



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ  
Посл. бр. Гж. 4541/12  
Дана: 29.5.2013. године  
НОВИ САД

## У И М Е Н А Р О Д А !

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Јулијане Будинчевић, председника већа, Вере Кнежевић-Мандић и Душка Перичина, чланова већа, у правној ствари тужиоца Р. С.- М. п., т., ш. и в., коју заступа Републичко јавно правобранилаштво, Одељење у З., З., ул....., против туженог Н. Ж. из П., ул. ...., коју заступа Љ. К., адвокат у П., ради исплате закупнине, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Основног суда у Панчеву посл.бр. 12 П 689/2012 од 24.9.2012. године, у седници већа одржаној дана 29.5.2013. године, донео је

## П Р Е С У Д У

Жалба тужиоца се **УСВАЈА**, па се пресуда Основног суда у Панчеву посл.бр. 12 П 689/2012 од 24.9.2012. године **ПРЕИНАЧАВА**:

- у побијаном одбијајућем делу из ст. 1. изреке, тако што се **УСВАЈА ТУЖБЕНИ ЗАХТЕВ** тужиоца и обавезује тужени Н. Ж. да тужиоцу Р.С. - М. п., т., ш. и в. на име закупнине пољопривредног земљишта у државној својини за економску 2009/2010 годину исплати износ од 1.071.873,30 динара са законском затезном каматом почев од 30.10.2010. године до исплате, у року од 15 дана, под претњом извршења;
- у побијаном делу одлуке о трошковима поступка из ст.2. изреке, тако што се обавезује тужени да тужиоцу надокнади трошкове поступка у износу од 60.750,00 динара у року од 15 дана под претњом извршења.

Обавезује се тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова жалбеног поступка исплати износ од 22.500,00 динара, у року од 15 дана, под претњом извршења.

Туженом се тражени трошкови састава одговора на жалбу **не досуђују**.

## Образложење

Првостепеном пресудом одбијен је тужбени захтев тужиоца којим тражи да се тужени обавезе да тужиоцу на име закупнине пољопривредног земљишта у државној својини за економску 2009/2010 годину исплати износ од 1.071.873,30 динара са законском затезном каматом почев од 30.10.2010. године до исплате, као и да му надокнади трошкове парничног поступка, у року од 15 дана под претњом извршења. Обавезан је тужилац да надокнади трошкове парничног поступка туженом у износу од 76.579,68 динара у року од 15 дана под претњом извршења.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужилац, побијајући је због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, са предлогом да овај суд преиначи побијану пресуду тако што ће тужбени захтев тужиоца усвојити или да је укине и предмет врати првостепеном суду на поновни поступак. Тражио је досуђење трошкова жалбеног поступка у висини награде за састав жалбе.

У одговору на жалбу тужени побија жалбене наводе и предлаже да пресуда буде потврђена а тужилац обавезан на исплату трошкова жалбеног поступка у висини награде за састав одговора на жалбу и таксе по одлуци суда.

### **Жалба тужиоца је основана.**

Испитујући побијану пресуду у границама разлога наведених у жалби, пазећи по службеној дужности на битне повреде одредаба парничног поступка у складу са одредбом чл. 386. ст. 3. ЗПП и на правилну примену материјалног права, овај суд је нашао да је побијана пресуда донета без битних повреда одредаба парничног поступка из чл. 374. ст. 2. тач. 1-3, 5, 7. и 9. ЗПП, на које овај суд пази по службеној дужности и без битне повреде одредаба парничног поступка из чл. 374. ст.2 тач.12. ЗПП, на коју се указује жалбом, на основу потпуно утврђеног чињеничног стања, на које је материјално право погрешно примењено.

У првостепеном поступку је утврђено да су парничне странке дана 10.12.2007. године закључили Уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини бр. 320-11-05527/17-2007-06, које се налази у Општини П., К.О. Д., лист непокретности бр. ....., чији су предмет парцеле ближе описане у чињеничном стању првостепене пресуде, на коју овај суд упућује како би се избегло сувишно понављање, укупне површине 99,0868 хектара. Уговором је предвиђен закуп у трајању од 3 године и да се закупнина плаћа годишње у износу од 9.997,6857 евра у динарској противвредности на дан плаћања по средњем курсу НБС, а да обавеза исплате доспева 30. октобра за претходну економску годину. Наведени уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини закључен је након спроведеног поступка давања у закуп пољопривредног земљишта у државној својини, а на основу програма давања у закуп пољопривредног земљишта у државној својини, који је усвојила Градска скупштина Града П., а уз сагласност М. за п., ш. и в.. Цео поступак давања у закуп је спроводила Комисија за давање у закуп пољопривредног земљишта у

државној својини. Пре спровођења јавне лицитације, комисија издаје оглас у којем наводи шта се даје у закуп. Од момента изласка огласа до момента лицитације, треба да прође 21 дан и у том периоду свако ко жели да лицитира земљиште има могућност да у катастарској општини у којој жели да лицитира земљиште по броју јавних надметања види које парцеле улазе у јавно надметање. Огласом се одређује дан који је предвиђен за обилазак парцела које желе да се лицитирају са геометром Комисије. Након поступка лицитације, доноси се одлука ко је најповољнији понуђач на лицитацији и та одлука мора имати сагласност градоначелника града П. и М. п.. Таква одлука се затим шаље свим учесницима лицитације и на њу постоји право жалбе. По истеку рокова за жалбу, позива се лице које је најбоље лицитирало да обезбеди средства плаћања. Након тога, потписује се уговор о закупу, који се затим шаље М. п. на потпис.

Надаље је утврђено да, након закључења уговора о закупу пољопривредног земљишта у државној својини између парничних странака, Комисија која је спроводила издавање земљишта у закуп, није уводила закупце у посед, нити је у конкретном случају тужени уведен у посед парцела за које је закључио уговор о закупу, већ је комисија усмено обавештавала закупце да могу да уђу у посед. Тужени је, након закључивања уговора о закупу, када је хтео да уђе у посед закупљене земље, видео да је земља обрађена и да је на њој посејана пшеница, те због тога није ушао у посед. Августа месеца 2008. године тужени се путем пуномоћника обраћао председнику Комисије за издавање државног земљишта у закуп, поводом проблема око уласка у посед закупљене земље, али ипак сво време трајања закупа није ушао у посед. У међувремену, тужени је тужиоцу исплатио закупнину за економску 2007/08 годину у износу од 792.695,20 динара и за 2008/09 године у износу од 934.565,26 динара, док за економску 2009/10 годину тужени није платио закупнину.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је погрешно применио материјално право када је тужбени захтев тужиоца одбио.

Члан 124. Закона о облигационим односима је прописано да у двостраним уговорима, кад једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може, ако није што друго одређено, захтевати испуњење обавеза или, под условима предвиђеним у идућим члановима, раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете.

Чланом 129. истога закона је прописано да, кад у уговору са узастопним обавезама једна страна не испуни једну обавезу, друга страна може, у разумном року, раскинути уговор у погледу свих будућих обавеза, ако је из датих околности очигледно да ни оне неће бити испуњене.

Чланом 132. истог закона је прописано да су раскидом уговора обе стране ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете. Ако је једна страна извршила уговор потпуно или делимично, има право да јој се врати оно што је дала. Ако обе стране имају право захтевати враћање датог, узајамна враћања врше се по правилима за извршење двостраних уговора. Свака страна дугује другој накнаду за користи које је у међувремену имала од онога што је

дужна вратити, односно накнадити. Страна која враћа новац дужна је платити затезну камату од дана кад је исплату примила.

Чланом 580. истог закона прописано је да је, кад неко трећи претендује да на закупљеној ствари или на неком њеном делу врши неко право и обрати се својим захтевом закупцу, као и ако самовласно одузме ствар од закупца, овај дужан обавестити о томе закуподавца, изузев кад то овај већ зна, иначе ће одговарати за штету. Ако се утврди да трећем припада неко право које сасвим искључује право закупца на употребу ствари, уговор о закупу се раскида по самом закону, а закуподавац је дужан накнадити закупцу штету. У случају кад се правом трећег само ограничава закупчево право, овај може, по свом избору, раскинути уговор или захтевати снижење закупнине, и у сваком случају накнаду штете.

Имајући у виду чињенично утврђење суда, те постављени тужбени захтев тужиоца којим тражи исплату закупнине за предметно пољопривредно земљиште за економску 2009/10 годину за коју тужени није платио закуп, иако се и даље налази у уговорном односу са тужиоцем, погрешан је став првостепеног суда када одбија тужбени захтев тужиоца за исплату закупнине из разлога што тужени није уведен у посед (сматрајући да је тиме престала његова обавеза исплате закупнине). Наиме, у ситуацији када тужени није тражио раскид уговора о закупу закљученог са тужиоцем, због неиспуњења (односно неувођења туженог у посед предметних парцела од стране тужиоца), при чему тужени и не доказује у смислу чл.223 ЗПП да је био онемогућен да уђе у посед, није било места одбијању тужбеног захтева тужиоца којим тражи испуњење обавезе по предметном уговору о закупу који је још увек на снази. Чињеница да тужени није ушао у посед предметних парцела не утиче на другачије пресуђење у овој правној ствари, будући да тужени, како је речено, ничим није доказао да га је друга уговорна страна (тужилац) онемогућила у томе. Сем саслушања сведока Ђ. П. (председника Комисије Општине П. за давање у закуп пољопривредног земљишта у државној својини) који је потврдио да му се тужени обраћао поводом проблема око уласка у посед закупљене земље, тужени није доказао да се тужиоцу и писменим путем обраћао (сходно чл. 11. закљученог Уговора којим је предвиђено да поштовање и спровођење уговора на терену непосредно прати надлежна пољопривредна инспекција М. п.) те да је добио негативан одговор и да надлежна комисија није предузела све потребне мере како би туженог увела у посед. Такође, у ситуацији када је тужени хтео да уђе у посед предметних парцела и када је видео да су исте обрађене, имао је законских могућности да у смислу чл. 580 ЗОО, оствари своје право према закуподавцу. Како је уговор о закупу и даље на снази, а у прилог наведеном говори и чињеница да је након закључења уговора тужени редовно за 2007/08 и 2008/09 годину извршавао своје обавезе по предметном уговору, чиме је прећутно манифестовао своју вољу да не жели раскид уговора, погрешан је закључак првостепеног суда да је тужбени захтев тужиоца за исплату закупнине за економску 2009/10 годину (за коју тужени није платио закуп) неоснован. Стога је овај суд, на основу чл. 394. ст.1. тач. 4. ЗПП, преиначио првостепену пресуду тако што је тужбени захтев тужиоца усвојио и обавезао туженог да тужиоцу исплати неисплаћену закупнину и за економску 2009/2010 годину у износу од 1.071.873,30 динара, што представља противвредност уговорене годишње закупнине од 9.977,6857 евра, а која на дан доспелости обавезе 30.10.2010. године износи 1.071.873,30 динара (према курсу од 107,4270 динара за 1 евро). Тужиоцу, у смислу чл. 277. ЗОО, припада и законска затезна камата на досуђени износ, почев од дана доспелости обавезе 30.10.2010. године па до коначне исплате.

Како је тужилац успео са жалбом, овај суд је преиначио трошкове поступка сходно чл.165.ст.2. ЗПП, тако што је обавезао туженог да му надокнади трошкове поступка, који се односе на награду за састав тужбе и поднеска од 13.6.2012. године у износима од по 11.250,00 динара, за приступ на три одржана рочишта у износима од по 12.750,00 динара, укупно на име трошкова првостепеног поступка износ од 60.750,00 динара.

Поред наведеног, тужиоцу припадају и трошкови жалбеног поступка и то на име састава жалбе износ од 22.500,00 динара, који је одмерен у складу са адвокатском тарифом важећом у време подношења жалбе.

Одлучујући о захтеву туженог за досуђење трошка састава одговора на жалбу овај суд је сматрао да је захтев неоснован, у смислу чл. 153. ЗПП, будући да је тужилац у жалбеном поступку успео.

Због изложеног овај суд је на основу чл. 394. ст.1. тач. 4. ЗПП, одлучио као у изреци.

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА**

**Јулијана Будинчевић, с.р.**

Зто: