



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 909/2024
02.04.2026. 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 ДОО ТЕХНОГРАД - ИНЖЕЊЕРИНГ Краљево, чији је пуномоћник Марјан Игрутиновић, адвокат у ..., против туженог ГРАД КРАЉЕВО, кога заступа Градско правобранилаштво Града Краљева, ради накнаде штете, вредност предмета спора 23.925.383,89 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4028/23 од 11.07.2024. године, у седници већа одржаној дана 02.04.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4028/23 од 11.07.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 4028/23 од 11.07.2024. године, потврђена је пресуда Привредног суда у Краљеву П 69/2022 од 25.05.2023. године, којом је обавезан тужени да тужиоцу на име накнаде штете плати износ од 23.925.383,89 динара, са законском затезном каматом почев од 27.03.2023. године до исплате и износ од 1.419.204,00 динара на име трошкова поступка са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију, којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је одговорио на ревизију.

Испитујући побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23 – др. закон), Врховни суд је одлучио да ревизија туженог није основана.

У доношењу побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју суд у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Ревизијски навод туженог којим указује на битне повреде парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, није дозвољен разлог ревизије, по одредби члана 407. ЗПП.

Предмет тужбеног захтева је новчано потраживање тужиоца у износу од 23.925.383,89 динара са законском затезном каматом, на име накнаде штете, настале предузимањем радњи од стране тужиоца, неопходних за санацију земљишта које је тужилац купио у поступку по јавном огласу туженог.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку, парничне странке су биле у правном односу по основу Уговора о отуђењу грађевинског земљишта закљученог по основу Програма отуђења грађевинског земљишта у јавној својини туженог, јавног огласа Комисије за отуђење грађевинског земљишта туженог објављеног у недељном листу „Ибарске новости“, који Уговор је дана 11.03.2020. године оверен пред Јавним бележником Мирољубом Станисављевићем из Краљева под ОПУ: 157-2020. Тужени се, у својству продавца, обавезао да на тужиоца пренесе право својине на продату непокретну ствар - грађевинско земљиште, спорну парцелу, тада уписану као кп.бр. 5297/137 КО Краљево, а након препарцелације уписану као кп.бр. 5297/151 КО Краљево, и да му је у ту сврху преда „у виђеном стању“, док се тужилац, у својству купца, обавезао да туженом за то плати цену, пре овере Уговора, те да ствар преузме. Неспорно је да је тужени своју уговорну обавезу испунио, тако што је на тужиоца пренео право својине на продатој непокретној ствари - грађевинском земљишту и тужиоцу исто предао, и да је тужилац своју уговорну обавезу такође испунио, тако што је туженом платио цену, пре овере Уговора, и непокретност преузео. Тужилац је по уласку у посед спорне парцеле 11.03.2020. године, и снимања нултог стања 30.03.2020 године, током ископа на парцели за потребе изградње објекта, приметио да се на делу парцеле, испод слоја земљишта ширине 1м, налазе разне врсте отпада, непознате количине. Тужилац је ангажовао предузеће за геолошка испитивања, ради одговарајућих геолошких испитивања, и утврђено је да се ради о знатној количини отпада у виду депоније. Постојање депоније на делу спорне парцеле, на лицу места усмено су потврдили и градоначелник туженог и тадашњи директор ЈП за уређивање грађевинског земљишта, стим да је градоначелник туженог исто потврдио и у својој писаној изјави од 22.09.2020. године. Тужилац је туженог у оквиру прописаног субјективног и објективног рока, благовремено и уредно обавестио о материјалном недостатку ствари. Вештачењем од стране вештака грађевинске струке и вештачењем вештака геодетске струке, утврђено је да је вредност радова које је тужилац извршио за потребе потпуне елиминације депоније са дела спорне парцеле и потпуне санације тог дела парцеле, а тиме и вредност трошкова чијим плаћањем је тужиоцу проузрокована штета, укупно износи 23.925.383,89 динара.

Код овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да је између странака уговорена продаја грађевинског земљишта, парцеле која је тада планским документом била одређена за изградњу објекта за потребе аеродрома и сопственог пословања, те је у моменту продаје морала имати сва својства и одлике грађевинског земљишта које су изричито уговорене и прописане, а да парцела у моменту продаје није имала уговорена својства, већ скривене материјалне недостатке у смислу одредбе члана 479. став 1 тачка 3. Закона о облигационим односима, с обзиром

да градња на таквом земљишту није могућа, ради чијег отклањања је тужилац извршио радове због којих је имао трошкове, којим плаћањем је тужиоцу проузрокована материјална штета умањењем његове имовине, у смислу одредбе чл. 155. Закона о облигационим односима, да тужени продавац за такве недостатке одговара по одредби члана 478. став 1. Закона о облигационим односима, те су обавезали туженог продавца да тужиоцу накнади штету, по одредби члана 488. став 2. Закона о облигационим односима, исплатом одговарајућег новчаног износа.

Тужени у битном у ревизији наводи да је земљиште продао тужиоцу у виђеном стању, као неизграђено грађевинско земљиште по култури ливада 3 класе и остало – вештачки створено неплодно земљиште, на коме је у време закључења уговора могло да се граде само објекти у функцији аеродрома, што је тужиоцу било познато. Тада није била предвиђена могућност градње производне хале. Изградња производних хала била је омогућена тек изменом плана, 05.10.2020. године, када тужени више није био власник парцеле, тако да промена намене и врсте земљишта падају на терет тужиоца. Стога се не ради о скривеном недостатку. Оспорава оправданост радова које је предузео тужилац, а који су били условљени намени прављења будућег објекта. Оспорава правилност утврђеног чињеничног стања.

Врховни суд налази да ревизија није основана, а да је одлука нижестепених судова правилна из следећих разлога.

Правилност утврђеног чињеничног стања се ревизијом у овом поступку не може побијати, према одредбама члана 407. став 2. Закона о парничном поступку. На утврђено чињенично стање нижестепени судови су правилно применили материјално право, одредбе члана 82. Закона о планирању и изградњи, и одредбе Закона о облигационим односима, члана 154 став 1, члана 155, члана 479 став 1 тачка 3, члана 482. и члана 488. став 2.

Грађевинско земљиште је земљиште које је планским документом одређено за изградњу објеката (члан 82. Закона о планирању и изградњи). Без обзира на врсту и намену објекта која ће да се гради, уколико се купује грађевинско земљиште то подразумева да исто има све одлике и својства грађевинског земљишта. Када није могућа градња на таквом земљишту, како је утврђено у овој парници, земљиште је, као предмет продаје, са материјалним недостатком у смислу одредбе члана 479. став 1. тачка 3. Закона о облигационим односима, јер нема основно својство грађевинског земљишта. Стога, није од утицаја навод ревидента да је у моменту продаје спорне парцеле била дозвољена градња искључиво објеката у функцији аеродрома, а не и производних хала. Депонија испод површине земљишта која онемогућава градњу не може се уочити обичним прегледом и испуњава услове скривеног недостатка. Продавац непокретности, овде тужени, одговара за скривени недостатак у смислу одредбе члана 478. Закона о облигационим односима. Одредба уговора о куповини непокретности у виђеном стању, и по схватању овог суда, значи да је купац прихватио предмет продаје према стању које се може видети, а не значи да купац нема права да се позива на скривене недостатке ствари, односно оне који се нису могли уочити обичним прегледом, односно да је уговором сасвим искључена продавчева одговорност за материјалне недостатке ствари. Ревидент оспорава благовременост приговора на нађене скривене недостатке са стране тужиоца. Међутим, нижестепени судови су утврдили да је тужилац обавештење о недостатку упутио благовремено и уредно, у

оквиру рока прописаног одредбом члана 482. Закона о облигационим односима, што се доказује и одговором градоначелника од 22.09.2020. године. Према утврђеном чињеничном стању, мере које је тужилац предузео ради санације депоније на парцели биле су оправдане, јер без њих градња на земљишту не би била могућа, па је правилан закључак нижестепених судова да је тужени у обавези да накнади штету насталу по тужиоца у висини износа који је био потребан за санацију.

Како не стоје разлози због којих је ревизија изјављена, а нема ни разлога о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одбио ревизију туженог као неосновану.

Применом одредбе члана 154. став 1. Закона о парничном поступку, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова поводом одговора на ревизију, јер трошкови одговора на ревизију нису потребни ради вођења парнице.

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

За тачност отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић