

347.91/.95(497.1)

Д-Р ЈОВАН САВКОВИЋ

ПОСТУПАК У СПОРОВИМА КОЈИ ПРОИСТИЧУ ИЗ ЗАКУПНИХ УГОВОРА

БЕОГРАД
1 9 3 7

4680

Ф-226

Уведено у нови инвентар бр. 562
1 јануара 1942 год.
Београд Д-Р ЈОВАН САВКОВИЋ

ПОСТУПАК У СПОРОВИМА КОЈИ ПРОИСТИЧУ ИЗ ЗАКУПНИХ УГОВОРА

Прештампано из „Архива за правне и друштвене науке“
Књ. XXXIV(LI), бр. 1 — Јануар 1937



32693

БЕОГРАД

1 9 3 7

ПОСТУПАК У СПОРОВИМА КОЈИ ПРОИСТИЧУ ИЗ ЗАКУПНИХ УГОВОРА*)

Услед нарочитих интереса који су везани за уговоре о закупу, и на страни закупаца и на страни закупца — ради се у највише случајева о закупу станова и локала, дакле животним потребама од првореднога значаја — регулисан је Поступак којим се закупни уговори отказују у аустријском законодавству већ доста давно. Проф. Полак у своме Систему аустријског Грађ. парн. поступка каже да је Поступак за отказ закупних уговора регулисан у Аустрији још почетком осамнаестог века, 1725 године. До ступања на снагу Парничног поступка из год. 1895, он је у Аустрији био регулисан Наредбом од 16 новембра 1858, чији се прописи, сем незнатних изузетака, поклапају, на неким местима скоро дословце, са прописима поступка за отказ које садржи аустријски Грађ. поступак из год. 1895. Из Образложења Предлога аустр. грађ. поступка се сазнаје, да је Предлог нашао за целесходно, да у погледу спорова који проистичу из заступних уговора усвоји, са незнатним изменама, поступак који садржи Наредба од 16 нов. 1858, јер је структура тога поступка добра, јасна, једноставна и брза, и што су интереси обеју странака у њему довољно заштићени. Осим тога је и скоро четрдесетогодишња судска пракса највећи део спорних питања, која су се у току тога времена појављивала, успешно решила и изгладила, па је већ и због тога било корисно остати при дотадашњим прописима, не изазивати нове сумње и не наметати судовима дужност да их сва морају од почетка и поново пречишћавати и решавати. У Предлогу су учињене због тога измене само утолико, што су изостављени неки прописи који су смерали убрзање поступка, јер је судовима и по општим прописима Грађ. поступка за брзо расправљање дато могућности да отказни поступак убрзају, и што је, нарочито, уместо дотадашњег прописа Наредбе из год. 1858, да се тужиоцем има сматрати странка која подноси приговоре против отказаног налога и отказа, Пројекат учинио измену у том смислу, да се тужиоцем има сматрати странка која отказује, односно тражи путем суда преузимање или предају закупног предмета. Тако је Поступак у споровима из закупних одношаја, који је био регулисан Наредбом од 16 нов. 1858 год., тако рећи у целини унесен у аустријски Грађ. парн. поступак из год. 1895, у нарочитом одељку, као специјалан Поступак у споровима који проистичу из закупних, или како наш Закон каже, једним покрајинским изразом, порабних уговора. Тај Поступак аустријског Грађ. парн. поступка је после и наш законодавац, опет уз незнатне измене, усвојио и унео у наш Грађ. поступак, такођер као један од специјалних Поступака који су у њему прописани.

У нашем је Законику посебан поступак у закупним одношајима предвиђен за случај отказа закупних уговора који једна или друга уговорна странка има да изврши код уговора закључених на неизвесно време, а код којих је по уговору или по закону потребан отказ, да би уговор престао, или код уговора који су склопљени, додуже, на одређено време, но код којих је отказ такођер потребан због тога, да због неотказа уговора не би наступило његово пре-

*) Предавање одржано у Удружењу за приватно право 7 окт. 1936 г.

ћутно продужење и обновљење. Тај посебни отказни поступак предвидео је Закон само за отказ закупних уговора о некретнинама: земљишту, зградама и другим предметима које Закон за непокретне признаје, као и у погледу воденица и других грађевина подигнутих на лађама, док за отказ уговора којима су предмети покретнине, важе општи прописи. Исти је тај посебни поступак предвиђен и за случај да било закуподавац, било закупац, траже, при истеку закупнога уговора, код којег није био потребан отказ, преузимање или предају закупнога предмета, јер нису вољни да уговор даље продужују, а хоће да на основу судскога налога, чије издавање могу тражити још пре истека закупнога времена, издејствују, по потреби овршним путем, повраћај, односно преузимање закупљене некретнине.

У одељку о поступку за отказ уговора Закон помиње још три врсте тужби, од којих се на неке односе прописи поступка за отказ закупних уговора. То је, пре свега, тужба која се помиње у ст. 3 §-а 662, која се може дићи у сврху да се њоме тражи предаја или преузимање закупнога предмета, уколико је за престанак уговора потребан отказ, са којом се може спојити и сам отказ, али која и сама по себи, без изричитога отказа, има дејство отказа уговора. Како се отказом у см. §-а 657, судским или вансудским, и без такве тужбе, постиже иста сврха, да се предмет закупа преда или натраг прими, намеће се питање, да ли је била потреба да законодавац у истом том отсеку, у коме су отказ и примопредаја закупнога предмета регулисани по изузетно кратком и брзом поступку, дозвољава странкама и подизање редовне тужбе, када је, регулишући посебни отказни и примопредајни поступак и оглашујући извршним већ судски налог за отказ, вансудски отказ, или налог за примање или преузимање закупнога предмета, хтео да ту процедуру, мимо редован поступак, изузетно упрости и убрза? Ваљда је онда било доследно, да је Закон и за редован судски отказ у случају §-а 652 дозволио подизање и редовне отказне тужбе, поред судскога, односно вансудскога отказивања и његове нарочите процедуре? У §-у 664 помиње се тужба коју може дићи и закуподавац и закупац, у сврху да спрече прећутно продужење важности закупних уговора склопљених на одређено време. Ту су тужбу дужне уговорне странке покренути у року од 14 дана по истеку уговорнога рока, у погледу, пак, уговора који су склопљени на време мање од месец дана, у року који износи половину закупнога времена, ако хоће да тужбом спрече продужење важности закупнога уговора. Како се, међутим, то исто дејство спречавања обнове и продужења закупнога уговора може постићи и судским налогом да се предмет закупа преузме или преда, који се издаје у см. §-а 662, а који такође постаје правоснажан и извршан, уколико се против њега благовремено не поднесу

приговори, намеће се и овде питање, да ли је било потребно допуштати у ту сврху странкама и редовну тужбу са редовном судском процедуром, када је и судски налог за предају и преузимање закупнога предмета у см. §-а 662 предвиђен и прописан и у ту сврху, да би се њиме спречила прећутна обнова и продужење закупнога уговора; за чије је расправљање предвиђен такођер кратак поступак, уз предају приговора, а чије се доношење од стране суда може тражити и пре протека закупнога времена. У сваком случају је оба та прописа које садрже §§-и 662 и 664 требало, ради јасније редакције и стилизације, спојити и упростити на тај начин, што би се рекло: да се налогом из §-а 662, ради предаје или преузимања закупнога предмета, може постићи и спречавање прећутнога продужења уговора, но да су странке власне да уместо издавања судскога налога дигну и редовну тужбу, у року који Закон предвиђа. У §-у 669 су, напоследку, поменуте тужбе, којима се, без претходнога судскога или вансудскога отказа, тражи раскидање закупних уговора, као што су на пр. тужбе које се помињу у §§-има 1117 и 1118 Аустр. грађ. законика.

Основни тип поступка у споровима који проистичу из закупних уговора дат је у Закону за поступак при отказу закупних уговора склопљених на неодређено или одређено време, код којих је ради спречавања продужења важности уговора потребан отказ. Закон је у погледу отказнога рока (што је управо материјално-правни пропис) поставио правило, да је у првом реду меродаван отказни рок који су саме странке уговориле. Ако такoга споразума нема, онда су меродавни посебни прописи који су за то издати од надлежних власти, односно посебни обичаји места, и тек ако ни таквих обичаја нема, отказни рокови које Закон супсидијарно предвиђа. Закупне уговоре могу у см. §-а 656 отказати и закуподавац и закупац, и судским и вансудским путем, а на основу правоснажнога отказнога налога, или вансудскога отказа, може извршење тражити и једна и друга уговорна страна. Судски се отказ може учинити и писменим поднеском, а и усмено, у судски записник. И један и други треба да садржавају означавање закупнога предмета, времена када закуп треба да престане и предлог да се противнику под претњом извршења наложи, да предмет закупа у одређено време преда или натраг прими, или да суду поднесе све приговоре које би против отказнога налога имао. За подношење приговора има се одредити рок од осам дана, ако рок за отказ износи најмање четрнаест дана, иначе рок од три дана. Да би отказ био пуноважан, он мора противној страни бити достављен тако да јој остану пуни рокови који су за отказ потребни. Касно поднесене приговоре одбацује суд по службеној дужности. Закупни се уговори могу у см. §-а 660 отказати и вансудским путем, преко јавног бележника, или на који други начин, но да би тако вансудско отказивање имало дејство судског отказа, оно мора бити доказано исправама које су у §§-има 388 и 389 обележене као јавне. И дан достављања отказа мора бити доказан таким исправама. Финансиским законом за год. 1934/35 прописано је, да се на подручјима, на којима нема јавних бележника, вансудско отказивање може вршити преко управних власти првога степена, а у Београду преко квартова Управе града, са дејством судскога отказа. Странка којој је отказ упућен, има у року од осам, односно три дана (ако отказни рок не износи више од четрнаест дана), од како јој је отказ саопштен или достављен, поднети писмено или усмено ономе средњем суду, на чијем се подручју закупни предмет налази, све своје приговоре које би имала против отказа, јер он, ако се приговори благовремено не поднесу, постаје правоснажан и извршан. Та основна, типска схема



поступка у отказним споровима предвиђена је и за случај, ако једна или друга уговорна странка траже да суд противној странци наложи, да по истеку закупног уговора прими или преда предмет закупа, с тим ограничењем, да се издавање таковог налога може тражити само путем суда и да је за подношење приговора против судског налога за примопредају предвиђен јединствен рок од осам дана, без обзира на то колико у конкретном случају износи рок за отказ уговора. Услед благовремено поднесених приговора суд одређује рочиште за усмену расправу, на којој странке расправљају о предмету отказа контрадикторно. После оверуално спроведеног доказа суд, према резултату расправе, изриче, уколико отказни налог или отказ, или налог да се отказни предмет преузме или преда, остаје на снази или се укидају, и да ли је, и када је, туженик предмет закупа дужан предати. У §-у 671 предвиђено је, напоследку, да ће се прописи о поступку за закупне предмете примењивати и код уговора којима неко лице прими од власника пољско добро ради привреде, с тим, да власнику даје сразмеран део плодова (половину, трећину) и да ће се такви уговори сматрати закупним уговорима у см. одељка о отказном поступку.

Расправљање и решавање спорова који проистичу из закупних уговора упућено је, дакле, и нашим Законом у стварну надлежност редовних судова, како је то учињено у Аустрији још Наредбом из год. 1858. Како се у споровима из закупних уговора ради о важним животним интересима једнога знатнога дела грађанства, и закуподаваца и закупца, за чију су заштиту потребна сва она јамства, која им могу дати само редовни, независни судови, није, колико нам је познато, било код нас у јавности приговора у том смислу, да би отказне спорове требало изузети из стварне надлежности редовних судова и упутити их у надлежност полицијских власти. Нису, исто тако, колико нам је познато, чињене примедбе нити у погледу начина, на који се о споровима који проистичу из закупних уговора има пред редовним судовима расправљати и решавати. Законодавац је стао на гледиште, да ће обема странкама, и закуподавцу и закупцу, пружити највећа јемства и за темељито и за исцрпно расправљање отказног спора, ако у погледу каутела за тако расправљање не учини у отказним споровима ниуколико изузетак од оних начела, која је за темељито и исцрпно расправљање поставио и у сваком другом, редовном спору. Закон је, дакле, и за расправљање отказних спорова предвидео усмену, контрадикторну расправу, где странке, као и у редовном спору, нити у погледу чињеничних навода, нити у погледу доказа, не трпе никаква ограничења, сем оних која су на терет туженика постављена у §§-има 657 и 661 Грађ. пост. Где, напротив, оне имају такођер пуну могућност, да спор изведу начисто и исходе његово праведно решење исто онако, како им је то дато и у сваком редовном спору, у којем се ради о њиховим најкрупнијим животним интересима. Најмање су се, пак, чули приговори, да би у отказним споровима употребу доказа, изузетно од доказног система у редовном поступку, требало било временски, било у погледу врсте доказних средстава, на неки начин ограничити.¹⁾

¹⁾ Ипак се за време дискусије, која је после овога предавања во-

Није, међутим, исти случај и са питањем краткоће, брзине и ефикасности отказног поступка. У том погледу се још од ступања на снагу нашега Грађ. парн. поступка чула, и још се и данас чују, мишљења, да се тим и таким поступком ни близу не постиже она сврха, због које је поступак из закупних одношаја и регулисан у систему наше Грађ. парн. процедуре као једна нарочита врста поступка: да он, мимо редован поступак пред среским судовима, који и сам по себи треба да остварује захтеве брзога расправљања и суђења, треба да буде још краћи и бржи, и у погледу успешног остварења захтева, како са стране закуподаваца, тако и са стране закупца, сасвим поуздан и ефикасан. Чују се мишљења да би изванредним прописима и мерама у отказном поступку требало омогућити, пре свега, закуподавцу, нарочито издаваоцу у закуп станова и локала, да се, у што краћем времену, и по најкраћој и најефикаснијој судској процедури, може ослободити незгодног кирајџије и рђавог платише. Закупцу, пак, да у што краћем времену може напустити предмет закупа, нарочито стан и локал који му ма у ком погледу не одговарају, и, не чекајући исход дуге судске процедуре, извршити избор међу становима и локалима, којих је, благодарећи великом полету подизања нових зграда који још траје, с дана на дан све више. Потребно је, према томе, учинити предметом разматрања пре свега то, и то је управо и сврха овога нашега данашњег предавања, да ли се системом отказног поступка оваког, како је он регулисан у нашем садашњем Грађ. парн. поступку, постиже сврха брзог, једноставног и ефикасног отказног поступка, које осо-

ђена, чуло мишљење, да је и сам начин по коме се у отказним споровима расправља и решава, још непрестано дуг, компликован и непрактичан. Указивано је на пропис §-а 356 в) Срп. крив. зак., по коме се у предатној Краљевини Србији вршили откази закупних уговора, који би и данас могао послужити као узор за најкраћи, најједноставнији и најефикаснији отказни поступак.

Без обзира на то што је тај пропис Срп. крив. зак. једна казнена мера, која се примењивала само према закупцу који није хтео да закупно добро напусти, а не и према закуподавцу који закупно добро без разлога није хтео да преузме, ми држимо да се тај пропис не би данас могао проширити на целу земљу ни из других разлога, који нису кривично-правне природе. Наш Грађ. парн. поступак предвиђа као доказна средства не само исправе, којима закупца може своје приговоре против отказа доказивати, како је то допуштао § 356 в) Срп. крив. зак., него и свако друго доказно средство које Закон за такво признаје. Према томе би било престрого и неправдо ако би се у томе погледу само у отказним споровима учинио изузетак и закупцу (само закупцу!) дозволило, да своје приговоре доказује искључиво исправама, а не и другим доказним средствима.

Зато су још у аустриском отказном поступку из год. 1858, који је поникао, како је познато, у доба најдирега апсолутизма и реакционарства у некадашњој Аустрији, спорови из закупних уговора не само били изузети из стварне надлежности полицијских власти и упућени у надлежност редовних судова, него је и обема странкама, и закупцу и закуподавцу, било омогућено, да се у отказном спору могу бранити и своје приговоре дока-

бине треба да чине, без сумње, његову битну и основну одлику. Да су ти циљеви у извесној мери постигнути и овим и оваким отказним поступком, како је он регулисан у нашем Законику, то ће се најбоље и најјасније видети, ако овде укажемо на све оне установе и прописе, који су у овај одељак Грађ. парн. поступка и унесени с обзиром на хитност и на прворедну економску и животну важност отказних спорова, како за закуподавца, тако и за закупца.

Већ сам пропис §-а 44 Грађ. парн. поступка, према коме се спорови који проистичу из закупних уговора, а односе се на отказ, предају или пријем закупног предмета имају, без обзира на вредност спора, расправљати код среских судова, смера скраћивање и убрзање отказног поступка. Убрзање поступка смера, нарочито, и пропис §-а 666, по коме суд, одређујући рочишта и рокове у споровима из закупних одношаја, треба да се обазире на хитност предмета. У см. §-а 318 спорови о отказу, предаји или преузимању закупних предмета су феријалне ствари, у којима се држе рочишта и доносе одлуке и у време судског одмора. У самом отказном поступку убрзању и упрошћавању теже ове установе и прописи: закупни се уговори у см. прописа §-а 656 могу отказати и судским и вансудским путем, што омогућује странкама да уговоре откажују и мимо суда, путем надлежних општих управних власти, које су им често приступачније од судова. Убрзању поступка служи и пропис §§-а 657 и 660, који прописују шта треба да садржи судски, односно вансудски отказ, да би странка којој се отказује већ из отказа могла тачно разабрати о каквом се отказу ради, те да приговоре не би морала стављати само зато, што би у том погледу остајала у неизвесности. Пропис §-а 657, да је странка којој се отказује дужна против отказног налога, односно отказа, поднети благовремено све своје приговоре, такођер је једна важна мера за убрзање поступка, јер се њоме онемогућује, да странка, стављајући у току поступка све нове и нове приговоре, поступак, и на тај начин, одуговлачи и успорава. Аустриска судска пракса, а и теорија, стоје, међутим, на томе гледишту, да се забрана подношења нових приговора не односи на нове чињенице и доказе, којима треба да се већ једном стављени приговори докажу. Кратак рок од осам, односно три дана, за

живати на исти начин, како им је то било омогућено и у сваком другом, редовном спору. Законодавац је још тада водио рачуна о томе, да је питање закупа, а нарочито стана и локала, за њих, у много случајева, питање од прворедног животног значаја, крупније и значајније, често, од ма каквих других питања и проблема у животу. Да би, према томе, било у крајњој мери неправедно, да се било закупац, било закуподавац обвезују на предају и пријем предмета закупа на, такође, једнострану пријаву противнику, против које нису могли да даду своју пуну одбрану. Не може се тврдити ни то, што се за време дискусије такођер чуло, да је у нашем отказном поступку било једна било друга странка повлашћена на штету друге, сем ако се не би рекло да су у једнакој мери повлашћене обе, јер им је, и једној и другој, омогућено, да у споровима са вредношћу од преко 5.000 динара исходе решење све три судске инстанције и онда, ако је позивни суд пресуду среског суда потврдио. Свакако је једно извесно, да је у корист и једне и друге странке кроз наш садашњи отказни поступак доследно спроводено начело, да се без редовне судске процедуре и редовног доказног поступка, закупца не може приморати да по налогу полицијске власти, против које апсолутно нема право никакве жалбе, предмет закупа напушта, и, пошто се једном нашао на улици, тражи од закуподавца код суда „накнаду штете, ако је кривицом његовом оштећен“. Закуподавац, пак, да предмет закупа преузима и онда, ако му после отказа са стране закупца није дата могућност да се брани и своје приговоре доказује свима доказним средствима, која му Закон пружа и у сваком другом спору, где су у питању његови најкрупнији животни интереси.

подношење приговора, хоће такођер убрзање и скраћивање поступка, као и пропис §-а 657, да странка која не станује у месту и подручју надлежног среског суда, треба да за примање достава именује опномоћеника који ту станује и да означи његово име и место становања. Исто то смера и став 3 истога 657 §-а, којим се отказиваоцу саопштава, да ће се откази који не одговарају законским прописима, или који се поднесу ненадлежном суду, одбацити по службеној дужности, уколико се недовести не би могли уклонити поступком из §-а 183. Томе служи и пропис §-а 658, да ће се по службеној дужности одбацити и они откази, који се поднесу тако касно да пуни отказни рокови странци којој се отказује већ више не могу остати. У §-у 659 прописано је да се у отказном налогу има изрећи, да ће суд доцкан поднесене приговоре, без претходне усмене расправе, одбацити и да неће узимати у обзир приговоре који се изнесу тек на усменој расправи. Отказни се налог има странци којој се отказује доставити *одмах*, по прописима који вреде за достављање тужби, са једним примерком писменог отказа, или преписом записника, да би противник већ из судског налога могао разабрати о каквом се отказу ради. Убрзање поступка смера и пропис §-а 660, којим је измењен одговарајући пропис §-а 565 аустр. Грађ. поступка, да вансудско отказивање, које увек треба да садржи и податке означене у §-у 657, да би могло имати дејство судског отказа, као и дан отказа и достављања, морају бити доказани искључиво јавним исправама. Преиначујући пропис аустриског §-а 565, према коме се сви ти подаци могу доказивати и беспрекорним приватним исправама, наш је законодавац у знатној мери повећао услове брзот поступка, јер је, условљавајући доказ о свим потребним подацима јавним исправама, свео на најмању меру и на сав свим изнимне случајеве доказ о неаутентичности исправа, или о неистинитости сведочења која јавна исправа садржи. Рок од осам, односно три дана, у §-у 661, у коме се приговори имају поднети, као и пропис ст. 2 истога члана, према коме дан, у коме је отказ саопштен противнику, има доказати отказивалац јавним исправама, а не противна странка, смерају такођер убрзање поступка. И код налога да се преда или прими предмет закупа, рок у коме се предаја или пријем имају извршити предвиђен је у само осам дана. У см. §-а 663, сви отказни налози пуноважни су и извршни и против узимаоца у подзакуп, уколико се томе не противи правни одношај који постоји између закуподавца и пазакупца. Пропис §-а 666, да ће се тужиоцем сматрати странка која отказује или тражи да се предмет закупа преда или натраг прими, а не странка која подноси приговоре, као и да повраћају у пређашње стање због пропуштања рока за подношење приговора нема места, хоће такођер упроштење и убрзање поступка. Убрзању поступка служи и пропис §-а 668: да се у пресуди, ако је она донесена после истека закупног рока, има изрећи да се предаја закупног предмета има извршити одмах, а кад је у питању закуп земљишта у року који не сме прећи осам дана. Исто то хоће и прописи истога члана којима су предвиђени минимални рокови у којима се има извршити испражњење и предаја закупног предмета; даље пропис §-а 670, по коме у поступку који тече услед благовремено поднесених приговора износи рок за подношење предлога за повраћај у пређашње стање, за улагање призива и одговора на призив, ревизије и одговора на ревизију, као и за улагање рекурса, осам дана, те да исти тај рок вреди и у поступку проведеном на основу које од тужби споменутих у §-у 662 став 2 (тужбе да се преда или прими закупни предмет) и да су ти рокови непродуживи. Не убрзање поступка смера, нарочито, установе, да правоснажан судски отказни налог као и вансудски отказ, уколико против њих нису дати благовремено приговори, постају правоснажним и извршним и да извршење може тражити и странка којој је отказано.

Из свих се тих побројаних услова и прописа нашега отказног поступка, дакле, види, да је наш законодавац свакако ишао за тим, да код све три судске инстанције, које су и у отказном поступку предвиђене у оквиру §-а 596, постави извесне каутеле, које би, мимо редован поступак пред срес-

ким судовима, пред којима се отказни спор води, учиниле отказни поступак још бржим и омогућиле остварење важних отказних и примопредајних захтева и закуподавца и закупца у најкраћем року. У упоређењу са другим отказним поступцима, наш поступак показује извесне предности, услед којих је он од њих краћи и експедитивнији. Тако на пр. у немачком поступку за отказ станова и локала од 17 фебруара 1928 год. постоји пропис (§ 1 d): да се у обзир имају узети и приговори закупца који су дати после истека приговорнога рока, уколико закупцу није још издат налог за испражњење стана. Затим пропис ст. 2 § 1 с, према коме суд, пошто су приговори поднесени, не одређује рочиште за расправу о приговорима по службеној дужности, него то странка која отказује има да тражи, у року од две недеље пошто јој је саопштено да су приговори поднесени, јер у противном случају отказ губи снагу. Тај захтев се може ставити, додуше, и у самом отказу. Ипак и поред свих тих мера које је наш Закон предвидео за убрзање отказнога поступка, и ми делимо мишљење оних наших правника, да наш отаказни поступак, са свим овим његовим садашњим прописима, не пружа још непрестано сва она јемства која су потребна да отказни поступак буде не само по вољи и намерама законодавцем, него и у истини и у пракси, брз и успешан. И ми смо мишљења да би услове брзога и ефикаснога отказнога поступка требало повећати и поштрити више него икада баш данас, у времену све већег броја несавесних закупаца, а нарочито кираџија, који, заузимајући олако станове и локале који не одговарају њиховој платежној моћи, иду, често злонамерно на то, да се у њима што дуже одрже, не плаћајући закупнину, а рачунајући са спорашћу, млитавошћу и неефикасношћу отказнога поступка. Нама је из судске праксе, а и из живота, познато, да у нашим већим градовима постоји данас већ читав тип станара, који успевају да у току дужег или краћег времена промене једно за другим по неколико станова, не плаћајући кирију ни у једном; да се у њима с успехом и одржавају, све дотле, док, благодарећи дуготрајности отказног поступка, не приморају, најпосле, закуподавца да их из стана отпусти, издајући им радо не само сав намештај и опраштајући им сву дужну кирију, него да им, понекад, поврх дужне кирије, плаћа још и већу или мању своту у име „отштете“, само да се ма и по ту цену нежељенога кираџије курталише.

С обзиром на све то, али и на чињеницу, да је данас, у времену све већег обиља у становима и локалим у новим зградама, у интересу и самих закупаца да отказ и преузимање закупнога предмета могу спровести у најкраћем времену, и ми држимо да би као прву меру за убрзање отказнога поступка ваљало прописати, да се спорови који проистичу из закупних уговора, а тичу се само ваљаности отказа,

или пријема и предаје закупнога предмета, имају коначно довршавати у другостепеној, призивној инстанцији, без права странака да против другостепене, ма и преиначујуће пресуде, поднесе ревизију на Касациони суд. Како се у свим тим случајевима ради само о ваљаности отказа, или налога за пријем или предају закупнога предмета, а не и о превременом раскидању уговора, за које треба да и даље важе редовни прописи, и ми смо мишљења, да би две судске инстанције биле сасвим довољне, да се само питање правилности и основаности отказа, или примања и предаје закупнога предмета, решава без фаталних погрешака, и, у главном, на задовољство обеју странака. При том и таквом систему отказнога поступка какав је наш, омогућено је странкама, да у свима споровима, чија вредност прекорачује своту од 5.000 динара, каквих је у пракси велики број, и против оснажујуће пресуде призивнога суда улажу ревизију на Касациони суд, поступак и на тај начин продужују за још дуже време, а Касационом суду онемогућују, да предмете од много крупнијег значаја, који чекају своје решење, на време реши и посвршава. У §-у 503 аустр. Грађ. парн. пост. ст. 4, постоји пропис, да је у споровима из станаринских одношаја, на које се имају примењивати прописи о заштити станара, против оснажујуће другостепене пресуде призивнога суда ревизија допуштена само онда, ако ју је призивни суд у својој пресуди дозволио, па и у том случају само ако се ради о ревизионом разлогу из т. 4 §-а 503 (наш 596) Грађ. парн. поступка. Наш се законодавац том одредбом аустриског Грађ. поступка није користио, него је, изостављајући тај пропис, ревизију дозволио неограничено у свима споровима, сем оних поменутих у 3 ст. § 596 Грађ. парн. поступка. И у отказном поступку који је био у важности на правном подручју Апелационога суда у Новом Саду, постојао је пропис да против другостепене, призивне пресуде, ревизији на Касациони суд нема места, без обзира на вредност парничнога предмета и без обзира на то, да ли је другостепена пресуда преиначујућа или потврђујућа. Исто је то случај и у немачком поступку, где против другостепене пресуде нема места ревизији ни у споровима којима је предмет превремено раскидање, а не отказ закупнога уговора. Ипак зато не може се рећи, да су се на подручју Апелационога суда у Новом Саду чуле тужбе, да отказни поступак није испуњавао своју сврху и да би, поред призива, требало, чак и код потврђујућих пресуда, дозволити ревизију на Касациони суд.

У зак. чл. I из год. 1911 било је предвиђено још више прописа које наш поступак не познаје, а који такођер доприносе убрзању отказног поступка. Тако је у §-у 623 било изречено, да се отказ не може вратити странци у сврху формалних исправака, него да се он, ако не садржи све потребне податке, има а *limine* *judicii* одбити; да суд може до-

каз због чијег се спровођења пресуда не би могла донети на време, на молбу противне странке одбацити; да суд може отказ услед изостанка отказиваочева са расправе огласити неважним; да се призив има решавати, по правилу, без усмене расправе, путем јавнога реферисања (у нашем поступку нејавна седница) и да се он може упутити на усмену расправу само у случају спровођења доказа; да против пресуде у питању отказа и предаје и преузимања закупног предмета нема места обнови спора, него да странка, уколико држи да је претрпела какву штету, може тражити исправку редовним парничним путем. У аустриском отказном поступку из год. 1858, постојао је још и пропис, да суд, на молбу противне странке, може мимоићи саслушање сведока које се не може извести у року од осам дана. Тај исти је пропис постојао и у угарском отказном поступку из год. 1894. Али би мимо свих тих прописа који служе убрзању отказнога поступка, требало учинити предметом разматрања, не би ли, допуњујући одредбе отказнога поступка, и отступајући ту од начела које је иначе кроз наш Грађ. парн. поступак у погледу пресуда доследно проведено, ваљало прописати, да се већ свака осуђујућа првостепена пресуда има, без обзира на призив, огласити извршном, тако да се на основу ње може тражити и принудно исељење закупца (деложирање), односно предаја или преузимање закупнога предмета. Ако би се нашло да би тај пропис био, можда, одвећ строг, могло би се прибећи расположењу које садржи § 618 Грађ. парн. пост. у погледу извршивости закључка: да суд може, пошто нареди да се даде какво обезбеђење, ако је оно потребно, по предлогу одредити да се не поведе извршење пресуде, ако би се без тога циљ призива осујетио, а у исто време за противну странку не би настала несразмерна штета. Ми држимо да би то биле мере, којима би се, више него свима другима, одузела воља несавесним закупцима (а и закуподавцима), али нарочито несавесним кираџијама, да против првостепене, у највише случајева основане и праведне пресуде, подносе правни лек (а против отказних налога приговоре), само зато, да би у стану и локалу могли остати што дуже, не одговарајући и даље својим закупничким дужностима.

У отказном поступку који је био у важности на правном подручју Апелац. суда у Новом Саду, извршивост првостепене пресуде се морала изрећи у свакој осуђујућој пресуди, без изузетка, и она се показала више него све друге мере корисном за убрзање и успешност отказнога поступка. Наш законодавац, одлучујући се пре или после да отказни поступак саображава потребама садашњице и духу времена, имаће задатак да све те прописе за убрзање отказнога поступка, који наш Парнични поступак не познаје, учини предметом најозбиљнијега разматрања.