



**Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**

**Рев 950/2020
09.07.2020. године
Београд**

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића и Бранке Дражић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Наташа Андреић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Жељко Младеновић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиле која је изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6652/19 од 03.10.2019. године, у седници већа која је одржана дана 09.07.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6652/19 од 03.10.2019. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 9414/17 од 06.02.2019. године, ставом првим изреке обавезан је тужени да тужиљи на име накнаде штете исплати износ од 2.671.068,34 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде. Ставом другим изреке одбијен је предлог којим је тужилца тражила да се забрани туженом јавном извршитељу ББ да износ од 2.671,068,34 динара од уплаћене купопродајне цене за шестособни стан број .., корисне површине 210 м2, на ... спрату стамбено-пословне зграде у улици ... број .., саграђена на кат. парцели .. КО ..., уписаној у ЛН .. КО ... код РГЗ-СКН ... не исплаћује извршним повериоцима до окончања спора. Ставом трећим изреке обавезан је тужени да тужиљи на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 297.560,00 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6652/19 од 03.10.2019. године ставом првим изреке преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 9414/17 од 06.02.2019. године тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужилца тражила да се обавезе тужени да тужиљи, на име накнаде штете, исплати износ од 2.671.068,34 динара. Ставом другим изреке преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 9414/17 од 06.02.2019. године, тако што је обавезана тужилца да туженом, на име накнаде трошкова парничног поступка, исплати износ од 287.388,35 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде. Ставом трећим изреке одбачена је жалба

туженог изјављена на став други изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 9414/17 од 06.02.2019. године, као недозвољена.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу одредбе члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11 са изменама и допунама), Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужиле није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности, док тужила у ревизији не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка због којих се може изјавити ревизија.

Према утврђеном чињеничном стању, закључком јавног извршитеља ББ, овде туженог, И. И бр. ../17 од 05.04.2017. године утврђена је вредност непокретности и то шестособног стана корисне површине 210 м², на првом спрату стамбено-пословне зграде у улици ... број .. у ..., саграђеној на кат. парцели .. КО ..., уписаној у ЛН .. КО ..., на износ од 37.860.851,00 динар. Тужила је пар дана пре усмене јавне продаје напред наведеног стана разгледала ову непокретност. Закључком од 05.04.2017. године одређена је прва продаја непокретности путем јавног надметања. У записнику о првој продаји усменим јавним надметањем, састављеним дана 27.04.2017. године, наведено да је приступило 17 лица, између осталих и овде тужила АА. Након објаве услова приступило се лицитацији са почетном ценом у износу од 22.718.910,60 динара, што представља 60% од утврђене вредности непокретности, коју је прихватило 3 лица, затим је објављен први корак у износу од 23.518.910,60 динара, коју цену је прихватио само купац под лицитационим бројем .., овде тужила АА, након чега је објављен други корак који нико није прихватио, те је јавно надметање закључено са ценом из првог корака, која представља најбољу понуђену цену. Закључком од 27.04.2017. године предметна непокретност је додељена купцу, АА, за износ од 23.518.910,60 динара. Овај стан је уписан у катастру непокретности под редним бројем .., означене површине од 210 м², а тужила је, пошто јој је стан предат закључком од 26.05.2017. године, ангажовала судског вештака грађевинске струке који је утврдио површину овог стана од 186,15 м².

Из тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио тужбени захтев и обавезао туженог да тужили на име накнаде штете исплати износ од 2.671.068,34 динара, са образложењем да је тужени учинио пропуст у поступку спровођења извршења, јер у списима нема писменог налаза и мишљења вештака грађевинске струке на основу кога је, према наводу туженог, утврђена вредност непокретности, а у случају да је извршено вештачење процене тржишне вредности преко вештака грађевинске струке, била би утврђена стварна површина непокретности, што је свакако од утицаја на тржишну цену, па имајући у виду да није реч о незнатној разлици између 210 м² и 186 м², тужила је на тај начин претрпела штету, јер је непокретност коју је купила за излицитирану цену мања за 24 м² од означене површине, што представља материјални недостатак ствари, а висина штете је сразмерна разлици између вредности ствари без недостатка и вредности ствари са недостатком у време закључења уговора, коју је првостепени суд утврдио простом рачунском операцијом, полазећи од цене

утврђене продајом од 23.518.910,60 динара подељено са бројем м2 од 210, од чега се добио износ од 111.994,81 динар, што представља цену м2, па цена за 23,85 м2 износи 2.671.076,27 динара.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев, правилно налазећи да тужила нема право на накнаду штете у висини од 2.671.076,27 динара, који износ представља цену за 23,85 м2, обзиром да није доказана противправност у понашању туженог у извршном поступку у коме је поступао као јавни извршитељ, због чега нема ни његове кривице за штету коју је тужила претрпела и обавезе да насталу штету надокнади тужили.

Заузето правно становиште другостепеног суда је и по налажењу Врховног касационог суда правилно. Наиме, одредбом члана 498. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу прописано је да јавни извршитељ одговара својом целокупном имовином за штету коју својом кривицом проузрокује у извршном поступку или у поступку обезбеђења. Одредбом члана 165. Закона о извршењу и обезбеђењу прописано је да се вредност непокретности процењује према тржишној цени на дан продаје, при чему јавни извршитељ може одлучити да се непокретност процени на основу писменог обавештења о цени коју је добио од одговарајућих организација, институција или правних и физичких лица одговарајуће струке.

У конкретном случају тужени као јавни извршитељ је закључком од 05.04.2017. године утврдио вредност непокретности у износу од 37.860.851,00 динар, при чему тужила није оспорила тако утврђену вредност, већ напротив, на основу те вредности тужила постављеним тужбеним захтевом тражи накнаду штете за разлику у површини непокретности од продате од 210 м2 до површине од 186,15 м2, колико тврди да је стварна површина исте непокретности. Ни једном одредбом Закона о извршењу и обезбеђењу, нити било којим другим законским прописом, није прописана обавеза јавног извршитеља да утврђује стварну површину непокретности која је предмет продаје у извршном поступку, већ само вредност непокретности, што је тужени учинио закључком И. И бр. ../17 од 05.04.2017. године, (коју вредност је тужила учешћем у јавној продаји прихватила) и не може бити одговоран због тога што стварна површина непокретности није иста као и она која је наведена у листу непокретности РГЗ као јавној исправи за коју постоји претпоставка апсолутне тачности.

Неосновани су наводи у ревизији да тужила, у складу са одредбом члана 488. Закона о облигационим односима, има право да захтева снижење цене односно, разлике између исплаћене цене за површину од 210 м2 и цене која је у складу са стварном површином стана од 186 м2, јер је тужили стан продат са материјалним недостатком, па је због тога за тужилу настала штета која се огледа у поменутој разлици квадратуре стана, а тиме и у плаћеној цени истог.

Наиме, одредба члана 488. Закона о облигационим односима прописује право купца код уговора о продаји, на испуњење уговора, снижење цене, раскид уговора и накнаду штете, међутим, у конкретном случају тужила право својине не изводи из уговора о купопродаји непокретности, већ из акта куповине на јавној лицитацији, тужени није продавац из уговора о купопродаји, већ је јавни извршитељ који је спровео поступак извршења продаје непокретности путем усмене јавне продаје.

Са изнетих разлога сагласно одредби члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија
Бранислава Апостоловић, с.р.**

**За тачност отправака
Управитељ писарнице
Марина Антонић**