

Заједничка адвокатска канцеларија *Добрити*

Адвокати:

Владимир Љ. Добрити
Бранислав Маринковић

Душан М. Васиљевић
Ана Н. Деспотовић

ПРИВРЕДНИ СУД У НОВОМ САДУ
21000 Нови Сад
Сутјеска бр. 3

2 Ст. 9/2010

за

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД

Предмет: Жалба на решење Привредног суда у Новом Саду 2 Ст. 9/2010 од 06.04.2021.

Стечајни поверилац Илија Девих је дана 08.04.2021. путем емаила примио решење Привредног суда у Новом Саду 2 Ст. 9/2010 од 01.04.2021. и у законском року изјављује жалбу на наведено решење, побијајући га у целости из свих законских разлога, а нарочито због:

- погрешне примене правила поступка,
- погрешно утврђеног чињеничног стања,
- погрешне примене материјалног права.

Стечајни поверилац Илија Девих предлаже да другостепени суд укине побијано решење и врати га првостепеном суду на поновни поступак.

Побијано решење је донето на предлог стечајног управника од 05.04.2021. Наведеним решењем суд је на предлог стечајног управника на основу чл. 111. ст. 11. Закона о стечајном поступку одлучио:

- констатовао је да је део покретне и непокретне имовине стечајног дужника (описан у наведеном уговору о купопродаји који је 26.03.2021. потписан са купцем Euro Dom d.o.o. из Каћа – продат купцу Euro Dom d.o.o. из Каћа,
- утврдио је да је наведени купац постао ималац права својине и права коришћења на продатим непокретностима као и власник покретне имовине према спецификацији из уговора о купопродаји,
- наложио је РГЗ Служби за катастар непокретности Нови Сад да брише све забележбе и терете, а потом и да упише право својине у корист купца.

У образложењу се наводи да је решење донето на основу чл. 111. ст. 11. Закона о стечајном поступку.

Одредба чл. 111. ст. 11. Закона о стечајном поступку гласи:

„Када купац исплати цену, на купца се преноси имовина без терета“.

Сходно наведеном одредба чл. 111. ст. 11. Закона о стечајном поступку не даје овлашћења стечајном судији да може донети ожалбено решење.

Таква законска могућност уведена је тек Законом о изменама и допунама Закона о стечају („Сл. гласник РС“ бр. 113/2017), којиме је измења чл. 133. ст. 13. и 14. Закона о стечају, који гласе:

„Стечајни судија ће решењем констатовати да је продаја извршена и наложити одговарајућем регистру упис права својине и брисање терета насталих пре извршене продаје, односно упис других права стечених продајом. Наведено решење са доказом о уплати цене је основ за стицање и упис права својине купца, без обзира на раније уписе и без терета, као и без икаквих обавеза насталих пре извршене купопродаје, укључујући и пореске обавезе и обавезе према привредним субјектима пружаоцима услуга од општег интереса које се односе на купљену имовину.

Решење из става 13. овог члана објављује се на огласној и електронској табли суда и доставља разлучном, односно заложном повериоцу који има разлучно, односно заложно право на имовини која је обухваћена продајом и на њега жалбу могу поднети сва заинтересована лица“.

Сходно наведеном, приликом доношења ожалбеног решења, суд се формално позвао на одредбу чл. 111. ст. 11. Закона о стечајном поступку, а суштински је применио одредбу чл. 133. ст. 13. и 14. Закона о стечају, која се не може ретроактивно примењивати сходно чл. 207. ст. 1. Закона о стечају.

Да се ради о ретроактивној примени чл. 133. ст. 13. и 14. Закона о стечају види се и из поуке о правном леку у ожалбеном решењу, према којем се рок за жалбу од 8 рачуна од дана истицања решења на огласној табли суда.

Поред наведеног, погрешна примена материјалног права и битна повреда правила поступка постоји јер суд приликом оцене законитости продаје непокретности као дела стечајне имовине није применио правило из чл. 110. ст. 1. Закона о стечајном поступку, које одређује да „продају целокупне имовине или дела имовине из стечајне масе врши стечајни управник...“ Према чл. 17. ст. 1. т. 17. Закона о стечајном поступку продаја (уновчење) ствари и права стечајног дужника је у надлежности стечајног управника а не стечајног судије. Делокруг послова стечајног судије из чл. 12. Закона о стечајном поступку не предвиђа процесно овлашћење стечајног судије да може донети ожалбено решење, посебно јер Законом о стечају послови уновчења стечајне масе долазе у искључиву надлежност стечајног управника.

У конкретном случају, стечајни управник је био дужан да закључи уговор о купопродаји непокретности у складу са чл. 4. ст. 1. Закона о промету непокретности непокретности („Сл.

гласник РС“ бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015), што у конкретном случају значи да уговор о купопродаји морао да закључи у облику јавнобележничке потврђене (солемнизоване) исправе. Уговор о промету непокретности који не испуњава прописани услов форме не производи правно дејство у смислу чл. 4. ст. 4. Закона о промету непокретности.

Ожалбеним решењем се не може „конвалидирати“ пропуст стечајног управника да закључи уговор о промету непокретности у складу са чл. 4. ст. 1. Закона о промету непокретности, нити се на продају непокретности у овом стечајном поступку могу ретроактивно примењивати одредбе чл. 133. ст. 13. и 14. Закона о стечају.

Одредба чл. 111. ст. 11. Закона о стечајном поступку је одредба која обавезује стечајног управника да изда купцу сагласност да се може уписати као власник купљених непокретности тек након што уплати купопродајну цену, што је уобичајена уговорна одредба (*clausula intabulandi*). Део ове одредбе о преносу имовине без терета је правна последица (брисања терета) која наступа по самом закону у случају да се ради о терету у корист трећих лица.

С обзиром на наведено, није било законских услова да стечајни суд констатује да је део непокретне имовине стечајног дужника продат купцу *Evro Dom d.o.o.* из Каћа, да се утврђује да је наведени купац стекао право својине на купљеним непокретностима, као и да се налаже Служби за катастар непокретности Нови Сад 1 да по правноснажности решења изврши упис брисања терета и упис права својине на име купца непокретности.

Првостепени суд је пропустио да оцени да ли је стечајни управник 26.03.2021. закључио са купцем *Evro Dom d.o.o.* из Каћ уговор о купопродаји непокретности у складу са чл. 110. ст. 1. Закона о стечајном поступку и чл. 4. ст. 1. Закона о промету непокретности, те да ли закључени уговор о купопродаји производи правно дејство. Према чл. 454. ст. 1. Закона о облигационим односима „уговором о продаји обавезује се продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар“. Да је суд ценио уговор о купопродаји дошао би у ситуацију да цени да ли је уговор о купопродаји од 26.03.2021. (под условом да је правно ваљан) довољан правни основ да купац уплати цену и да стечајни дужник као продавац пренесе својину на непокретностима на купца. У том случају би доношење ожалбеног решења било сувишно и беспредметно. Уколико би суд при таквој оцени закључио да закључени уговор о купопродаји од 26.03.2021. није уговор који производи правно дејство због недостатка прописане форме у смислу чл. 4. ст. 1. и 4. Закона о промету непокретности, тада такав уговор не може бити основ ни за пријем купопродајне цене (па ни за примену чл. 111. ст. 11. Закона о стечајном поступку) нити за пренос права својине.

Првостепени суд је уместо да оцени закључени уговор о купопродаји од 26.3.2021. „дуплирао“ правни основ за пренос права својине, у покушају да елиминише недостатке обавезне форме таквог уговора. На тај начин, првостепени суд је омогућио да ништав уговор о купопродаји од 26.03.2021. буде пуноважан правни основ за пријем купопродајне цене, а да побијано решење буде правни основ за пренос права својине на непокретностима, све са образложењем да се на купца преноси имовина (право својине) након уплате купопродајне цене (погрешна примена чл. 111. ст. 11. Закона о стечајном поступку).


Стечајни поверилац посебно указује да се на предметну продају не може односити став Стручног савета Јавнобележничке коморе Србије од 03.08.2017. да се на уговоре о продаји у стечајном поступку не може применити правило из чл. 4. Закона о промету непокретности, када се уновчење стечајне масе врши по правилима из чл. 131-137. Закона о стечају („Службени гласник РС“ бр. 104/2009, 99/11, 71/12 и 83/14), јер се овај став Јавнобележничке коморе Србије односи само на оно уновчење које се спроводи по одредбама Закона о стечају, а не и по одредбама Закона о стечајном поступку. Такође, на предметну продају непокретности као дела стечајне масе не може се применити ни став из пресуде Врховног касационог суда Прев. 576/2018 од 17.10.2019. јер се и ова пресуда односи на уновчење стечајне масе по одредбама Закона о стечају, а не по одредбама Закона о стечајном поступку.

Због свега наведеног, стечајни поверилац Илија Девећ предлаже да другостепени суд усвоји жалбу и укине ожалбено решење.

Београд, 13.04.2021.

Пуномоћник стечајног повериоца

Илије Девећа


ВЛАДИМИР Б. ДОБРИЋ
АДВОКАТ
11000 БЕОГРАД, Бирчанинова 1:
Телефон: (011) 2687-514
Моб: 064 1153-953

04
P.T.T. 11350

2217 12 04 21 17h

RF549692447RS
(Пријемни број)

50g
(Маса)

06.00
(Поплатна)

Попуњава пошиљалац

ПРИМАЛАЦ Попуњава пошиљалац Српске поште		Посебне услуге (Непотребно прецртати)	
		<input checked="" type="checkbox"/> Повратница	<input type="checkbox"/> Авионом
		<input checked="" type="checkbox"/> Лично	
		Откупнина: _____ дин	
		Вредност: _____ дин	
		Потврђујем тачност уписаних података и задржавних услуга	
		(Потпис пошиљалаца)	

Обр. П-З Издање и примат: ПП „Пошта Србије“ - ПП „Хибридна пошта“ - Београд

www.posta.rs