења која потичу од дотрајалости ствари.

Ствар мора бити враћена у стању у коме ју је закупач примио. Уколико је закупач извршио измене на ствари, он има право да однесе додатке, ако се они могу однети без оштећења. Међутим, закуподавац има право да задржи додатке, ако надокнади њихову вредност у време враћања.

### □ Подзакуп

Закупац има право да закупљену ствар да другом лицу у закуп (подзакуп) или да је преда другом лицу на бесплатну употребу, осим ако је уговором о закупу ово право закупца искључено.

Уговорне стране могу у уговору предвидети дакупац може да са трећим лицем закључи уговор о подзакупу, само ако за то добије дозволу закуподавца; дозвола за издавање у подзакуп може бити прописана и посебни законом, којим су уређене посебне врсте закупа; у том случају слобода закуподавца је ограничена; он може да ускрати дозволу само из оправданих разлога; Ако је дозвола по уговору или закону потребна, акупац не питајући закуподавца за дозволу или упркос његовог одбијања да дозволу да, изда ствар у подзакуп, закуподавац може отказати уговор о закупу.

□ Код подзакупа постоји изузетак од принципа релативности облигационог односа- закуподавац може, ради намирења својих потраживања која има по основу закупа према закупцу, да се обрати директно подзакупцу и да од њега тражити да му преда износ који он дугује закупцу по основу подзакупа.

□ Престанак закупа:

- 1) Протеком времена које је одређено уговором, или у недостатку рока утврђеног у уговору, протеком времена које је утврђено посебни законом.
- 2) Отказом- ако период трајања закупа није одређен уговором, нити се може одредити према околностима или месним обичајима; право на отказ има свака страна, али је дужна да поштује отказни рок, чија се дужина одређује уговором или законом или месним обичајима; ако није одређен на тај начин отказни рок по ЗОО траје осам дана, али не може бити дат у невреме.
- 3) Потпуном пропашћу ствари услед више силе; ако је услед више силе закупљена ствар само делимично уништена, купац може раскинути уговор или остати у уговору уз сразмерно снижење цене

Закуп не престаје смрћу закупца или закуподавца, осим ако није другачије уговорено.

## 4) Остава (ЗОО, чл. 712-729)

40

- Уговор којим се оставопримац обавезује да прими покретну ствар од оставодавца, да је чува и да је врати када буде затражено.
- Оставодавац не мора бити власник ствари. Оставапримац је дужан примити ствар у оставу и од лица које није њен власник, изузев ако зна да је ствар украдена.
- Правне карактеристике уговора:
  - 1) двострано обавезан
  - 2) доброчин, осим ако је уговорено право оставопримца на накнаду.
  - 3) неформалан, закључује се простом усменом сагласношћу воља;
  - 4) уговор са трајним извршењем обавеза;



□ Обавезе оставодавца:

1) Чување ствари и 2) Враћање ствари

1) Чување ствари

Оставопримац је дужан да чува ствар са пажњом коју поклања својим стварима; ако је остава уговорена уз накнаду, дужан је да чува ствар са пажњом доброг домаћина, односно доброг привредника; оставопримац је обавезан да чува ствар на месту и на начин који је одређен уговором, које може променити само ако то захтевају промењене околности; ако оставопримац без сагласности оставодавца промени место или начин чувања, одговара и за случајну пропаст или оштећење ствари.

Оставопримац може поверити ствар другом лицу на чување само ако оставодавац на то пристане или ако то нужда налаже; ако је ипак предао ствар на чување другом лицу, без сагласности оставодавца или ако нису постојали разлози због којих би предаја другоме била нужна, одговараће за случајну пропаст или оштећење ствари.

## 2) Враћање ствари

Оставопримац је дужан да врати ствар када то оставодавац затражи; ствар се враћа у стању у коме је примљена, са свим плодовима и другим користима које је дала.

Ако је уговорен рок за чување ствари, оставодавац може тражити враћање и пре истека рока, изузев када рок није уговорен искључиво у интересу оставопримца; уколико је остава без накнаде, онда оставопримац има право да је врати пре истека рока одређеног за враћање у два случаја: ако ствари прети опасност од пропасти или ако би му даље чување ствари могло проузроковати штету.

Ствар се враћа оставодавцу у месту које је одређено уговором; ако место враћања није одређено уговором, онда оставопримац испуњава ову обавезу ако ствар врати у месту у коме ју је примио.

- Права оставопримца:
- 1) Право на накнаду трошкова које је оправдано учинио ради чувања ствари;
- 2) Право на накнаду штете;
- 3) Право на накнаду за чување, ако је уговорено или ако се оставопримац бави примањем ствари на чување као својом делатношћу или ако се накнада могла очекивати с обзиром на околности посла;
- 4) Право на употребу ствари, ако је уговорено; уколико је на оставу дата непотрошна ствар, а уговорено је да је оставопримац може употребљавати, онда се на односе између уговарника примењују правила о уговору о послузи, а само о питањима места враћања ствари правила о уговору о остави;

Ако су у оставу дате заменеиве ствари, а уговорено је да оставопримац има право да их потроши и обавезу да врати исту количину исте врсте ствари (*неправа остава*) онда се на односе између уговорних страна примењују правила уговора о зајму, осим места и времена враћања ствари, на које се применити правила о уговору о остави.

## 5) Зајам (ЗОО, чл. 557-566)

44

- Уговор којим се зајмодавац обавезује да преда у својину зајмопримцу одређену количину новца или одређену количину других замењивих ствари, а зајмопримац се обавезује да му врати после извесног времена исту количину новца, односно исту количину ствари исте врсте и квалитета.
- Правне карактеристике:
  - 1) двострано обавезан уговор;
  - 2) доброчин, осим ако се зајмопримац обавезао да уз главницу дугује у камату. Зајам код уговора у привреди је увек теретан јер зајмопримац дугује камату и када није уговорена
  - 3) неформални уговор.

□ Обавезе зајмодавца

- 1) Обавеза предаје обећаних ствари;
- 2) Обавеза накнаде штете проузроковане због материјалних недостатака позјамљених ствари

1) Обавеза предаје обећаних ствари

Зајмодавац је обавезан да преда зајмопримцу ствари у року који је утврђен у уговору; уколико рок за предају није утврђен, зајмодавац је обавезан да преда ствари онда када зајмопримац затражи; право зајмопримца да захтева предају ствари застарева у року од 3 месеца од дана доласка зајмодавца у доцњу, а у сваком случају, у року од годину дана од дана закључења уговора.

*Право зајмодавца да одбије предају.* Зајмодавац има право да одбије предају ствари ако су се после закључења уговора покаже да су материјалне прилике зајмопримца такве да је неизвесно да ли ће он бити у стању да их врати; ово право зајмодавац има и када су материјалне прилике зајмопримца већ у време закључења уговора биле лоше, а он није то знао; зајмодавац нема право да одбије предају ствари ако му зајмопримац или неко други пружи довољно обезбеђење да ће он извршити обавезу враћања.

- 2) накнада штете због материјалних недостатака позајмљених ствари

Ову обавезу зајмодавац има ако је зајмопримцу проузрокована штета материјалним недостатком које има позајмљена ствар; ако је зајам дат без камате, то јест уколико је закључен као добротин уговор, зајмодавац ће бити дужан да надокнади штету зајмопримцу само ако су му недостаци били познати или нису могли остати непознати.

- Обавезе зајмопримца
- 1) Обавеза враћања позајмљених ствари;
- 2) Обавеза на плаћање камате, ако је уговорена или ако се ради о уговору о зајму у привреди

#### 1) Обавеза враћања зајма

Рок – зајмопримац је дужан да врати исту количину исте врсте ствари које је примио на зајам у року који је утврђен у уговору; зајмопримац може вратити зајам и пре истека рока одређеног за враћање, али је дужан да о својој намери обавестити зајмодавца и надокнадити у штету; ако зајмодавац и зајмопримац нису одредили рок, нити се рок може одредити с обзиром на околности, зајмопримац је дужан да врати зајам у року од два месеца, рачунајући од дана када је зајмодавац тражио да му их врати.

Предмет враћања – ствар исте врсте која је дата на зајам; ако у зајам није дат новац, него нека друга ствар а уговорено је да ће зајам бити враћен у новцу, зајмопримац ипак има право избора или да врати позајмљене ствари или износ новца који одговара вредности тих ствари у време и у месту који су одређени за враћање.

## 6) Налог (ЗОО, чл. 749- 770)

48

- Сложена дефиниција налога у ЗОО:

Налог је уговор којим се налопримац обавезује према налогодавцу да за његов рачун предузме одређене послове (уговор о налогу).

Истовремено се налогопримац овлашћује на предузимање тих послова (налог)

Уговор о налогу је значајан за уређење односа између налогодавца и налогопримца. За однос између налогопримца и трећих лица (на пример, јавног бележника) значајан је налог.



- **Обавезе налогопримца из уговора о налогу:**
- 1) Извршење налога;
- 2) Полагање рачуна;
- 3) Подношење извештаја

1) *Извршење налога*

Налогопримац је дужан извршити налог према примљеним упутствима, са пажњом доброг привредника, односно доброг домаћина, остајући у његовим границама и пазити на интерес налогодавца и њима се руководити;

Ако налогодавац није дао одређена упутства о послу који треба обавити, налогопримац је дужан да се руководи интересима налогодавца и да поступа као добар привредник, односно као добар домаћин. Ако је налог без накнаде, онда би у његовом извршењу налогопримац требало да поступа као што би у истим околностима поступао у сопственим стварима.

Ако је налогодавац дао упутства, а налогопримац сматра да би по поступање по тим упутствима било од штете по налогодавца, он је дужан да скрене на то налогодавчеву пажњу и да затражи нова упутства.

## *Одступање од налога*

Налогопримац не може да одступи од добијеног налога и упутства за његово извршење осим: 1) уз сагласност налогодавца; 2) ако по процени свих околности може основано сматрати да то захтевају интереси налогодавца, а сагласност налогодавца није могао тражити због краткоће времена или неког другог разлога.

Ако налопримац прекорачи границе налога и или одступи од добијених упутстава у другим случајевима, он нема положај налогопримца него пословође без налога изузев ако налогодавац накнадно одобри оно што је урадио

## 2) Полагање рачуна

Налогопримац је дужан да по извршеном послу положи рачун налогодавцу и предати му без одуговлачења све што је примио на основу поверених послова, без обзира да ли је оно што је примио за налогодавца овоме дуговано или није.

## 3) Подношење извештаја

Налогопримац је дужан да налогодавцу поднесе извештај о стању обављеног посла.

- Престанак уговора о налогу
  - 1) Одустанком налогодавца од уговора;
  - 2) Отказом налогопримца;
  - 3) Смрћу налогопримца, односно престанком налогодавца- правног лица. Смрћу налогодавца не престаје уговор о налогу, изузев ако је тако уговорено или се налогопримац примио налога на основу личног односа са налогодавцем

### □ **Обавезе налогодавца**

- 1) *предујмљивање трошкова* – предаја суме новца за предвиђене издатке;
- 2) *накнада трошкова* – налогодавац је дужан да налогопримцу надокнади све трошкове које је има у вези са извршењем налога, чак и ако његов труд није без његове кривице, имао успеха;
- 3) *преузимање обавеза* које је налогопримац преузео на себе вршећи у своје име поверене му послове;
- 4) *накнада штете* – налогодавац је дужан надокнадити налогопримцу штету коју је овај претрпео у извршењу налога, без своје кривице;
- 5) *плаћање накнаде*- накнада за труд налогопримцу дугује се у висини која је утврђена у уговору о налогу, односно ако није утврђена у уговору, у висини која је утврђена обичајем; ако се висина накнаде не може утврдити ни на основу уговора, ни на основу обичаја, налогодавац дугује “правичну накнаду”; накнада се исплаћује по обављеном послу, а ако је налог, без кривице налогопримца, само делимично обављен, налогодавац дугује сразмеран део накнаде; налогодавац може захтевати снижење накнаде, ако је она у очигледној несразмери са учињеним услугама; ради обезбеђења потраживања на накнаду поклонодавац има право залог на покретним стварима које је од налогодавца добио по основу налога, као и на новчаним износима које је наплатио за рачун налогодавца.