



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Прев 241/2016**  
**13.04.2017. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судије др Драгише Б.Слијепчевића, као председника већа, судије Гордане Ајншпилер-Поповић и судије Бранка Станића, као чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Милош Василијевић, адвокат из ..., против туженог „ББ“ ... у стечају, чији је пуномоћник Малина Ђокић, адвокат из ..., ради утврђења и предаје, у поступку по ревизији туженог против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2908/15 од 08.06.2016. године, на седници већа одржаној дана 13.04.2017. године, доноси

**ПРЕСУДУ**

**ПРЕИНАЧАВА СЕ** пресуда Привредног апелационог суда Пж 2908/15 од 08.06.2016.године и пресуђује:

- 1. ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиље и потврђује пресуда Привредног суда у Ужицу П бр. 528/2013 од 30.03.2015.године.
2. Трошкови другостепеног поступка се тужиоцу не досуђују.

**Образложење**

Пресудом Привредног суда у Ужицу П бр. 528/2013 од 30.03.2015.године, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље АА из ... према туженом „ББ“ у стечају, а којим је тражено да се утврди да тужиља има искључиво право својине на пословним просторима постојећим на кат.парцели ... КО ... у улици ... број ..., укупне површине 160 м<sup>2</sup>, те је обавезана тужиља да туженом плати трошкове парничног поступка у износу од 371.250,00 динара.

Привредни апелациони суд је у поступку по жалби туженог преиначио пресуду првостепеног суда и утврдио да тужиља има искључиво право својине на пословном простору постојећим на кат.парцели ... КО ... у улици ... број ..., површине 160 м<sup>2</sup> те обавезао туженог да тужиљи плати износ од 575.400,00 динара на име трошкова парничног поступка.

Против другостепене пресуде тужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао ревизијом побијану другостепену пресуду на начин прописан чланом 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 и „Службени гласник РС“ бр. 55/14) па је одлучио као у изреци ове ревизијске пресуде, налазећи да је ревизија туженог основана.

Ревизијом побијана пресуда није захваћена битном повредом из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на које се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Предмет тужбеног захтева је утврђење права својине на наведеном пословном простору, а на основу уговора о преносу дела имовине и уплати туженој од стране тужиоца, који је и њен оснивач.

Према утврђеном чињеничном стању Уговором о купопродаји непокретности овереним пред Општинским судом у Ужицу под бројем Ов ... од 12.12.2003. године продавац „ВВ“ ... продао је друштву „ББ“ из ..., као купцу право својине на пословном простору укупне површине 160 м<sup>2</sup>, а који је предмет захтева тужиоца. Туженом је као купцу издата тапија о власништву на предметном пословном простору и предметна непокретност-пословни простор код надлежне службе катастра евидентирана је у листу непокретности број ... КО ... на кат.парцели број ... у листу непокретности, где је као искључиви носилац права приватне својине уписан тужени Привредно друштво „ББ“. Према налазу вештака, тужиља као физичко лице и оснивач туженог, 2003. године извршила је уплату 5.000 УСД и 15.000 евра за куповину пословног простора од Привредног друштва „ВВ“ ... . Дана 12.12.2011. године на седници управног одбора туженог донета је одлука о преносу права на пословном простору у ..., који је предмет овог спора, тужиљи без накнаде, али уз истовремену обавезу тужиље као прибавиоца да предузме обавезе плаћања по кредитној партији туженог код ... уз сагласност јемца „ГГ“ из ... . Уговором о преносу дела имовине друштва „ББ“ овереним пред Општинским судом у Пријепољу под пословним бројем Ов ... од 10.01.2012. године извршен је пренос на физичко лице, овде тужиљу АА, као прибавиоца дела имовине друштва и то пословног простора, који се налази у ... на кат.парцели ... КО ..., а по основу позајмица које је она као оснивач туженог и једини члан друштва туженог са 100% удела у друштву уплатила мимо свог оснивачког улога, а ради одржавања ликвидности и других потреба друштва, те је констатовано да по том основу тужиља као прибавилац нема више потраживања према друштву-туженом. Обавеза прибавиоца, овде тужиоца да исплати дуг по кредиту туженог код ... из одлуке о преносу дела имовине друштва, није унета у уговор. Захтев тужиље као прибавиоца за укњижбу права својине на наведеном пословном простору, а по основу цитираног уговора о преносу дела имовине туженог одбијен је решењем РС РГЗ СКН ... од 04.09.2012. године, које је по жалби тужиље и потврђено решењем надлежног министарства од 26.03.2013. године, што је међу странкама неспорно. Привредни суд у Ужицу је 02.04.2012. године донео решење о отварању поступка стечаја над туженим, у ком поступку је тужиља поднела излучни захтев који није прихваћен, те је потом и покренула овај спор. Према налазу вештака грађевинске струке судови су утврдили да је тржишна вредност пословног простора 9.280.000,00 динара, а да је укупни износ који је тужиља уплатила поред 5.000 УСД и 15.000 евра у тренутку куповине пословног простора од „ВВ“ ..., односно на име позајмица за ликвидност и сличних давања

11.485.548,91 динар. Према утврђењу првостепеног суда од наведеног износа позајмице за ликвидност део је враћен тужиљи, тако да је на дан 31.01.2012. године остао дуг у износу од 2.570.722,64 динара, те да је на дан 31.03.2013. године на конту 4290 било 4.414.715,08 динара, када је наведени конто и угашен.

Имајући у виду наведено чињенично стање, првостепени суд закључује да Уговор о преносу дела имовине који је правни основ на који се тужилац позивао као основ стицања наведених непокретности не испуњава обавезну форму предвиђену према Закону о промету непокретности члан 2. тачка 1, јер исти није оверен од стране надлежног суда, већ је уместо овере пред надлежним судом у Ужицу исти оверио други месно надлежни суд, односно суд у Севојну. Стога првостепени суд сматра да није испуњена правна форма уговора на који се тужила позива. Поред наведеног, сматра да не може доћи ни до конвалидације наведеног уговора, с обзиром да тужила није доказала да је предметни пословни простор у њеној државини, односно да је дошло до предаје истог, те да уговор о преносу не садржи битне елементе, као што су висина узајамних престаџија, вредност непокретности, вредност потраживања. Поред наведеног, првостепени суд цени да и према одредбама Закона о привредним друштвима члан друштва са ограниченом одговорношћу, који у време пословне кризе улаже у виду позајмице за ликвидност не може тражити да му се по том основу у случају стечаја друштва пренесе део имовине, већ искључиво може своја права остварити као стечајни поверилац, односно према одредбама новог Закона о привредним друштвима после свих других стечајних поверилаца, као поверилац четвртог исплатног реда с обзиром на повезаност оснивача друштва као зајмодавца и друштва које је као зајмопримац у стечају.

Другостепени суд преиначује одлуку првостепеног суда и утврђује право тужиоцу на искључиво својину на наведеном пословном простору сматрајући да је наведени уговор иако му недостаје форма у погледу овере месно надлежног суда конвалидирао, јер је испуњен у целисти, а није повређено ни право прече куповине, ни принудни пропис, те стога заступајући став да је тужила наведеним улагањима при куповини наведеног пословног простора и каснијим позајмицама и сличним давањима у циљу одржавања ликвидности у целисти испунила своју обавезу исплате купопродајне цене, те да јој је исти пословни простор и предат, утврђује да су испуњени услови за утврђење права својине тужиле на наведеном пословном простору.

Врховни касациони суд не прихвата становиште другостепеног суда у погледу оцене постојања ваљаног правног основа за стицање права својине на спорном пословном простору. Правилно нижестепени судови цене да уговор о преносу својине на спорним непокретностима на тужилу не испуњава услове прописане Законом о промету непокретности за промет непокретности, односно пренос са туженог на тужилу, јер исти не садржи оверу од стране месно надлежног суда. Такав пропуст није неотклоњив и уговор би се могао конвалидирати да су испуњени други законом прописани услови за конвалидацију уговора који не испуњава законом предвиђену форму, а то је да је уговор испуњен у целисти и да није повређено право прече куповине трећих лица, као ни принудни пропис. У конкретном случају међутим, давањем позајмице од стране оснивача друштва привредном друштву које је у пословној кризи, односно давање позајмице у циљу обезбеђења ликвидности друштва, не може се третирати као

испуњење уговора о промету непокретности, односно плаћање цене по уговору који је касније и закључен да би се средства која су дата представила или урачунала у цену преузетих непокретности. Поред наведеног, према одредбама Закона о привредним друштвима, како то правилно констатује првостепени суд, оснивачи, односно повезана лица која улажу у друштво које је у фази пословне кризе уместо да повећава сопствени капитал као добар привредник, не може по наведеном основу стицати непокретности, већ се може у случају стечаја друштва, а што је у конкретној ситуацији случај, с обзиром да је тужени у стечају, наплатити само као стечајни поверилац, односно као поверилац последњег исплатног реда с обзиром да се ради о повезаним лицима која су на наведени начин давали зајмове друштву, а ради обезбеђења његове ликвидности.

Поред наведеног у првостепеном поступку утврђено је да тужилац није доставио доказе да му је наведена непокретност предата у државину и на наведеној чињеници образложеној у првостепеној одлуци заснована је и оцена суда да ни тај услов у погледу испуњења обавезе предаје није извршен, те стога нису испуњени услови за конвалидацију уговора, јер пословни простор није предат у државину, а тужилац није извршио плаћања на име цене, нити се извршена плаћања на име одржавања ликвидности могу третирати као измирење цене по уговору о преносу непокретности. И поред утврђења првостепеног суда да није доказана предаја спорне непокретности, другостепени суд констатује да је неспорно да је наведена непокретност предата тужиоцу, те да је он у државини истог, што је супротно стању у списима, као и самом захтеву тужиоца да му се у стечају призна излучни захтев и преда непокретност у државину. Оцењујући и висину уплаћених средстава у виду позајмице и сличних давања другостепени суд при утврђењу висине уплаћених средстава не узима у обзир и не образлаже и део средстава који је према налазу вештака од примљене позајмице враћен тужиоцу од стране туженог, што је све директно и условило погрешан закључак другостепеног суда да је уговор закључен између странака конвалидирао и да може представљати правни основ за заснивање права својине тужиоца на спорним непокретностима. У јавним књигама је као носилац права својине уписан тужени, па није испуњен ни услов у погледу начина стицања спорних непокретности.

Врховни касациони суд прихвата становиште првостепеног суда уз образложење које се детаљно наводи у погледу висине и природе уложених средстава, као и могућности да се иста с обзиром на одредбе Закона о привредним друштвима сматрају исплатом дела купопродајне цене за уговор који је закључен накнадно, те при чињеници да је утврђено да непокретност није предата тужиоцу, прихвата закључак првостепеног суда да наведени уговор не може конвалидирати, те стога и не може бити основ за тужиочево стицање права својине на наведеним непокретностима.

Из наведених разлога ревизија туженог, која управо указује на чињенице да се наведени уговор није могао конвалидирати, те да нису узета у обзир враћена средства дата по основу позајмице, као и да тужени није предао тужиоцу наведену непокретност у државину из којих разлога је и поднет излучни захтев, као и при чињеници да је у катастар непокретности у ... уписан тужени, те да је захтев тужиоца да се по основу наведеног уговора изврши упис одбијен, је основана, што је и условило одлучивање као у изреци ове одлуке, односно преиначење одлуке Привредног апелационог суда, одбијањем жалбе тужиоца и потврђивањем пресуде

Привредног суда у Ужицу II бр. 528/2013 од 30.03.2015.године, а на основу члана 416. став 1. ЗПП.

**Председник већа-судија,  
др Драгиша Б. Слијепчевић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић