

НАЗИВ ФАКУЛТЕТА _____

ИЗВЕШТАЈ О ОЦЕНИ ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ**-обавезна садржина- свака рубрика мора бити попуњена**

(сви подаци уписују се у одговарајућу рубрику, а назив и место рубрике не могу се мењати или изоставити)

I ПОДАЦИ О КОМИСИЈИ
<p>1. Датум и орган који је именовао комисију</p> <p>На основу предлога Већа докторских студија Приватно право, Комисија је формирана Одлуком Наставно-научног већа Правног факултета Универзитета у Новом Саду од 22.06.2016. године</p> <p>2. Састав комисије са знаком имена и презимена сваког члана, звања, назива уже научне области за коју је изабран у звање, датума избора у звање и назив факултета, установе у којој је члан комисије запослен:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. др Даница Попов, редовни професор, ужа научна област: грађанскоправна, од 21.06.2003. године, Правни факултет Универзитета у Новом Саду 2. др Бојан Пајтић, ванредни професор, ужа научна област: грађанскоправна, од 01.06.2014. године, Правни факултет Универзитета у Новом Саду 3. др Марко Ђурђевић, ванредни професор, ужа научна област: грађанскоправна, од 09.10.2012. године, Правни факултет Универзитета у Београду 4. др Атила Дудаш, доцент, ужа научна област: грађанскоправна, од 21.02.2014. године, Правни факултет Универзитета у Новом Саду
II ПОДАЦИ О КАНДИДАТУ
<ol style="list-style-type: none"> 1. Име, име једног родитеља, презиме: Јована (Вера) Пушац 2. Датум рођења, општина, држава: 22.02.1982. године, Бања Лука, Република Српска, БиХ 3. Назив факултета, назив студијског програма дипломских академских студија – мастер и стечени стручни назив: Правни факултет у Новом Саду Мастер академске студије (општи смер) Мастер правник 4. Година уписа на докторске студије и назив студијског програма докторских студија: Академска 2011/2012. година Докторске академске студије - Приватно право 5. Назив факултета, назив магистарске тезе, научна област и датум одбране:
<ol style="list-style-type: none"> 4. Научна област из које је стечено академско звање магистра наука:
III НАСЛОВ ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ:

УГОВОР О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ ЗГРАДА И ПРОСТОРИЈА

IV ПРЕГЛЕД ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ:

Навести кратак садржај са назнаком броја страна, поглавља, слика, шема, графикона и сл.

КРАТАК САДРЖАЈ:

УВОД (1)

Прво поглавље

1. ПОЈАМ И ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ УГОВОРА О ЗАКУПУ (2)
 - 1.1. Римско право (2)
 - 1.2. Средњовековно право (5)
 - 1.3. Савремено право (6)
2. ПОЈАМ И РАЗВОЈ УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ ЗГРАДА И ПРОСТОРИЈА КАО ПОСЕБНЕ ВРСТЕ ЗАКУПА (9)
 - 2.1. Појам уговора о закупу пословних зграда и просторија (9)
 - 2.2. Развој уговора о закупу пословних просторија (9)
 - 2.3. Позитивноправно уређење закупа пословних просторија у правним системима Републике Српске и Републике Србије (14)
 - 2.4. Субјекти уговора о закупу пословних просторија (19)
 - 2.4.1. Правни статус закупадавца (19)
 - 2.4.2. Правни статус закупца (25)

Друго поглавље

3. ПРАВНЕ ОСОБИНЕ УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА (28)
 - 3.1. Именован уговор (28)
 - 3.2. Формалан уговор (29)
 - 3.3. Двострано обавезан и теретан уговор (33)
 - 3.4. Уговор са трајним престацијама (34)
 - 3.5. Уговор који се закључује без обзира на својства личности (34)
4. ПРАВНА ПРИРОДА УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА (35)
 - 4.1. Уговор о закупу пословних просторија – грађанскоправни или привредноправни уговор? (35)
 - 4.2. Уговор о закупу пословних просторија – уговор облигационоправне или стварноправне природе? (39)
5. УГОВОРИ СРОДНИ УГОВОРУ О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА (53)
 - 5.1. Уговор о закупу пословних просторија и уговор о продаји пословних просторија (53)
 - 5.2. Уговор о закупу пословних просторија и уговор о послузи пословних просторија (55)
 - 5.3. Уговор о закупу пословних просторија и уговор о лизингу пословних просторија (58)
 - 5.4. Уговор о закупу пословних просторија и туристички уговори (алотман, закуп угоститељског објекта) 61

Треће поглавље

6. НАСТАНАК УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА (64)
 - 6.1. Услови за настанак уговора о закупу пословних просторија (64)
 - 6.1.1. Битни елементи уговора о закупу пословних просторија (65)
 - 6.1.1.1. Пословне зграде и пословне просторије као предмет закупа (68)

- 6.1.1.2. Закупнина као накнада за закуп пословних просторија (75)
- 6.1.2. Остали специфични елементи уговора о закупу пословних просторија (80)
 - 6.1.2.1. Право пречег закупа пословних просторија (81)
 - 6.1.2.2. Право прече куповине пословних просторија (85)
- 6.1.3. Форма уговора о закупу пословних просторија (89)
- 6.2. Закључење уговора о закупу пословних просторија у режиму јавне својине (91)
 - 6.2.1. Закуп пословних просторија у режиму јавне својине у Републици Српској (91)
 - 6.2.1.1. Јавноправни субјекти у статусу закуподавца (92)
 - 6.2.1.2. Јавноправни субјекти у статусу закупца (96)
 - 6.2.2. Закуп пословних просторија у режиму јавне својине у Републици Србији (98)
 - 6.2.2.1. Јавноправни субјекти у статусу закуподавца (99)
 - 6.2.2.2. Јавноправни субјекти у статусу закупца (107)
- 6.3. Сукоб права сукцесивних купаца истих пословних просторија (109)
- 6.4. Ништави споразуми поводом заснивања закупа пословних просторија (118)

Четврто поглавље

- 7. ПРАВНА ДЕЈСТВА УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА (119)
 - 7.1. О правним дејствима облигационих уговора уопште (119)
 - 7.2. Напомена о двама фазама закупног односа (122)
 - 7.3. Обавезе закуподавца (125)
 - 7.3.1. Обавеза предаје пословних просторија (126)
 - 7.3.2. Обавеза трпљења закупчевог права коришћења (забрана вршења измена на пословним просторијама) (131)
 - 7.3.3. Обавеза одржавања пословних просторија (139)
 - 7.3.4. Обавеза заштите закупца у случају правних и физичких недостатака (149)
 - 7.4. Обавезе закупца (154)
 - 7.4.1. Обавеза чувања пословних просторија и коришћења у уговорене сврхе (155)
 - 7.4.1.1. Забрана вршења преправки пословних просторија (159)
 - 7.4.1.1.1. Преправке пословних просторија извршене уз сагласност закуподавца (159)
 - 7.4.1.1.2. Преправке пословних просторија извршене без сагласности закуподавца (166)
 - 7.4.2. Обавеза плаћања закупнине (173)
 - 7.4.3. Обавеза придржавања забране заснивања подзакупа (183)
 - 7.4.4. Обавеза враћања (предаје) пословних просторија (189)
- 8. ПРАВО РЕТЕНЦИЈЕ ИЗ УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА (193)
 - 8.1. О праву ретенције уопште (193)
 - 8.2. Закуподавчево право ретенције (197)
 - 8.3. Закупчево право ретенције (198)
- 9. ДРЖАВИНА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА (201)
 - 9.1. О државини (поседу) уопште (201)
 - 9.2. О државини закуподавца и њеној судској заштити (207)
 - 9.3. О државини закупца и њеној судској заштити (209)
 - 9.4. Право на самопомоћ у заштити државине закупца и државине закуподавца (211)
- 10. СУПРОТСТАВЉАЊЕ ЗАКУПЧЕВОГ ПРАВА ПРИБАВИОЦУ И ОСТАЛИМ ТРЕЋИМ ЛИЦИМА (216)
 - 10.1. Супротстављање закупчевог права прибавиоцу (216)
 - 10.1.1. Супротстављање закупчевог права прибавиоцу у случају отуђења пословних просторија пре предаје закупцу (217)
 - 10.1.2. Супротстављање закупчевог права прибавиоцу у случају отуђења пословних просторија после предаје закупцу (219)
 - 10.2. Супротстављање закупчевог права осталим трећим лицима (227)
 - 10.2.1. Супротстављање закупчевог права у извршном поступку (227)

10.2.2. Супротстављање закупчевог права у стечајном поступку (230)

Пето поглавље

- 11. ПРЕСТАНАК УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА (240)
- 11.1. Уводне напомене (240)
- 11.2. Престанак закупа истеклом уговореног времена (242)
- 11.2.1. Прећутно обнављање закупа (*tacita reconductio*) (244)
- 11.3. Престанак неороченог закупа на основу отказа (248)
- 11.4. Престанак закупа на основу одустанка у Републици Српској, односно отказа у Републици Србији (262)
- 11.5. Престанак закупа раскидом због промењених околности (270)
- 11.6. Престанак закупа на основу споразума (272)
- 11.7. Престанак закупа смрћу, односно статусним променама уговорних страна (275)
- 11.7.1. Сингуларни сукцесори субјеката из уговора о закупу пословних просторија (279)
- 11.7.2. Обим одговорности правног следбеника за дугове закупца, тј. закуподавца као свог претходника (282)
- 11.8. Престанак закупа пропашћу пословних зграда или просторија услед више силе (284)
- 11.9. Остали видови престанка закупа пословних просторија (експропријација, опасна својства пословних просторија) (287)

Шесто поглавље

- 12. НАДЛЕЖНОСТ СУДОВА У СПОРОВИМА ИЗ ЗАКУПА ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА (289)
- 12.1. Стварна надлежност (289)
- 12.2. Искључива месна надлежност (296)

- 13. ЗАКУП ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА СА АСПЕКТА РЕСТИТУЦИЈЕ НАЦИОНАЛИЗОВАНЕ ИМОВИНЕ (298)

Седмо поглавље

ЗАКЉУЧАК (301)

ЛИТЕРАТУРА (302)

Дисертација не садржи слике, шеме и графиконе.

V ВРЕДНОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ДЕЛОВА ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ:

Докторска дисертација кандидата Јоване Пушац написана је на 320 страница А4 формата латиничним писмом, фонтом 12, *Times New Roman*, са 1435 референци. У техничком смислу дисертација је урађена у складу са важећим универзитетским стандардима. Садржи кључну документацијску информацију и сажетак на српском и енглеском језику. Дисертација се састоји из увода, седам поглавља и пописа коришћене литературе.

Предмет истраживања је правно уређење закупа пословних зграда и просторија у позитивним правним системима Републике Српске и Републике Србије, при чему резултати упоредноправног истраживања овог института у евроконтиненталним правним системима (свим државама бивше Југославије, Руској Федерацији, Швајцарској, Аустрији, Немачкој, Француској и Италији), те у англосаксонском правном кругу (Велика Британија и Сједињене Америчке Државе) у континуитету прожимају целокупну материју дисертације.

У **уводу** кандидат укратко износи основне хипотезе истраживања поводом института уговора о закупу пословних зграда и просторија. У том контексту указује на актуелност овог контракта и потребу његовог посебног нормирања будући да су постојећа, односно општа правила о закупу недовољна и непрецизна.

У **првом поглављу** кандидат анализира појам и историјски развој уговора о закупу уопште, а затим и уговора о закупу пословних зграда и просторија (даље: уговора о закупу пословних просторија) који се развио из института општег закупа. Потом дефинише позитивноправно уређење овог контракта, те правни статус закупца и закуподавца у посматраним правним системима Републике Српске и Републике Србије уочавајући да се основни проблем огледа у чињеници што је у правном систему Републике Српске овај контракт нормиран давне 1977. године са последњим новелама учињеним пре двадесет година, а у Републици Србији не постоји законом регулисан закуп пословних просторија већ се примењују општа правила из Закона о облигационим односима.

У **другом поглављу** анализирана су обележја - правне особине, а потом и правна природа уговора о закупу пословних просторија. У том смислу, кандидат се исцрпно бави истраживањем да ли је по среди грађанскоправни или привредноправни уговор. Свеобухватном анализом како материјалног, тако и грађанско процесног права, кандидат закључује да је уговор о закупу пословних просторија, с теоријског аспекта, увек уговор грађанског права, док је, са становишта судске праксе, то најчешће привредни уговор, па ће стога у случају евентуалног спора бити надлежан привредни, а не суд опште надлежности. Кандидат се, у оквиру ове целине, на основу темељних научних аргумената, бави и проблемским питањем да ли је закуп институт облигационоправне или стварноправне природе указујући да је несумњиво реч о уговору облигационе природе код којег само најупадљивије долазе до изражаја поједини стварноправни елементи. Напослетку је дата детаљна компарација овог са другим сродним институтима.

Треће поглавље посвећено је описивању настанка овог уговора с напоменом о двема фазама у његовој генези. При томе су анализирани његови битни елементи (пословне зграде и просторије као предмет закупа, закупнина као цена закупа, те форма уговора која је у праву Републике Српске писмена, док у Републици Србији важи начело неформалности), као и остали специфични, субјективно битни састојци (право пречег закупа, те право прече куповине пословних просторија). Посебна пажња посвећена је настанку овог уговора у режиму јавне својине у праву Републике Српске и правном систему Републике Србије. Ово поглавље је заокружено рашчлањивањем проблемског питања – колизије права сукцесивних закупца истих пословних просторија при чему је кандидат указао на потребу изричитог нормирања овог питања, и то по узору на решење некадашњег савезног Закона о закупу пословних зграда и просторија.

Предмет **четвртог поглавља**, који је и централни део дисертације, чини истраживање правних дејстава уговора о закупу пословних просторија и то, најпре, облигационих дејстава кроз анализу права и обавеза уговорника, анализу случајева повреде уговорне дисциплине с посебном пажњом посвећеном правном режиму подзакупа, затим, изменама на пословним просторијама у току закупа и, у вези с тим, праву одношења уложених средстава (*ius tollendi*). У овом делу рада кандидат даје темељан пресек садржаја уговора о закупу пословних просторија користећи се обимном домаћом и страном судском праксом. Управо на основу анализе бројних судских одлука, кандидат уочава да је повреда уговорних обавеза резултат недовољне прецизности правила која важе за ову посебну врсту закупа и чињенице да иста нису ни позната, ни јасна уговорним странама при заснивању закупа пословних просторија. Потом следи истраживање облигационо-стварних дејстава овог уговора, и то права ретенције, потом могућности заштите закуподавчеве, односно закупчеве државине и, напослетку, услова за

супротстављање закупчевог права прибавиоцу (у случају отуђења предмета закупа) и осталим трећим лицима. Кандидат посебну пажњу посвећује испитивању отпорности закупчевог права коришћења пословних просторија у извршном, а потом и у стечајном поступку, те изводи закључак да оно није, попут стварних права, резистентно према осталим трећим лицима што несумњиво говори о његовој облигационоправној природи.

Предмет истраживања у **петом поглављу** је институт престанка уговора о закупу пословних просторија, при чему је пажња посвећена сваком поједином специфичном виду гашења овог контракта, а посебно прећутном обнављању закупа (*tacita reconductio*), институтима одустанка и отказног налога (у Републици Српској), као и отказа (у Републици Србији), те престанка смрћу, односно статусним променама уговорних страна будући да овај вид није регулисан правилима грађанског, већ привредног права.

Шесто поглавље обухвата анализу процесноправних аспеката уговора о закупу пословних просторија, односно, анализу надлежности судова, те других процесних питања у случају судског спора из овог закупног односа. Истраживање се, у коначном, исцрпљује у анализи закупа пословних зграда и просторија са аспекта реституције национализоване имовине у правном поретку Републике Србије, с обзиром да питање реституције у Републици Српској није решено упркос ранијим покушајима законодавне власти.

И, последња, **седма тематска целина**, посвећена је оцени значаја и актуелног правног статуса уговора о закупу пословних просторија уз сугестије за *de lege ferenda* правно уређење и унапређење овог контракта у Републици Српској и у Републици Србији, било по узору на решења црногорског законодавства где су правила овог контракта посебно уређена унутар целине општих правила закупа, било по узору на решења Републике Хрватске где је на снази посебан закон о закупу пословног простора. У завршним излагањима кандидат упућује и на Руски грађански законик будући да овај законик садржи модерно конципирана и, са нашим правним системом компатибилна, решења из области закупа пословних зграда и просторија.

VI СПИСАК НАУЧНИХ И СТРУЧНИХ РАДОВА КОЈИ СУ ОБЈАВЉЕНИ ИЛИ ПРИХВАЋЕНИ ЗА ОБЈАВЉИВАЊЕ НА ОСНОВУ РЕЗУЛТАТА ИСТРАЖИВАЊА У ОКВИРУ РАДА НА ДОКТОРСКОЈ ДИСЕРТАЦИЈИ

Таксативно навести називе радова, где и када су објављени. Прво навести најмање један рад објављен или прихваћен за објављивање у часопису са ISI листе односно са листе министарства надлежног за науку када су у питању друштвено-хуманистичке науке или радове који могу заменити овај услов до 01. јануара 2012. године. У случају радова прихваћених за објављивање, таксативно навести називе радова, где и када ће бити објављени и приложити потврду о томе.

1. Јована Пушац, *Правне последице повреде битне форме уговора*, Зборник радова Правног факултета у Нишу, број 65/2013, стр. 355 – 372, ISSN 0350-8501 (**M52**).
2. Јована Пушац, *Уговор о закупу пословних просторија – општа разматрања*, Пословне студије, часопис за пословну теорију и праксу, Универзитет за пословне студије Бања Лука, број 9-10/2013, стр. 149 – 165, ISSN 2232-8157 (**M53**).
3. Јована Пушац, *Права и обавезе из уговора о закупу пословне просторије*, Годишњак Факултета Правних наука, научно - стручни часопис из области правних наука, Паневропски универзитет АПЕИРОН Бања Лука, број 3/2013, стр. 203 – 221, ISSN 2232-9668 (**M53**).
4. Јована Пушац, *Престанак уговора о закупу пословних просторија*, Зборник радова са међународне конференције о друштвеном и технолошком развоју „STED“, Бања Лука, Универзитет за пословни инжењеринг и менаџмент, Бања Лука, број 2/2013, стр. 344 – 355, ISSN 2303-498X (**M53**).
5. Јована Пушац, *Форма облигационих уговора*, Годишњак Факултета правних наука, научно - стручни часопис из области правних наука, Паневропски универзитет АПЕИРОН Бања Лука, број 4/2014, стр. 199 – 218, ISSN 2232-9668 (**M53**).

VII ЗАКЉУЧЦИ ОДНОСНО РЕЗУЛТАТИ ИСТРАЖИВАЊА

У дисертацији су детаљно размотрена битна обележја, правна природа, правни значај и модерни правци развоја закупа пословних зграда и просторија. Целокупна тематика анализирана је у ширем историјском контексту и кроз поређење системских решења која постоје у домаћем и упоредном праву.

На основу проведеног истраживања кандидат закључује да је закупу пословних зграда и просторија недовољно посвећена пажња правне доктрине и законодавства Републике Српске и Републике Србије имајући у виду изузетан значај који предмет овог уговора има за развој привредног сектора сваке тржишно оријентисане земље. Најпре, чињеница је да у нашој правној литератури не постоји ниједно систематско научно дело посвећено овој теми. Питањем закупа пословних просторија фрагментарно су се бавили многи домаћи врсни стручњаци из области облигационог права, али недостаје научно дело у којем би се разматрања овог уговора синтетички приказала с обзиром на његова посебна обележја и нарочити друштвени значај.

С друге стране, чињеница је да постојећа законска решења у овој области нису најсрећнија како када је у питању правни систем Републике Српске, где је још увек на снази Закон о закупу пословних зграда и просторија из периода бивше Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине (1977) са последњим новелама учињеним још пре двадесет година, те је превасходно потребно доношење новог, модерно конципираног закона, тако и када је реч о Републици Србији где се примена Закона о облигационим односима на ову посебну врсту закупа показује као неадекватна из више разлога. Најпре, Закон о облигационим односима на делимично застарео начин регулише институт закупа, и то јединственим правилима и за покретне и непокретне ствари што отежава примену регула на закуп пословних просторија. С обзиром на актуелност и посебан значај овог уговора за привредни амбијент сваке земље, низ постојећих правних празнина попуњава се, често и са тешкоћом, тумачењима које нуди судска пракса. Ове чињенице посебно добијају на тежини ако се узме у обзир да су све земље бивше Југославије, изузев Македоније, било посебним законом, било посебним одредбама Закона о облигационим односима уредиле ову област, подстакнуте управо специфичностима и друштвеним значајем које она има у савременој тржишној привреди.

Поред тога, како се у Републици Српској и у Републици Србији упориште за оздрављење привредног сектора, а тиме и постепеног, системског опоравка земље у целини, налази у подршци и јачању малих и средњих предузећа, те предузетништва као основног покретача развоја сваке привреде и најзначајнијег стуба регионалног развоја, требало би коренито променити однос према овом сектору привреде. Предуслов за то несумњиво је везан за стварање одговарајућег, односно измену постојећег правног амбијента. Осим упрошћавања административних процедура и регулаторних препрека које су први камен спотицања на том путу, корпус правних реформи требало би да чини и модернизација нормативе закупа пословних зграда и просторија, будући да се управо наведени субјекти најчешће јављају у својству закупца.

Наиме, за оптимално функционисање привреде у свакој земљи нарочито је важно како су регулисани прописи о закупу пословних просторија, те која права и обавезе имају уговорне стране у тим односима. Битно је да прописи омогућавају брзо поступање надлежних судова, јер спорови који, поводом отказа или раскида уговора о закупу трају десет и више година, сасвим сигурно не представљају подстицај развоју предузетништва и стварању нове вредности, већ супротно, на тржишту стварају великвидне субјекте како на страни закуподаваца, тако и на страни закупца. Стога, посебни закон о закупу пословних просторија има за предмет нормирања управо оне особености односа између закуподавца и закупца које произлазе из чињенице да је предмет закупа пословни простор. То су, примера ради, одредбе о одржавању пословног простора у одређеном стању, о текућим и ванредним поправкама, извођењу радова ради побољшања квалитета или модернизације закупљеног простора за време трајања закупа, правима закупца на измене пословног простора за време трајања закупа, о подзакупу, о начину отказа уговора о закупу, и сл.

С обзиром да правни системи Републике Србије и Републике Српске припадају породици модерно уређених правних поредака, неопходно је, *de lege ferenda*, више ослушквати потребе и тенденције развоја тржишне привреде и у том правцу креирати нова, тј. осавременити постојећа правила уговора о закупу пословних зграда и просторија по угледу на нормативна решења суседних држава, као и поједина решења Руског грађанског законика. При избору концепта у правцу стварања посебног закона који ће регулисати закуп пословних зграда и просторија, по узору на решење Хрватске или у правцу инкорпорисања посебних правила о овој врсти закупа у

постојећи Закон о облигационим односима, по моделу Црне Горе, превагу ваља дати концепту који највише одговара актуелним потребама привредног амбијента. Но, без обзира на крајњи избор законодавне политике, треба имати у виду да је одредбама о закупу, а тим пре о закупу пословних зграда и просторија место у корпусу норми облигационог права. Закуп, непоклебљиво, треба сматрати класичним институтом облигационог права код којег, можда само најупадљивије, долазе до изражаја одступања од принципа релативног дејства исто онако као што за нека стварна права важе изузеци од њиховог апсолутног дејства. О томе редом сведоче и модерне грађанске кодификације у којима је закуп одувек и без изузетка регулисан као облигационоправни институт.

VIII ОЦЕНА НАЧИНА ПРИКАЗА И ТУМАЧЕЊА РЕЗУЛТАТА ИСТРАЖИВАЊА

Експлицитно навести позитивну или негативну оцену начина приказа и тумачења резултата истраживања.

Институт уговора о закупу пословних зграда и просторија кандидат је сагледао на целовит и суштински нов начин. При томе је претходно обављено темељно, систематско истраживање у којем је коришћена обимна библиографска грађа коју, поред монографских дела, чини и велики број домаћих и страних научних и стручних радова, углавном новијег датума. Основни текст дисертације је употпуњен са 1435 референци у којима је дата анализа бројних домаћих и страних судских одлука што указује на актуелност предметне проблематике која није довољно истражена на овим просторима. Историјском методом утврђен је развојни пут и уобличавање института уговора о закупу пословних зграда и просторија у домаћем и упоредном праву. Правно уређење овог контракта сагледано је, првенствено, из угла правних система Републике Српске и Републике Србије, али готово у једнакој мери у контексту осталих националних законодавстава (свим државама бивше Југославије, Руској Федерацији, Швајцарској, Аустрији, Немачкој, Француској и Италији, Великој Британији и Сједињеним Америчким Државама). На основу овако свестране упоредноправне анализе учињен је критички осврт на важећа нормативна решења у Републици Српској, као и Републици Србији са предлозима за њихово уређење *de lege ferenda*.

IX КОНАЧНА ОЦЕНА ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ:

Експлицитно навести да ли дисертација јесте или није написана у складу са наведеним образложењем, као и да ли она садржи или не садржи све битне елементе. Дати јасне, прецизне и концизне одговоре на 3. и 4. питање:

1. Да ли је дисертација написана у складу са образложењем наведеним у пријави теме

Дисертација је написана у складу са образложењем наведеним у пријави теме.

2. Да ли дисертација садржи све битне елементе

Дисертација садржи све битне елементе.

3. По чему је дисертација оригиналан допринос науци

Имајући у виду актуелно стање и потребе правне праксе, кандидат се определио за обухватнији и савременији, па самим тим и суштински другачији приступ уговору о закупу пословних зграда и просторија који налаже да се ова проблематика сагледа из угла закупца и закуподавца пословних просторија, будући да општи приступ, тј. примена правила која важе за општи тип закупа није ни довољна, нити одговарајућа. Бројни ставови кандидата потврђују почетну хипотезу о потреби посебног нормативног уобличавања овог института било посебним одредбама у већ постојећем Закону о облигационим односима, било доношењем посебног закона. Тако је у раду указано на аспекте правних дејстава овог контракта који представљају критичне тачке и тако доводе до дуготрајних судских спорова. У дисертацији је посебна пажња посвећена специфичностима уговора о закупу пословних зграда и просторија о којима до сада није писано у домаћој литератури. Поред тога, кандидат је прикупио и анализирао завидан број домаћих и страних судских одлука које се тичу ове проблематике чиме су дате конкретне смернице за даљи развој правне праксе у овој области.

Темељна и свеобухватна анализа института уговора о закупу пословних зграда и просторија као и потреба његове реafirмације навела је кандидата и на оригиналне закључке. Они се првенствено тичу критичке оцене позитивне правне регулативе у овој области у Републици Српској, као и у Републици Србији. Тако су између осталог дати предлози за превазилажење проблема при тумачењу појединих правних стандарда у овој области.

Поред тога, дати су предлози за уређење законодавних правних празнина које се за сада у овој области попуњавају тумачењима редовних судова, као и принципом аналогije. У том правцу, кандидат је детаљно истраживао упоредна национална законодавства и уочио да црногорски и хрватски закони, те Руски грађански законик нуде решења која би требало уградити у наше законодавне текстове.

Имајући у виду да је подручје предметног истраживања у Републици Српској нормирано Законом о закупу пословних зграда и просторија из 1977. године, дакле, законом који је наслеђен из некадашње Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине и који је последњи пут новелиран 1992. године, те га карактерише архаична правна терминологија и недостатак уређења низа важних питања, треба очекивати да ће резултати овог истраживања бити најдоследније упориште за неопходне законодавне подухвате у будућности.

Када је у питању правни систем Републике Србије, познато је да је у току дуготрајан рад на доношењу Грађанског законика те би се понуђени предлози за реформу позитивних нормативних решења која се односе на закуп пословних зграда и просторија могли узети у обзир приликом формулисања дела законика у сегменту уговорног облигационог права. Међутим, научно-практични допринос овог истраживања би могао да буде и полазна тачка при разматрању основаности посебног нормирања ове важне и актуелне врсте закупног односа.

На основу изложеног, произилази да је тема докторске дисертације актуелна и изузетно значајна са теоријског и практичног становишта, а предметна проблематика у домаћој литератури недовољно истражена. Стога се може закључити да докторска дисертација кандидата Јоване Пушац може значајно допринети развоју правне науке и бити од изузетне користи како у законодавству, тако и у правној пракси правних система Републике Српске и Републике Србије.

4. Недостаци дисертације и њихов утицај на резултат истраживања

Дисертација нема битнијих недостатака.

X ПРЕДЛОГ:

На основу укупне оцене дисертације, комисија предлаже:

- **да се докторска дисертација прихвати, а кандидату одобри одбрана**

Полазећи од напред наведених ставова Комисија предлаже Наставно-научном већу Правног факултета Универзитета у Новом Саду да прихвати позитивну оцену докторске дисертације Уговор о закупу пословних зграда и просторија и да кандидату Јовани Пушац одобри јавну одбрану.

НАВЕСТИ ИМЕ И ЗВАЊЕ ЧЛАНОВА КОМИСИЈЕ
ПОТПИСИ ЧЛАНОВА КОМИСИЈЕ:

Проф. др Даница Попов

Проф. др Бојан Пајтић

Проф. др Марко Ђурђевић

Доц. др Атила Дудаш

НАПОМЕНА: Члан комисије који не жели да потпише извештај јер се не слаже са мишљењем већине чланова комисије, дужан је да унесе у извештај образложење односно разлоге због којих не жели да потпише извештај.