



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5683/2020
07.04.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца „Еко Serbia“ a.d. са седиштем у Београду, чији је пуномоћник Ксенија Голубовић адвокат из ..., против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Маринко Шакан адвокат из ..., ради снижења купопродајне цене, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3381/17 од 02.07.2020. године, у седници већа одржаној дана 07.04.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3381/17 од 02.07.2020. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 583/15 од 28.02.2017. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужени да на име снижења купопродајне цене исплати износ од 640.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 28.05.2004. године до 24.12.2012. године и са каматом према Закону о затезној камати почев од 25.12.2012. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, као и захтев за накнаду трошкова поступка. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да накнади туженом трошкове поступка у износу од 609.750,00 динара у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3381/17 од 02.07.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 583/15 од 28.02.2017. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 125/04 и 111/09 - ЗПП) који се у овом случају примењује на основу члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11), Врховни касациони суд је нашао да тужиочева ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Наводом ревизије да је другостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 361. став 1. у вези члана 187. став 4. ЗПП-а, тако што је пропустио да примени члан 209. Закона о облигационим односима, у суштини се указује на погрешну примену материјалног права.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац као купац и тужени као продавац закључили су 28.03.2003. године предуговор о купопродаји непокретности на којем су потписи уговарача истог дана оверени код суда под Ов 642/2003. Предмет предуговора је продаја више парцела у К.О. Врчин (земљиште са леве и десне стране ауто-пута Е75, деоница од Београда до Ниша), са свим неопходним дозволама за изградњу бензинских пумпи на тим локацијама, за продајну цену од 2.450.000 евра. Предуговором је предвиђена обавеза туженог да потребне дозволе прибави у року од 6 месеци од закључења предуговора. Странке су 17.03.2004. године закључиле уговор о купопродаји парцела .., .. и .. у К.О. Врчин по цени од 1.000.000 евра, која је туженом исплаћена. Потписи уговарача на том уговору оверени су код суда 18.03.2004. године, под Ов. 726/2004. Преостале парцеле биле су предмет купопродајног уговора Ов. 2797/2004 од 18.05.2004. године, по којем је туженом исплаћена цена у износу од 990.000 евра. Пре закључења овог уговора Општина Гроцка је 12.05.2004. године издала Акт о урбанистичким условима за изградњу бензинске станице „Врчин 1“ са пратећим садржајима поред ауто-пута Е-75, на деоници од Београда до Ниша, у складу са Просторним планом подручја инфраструктурног коридора ауто-пута на означеној деоници. Тужени је правноснажном пресудом Петог општинског суда у Београду К 614/06 од 13.04.2007. године ослобођен од оптужбе да је извршио кривично дело навођење на оверавање неистинитог садржаја, тако што је током априла 2003. године довео у заблуду надлежни орган Општине Гроцка да 04.04.2003. године донесе одлуку о измени и допуни одлуке о приступању изради урбанистичког пројекта од 30.12.2002. године, прилажући уз захтев за измену донете одлуке допис Министарства урбанизма и грађевине од 04.10.2002. године са измењеним датумом и делом текста, и на тај начин орган Општине Гроцка довео у заблуду да су испуњени услови за изградњу две, а не једне бензинске пумпе. Процењена тржишна вредност парцеле .. К.О. Врчин на дан 14.05.2009. године износи 320.000 евра, уз могуће одступање на више и на ниже од 10%.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су у овом спору правилно применили материјално право.

Тужилац поднетом тужбом тражи смањење цене земљишта које је било предмет уговора о купопродаји Ов. 2794/2004 од 18.05.2004. године, јер оно нема потребна својства за употребу – градњу бензинске станице, за коју је исто купљено.

Меродавно материјално право садржано је у одредбама Закона о облигационим односима којима је уређена одговорност продавца за материјалне недостатке ствари. Одредбом члана 479. тачка 2. тог закона прописано је да недостатак постоји и ако ствар нема потребна својства за нарочиту употребу за коју је купац набавља, а која је била позната продавцу или му је морала бити позната. Тужилац је означеним купопродајним уговором купио земљиште ради изградње бензинске станице, што је туженом било познато већ приликом закључења предуговора о купопродаји Ов. 642/03 од 28.03.2003. године, у којем је наведен предмет предуговора и његова обавеза да пре закључења главног уговора прибави потребне дозволе.

Према одредби члана 478. став 1. и 2. Закона о облигационим односима, продавац одговара за материјалне недостатке ствари које је она имала у часу прелаза ризика на купца, без обзира на то да ли му је то било познато, као и за оне материјалне недостатке који се појаве после прелаза ризика на купца, ако су последица узрока који је постојао пре тога. Искључење одговорности продавца постоји само у случају незнатног материјалног недостатка (члан 478. став 3.) и у случају када су материјални недостаци у тренутку закључења уговора били познати купцу или му нису могли остати непознати (члан 480. став 1. и 2.). Правила о искључењу одговорности продавца не примењују се у случају материјалног недостатка из члана 479. тачка 2. Закона о облигационим односима.

Сагласно члану 481. Закона о облигационим односима, правна средства по основу одговорности за материјалне недостатке ствари купац може користити једино ако предузме извесне радње, а то су преглед ствари и обавештавање о недостацима. Санкција за пропуст да се предузму ове радње је губитак права предвиђених чланом 488. став 1. Закона о облигационим односима. Изузетак од правила о приговору о недостацима предвиђен је у члану 485. наведеног закона, у случају несавесности продавца коме је недостатак био познат или му није могао остати непознат.

У конкретном случају, тужилац тражи смањење цене јер му на земљишту које је купио од туженог није одобрена изградња бензинске станице, у коју сврху је то земљиште и купљено. Аргумент на коме је тужилац засновао овај захтев је да је Акт о урбанистичким условима од 12.05.2004. године фалсификат. Овај навод тужиоца није тачан, јер је означени акт издат у управном поступку по захтеву обе странке, евидентираном код управног органа Општине Гроцка под бројем III 21-353-338 од истог датума. У покренутом кривичном поступку туженом није било стављено на терет извршење кривичног дела фалсификовања те исправе, већ извршење кривичног дела навођење на оверавање неистинитог садржаја у поступку доношења одлуке од 04.04.2003. године о измени и допуни одлуке о приступању изради урбанистичког пројекта од 30.12.2002. године. У том кривичном поступку тужени је правноснажно ослобођен од оптужбе да је извршио кривично дело из оптужнице. Након издавања акта о урбанистичким условима странке су закључиле купопродајни уговор. Тужилац накнадно, по истеку рока важења акта о урбанистичким условима од шест месеци, сазнао је да на

земљишту не може градити бензинску пумпу. О томе не обавештава туженог и од њега не захтева отклањање недостатка, у овом случају прибављање потребних дозвола за градњу, а тужбу подноси 13.11.2009. године. При том, из изведених доказа не може се утврдити несавесност туженог, односно да је он знао или могао знати да на локацији предметног земљишта није могућа градња бензинске пумпе, што би искључивало обавезу тужиоца – купца да га обавести о недостацима и у року прописаном у члану 500. Закона о облигационим односима поднесе тужбу ради остварења права предвиђених чланом 488. став 1. тог закона.

У овом случају нема места примени члана 209. Закона о облигационим односима јер не постоји противправна штетна радња којом је тужени остварио корист.

Из наведених разлога, по оцени ревизијског суда, нису основани тужиочеви наводи о погрешној примени материјалног права па је зато применом члана 414. став 1. ЗПП одлучено као у изреци.

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

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**