

## ПРАВНИ ОСНОВ СТИЦАЊА СВОЈИНЕ НА ИМОВИНИ СТЕЧАЈНОГ ДУЖНИКА

**Својина на имовини стечајног дужника се стиче на основу правноснажног решења стечајног судије којим је продаја одобрена у складу са закљученим купопродајним уговором као доказом шта представља предмет одобрене продаје.**

*Из образложења:*

"Према утврђеном чињеничном стању, Агенција за осигурање депозита је у својству стечајног управника првотуженог огласила продају његове непокретности– гараже у Београду, ул. Патријарха Гаврила бр. 13. Решењем Привредног суда у Београду од 23.7.2015. године поништена је одлука комисије за спровођење поступка продаје непокретности јавним надметањем Конзорцијуму као учеснику. Друготужени Зоран Вујовић је 21.10.2015. године доставио понуду за куповину гараже у поступку непосредне погодбе. Понуда је дата на износ од 46.800 евра. Првотужени је понуду прихватио. На име депозита друготужени је истог дана уплатио износ од 4.680 евра на рачун Агенције. Агенција и Одбор поверилаца су дали су сагласност на продају. Првотужени у својству продавца и друготужени као купац су 26.11.2015. године закључили уговор о купопродаји гаража. Купац се обавезао да продавцу на име купопродајне цене плати износ од 46.800 евра у динарској противвредности. Уговор је оверен од стране јавног бележника. Решењем Привредног суда у Београду Ст 4794/12 од 11.12.2015. године констатовано је да је првотужени извршио продају предметних гаража за купопродајну цену од 46.000 евра. Наложено је СКН Врачар да изврши упис права својине у корист друготуженог и брисање терета насталих пре извршене продаје. Против тог решења тужилац је изјавио жалбу која је решењем Привредног апелационог суда Пвж 591/16 од 05.10.2016. године одбачена као недозвољена.

На темељу тако утврђених чињеница првостепени суд је закључио да нису испуњени услови из одредбе члана 103. Закона о облигационим односима за утврђење ништавости спорног уговора закљученог између прво и друготуженог. Првотужени је поступак продаје гаража спровео у складу са одредбама чл. 132. и 133. Закона о стечају и Правилником о начину и поступку уновчења имовине стечајних дужника. Тај Правилник је донео управни одбор Агенције за осигурање депозита на седници од 04.11.2014. године. Уговор закључен између прво и друготуженог производи правно дејство. Исти је био и основ за доношење решења од 11.12.2015. године којим је констатовано да је првотужени извршио продају предметних гаража. Зато је одбијен тужбени захтев.

Другостепени суд је укинуо првостепену пресуду и одбацио тужбу за утврђење ништавости спорног уговора као недозвољену. Према становишту тог суда предметне непокретности су продате у стечајном поступку у складу са одредбама Закона о стечају. Зато није могуће тужбом тражити утврђење ништавости тог уговора.

Према оцени Врховног касационог суда, правилан је закључак другостепеног суда о недозвољености тужбе у конкретном случају.

Продаја имовине стечајног дужника се сагласно одредби члана 132. Закона о стечају врши јавним надметањем, јавним прикупљањем понуда или непосредном погодбом. Према одредби члана 133. став 12. Закона о стечају („Службени гласник РС“ бр. 104/09, 99/11, 71/12 – одлука УС и 83/14) када купац исплати цену на купца се преноси право својине на купљеној имовини без обзира на раније уписе и без терета као и без икаквих обавеза насталих пре извршене купопродаје. Стечајни судија ће решењем констатовати да је продаја извршена и наложити по правноснажности решења одговарајућем регистру упис права својине и брисање терета насталих пре

извршене продаје односно упис других права стечених продајом. Из цитиране законске одредбе следи да се пренос права својине на продатој имовини у стечајном поступку може реализовати само по правноснажном решењу стечајног судије којим се констатује да је продаја имовине извршена и налаже упис права својине у одговарајућем регистру. Закључени уговор о купопродаји представља доказ да је купопродаја формално правно спроведена, а не правни основ за пренос права својине на купљеној имовини. Тим уговором се констатује шта је био предмет купопродаје и под којим условима је она реализована. Својина на отуђеној имовини стечајног дужника може се стећи тек по правноснажности решења стечајног судије. Зато сам уговор о купопродаји имовине стечајног дужника не може довести до стицања права својине и када је у њему наведена безусловна сагласност стечајног управника да он представља правни основ за упис права својине у одговарајућем регистру. Услов да до преноса права својине дође стиче се тек правноснажношћу решења стечајног судије којим је констатовано да је продаја извршена и одређен упис права својине у одговарајућем регистру у корист купца. Упис права својине се и врши на основу тог решења. Њиме се конституише правни основ за пренос права својине на продатој имовини у корист купца. Отуда се извршена продаја имовине стечајног дужника не може правно ваљано побијати подношењем тужбе за утврђење ништавости уговора о купопродаји закљученог у поступку отуђења имовине стечајног дужника. Таква тужба се не може поднети јер закључени купопродајни уговор није правни посао који представља основ отуђења имовине стечајног дужника. Он само има доказну снагу о условима под којима је отуђење извршено, док правни основ отуђења представља правноснажно решење стечајног судије. Решење стечајног судије може постати правноснажно тек по протеку законом прописаног рока за подношење жалбе односно по њеном одбијању. Зато се законитост извршене продаје имовине стечајног дужника може побијати само изјављеном жалбом на решење стечајног судије којом је извршена продаја одобрена. Право на изјављивање жалбе признаје се свим учесницима продаје као и свим заинтересованим лицима у односу на предмет продаје. Дакле, осим непосредних учесника поступка продаје, жалбу на решење стечајног судије могу изјавити сва друга лица која су претходно исказала интерес за имовину стечајног дужника која је предмет продаје независно од правног основа на коме темеље своју заинтересованост. У поступку по жалби против тог решења оцењује се законитост спроведене продаје имовине стечајног дужника".

*(Сентенца из решења Врховног касационог суда Прев 275/2019 од 26.12.2019. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 3.7.2020. године)*