



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 3347/2024
18.03.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Срђан Просеница, адвокат из ..., против туженог ГГ из ..., чији је пуномоћник Рената Јечански, адвокат из ..., ради утврђења раскида уговора и предаје у државину, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2137/23 од 16.11.2023. године, у седници одржаној 18.03.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2137/23 од 16.11.2023. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 324/2022 од 19.04.2023. године, усвојен је тужбени захтев, утврђено да је Уговор о закупу пољопривредног земљишта број 320-11-7871/52-2020-14 од 16.12.2020. године, закључен између РС Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде и туженог, раскинут 01.10.2021. године, обавезан тужени да тужиоцима преда у посед парцелу број .. КО ... и да им накнади трошкове поступка од 82.742,40 динара са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2137/23 од 16.11.2023. године, усвојена је жалба туженог и преиначена првостепена пресуда тако што је одбијен тужбени захтев да се утврди да је уговор о закупу пољопривредног земљишта који је напред ближе наведен раскинут, да се обавезе тужени да тужиоцима преда у посед кп .. КО ... и да им наплати трошкове поступка са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате и обавезани тужиоци да му солидарно на име трошкова првостепеног поступка исплате 44.686,00 динара, а на име трошкова жалбеног поступка солидарно исплате 22.742,40 динара, све са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, побијајући је због погрешне примене материјалног права.

Тужени је доставио неблагоприятан одговор на ревизију који због тога није цењен.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/2011...18/20 и 10/23 – др закон, у даљем тексту: ЗПП) Врховни суд је оценио да ревизија није 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 утврђеном чињеничном стању, тужени је као закупац са Министарством пољопривреде, шумарства и водоприведе као закуподавцем 16.12.2020. године закључио уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини чији је предмет била кп бр. .. КО Закуп је уговорен на период од шест година и то од агроекономске 2020/2021, до агроекономске 2025/2026 године. Чланом 4. уговорена је закупнина од 95,83 евра, одређена одлуком, која се плаћа унапред за сваку годину закупа у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате, а најкасније до 30.09. за сваку наредну агроекономску годину закупа и констатовано да је закупац 27.11.2020. године исплатио закупнину у износу од 11.760,00 динара, чиме је у целости исплатио закупнину за агроекономску 2020/2021 годину. У члану 5. Уговора је констатовано да је закупац пре потписивања уговора уз доказ о уплаћеној закупнини за прву годину закупа доставио и средство обезбеђења плаћања закупнине и то доказ о уплати депозита у висини још једне годишње закупнине, који депозит ће се, уколико се у току периода закупа не стекну услови за наплату закупнине из средстава обезбеђења, сматрати као уплаћени закуп за последњу годину закупа. Парцела која је била предмет закупа – кп .. КО ..., је решењем Агенције за реституцију, Подручна јединица Нови Сад од 16.12.2020. године у реституцији враћена АА и ВВ са по $\frac{1}{4}$ идеалних делова и ББ са $\frac{1}{2}$ идеалних делова. У решењу је наведено да се земљиште враћа у државину законским наследницима бившег власника по истеку три године од извршности решења о враћању имовине, а да се законски наследници бивших власника и закупац могу другачије договорити, да у року од три године од извршности тог решења наследници бившег власника који су ступили на место закуподавца имају права на закупнину, али да не могу једнострано мењати висину закупнине и друге одредбе затеченог уговора о закупу. Ово решење је постало правноснажно и извршно 27.10.2021. године. На захтев тужилаца, Министарство пољопривреде, шумарства и водоприведе им је издало обавештење да је закупац парцеле која им је враћена у реституцији тужени, који је исплатио закупнину за агроекономску 2021/2022 годину дана 12.11.2021. године. Након тога, тужиља АА је тужиоцу доставила писмено обавештење 30.11.2021. године да раскида уговор и да тражи предају поседа јер је тужени закупнину платио после уговореног рока, односно 28.10.2021. године и тражила је предају у посед парцеле. Министарство пољопривреде, шумарства и водоприведе је туженом 10.05.2022. године упутило обавештење да су тужиоци нови сопственици парцеле која му је дата у закуп, да они тада ступају на место закуподавца и да од часа када је обавештен о отуђењу закупљене ствари, сходно одредби члана 592. Закона о облигационим односима, он може закупнину платити само прибавиоцу, односно новом сопственику земљишта. Тужени се 24.09.2022. године обратио пуномоћнику тужиоца и тражио упутства ради исплате тужиоцима припадајућег дела закупнине за земљиште које држи као закупац, а тужиоци су га обавестили да неће примати закупнину од лица која су тужена све док се не окончају судски поступци у којима се тражи раскид уговора о закупу. Током парнице тужени је и даље био у државини парцеле, земљиште је користио у сврху која је одређена уговором о закупу, водио је књигу поља и прибавио је извештај од

овлашћене организације о извршеној контроли и плодности земљишта, све сходно његовој обавези из члана 11. Уговора о закупу.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је тужбени захтев усвојио, оценивши да је рок за исплату закупнине уговорен у члану 4. Уговора о закупу до 30.09. за сваку наредну агроекономску годину закупа битан састојак уговора, те како тужени није извршио своју обавезу исплате закупа у уговореном року за агроекономску 2021/2022 годину, то се уговор раскида по самом закону сходно одредби члана 125. став 1. и 2. Закона о облигационим односима, а који се има применити по члану 70. Закона о пољопривредном земљишту којим је прописано да се на раскид уговора о закупу пољопривредног земљишта у државној својини примењују прописи о облигационим односима.

По оцени другостепеног суда, првостепени суд је приликом доношења одлуке погрешно применио материјално право, због чега је првостепена пресуда преиначена и тужбени захтев одбијен.

По оцени другостепеног суда, како је чланом 70. Закона о пољопривредном земљишту прописано да се на раскид уговора о закупу пољопривредног земљишта у државној својини примењују прописи о облигационим односима, то се у овом случају на спорни правни однос не могу применити опште одредбе Закона о облигационим односима којима је регулисан раскид уговора, већ одредбе тог Закона којима су прописани специфични услови за раскид уговора о закупу. Из утврђеног чињеничног стања произлази да је тужила АА препорученом пошљком дана 30.11.2021. године обавестила туженог да јој је решењем Агенције за реституцију враћена кат. парцела која је туженом дата у закуп, а закуподавац - Министарство пољопривреде, шумарства и водоприведе је туженог о промени закуподавца обавестило дана 10.05.2022. године. Тужени је Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде исплатио закупнину за агроекономску 2021/2022 годину дана 12.11.2021. године, дакле пре обавештења о томе да је закуподавац промењен и Министарство је ову његову закаснелу уплату примило. Сходно одредби члана 584. став 1. Закона о облигационим односима, закуподавац може отказати уговор о закупу ако купац не плати закупнину ни у року од 15 дана пошто га је закуподавац позвао на плаћање, те из цитиране законске одредбе произлази да закуподавац може да откаже уговор о закупу због неплаћања закупнине али тек пошто је претходно позвао купца да изврши уплату у даљем року од 15 дана од када је позван на плаћање, док је одредбом става 2. тог члана прописано да ће уговор остати на снази ако купац исплати износ дужне закупнине пре него што му отказ буде саопштен, како је у овом случају тужени и поступио.

На основу изложеног, побијаном одлуком првостепена пресуде је преиначена и тужбени захтев одбијен, какву одлуку као правилну и на закону засновану прихвата и Врховни суд.

Неосновано се ревизијом указује да је у овом случају требало применити одредбу члана 125. Закона о облигационим односима, којом је прописано да када испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора, а дужник није испунио обавезу у том року, уговор се раскида по самом закону (став 1.) али поверилац може одржати уговор на снази ако по истеку рока без одлагања обавести дужника да захтева испуњење уговора (став 2.), а када је поверилац захтевао испуњење па га није добио у разумном року, може изјавити да раскида уговор (став 3.) и ова правила важе како у случају када су уговорне стране предвиделе да ће се уговор сматрати раскинутим ако не буде испуњен у одређеном року, тако и онда када је испуњење уговора у одређеном року битан састојак уговора по природи посла (став 4.). По оцени Врховног суда, на спорни однос парничних странака требало је применити одредбе

Закон о облигационим односима које се односе на закуп. Наиме, када је Законом о облигационим односима за поједине врсте уговора прописан другачији режим заснивања и престанка уговора од општих правила, имају се применити правила која важе за посебну врсту уговора, како је то овде правилно другостепени суд учинио. У овом случају је тужени уговор о закупу кат. парцеле закључио са Министарством пољопривреде, шумарства и водопривреде као уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини. Парцела која је била предмет уговора о закупу је у поступку реституције враћена тужиоцима по решењу које је постало правноснажно и извршно 27.10.2021. године, међутим о томе тужени није одмах обавештен, већ му је прво тужиља АА препорученом пошљицом од 30.11.2021. године, упутила обавештење о томе да је парцела у реституцији враћена, а затим му је обавештење о томе упутио и закуподавац Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде и то 10.05.2022. године, обавестивши га да су тужиоци нови сопственици закупљене парцеле. Тужени је пре обавештења о промени власништва и закуподавца на парцели која му је дата у закуп, Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде дана 12.11.2021. године уплатио закупнину за агроекономску 2021/2022 годину, а Министарство је ту уплату примило. У ситуацији када је тужени, додуше после уговореног рока, исплатио Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде закупнину коју је закуподавац прихватио, а све у време када му није било ни познато да ће закуподавац бити промењен, се не могу на раскид уговора о закупу применити одредбе члана 125. Закона о облигационим односима, којима је регулисано питање раскида двостраних уговора, већ се морају применити одредбе тог закона којим је регулисан закуп, с обзиром да је Законом о облигационим односима на другачији начин прописана могућност раскида уговора због неплаћања закупнине од опште одредбе из члана 125. тог Закона о раскиду уговора. Због тога је правилна и одлука другостепеног суда да, услед тога што је закупнина исплаћена пре него што је отказ уговора саопштен туженом као закупцу, уговор сходно одредби члана 584. став 2. Закона о облигационим односима остао на снази и тужени није у обавези да преда у државину спорну парцелу тужиоцима до истека законског рока од три године од дана извршности решења о реституцији.

Правилна је одлука о трошковима спора јер је донета правилном применом одредаба чланова 153, став 1. и 154. став 1. ЗПП, уз правилан обрачун по Адвокатској тарифи и Тарифи о судским таксама из Закона о судским таксама.

На основу изложеног, применом одредбе члана 414. ЗПП, донета је одлука као у изреци.

**Председник већа – судија
Бранка Дражић с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**