

MARIĆ & CO

Poljoprivrednik d.o.o. Odžak
Poslovni centar Stadion bb
76290 Odžak

n/p gosp. Pero Matić, direktor

Sarajevo, 25.08.2020. godine

Predmet: **Pravno mišljenje o trajanju Ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zaključenog sa Posavskim kantonom**

Poštovani gosp. Matić,

Ovim putem dostavljamo naše pravno mišljenje o trajanju Ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta broj 08-01-453/10, zaključenog dana 30.11.2010. godine između Poljoprivrednik d.o.o. Odžak (u daljem tekstu: **Poljoprivrednik**) i Posavskog kantona (u daljem tekstu: **PK**), sve u skladu sa Vašim zahtjevom od dana 19.08.2020. godine.

1. Pregledani dokumenti

U postupku pripreme i davanja ovog pravnog mišljenja, pregledali smo sljedeće dokumente:

- Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta broj 08-01-453/10, od dana 30.11.2010. godine (u daljem tekstu: **Ugovor**);
- Aneks 1 Ugovora, od dana 07.07.2014. godine (u daljem tekstu: **Aneks 1**);
- nacrt Aneksa 2 Ugovora;
- dopis Federalnog ministarstva poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva broj 03-20/7-1133/20 M.B, od dana 11.08.2020. godine (u daljem tekstu: **Dopis**).

Ovo pravno mišljenje sačinjeno je isključivo na osnovu prethodno navedene dokumentacije. Shodno tome, ne prihvatamo bilo kakvu odgovornost u slučaju postojanja druge i/ili dodatne

MARIĆ & Co Advokatsko društvo sa ograničenom odgovornošću

Registровано kod Općinskog suda u Sarajevu pod brojem MB: 65-01-0251-10

Velimeda Spate 26
71000 Sarajevo
Bosna i Hercegovina

T: +387 33 566 700
F: +387 33 566 704
contact@mariclaw.com

ID: 4201562670008
PDV: 201562670008
www.mariclaw.com

Intesa Sanpaolo Banka d.d. Sarajevo 1541602002346766
ProCredit Bank d.d. Sarajevo 1941410175600146
Raiffeisen Bank BiH d.d. Sarajevo 1610000087180022

MARIĆ & Co

dokumentacija koja bi mogla eventualno uticati na utemeljenost ovog pravnog mišljenja i/ili njegov eventualno drugačiji sadržaj.

2. Pravni okvir

Ovo pravno mišljenje daje se na osnovu pravnog okvira Bosne i Hercegovine, uključujući Zakon o obligacionim odnosima (u daljem tekstu: **ZOO**), Zakon o poljoprivrednom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: **ZPZ FBiH**) i Zakon o poljoprivrednom zemljištu Posavskog kantona (u daljem tekstu: **ZPZ PK**).

3. Pravno mišljenje

Kako je vidljivo iz Pregledanih dokumenata, Poljoprivrednik je, kao zakupac, zaključio Ugovor sa PK, kao zakupodavcem, povodom zakupa poljoprivrednog zemljišta ukupne površine od 512,91 hektara, radi obavljanja ratarske proizvodnje. Ugovorena zakupnina iznosi 52.650,00 KM godišnje, pri čemu je Poljoprivrednik bio dužan prilikom zaključenja Ugovora unaprijed uplatiti zakupninu za prve tri godine trajanja zakupa. Prema odredbama člana 6. Ugovora, zakupnina se plaća unaprijed, te ima biti uplaćena najkasnije do 01.08. tekuće godine.

Kada je u pitanju trajanje zakupa, odredbe člana 7. Ugovora predviđaju da se zakup zaključuje *ma „vremenski period od 10 (deset) ekonomskih godina, počevši od 2010. godine, do skidanja usjeva 2020. godine“*. Nadalje, odredbe člana 17. Ugovora predviđaju da isti prestaje, između ostalog, istekom vremena na koji je zaključen. Odredbama Aneksa 1 mijenjan je opis i površina zakupljenog poljoprivrednog zemljišta, usljed izuzimanja jednog dijela istog za potrebe izgradnje autoputa, te u vezi sa tim i visina zakupnine, obzirom da je površina zakupljenog zemljišta nakon prve godine zakupa umanjena za 10,70 hektara. Međutim, ovaj Aneks ne mijenja trajanje zakupa na bilo koji način.

Pojam ekonomske godine jasno je definisan odredbom člana 45, stav 2. ZPZ FBiH, koja propisuje da se ekonomskom godinom *„smatra period od početka jesenjih radova u tekućoj godini do vremena završetka berbe kasnih usjeva u sljedećoj godini“*. Identična odredba sadržana je i u članu 36, stav 3. ZPZ PK: *„ekonomskom godinom, u smislu ovog Zakona, smatra se period od početka jesenjih radova u tekućoj godini do vremena završetka berbe kasnih usjeva u sljedećoj godini“*. Jedan od osnovnih principa obligacionog prava je svakako i princip

MARIĆ & CO

„*pacta sunt servanda*“, prema kojem su učesnici u obligacionom odnosu dužni da izvrše svoje obaveze, te su odgovorni za njihovo ispunjenje, a što je i propisano odredbama članova 17. i 148. ZOO.

Shodno tome, nijedna od ugovornih strana ne može istupiti iz ugovora ukoliko takva mogućnost nije zakonom predviđena, ili ukoliko se sa tim ne saglasi druga ugovorna strana. U tom smislu, odredba člana 17, stav 2. ZOO propisuje da se obaveza učesnika u obligacionopravnom odnosu može ugasiti samo saglasnošću volja učesnika u obligacionom odnosu ili na osnovu zakona. **Ukoliko ugovorne odredbe koje se tiču trajanja zakupa, a koje se direktno pozivaju na zakonski definisan pojam ekonomske godine, uzmemo kao ugovorenu volju stranaka, predmetni zakup poljoprivrednog zemljišta traje deset ekonomskih godina, odnosno od početka jesenjih radova 2011. godine, pa sve do završetka berbe kasnih usjeva 2021. godine budući da je ugovor je zaključen tek 30.11.2010. godine, puna tri mjeseca nakon početka jesenjih radova, odnosno početka ekonomske godine.**

Posljedično, odredba člana 7. Ugovora, koja predviđa trajanje zakupa od deset ekonomskih godina „*počevši od 2010. godine, do skidanja usjeva 2020. godine*“, nije vremenski usklađena, obzirom da Poljoprivrednik realno nije bio u mogućnosti zasaditi jesenje usjeve za 2010. godinu. **Imajući u vidu datum zaključenja Ugovora, smatramo da bi predmetni zakup efektivno trebao trajati do berbe kasnih usjeva 2021. godine.**

Ministarstvo poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva PK obratilo se Federalnom ministarstvu poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva sa upitom koji se odnosi na trajanje predmetnog zakupa. Federalno ministarstvo poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva je u Dopisu citiralo odredbu člana 45, stav 2. ZPZ FBiH, te dalo tumačenje prema kojem „*su usjevi zasijani u 2011. godini*“, slijedom čega Poljoprivrednik „*može izvršiti sjetvu na zakupljenom poljoprivrednom zemljištu do 30.11.2020. godine*“, te je dužan predati zemljište PK „*nakon završetka berbe kasnih usjeva u ekonomskoj 2021. godini*“. **Ovakvo tumačenje Federalnog ministarstva poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva u skladu je sa prethodno navedenim činjenicama, kao i sa relevantnim zakonskim odredbama ZPZ PK i ZPZ FBiH.**

Dostavljenim nacrtom Aneksa 2 Ugovora konstatuje se objektivna nemogućnost korištenja predmetnog poljoprivrednog zemljišta tokom 2014. i 2015. godine, a usljed nastupanja poplava (2014. godine) i suše (2015. godine) na području Opštine Odžak. Usljed ova dva slučaja više sile, jasno je da ove dvije ekonomske godine nisu ostvarene. Shodno tome, tekst člana 5. nacrta Aneksa predviđa produženje trajanja zakupa „*do skidanja usjeva 2022. godine*“, zbog više sile. Utvrđivanjem ovog datuma, kao novog krajnjeg datuma zakupa, samo se kalendarski pomjera

MARIĆ & Co

krajnji datum trajanja zakupa, ali se ne vrši izmjena dužine trajanja zakupa od deset ekonomskih godina, obzirom na slučajeve više sile tokom 2014. i 2015. godine. Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta ugovorne strane su zaključile na deset ekonomskih godina, pa se slijedom toga period za koji je proglašeno stanje elementarne nepogode (poplava i suša) ne može smatrati periodom u kojem se predmetno zemljište moglo efektivno koristiti.

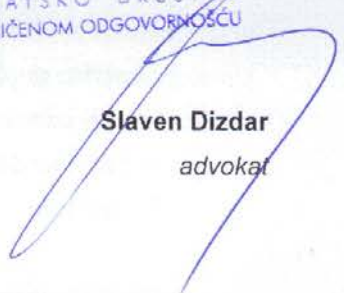
Naravno, ugovorne strane imaju uvijek pravo da na drugačiji način urede međusobne odnose, sporazumnim odabirom drugih početnih i krajnjih datuma zakupa i/ili usklađivanjem visine zakupnine uz eventualni povrat dijela novčanih sredstava Poljoprivredniku ili priznanje preplate zakupnine. U svakom slučaju, sporazumno uređenje međusobnih odnosa Poljoprivrednika i PK, radi izbjegavanja nejasnoća i potencijalnog spora, uvijek je bolja alternativa dugom i neizvjesnom sudskom sporu, te je zasigurno u obostranom interesu.

Kao i uvijek, ostajemo Vam na raspolaganju za sva eventualna pojašnjenja i dodatne upite.

S poštovanjem,


Branko Marić

MARIĆ & Co
advokat
ADVOKATSKO DRUŠTVO
SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU


Slaven Dizdar
advokat