



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Прев 2180/2022**  
**20.04.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касциони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у правној ствари тужиоца ЛОГИН ЕКО ДОО Београд (Нови Београд), Булевар Зорана Ћинђића 125, кога заступају Звонко Сабо, адвокат из ... и Слободан Б. Бељански, адвокат из ..., против туженог ТОРОЛА - COMMERCE ДОО Бачка Топола, Светозара Милетића 10/А, кога заступа адвокат Бранко Јовичић из ..., ради исплате, вредност спора 837.160.086,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр. 8658/21 од 31.05.2022 године у седници већа одржаној дана 20.04.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр. 8658/21 од 31.05.2022 године.

**Образложење**

Пресудом Привредног суда у Суботици 2П 156/20 од 26.05.2021. године, одбијен је примарни тужбени захтев тужиоца којим тражи да се обавезе тужени да тужиоцу исплати на име накнаде штете износ од 2.453.471,90 евра. Ставом II изреке одбијен је евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство Уговор о купопродаји пољопривредног земљишта закључен и оверен 07.07.2017. године пред јавним бележником Зорицом Грубић у ... под бројем ОПУ ..-2017, те да се обавезе тужени да тужиоцу изврши повраћај целокупне купопродајне цене у износу од 7.094.577,70 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС, док је ставом III изреке обавезан тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка.

Решењем 2 П 156/20 од 26.05.2021. године одбијено је учешће „Login establiment“ са седиштем у Лихтенштајну ул. Kjrchstrasse 1 Watusy овој правној ствари у својству умешача на страни тужиоца.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж.бр. 8658/21 од 31.05.2022 године у ставу један изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца, па се пресуда Привредног суда у Суботици, 2П 156/20 од 26.05.2021. године и решење 2 П 156/20 од 26.05.2021. године потврђују. Ставом два изреке, одбија се као неоснована жалба привредног друштва LOGIN ESTABLISHMENT па се решења Привредног суда у



неистинита или нетачна а продавац исту не отклони у складу са чланом 3.2 уговора. Чланом 12 уговора наведено је да је исти настао на основу слободне изражене воље уговорних страна. Уговор је потписан од стране заступника тужиоца и заступника туженог у својству продавца и купца и оверен печатима. Утврђено је да су тадашњи законски заступници тужиоца 05.06.2017. године извршили лично преглед земљишта које је предмет купопродајног уговора са представницима туженог, да је тог дана прегледано 968 ha земљишта од оба продавца, да у склопу парцеле од 800 ha није употребљиво мало мање од једног хектара и то грмље као и да је поплављено 15m<sup>2</sup> а да вода не лежи све време већ тренутно није отекала због кише, да су након извршеног прегледа земљишта правни тимови тужиоца и туженог кренули са припремом купопродајног уговора, да је тужилац преко посредника АА и ББ, дошао до података о земљишту које је предмет уговора о купопродаји, као и да тужени није био у контакту са посредницима које је ангажовао тужилац а који су пословни сарадници тужиоца из претходних послова.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да не постоји узрочно-последична веза између радње туженог и штете коју наводно тужилац трпи, да тужилац није доказао у чему се огледа штета, да тужилац као привредно друштво чија је претежна делатност гајење жита, легуниноза и уљарица, у складу са одредбама члана 18. став 2. Закона о облигационим односима, има обавезу да у извршавању обавеза из своје професионалне делатности поступа са повећаном пажњом а што законски заступник тужиоца у конкретном случају није учинио, услед чега због својих пропуста не може ни тражити накнаду штете од туженог. Првостепени суд обија и евентуални тужбени захтев налазећи да се у конкретном случају не ради о ништавом уговору који је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, а да наводи о превари и заблуди указују евентуално на рушљивост уговора с тим што из писаних доказа у спису не произилази да је тужени преварном радњом довео до закључења уговора о купопродаји и тиме нанео штету тужиоцу.

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

У ревизији тужиоца се углавном понављају разлози који су истицани и у жалби а које је другостепени суд ценио и правилно оценио да су неосновани.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је понудио земљиште на продају још у току 2016. године, а посредници који су довели тужиоца и туженог у везу поступали су по налогу тужиоца. Преговори између посредника и тужиоца као и преговори између тужиоца и туженог вођени су у дужем временском периоду. Туженом су предметне непокретности продате по нижој од иницијално одређене цене, а након преговора тужиоца и туженог. У поступку је утврђено да је тужилац био упознат са чињеницом да је део земљишта, али незнатан, необрађен, да се део земљишта налази под водом услед обилне кише. Из листа непокретности се утврђује да су непокретности односно њиве 2., 4., 5. и 6. класе, а да је тужилац као привредно друштво чија је основна делатност гајење житарица 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 клаузуле произлази 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 предметно 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).

На основу овако утврђеног чињеничног стања правилан је закључак нижестепених судова да нема одговорности туженог за штету коју тужилац тврди да је претрео и да би, ако је тужилац и претрпео штету, 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 тужилац је 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 предметни уговор ништав.

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

С обзиром да не постоје разлози због којих се ревизија изјављује, као ни разлози на које ревизијски суд пази по службеној дужности, Врховни касациони суд, на основу процесних овлашћења из члана 414. Закона о парничном поступку, одбио је ревизију тужиоца као неосновану.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић