



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 497/2024
18.12.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиоца LOGIN ЕКО д.о.о. Зрењанин, чији је пуномоћник Звонко Сабо, адвокат у ..., против туженог КУПУСИНА доо Нови Кнежевац, чији је пуномоћник Бранко Јовичић, адвокат у ..., ради накнаде штете, вредност предмета спора 373.929.763,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5845/23 од 25.01.2024. године, у седници већа одржаној дана 18.12.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5845/23 од 25.01.2024. године.

Образложење

Пресудом Привредног апелационог суда у Београду Пж 5845/23 од 25.01.2024. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Привредног суда у Зрењанину П 150/21 од 20.07.2023. године, у ставовима I, IV, VII, VIII и IX изреке пресуде, којом је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се тужени обавезе на исплату износа од 438.695,10 евра на име накнаде штете по основу Уговора о купопродаји пољопривредног земљишта закљученог и овереног дана 27.11.2017. године пред Јавним бележником Зорицом Грубић у ... под бр. ОПУ: 2838-2017, те да се тужени обавезе да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка; којом је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезе на исплату износа од 360.690,14 евра на име накнаде штете по основу Уговора о купопродаји пољопривредног земљишта закљученог и овереног дана 24.10.2017. године пред јавним бележником Зорицом Грубић у ... под бр. ОПУ: 2521-2017, те да се тужени обавезе да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка; којом је одбијен предлог тужиоца за одређивање привремене мере ради обезбеђења новчаног потраживања накнаде штете обухваћене тужбеним захтевом, садржине да се туженом забрани да отуђи или на било који начин оптерети непокретну имовину уписану у лист непокретности бр. ... КО ... са индентификационим подацима наведеним у овом ставу изреке, затим непокретну имовину уписану у лист непокретности бр. ... КО ... са индентификационим подацима наведеним у овом ставу изреке, као и непокретну

-2-

имовину уписану у лист непокретности бр. ... КО ..., са идентификационим подацима наведеним у овом ставу изреке, која ће трајати до правноснажног окончања овог парничног поступка, те да се надлежној служби за катастар непокретности наложи да упише забележбу забране у листове непокретности; којом је одбијен предлог тужиоца да се одреди прекид поступка у овој правној ствари до окончања кривичног поступка у предмету бр. КТИ КО. 51/22 пред Вишим јавним тужилаштвом у Новом Саду, Посебно одељење за сузбијање корупције и којом је обавезан тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 3.235.969,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио благовремену ревизију позивајући се на члан 404. Закона о парничном поступку. Ревизију изјављује због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд налази да је у конкретном случају ревизија дозвољена према вредности спора, те стога нема потребе да се испитују услови за дозвољеност ревизије по члану 404 Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС бр. 72/11.....10/23). Затим је испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку и утврдио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Предмет тужбеног захтева је новчано потраживање тужиоца на име накнаде штете у износу од 438.695,10 евра по основу Уговора о купопродаји пољопривредног земљишта ОПУ: 2838-2017 од 27.11.2017. године, као и исплата износа од 360.690,14 евра на име накнаде штете по основу Уговора о купопродаји пољопривредног земљишта бр. ОПУ: 2521-2017 ОД 24.10.2017. године.

Према утврђеном чињеничном стању у првостепеном поступку, тужилац је у намери куповине већих површина пољопривредног земљишта у Републици Србији ангажовао посреднике АА и ББ, који су као једног од продавца пронашли туженог. Заступници тужиоца су пре закључења уговора, обавили преглед пољопривредног земљишта, катастарских података, а земљиште су и лично и непосредно обилазили. Тужилац је са туженим закључио два Уговора о купопродаји пољопривредног земљишта ОПУ 2838-2017 од 27.11.2017. године и ОПУ 2521-2017 од 24.10.2017. године. Предмет уговора биле су непокретности уписане у лист непокретности бр. ..., а сада бр. ... КО ... по купопродајној цени од 1.665.880,80 евра, као и непокретности уписане у листу непокретности бр. ... КО ..., а сада бр. ... КО ..., по цени од 1.474.781,04 евра. Тужилац је туженом исплатио уговорену купопродајну цену и ступио у посед земљишта, али је истовремено целокупно пољопривредно земљиште издао у закуп трећим лицима. Првостепени суд утврђује да је тужилац привредно друштво чија је делатност гајење жита, легуминоза и уљарица, односно пољопривредна делатност, да тужени није утицао на пословну одлуку тужиоца да купи наведено пољопривредно земљиште, нити на одлуку да након тога закључи уговоре о закуп. Тужилац и тужени су у складу са законом наведене уговоре оверили пред јавним бележником, што потврђује и солемнизациона клаузула, из које произилази да је тужилац упозорен на

значај увида у катастарски план за предметне непокретности, те да изричито потврђује да је предметно земљиште видео и обишао на терену, те да су му познати облик и стање непокретности које купује, те да у том смислу нема никаквих приговора. Из исказа саслушаних сведока, првостепени суд утврђује да су законски заступници тужиоца и приликом преговора, непосредно обилазили све парцеле, те да је тужилац пре закључења Уговора ангажовао Геодетски биро ВВ из ... ради обнове граница и индентификације парцела које је намеравао да купи.

Код овако утврђених чињеница првостепени суд закључује да тужбени захтев није основан. Образлаже да је тужилац правно лице које обавља делатност пољопривредне производње, те да је био дужан поступати са повећаном пажњом према правилима струке и обичајима (пажња доброг стручњака), а да тужени ничим није утицао на пословне одлуке тужиоца, те да нема било какве преваре или довођења у заблуду тужиоца од стране туженог. Имајући у виду да је тужилац био упознат са целокупним стањем у катастарским и геодетским евиденцијама, те да је управо преко својих ангажованих лица, ставио први понуду туженом за закључење уговора, а затим је пристао на понуду туженог, закључује да нема последице прописаних чланом 65. став 1 и 2. Закона о облигационим односима. Првостепени суд је одбио предлог за прекид поступка у овој правној ствари до окончања кривичног поступка, који се води пред Вишим јавним тужилаштвом у Новом Саду, имајући у виду да се наведени поступак води против посредника и других лица, услед чега нема законских услова за прекид овог поступка. Предлог за обезбеђење првостепени суд је одбио, имајући у виду да је одбио тужбени захтев налазећи да тужиочево потраживање није основано.

Другостепени суд је решавајући по жалби закључио да је првостепена пресуда правилна и на закону заснована, са јасним и потпуним разлозима које у свему прихвата те је потврдио првостепену пресуду.

Врховни суд налази да је побијана другостепена пресуда донета, правилном применом материјалног права.

Из утврђеног чињеничног стања произилази, да су пре закључења спорних Уговора о купопродаји непокретности, вођени преговори између посредника и тужиоца као и преговори између тужиоца и туженог у дужем временском периоду, након чега је тужилац предметне Уговоре о купопродаји закључио слободном вољом и претходно је био упознат са целокупним стањем катастарским и геодетским, али и фактичким. Тужилац је привредно друштво чија је основна делатност гајење житарица па је морао имати стручна знања о врсти и квалитету земљишта, односно да ли су карактеристике земљишта које су наведене у предметном уговору одговарајуће у односу на оно што је уписано у јавним књигама, те да ли се ради о земљишту које одговара намени због које тужилац исто купује.

Из солемнизационе клазуле произилази да је законски заступник тужиоца као купац и потписник уговора, након упозорења од стране јавног бележника на значај увида у катастарски план за непокретности које су биле предмет уговора, изјавио да не тражи копију плана и да у том смислу прихвата сав ризик и потврђује да је

-4-

пољопривредно земљиште видео и обишао на терену, да су му познати облик и стање непокретности које купује те да се одриче било каквог приговора.

Чињенично стање које је утврђено, не може бити предмет преиспитивања у поступку по ревизији (члан 407 ЗПП-а).

На основу овако утврђеног чињеничног стања, правилан је закључак нижестепених судова да нема одговорности туженог за штету коју тужилац тврди да је претрпео, а ако је тужилац и претрпео штету која је описана у захтеву, за то могли бити одговорни једино посредници које је управо тужилац ангажовао ради проналажења земљишта у циљу куповине.

Тужени је продао земљиште тужиоцу са карактеристикама које су уписане у листу непокретности и онеме што је заступник тужиоца утврдио на лицу места прегледом предметних парцела уз напомену да је тужилац могао у сваком моменту ангажовати стручна лица за сваку врсту провере података о земљишту и самог земљишта, поготову када је предмет куповине био овако велики комплекс пољопривредног земљишта. Дакле, на основу изведених доказа не може се извести закључак и прихватити као тачни наводи ревидента да је тужени заједно са посредницима које је ангажовао тужилац, преварним радњама довео тужиоца као купца у заблуду о квалитету земљишта које је било предмет продаје и на тај начин нанео штету тужиоцу као купцу, а себи прибавио противправну имовинску корист и да је стога предметни уговор ништав.

Следом изложеног, побијана одлука је донета правилном применом материјалног права и то одредби члана 10, 15, 61, 65, 103, 139, 478, 481 и 482 Закона о облигационим односима.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке.

**Председник већа – судија
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић