

Nemogućnost ispunjenja ugovornih obveza

Prema stavu Vrhovnog suda RH, Rev 262/10 u konkretnom predmetu prema odredbi čl. 9. Ugovora o zakupu, a i u smislu odredbe čl. 21. ZZPP nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, a što tuženik nije mogao kada je prostor uništen u požaru nakon dvije godine vršenja zakupa.

U takvim okolnostima, očito je da je došlo do nemogućnosti ispunjenja ugovornih obveza, za koju ne odgovora ni jedna od stranaka, sve u smislu odredbe čl. 137. st. 1. ZOO-a, a što je imalo za posljedicu gašenje obveza kako tužitelja kao zakupodavca, tako i tuženika kao zakupca. Naime, prema toj odredbi kada je ispunjenje obveze jedne strane u dvostranom ugovoru postalo nemoguće zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, gasi se i obveza druge strane, a ako je ona nešto ispunila od svoje obveze može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnova.

U konkretnom slučaju kako za požar u zakupljenom prostoru nisu odgovorni ni tužitelj ni tuženik, a zbog čega je ispunjenje tuženikove ugovorne obveze u smislu vraćanja lokala u stanju kakvom ga je primio postalo nemoguće, pošto je lokal izgorio u požaru, nužno je zaključiti da se time njegova obveza iz ugovora ugasila. U skladu s tim tužitelja kao zakupodavca ne pripada ni potraživati od tuženika kao zakupca trošak uspostave lokala u stanju kakvom je bio, a posljedično tome niti može potraživati od tuženika trošak izgubljene zarade, a zbog nemogućnosti davanja ovog prostora u zakup.