



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 17882/2025
23.01.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Радославе Мађаров и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиоца Републике Србије-Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, чији је заступник Државно правобранилаштво-Одељење у Зрењанину, против тужених „Баракуда безбедност“ д.о.о. Сечањ, чији је пуномоћник Војислав Илић, адвокат из ..., Општине Сечањ и Месне заједнице Сутјеска, ради утврђења ништавости уговора о закупу, одлучујући о ревизији туженог „Баракуда безбедност“ д.о.о. Сечањ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3185/24 од 03.07.2025. године, у седници одржаној 23.01.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог „Баракуда безбедност“ д.о.о. Сечањ изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3185/24 од 03.07.2025. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Зрењанину П 4357/21 од 17.05.2022. године одбијен је тужбени захтев да се утврди да је ништав Уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини закључен 24.01.2002. године, број Ов. .../... од 04.06.2002. године, између тужене Општине Сечањ, као закуподавца и д.о.о. „Транспетрол“ из Сечња, као закупца и правног претходника туженог „Баракуда безбедност“ д.о.о. Сечањ; да се утврди да је ништав Уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини број 60/1-2003 закључен 31.12.2003. године између тужене Месне заједнице Сутјеска, као закуподавца и д.о.о. „Транспетрол“ Сечањ, као закупца и правног претходника туженог „Баракуда безбедност“ д.о.о., те је тужилац обавезан да туженом „Баракуда безбедност“ д.о.о. Сечањ накнади трошкове поступка од 22.450,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3185/24 од 03.07.2025. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда, тако што је у целости усвојен тужбени захтев и утврђено да су ништави уговори о закупу пољопривредног земљишта у државној својини од 24.01.2002. године и 31.12.2003. године, ближе одређени као у изреци првостепене пресуде, те су тужени обавезани да тужиоцу солидарно накнаде парничне трошкове од 19.500,00 динара. Ставом другим изреке,

тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накаде трошкове жалбеног поступка од 18.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени „Баракуда безбедност“ д.о.о. Сечањ је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења побијене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничком стању, предмет спорних уговора о закупу, закључених на 99 година ради изградње рибака, су парцеле пољопривредног земљишта у државној својини у к.о. Сутјеска. Део парцела је враћен на коришћење селу Сутјеска по Закону о враћању утрина и пашњака селима на коришћење. Закупац по спорним уговорима је био „Транспетрол“ д.о.о. Сечањ, правни претхнодник ревидента, закуподавац по уговору закљученом 24.01.2002. године је друготужена Општина Сечањ, а по уговору закљученом 31.12.2003. године трећетужена Месна заједница Сутјеска.

Са полазиштем на наведено утврђење, првостепени суд је одбио постављени тужбени захтев, позивом на одредбе члана 8. Закона о средствима у својини Републике Србије, чланова 1, 5. и 9. Закона о враћању утрина и пашњака селима на коришћење, уз констатацију да Закон о пољопривредном земљишту, који је био на снази у време закључења спорних уговора, није садржао одредбе о давању у закуп пољопривредног земљишта у државној својини. По оцени тог суда уговори су пуноважни, пошто је законодавац предвидео могућност изградње рибака на утринама и пашњацима који су селима враћени на коришћење, па из наведеног разлога за пуноважност закључених уговора није била потребна сагласност Дирекције за имовину Републике Србије.

Другостепени суд је сматрао да је одлука првостепеног суда резултат неправилне примене одредби Закона о враћању утрина и пашњака селима на коришћење. По одредбама тог закона на које се позвао првостепени суд, забрањена је промена намене и других облика располагања на земљишту које је пренето селима на коришћење, изузев изградње рибака, те је предвиђено да је правни посао закључен после ступња на снагу супротно овој забрани ништав. Селима је враћено само најуже право из корпуса права својине, које ни у једном свом облику не укључује право корисника да га преноси на трећа лица, нити му омогућује предузимање правних аката којима се својина у већој или у мањој мери сужава, односно ограничава. Према томе, право изградње рибака ограничено је на село коме су пашњаци и утрине враћени на коришћење, без преношења овог права на трећа лица, посебно не теретним правним послом уз прибирање цивилних плодова у виду закупнине.

По становишту Врховног суда, правилно је другостепени суд применио материјално право, када је усвојио постављени тужбени захтев.

Према Закону о средствима у својини Републике Србије, који се примењивао у време закључења спорних уговора („Службени гласник РС“ бр. 53/95 ... 44/99) средства у својини Републике Србије су, између осталог, средства која су у складу са законом у државној својини (члан 1. тачка 2. алинеја 6.); о давању на коришћење, односно у закуп непокретности које користе органи територијалних јединица и друге организације из члана 1. тачка 2. овог закона, одлучује орган утврђен законом, односно статутом територијалне јединице и друге организације, уз сагласност Републичке дирекције за

имовину Републике Србије (члан 8. став 3.); уговор закључен супротно одредбама овог члана је ништав (члан 8. став 8.).

Законом о враћању утрина и пашњака селима на коришћење („Службени гласник РС“ бр. 16/92) прописано је да сеоске утрине и пашњаци који су постали друштвена својина по Закону о проглашењу општенародном имовином сеоских утрина, пашњака и шума, имовине земљишних, урбијалних и њима сличних заједница, као и крајишких (граничарких) имовних општина („Службени гласник НР Србије“ и бр. 1/48 и 98/55) враћају се на коришћење селима под условима и на начин утврђен овим законом (члан 1. став 1.); на земљишту из члана 1. овог закона не могу се стицати друга права осим права утврђених овим законом (члан 7.); за коришћење утрина и пашњака у смислу одредба овог закона, не плаћа се накнада (члан 8.); забрањује се промена намене и други облици располагања на земљишту које је пренето селима на коришћење, изузев изградње рибњака (члан 9. став 1.); уговор, односно правни посао закључен после ступања на снагу овог закона супротно ставу 1. овог члана је ништав (члан 9. став 2.).

Из наведених законских одредби, како је то правилно закључио другостепени суд, произлази да је за пуноважност уговора о закупу земљишта у државној својини у време закључења спорних уговора била неопходна сагласност Републичке дирекције за имовину Републике Србије, која је у конкретном случају изостала. Прописана санкција за овај недостатак је ништавост уговора.

Чињеница да је део парцела које су предмет уговора о закупу враћен на коришћење селу Сутјеска, на основу Закона о враћању утрина и пашњака селима на коришћење, правилно је оцењена као ирелевантна од стране другостепеног суда. Наиме, према том закону селу Сутјеска су сеоске утрине и пашњаци враћени на бесплатно коришћење, без могућности да село даље предузима акте располагања којима би на било који начин ограничило право својине тужиоца правима трећих лица. Пошто је и по овом закону ништавост правног посла санкција за предузете акте располагања супротно одредбама закона, правилно је преиначена првостепена пресуда и усвојен тужбени захтев.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић