

РАЗВРГНУЋЕ ПРАВНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ СУИНВЕСТИТОРА ИЗГРАДЊЕ НАКОН ПОКРЕТАЊА СТЕЧАЈА НАД ЈЕДНИМ ОД ИНВЕСТИТОРА

Учешћем више лица у финансирању и изградњи објекта, они по самом закону постају ванкњижни сувласници на изграђеном објекту. У поступку стечаја над једним од инвеститора, остали инвеститори нису дужни да подносе пријаву потраживања нити излучни захтев ако физичка деоба није извршена, већ се њихова правна заједница развргава применом правила ванпарничног и извршног поступка, што подразумева спровођење физичке деобе, а ако то није могуће, цивилне деобе – продајом ствари и деобом остварених новчаних средстава сразмерно уделима.

Из образложења:

„У току поступка није била спорна чињеница да је између парничних странака и трећег лица, закључен уговор о заједничкој изградњи објекта у ... ул. ... бр.25, на кат. парцели, и да су они учествовали у финансирању и у изградњи спорног објекта. Уговор је био правни основ поделе делова изграђеног објекта међу суинвеститорима и садржао је основне принципе поделе, сразмерно улагањима уговарача. Коначно уређење међусобних односа, према одредби члана 6. уговора, требало је да буде извршено анексом који ће бити закључен у одређеној фази градње. Тачно је да анекс није закључен, али се незакључивање анекса не може приписати пропусту тужиоца, као што чине нижестепени судови, јер анекс као додаток уговору подразумева учешће свих лица која су закључила основни уговор и која сагласношћу воља постижу споразум садржан у анексу. Посебно није прихватљиво становиште нижестепених судова да би незакључивање анекса водило губитку тужиоцевих права насталих учешћем у инвестирању градње на основу уговора.

Не може се прихватити ни аргумент о неоснованости тужиоцевог захтева зато што није поднео пријаву потраживања у стечајном поступку, односно зато што није поднео излучни захтев.

Чланом 48. Закона о стечају је прописано да је стечајни поверилац лице које на дан покретања стечајног поступка има необезбеђено потраживање према стечајном дужнику, а према члану 50. истог закона, излучни поверилац је лице које на основу свог стварног или личног права, има право да тражи да се одређена ствар издвоји из стечајне масе. Издвајање одређене ствари из стечајне масе и подношење излучног захтева претпостављало би да је у спорној ситуацији извршена физичка деоба ствари, изграђеног објекта, на основу споразума странака или одлуке донете у прописаном поступку. Таква деоба ни анексом, ни на други начин у конкретном случају није извршена пре покретања стечаја због чега нису ни били испуњени услови за подношење излучног захтева у односу на конкретну, одређену ствар или ствари. Услови нису постојали ни за подношење пријаве потраживања, јер тужилац према цитираној законској одредби није имао својство стечајног повериоца.

Финансирање изградње и изградња објекта у ствари представљају стварање нове ствари. Учешћем у финансирању више лица, учешћем у стварању нове ствари, по самом закону та лица постају ванкњижни сувласници на изграђеном објекту. Следи да се ради о правној заједници у смислу члана 134. Закона о стечају и да се спорни однос морао расправити применом ових законских одредби.

Према одредби члана 134. став 2. овог закона, ако је стечајни дужник у правној заједници, онда се развргнуће заједнице спроводи сходном применом правила ванпарничног и извршног поступка. Према тим правилима развргнуће се спроводи

физичком деобом, а ако то није могуће цивилном деобом, односно продајом ствари и деобом остварених новчаних средстава, сразмерно уделима.

Према члану 149. Закона о ванпарничном поступку, поступак деобе заједничке ствари или имовине може покренути сваки заједничар, а предлог мора обухватити све заједничаре. Предлог мора да садржи податке о предмету деобе и уделима заједничара, заједничарима као и другим лицима која на предмету деобе имају неко стварно право. За непокретности се морају навести земљишнокњижни подаци и приложити одговарајући писмени докази о праву својине, праву службености и другим стварима. Према члану 150. истог закона, ако је међу заједничарима спорно право на ствари које су предмет деобе или је спорно које ствари односно права улазе у заједничку имовину, поступак се прекида и предлагач упућује да покрене парницу ради решења спорног правног питања.

Делокруг послова стечајног управника је одређен чланом 27. Закона о стечају. Између осталог, дужан је да предузме све мере за заштиту имовине стечајног дужника, да уновчи ствари и права стечајног дужника, као и да састави извештај о економско-финансијском положају стечајног дужника. У ситуацији постојања правне заједнице у којој је стечајни дужник један од заједничара, то је подразумевало и мере развргнућа правне заједнице, или физичком деобом на основу које би се тачно утврдило које ствари представљају део стечајне масе и могу бити предмет продаје, или, ако то није могуће, цивилном деобом, после продаје ствари које се није могла физички поделити. Из извештаја о економско-финансијском положају стечајног дужника, сачињеног од стране стечајног управника недвосмислено произлази да је била позната чињеница да је објекат саграђен на основу уговора о заједничкој изградњи јер је то у извештају назначено. То произлази и из извештаја сачињеног у поступку контроле рада стечајног управника у коме су констатовани пропусти учињени пре извршене продаје целог објекта.

На основу наведеног, за остварење права тужиоца на исплату новчане вредности улагања извршеног по уговору о заједничкој изградњи, није релевантно да ли је поднео пријаву потраживања, односно излучни захтев. За разрешење спорног односа се имају применити правила о подели имовине правне заједнице. У конкретном случају се ради о објекту за који закључен уговор о заједничкој изградњи по коме је више лица заједнички финансирало изградњу објекта, како произлази и из извештаја економско-финансијског положаја сачињеног од стране стечајног управника након отварања стечаја над туженим, као и из поступка контроле рада стечајног управника где је јасно утврђено да је стечајни управник пропустио да независно од тога ко је био уписан као власник у јавним књигама, пре продаје непокретности утврди који делови објекта припадају коме од саговорача, па и овде тужиоца, односно уколико физичка деоба није била могућа, могло се приступити продаји уз поделу остварене купопродајне цене према степену њиховог улагања и финансирања у изградњу објекта. Чињенице о степену, проценту улагања сваког од саговорача - тужиоца, туженог и трећег лица, у поступку нису утврђене због погрешне примене материјалног права, па је на основу члана 416. ЗПП, одлучено као у изреци овог решења.“

(Сентенца из решења Врховног касационог суда Прев 362/2020 од 25.2.2021. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 7.12.2021. године)