

ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У КРАГУЈЕВЦУ
Институт за правне и друштвене науке

САДАШЊОСТ И БУДУЋНОСТ
УСЛУЖНОГ ПРАВА

Уредник
ДРАГАН ВУЈИСИЋ

Крагујевац
2022.

САДАШЊОСТ И БУДУЋНОСТ УСЛУЖНОГ ПРАВА

Зборник реферата по позиву са Међународног научног скупа одржаног 27. маја 2022. године, на Правном факултету у Крагујевцу у организацији Института за правне и друштвене науке Правног факултета Универзитета у Крагујевцу.

Међународни научни одбор Мајског саветовања:

Проф. др Маркус Фаро де Кастро, Правни факултет Универзитета у Бразилији; Проф. др Данче Манолева-Митровска, Правни факултет "Јустинијан I", Универзитета "Кирил и Методије" Скопље; Проф. др Миха Јухарт, Правни факултет Универзитета у Љубљани; Проф. др Хрвоје Качер, Правни факултет Свеучилишта у Сплиту; Проф. др Един Ризвановић, Правни факултет Универзитета "Џемал Биједић" у Мостару; Проф. др Снежана Миладиновић Дробнич, Правни факултет Универзитета Црне Горе; Проф. др Миодраг Мићовић, Правни факултет Универзитета у Крагујевцу

ИЗДАВАЧ: Правни факултет Универзитета у Крагујевцу
Институт за правне и друштвене науке
Јована Цвијића 1, 34000 Крагујевац
телефон: (034) 306 513, 306 504
телефакс: (034) 306 540
е-пошта: faculty@jura.kg.ac.rs
веб: <http://.jura.kg.ac.rs>

РЕЦЕНЗЕНТИ Проф. др Хрвоје Качер
Проф. др Снежана Миладиновић Дробнич
Проф. др Миодраг Мићовић

ЗА ИЗДАВАЧА: Проф. др Снежана Соковић

УРЕДНИК: Проф. др Драган Вујисић

ШТАМПА: Графичка радња "Кварк", Краљево

ТИРАЖ: 100

ISBN 978-86-7623-112-6

Штампање Зборника подржало Министарство просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије

*Др Владимир Козар, редовни професор
Правног факултета за привреду и правосуђе
Универзитета Привредна академија у Новом Саду*

*УДК: 347.736/.739:347.239(497.11)
DOI: 10.46793/XVIIIМајско.959К*

УТИЦАЈ ОТВАРАЊА СТЕЧАЈНОГ ПОСТУПКА НА ЗАКОНСКА И УГОВОРНА ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

Резиме

У раду су анализирани прописи Републике Србије, ставови домаће судске праксе, као и мишљења правне науке о утицају отварања стечајног поступка на право прече куповине. Указано је на значај гашења раније стечених уговорних и законских права прече куповине, као правне последице отварања стечајног поступка, чиме се избегава колизија са законским правом прече куповине обезбеђеног повериоца на предмету различног, односно заложног права. Такође, објашњен је начин остваривања и заштите овог права у стечајном поступку у случају метода продаје непосредном погодбом, као и његова правна природа. Истакнут је значај права повериоца да пребије своје обезбеђено потраживање са купопродајном ценом, за случај да је он најбољи понудилац (credit bidding). Дат је сажет приказ разних врста законских и уговорних права прече куповине, која се гасе услед отварања стечајног поступка. Анализирана су правна средства која обезбеђени повериоци могу да користите у случају повреде њиховог законског права прече куповине на хипотекованој непокретности или другом предмету различног или заложног права.

Кључне речи: *право прече куповине, стечај, различни поверилац, продаја, непосредна погодба, заложно право.*

1. Увод

Једна од последица отварања стечајног поступка, по стечајног дужника, прописана законом¹ јесте гашење раније стечених права прече куповине.²

¹ Закон о стечају, Службени гласник РС, бр. 104/2009, 99/2011, 71/2012 (Одлука Уставног суда), 83/2014, 113/2017, 44/2018, 95/2018, чл. 75 ст. 1 (Даље у тексту и фуснотама: ЗС)

Истовремено, установљава се законско право прече куповине у корист обезбеђених поверилаца, као и са њима повезаних лица, на предмету различног, односно заложног права, у случају метода продаје непосредном погодбом.³ „Право прече куповине може се дефинисати као право чији је ималац овлашћен да у случају продаје ствари на коју се односи право прече куповине, стекне ту ствар пре свих осталих, по основу куповине, ако испуни све услове продаје које диктира власник ствари (продавац).“⁴

Обезбеђење потраживања реалним средствима као што су хипотека или ручна залога, а такође и залога на дужниковом потраживању од његовог дужника или на уделу у привредном друштву, има велики значај у пословању банака и других привредних субјеката. Отварање стечајног поступка над власником хипотековане непокретности или заложене покретне ствари, односно повериоцем заложеног потраживања или залогопримцем удела, битно утиче на положај обезбеђених поверилаца, без обзира што не доводи до престанка стварноправних средстава обезбеђења, јер, по правилу, онемогућава спровођење поступка индивидуалног извршења и намирење изван поступка стечаја.⁵ Законска забрана индивидуалног извршења и намирења, која се у правној науци⁶ и судској пракси назива мораторијум,⁷ наступа као процесноправна последица отварања стечајног поступка⁸, односи се и на остваривање права различних и заложних поверилаца. Стечајни оквир у Републици Србији с једне стране ограничава њихова права, а с друге стране пружа значајне гаранције, прописивањем више специфичних института којима се додатно штите права обезбеђених поверилаца у поступку продаје имовине стечајног дужника, међу којима се издваја законско право прече куповине на предмету продаје, као тема овог рада.

² Шаркић, Н., Радуловић, Д., Почуча, М., *Посебни грађански поступци*, Београд, 2019, стр. 380.

³ ЗС, чл. 136г.

⁴ Цветић, Р., *Право прече куповине у извршном поступку у Републици Србији*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, бр. 4/2014, стр. 147–148.

⁵ Козар, В., Алексић, Н., *Забрана извршења и намирења као процесноправна последица отварања стечајног поступка*, Зборник радова: Савремени правни промет и услуге, Крагујевац, 2018, стр. 919.

⁶ Обућина, Ј., *Однос претходног стечајног поступка и поступка спровођења извршења ради намирења новчаног потраживања на непокретностима*, Право и привреда, бр. 1–3/2017, стр. 36.

⁷ Одговори утврђени на седницама Одељења за привредне спорове Привредног апелационог суда од 8. и 9.11.2018. године, *Билтен судске праксе привредних судова*, бр. 2/2019, стр. 108–109.

⁸ Козар, В., Алексић, Н., *Последице отварања стечајног поступка у српском процесном праву*, Право и привреда, бр. 2/2020, стр. 84.

2. Гашење раније стечених права прече куповине као правна последица отварања стечајног поступка

Отварањем стечајног поступка престају раније стечена уговорна права прече куповине⁹, а такође и законска права прече куповине, нпр. право прече куповине сувласника непокретности¹⁰ или власника суседног пољопривредног земљишта.¹¹

„Продаја са правом прече куповине је такав уговор о продаји у коме се купац обавезује да, у случају продаје ствари, прво учини понуду продавцу и то под истим условима као и трећем лицу. Купац као власник може у принципу слободно располагати са ствари, али у присуству одредбе о пречем праву куповине у корист продавца, његова обавеза је да не закључи уговор о продаји док продавцу не понуди ствар под истим условима под којима би је продао трећем лицу. Ти услови најчешће се односе на висину цене, која за треће лице не сме бити нижа од оне која је понуђена продавцу... Када продавац не прихвати понуду, купац може продати ствар трећем лицу. Као што се види, одступање од основног вида уговора о продаји је у једном ограничењу слободе уговарања на страни купца“.¹² Ограничење се односи на избор сауговорача – купца, приликом закључења новог уговора о продаји, односно трећег лица коме купац из ранијег уговора може продати ствар. „Извор права прече куповине о коме је овде реч налази се у самом уговору о продаји. Али, могуће га је уговорити уз неки други уговор, на пример, уговор о закупу.“¹³ У том случају закупу припада право прече куповине ако власник ствари – закуподавац одлучи да прода ствар, која је предмет закупа, трећем лицу. „Право прече куповине може се такође конституисати и законом.“¹⁴

⁹ Уговорном одредбом о праву прече куповине обавезује се купац да извести продавца о намераваној продаји ствари одређеном лицу, као и о условима те продаје, и да му понуди да он ствар купи за исту цену – Закон о облигационим односима, Службени лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, Службени лист СРЈ, бр. 31/93, (Уредба – за време ратног стања: 22/99, 23/99, 35/99, 44/99), Службени гласник РС, бр. 18/2020, чл. 527 (Даље у тексту и фуснотама: ЗОО)

¹⁰ Законом о промету непокретности, Службени гласник РС, бр. 93/2014, 121/2014, 6/2015 (Даље у тексту и фуснотама: ЗПН) установљено је право прече куповине у корист сувласника непокретности, прописивањем да је сувласник непокретности, који намерава да прода свој сувласнички део, дужан да га претходно понуди на продају осталим сувласницима (чл. 5 ст. 1).

¹¹ Власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта (ЗПН, чл. 6 ст. 1).

¹² Перовић, С., *et al.*, Коментар Закона о облигационим односима, књига друга, Београд, 1995, стр. 981.

¹³ *Исто*, стр. 982.

¹⁴ *Исто*, стр. 982.

Закон о шумама¹⁵ у чл. 100 такође предвиђа законско право прече куповине корисника шуме у државној својини у погледу шуме која се граничи са шумом у државној својини. Сопственик шуме који намерава да прода шуму дужан је да ту шуму прво понуди на продају кориснику шуме ако се она граничи са шумом у државној својини, с тим што је дужан је да у понуди наведе услове и цену продаје. Корисник шуме дужан је да се о понуди изјасни у року од 30 дана, а ако понуда не буде прихваћена у том року, сопственик шуме може шуму продати уз исте или за њега повољније услове од оних из понуде. Уговор закључен противно цитираним одредбама ст. 1. до 4. овог члана је „ништаван“. Следи закључак да Закон о шумама као санкцију за повреду законског права прече куповине корисника шуме у државној својини прописује апсолутну ништавост у смислу чл. 103 ЗОО, а не рушљивост према чл. 111 ЗОО.

Претходни стечајни закон¹⁶ није имао одредбе о дејству стечаја на раније стечена права прече куповине, док је Закон о принудном поравнању, стечају и ликвидацији¹⁷ у делу „Уновчење имовине дужника“ садржао два правила супротна важећем закону: „О продаји имовине дужника обавештавају се лица која имају право прече куповине.“¹⁸ „Право прече куповине зграде намењене за образовање, науку, културу, здравство и социјалну заштиту и ствари уграђених у те зграде, као и ствари које непосредно служе образовању, науци, култури, здравству и социјалној заштити имају лица која испуњавају услове за обављање такве делатности.“¹⁹ Дакле, прописујући обавезу обавештавања лица која имају право прече куповине, ЗППСЛ је пошао од претпоставке да се отварањем стечајног поступка не гасе раније стечена права прече куповине у погледу имовине стечајног дужника. Поред тога, сагласно социјалној компоненти тадашњег правног система, ЗППСЛ је установио и једно посебно законско право прече куповине на непокретностима одређене намене, у корист лица која испуњавају услове за обављање образовне, научне, културне и здравствене делатности, као и делатности социјалне заштите.

Гашењем раније стечених права прече куповине избегава се колизија са законским правом прече куповине обезбеђених – разлучних и заложних повериоца, на предмету разлучног, односно заложног права, до које би дошло

¹⁵ Службени гласник РС, бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015, 95/2018 (други закон) (Даље у тексту и фуснотама: ЗШ)

¹⁶ Закон о стечајном поступку, Службени гласник РС, бр. 84/04 и 85/05 - др. закон.

¹⁷ Службени лист СФРЈ, бр. 84/89, Службени лист СРЈ, бр. 37/93, 28/96 (Даље у тексту и фуснотама: ЗППСЛ)

¹⁸ ЗППСЛ, чл. 131 ст. 3.

¹⁹ ЗППСЛ, чл. 132 ст. 2.

да није прописана ова последица отварања стечајног поступка.²⁰ Нпр. у случају да различни поверилац има хипотеку на сувласничком уделу свога дужника на одређеној непокретности, његово право прече куповине у случају метода продаје непосредном погодбом, дошло би у сукоб за законским правом прече куповине власника другог сувласничког удела. Иста колизија би постојала између права прече куповине различног повериоца, који има хипотеку на одређеном пољопривредном земљишту или шуми и власника суседног пољопривредног земљишта, односно корисника шуме у државној својини. Такође, до сукоба два права прече куповине би дошло и у случају постојања залог на уделу стечајног дужника у другом, вишечланом друштву с ограниченом одговорношћу. То је последица дејства права прече куповине као апсолутног права, која дејствују *erga omnes*, и, по правилу, међусобно се искључују, тако да на истој ствари не могу истовремено постојати два апсолутна права исте врсте и истог реда, у корист различитих тигулара.²¹

Ако је носилац права прече куповине за такво право извршио одређену престацију стечајном дужнику (нпр. ако је платио купопродајну цену), он може вредност такве престације потраживати као стечајни поверилац.²² Дакле, носилац права прече куповине у погледу потраживања „вредности престације“ има положај „обичног“ – стечајног повериоца из трећег исплатног реда, који се намирају сразмерно висини његовог потраживања, тек пошто се приоритетно намире трошкови стечајног поступка, затим обавезе стечајне масе, као и стечајни повериоци вишег исплатног реда.²³ Међутим, ако се стечајни поступак обустави услед усвајања плана реорганизације, а имовина која је била предмет права прече куповине није продата, право прече куповине се поново успоставља (ЗС, чл. 75 ст. 3).²⁴

2.1. Гашење законског права прече куповине на предмету реституције у случају стечаја задужбине

У чл. 62 ст. 3 и 4 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу²⁵ прописано је да је враћена имовина у слободном промету, с тим што Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе има право

²⁰ Dukić Mijatović, M., Kozar V., *The Protection of the Preemptive Rights of Separate and Pledge Creditors in the Case of Sales of Encumbered Property by a Direct Agreement*, Law – theory and practice, no. 1/2021, pp. 3.

²¹ Козар, В., *Остваривање заложних права у стечајном поступку из вредности оптерећене имовине*, Зборник радова: Услуге и владавина права, Крагујевац, 2021, стр. 949.

²² ЗС, чл. 75 ст. 2

²³ ЗС, чл. 54.

²⁴ Шаркић, Н., Радуловић, Д., Почуча, М., *нав. дело*, стр. 380.

²⁵ Службени гласник РС, бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014, 88/2015 – Одлука Уставног суда, 95/2018, 153/2020 (Даље у тексту и футнотама: ЗВОИО)

прече куповине приликом првог отуђења. Као санкција за повреду законског права прече куповине на имовини која је била предмет реституције, прописана је апсолутна ништавост акта отуђења (нпр. уговора о продаји, или оснивачког акта којим је враћена имовина унета као неновчани улог у основни капитал привредног друштва).

Међутим, с обзиром да право на враћање имовине имају само физичка лица (против којих се не спроводи стечајни поступак²⁶) и задужбине²⁷ (дакле не и привредна друштва, односно друге категорије бивших власника са статусом правних лица), следи закључак да до гашења ове врсте законског права прече куповине Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе долази само у случају стечаја задужбине. На питања која се односе на стечај задужбине сходно се примењују правила из чл. 58 Закона о удружењима²⁸ који као стечајни разлог прописује трајнију неспособност за плаћање, а на питања стечаја задужбине која нису уређена тим законом, сходно се примењују опште одредбе Закона о стечају.²⁹

2.2. Право прече куповине на културним добрима

Право прече куповине културног добра има надлежна установа заштите. Остваривање права прече куповине непокретног културног добра обавља се на начин и по поступку утврђеним Законом о промету непокретности.³⁰ Културна добра су ствари и творевине материјалне и духовне културе од општег интереса које уживају посебну заштиту утврђену Законом о културним добрима. Културна добра, у зависности од физичких, уметничких, културних и историјских својстава, јесу: споменици културе, просторне културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места – непокретна културна добра; уметничко-историјска дела, архивска грађа, филмска грађа и стара и ретка књига – покретна културна добра.³¹

У случају продаје културног добра у приватној својини за чије су одржавање, поправку и друге мере техничке заштите уложена средства буџета сопственик је дужан надокнадити износ за који се, услед улагања тих средстава, повећала вредност културног добра, с тим што се на непокретно

²⁶ Овим законом уређују се услови и начин покретања и спровођења стечаја над правним лицима (ЗС, чл. 1 ст. 1).

²⁷ ЗВОИО, чл. 5 ст. 1.

²⁸ Службени гласник РС, бр. 51/2009, 99/2011 (други закон), 44/2018 (други закон)

²⁹ Закон о задужбинама и фондацијама, Службени гласник РС, бр. 88/2010, 99/2011 (други закон), 44/2018 (други закон), чл. 53 ст. 1 и 2.

³⁰ Закон о културним добрима, Службени гласник РС, бр. 71/94, 52/2011 (други закони), 99/2011 (други закон), 6/2020 (други закон), 35/2021 (други закон), чл. 119 (Даље у тексту и фуснотама: ЗКД).

³¹ ЗКД, чл. 2 ст. 1 и 2.

културно добро чија се вредност повећала улагањем буџетских средстава, до извршења обавезе ставља се хипотека.³² Следи закључак да би у случају метода продаје непосредном погодбом таквог културног добра у стечајном поступку установа заштите имала и право прече куповине, као обезбеђени поверилац, по општем правилу из чл. 136г ЗС.

Међутим, могло би се прихватити тумачење да отварање стечајног поступка не доводи до гашења законског права прече куповине надлежне установе заштите на културним добрима, јер је исто установљено у општем интересу. Стога је законско право прече куповине установе заштите јаче у конкуренцији са законским правом прече куповине обезбеђених повериоца на културном добру које је предмет њиховог различног, односно заложног права (нпр. на неком предмету ликовних и примењених уметности) у случају метода продаје непосредном погодбом.

2.3. Гашење законског права прече куповине на уделу у вишечланом друштву с ограниченом одговорношћу

Правно лице – стечајни дужник у својој имовини, која улази у стечајну масу, може имати и удео у друштву с ограниченом одговорношћу, у ком случају осталим члановима друштва, престаје раније стечено „законско диспозитивно право“³³ прече куповине на уделу, које је установио чл. 161 Закона о привредним друштвима³⁴ прописујући да чланови друштва имају право прече куповине удела који је предмет преноса трећем лицу³⁵, осим ако је то право искључено оснивачким актом или законом. Дакле, посебни закон (ЗС, чл. 75) у случају отварања стечаја над једним чланом друштва с ограниченом одговорношћу, искључује раније стечено законско право прече куповине осталих чланова, ако ова њихова права иницијално нису била већ искључена оснивачким актом, на диспозитивној основи.

Постојање законског права прече куповине удела последица је „затворености друштва с ограниченом одговорношћу у односу на трећа лица“ која је најбоље видљива из режима уређивања преноса удела трећем лицу (које није члан друштва), што је „крунска разлика“ наспрам акционарских

³² ЗКД, чл. 34.

³³ Васиљевић, М., *Водич за примену Закона о привредним друштвима*, Београд, 2011, стр. 213.

³⁴ Службени гласник РС, бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019, 109/2021 (Даље у тексту и фуснотама: ЗПД)

³⁵ „Трећем лицу ... члан друштва може уступити свој удео само ако ... остали чланови нису заинтересовани да га откупе. Ово правило указује да иако се ради о друштву капитала води се рачуна о личним односима између чланова и друштва. Зато у друштво не може ући неко кога чланови не желе.“ – Мићовић, М., *Привредно право*, Крагујевац, 2010, стр. 67.

друштва.³⁶ „Право прече куповине удела члана друштва с ограниченом одговорношћу јесте правна моћ члана друштва да захтева од члана друштва који отуђује свој удео да га прво њему понуди на продају по цени (и осталим условима) која би важила за трећег.“³⁷ „Ово правило је допунско-диспозитивне природе, тако да се може искључити оснивачким актом друштва.“³⁸

Међутим, у случају стечаја члана вишечланог друштва с ограниченом одговорношћу, затвореност друштва губи на значају, јер законодавац даје предност начелима стечаја, међу којима до посебног изражаја долази начело економичности из чл. 5 ЗС, у коме је прописано да се стечајни поступак спроводи тако да омогући остваривање највеће могуће вредности имовине стечајног дужника и највећег могућег степена намирења поверилаца у што краћем времену и са што мање трошкова, а имајући у виду и циљ стечаја – најповољније колективно намирење стечајних поверилаца остваривањем највеће могуће вредности стечајног дужника, односно његове имовине.³⁹

3. Успостављање права прече куповине разлучних и заложних поверилаца

Истовремено са гашењем раније стечених уговорних и законских права прече куповине у погледу имовине стечајног дужника, отварањем стечајног поступка установљава се законско право прече куповине обезбеђених поверилаца на предмету разлучног, односно заложног права у случају метода продаје непосредном погодбом.

Новелом из 2017. године⁴⁰ у основни законски текст додат је чл. 136г, који установљава законско право прече куповине у корист разлучног, односно заложног повериоца, као и са њима повезаних лица, на предмету разлучног, односно заложног права, у случају метода продаје непосредном погодбом.

Дакле, поред правног посла (нпр. уговора или тестаментa), извор права прече куповине може бити и закон,⁴¹ с тим што законско право прече куповине делује *erga omnes*. С друге стране, уговорно право прече куповине делује *inter partes*, дакле само према уговарачима (нпр. према купцу и продавцу из уговора о продаји са правом прече куповине), а према трећем лицу може се истаћи само ако је оно било у конкретном случају несавесно.⁴² „За разлику од уговорног права прече куповине чије трајање је ЗОО ограничио (чл. 531) трајање

³⁶ Васиљевић, М., *нав. дело*, стр. 212

³⁷ Бабић, И., *Право прече куповине удела члана друштва с ограниченом одговорношћу*, Право и привреда, бр. 3/2020, стр. 255.

³⁸ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 254.

³⁹ ЗС, чл. 2.

⁴⁰ Закон о изменама и допунама Закона о стечају, Службени гласник РС, бр. 113/2017.

⁴¹ Перовић, С., *Облигационо право*, Београд, 1986, стр. 573.

⁴² *Исто*, стр. 576.

законског права прече куповине није ограничено. Оно траје све док је одговарајући пропис на снази. Разуме се, да овога треба разликовати рок у коме понуђени треба да се изјасни да ли понуду прихвата.⁴³

Када се непосредном погодбом продаје имовина која је предмет различног, односно заложног права, обезбеђени поверилац може, у року од пет дана од дана пријема обавештења стечајног управника о предложеној продаји⁴⁴, да обавести суд и стечајног управника да прихвата да купи предмет продаје под истим (или за стечајног дужника повољнијим) условима из обавештења (право прече куповине), при чему је дужан и да наведе да ли ће се користити правом да своје обезбеђено потраживање пребије са износом купопродајне цене (*credit bidding*)⁴⁵ на начин предвиђен у чл. 136б ЗС. Уколико се различни 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, и у том случају стечајни управник ће, без одлагања, позвати предложеног купца на закључење купопродајног уговора.⁴⁶

У случају да је различни, односно заложни поверилац уложио примедбу на предложену продају⁴⁷, рок од пет дана за вршење права прече куповине почиње да тече од дана достављања подносиоцу одлуке суда по тој примедби, а продаја се не може спровести пре истека тог рока. Дакле, примедба обезбеђеног повериоца има суспензивно дејство на спровођење предложене продаје.

Цитираним одредбама уведено је законско право прече куповине у корист различног, односно заложног повериоца, за имовину која је под теретом и која је предмет продаје путем непосредне погодбе. Тиме се додатно штити његова позиција у ситуацијама када нема јавног оглашавања поступка продаје (дакле, када метод продаје није јавно надметање или јавно прикупљање понуда), а без оштећења стечајне масе будући да је такав поверилац, ако жели да се користи овим правом, дужан да понуди најмање исте услове које је понудио најбољи понуђач.⁴⁸

⁴³ Перовић, С., *et al.*, *Коментар Закона о облигационим односима...*, стр. 987–988.

⁴⁴ 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 (ЗС, чл. 133 ст. 6).

⁴⁵ Козар, В., *Пребијање потраживања и credit bidding у стечајном поступку*, Зборник радова: Привредноправни оквир и економски развој држава Југоисточне Европе, Нови Сад, 2019, стр. 80–82.

⁴⁶ Национални стандард број 5. о начину и поступку уновчења имовине стечајног дужника – Правилник о утврђивању националних стандарда за управљање стечајном масом, Службени гласник РС, бр. 62/2018

⁴⁷ ЗС, чл. 133 ст. 7.

⁴⁸ Maraš, I., Kozar, V., *Protection of Rights of Secured Creditors in the Bankruptcy Debtor Assets Sales Procedure*, *Journal of Business Economics and Management*, no. 5–6/2021, pp. 378.

Установљавањем права прече куповине различног и заложног повериоца у случају продаје непосредном погодбом, омогућава се различном и заложном повериоцу, ако сматра да није остварена адекватна цена, да купи предмет продаје под истим (или за стечајног дужника повољнијим) условима из обавештења стечајног управника о предложеној продаји⁴⁹, при чему може да своје обезбеђено потраживање пребије са износом купопродајне цене (*credit bidding*).⁵⁰ *Credit bidding*, дакле, даје право обезбеђеном повериоцу да у случају продаје оптерећене имовине, користи износ свога потраживања уместо новца, да исплати цену⁵¹ и то код свих метода продаје, што значи и када се продаја имовине врши јавним надметањем, јавним прикупљањем понуда или непосредном погодбом, с тим што у случају продаје непосредном погодбом имовине која је предмет његовог различног, односно заложног права, има и законско право прече куповине. Уколико се не користи правом полагања цене, обезбеђени поверилац је, истовремено са изјавом да он купује ствар, дужан да исплати цену договорену са трећим лицем, или да је положи код суда, сходном применом правила о року за исплату цене из чл. 528 ст. 2, а у вези чл. 533 ст. 4 ЗОО, који прописује да се правила о продаји са правом прече куповине сходно примењују и на законско право прече куповине.⁵²

Закон је омогућио вршење права прече куповине преко повезаног лица⁵³, пре свега у циљу избегавања регулаторних ограничења улагања банака у основна средства и инвестиционе некретнине. Право прече куповине различни, односно заложни поверилац може вршити и преко лица које је са њим повезано у смислу ЗПД, уз достављање доказа да се ради о повезаном лицу. На овај начин, омогућено је банци да право прече куповине користи и преко повезаног лица, имајући у виду раширену праксу банака (као најчешћих обезбеђених поверилаца) да, због регулаторних ограничења⁵⁴ оснивају посебна привредна друштва у сврху откупа потраживања или имовине која је предмет обезбеђења.⁵⁵ Како се у поступку стечаја као различни, односно заложни

⁴⁹ ЗС, чл. 136г.

⁵⁰ ЗС, чл. 136б.

⁵¹ Козар, В., Алексић, Н., *Коментар Закона о стечају са новелама из 2017. године и судском праксом*, Београд, 2018, стр. 458; Đukić Мијатовић, М., Козар В., *нав. чланак*, стр. 4.

⁵² Дукић Мијатовић, М., Козар, В., *Постулати корпоративног стечаја у Републици Србији*, Нови Сад, 2019, стр. 498.

⁵³ ЗС, чл. 136г ст. 2.

⁵⁴ Законом о банкама, Службени гласник РС, бр. 107/2005, 91/2010, 14/2015, у чл. 34 ст. 2 прописано је збирно ограничење, односно лимит од 60% капитала банке за улагања у лица у нефинансијском сектору, као и у основна средства и инвестиционе некретнине банке. Исто регулаторно ограничење постоји и у тач. 60 Одлуке о управљању ризицима банке, Службени гласник РС, бр. 45/2011, 94/2011, 119/2012, 123/2012, 23/2013, 43/2013, 92/2013, 33/2015, 61/2015, 61/2016, 103/2016, 119/2017, 76/2018, 57/2019, 88/2019, 27/2020, 67/2020 – други пропис.

⁵⁵ Козар, В., *Остваривање заложних права...*, стр. 950.

поверилац може појавити и физичко лице, није искључено признавање права прече куповине и сродницима и супружницима таквих поверилаца, који су, дакле, са њима повезани, без обзира што је према образложењу предлога новела из 2017, ово право установљено, пре свега, због потреба банака као најзначајнијих обезбеђених поверилаца и регулаторних ограничења.⁵⁶ Исто важи за друга правна лица, која нису банке, а појављују се као обезбеђени повериоци.⁵⁷

4. Услови и поступак заштите у случају повреде права прече куповине обезбеђених поверилаца

Стечајни закон не прописује санкције, односно правне последице за повреду права прече куповине обезбеђених поверилаца. Такође, ЗС не регулише услове и поступак заштите у случају повреде права прече куповине ове категорије поверилаца.

Према једном мишљењу требало би применити општа правила облигационог права о продаји са правом прече куповине⁵⁸, што подразумева подношење тужбе надлежном парничном суду са захтевом за поништење продаје.⁵⁹ Према другом мишљењу, поништај продаје непосредном погодбом као санкција због повреде права прече куповине обезбеђеног повериоца, остварује се у поступку по жалби на решење којим констатује да је продаја извршена⁶⁰, дакле у стечајном поступку, уз аналогну примену општих правила из чл. 533 ст. 3 ЗОО.

4.1. Тужба за поништење продаје непосредном погодбом

У чл. 533 ст. 2 ЗОО предвиђено је да лица која по самом закону имају право прече куповине морају бити обавештена писмено о намераваној продаји и о њеним условима, иначе имају право захтевати поништење продаје. Према томе, обезбеђени поверилац, који има законско право прече куповине на предмету разлучног, односно заложног права, има право тужбом захтевати

⁵⁶ Предлог закона о изменама и допунама Закона о стечају – III. Објашњење основних правних института и појединачних решења, доступно на адреси: <http://www.parlament.gov.rs>, 30.11.2017, стр. 42.

⁵⁷ Козар, В., *Остваривање заложних права...*, стр. 952.

⁵⁸ ЗОО, чл. 527–532.

⁵⁹ Козар, В., Алексић, Н., *Коментар Закона о стечају са новелама...*, стр. 458; Дukić Мијатовић, М., Козар В., *нав. чланак*, стр. 5–6.

⁶⁰ Слијепчевић, Д., *Допуштеност тужбе за утврђење ништавости уговора о отуђењу имовине стечајног дужника*, Билтен судске праксе привредних судова, бр. 3/2013, стр. 240–241.

поништење продаје непосредном погодбом ако није на прописан начин обавештен о намераваној продаји и о њеним условима.⁶¹ Истовремено, обезбеђени поверилац има право, односно мора да захтева да се ствар њему уступи под истим условима, кумулативним тужбеним захтевом⁶², уз захтев за поништај продаје.⁶³ У противном, ако тужилац (обезбеђени поверилац) не захтева да се ствар њему уступи под истим условима, тада нема правни интерес за тужбу за поништење продаје, што је процесна сметња и разлог за одбацавање тужбе.⁶⁴

Према мишљењу правне теорије, законско право прече куповине делује *erga omnes*, док уговорно право прече куповине делује *inter partes*, односно оно се може истаћи и према трећем лицу само ако је оно било у конкретном случају несавесно.⁶⁵ „Право прекупа се може увек истицати у случају повреде законског права прече куповине, а ако се ради о повреди уговорног права прече куповине само ако је лице коме је ствар продата било несавесно, односно ако му је било познато или му није могло остати непознато да је повређено право прече куповине.“⁶⁶ Стога би се могао прихватити став да несавесност трећег лица (купца) није предуслов за поништај продаје.⁶⁷ У том случају би право на накнаду штете према стечајном управнику и/или стечајном дужнику припадало трећем лицу, и такође би имало третман обавеза стечајне масе,⁶⁸ јер су проузроковане радњама стечајног управника, уновчењем стечајне масе (ЗС, чл. 104, ст. 1 тач. 1).⁶⁹

4.1.1. Непостојање обавезе полагања код суда предложене купопродајне цене

ЗПП у чл. 10 ст. 1 прописује да је тужилац дужан да истовремено са подношењем тужбе положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе. Према ставу судске праксе,

⁶¹ Козар, В., *Право прече куповине обезбеђених поверилаца у стечајном поступку*, Радно-правни саветник, бр. 2/2018, стр. 76.

⁶² У једној тужби тужилац може да истакне више захтева против истог туженог, ако су сви захтеви повезани истим чињеничним и правним основом, сагласно чл. 197 ст. 1 Закона о парничном поступку, Службени гласник РС, бр. 72/2011, 49/2013 (Одлука Уставног суда), 74/2013 (Одлука Уставног суда), 55/2014, 87/2018, 18/2020 (Даље у тексту и фуснотама: ЗПП).

⁶³ ЗПП, чл. 194 ст. 2 и чл. 294 ст. 1 тач. 6.

⁶⁴ Познић, Б., *Грађанско процесно право*, Београд, 1987, стр. 194.

⁶⁵ Перовић, С., *Облигационо право...*, стр. 576.

⁶⁶ Цветић, Р., *нав. чланак* стр. 147–148.

⁶⁷ Đukić Mijatović, М., Kozar V., *нав. чланак*, стр. 7.

⁶⁸ Козар, В., *Право прече куповине обезбеђених поверилаца у стечајном поступку...*, стр. 79.

⁶⁹ Козар, В., *Грађанско-правни основи одговорности стечајног управника и државе у стечајном поступку*, Право, теорија и пракса, бр. 1–3/2012, стр. 44–59.

основаност тужбеног захтева имаоца права прече куповине зависи од полагања новчаног износа у висини тржишне вредности непокретности: „Полагање новчаног износа у висини тржишне вредности непокретности истовремено са тужбом је услов за основаност тужбеног захтева имаоца права прече куповине за поништај уговора о продаји непокретности и захтева да се непокретност њему прода по истим условима под којима је продата.“⁷⁰ Услед повреде првенства у стицању ствари, које представља суштину права прече куповине, на описани начин активира се и реализује право прекупа, које такође улази у садржину овог права. Јер, право прекупа настаје тек ако је закључењем уговора са трећим лицем повређено право првенства.⁷¹ "Право првенства појављује се док још нема никаквог уговора, право прекупа наста је тек ако је између сопственика и трећег лица закључен пуноважан уговор о куповини и продаји ствари."⁷²

Како обезбеђени поверилац има право да пребије своје обезбеђено потраживање са купопродајном ценом, за случај да је он најбољи понудилац (*credit bidding*)⁷³, следи закључак да није дужан да истовремено са подношењем тужбе положи код суда износ у висини тржишне вредности непокретности, ако жели да своје право прече куповине користи у кумулацији са правом на пребијање обезбеђеног потраживања са купопродајном ценом, уколико његово потраживање премашује износ предложене купопродајне цене.⁷⁴ У том случају би разлучни или заложни поверилац требало да положи само износ трошкова продаје и других неопходних трошкова (трошкови процене имовине, трошкови оглашавања, законске обавезе и сл.) који укључују и награду стечајног управника.⁷⁵ Међутим, ако његово обезбеђено потраживање не достиже износ купопродајне цене, односно њеног дела из којег има право приоритетног намирења, дужан је на име цене положити износ трошкова продаје и других неопходних трошкова, увећан за разлику између његовог обезбеђеног потраживања и пуног износа предложене купопродајне цене.

4.1.2. Садржина тужбеног захтева којим се штити право прече куповине

Међутим, поред решења стечајног судије, и без обзира што продаја у стечајном поступку има обележје оригинарног стицања својине на основу судске

⁷⁰ Правно схватање усвојено на седници грађанског одељења Апелационог суда у Новом Саду, од 26.05.2014, *Билтен Апелационог суда у Новом Саду*, бр. 7/2016, <http://www.propisionline.com/Practice/Decision/48388>

⁷¹ Цветић, Р., *нав. чланак*, стр. 148.

⁷² Орлић, М., *Право прече куповине*, Зборник радова: Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада, том 2, Београд, 1978, стр. 1114.

⁷³ ЗС, чл. 1366 – *Полагање цене од стране разлучног или заложног повериоца*.

⁷⁴ Đukić Mijatović, М., Kozar V., *нав. чланак*, стр. 7.

⁷⁵ ЗС, чл. 1366 тач. 1.

одлуке – наведеног решења, дакле одлуком државног органа у смислу чл. 20. ст. 2. Закона о основама својинскоправних односа⁷⁶, а не деривативног стицања својине на основу правног посла закљученог са власником ствари, подзаконским општим актом предвиђено је и закључење купопродајног уговора. Наиме, продаја имовине врши у складу са Законом о стечају и у складу са националним стандардима за управљање стечајном масом⁷⁷ као подзаконским општим актом. Битан је Национални стандард број 5. о начину и поступку уновчења имовине стечајног дужника, који садржи детаљна правила, тако што у поглављу III, које регулише активности које претходе продаји независно од начина уновчења и метода продаје, поред осталог прописује да за потребе продаје стечајни управник израђује продајну документацију која садржи нацрт купопродајног уговора... Затим у поглављу V прописује да приликом продаје имовине јавним надметањем стечајни управник закључује купопродајни уговор са лицем које је проглашено за купца. као и да примедбе на поступак уновчења односно спровођења јавног надметања које учесници у јавном наметању или друга заинтересована лица уложе на дан спровођења јавног надметања не спречавају одржавање јавног надметања, али ће стечајни управник одложити потписивање купопродајног уговора до доношења одлуке суда по тим примедбама ако се односе на радње стечајног управника предузете у вези са поступком уновчења након истека рока за улагање примедби на предложену продају у складу са чл. 132 ЗС... Такође, закључење купопродајног уговора са проглашеним купцем предвиђено је и у поглављу VI у случају продаје јавним прикупљањем понуда, као и у поглављу VII код продаје непосредном погодбом, у коме је предвиђено позвање предложеног купца на закључење купопродајног уговора, уколико различни или заложни поверилац не желе да се користе својим законским правом прече куповине. У супротном, у случају да различни или заложни поверилац искористи своје право прече куповине, стечајни управник ће након закључења купопродајног уговора са различним или заложним повериоцем као купцем, о томе обавестити предложеног купца из обавештења.

Стога поставља се питање шта је предмет тужбеног захтева за „поништај продаје“ – да ли се захтева само поништење „купопродајног уговора“ и/или целокупног поступка продаје, а нарочито да ли се захтева и поништај решења стечајног судије којим се констатује да је продаја извршена и налаже одговарајућем регистру упис права својине. Поништај решења стечајног судије у парничном поступку мало је вероватан, јер се не може очекивати да парнични суд поништава друге судске одлуке. С друге стране, општа правила облигационог права предвиђају могућност поништења принудне јавне продаје, ако титулар, чије је уговорно право прече куповине било уписано у јавној књизи,

⁷⁶ Службени лист СФРЈ, бр. 6/80, 36/90, Службени лист СРЈ, бр. 29/96 (Даље у тексту и фуснотама: ЗОСПО)

⁷⁷ Правилник о утврђивању националних стандарда за управљање стечајном масом, Службени гласник РС, бр. 13/2010

није био посебно позван да јој присуствује.⁷⁸ Без обзира што је реч, пре свега, о принудној јавној продаји у извршном поступку, могућа је аналогија са поништајем продаје у стечајном поступку, јер се у оба случаја доноси одлука државног органа – решење којим стечајни судија констатује да је продаја извршена⁷⁹, односно закључак јавног извршитеља о додељивању непокретности.⁸⁰

У сваком случају, рок за поништај продаје рачуна од преноса својине. После закључења купопродајног уговора или доношења решења стечајног судије којим се констатује да је продаја извршена и налаже одговарајућем регистру упис права својине, за пренос својине потребан и начин стицања (*modus acquirendi*) – а то је код покретних ствари предаја у државину стицаоца,⁸¹ а за непокретности упис у јавну књигу – катастар,⁸² јер су наведени појединачни правни акти, само основи за стицање и упис права својине купца (*iustus titulus*). С друге стране, могло би се прихватити и другачије мишљење – да купац стиче право својине у тренутку закључења купопродајног уговора са стечајним управником или у тренутку доношења решења стечајног судије којим се констатује да је продаја извршена и налаже одговарајућем регистру упис права својине, у ком часу настаје пренос својине, а да је предаја покретне ствари купцу, односно упис у катастар непокретности само декларативне природе. Јер, продаја у стечајном поступку има обележје оригинарног стицања својине на основу судске одлуке – наведеног решења, дакле одлуком државног органа у смислу чл. 20 ст. 2 ЗОСПО, у коме је прописано да се „право својине стиче и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом“, а не деривативног стицања својине на основу правног посла закљученог са власником ствари. Облигациони купопродајни уговор, у суштини је потребан као извор облигације – обавезе купца да плати цену, док је за пренос својине довољно решење стечајног судије. У прилог таквом тумачењу говори и околност да се у чл. 133 ЗС, који регулише поступак продаје имовине, не помиње закључење купопродајног уговора, (што је иначе предвиђено у Националном стандарду број 5. о начину и поступку уновчења имовине стечајног дужника, у поглављима III, V, VI и VII, дакле код сва три метода продаје), већ само решење стечајног судије, које је „основ за стицање и упис права својине купца“. Међутим, ЗС ни после новела из 2017. године, није до краја решио правну природу стицања права у поступку продаје имовине

⁷⁸ ЗОО, чл. 530 ст. 2.

⁷⁹ ЗС, чл. 133 ст. 13.

⁸⁰ Закон о извршењу и обезбеђењу, Службени гласник РС, бр. 106/2015, 106/2016 (Аутентично тумачење), 113/2017 (Аутентично тумачење), 54/2019, 9/2020 (Аутентично тумачење), чл. 180 (Даље у тексту и фусногама: ЗИО)

⁸¹ ЗОСПО, чл. 34 ст. 1. прописује: „На основу правног посла право својине на покретну ствар стиче се предајом те ствари у државину стицаоца.

⁸² ЗОСПО, чл. 33. прописује: „На основу правног посла право својине на непокретност стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.“

стечајног дужника, иако у судској пракси преовладава тумачење да је основ стицања решење стечајног судије, а не уговор о продаји, што даље доводи до закључка да би упис у катастар непокретности био декларативне природе.

Тужба за поништај продаје подноси се против трећег лица (купца) и стечајног дужника, као нужних и јединствених супарничара из чл. 210 и 211 ЗПП. Ако се узме да стечајни управник приликом закључења уговора само заступа стечајног дужника, онда он није странка у парничном поступку по тужби за поништај продаје. Међутим, ако се појављује као уговорна страна у купопродајном уговору, онда би и он морао бити обухваћен тужбом.

ЗПН у чл. 10 ст. 1 прописује другачију садржину тужбеног захтева имаоца права прече куповине, тако што уместо општег правила о поништењу продаје из чл. 533 ст. 3 ЗОО, прописује да „имаоца права прече куповине може тужбом да захтева да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему⁸³ и да се непокретност њему прода и преда под истим условима.“ Међутим, нема услова за примену цитиране одредбе на садржину тужбеног захтева којим обезбеђени поверилац штити своје законско право прече куповине, јер је право прече куповине из ЗПН ограничено само на сувласника непокретности, или власника суседног пољопривредног земљишта, већ се примењују наведена општа правила о заштити законског права прече куповине из чл. 533 ст. 3 ЗОО.

Исто важи и када је предмет хипотеке шума. Наиме, ЗШ у чл. 100 предвиђа законско право прече куповине корисника шуме у државној својини у погледу шуме која се граничи са шумом у државној својини. Сопственик шуме који намерава да прода шуму дужан је да ту шуму прво понуди на продају кориснику шуме ако се она граничи са шумом у државној својини, с тим што је дужан је да у понуди наведе услове и цену продаје. Корисник шуме дужан је да се о понуди изјасни у року од 30 дана, а ако понуда не буде прихваћена у том року, сопственик шуме може шуму продати уз исте или за њега повољније услове од оних из понуде. Уговор закључен противно цитираним одредбама ст. 1. до 4. овог члана је „ништаван“. Следи закључак да ЗШ као санкцију за повреду законског права прече куповине корисника шуме у државној својини прописује апсолутну ништавост у смислу чл. 103 ЗОО, а не рушљивост према чл. 111 ЗОО. Међутим, када је реч о законском праву прече куповне обезбеђеног повериоца на шуми као предмету разлучног или заложног права, подноси се тужба за поништај продаје, сагласно општим правилима о заштити законског права прече куповине из чл. 533 ст. 3 ЗОО, за коју важи преклузивни субјективно-објективни рок из чл. 532 ЗОО, на чију сходну примену упућује чл. 533 ст. 4 ЗОО.

⁸³ Постоји одређена сличност са захтевом из Паулијанске тужбе, односно са дејством побијања дужникових правних радњи: „Ако суд усвоји тужбени захтев, правна радња губи дејство само према тужиоцу и само колико је потребно за испуњење његових потраживања“ (ЗОО, чл. 284).

4.2. Жалба на решење којим констатује да је продаја извршена као правно средство ради заштите права прече куповине

Насупрот изложеном ставу о поништају продаје непосредном погодбом као санкцији због повреде права прече куповине обезбеђеног повериоца, применом општих правила из чл. 533 ст. 3. ЗОО, који подразумева подношење преображајне тужбе у парничном поступку, у правно науци постоје основани аргументи у прилог супротног становишта – о недопуштениости тужбе за поништај продаје због повреде права прече куповине обезбеђеног повериоца. Прихватањем става о недопуштениости тужбе за поништај продаје, долазимо до закључка да је жалба на решење стечајног судије којим констатује да је продаја извршена⁸⁴ правно средство, које обезбеђени поверилац може да користи ради заштите свога законског права прече куповине, уз аналогну примену општих правила из чл. 533 ст. 3 ЗОО.⁸⁵ Дакле правна заштита се остварује у стечајном поступку, а не у парничном поступку.

То је последица оригинарне правне природе стицања права у поступку продаје имовине стечајног дужника: „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 јесте 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.“⁸⁶ Према томе, решење о спроведеној продаји (а не купопродајни уговор) је правни основ (*iustus titulus*) за стицање својине, односно упис других права стечених продајом

„Решење из ст. 13. о овог члана (којим се констатује да је продаја извршена) 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“⁸⁷ дакле, како незадовољни учесници у продаји⁸⁸, тако и обезбеђени поверилац који сматра да је продајом непосредном погодбом повређено његово законско право прече куповине.

⁸⁴ ЗС, чл. 133 ст. 14.

⁸⁵ Козар, В., *Право прече куповине у стечајном поступку*, Радно-правни саветник, бр. 6/2021, стр. 87.

⁸⁶ ЗС, чл. 133 ст. 13.

⁸⁷ ЗС, чл. 133 ст. 14.

⁸⁸ Предлог закона о изменама и допунама Закона о стечају – III. Објашњење основних правних института и појединачних решења..., стр. 39–40.

Треба напоменути да по општем правилу из чл. 46 ст. 3 ЗС жалба против решења не задржава извршење решења, ако овим законом није другачије одређено, те с обзиром да у чл. 133 ст. 14. нема другачијих одредаба у погледу дејства жалбе на решење о којим се констатује да је продаја извршена, следи закључак да се право својине на продатим стварима у стечајном поступку стиче пре правноснажности наведеног решења. Стога његово укидање у поступку по жалби може довести до негативних последица по купца имовине, који би исту морао да врати, а стечајни дужник би морао да врати цену и сл, уз могућу обавезу накнаде штете и сл.

На овај начин, омогућава се право на жалбу и за учеснике у продаји (право на правно средство), што ће са једне стране, и према образложењу новела из 2017. године, донекле успорити спровођење активности након спроведене продаје, али ће истовремено створити претпоставке да се у складу са законом ускрати право таквим учесницима на вођење посебне парнице за оспоравање спроведене продаје (било поништајем, било утврђењем ништавости), што је у досадашњој пракси био извор значајне правне несигурности.⁸⁹ На овај начин, законодавац је прихватио став правне теорије, заснован законском тексту пре новела из 2017. године, „да се извршена продаја имовине стечајног дужника, односно њена продаја као правног лица не може побијати подношењем парничном суду тужбе за утврђење апсолутне ништавости, нити пак тужбе за поништај извршене продаје.“⁹⁰ Јер, тај правни пут је „допуштен само у случају када уговор о купопродаји представља и правни основ отуђења имовине, односно преноса права својине на продатој имовини стечајног дужника. Међутим, у поступку продаје стечајног дужника као правног лица, као и продаји његове имовине основ њеног преноса и стицања права својине је одлука стечајног судије, а не и сам уговор којим су одређени предмет и цена продаје. Такав уговор може представљати само доказ о условима под којима је продаја извршена, а не и основ стицања.“⁹¹

Значајно је напоменути да одредба чл. 133 ст. 14 ЗС не предвиђа обавезу личне доставе решења свим учесницима у продаји, већ само разлучним и заложним повериоцима, који имају разлучно, односно заложно право на имовини која је обухваћена продајом, што значи да рок за жалбу обезбеђеног повериоца почиње тећи од достављања, док за сва остала заинтересована лица рок за жалбу почиње да тече објавом на огласној табли суда, чиме је решава и досадашња неуједначена пракса првостепених судова у погледу обавезе личне доставе оваквих решења.⁹²

⁸⁹ Исто.

⁹⁰ Слијепчевић, Д., *нав. чланак*, стр. 240–241.

⁹¹ Исто.

⁹² Предлог закона о изменама и допунама Закона о стечају – III. Објашњење основних правних института и појединачних решења..., стр. 39–40.

5. Закључак

Отварањем стечајног поступка престају раније стечена уговорна и законска права прече куповине, у погледу имовине стечајног дужника, као што је право прече куповине сувласника непокретности или власника суседног пољопривредног земљишта.

Истовремено, као последица отварања стечајног поступка установљава се законско право прече куповине у корист обезбеђених повериоца, као и са њима повезаних лица, на предмету различног, односно заложног права, у случају метода продаје непосредном погодбом.

Гашењем раније стечених права прече куповине избегава се колизија са законским правом прече куповине обезбеђених – различних и заложних повериоца, на предмету различног, односно заложног права, до које би дошло да није прописан престанак раније стечених права прече куповине у погледу имовине стечајног дужника, као последица отварања стечајног поступка.

ЗС не прописује санкције, односно правне последице за повреду права прече куповине обезбеђених поверилаца, нити регулише услове и поступак заштите у случају повреде права прече куповине ове категорије поверилаца. Према једном мишљењу требало би применити општа правила облигационог права о продаји са правом прече куповине, што подразумева подношење преображајне тужбе надлежном парничном суду са захтевом за поништење продаје. Уз захтев за поништај продаје, обезбеђени поверилац мора кумулативним тужбеним захтевом да тражи да се ствар њему уступи под истим условима.

Како обезбеђени поверилац има право да пребије своје обезбеђено потраживање са купопродајном ценом, за случај да је он најбољи понудилац (*credit bidding*), следи закључак да није дужан да истовремено са подношењем тужбе положи код суда износ у висини тржишне вредности непокретности, ако жели да своје право прече куповине користи у кумулацији са правом на пребијање обезбеђеног потраживања са купопродајном ценом, уколико његово потраживање премашује износ предложене купопродајне цене.

Према другом мишљењу, поништај продаје непосредном погодбом, као санкција због повреде права прече куповине обезбеђеног повериоца, остварује се у поступку по жалби на решење стечајног судије, којим констатује да је продаја извршена, дакле у стечајном поступку, уз аналогну примену општих правила из чл. 533 ст. 3. ЗОО. Стога, није допуштена тужба за поништај продаје због повреде права прече куповине обезбеђеног повериоца, јер се правна заштита остварује у стечајном поступку, а не у парничном поступку.

*Vladimir Kozar, Ph.D., Full-time Professor
Faculty of Law for Commerce and Judiciary,
University of Business Academy of Novi Sad*

EFFECT OF OPENING BANKRUPTCY PROCEEDINGS ON LEGAL AND CONTRACTUAL PREEMPTIVE RIGHTS

Summary

The paper analyzes the regulations of the Republic of Serbia, the standpoints of domestic court practice and the opinions of jurisprudence on the impact of the opening of bankruptcy proceedings on the preemptive right. The importance of terminating previously acquired preemptive rights, as a legal consequence of opening bankruptcy proceedings, and avoiding a collision with the legal pre-emptive right of the secured creditor on the subject of pledge right. Also, the issue of exercising and protecting the preemptive right in bankruptcy proceedings was discussed. The legal nature of the legal preemptive right of secured creditors on the subject of separate or pledge right in the case of methods of sale by direct agreement is explained. The importance of the creditor's right to set off his secured claim with the purchase price was pointed out, in case he is the best bidder (credit bidding). The aim of this paper is to show the termination of various types of legal and contractual preemptive rights, as legal consequences of opening bankruptcy proceedings, as well as the manner of exercising pre-emptive rights in the case of methods of selling encumbered property by direct agreement. Also, the legal remedies that secured creditors can use in case of violation of their legal preemptive right on a mortgaged real estate or other subject of a pledge right are analyzed.

Key words: *preemptive right, bankruptcy, separate creditor, sale, sale by direct agreement, pledge right.*

Литература

- Бабић, И., *Право прече куповине удела члана друштва с ограниченом одговорношћу*, Право и привреда, бр. 3/2020.
- Васиљевић, М., *Водич за примену Закона о привредним друштвима*, Београд, 2011.
- Дукић Мијатовић, М., Козар, В., *Постулати корпоративног стечаја у Републици Србији*, Нови Сад, 2019.

- Dukić Mijatović, M., Kozar V., *The Protection of the Preemptive Rights of Separate and Pledge Creditors in the Case of Sales of Encumbered Property by a Direct Agreement*, Law – theory and practice, No. 1/2021
- Козар, В., Алексић, Н., *Забрана извршења и намирења као процесноправна последица отварања стечајног поступка*, Зборник радова: Савремени правни промет и услуге, Крагујевац, 2018.
- Козар, В., Алексић, Н., *Последице отварања стечајног поступка у српском процесном праву*, Право и привреда, бр. 2/2020.
- Козар, В., *Остваривање заложних права у стечајном поступку из вредности оптерећене имовине*, Зборник радова: Услуге и владавина права, Крагујевац, 2021.
- Козар, В., *Пребијање потраживања и credit bidding у стечајном поступку*, Зборник радова: Привредноправни оквир и економски развој држава Југоисточне Европе, Нови Сад, 2019.
- Козар, В., Алексић, Н., *Коментар Закона о стечају са новелама из 2017. године и судском праксом*, Београд, 2018.
- Козар, В., *Право прече куповине обезбеђених поверилаца у стечајном поступку*, Радно-правни саветник, бр. 2/2018.
- Козар, В., *Грађанско-правни основи одговорности стечајног управника и државе у стечајном поступку*, Право, теорија и пракса, бр. 1–3/2012.
- Козар, В., *Право прече куповине у стечајном поступку*, Радно-правни саветник, бр. 6/2021.
- Мићовић, М., *Привредно право*, Крагујевац, 2010.
- Мараš, I., Kozar, V., *Protection of Rights of Secured Creditors in the Bankruptcy Debtor Assets Sales Procedure*, Journal of Business Economics and Management, No. 5–6/2021.
- Орлић, М., *Право прече куповине*, Зборник радова: Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада, том 2, Београд, 1978.
- Обућина, Ј., *Однос претходног стечајног поступка и поступка спровођења извршења ради намирења новчаног потраживања на непокретностима*, Право и привреда, бр. 1–3/2017.
- Перовић, С., *Облигационо право*, Београд, 1986.
- Перовић, С., *et al.*, Коментар Закона о облигационим односима, књига друга, Београд, 1995.
- Познић, Б., *Грађанско процесно право*, Београд, 1987.
- Слијепчевић, Д., *Допуштеност тужбе за утврђење ништавости уговора о отуђењу имовине стечајног дужника*, Билтен судске праксе привредних судова, бр. 3/2013.
- Цветић, Р., *Право прече куповине у извршном поступку у Републици Србији*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, бр. 4/2014.
- Шаркић, Н., Радуловић, Д., Почуча, М., *Посебни грађански поступци*, Београд, 2019.
- Предлог закона о изменама и допунама Закона о стечају – III. Објашњење основних правних института и појединачних решења, доступно на адреси: <http://www.parlament.gov.rs>, 30.11.2017.
- Закон о стечају, Службени гласник РС, бр. 104/2009, 99/2011, 71/2012 (Одлука Уставног суда), 83/2014, 113/2017, 44/2018, 95/2018
- Закон о изменама и допунама Закона о стечају, Службени гласник РС, бр. 113/2017
- Закон о облигационим односима, Службени лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, Службени лист СРЈ, бр. 31/93, (Уредба – за време ратног стања: 22/99, 23/99, 35/99, 44/99), Службени гласник РС, бр. 18/2020

Владимир Козар, Утицај отварања стечајног поступка на законска и уговорна права прече куповине (стр. 959-980)

- Закон о промету непокретности, *Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 121/2014, 6/2015
- Закон о шумама, *Службени гласник РС*, бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015, 95/2018 (други закон)
- Закон о стечајном поступку, *Службени гласник РС*, бр. 84/04 и 85/05 - др. закон
- Закон о принудном поравнању, стечају и ликвидацији, *Службени лист СФРЈ*, бр. 84/89, *Службени лист СРЈ*, бр. 37/93, 28/96
- Закон о враћању одузете имовине и обештећењу *Службени гласник РС*, бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014, 88/2015 – Одлука Уставног суда, 95/2018, 153/2020
- Закон о удружењима, *Службени гласник РС*, бр. 51/2009, 99/2011 (други закон), 44/2018 (други закон)
- Закон о задужбинама и фондацијама, *Службени гласник РС*, бр. 88/2010, 99/2011 (други закон), 44/2018 (други закон)
- Закон о културним добрима, *Службени гласник РС*, бр. 71/94, 52/2011 (други закони), 99/2011 (други закон), 6/2020 (други закон), 35/2021 (други закон)
- Закон о привредним друштвима, *Службени гласник РС*, бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019, 109/2021
- Закон о банкама, *Службени гласник РС*, бр. 107/2005, 91/2010, 14/2015
- Закон о парничном поступку, *Службени гласник РС*, бр. 72/2011, 49/2013 (Одлука Уставног суда), 74/2013 (Одлука Уставног суда), 55/2014, 87/2018, 18/2020
- Закон о основама својинскоправних односа, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/80, 36/90, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/96
- Закон о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник РС*, бр. 106/2015, 106/2016 (Аутентично тумачење), 113/2017 (Аутентично тумачење), 54/2019, 9/2020 (Аутентично тумачење)
- Правилник о утврђивању националних стандарда за управљање стечајном масом, *Службени гласник РС*, бр. 62/2018
- Правилник о утврђивању националних стандарда за управљање стечајном масом, *Службени гласник РС*, бр. 13/2010
- Одлука о управљању ризицима банке, *Службени гласник РС*, бр. 45/2011, 94/2011, 119/2012, 123/2012, 23/2013, 43/2013, 92/2013, 33/2015, 61/2015, 61/2016, 103/2016, 119/2017, 76/2018, 57/2019, 88/2019, 27/2020, 67/2020 – други пропис
- Одговори утврђени на седницама Одељења за привредне спорове Привредног апелационог суда од 8. и 9.11.2018. године, *Билтен судске праксе привредних судова*, бр. 2/2019.
- Правно схватање усвојено на седници грађанског одељења Апелационог суда у Новом Саду, од 26.05.2014, *Билтен Апелационог суда у Новом Саду*, бр. 7/2016, <http://www.propisionline.com/Practice/Decision/48388>

CIP - Каталогизација у публикацији
Народна библиотека Србије, Београд

338.46:34(082)

САДАШЊОСТ и будућност Услужног права /
уредник Драган Вујисић. - Крагујевац : Правни факултет,
Институт за правне и друштвене науке, 2022
(Краљево : Кварк). - XIV, 1061 стр. ; 25 cm

"Зборник реферата по позиву са Међународног
научног скупа одржаног 27. маја 2022. године,
на Правном факултету у Крагујевцу у организацији
Института за правне и друштвене науке Правног
факултета Универзитета у Крагујевцу." --> колофон.
- Тираж 100. - Напомене и библиографске
референце уз текст. - Библиографија уз сваки рад. - Summaries.

ISBN 978-86-7623-112-6

1. Вујисић, Драган, 1962- [уредник]
а) Услуге делатности -- Правни аспект --
Зборници б) Услуге -- Правна заштита -- Зборници

COBISS.SR-ID 68792329