



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2353/2015
14.12.2016. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Миломира Николића, председника већа, Слађане Накић-Момировић и Марине Говедарица, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Светомир Миљковић, адвокат из ..., против тужене "ББ" са седиштем у ..., ради поништаја уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6458/2014 од 23.04.2015. године, у седници већа одржаној 14.12.2016. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6458/2014 од 23.04.2015. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 17096/13 од 29.11.2013. године, одбијен је тужбени захтев да се у целини поништи уговор о купопродаји непокретности, оверен од стране Основног суда у Чачку ОвЗ бр. .../... од 15.11.2011. године и да се обавезе тужени да тужиоцу врати 50.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан правноснажности пресуде са законском затезном каматом почев од 10.11.2011. године па до коначне исплате и да тужени тужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 496.350,65 динара са законском затезном каматом од правноснажности пресуде до коначне исплате као и трошкове парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6458/2014 од 23.04.2015. године, одбијена је жалба тужиоца као неоснована и потврђена наведена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену благовремено је изјавио ревизију тужилац због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку на основу члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" 72/11... 55/14) и налази да је ревизија неоснована.

У спроведеном поступку нема битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Указивање ревизијом на нејасне и противуречне разлоге побијане одлуке није од значаја, јер битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку према члану 407. истог закона не представља законски основ за подношење ревизије.

Према утврђеном чињеничном стању, у листу непокретности ... КО ... у корист правног претходника туженог, као повериоца "ВВ" уписана је дана 21.04.2008. године извршна вансудска хипотека првог реда на четворособном стану број ... у улици у ..., власништво заложног дужника "ГГ" из ..., ради обезбеђења потраживања из уговора о дугорочном кредиту у износу од 112.000 CHF са каматом. На истој непокретности уписана је у Катастру непокретности дана 09.04.2010. године и извршна вансудска хипотека другог реда у корист повериоца ДД ради обезбеђења потраживања из краткорочног кредита у износу од 39.154 евра у динарској противвредности са каматом. Решењем од 23.08.2010. године извршена је забележба хипотекарне продаје. Тужилац као уплатилац депозита учествовао је на другој аукцијској продаји наведеног стана 08.11.2011. године, прихватио је почетну цену и проглашен је купцем. Уговором о купопродаји непокретности овереним пред Основним судом у Чачку 15.11.2011. године хипотекарни поверилац "ВВ" је на основу правноснажног решења РГЗ Службе за катастар непокретности од 23.08.2010. године продао тужиоцу као једином заинтересованом купцу четворособни стан број ..., површине 104м², у улици у ..., власништво "ГГ" из ... по цени од 50.000 евра. Купопродајна цена по наведеном уговору је исплаћена, "ВВ" је 26.12.2011. године издала брисовну дозволу и у Катастру непокретности је брисана хипотека првог реда, која је била уписана у корист правног претходника туженог, с тим што је остао упис друге хипотеке у корист ДД.

На утврђено чињенично стање, правилно је побијаном пресудом оцењено да при закључењу спорног купопродајног уговора тужилац није био у заблуди у вези постојања хипотеке у корист ДД и да нису испуњени законски услови за поништај уговора о купопродаји и правилном применом материјалног права и то одредби чл. 61, 111. и 154. Закона о облигационим односима и члана 41. Закона о хипотеци ("Службени гласник РС" 115/2005) је одлучено одбијањем тужбеног захтева за поништај уговора и накнаду штете.

Тужилац је био учесник јавне продаје стана и имао је могућност да увидом у лист непокретности, који је био саставни део аукцијског записника стекне сазнање о хипотекама које су теретиле спорну непокретност. Информисање о садржини теретног листа је уобичајено и редовна радња у промету непокретности. Тужилац није доказао да га је правни претходник туженог довео и одржавао у заблуди о непостојању друге хипотеке. У одсуству мана воље у спорном промету и кривице правног претходника туженог за штету насталу тужиоцу наплатом хипотеке ДД правилно је одлучено одбијањем тужбеног захтева, а разлоге које је навео Апелациони суд као правилне и на закону засноване у наведеном делу прихвата и овај суд у целости.

Погрешна је оцена другостепеног суда којом је ограничено испитивање пуноважности уговора на разлоге рушљивости уговора, изнете тужбом без упуштања у оцену евентуалне ништавости тог уговора. Према члану 109. Закона о облигационим

односима на ништавост суд пази по службеној дужности и на њу се може позвати свако заинтересовано лице. Међутим, нису основани наводи ревизије о апсолутној ништавости купопродајног уговора услед спровођења стечајног поступка над Привредним друштвом "ГГ"и непостојања услова за отуђење непокретности, јер тужени као хипотекарни поверилац није разлучном тужбом захтевао изузимање спорне непокретности из стечајне масе. Према стању из списка спорни купопродајни уговор је оверен пред судом 15.11.2011. године, а стечајни поступак над "ГГ" је отворен након извршеног промета, решењем Привредног суда у Чачку Ст 90/2012 од 14.05.2012. године. Ни друге околности оспореног промета и спроведена процедура продаје не указује да је уговор о промету непокретности противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима (члан 103. Закона о облигационим односима).

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци пресуде, на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа
судија
Миломир Николић,с.р.**

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Марина Антонић