

ПРОДАЈА У СТЕЧАЈУ

Душка Илић

председница Привредног суда у Краљеву

ОСНОВ

- Закон о стечају
- Закон о стечајном поступку
- Национални стандард број 5

- Правилник о утврђивању националних стандарда за управљање стечајном масом („Сл. гласник РС“, бр. 62/2018)
- Правилник о утврђивању националних стандарда за управљање стечајном масом („Сл. гласник РС“, бр. 13/2010)
- Правилник о утврђивању националних стандарда за управљање стечајном масом („Сл. гласник РС“, бр. 43/2005)

Закон о стечају

**„Сл. гласник РС“, бр. 95 од 08.12.2018. године
на снази од 09.12.2018, примена од 01.01.2019.**

„Сл. гласник РС“, бр. 104 од 16.12.2009. - на снази од 24.12.2009 до 03.01.2012.

„Сл. гласник РС“, бр. 99 од 27.12.2011. – др. Закон- на снази од 04.01.2012 до 24.07.2012.

„Сл. гласник РС“, бр. 71 од 25.07.2012. – УС - на снази од 25.07.2012 до 12.08.2014.

„Сл. гласник РС“, бр. 83 од 05.08.2014 на снази од 13.08.2014 до 24.12.2017, осим чл. 29 пречишћене верзије (на снази од 1.10.2014.) и чл. 10 ст. 4 пречишћене верзије (на снази од 01.01.2015.)

„Сл. гласник РС“, бр. 113 од 17.12.2017 – на снази од 25.12.2017 – 15.06.2018.

„Сл. гласник РС“, бр. 44 од 08.06.2018. - на снази од 16.06.2018 до 08.12.2018, примена од 01.01.2019.

Уновчење стечајне масе

Појам стечајне масе

члан 101

Стечајна маса је:

- целокупна имовина стечајног дужника у земљи и иностранству на дан отварања стечајног поступка**
- имовина коју стечајни дужник стекне током стечајног поступка.**

Стечајни управник пописује ствари које улазе у стечајну масу, уз назначење њихове процене у висини очекиваног уновчења. Ако је то потребно, стечајни управник ће, уз сагласност стечајног судије, процену вредности ствари поверити вештаку односно овлашћеном проценитељу.

Стечајни управник је дужан да састави листу дужника стечајног дужника, са подацима из члана 107. став 3. овог закона.

Формирање стечајне масе

- Отварањем стечајног поступка стечајни управник преузима у државину целокупну имовину која улази у стечајну масу и њоме управља.
- Ако треће лице у било којој фази поступка одбије да изврши предају ствари које држи без правног основа или по основу правног посла чија је важност престала, а које улазе у имовину стечајног дужника, стечајни управник ће од стечајног судије затражити да хитно наложи и спроведе принудно извршење. Преузимање имовине у овој ситуацији регулисано је чланом 105.

**Почетни стечајни биланс и извештај о економско-
финансијском положају
Члан 109**

- **Стечајни управник је дужан да у року од 30 дана од дана преузимања имовине и права стечајног дужника састави почетни стечајни биланс у ком ће навести и упоредити активу и пасиву стечајног дужника.**
- **На предлог стечајног управника, рок из става 1. овог члана стечајни судија може продужити из оправданих разлога, али највише за пет дана.**
- **Стечајни управник је дужан да поднесе суду и одбору поверилаца почетни стечајни биланс са извештајем о економско-финансијском положају стечајног дужника са проценом могућности реорганизације најкасније пет дана пре дана одржавања првог поверилачког рочишта.**

Дејства побијања на стечајну масу

Члан 130

- Ако захтев за побијање правног посла или друге правне радње буде правноснажно усвојен, побијени правни посао односно правна радња немају дејства према стечајној маси, а противник побијања је дужан да у стечајну масу врати сву имовинску корист стечену на основу побијеног посла или друге радње.
- Противник побијања, након што врати имовинску корист из става 1. овог члана, има право да остварује своје противпотраживање као стечајни поверилац, подношењем накнадне пријаве потраживања.

Начини уновчења и методи продаје

Начини уновчења:

Продаја:

- целокупне имовине
- имовинске целине
- појединачне имовине
- правног лица

Методи продаје:

- јавно надметање
- прикупљање писаних понуда
- непосредна погодба

Закон о стечају није предвидео могућност истовременог комбиновања више прописаних метода продаје, а Националним стандардом бр. 5, Правилника о утврђивању националних стандарда у управљању стечајном масом („Службени гласник РС“ бр. 62/2018), детаљно је одређен поступак продаје за сваки прописан метод продаје.

Одбор поверилаца може се сагласити само са оним методима продаје прописаним тим законом

Услови за приступање продаји

1. Решење о банкротству – члан 131

Стечајни судија доноси решење о банкротству ако:

- на првом поверилачком рочишту за то гласа одговарајући број стечајних поверилаца, у складу са чланом 36. став 4. овог закона;
- ниједан план реорганизације није поднет у прописаном року;
- ниједан план реорганизације није усвојен на рочишту за разматрање плана реорганизације.

Против решења из става 1. овог члана жалбу могу изјавити стечајни управник и одбор поверилаца и овлашћени предлагач плана реорганизације.

2. Процена целисходности продаје - у односу на продају појединачних ствари:

- целокупне имовине,
- имовинске целине,
- правног лица,

-

3. Закључак стечајног судије у случају примедбе одбора поверилаца или разлучних/заложних поверилаца, којим се утврђује:

- целисходност продаје
- учешће разлучних/заложних поверилаца у купопродајној цени.

Фазе поступка продаје

1) Обавештење о намери, плану продаје, начину уновчења, методу продаје и роковима продаје – члан 132 став 2

– рок 15 дана пре оглашавања односно пре одржавања продаје непосредном погодбом

- доставља: стечајном судији, Одбору поверилаца, разлучним/заложним повериоцима (који имају обезбеђено потраживање на предмету продаје) и АЛСУ.

2) Примедбе – рок 15 дана од пријема процене

1) Разлучни/заложни повериоци - уз предлог повољнијег начина уновчења/метода продаје

- могу у року од пет дана од дана пријема обавештења о предложеној продаји да поднесе примедбу на предложену продају, укључујући и предлог повољнијег начина уновчења, односно метода продаје имовине.

2) Одбор поверилаца, повериоци и заинтересована лица

- могу у року од пет дана од дана пријема обавештења о предложеној продаји поднети примедбу на предложену продају из разлога непоштовања одредаба овог закона или националних стандарда о управљању стечајном масом у припреми или спровођењу продаје.

3) Закључак стечајног судије – рок 8 дана од пријема примедбе

Продаја се не може спровести пре доношења одлуке суда.

4) Продаја – поступак уређен Националним стандардом бр. 5

5) Обавештење о извршеној продаји - стечајног судије, ОП и разлучних/заложних поверилаца – рок 10 дана од продаје

6) Решење о продаји

7) Намирење трошкова и намирење разлучних/заложних поверилаца и формирање деобне масе за намирење трошкова стечајног поступка, обавеза стечајне масе и стечајних поверилаца

Поступак продаје

ОБАВЕЗЕ СТЕЧАЈНОГ УПРАВНИКА

- Обавештење о намери, плану продаје, начину уновчења, методу продаје и роковима продаје – члан 132 став 2
- Обавеза нуђења на продају - члан 133а
- Развргнуће правне заједнице
- Поступак за избор проценитеља (или одбор поверилаца или стечајни управник)
- Продајна документација
- Оглас
- Прибављање прописане сагласности Одбора поверилаца и разлучних/зложних поверилаца
- Закључење уговора о продаји
- Обрачун трошкова и награде
- Намирење разлучних /зложних поверилаца
- Формирање деобне масе и намирење стечајних поверилаца

**Обавештење о намери, плану продаје, начину уновчења, методу продаје и роковима продаје
члан 132 став 2**

Ако се продаја врши јавним надметањем, обавештење стечајног управника мора да садржи:

- 1) место и адресу на којој се налази имовина која се продаје;
- 2) детаљан опис имовине са подацима о намени имовине;
- 3) почетну цену и услове под којима ће се извршити јавно надметање.

У случају продаје јавним прикупљањем понуда, обавештење мора да садржи:

- 1) место и адресу на којој се имовина налази;
- 2) детаљан опис имовине и њене функције;
- 3) процену вредности имовине;
- 4) процедуру за избор понуда.

У случају продаје непосредном погодбом, обавештење мора да садржи:

- 1) место и адресу на којој се имовина налази;
- 2) детаљан опис имовине и њене функције;
- 3) процену вредности имовине;
- 4) податке о купцу који се предлаже;
- 5) све услове продаје која се предлаже, укључивши и цену и начин плаћања.

Обавеза нуђења на продају

- Рок - 6 месеци од правноснажности решења о банкрутству, уз продужење рока решењем стечајног судије из оправданих разлога за још највише шест месеци
- У случају укидања мере забране извршења и намирења у складу са чл. 93а-93в овог закона долази до застоја рока из става 1. овог члана за време током којег стечајни управник нема право да врши продају предметне имовине
- Ако је имовина из става 1. овог члана предмет поднетог захтева за враћање имовине у складу са законом којим се уређује враћање имовине и обештећење, рок из става 1. овог члана почиње да тече правноснажним окончањем поступка за враћање имовине и обештећење.

Подела имовине правне заједнице

- **Правна заједница, у смислу овог закона, јесте сусвојина, ортаклук и слични облици правне или имовинске заједнице стечајног дужника са трећим лицем.**
- развргнуће заједнице спроводи се сходном применом правила ванпарничног и извршног поступка
- Заједничар има право на одвојено намирење за обавезе настале у правној заједници
- даном отварања стечајног поступка престаје да важи привремено или трајно забрањено развргнуће заједнице.

Подела имовине правне заједнице

- У ситуацији када постоји сусвојина стечајног дужника и трећег лица на непокретности, првостепени суд је приликом доношења одлуке о захтеву стечајног управника за развргнуће правне заједнице дужан да поред испуњености услова из члана 134. Закона о стечају, цени и све друге околности спровођења стечајног поступка, водећи рачуна о интересима стечајних и разлучних поверилаца.
- У том смислу стечајни суд је дужан да цени да ли је целисходније извршити **продају сувласничког дела стечајног дужника или развргнуће сувласничке заједнице** у смислу члана 134. Закона о стечају, имајући у виду трошкове који ће теретити стечајну масу у једном или другом случају, трајање самог поступка продаје сувласничког дела у односу на поступак развргнућа, те на крају да цени и на који начин се може остварити већи износ купопродајне цене.

Радње пре продаје

1) Процена имовине

- **Избор проценитеља**
- 1) Одбор поверилаца
- 2) **Национални стандард број 5**
- **У случају да одбор поверилаца не донесе одлуку у року од осам дана од дана достављања, избор понуђача врши стечајни управник, применом истих критеријума.**
- Одбор поверилаца/ стечајни управник је у избору ограничен листом пристиглих понуда - нема места поновном оглашавању позива за достављање понуда за вршење услуга процене вредности стечајног дужника као правног лица и процену имовине стечајног дужника која је предмет разлучног права
Избор најбољег понуђача врши се искључиво са листе достављених понуда и не могу се позивати други понуђаче да доставе понуде, нити налагати стечајном управнику да понови објављивање огласа.
- 3) Избор проценитеља се врши у прописаном поступку и **није реч о овлашћењу нити дужности стечајног судије из члана 18. став 1. тачка 10. у вези с чланом 27. став 5. Закона о стечају.**

Надлежност судије је прописана само у погледу одлучивања о примедбама на извршену процену, на основу члана 132. став 3. Закона о стечају, којим је прописано да одбор поверилаца, разлучни поверилац и заложни поверилац овлашћени су да уложе примедбу на процену из става 2. овог члана у року од 15 дана од дана пријема, у ком случају ће суд, на основу савесне и брижљиве оцене, закључком утврдити целисходност предложеног начина продаје и одговарајући део купопродајне цене на којем разлучни, односно заложни поверилац има право приоритетног намирења у складу са чланом 133. став 12. овог закона.

Стечајни управник ће приступити продаји целокупне имовине, имовинске целине или стечајног дужника као правног лица након истека рока од 15 дана за улагање примедбе од стране одбора поверилаца, разлучног односно заложног повериоца на достављену процену целисходности, односно након пријема одлуке стечајног судије по примедби, уколико је примедба уложена.

2) Продајна документација

- 3) **Оглашавање** - Стечајни управник је дужан да у поступку продаје имовине стечајног дужника, у обавештењу о намери продаје и у огласу, означи шта продаје, наведе правне и техничке карактеристике предмета продаје, као и да обавести потенцијалне купце о свим недостацима на имовини, који су му познати у тренутку продаје.

Закон о стечају није прописао обавезу разлучних и заложних поверилаца да обезбеде средства за оглашавање

Продајна документација

- Продајна документација обавезно садржи обавештење потенцијалним купцима да се имовина купује у виђеном стању без пружања гаранција и да стечајни управник не одговара за недостатке које купци утврде по извршеној продаји.
- Продајну документацију такође чини:
 - техничке карактеристике предмета продаје,
 - образац пријаве за учешће у поступку продаје,
 - изјава о губитку права на повраћај депозита,
 - нацрт купопродајног уговора,
 - нацрт банкарске гаранције за учешће у поступку продаје, и уколико продајна документација садржи поверљиве информације,
 - нацрт уговора о чувању поверљивих информација.

Стечајни управник обавештава потенцијалног купца о свим недостацима на имовини која је предмет продаје који су му познати у тренутку продаје.

Права разлучних/зложних поверилаца

Право пребијања потраживања са купопродајном ценом (чл. 136 б))

- Полагање цене од стране разлучног или зложног повериоца

1. када је потраживање Р/З поверилаца веће од купопродајне цене
2. када је потраживање Р/З поверилаца мање од купопродајне цене
3. право прече куповине у случају непосредне погодбе (чл. 136 г))

Намирење

- Право приоритета (чл. 136 а)) у случају када је предмет продаје

- стечајни дужник као правно лице,
- целокупна имовина стечајног дужника или
- имовинска целина,

- право приоритета у деоби дела средстава остварених продајом разлучни и зложни повериоци који су имали зложно, односно разлучно право на било ком делу имовине који је обухваћен таквом продајом

- сразмерно процењеном учешћу процењене вредности имовине која је предмет зложног, односно разлучног права у укупној процењеној вредности предмета продаје.

Услови за стицање права својине на имовини под теретом – само као купци у поступку продаје

Депозит и трошкови продаје

У поступку продаје треба разликовати депозит од износа трошкова продаје и других неопходних трошкова из члана 133. став 12. овог закона.

Трошкови продаје се не полагају, већ се наплаћују првенствено из купопродајне цене.

Ниједном одредбом Закона о стечају који регулишу поступак продаје разлучни/заложни поверилац није ослобођен плаћања депозита и уплата истог је услов њихових учешћа у поступку продаје. Тек тада стиче право да учествује у поступку продаје па, ако његова понуда буде најповољнија, да се огласи купцем и користи правима из одредбе члана 136б Закона о стечају.

Сагласност Одбора поверилаца Одобрење разлучних/зложних поверилаца

Члан 136 в)

Односи се на:

Ако је понуђена цена мања од **50%** процењене

- реализује се само уз сагласност/одобрење
- односи се само на продају:
 - целокупне имовине
 - имовинске целине
 - продају правног лица

Не односи се на:

- продају појединачних ствари
- ако се разлучни/зложни поверилац намирује у целости

Начини уновчења

- Јавно надметање

- Прикупљање писаних понуда

- Непосредна погодба

- из судске праксе:

Како стечајни управник уновчава имовину то би могао и одустати од заказане продаје јавним надметањем.

Оправданост и целисходност таквог поступања цени се у сваком конкретном случају.

Јавно надметање

Депозит за учешће на првом и другом јавном надметању износи 20%, односно на трећем јавном надметању 5%, од процењене вредности предмета продаје.

Три јавна надметања

Почетна цена је вредност којом почиње поступак јавног надметања, и то:

- 1) на првом јавном надметању почетна цена износи 50% од процењене вредности предмета продаје;
- 2) на другом јавном надметању почетна цена износи 20% од процењене вредности предмета продаје;
- 3) на трећем јавном надметању почетна цена износи 5% од процењене вредности предмета продаје.

Прелазак на прикупљање писаних понуда

У случају продаје стечајног дужника као правног лица, целокупне имовине стечајног дужника или имовинске целине, стечајни управник поступа у складу са чланом 136 в Закона. Уколико одбор поверилаца, разлучни односно заложни поверилац у року од 15 дана од дана пријема захтева, стечајном управнику не доставе одобрење у складу са чланом 136 в Закона, стечајни управник ће прогласити јавно надметање неуспешним.

НАПОМЕНА: Ћутање Одбора поверилаца и разлучних/заложних поверилаца тумачи се као одбијање давања сагласности.

Прикупљање понуда

- Депозит за учешће на првом и другом јавном прикупљању понуда износи 20%, односно на трећем и четвртном прикупљању понуда 5%, од процењене вредности предмета продаје.

Три оглашавања прикупљањем понуда:

- прво оглашавање – понуда се прихвата ако је једнака или је већа од 50% процењене цене,
- ако је понуда мања од 50% процењене цене прихвата се уз сагласност
- друго оглашавање – понуда се прихвата ако је понуђена цена једнака или већа од 20% процењене вредности
- ако је понуда мања од 20% процењене вредности прихвата се уз сагласност
- треће оглашавање – понуда се прихвата ако је понуђена цена једнака или већа од 5% процењене вредности
- ако је понуда мања од 5% процењене вредности прихвата се уз сагласност

Четврто оглашавање – прихвата се најповољнија понуда без обзира на процењену вредност само ако је оглашавана продаја појединачних ствари.

Уколико стечајни управник прогласи неуспешном и четврту продају јавним прикупљањем понуда, након таквог проглашења продаје, доставља обавештење о намери, плану продаје, начину уновчења, методу продаје и роковима продаје из члана 133. став 1. Закона за нову продају **у року не дужем од три месеца од дана сачињавања записника о неуспешној продаји.**

Неуспела продаја

Стечајни управник **након сваког неуспешног јавног надметања** доставља обавештење о намери, плану продаје, начину уновчења, методу продаје и роковима продаје из члана 133. став 1. Закона, за следеће јавно надметање, односно за продају јавним прикупљањем понуда у случају неуспешна три јавна надметања, у року од 15 дана од дана сачињавања записника о неуспешном јавном надметању.

Услови новог оглашавања

Неуновчена имовина која је као део имовинске целине или целокупне имовине била понуђена на продају методом јавног **прикупљања понуда не може бити поново понуђена на продају као део друге имовинске целине истим методом продаје.**

Уколико је неуновчена имовина била понуђена на продају методом јавног прикупљања понуда као појединачна имовина, та имовина може бити поново понуђена на продају истим или другим методом продаје у **оквиру имовинске целине правног лица или целокупне имовине.**

Имовина која је била продавана као појединачна имовина не може бити поново понуђена **као појединачна имовина** на продају методом јавног надметања или методом јавног прикупљања понуда.

Непосредна погодба

1) Познат купац и позната цена

2) Одобрење/сагласност:

а) - одбора поверилаца

б) - разлучних/зложних поверилаца:

1. Уколико претходно није било покушаја продаје јавним надметањем (чл. 136 ст. 10 Закона о стечају) потребна сагласност разлучних/зложних поверилаца који се не намирују.

2. Уколико продаја јавним надметањем или прикупљањем писаних понуда није успела, не примењује се чл. 136 ст. 10 Закона о стечају.

У случају да се одбор поверилаца, односно разлучни или зложни поверилац не изјасни у року од 15 дана од пријема захтева стечајног управника, сматраће се да одобрење, односно сагласност **није дата**.

Непосредна погодба

Према ставу 10. члана 132. Закона о стечају, продаја непосредном погодбом може се извршити искључиво ако је такав начин продаје

- претходно одобрен од стране одбора поверилаца и
- уз прибављање претходне сагласности разлучног, односно заложног повериоца, **ако**:
- 1) је имовина која се продаје непосредном погодбом предмет разлучног, односно заложног права,
- 2) предложена купопродајна цена, односно њен део у односу на који постоји право првенственог намирења тог повериоца, не покрива износ његовог обезбеђеног потраживања;
- 3) претходно није покушана продаја јавним надметањем или јавним прикупљањем понуда.

Право прече куповине у поступку продаје непосредном погодбом

Уколико је имовина која се продаје предмет разлучног, односно заложног права и уколико се разлучни или заложни поверилац не изјасни **у року од пет дана од дана пријема обавештења** поводом прече куповине сматраће се да не жели да искористи то право. У том случају стечајни управник ће, без одлагања, позвати предложеног купца на закључење купопродајног уговора.

У случају да разлучни или заложни поверилац искористи своје право прече куповине, стечајни управник ће након закључења купопродајног уговора са разлучним или заложним повериоцем као купцем, о томе обавестити предложеног купца из обавештења.

Треће лице, потенцијални купац

Треће лице, потенцијални купац, стиче својство учесника у стечајном поступку у фази продаје. Ово лице има правни интерес за заштиту својих права за која сматра да су му повређена у поступку продаје.

То право не остварује изјављивањем приговора на извршену продају, већ се законитост извршене продаје може преиспитати искључиво у поступку по жалби изјављеној против решења стечајног судије којим се констатује да је продаја извршена.

Право на изјављивање жалбе имају сва заинтересована лица, па и сви учесници продаје.

Стечајни судија приговор трећег лица, као учесника продаје, одбацује **решењем**, као недозвољен. Против решења је дозвољена жалба.

Решење суда о продаји

- Уплата купопродајне цене
- Уговор
- Границе испитивања уговора
- Решење
- Правноснажност решења
- Упис купца у регистар непокретности
- Продаја имовине у ванкњижној својини
- Скидање терета
- Расподела средстава

Решење о продаји

Када дође до уновчења појединих делова имовине стечајног дужника, било покретне, било непокретне и било да се ради о потраживању, стечајни судија увек доноси решење којим констатује да је продаја извршена, а по потреби налаже одговарајућем регистру упис права својине, брисање терета, односно упис других права стечених продајом.

Наведено се не односи само на промет ствари, већ **на уновчење било ког дела имовине.**

Решење као правни основ за упис

Продаја имовине стечајног дужника врши се у стечајном поступку – судском поступку, те је **одлука суда – решење стечајног судије из члана 133. став 12.** (одлука државног органа) **правни основ за пренос права својине и свих других права стечених продајом**, те је стога овакво стицање права својине оригинарни начин стицања права својине.

Код продаје у стечајном поступку се на купца преноси право својине на купљеној имовини без обзира на раније уписе и без терета и без икаквих обавеза насталих пре извршене продаје укључујући и пореске обавезе и обавезе према привредним субјектима пружаоцима услуга од општег интереса које се односе на купљену имовину.

За стицање права својине на непокретностима на основу правног посла потребан је правни основ – уговор о продаји непокретности оверен код надлежног органа, те да је стицалац својине своје право уписао у катастар непокретности.

Стога, уколико жели да приступи продаји ове непокретности, стечајни управник има обавезу да право својине стечајног дужника упише у јавне књиге, а уколико му продавац – лице уписано у јавни регистар, то право оспорава, дужан је да тужбом у парници оствари своје право.

Стечајни управник не може приступити продаји имовине која се у јавним регистрима води, односно која је евидентирана као право својине других лица.

Судска пракса

„Чланом 20. Закона о основама својинско-правних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем, као и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом.

У ситуацији када је у листу непокретности уписано право својине на објектима и право коришћења на парцели у корист стечајног дужника, стечајни судија је овлашћен да, у складу са одредбом члана 133. став 13. Закона о стечају, решењем наложи упис других права стечених продајом, односно права коришћења.

Према одредби члана 3. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 93/14, 121/14 и 6/15), преносом права својине на згради, односно другом грађевинском објекту, истовремено се преноси право својине на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде. Закон о промету непокретности није дозволио да се раздвоји право својине на објекту од права коришћења на земљишту. Ставом 2. прописано је да земљиште које служи за редовну употребу зграде утврђује се уговором о промету непокретности, а ако то није уговорено, примењују се правила предвиђена прописима о планирању и изградњи којима се дефинише земљиште које служи за редовну употребу зграде. Ставом 3. прописано је да преносом права својине на згради изграђеној на земљишту на коме власник зграде нема право својине, већ само право коришћења или право закупа, преноси се и право коришћења или право закупа на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде.

Из наведене одредбе може се закључити да ће у решењу бити наложен и упис и „других права стечених продајом“, а не само својине, из чега произилази да се ради и о праву коришћења на земљишту испод објекта, односно земљишту за редовну употребу објекта.

У тој ситуацији стечајни управник може пре излагања продаји објекта у власништву стечајног дужника, преко стручног лица одговарајуће струке утврдити површину земљишта за редовну употребу објекта и налаз о томе уврстити у продајну документацију у којој је садржана и процена вредности имовине која је предмет продаје, што ће бити предмет оглашавања.

(Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седницама Одељења за привредне спорове Привредног апелационог суда одржаним дана 22. и 23.11.2022. године и на седници Одељења за привредне преступе одржаној дана 24.11.2022. године, Билтен судске праксе привредних судова бр. 3/2022, стечајно право, питање бр. 33)

Уговор о купопродаји

Основ уписа права својине купца судско решење, а не уговор о купопродаји који би морао бити оверен код надлежног органа у смислу одредбе члана 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, 93/2014, 121/2014 и 6/2015).

Наведени уговор не мора бити оверен код надлежног органа, с обзиром да не представља основ за упис права својине купца.

Стечајни судија, након извршене продаје, а пре доношења решења

- доставља му се уговор доставља му се обавештење од стране управника о исплати цене,
- врши контролу законитости поступка продаје, пазећи по службеној дужности на евентуалну ништавост,
- доноси решење којим констатује продају,
- против тог решења сва заинтересована лица имају право жалбе.

Правилник о утврђивању националних стандарда о управљању стечајном масом („Службени гласник РС“, бр. 13/2010) у Националном стандарду број 5- Национални стандард о начину и поступку уновчења имовине стечајног дужника, у одељку V став 16, прописује обавезу стечајног управника да, у поступку продаје јавним надметањем, са проплашеним купцем састави уговор о купопродаји, а на такву обавезу упућује и одељак VI став 12 истог стандарда, у коме је наведено да је проплашени купац у поступку продаје јавним прикупљањем понуда дужан да уплати цео износ купопродајне цене у року који не може бити краћи од осам, нити дужи од 30 дана од дана потписивања уговора о купопродаји, из чега произилази да је стечајни управник дужан да стечајном судији, уз подношење захтева за доношење решења којим се констатује извршена продаја имовине, треба да поднесе и закључен уговор о купопродаји имовине која је била предмет продаје.

Намирење разлучних/зложних поверилаца

Разлучни/зложни повериоци су дужни да уплате депозит.

Стечајни управник ће позвати разлучног односно зложног повериоца да изврши уплату на основу члана 136б Закона о стечају у прописаном року, а у супротном се неће сматрати да је разлучни односно зложни поверилац испунио предвиђене услове продаје.

Стечајни управник ће у случају продаје имовине полагањем цене од стране разлучног или зложног повериоца, сачинити обрачун за намирење, као и обрачун трошкова продаје.

На обрачун за намирење повериоци могу изјавити примедбу о којој одлучује стечајни судија закључком.

О трошковима одлучује стечајни судија, посебним решењем против кога је дозвољена жалба.

Да би разлучни, односно заложни поверилац био намирен у року од пет дана из члана 133. став 12. Закона о стечају, потребно је пре свега да то потраживање буде унето као утврђено у коначну листу потраживања коју је усвојио стечајни судија.

То подразумева да и у случају када је потраживање разлучног повериоца било оспорено, а након тога правноснажном одлуком утврђено, потребно је да се изврши измена коначне листе потраживања сагласно члану 116. став 7. Закона о стечају.

Измена коначне листе потраживања на основу правноснажне судске одлуке о утврђивању оспореног потраживања из стечаја врши се решењем стечајног судије, а не изменом листе потраживања стечајног управника.

По правноснажности решења стечајног судије којим се исправља коначна листа утврђених потраживања стичу се услови за исплату разлучног повериоца, од када и треба рачунати рок из члана 133. став 12. Закона о стечају за намирење разлучног, односно заложног повериоца.

Исплата разлучном повериоцу се не може извршити у конкретном случају на основу правноснажне одлуке из парничног поступка, док се претходно не измени – исправи коначна листа потраживања.

Намирење заложног повериоца

Пре намирења заложног повериоца стечајни управник прибавља доказе (изјаву заложног повериоца), да заложни поверилац није намирен у целости или делимично у року доспелости потраживања код главног дужника.

Упис права и брисање терета

Одредба члана 133. став 13. Закона о стечају, прописује да ће стечајни судија 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.

У решењу ће бити наложен упис и других права стечених продајом, а не само својине, у складу са одредбом члана 133 став 13, **решењем наложи и упис других права стечених продајом.**

Брисање терета

Брисање терета насталих пре извршене продаје врши се решењем стечајног судије којим се констатује да је продаја извршена.

Постојање спора у погледу редоследа намирења разлучних поверилаца не утиче на право купца да му се у одговарајући регистар упише право својине и изврши брисање спорних терета јер износ расположивих средстава за намирење разлучних поверилаца остаје исти и условима постојања спора о редоследу намирења разлучних поверилаца.

Брисање терета након поступка продаје односи се само на повериоце који имају установљено обезбеђење новчаног потраживања, а како титулар стварних службености нема такву врсту потраживања, стварне службености се не бришу.

Привременом мером се не конституише заложно право.

Продаја стечајног дужника као правног лица

Последице продаје стечајног дужника као правног лица регулисане су у одредби члана 136 став 7. Закона о стечају.

У регистру привредних субјеката и другим одговарајућим регистрима региструју се промене (правне форме, оснивача, чланова и акционара и других података) на основу решења из члана 133. став 13. овог закона, у складу са законом којим се уређују регистрација привредних субјеката.

Решење о обустави стечајног поступка, по правноснажности требало би доставити, сходно одредби члана 71. став 1. Закона о стечају, свим оним лицима којима се доставља и решење о отварању поступка стечаја те објавити на огласној и електронској огласној табли суда у смислу члана 10. став 3. наведеног прописа.

Продаја стечајног дужника као правног лица

У случају продаје стечајног дужника као правног лица купац не стиче право својине на имовини стечајног дужника.

Након продаје стечајног дужника као правног лица у регистар привредних субјеката, на основу уговора о продаји стечајног дужника, као правног лица, врши се промена оснивача, па се уместо ранијих оснивача, као нови оснивач уписује купац и ранији акционари више нису акционари, па брисањем акционара и акција долази до брисања и заложног права на акцијама физичког лица које је било власник одређеног броја акција.

Продаја стечајног дужника као правног лица

Продајом стечајног дужника као правног лица наступају

- процесноправне последице:

- Обуставља се стечајни поступак у односу на стечајног дужника
- Наставља се стечајни поступак у односу на стечајну масу, коју чини новац који је добијен продајом стечајног дужника, имовина стечајног дужника која није била предмет процене, али и накнадно пронађена имовина стечајног дужника.

Уговор о продаји стечајног дужника као правног лица мора садржати одредбу да ће имовина која није била предмет процене приликом продаје стечајног дужника као правног лица улазити у стечајну масу.

Након продаје продаје стечајног дужника као правног лица, потребно је да суд донесе решење којим констатује да је извршена продаја и којим налаже брисање терета насталих пре извршене продаје, под условом да је имовина у односу на коју се захтева брисање терета била предмет процене, те да то решење суда постане правноснажно.

- По извршеној продаји, стечајна маса ће се регистровати у регистру стечајних маса који води Агенција за привредне регистре и заступа је стечајни управник.
- Регистрована стечајна маса је носилац права и обавеза, те поседује страначку способност. У судским поступцима јавља се као пасивно легитимисана страна у поступку. Ако поједина права и имовина нису ушли у процену, или нису предмет продаје, у том случају стечајна маса се јавља у улози активно легитимисаног лица у судским поступцима.

- облигационоправна последица

- продаје стечајног дужника као правног лица се огледа у томе што за потраживања према стечајном дужнику која су настала до обуставе стечајног поступка не одговарају ни стечајни дужник, ни његов купац.
- Правна лица која су у стечајном дужнику пружала услуге од општег интереса не могу обуставити вршење тих услуга по основу неплаћених рачуна насталих пре отварања стечајног поступка.

Намирење поверилаца након продаје

Намирење:

1) из вредности имовине под теретом

- трошкови
- разлучни/зложни повериоци

2) из деобне масе

- трошкови
- обавезе стечајне масе
- стечајни повериоци и разлучни/зложни повериоци као стечајни повериоци

Закључење стечајног поступка због немогућности продаје

У ситуацији када није било оглашавања непокретне имовине стечајног дужника због недостатка новчаних средстава, наложиће се повериоцима преко Одбора поверилаца да изврше доплату за објављивање огласа за продају тих непокретности, а потом у случају да не уплате трошкове стечајни поступак ће се закључити уз пренос имовине повериоцима сразмерно висини утврђених потраживања.

Закључење стечајног поступка због немогућности продаје

Уколико стечајни поступак дуго траје, нема расположивих новчаних средстава за даље спровођење стечајног поступка, предузете су све друге радње у смислу окончања стечаја, а остало је ненаплаћено потраживање велике вредности, које је ненаплативо без већих трошкова, или је, пак, остала имовина за коју нема заинтересованих купаца, односно која се не може продати, може се предложити закључење поступка стечаја, само уколико је претходно донето решење о главној деоби.

Решењем о закључењу које се доноси на завршном рочишту, на повериоце се преноси преостала имовина, било да је чини потраживање или имовина која се није могла продати, сразмерно висини њихових потраживања, према решењу о главној деоби.

Имовина која се преноси на повериоце мора бити претходно процењена.

Решење о закључењу мора садржати и одлуку о преносу имовине са свим елементима које садржи и нацрт решења за главну деобу из члана 139. Закона о стечају.

Наведена деоба има карактер завршне уколико је претходно спроведена главна деоба. Уколико главна деоба није спроведена, иста се мора спровести применом члана 139. и 140. Закона о стечају.

По правноснажности решења о главној деоби, може се приступити закључењу.

Судска пракса

- У случају када уновчење имовине у стечајном поступку није вршено јер је у односу на њу покренут поступак реституције по Закону о враћању одузете имовине и обештећењу, да ли постоји могућност продаје стечајног дужника као правног лица, при чему би се у том случају приступило по принципу продаје ствари са недостатком, уз јасну назнаку о томе у продајној документацији, као и да трансформација друштвене/државне својине у приватну својину неће бити могућа до окончања поступка реституције?
- **Одговор:**
- "Чланом 132. став 1. Закона о стечају је прописано да по доношењу решења о банкрутству, стечајни управник започиње и спроводи продају целокупне имовине, имовинске целине или појединачне имовине стечајног дужника, односно продају стечајног дужника као правног лица (начин уновчења), у складу са овим законом и националним стандардима за управљање стечајном масом.
- Чланом 135. став 1. Закона о стечају је прописано да предмет продаје може бити стечајни дужник као правно лице, уз сагласност одбора поверилаца и уз претходно обавештавање разлучних и заложних поверилаца у складу са чланом 133. став 2. овог закона.
- Чланом 62. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу је прописано да од ступања на снагу овог закона имовина која је одузета бившим власницима, а за коју је поднета пријава у складу са Законом о пријављивању и евидентирању одузете имовине, а по одредбама овог закона може бити враћена, не може бити предмет отуђивања, хипотеке или залог, до правноснажног окончања поступка по захтеву за враћање.
- Из наведеног произилази да имовина стечајног дужника која је обухваћена захтевима за реституцију не може бити предмет продаје у стечају, с обзиром на одредбе Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, све док се не реши основаност тих захтева пред другим надлежним органом.
- У случају усвајања захтев бившег власника, на основу правноснажног решења о враћању имовине бивши власник има право да захтев излучење из стечајне масе сходно члану 49. став 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.
- Међутим, чињеница да је имовина стечајног дужника обухваћена захтевима за реституцију није сметња за продају стечајног дужника као правног лица и уношење те имовине у процену, с тим што би се у продајној документацији и у огласу о продаји назначило да је реч о имовини која је обухваћена захтевима за реституцију.
- Ово из разлога јер купац стечајног дужника као правног лица није купац појединачних делова имовине стечајног дужника, већ њеуовог капитала, те на наведени начин купац не стиче право својине на појединим деловима имовине стечајног дужника, већ стиче удео, односно акције над самим стечајним дужником. Дакле, на наведени начин се не врши располагање имовином која је обухваћена захтевом за реституцију. Та имовина остаје власништво стечајног дужника јер се продајом стечајног дужника као правног лица суштински преносе оснивачка права чланова друштва према друштву - стечајном дужнику. На основу такве продаје купац се уписује у Регистру привредних субјеката као члан, односно акционар друштва над којим је обустављен поступак стечаја."
-
- **(Одговори на питања привредних судова који су усвојени на седници Одељења за привредне спорове и седници Одељења за привредне преступе одржаној 22. и 23.11.2022. године)**

Судска пракса

- **Да ли се у случају уступања потраживања стечајног дужника према својим дужницима у стечајном поступку примењују правила о уновчењу имовине из чл. 132. и 133. Закона о стечају?**

- **Одговор:**

...

Према одредби члана 101. став 1. Закона о стечају, стечајна маса је целокупна имовина стечајног дужника у земљи и иностранству на дан отварања стечајног поступка, као и имовина коју стечајни дужник стекне током стечајног поступка.

Како и потраживања спадају у имовину која чини стечајну масу стечајног дужника, то се на уступање потраживања стечајног дужника према својим дужницима у стечајном поступку, примењују правила о уновчењу имовине из члана 132. и 133. Закона о стечају.

Стога у случају уступања потраживања стечајног дужника према својим дужницима у стечајном поступку треба спровести сву процедуру која регулише продају имовине стечајног дужника прописану одредбама Законом о стечају.

- **(Одговори на питања привредних судова који су усвојени на седници Одељења за привредне спорове и седници Одељења за привредне преступе одржаној 22. и 23.11.2022. године)**

Судска пракса

- **Да ли Закон о стечају познаје неки правни лек који може употребити учесник продаје путем јавног надметања која је проглашена неуспешном, а депозит задржан, уколико сматра да је поступак продаје спроведен незаконито? Како поступити са приговором таквог учесника продаје који је изјављен суду?**
- **Одговор:**
- Одредбом члана 18. став 1. тачка 6. Закона о стечају, прописано је да стечајни судија, између осталог, одлучује о примедбама на радње стечајног управника.
- Према одредби члана 27. став 1. тачка 13. стечајни управник је нарочито дужан да уновчи ствари и права стечајног дужника, у складу са овим законом.
- Према одредби члана 45. Закона о стечају, у стечајном поступку се донесе решења и закључци, решењем се одлучује у стечајном поступку, а закључком се одлучује по примедбама и издаје налог службеном лицу, органу који спроводи стечајни поступак или трећем лицу за извршење појединих радњи. Према одредби члана 45. став 4. Закона о стечају, против закључка није дозвољена жалба или приговор.
- Према одредби члана 133. став 1. Закона о стечају, стечајни управник је дужан да стечајном судији, одбору поверилаца, разлучним, односно заложним повериоцима који имају обезбеђено потраживање на имовини која се продаје и свим оним лицима која су исказала интерес за ту имовину, без обзира по ком основу, достави обавештење о намери, плану продаје, начину уновчења, методу продаје и роковима продаје.
- Начин уновчења и метод продаје прописани су одредбама члана 132. Закона о стечају и иста упућује на Националне стандарде за управљање стечајном масом, док је сам поступак продаје регулисан одредбама члана 133. Закона о стечају.
- Из напред цитираних одредби и то пре свега одредбе члана 133. став 1, те одредбе члана 27. став 1. тачка 13. Закона о стечају, произилази да стечајни управник уновчава имовину стечајног дужника и спроводи поступак продаје. Неуспелу продају проглашава стечајни управник, након спроведеног поступка продаје. О примедби на радњу стечајног управника одлучује стечајни судија одлуком у форми закључка, против ког закључка није дозвољена жалба или приговор.
-
- **(Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седницама Одељења за привредне спорове Привредног апелационог суда одржаним 18.3.2021. године и на седници Одељења за привредне преступе одржаној 18.3.2021. године - Судска пракса привредних судова - Билтен бр. 3/2020)**

Хвала на пажњи!