

Биљана Гавриловић, асистент  
Правног факултета Универзитета у Крагујевцу

УДК: 347:349.2(497.11)"18"(091)  
DOI: 10.46793/XXIV-11.015G

## УГОВОР О НАЈМУ ПРЕМА СРПСКОМ ГРАЂАНСКОМ ЗАКОНИКУ\*

### Резиме

Предмет анализе је уговор о најму према Српском грађанском законнику од 1844. године. Дефиниција уговора о најму из СГЗ-а обухватала је два уговора: уговор о служби и уговор о делу. Осим тога, уговор о најму је имао и функцију уговора о раду, с обзиром да он није био посебно регулисан. Својеврсни Закон о радним односима донет је три године након СГЗ-а; то је била Уредба о еснафима. Међутим, њоме су били регулисани само радни односи занатлија и трговаца. Стога, до доношења Закона о радњама, од 1910. године, уговор о најму из СГЗ-а је, једна од најважнијих форми за правно уобличавање радних односа.

**Кључне речи:** уговор о најму, Српски грађански законик, уговор о раду.

### 1. Појам и карактеристике уговора о најму

Доношењем Српског грађанског законика од 1844. године, правно је уобличен уговор о најму. С тим у вези, у §706 СГЗ-а је стајало да „уговор најамни постоји онда, када се ко обавезе, какву службу чинити (или послужити), или што начинити за опредељену награду у новцу“. Дакле, „легална дефиниција најма нашега Грађанскога Законика, обухватала је (...) оба она облика уговора најма, који су у римском праву били познати под именом *locatio conducti operarum* и *operis*“.<sup>1</sup> Другим речима, под уговором о најму

---

\* Рад је настао као резултат научноистраживачког рада истраживача Правног факултета Универзитета у Крагујевцу, који финансира Министарство просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије.

<sup>1</sup> Никетић, Г., *Специјални део Грађанскога Права II, Облигационо (тражбено) право*, Београд, 1920, стр. 212; По угледу уговора о најму из СГЗ-а одговарала је дефиниција уговора о вршењу службе из Предоснове грађанског законика за Краљевину Југославију: „Кад се ко за извесно време обавезе чинити коме службу, настаје уговор о служби; кад ко преузме израду каквог дела за наплату, настаје уговор о делу (§1104)“ (*Предоснова грађанског законика за Краљевину Југославију*, Београд, 1934, стр. 219).

према СГЗ-у се подразумевао, с једне стране, уговор о служби, а с друге стране, уговор о делу. У том смислу, уколико је био закључен уговор о служби, „њиме се неко лице обавезало да за одређену награду у новцу стави своје радне способности, у целини или само делом, а у обиму који је уговором одређен на располагању неком другом лицу“. С друге стране, „ако је било у питању 'што начинити' онда је тим послом наручителъ очекивао од посленика резултат његовог рада, готово дело“. Све у свему, „као уговор о коришћењу туђе радне снаге, уговор о најму се јавио као уговор о раду у ширем смислу“.<sup>2</sup>

Уговор о најму, независно од тога да ли се манифестовао као уговор о служби или уговор о делу, карактерисала су одређена обележја облигационих уговора. Тако, уговор о најму је био именовани, двострани, теретан, по правилу консесуалан и комутативан уговор. Осим тога, како се уговором о најму посленик могао обавезати да „какву службу чини“, узима се да је он припадао и групи уговора са трајним извршењем обавеза. Уз то, „делимично је припадао и групи уговора по приступу“, а неретко се закључивао и с обзиром на личност уговарача.<sup>3</sup>

## 2. Садржина уговора о најму

Основна обавеза посленика је да „какву службу чини“ или да „што начини“. У том смислу, предмет рада, тј. „посао посленика је могао бити израда куће, ограде, израда одела, израда или оправка пољопривредних алата и сл., али је посао посленика могао бити и држање предавања или извођење уметничког програма“.<sup>4</sup> С тим у вези, како се уговор о најму неретко закључивао с обзиром на личност уговарача, то је у Законнику било прописано да „посленик, који се каквога нарученога примио, мора га сам свршити“. Међутим, у истом параграфу је био прописан и изузетак, на основу кога „само у особитим околностима може посленик и другоме примљени посао поверити; али за доброту посла и онда он одговара“ (§717 СГЗ). Дакле, посленик је одговарао за квалитет посла, било да га је урадио сам или га је, изузетно, поверио другоме. У том смислу, у §709 СГЗ-а је стајало да „ако је посао тако незгодно испао, да се не може употребити, или је сасвим противан постављеним условима, онда

---

<sup>2</sup> Миљковић, М., *Уговор о најму према грађанском законнику Србије*, Сто педесет година од доношења Српског грађанског законика (1844-1994), 1995, стр. 277, 278.

<sup>3</sup> Вид. *Исто*, стр. 278-279; Да се уговор о најму закључивао и с обзиром на личност уговарача потврђује и §718 СГЗ, према коме „уговор најма за такве послове, код којих се у призрању узима особита необична способност лица, раскида се, како би оно лице умрло. Наследници посленикови могу за онолико посла, колико је свршено, а и за саму поправку и удешену грађевину соразмерну награду захтевати. Ако ли би наручителъ таквога посла умро, онда уговор стоји, и његови наследници дужни су уговор одржати, посао примити, и посленика по уговору наплатити.“

<sup>4</sup> *Исто*, стр. 280.

наручитељ може од уговора одустати и наруџбину непримити“. Али, „ако наручитељ то неће, или недостаци не би тако велики били, онда он може захтевати, да се посао поправи, или да му се штета накнади, и тога ради може и одређени део награде задржати“. Ипак, за непостизање квалитетног посла могао је бити одговоран и наручилац. Тако, „ако би посленик радио, али са кривице наручитеља сасвим свршио не би, он истина награду уговорену искати не може, али му припада наплата за штету, коју је радом својим имао“ (§711 СГЗ). Тако, нпр. наручилац посла одговара за штету посленицима ако је „посленике из далека довео, и тиме исте навео, да своје друге послове оставе, у нади, да ће му правленије дозволити, да шуму сече (...), а ово му, ма и због случајни’ догађаја, то забрани“. Насупрот овоме, „само спољни случај ослобађа“ наручиоца посла, „(кад је случај ван његовог лица) од сваке одговорности, тако н. п. када фабрикант какве посленике доведе, па му гром здање фабричко разруши, онда он није дужан тим посленицима накнаду какву због тога дати, што они не могу погођени посао продужити и свршити“.<sup>5</sup>

Посленик је могао имати обавезу да „што начини“ или „какву службу чини“ у одређеном времену, односно време је неретко представљало битан елемент уговора о најму. Због тога, у Законнику је стајало да „ако посленик наручену ствар или службу уговорену на уречено време несврши, онда наручитељ може наруџбину да неприми; и може накнаду за штету захтевати“ (§710 СГЗ). Дакле, било је потребно да се време за завршавање посла уговори, а не само да се отприлике определи, да би уследиле последице предвиђене у §710. Али, „време се могло често и ћутећи“ за битан услов „поставити, када се циљ нарученог посла или изреком исказе, или се по својој ствари“, или по обележјима „види, и када би се тај циљ иначе закашњењем сасвим осујетио“. У том смислу, узимало се да је време прећутно одређено нпр. „када се венчана хаљина за свадбу, или мртвачки сандук за мртваца наручи, или се жетеоци за жетву погоде“. Међутим, и уколико време није било ни изричито ни прећутно одређено, посленик је био дужан да обави посао, а наручилац да плати накнаду „без сваког излишног одлагања“.<sup>6</sup> Ипак, било је могуће да наручилац прими и неблагоприятно извршени посао, али не без икакве накнаде трошкова посленику, јер би се у супротном сматрало да се неосновано обогатио. Стога, ако је наручилац примио и неблагоприятно свршен посао, а при том није хтео да плати награду, јер се закашњење поистовећивало са каквим, додуше неважним недостатком, посленик је могао од њега да тражи накнаду за штету.<sup>7</sup>

Наручилац посла из уговора о најму је био обавезан да посленику да „награду“ за извршени посао. Висина награде се, по правилу, одређивала изричито у уговору. Међутим, било је могуће да се награда одреди и прећутно

<sup>5</sup> Матић, Д., *Објаснені Грађанскогъ законика за Княжество србско*, Часть 2. Београд, 1851, стр. 933.

<sup>6</sup> *Исто*, стр. 931, 932.

<sup>7</sup> Вид. §§710 СГЗ

и то ако „сам закон опредељује таксу, као нпр. кантарџији што мери итд.; или обичајем, као неким видом чаршијске цене (као што је нпр. код надничара, амала)“. Али, ако висина накнаде није била одређена ни уговором, ни законом, нити обичајем, њу је одређивао суд, на захтев странака.<sup>8</sup> Накнада се, по правилу, исплаћивала када се наруџбина или посао заврши, с тим што ако се „посао на више рокова подели, онда се и награда на рокове плаћа; или ако треба на посао напред што трошити, које посленик није на себе примио, моћи ће сразмерно томе и наплату пре свршеног посла искати“ (§712 СГЗ).

За обављање посла уговореног у уговору о најму, често је била потребна одређена „грађа“, односно материјал.<sup>9</sup> Посленик је „грађу“ могао добити од наручиоца или ју је, пак, сам давао. Како је квалитетна „грађа“ била битан услов за солидност „начињеног“, то је у законнику било прописано да „ако би грађевина“ (грађа) „случајно пре свршетка посла пропала, штета је онога, ко грађевину даје; ако ли би кривицом једнога или другога упропастила се, штета спада на онога, на кога и кривица пада“ (§714 СГЗ). Али, могуће је да се посао заврши, али да због „рђаве“ грађе, коју је наручилац дао, „зло испадне“, онда „није посленик крив, но наручител, и штета спада на њега“ (§714 СГЗ). Ипак, како се наручилац приликом закључења уговора о најму ослања на послениково знање и способности, то „псленик мора сву штету и онда теглити, ако је наручител дао тако рђаву грађу, да је тај недостатак јавно (и свакоме простоме вештаку) у очи падао, а посленик није опоменуо наручителја“. Међутим, „ако наручител постојано оће, да се употреби она грађа, о којој га је посленик опоменуо, да није добра, онда нека сам себи рђава следства припише“.<sup>10</sup>

### 3. Уговор о најму и „радничко питање“<sup>11</sup>

Од доношења СГЗ-а, па „све до почетка XX века уговор о најму (...) је био полазна тачка и основа у решавању целокупних односа између радника и послодавца“.<sup>12</sup> Наиме, док је спахија радника искоришћавао на основу

---

<sup>8</sup> Вид. §§707, 708 СГЗ; Матић, Д., *нав. дело*, стр. 929.

<sup>9</sup> У СГЗ-у се користи израз „грађевина“, али је Димитрије Матић у свом „Објашњењу“ указао на то да је уместо израза „грађевина“ боље рећи „грађа“, јер „грађевина не изражава материјал, што у Законнику хоће да се каже“ (*Исто*, стр. 935).

<sup>10</sup> *Исто*, стр. 937.

<sup>11</sup> Под насловом „радничко питање“ објављено је неколико чланака у новинама „Раденик“ од 1871. Године (Вид. *Раденик*, <https://digitalna.nb.rs/sf/NBS/novine/radenik>, приступљено: 27.07.2020. године).

<sup>12</sup> Јосиповић, М., *Уговор о најму у Српском грађанском законнику као институт од значаја за развој радног права у нашој земљи*, Сто педесет година од доношења Српског грађанског законика (1844-1994), 1995, стр. 274.

„права“, које је „задобио на сабљи завојевањем“,<sup>13</sup> то је од доношења СГЗ-а однос између радника (посленика) и послодавца (наручиоца) био регулисан уговором о најму. Шта више, „начелном одредбом Грађанског законика прокламована је слобода рада као основ радних односа“ и „њом су, барем правно, предата прошлости она времена кад су кнез Милош и други гдекоји чиновници, особито љубимци његови, кажњавали сеизе, подрумције или куваре са 'најмање 25 батина' за сваки помен 'изласка из службе'“.<sup>14</sup> Све у свему, „слобода уговарања и правна једнакост страна које уговарају одговарала је односима у ослобођеној Србији, њеном преласку из феудалног турског система у новонастале капиталистичке односе и жељи да се створи модерна правна држава“.<sup>15</sup>

Уговор о најму био је регулисан углавном диспозитивним правним нормама, јер у „времену када су доношени“ француски *Code civil*, италијански *Codice civile*, аустријски *bürgerliches Gesetzbuch*, СГЗ, Општи имовински законик за Црну Гору, „диференцијација економских снага уговарача била је незнатна“. Другим речима, „то је било време највеће једнакости која је икад на свету постојала. Отуда законодавац не налази за потребно да доноси прописе који би регулисали овај однос.“ Међутим, „најидеалније стање једнакости брзо је нестало.“<sup>16</sup> Тако, у Кнежевини Србији је „први својеврсни Закон о радним односима, који је уследио“ већ само „три и по године после Грађанског законика, била Уредба о еснафима од 14. августа 1847. године“. Овом уредбом су били регулисани радни односи у занатству и трговини. Дакле, ипак је било реч о партикуларном правном пропису, а не о пропису који регулише радне односе уопште; ту улогу је и даље имао СГЗ.

У Европи је „машинизам покварио равнотежу“, која је претходно постојала између радника и послодавца. У том смислу, „много раније су се издвојили као прави радници они људи у најамном односу који се баве прерадом сировина“, него они што раде у пољопривреди и шумарству“. Шта више, у „пољопривреди и шумарству дуго није било правих најамних радника, пошто су се тиме бавили поглавито сељаци, који ни професионално ни класно нису били класно издвојени: мало њих су живели искључиво од најамног рада, а није их се много ни специјализовало у једној или другој грани“.<sup>17</sup> У том

<sup>13</sup>Раденик, бр. 3, у Београду, 5. Јунија 1871, стр. 9, <https://digitalna.nb.rs/sf/NBS/novine/radenik>, приступљено: 27.07.2020. године

<sup>14</sup> Наведено према: Павловић, М., *Радни односи у Србији у XIX и почетком XX века*, Гласник Правног факултета у Крагујевцу, школска година 1989/1990, Крагујевац, 1991, стр. 79-80.

<sup>15</sup>Миљковић, М., *нав. дело*, стр. 281.

<sup>16</sup>Благојевић, Т. Б., *Чињенице постанка уговора о раду као посебне правне категорије*, Архив за правне и друштвене науке, књ. XXXVI (LIII), бр. 1-2/1938, стр. 238.

<sup>17</sup>Јовановић, Д., *Еволуција радничког питања*, Архив за правне и друштвене науке, књ. XLI, бр. 2/1932, стр. 100.

смислу, како су „први кораци у индустријализацији земље учињени тек у деветој деценији XIX века“, то онда и није чудо што „сем варварске Турске, Србија је“ била „једина земља у Европи где“ није имало „закона у корист радника“.<sup>18</sup>

Положај радника се временом погоршавао. Све више је долазило до „непрелазног амбиса између послодавца и радника“.<sup>19</sup> Сагласно томе, „у развитку индустријске револуције види се постојано како се раднички дан непрестано увећава а радничка плата не само да се не повишава упоредо са коштањем издржавања већ се још често понижава. Раднички дан увећао се до 16 и преко 16 сати у 24 сата.“ Поред тога, да би „капиталиста добио још јефтиније раднике, он је почео да употребљава у фабрици и жене и децу. Сваке године женски и дечији рад употребљава се све већма у маси у разним фабрикама и данас таквих радника има милијонима“, забележено је у „Раденику“- у, од 1871. године.<sup>20</sup> Све у свему, у XX век „Краљевина Србија је ушла са Уредбом о еснафима, са око 100.000 најамних радника (око 5.000 индустријских), и са радним односом који је карактерисао изопачени патријархализам.“ Другим речима, радне односе у Краљевини Србији, на почетку XX века обележили су „радно време у трајању и до 18 часова, масовне употребе женске и дечје радне снаге, мизерне наднице, уз редовну појаву шамарања радника“.<sup>21</sup>

Опште незадовољство, „патња и све већа несигурност због економских револуција, морали су напоследку покренути у раднику мисао: од куда то долази? Како да се помогне? (...) У свима крајевима света где постоје радници и капиталисти, радник је почео да се бори да му се смањи време рада и увећа надница. Увидео је да он ради капиталисти без награде само зато што је овај власник оруђа за производњу. Поједине борбе изазвале су савезе радника удружене за заједнички отпор. Пре или после они су се морали ударити и са самом државом, заштитницом поретка што постоји.“<sup>22</sup> Тако, у Краљевини Србији се за „модерно регулисање радних односа водила борба и на улици и у државним органима и на плану писане речи“. У том смислу, „непосредно пре усвајања Закона о радњама, држани су многи протесни зборови, а мајске демонстрације 6.000 радника убрзале су његово усвајање“.<sup>23</sup>

---

<sup>18</sup> Павловић, М., *Правна европеизација Србије 1804-1914*, Крагујевац, 2008, стр. 411 и 413.

<sup>19</sup> Благојевић, Т. Б., *нав. дело*, стр. 238.

<sup>20</sup> *Раденик*, бр. 4, у Београду, 8. Јунија 1871, стр. 13-14, <https://digitalna.nb.rs/sf/NBS/novine/radenik>, приступљено: 27.07.2020. године

<sup>21</sup> Павловић, М., *Правна европеизација* ..., стр. 412-413.

<sup>22</sup> *Раденик*, бр. 4, у Београду, 8. Јунија 1871, стр. 14, <https://digitalna.nb.rs/sf/NBS/novine/radenik>, приступљено: 27.07.2020. године

<sup>23</sup> Павловић, М., *Правна европеизација* ..., стр. 414.

Прописи којима су, у Кнежевини и Краљевини Србији, били регулисани радни односи, нису више одговарали приликама у друштву. Сагласно томе, о „промењеном карактеру радних односа у Србији почетком XX века“, а поводом доношења Закона о радњама, министар народне привреде, Јаша Продановић је говорио: „на место еснафских ученика и помоћника дошли су слободни радници. Патријархалних односа између послодаваца и њиховог помоћног особља нестало је; заменила их је борба између капитала и рада. Радна снага народна дезорганизована, депласирана губи се често пута у узалудним покушајима да нађе посла и да извојује боље услове за живот. Избачена привредним развитком и неумитном борбом на улици, она често пропада физички и морално.“ Иако, од посланика не баш великодушно прихваћен, Закон о радњама донет је 29. јуна 1910. године.<sup>24</sup> Следствено, Законом о радњама је „ликвидирано слободно уговарање рада најамних радника какво је дотле постојало по СГЗ из 1844“. Ипак, у погледу тзв. фабричке интелигенције направљен је изузетак. Наиме, „њихов радни однос, изузимајући максимум дневног рада, заснивао се 'слободним уговором', што је значило да су се на њих примењивале одредбе §§706 – 722“.<sup>25</sup>

За полазну основу приликом дефинисања уговора о раду, законодавац од 1910. је узео уговор о најму из СГЗ-а. Другим речима, „Закон о радњама је само вршио одређене заштитне интервенције у положају радника код послодавца, а да суштину норми уговора о најму, које су биле правни основ ради успостављања односа између посленика и наручиоца, није мењан“. На исти начин је поступио и законодавац у Краљевини Југославији приликом доношења Закона о радњама од 1931. године. Међутим, „промена државног и друштвеног уређења после 1945. године, примена норми Грађанског законика делимично се сужава када је у питању ангажовање туђе радне снаге, односно рад за другог“. Упркос томе, „његов дух је био присутан и онда када одредбе Грађанског законика нису важеће норме“.<sup>26</sup>

#### **4. Закључак**

У СГЗ-у био је регулисан уговор о најму, који је обухватао, с једне стране, уговор о служби, а с друге стране, уговор о делу. С обзиром на своје карактеристике, уговор о најму је поистовећиван са уговором о раду. Јер, фактичких радних односа између радника и послодавца је било, али посебно регулисаног уговора о раду не. Стога, до доношења Уредбе о еснафима, уговор о најму је имао апсолутну, општу примену у регулисању радних односа, које је карактерисала „слобода уговарања“. Доношењем Уредбе о еснафима, од 1847. године, радно-правни односи занатлија и трговаца се издвајају из СГЗ-а.

<sup>24</sup> Наведено према: *Исто*, стр. 415, 416.

<sup>25</sup> *Исто*, стр. 417.

<sup>26</sup> Миљковић, М., *нав. дело*, стр. 281, 283.

Следствено, од половине XIX века, па до почетка XX века, радни односи у Кнежевини и Краљевини Србији су били регулисани СГЗ-ом и Уредбом о еснафима.

Погоршањем положаја радника и стварањем јаза, уместо некадашње равнотеже, између радника и послодаваца изнедрила се потреба за решавање тзв. радничког питања. С тим у вези, Закон о радњама донет је 1910. године, иако се са изношењем, пред Народну скупштину, пројекта Закона о радњама почело још 70-их година XIX века.<sup>27</sup> Следствено, уговор о најму имао је, све до 1910. године, важну улогу у регулисању радних односа.

*Biljana Gavrilović, Assistant  
Faculty of Law, University of Kragujevac*

## **THE CONTRACT OF LEASE UNDER THE SERBIAN CIVIL CODE**

### ***Summary***

*Subject of this analysis is a contract of lease under the Serbian Civil Code (1844). The definition of the contract of lease encompasses two contracts: contract of service and contract of work. The contract of lease had been using also as an employment contract until 1910, except for an artisans and merchants. The employment contract for an artisans and merchants was regulated by a guild decree (1847). When the labor law (1910) was passed in Kingdom of Serbia, the lease no longer had the function of an employment contract. All in all, the contract of lease played a significant role in regulating labor relations during the second half of the 19<sup>th</sup> century and the beginning of the 20<sup>th</sup>.*

**Key words:** *contract of lease, The Serbian Civil Code, employment contract.*

---

<sup>27</sup> Вид. Павловић, М., *Правна европеизација ...*, стр. 412.