



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 19042/2023
05.12.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Јасмине Симовић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Срђан Просеница адвокат из ..., против тужене ГГ из ..., чији је пуномоћник Рената Јечански адвокат из ..., ради раскида уговора и предаје поседа, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1050/2023 од 27.04.2023. године, у седници одржаној 05.12.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1050/2023 од 27.04.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене за накнаду трошкова поступка по ревизији.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1050/2023 од 27.04.2023. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужене и преиначена пресуда Основног суда у Новом Саду П 328/2022 од 25.11.2022. године тако што је одбијен тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се утврди да је уговор о закупу пољопривредног земљишта бр. 320-51-259/1842020-14 од 14.04.2020. године, закључен између Републике Србије - Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде и тужене, раскинут 01.10.2021. године у делу који се односи на парцеле ... и ... КО ... и да се обавезе тужена да тужиоцима преда у посед наведене парцеле, и накнади им трошкове поступка са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, а тужиоци су обавезани да накнаде туженој трошкове поступка у износу од 61.505,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, обавезани су тужиоци да на име трошкова жалбеног поступка солидарно исплате туженој износ од 21.010,00 динара.

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

Тужена је у одговору на ревизију предложила да се иста одбије као неоснована и тужиоци обавезу на накнаду трошкова поступка поводом тог правног лека.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да ревизија тужилаца није основана.

У спроведеном 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, уговором о закупу од 14.04.2020. године тужена је узела у закуп на одређено време у трајању од 10 година пољопривредно земљиште у државној својини, поред осталог и парцеле ... и ... КО ... Тужена се уговором обавезала да плаћа закупнину унапред за сваку годину закупа, најкасније до 30 септембра за сваку наредну агро-економску годину закупа, а неизвршење ове обавезе предвиђено је као разлог за раскид уговора о закупу. Решењем Агенције за реституцију - Подручна јединица Нови Сад број 46014526/2014 од 10.09.2021. године, које је постало правноснажно и извршно 27.10.2021. године, утврђено је право тужилаца на означеним парцелама и одлучено да се оне враћају у државину тужилаца по истеку три године од његове правноснажности, с тим да се тужиоци и купац могу другачије споразумети, а у том року тужиоци имају право на закупнину чију висину, као и друге одредбе уговора о закупу, не могу мењати. Закупнину за агро-економску 2021/2022 годину тужена је платила 20.11.2021. године свом закуподавцу - Републици Србији. Пре извршеног плаћања тужена није била опоменута, нити обавештена да закупнину треба да исплати неком другом лицу. Тужена је 30.11.2021. године примила писмено обавештење тужилаца од 29.11.2021. године о раскиду уговора о закупу због неплаћања закупнине у уговореном року и захтев за предају предметних парцела у државину тужиоцима. О промени власника закупљених парцела ... и ... КО ... и обавези плаћања закупнине новим власницима тужена је била обавештена 06.05.2022. године. По пријему тог обавештења тужена се 23.09.2022. године писмено обратила пуномоћнику тужилаца ради упутстава за уплату закупнине. Тужиоци су обавестили тужену да они уговор о закупу сматрају раскинутим и да зато неће примати закупнину док се не оконча судски поступак за раскид уговора.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом члана 20. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, чланова 62. став 10, 69. и 70. Закона о пољопривредном земљишту, чланова 124, 125, 583, 591. и 592. Закона о облигационим односима и члана 37. Закона о основама својинско-правних односа усвојио тужбени захтев. По становишту тог суда, рок за плаћање закупнине је битан елемент уговора о закупу од 14.04.2020. године и његовим пропуштањем се уговор раскида по закону, у смислу члана 125. став 1. Закона о облигационим односима, а не може се применити став 2. наведеног члана јер тужиоци уговор нису одржали на снази, зато што по истеку рока нису тражили испуњење обавезе већ су 29.11.2021. године писменом изјавом раскинули уговор.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев. По налажењу тог суда, тужиоци су на основу правноснажног и извршног решења Агенције за реституцију ступили у правни однос са туженом, заснован уговором о

закупу од 14.04.2020. године закљученим са Републиком Србијом - власником пољопривредног земљишта до правноснажности одлуке о његовом враћању ранијим власницима, која је толерисала кашњење у исплати закупнине у циљу одржавања уговора на снази, што је у складу са чланом 584. став 1. Закона о облигационим односима. Зато, по становишту другостепеног суда, нису били испуњени услови за раскид уговора о закупу по закону, а изјава тужилаца о раскиду уговора уследила је након исплате закупнине, тако да је уговор остао на снази у смислу става другог наведеног члана. Осим тога, тужена до пријема изјаве о раскиду уговора од 29.11.2021. године није ни знала за промену закуподавца, због чега тужиоцима није могла платити дуговану закупнину, а у погледу своје обавезе руководила се праксом и поступањем ранијег закуподавца којег је и даље сматрала власником, и такво њено поступање је у складу са чланом 592. Закона о облигационим односима.

По оцени ревизијског суда, материјално право у овом спору је правилно примењено, због чега се ревизијом изјављеном из тог разлога неосновано оспорава законитост другостепене пресуде.

Одредбом члана 583. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да је купац дужан плаћати закупнину у роковима одређеним уговором или законом, а у недостатку уговора и закона, како је уобичајено у месту где је ствар предата купцу. Уговором о закупу од 14.04.2020. године уговорено је да се закупнина плаћа унапред за сваку годину закупа, најкасније до 30. септембра за наредну агро-економску годину закупа (члан 4. став 2), а непоступање у складу са том уговорном одредбом предвиђено је као разлог за раскид уговора (члан 10. став 1. алинеја 2). Из тога следи да је испуњење обавезе плаћања закупнине у одређеном року битан састојак означеног уговора о закупу и да се уговор раскида по самом закону ако купац не испуни ту обавезу у том року, како је то прописано чланом 125. став 1. Закона о облигационим односима. Међутим, ставом другим тог члана предвиђено је да поверилац може одржати уговор на снази, ако по истеку рока без одлагања обавести дужника да захтева испуњење обавезе. Тужена је закупнину за агро-економску 2021/2022 годину платила са закашњењем (20.11.2021. године), а Република Србија која је означеним уговором дала земљиште у закуп је ту исплату примила и тако уговор одржала на снази.

Према члану 591. став 1. Закона о облигационим односима, у случају отуђења ствари која је пре тога предата неком другом у закуп, прибавилац ствари ступа на место закуподавца и после тога права и обавезе из закупа настају за њега и купца. Сагласно тој законској одредби, тужиоци су са даном правноснажности и извршности решења Агенције за реституцију од 10.09.2021. године ступили на место закуподавца из уговора о закупу од 14.04.2020. године, у погледу закупа на парцелама ... и ... КО ... Одредбом члана 592. став 1. наведеног закона прописано је да, ако није што друго уговорено, прибавилац ствари предате у закуп има право на закупнину почев од првог наредног дана после прибављања ствари, а ако је поверилац примио ту закупнину унапред, дужан је да му је уступи. Према ставу другом те одредбе, од часа када је обавештен о отуђењу закупљене ствари, купац може исплатити закупнину само прибавиоцу. Тужена је дуговану закупнину за агро-економску 2021/2022 годину (период од 01.11.2021. године до 31.10.2022. године) платила закуподавцу из уговора о закупу, пре него што је била обавештена о промени закуподавца, којем она није припадала и који зато има обавезу да је уступи тужиоцима.

Следствено изложеном, иако је уговором о закупу рок за плаћање закупнине предвиђен као битан елемент уговора, прекорачење рока за испуњење те обавезе није довело до његовог раскида по закону. Закупнину, коју је тужена платила уговорном закуподавцу по протеклу уговореног рока и пре него што је обавештена да су тужиоци ступили на његово место, закуподавац је примио и тако конклюдентном радњом исказао вољу да уговор одржи на снази. Због тога није дошло до раскида уговора протеклом рока за испуњење плаћања закупнине, као битног елемента уговора о закупу, а писмена изјава тужиоца о раскиду уговора због неиспуњења обавезе плаћања закупнине у року дата је пошто је та обавеза већ била извршена. Околност да је закупнина плаћена уговорном закуподавцу, а не тужиоцима, којима припада на основу члана 592. став 1. Закона о облигационим односима, нема утицаја на правилност одлуке у овом спору. Тужена своју обавезу није извршила супротно ставу другом наведеног члана, с обзиром да није знала за промену закуподавца све до 30.11.2021. године, када је примила обавештење тужилаца о томе. Због тога тужиоци у овом спору неосновано захтевају утврђење да је уговор раскинут првог наредног дана по истеку рока за плаћање закупнине, као и предају предметних парцела у посед.

Из наведени разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Трошкови одговора на ревизију, по оцени Врховног суда, нису били нужни. Зато је захтев тужене за њихову накнаду одбијен и на основу члана 165. став 1. у вези члана 154. став 1. ЗПП, одлучено као у другом ставу изреке.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић