

Ne može se prešutno produžiti ugovor o zakupu

Prema stavu Vrhovnog suda RH, Rev 420/10 Zakonom o zakupu poslovnog prostora cjelovito je uređeno pitanje prestanka zakupa poslovnog prostora pa na odnose u svezi tog pitanja nema mjesta supsidijarnoj primjeni općih propisa obveznog prava u zakupu, pa tako niti primjeni odredbe čl. 596.st.1 ZOO-a.

Prema toj odredbi kad nakon proteka vremena za koje je ugovor o zakupu bio sklopljen, zakupac produži upotrebljavati stvar, a zakupodavac se tome ne protivi, smatra se da je sklopljen novi ugovor o zakupu neodređenog trajanja, pod istim uvjetima kao i prethodni.

U konkretnom slučaju u ugovoru je navedeno njegovo trajanje, pa budući da prema odredbi čl. 23. st. 1. ZZPP ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, sudovi su osnovano zaključili da je predmetni zakup prestao istekom roka trajanja ugovora određenog posljednjim aneksom.

Isto tako sudovi su osnovano zaključili da se predmetni ugovor koji je sklopljen na određeno vrijeme ne može smatrati prešutno obnovljenim na neodređeno vrijeme.