

**ПРАВНИ СТАВ УСВОЈЕН У ПОСТУПКУ
РЕШАВАЊА СПОРНОГ ПРАВНОГ ПИТАЊА**

- Висина продајне цене након неуспелог јавног надметања –

Када се продаји непосредном погодбом приступа након два неуспела јавна надметања висина продајне цене се одређује споразумно, без ограничења.

Образложење

Први основни суд у Београду је покренуо поступак за решавање спорног правног питања у складу са одредбама члана 176. и 177. ЗПП-а. У захтеву је наведено да се у већем броју извршних предмета појавила потреба да се заузме јединствен став о спорном правном питању у вези примене члана 97. Закона о извршењу и обезбеђењу који се односи на продајну цену и поступак продаје у случају када извршни поверилац након два неуспела јавна надметања предложи продају ствари (покретних ствари и непокретности) непосредном погодбом. Дилеме у вези ових спорних правних питања поред Првог основног суда у Београду као суда са највећим бројем извршних предмета имају и други судови у Републици Србији.

Формулисана спорна питања су на који начин суд треба да поступа, у случају када извршни поверилац након два неуспела јавна надметања предложи продају ствари (покретних ствари и непокретности) непосредном погодбом – да ли суд треба или не да донесе закључак о продаји непосредном погодбом и да ли купопродајна цена у том случају може бити нижа од 30% од процењене вредности ствари?

Врховни касациони суд је размотрио захтев Првог основног суда у Београду и закључио да су испуњени законски услови за заузимање правног става у смислу члана 178. став 3. ЗПП-а.

Ради заузимања става о спорном правном питању, правно су анализиране релевантне законске одредбе садржане у чл.97. до 103. чл. 119. и чл.123. Закона о извршењу и обезбеђењу (ЗИО).

Покретне ствари се могу продати јавним надметањем и непосредном погодбом. Који начин ће бити изабран зависи од процене суда, тј. извршитеља, у погледу могућности да се постигне најповољније уновчење ствари. Продаја путем надметања се одређује када се ради о стварима веће вредности, односно када се може очекивати да ће се ствари продати по цени већој од процењене вредности. С друге стране, извршни поверилац и извршни дужник се могу током целог поступка

споразумети да се ствар прода непосредном погодбом у којем случају ће се споразумети и о условима те погодбе. Ако се ствар продаје јавним надметањем оглас се објављује на огласној табли и на интернет страници суда најкасније 8 дана пре дана одржавања. Саме странке га могу објавити и на други погодан начин.

Када је у питању продаја непокретности, суд има обавезу, да у складу са чланом 119. ЗИО, закључак о продаји непокретности објави на огласној табли и интернет страници суда и на други уобичајени начин (у тиражном листу који покрива територију РС).

Спорно питање односи се на ситуацију у којој је првобитно одређено да се ствари продају на јавном надметању, а стварисе нису могле продати ни на другом надметању. Почетна цена на другом надметању не може бити нижа од 30% од процењене вредности. То значи да се почиње са 30% вредности, а да ли ће се постићи виша или нижа цена зависи од самог исхода јавног надметања. Ако се ствари нису могле продати ни на другом надметању, прелази се на продају непосредном погодбом. Међутим продаји путем непосредне погодбе ће се у случају неуспелог јавног надметања приступити само ако се на захтев суда, односно извршитеља, извршни поверилац изјасни у року од пет радних дана да предлаже продају непосредном погодбом. Из наведеног следи, да је даље кретање поступка продаје путем непосредне погодбе зависно пре свега од диспозиција извршног повериоца. Извршни поверилац може и предложити да се намири досуђењем ствари у којем случају се сматра да је намирен у висини која одговара износу 30% процењене вредности ствари.

Сама продаја покретних ствари путем непосредне погодбе након неуспелог другог надметања за јавну продају (члан 97. ЗИО) не може се поистоветити са продајом путем непосредне погодбе коју је као такву иницијално одредио суд, или су се о продаји путем непосредне погодбе споразумели извршни поверилац и извршни дужник (члан 96. ЗИО). Наиме, закључак о продаји ствари путем непосредне погодбе суд, односно извршитељ, доноси и објављује само када је такав начин продаје иницијално одређен, односно када су се о продаји непосредном погодбом споразумели извршни поверилац и извршни дужник, а које право они имају током целог поступка (члан 96. став 3. ЗИО). Доношење и објављивање закључка о продаји путем непосредне погодбе тада има значај публицитета и обавештавања свих заинтересованих лица која би желела да купе ствари.

Када се покретне ствари нису могле продати ни на другом надметању за јавну продају, доношење посебног закључка о продаји путем непосредне погодбе не би остварило исту сврху, као и у горе наведеном случају када се ствари први пут продају путем непосредне погодбе. У ситуацији у којој се покретне ствари нису могле продати ни на другом надметању за јавну продају, доношење и објављивање тог закључка не би било у функцији публицитета, имајући у виду да је оглас о јавној продаји покретних ствари већ два пута објављиван и на огласној табли суда и на његовој интернет страници, а и саме странке су могле да га објаве, на пример, у средствима јавног информисања. Доношење и објављивање закључка о продаји путем непосредне погодбе у описаној ситуацији би било нецилиходно, а осим тога, доношење таквог закључка не прописује ни сам ЗИО. Сва заинтересована лица већ су била обавештена о могућности да купе ствар на два рочишта за јавно надметање, а та лица ће бити и обавештена да јавно надметање није успело и да ће се приступити

продаји путем непосредне погодбе. Тада продаја путем непосредне погодбе није посебан начин продаје покретних ствари (члан 96. ЗИО), већ само наставак продаје путем јавног надметања, која је била неуспешна. Другим речима, продаја путем непосредне погодбе у наведеном случају представља завршетак продаје путем јавног надметања где су два рочишта (чије је одржавање било унапред објављено и са чиме се свако заинтересован могао упознати), била неуспешна. Због свега наведеног сматрам да је доношење и објављивање закључка о продаји покретних ствари путем непосредне погодбе нецелисходно и без основа у ЗИО. Исправно је гледиште да у тој ситуацији суд позове извршног повериоца закључком да му у року од 15 дана достави споразум о продаји непосредном погодбом, при чему би сва заинтересована лица могла да преговарају са извршним повериоцем. Указујем да ЗИО прописује рок од 15 дана за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и његову реализацију.

Када се ради о цени, ЗИО не одређује цене по којима ће се продавати покретне ствари, како на јавном надметању тако и у случају када се ствари продају путем непосредне погодбе. Уколико се ствари продају путем јавног надметања ЗИО одређује почетну цену на првом надметању 60% процењене вредности, а на другом 30% процењене вредности. То не значи да се ствари не могу продати по вишој односно нижој цени. Да ли ће се продати по вишој или нижој цени зависи од исхода јавног надметања. То значи и да се на другом јавном надметању могу продати по цени испод 30% процењене вредности. Исти принцип би важио и у ситуацији у којој друго јавно надметање није успело, па се приступа продаји путем непосредне погодбе, јер је у складу са напред наведеним продаја непосредном погодбом у тој ситуацији само наставак неуспелог јавног надметања. Висина цене ће тада зависити од исхода преговора који заинтересована лица буду водила са извршним повериоцем. То прописује и сам ЗИО. Ако се продаји непосредном погодбом приступи након два неуспела јавна надметања, продајна цена аје предмет договора између страна у купопродајном односу и за њу се не тражи сагласност извршног дужника (члан 97. став 6. ЗИО). То значи да се цена формира путем преговора при чему се може ићи и испод износа од 30% процењене вредности.

ЗИО не помиње могућност да суд не прихвати споразум о продаји путем непосредне погодбе. ЗИО само говори о року за закључење уговора и његову реализацију у том случају. Одредба члана 3. став 3. ЗПП-а, прописује да суд неће дозволити располагање странака која су у супротности са принудним прописима, јавним поретком и правилима морала. У случају да се ствар продаје непосредном погодбом закључује се уговор о купопродаји (који остварује одређена дејства и у извршном поступку) између купца с једне стране и судског извршитеља, односно извршитеља са друге стране. Требало би имати у виду и одредбу члана 10. ЗОО, по којој су странке слободне да уређују своје односе у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја. Извршни суд треба да има у виду и одредбу члана 9. став 2. ЗПП-а, у вези са чланом 10. ЗИО (сходна примена ЗПП-а у поступку извршења) по којој је суд дужан да спречи и казни сваку злоупотребу права које имају странке у поступку.

Следом изнетог, цена би могла да иде и испод 30% а извршни суд има овлашћења из наведених прописа да сузбије евентуалне злоупотребе.

Све напред наведено односи се и на продају непокретности непосредном погодбом, у случају два неуспела јавна надметања (члан 123. ЗИО).

Са изнетих разлога усвојен је овај правни став.

(Правни став Грађанског одељења Врховног касационог суда утврђен на седници од 25. јуна 2012. године, верификован потписима судија 29.06.2012. године).