



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 14/2024
22.01.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Татјане Ђурица, чланова већа, у парници тужиоца LOGIN ЕКО д.о.о. Зрењанин, чији је пуномоћник Звонко Сабо, адвокат у ..., против туженог Пољопривредно добро Јединство друштво са ограниченом одговорношћу Кумане из Кумана, чији је пуномоћник Томислав Шуњка, адвокат у ..., ради утврђења ништавости и накнаде штете, вредност предмета спора 547.328.722,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4147/23 од 06.09.2023. године, у седници већа одржаној дана 22.01.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

I ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4147/23 од 06.09.2023. године.

II ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев парничних странака за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног апелационог суда у Београду Пж 4147/23 од 06.09.2023. године, ставом I изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Привредног суда у Зрењанину П 177/21 од 13.04.2023. године, којом је одбијен примарни тужбени захтев којим је тужилац тражио да се тужени обавезе на исплату износа од 1.488.134,85 евра на име накнаде штете по основу Уговора о купопродаји пољопривредног земљишта закљученог и овереног 05.04.2017. године пред јавним бележником Димитријем Николићем у ... под бр. ОПУ: 350-2017, због тога што је изазвао заблуду заједно са трећим лицима –посредницима АА и ББ код купца, овде тужиоца и одржавао га у заблуди у намери да га тиме наведе на закључење спорног уговора, тако што је давао неистините изјаве о томе да је у претходном периоду користио пољопривредно земљиште које је предмет уговора у циљу пољопривредно производње и гаранције да исто земљиште погодно за пољопривредну производњу без обзира на ознаке класе, културе и намене коришћења предметног земљишта, те да уговорена купопродајна цена одговора тржишним приликама, и да је земљиште у

-2-

потпуности ослобођено од свих лица и ствари, те да се тужени обавезе да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка; којом је одбијен први евентуални тужбени захтев да се утврди да је ништав и да не производи никакво правно дејство Уговор о купопродаји пољопривредног земљишта закључен и оверен 05.04.2017. године пред јавним бележником Димитријем Николићем у ... под ОПУ: 350-2017, између уговорних страна Пољопривредно добро Јединство друштво са ограниченом одговорношћу Кумане, као продавца и MNN fair trade ДОО Београд-Нови Београд, као купца због тога што је тужени изазвао заблуду заједно са трећим лицима-посредницима АА и ББ, код купца, овде тужиоца и одржавао га у заблуди у намери да га тиме наведе на закључење спорног уговора тако што је давао неистините изјаве о томе да је у претходном периоду пољопривредно земљиште које је предмет уговора користио у циљу пољопривредне производње и гаранција да је исто земљиште погодно за пољопривредну производњу без обзира на ознаке класе, културе и намене коришћења пољопривредног земљишта, да је продавац користио земљиште током редовног и уобичајеног пословања са пажњом доброг домаћина и у складу са добром пољопривредном праксом, те да уговорена купопродајна цена одговара тржишним приликима и да је земљиште у потпуности ослобођено од свих лица и ствари; којим је одбијен захтев тужиоца за повраћај целокупне купопродајне цене у износу од 4.638.379,90 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан 20.04.2017. године као дан исплате купопродајне цене са законском затезном каматом од 20.04.2017. године као дан исплате купопродајне цене па до коначне исплате; којом је одбијен захтев тужиоца да се тужени обавезе на исплату износа од 645.480,00 динара са законском затезном каматом од 05.04.2017. године за оверу уговора о купопродаји код јавног бележника и износ од 14.358.290,52 динара са законском затезном каматом од 19.07.2017. године за порез на пренос апсолутних права, све у вези са Уговором о купопродаји пољопривредног земљишта од 05.04.2017. године; којом је одбијен захтев да се тужени обавезе да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка; којом је одбијен други евентуални тужбени захтев да се утврди да је ништав и да не производи никакво правно дејство Уговор о купопродаји пољопривредног земљишта закључен и оверен 05.04.2017. године пред јавним бележником Димитријем Николићем у ... бр. ОПУ: 350-2017, због непостојања сагласности уговорних страна око битних елемената уговора; којом је одбијен тужбени захтев да се обавезе тужени да изврши повраћај целокупне купопродајне цене у износу од 4.638.379,90 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан 20.04.2017. године као дан исплате купопродајне цене са законском затезном каматом од 20.04.2017. године до коначне исплате; којом је одбијен тужбени захтев да се тужени обавезе да тужиоцу исплати износ од 645.480,00 динара са законском затезном каматом од 05.04.2017. године за оверу уговора о купопродаји код јавног бележника и износ од 14.358.290,52 динара са законском затезном каматом од 19.07.2017. године за порез на пренос апсолутних права, све у вези са Уговором о купопродаји пољопривредног земљишта закљученим и овереним 05.04.2017. године; којом је одбијен захтев тужиоца да се обавезе тужени на накнаду трошкова парничног поступка; којом је одбијен предлог тужиоца из поднеска 28.11.2022. године уређен на рочишту од 30.11.2022. године да се одреди прекид поступка у овој правној ствари до окончања кривичног поступка у предмету број КТИКО 51/22 пред Вишим јавним тужилаштвом у Новом Саду и којом је обавезан тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 2.291.270,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате;

-3-

Ставом II изреке, одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио благовремену ревизију због битне повреде учињене у поступку пред другостепеним судом и погрешне примене материјалног права.

У одговору на ревизију тужени је у целости оспорио наводе ревидента и предложио да се ревизија одбије као неоснована.

Испитујући побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11... 10/23, у даљем тексту ЗПП) Врховни суд је одлучио 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. Нема ни повреде одредбе члана 386. Закона о парничном поступку, с обзиром да је другостепени суд одговорио у битном на све жалбене наводе.

Предмет примарног тужбеног захтева је новчано потраживање тужиоца на име накнаде штете у износу од 1.488.134,85 евра по основу Уговора о купопродаји пољопривредног земљишта ОПУ: 350-2017 од 05.04.2017. године, односно разлика између плаћене и реалне цене земљишта, заснована на наводима да је тужени заједно са посредницима АА и ББ, изазвао заблуду код купца, овде тужиоца и одржавао га у заблуди, а све како би купио предметно земљиште тако што је давао неистините изјаве да је у претходном периоду користио земљиште у циљу пољопривредне производње и да уговорена цена одговора тржишним приликима. Тужилац је поставио и два евентуална тужбена захтева, којих се одрекао на рочишту одржаном дана 06.04.2023. године, због чега је првостепени суд донео одлуку применом одредбе члана 349. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању у првостепеном поступку, тужилац је пословао под називом „MNN FAIR TRADE“ д.о.о. Београд. У намери куповине већих површина пољопривредног земљишта у Републици Србији ангажовао је посреднике АА и ББ, који су као једног од продаваца пронашли туженог. Заступници тужиоца су пре закључења уговора, обавили преглед пољопривредног земљишта, катастарских података, а земљиште су и лично и непосредно обилазили. На дан закључења уговора, предметно земљиште обишао је и законски заступник тужиоца ВВ. Тужилац је са туженим закључио Уговор о купопродаји пољопривредног земљишта ОПУ 350-2017 од 05.04.2017. године. Предмет уговора биле су непокретности означене у члану 2 тачка 2.1. Уговора ближе одређене у Прилогу А Уговора уписане у Лист непокретности број .. К.О. Кумане у укупној површини од 421 хектара 67 а 09 м², означено као пољопривредно земљиште, по купопродајној цени од 4.638.379,90 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, легуниноза и уљарица, односно пољопривредна делатност, да

-4-

тужени није утицао на пословну одлуку тужиоца да купи наведено пољопривредно земљиште, нити на одлуку да након тога закључи уговоре о закупу. Тужилац и тужени су у складу са законом наведени уговор оверили пред јавним бележником, што потврђује и солемнизациона клаузула, из које произлази 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. Такође је констатовано да је тужилац упозорен од стране јавног бележника на поштовање начела једнаке вредности узајамних давања, те одрицања од побијања по овом основу. 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 Чоби из Пећинаца ради обнове граница и идентификације 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 последица прописаних чланом 65. став 1 и 2. Закона о облигационим односима. Уговор о продаји закључен је 05.04.2017. године, а тужба је поднета 15.10.2019. године, из чега се изводи закључак да је протекао рок из члана 139. став 2. ЗОО. Тужилац није поступио по одредбама члана 478. став 1, 479, 480 став 2, 481 и 482 ЗОО, па чак и да су постојали материјални недостаци, пропустио је све наведене рокове због чега нема законског основа за остваривање права предвиђених чланом 488 ЗОО. 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.

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.

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.

Из утврђеног чињеничног стања произлази, да су пре закључења спорног 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

-5-

претходно је био упознат са целокупним стањем земљишта, 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 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 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 односно противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима.

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.

Одлуку као у ставу другом изреке, Врховни суд донео је применом одредбе члана 165 Закона о парничном поступку и 154. став 1. Закона о парничном поступку, с обзиром да трошкови на име састава одговора на ревизију и судске таксе на одговор на

-6-

ревизију нису били потребни ради вођења парнице док тужилац нема право јер није успео у поступку по ревизији.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић