

## РАСКИД УГОВОРА ЗБОГ ПРОМЕЊЕНИХ ОКОЛНОСТИ

**Захтев за раскид уговора због промењених околности насталих у току трајања уговора, може се тражити само док уговор траје, односно до истека рока на који је уговор закључен.**

*Из образложења:*

"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 30.10.2011. 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 члана 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 протеклом 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".

*(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Рев 596/2016 од 23.11.2016. године, утврђена на седници Грађанског одељења 27.6.2017. године)*