



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 596/2016
23.11.2016. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Лидије Ђукић, Божидара Вујичића, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у правној ствари тужиоца Републике Србије, Министарство пољопривреде и заштите животне средине, Београд, коју заступа Државно правобранилаштво РС, Одељење у Новом Саду, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Живко Берћан, адвокат из ..., ради исплате по тужби и ради утврђења по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1647/15 од 22.01.2016. године, у седници одржаној 23.11.2016. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1647/15 од 22.01.2016. године, као изузетно дозвољеној, применом члана 404. ЗПП.

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1647/15 од 22.01.2016. године, као и пресуда Основног суда у Новом Саду П 3408/13 од 25.03.2015. године у делу којим је одбијен тужбени захтев, усвојен противтужбени захтев и одлучено о трошковима парничног поступка, и предмет враћа првостепеном суду на поновно одлучивање у том делу.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 3408/13 од 25.03.2015. године, тужбени захтев је делимично усвојен па је обавезан тужени да тужиоцу на име закупнине по основу уговора од 23.02.2009. године и анекса од 29.02.2012. године, за производну 2009/2010 годину плати 4.484 евра у динарској противвредности по средњем курсу на дан плаћања са каматом по есконтној стопи Европске централне банке почев од 30.10.2010. године до исплате, док је одбијен део тужбеног захтева којим је тужилац тражио да се тужени обавезе да му на име закупнине по основу уговора од 23.02.2009. и анекса од 29.02.2012. године, за производну 2010/2011 годину плати 26.631,82 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, а са каматом по есконтној стопи Европске централне банке почев од 30.10.2011. године, као и захтев за накнаду трошкова поступка. Истом пресудом усвојен је противтужбени захтев па је утврђено да је уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини закључен 23.02.2009. године, између тужиоца као закуподавца и туженог као закупца, раскинут, те да исти не производи правно дејство за производну 2010/2011 годину, па је обавезан

тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка плати 428.193,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1647/15 од 22.01.2016. године, ставом првим изреке, жалба тужиоца је одбијена као неоснована и првостепена пресуда потврђена у одбијајућем делу одлуке о тужбеном захтеву, у делу одлуке о противтужби, као и у делу одлуке о трошковима поступка по тужби и противтужби, а ставом другим изреке одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужилац је изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права, с`тим што је предложио да се о ревизији одлучује применом члана 404. ЗПП, као изузетно дозвољеној, ради уједначавања судске праксе.

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11 и 55/14), прописано је да се посебна ревизија може изјавити због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда, потребно размотрити правна питања од општег интереса или у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и када је потребно ново тумачење права. Према ставу 2. истог члана, испуњеност услова за изузетну дозвољеност ревизије Врховни касациони суд цени у већу од пет судија.

Правноснажном пресудом одлучено је о исплати на име закупа пољопривредног земљишта за производну 2009/2010 годину и за производну 2010/2011 годину (по тужбеном захтеву), као и о раскиду закљученог уговора о закупу између парничних странака (по противтужби).

Врховни касациони суд налази да су у конкретном случају испуњени услови за одлучивање о ревизији тужиоца, као изузетно дозвољеној, с`обзиром да су одлуке нижестепених судова о испуњености услова за раскид уговора донете уз погрешну примену материјалног права, због чега је иста у супротности и са правним схватањем израженим кроз одлуке Врховног суда Србије, као и Врховног касационог суда у предметима са тужбеним захтевом за раскид закљученог уговора, а са чињеничним стањем као у овој правној ствари.

На основу изнетог, применом члана 404. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, применом члана 408. ЗПП, па је нашао да је ревизија основана.

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

Према чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, парничне странке су 23.02.2009. године закључиле уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини, којим су уређена њихова међусобна права и обавезе у погледу закупа пољопривредног земљишта у државној својини, које се налази у Општини ..., КО ..., уписано у лист непокретности - поседовни лист број ... и то катастарске парцеле број .../..., ..., .../..., .../..., .../..., .../... и ..., укупне површине 47,4517 ха као и земљишта у КО ..., уписано у лист непокретности - поседовни лист број ..., и то катастарске парцеле број .../..., .../..., .../..., .../..., ..., ..., ..., .../..., .../..., ..., ... и ..., укупне површине 18,6120 ха, тако да је укупна површина закупљеног земљишта по овом уговору 66,0637 ха. Наведеним уговором тужени се обавезао да наведено земљиште користи у складу са Законом о пољопривредном земљишту, Правилником о врсти и садржају мера које је корисник обрадивог пољопривредног земљишта дужан да примењује при његовом коришћењу и годишњим програмом заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта Општине Уговором је констатовано да купац земљиште узима у виђеном стању, па се не може позивати на материјалне недостатке истог. Према одредби члана 3. Уговора, земљиште се даје у закуп на период од три године, тако да купац у посед улази по скидању усева, а најкасније до 30. октобра текуће године, а да је предметно земљиште дужан да ослободи по скидању усева и врати га у посед Министарству, најкасније до 30.10.2011. године. Одредбом члана 4. Уговора регулисана је висина и начин плаћања закупнине, тако што је одређено да се закуп плаћа годишње (став 1), да је закупнина одређена у динарској противвредности 26.631,82 евра, што према средњем курсу НБС на дан јавног надметања износи 2.133.994,18 динара (став 2), да је купац уплатио депозит за учешће у јавном надметању у висини од 13.113,90 евра, што према средњем курсу НБС на дан надметања износи 1.067.367,00 динара, а да је овај износ депозита Општина ... дужна уплатити на посебан рачун буџета РС, те да је купац тиме платио део закупнине за прву годину закупа, а да преостали - неплаћени део закупнине за прву годину закупа - 2008/2009 годину износи 13.517,92 евра, који ће платити у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања (став 3). Купац се обавезао да ће износ преостале закупнине од 13.517,92 евра (за прву годину закупа), као и 26.631,82 евра за остале године закупа платити у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања (став 4), а да ће закупнину плаћати годишње, с`тим што иста доспева 30.10. за претходну економску годину. Одредбом члана 11. Уговора одређено је да се овај уговор раскида у случају непоступања у складу са чланом 6. став 3. овог Уговора (обнова средстава обезбеђења или плаћања закупнине унапред у случају да је закуп дужи од рока важности предатог средства обезбеђења), у случају неплаћања закупнине у року од 15 дана по доспелости, у случају некоришћења предметног земљишта у складу са Законом о пољопривредном земљишту, споразумним раскидом, као и у другим случајевима утврђеним законом, али је истим чланом предвиђено и да је, у случају раскида овог уговора, купац дужан да претходно измири све обавезе по уговору, јер ће у супротном куподавац своја потраживања наплатити из средстава обезбеђења из члана 6. Уговора. Уговором је предвиђено и да се исти може изменити или допунити само писменим путем уз сагласност обе уговорне стране, а уговор су потписали тужени, као купац лично и помоћник министра, по његовом овлашћењу.

Судови су утврдили и да је 20.03.2010. године, Републички пољопривредни инспектор изашао на лице места, на парцеле из листа непокретности број 701 које су биле предмет уговора о закупу, чија је укупна површина 47,4517 ха и записнички констатовао да је од целокупне површине ових парцела, које је током јесени 2009. године посејана пшеницом, под водом око 40%. Након обилних падавина током априла, маја и јуна месеца 2010. године, Општинско веће Општине ... је 29.06.2010. године, донело закључак, којим се та општина одриче потраживања по основу закупа пољопривредног земљишта у државној својини за 2010. годину од закупаца на чијој је закупљеној површини водолеж на најмање 30%. Скупштина Општине ... је 02.07.2010. године донела и одлуку о проглашењу елементарне непогоде на територији Општине ... у 2010. години, која је изазвана великом количином падавина, уз констатацију да је на преко 5,690 хектара обрадивог пољопривредног земљишта проузрокована штета која се, у зависности од локације, креће у распону од 30% до 100%, па је предложено Влади РС да препоручи надлежном министарству да закупцима државног пољопривредног земљишта на територији ове општине, код којих је констатована штета у висини преко 60%, продужи уговор о закупу на додатних годину дана, а да закупце овог земљишта који су платили закупнину 2010. године ослободи плаћања закупа за 2011. годину. У складу са тим, 05.08.2010. године инспектор Пољопривредне инспекције Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, сачинио је записник о прегледу земљишта у државној својини код туженог, као закупца, извршеној 04.08.2010. године, којим је констатовано да је затечено стање такво да је на парцелама које је тужени узео у закуп, а које су биле посејане пшеницом и јечмом, елементарном непогодом услед водолежи обухваћено 80% површине ових парцела.

У одговору на опомену тужиоца, тужени се 25.11.2011. године писмено обратио овом Министарству, наводећи садржину из записника инспектора од 05.08.2010. године, те наводећи да се вода ни до јесени није повукла, због чега је одустао од даље обраде земље, па је предложио да се донесе одговарајуће решење о раскиду уговора. Након овог изјашњења туженог, парничне странке су 29.02.2012. године сачиниле анекс уговора о закупу пољопривредног земљишта у државној својини, којим је констатовано да је прегледом пољопривредног инспектора утврђено да су у економској 2009/2010 годину катастарске парцеле у КО ..., у површини од 66,0637 ха, што представља укупну површину коју је тужени узео у закуп по наведеном уговору, обухваћене елементарном непогодом услед водолежи на 80% ових парцела, те да се закупнина за 2009/2010 годину умањује за 70% што износи 1.493.795,93 динара, што представља приход буџета Републике Србије у висини од 30%, а 40% јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази ово пољопривредно земљиште, тако да закупнина за 2009/2010 годину износи 7.989,55 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања. За остале године закупа, износ закупнине је остао непромењен, као и остале одредбе основног уговора.

Тужени своју обавезу преузету закљученим анексом није испунио, па му је тужилац 25.04.2012. године, доставио опомену пред тужбу, уз позив да своју уговорну обавезу по анексу испуни пре утужења и то у износу од 7.989,55 евра за

економску 2009/2010 годину и 26.631,82 евра за економску 2010/2011 годину, а најкасније до 14.05.2012. године. Тужени је 14.05.2012. године сачинио одговор на опомену пред утужење, којим је изнео садржину из записника пољопривредног инспектора од 20.03.2010. и 05.08.2010. године, као и садржину одлуке Скупштине Општине ... од 02.07.2010. године, те је навео да се и после јула месеца 2010. године, вода са закупљених парцела није повукла, да је остала и до почетка зиме 2010/2011 године, због чега није било могуће ући у посед и припремити је за сејање, а касније посејати ове парцеле, због чега исте није ни користио за економску 2010/2011 годину, па је предложио да буде у целости ослобођен плаћања закупнине за економску 2010/2011 годину, а да је спреман да измири обавезе по основу закупнине за економску 2009/2010 годину у складу са анексом уговора о закупу, у року од наредних 30 дана. Тужилац туженом на овај предлог није одговорио, нити је тужени платио тужиоцу износ закупнине за производну 2009/2010 годину, као ни тражени износ закупнине за производну 2010/2011 годину.

Пре подношења противтужбе, односно 20.05.2013. године, тужени се обратио тужиоцу са предлогом за мирно решење спора, у коме је навео да намерава да исходује доношење пресуде којом ће се утврдити да је закључени уговор о закупу од 23.02.2009. године раскинут 31.10.2010. године због промењених околности или оштећења закупа. Према изјашњењу тужиоца од 31.05.2013. године, као и 04.03.2015. године, тужилац није прихватио предлог туженог за мирно решење спора, уз навођење да је умањење закупнине, на основу сагласности Владе РС и у складу са закљученим Анексом уговора о закупу, прихваћено само за 2009/2010 годину, за коју постоји преостали дуг туженог у висини од 4.484 евра, а да је дуг за 2010/2011 годину потребно платити у целости, у висини од 26.631,82 евра, а да се не може прихватити његов захтев за раскид предметног уговора, јер је исти тражио тек 25.11.2011. године, када је већ истекла агроекономска година.

Код овако утврђеног чињеничног стања, судови су делимично усвојили тужбени захтев и обавезали туженог да плати тужиоцу 4.484 евра са каматом по есконтној стопи Европске централне банке почев од 30.10.2010. године, у динарској противвредности на дан плаћања, а одбијен је тужбени захтев за исплату закупнине у висини од 26.631,32 евра са припадајућом каматом на име закупнине за производну 2010/2011 годину. Противтужбени захтев је усвојен па је утврђено да је уговор о закупу од 23.02.2009. године раскинут за производну 2010/2011 годину.

Врховни касациони суд налази да се ревизијом основано указује на погрешну примену материјалног права.

Наиме, у конкретном случају, парничне странке су 23.02.2009. године закључиле уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини, а према садржини уговора исти је закључен на одређено време, на период од 3 године, те је одређено да уговор истиче и тужени је дужан да га ослободи од усева и врати га у посед тужиоцу, најкасније до 3.10.2011. године. Услед велике количине падавина у априлу, мају и јуну 2010. године, на 80% површине парцела

које је тужени узео у закуп било је обухваћено водолежи, па су парничне странке 29.02.2012. године сачиниле анекс уговора о закупу, којим је закупнина за 2009/2010 годину умањује за 70%, тако да закупнина за 2009/2010 годину износи 7.989,55 евра, док је за остале године закупа износ закупнине остао непромењен. Тужени износ закупнине по анексу, за 2009/2010 годину, као ни за наредне године није платио, а предлог за раскид уговора је тужиоцу први пут поднео у поднеску од 25.11.2011. године.

Оцену основаности захтева за раскид уговора због промењених околности, суд мора ценити у складу са одредбама 133. и 134. Закона о облигационим односима, које регулишу услове за раскид у случају наступања промењених околности у току трајања уговора.

Одредбом члана 133. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да ако после закључења уговора због околности које отежавају испуњење обавезе једне стране, или ако се због њих не може остварити сврха уговора, а у једном и у другом случају у тој мери да је очигледно да уговор више не одговара очекивањима уговорних страна и да би по општем мишљењу било неправично одржати га на снази такав какав је, страна којој је отежано испуњење обавезе, односно која због промењених околности не може остваривати сврху уговора, може захтевати да се уговор раскине. Ставом 3. истог члана одређено је да страна која захтева раскид уговора не може се позивати на промењене околности које су наступиле по истеку рока одређеног за испуњење њене обавезе. Страна која је овлашћена да због промењених околности захтева раскид уговора дужна је да о својој намери да тражи раскид уговора обавести другу страну чим је сазнала да су такве околности наступиле, а ако то није учинила, одговара за штету коју је друга страна претпрела због тога што јој захтев није био на време саопштен (члан 134. ЗОО). Уговор о закупу закључен на одређено време престаје самим протеком времена на који је закључен, како је то прописано одредбом члана 595. став 1. истог Закона, а закуп престаје и ако закупљена ствар буде уништена неким случајем више силе, а ако закупљена ствар буде делимично уништена или само оштећена, купац може раскинути уговор или остати и даље у закупу и захтевати одговарајуће снижење закупнине (члан 598. ЗОО).

Имајући у виду да Закон одређује да се било који уговор може раскинути ако због промењених околности страна којој је отежано испуњење обавезе не може остваривати сврху уговора (члан 133. став 1. ЗОО), а када се ради о уговору о закупу, да купац може раскинути уговор или остати и даље у закупу и захтевати одговарајуће снижење закупнине, ако закупљена ствар буде делимично уништена или само оштећена (члан 598. ЗОО), произилази да се раскид уговора (или умањење висине закупнине), може тражити само док уговор траје, односно до истека рока на који је уговор закључен. При том, уговорна страна којој је отежано испуњење обавезе, односно која због промењених околности не може остваривати сврху уговора, мора се обратити супротној уговорној страни захтевом за раскид уговора.

По сили закона, применом члана 598. став 1. ЗОО, уговор о закупу престаје само у случају потпуног уништења закупљене ствари услед више силе, што према

до сада утврђеном чињеничном стању није случај у овој правној ствари (за производну 2010/2011 годину, за коју су судови утврдили да је уговор раскинут). Имајући ово у виду, као да ни уговором закљученим између парничних странака, од 29.02.2009. године, нису предвиђене ситуације у којима се уговор сматра раскинутим, то је тужени, као купац, у случају констатовања да су наступили услови из члана 133. став 1. Закона о облигационим односима, био у обавези да се обрати тужиоцу, као куподавцу, захтевом за раскид уговора или поднесе тужбу за раскид уговора због промењених околности, уколико налази да уговор више не остварује своју сврху. Ово из разлога што тужба за раскид уговора делује *ex tunc*, односно од момента подношења захтева за раскид, што даље значи да се судском одлуком не може утврдити да је уговор раскинут у периоду трајања уговора, у ситуацији када је захтев, односно тужба за раскид уговора, поднета по истеку тог рока.

Имајући у виду да су судови, погрешном применом материјалног права, усвојили противтужбени захтев и утврдили да је раскинут уговор о закупу за производну 2010/2011 годину, иако је тужба (противтужба) суду са захтевом за раскид уговора, као и захтев тужиоцу, поднет по истеку периода на који је уговор закључен, а туженог ослободили обавезе плаћања закупнине за преостали период закупа, то је чињенично стање остало непотпуно утврђено, па је Врховни касациони суд, применом члана 416. став 2. ЗПП, одлучио као у ставу другом изреке.

У поновном поступку, првостепени суд ће правилно утврдити чињенично стање, имајући у виду примедбе из овог решења, а потом, правилном применом материјалног права донети нову и закониту одлуку.

**Председник већа - судија
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић