



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 443/2020
28.01.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници тужиоца Стечајна маса Агрокомбинат Суботица, Стари Жедник, Салаш 15, чији је пуномоћник Ненад Вулетић, адвокат у ..., против туженог ИМ Матијевић ДОО Нови Сад, Руменачки пут број 86, чији је пуномоћник Штефанија Пацек, адвокат у ..., ради утврђења и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 381/19 од 14.05.2020. године, у седници већа одржаној 28. јануара 2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, укидају се пресуда Привредног апелационог суда Пж 381/19 од 14.05.2020. године и пресуда Привредног суда у Суботици П 36/2017 од 13.11.2018. године и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни апелациони суд је донео пресуду 4Пж 381/19 дана 14.08.2020. године којом је одбио као неосновану жалбу тужиоца и потврдио пресуду Привредног суда у Суботици П 36/2017 од 13.11.2018. године, те одбио захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Пресудом Привредног суда у Суботици П 36/2017 од 13.11.2018. године је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је апсолутно ништав Уговор о купопродаји покретне и непокретне имовине стечајног дужника Агрокомбинат Суботица АД Стари Жедник, закључен дана 26.01.2012. године оверен пред Основним судом у Суботици под ОвЗ ../12, са Анексом број 1 уговора о купопродаји покретне и непокретне имовине стечајног дужника Агрокомбинат Суботица АД Стари Жедник закљученим 12.03.2012. године и овереним пред Основним судом у Суботици под Ов ../12 од 28.05.2012. године између АД Агрокомбинат Суботица Стари Жедник у стечају, као продавца и ИМ Матијевић ДОО Нови Сад, као купца, и то члан 2. основног уговора у деловима који се односе на непокретности и пренос стварних права на непокретностима одређеним у изреци пресуде под I, у првом ставу, под бројевима од 1. до 19., те да се обавезе тужени да трпи да се те непокретности код надлежне Службе за катастар непокретности упишу на име тужиоца на основу ове пресуде; да се утврди да је апсолутно ништав исти Уговор и Анекс број 1 уговора и то члан 2. основног уговора у деловима који се односе на непокретности и пренос стварних права на непокретностима у изреци пресуде

одређеним под I, у трећем ставу, од редног броја 1. до 5., те члана 1 Анекса уговора у деловима који се односе на непокретности и пренос стварног права на непокретностима одређеним у изреци пресуде у истом ставу, од редног броја 6. до 13. и да се тужени обавезе да тужиоцу исплати новчане износе на име накнаде у новцу услед ништавости одредаба уговора са законском затезном каматом како је то наведено у истом ставу у изреци првостепене пресуде, и обавезан је тужилац да исплати туженом на име накнаде трошкова парничног поступка износ од 748.578,00 динара.

Против наведене другостепене пресуде је тужилац изјавио дозвољену и благовремену ревизију, којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију тужиоца.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20) и одлучио да је основана ревизија тужиоца.

Према утврђеном чињеничном стању на основу ког је донета побијана другостепена пресуда, у току стечајног поступка над АД Агрокомбинат Суботица Стари Жедник - у стечају, дана 02.06.2011. године процењена је имовина стечајног дужника, од стране стечајног управника стечајног дужника, према којој укупна вредност имовине стечајног дужника износи 865.023.145,59 динара, а засебно вредност земљишта, грађевинских објеката и опреме износи 749.267.621,98 динара. Након тога је извршена допуна процене 02.11.2011. године, према којој је за објекте који се налазе на катастарској парцели број .. уписане у лист непокретности .. КО ... утврђена вредност у износу од 9.704.557,06 динара, и за одређене непокретности које се налазе на катастарској парцели број .. уписаној у листу непокретности .. КО ... и непокретност која се налази на парцели број .. – управна зграда број 1, која се води у листу непокретности број .. КО ..., то јест у укупној површини од 2.707,20 м², утврђена је вредност у износу од 4.856.233,73 динара. Дана 07.12.2011. године стечајни управник стечајног дужника је објавио оглас о продаји покретне и непокретне имовине стечајног дужника, како се наводи у образложењу другостепене пресуде – ближе описане у огласу у дневним листовима „Прес“ и „Политика“, и дана 09.12.2011. године у дневном листу „Куир“, који оглас је истакнут и на огласној табли Привредног суда у Суботици, обавештавајући о намери, плану, начину и роковима продаје имовине стечајног дужника одбор поверилаца, председника скупштине и стечајног судију обавештењем од 06.12.2011. године. На оглас се јавио тужени као купац, који је након спроведеног јавног надметања понудио највећу купопродајну цену прихватањем почетне цене за покретне и непокретне ствари које су биле објављене у огласу. Утврђено је да је коначна продајна цена постигнута у поступку јавног надметања у износу од 763.828.412,77 динара, од стране туженог. Дана 26.01.2012. године је закључен уговор о купопродаји покретне и непокретне имовине стечајног дужника. Обавештени су стечајни судија, одбор поверилаца, Агенција за лиценцирање стечајних управника Београд и повериоци који имају обезбеђено потраживање на имовини која је продата, обавештењем о извршеној продаји од 26.01.2012. године.

Након обавештења о извршеној продаји, дана 12.03.2012. године је закључен Анекс број 1 уговора о купопродаји покретне и непокретне имовине стечајног дужника, којим је извршена допуна основног уговора прецизирањем и ближим

Утврђено је да парцеле број .., .. које су уписане у ЛН бр .. КО ..., на које се односи члан 2. основног уговора, те парцеле број .. и .. уписане у ЗК бр .. КО ... (сада лист непокретности број .. КО ...), парцела број .. уписана у листу непокретности број .. КО ..., парцела број .. уписана у ЗК бр .. КО ... (сада у листу непокретности број .. КО ...), као ни парцела број .. на којој је заједно са парцелом број .. решењем РГЗ Суботица извршена деоба тако што су од катастарских парцела број .. и број .. формиране катастарске парцеле .., .., .., .., .. и .. на које се односе члан 2 основног уговора и члан 1 Анекса уговора – нису биле предмет процене од 02.06.2011. године, нити допуне процене од 02.11.2011. године заједно са објектима који се налазе на њима, ближе описаним тужбеним захтевом, што је разлог због којег тужилац тражи утврђење ништавости дела Уговора о купопродаји покретне и непокретне имовине стечајног дужника од 26.01.2012. године са Анексом број 1 од 12.03.2012. године. Одређене парцеле из Анекса уговора: број .., број .., број .. биле су предмет допунске процене. Утврђено је на којим парцелама из основног уговора о купопродаји је била уписана друштвена својина и корисник стечајни дужник, да је на парцели број .. у КО ..., сада парцела .., на становима претежно уписана својина физичких лица, да је парцела .. са објектом у државној својини Републике Србије, корисник је тужени, као и парцела .. КО ..., које две парцеле нису биле предмет процене. Стан број .. на парцели број .. из Анекса уговора, за коју је утврђено да није процењена, тужени је продао трећем лицу, а овај четвртот сада уписаном титулару. Тужени је продао и зграду број 1 на парцели .., као и парцелу број .. са зградама од 1 до 26 које нису биле у допунској процени, а за које непокретности тужилац тужбеним захтевом тражи исплату накнаде у новцу.

На основу тако утврђеног чињеничног стања је првостепени суд закључио да су парцеле које нису биле предмет процене биле предмет јавног надметања у стечајном поступку, у ком су учесницима стајала на располагању правна средства чијом применом су могли отклонити евентуалне пропусте, непосредно пре закључења спорних уговора, која правна средства нису била коришћена од стране стечајног дужника и његових органа, нити других учесника поступка, због чега је тужбени захтев неоснован. Првостепени суд сматра да је и накнадно закључење Анекса број 1 уговора било подложно контроли кроз жалбу на решење о главној деоби Ст ./2011 од 20.04.2012. године, која жалба је такође изостала. Због тога, налази да се тужбом за

утврђење ништавости не може оспоравати Уговор о купопродаји, нити Анекс, па ни са разлога што наведене непокретности, парцеле са објектима, нису биле предмет процене пре закључења уговора по спроведеном јавном надметању, с обзиром да се правна средства за оспоравање закључених уговора исцрпљују у поступку стечаја, независно од разлога оспоравања.

Другостепени суд сматра правилном првостепену пресуду, позивом на одредбе Закона о стечају („Службени гласник РС“ бр 104/2009) и закључује да уговор који је у стечајном поступку закључен не представља правни основ стицања права својине од стране купца на купљеној имовини. Стечајни судија решењем констатује да је продаја извршена и налаже по правноснажности решења одговарајућем регистру упис права својине, односно других права стечених продајом, из чега следи да продаја имовине стечајног дужника није утемељена на уговору, већ на правноснажном решењу стечајног судије, те да се у том смислу извршена продаја имовине не може оспоравати покретањем парничног поступка за утврђење ништавости закљученог уговора о продаји. Осим тога, другостепени суд, као и првостепени, сматра да учесници у поступку имају могућност оспоравања законитости продаје имовине стечајног дужника према правилима стечајног поступка, изјављивањем жалбе на решење стечајног судије, што је и правни пут којим би тужиоцу било омогућено одлучивање о спорностима поводом правилности конкретне продаје. Стога другостепени суд оцењује да је првостепени суд правилно одбио да прихвати наводе тужиоца да су уговор о купопродаји и анекс уговора у предметном побијаном делу ништави. Зато сматра да нема места ни захтеву за накнаду вредности непокретности. За разлику од првостепеног суда, другостепени суд није навео које конкретно правно средство је у стечајном поступку било на располагању стечајном дужнику за побијање конкретних располагања.

Ревизијски суд указује на следеће.

Стечајни поступак над АД Агрокомбинат Суботица Стари Жедник је вођен по одредбама Закона о стечајном поступку („Службени гласник РС“ бр 84/2004 и 85/2005 – др закон), с обзиром да је стечајни поступак отворен 29.10.2004. године. У том поступку је вршена продаја имовине из стечајне масе. Дана 07.12.2011. године је стечајни управник објавио оглас о продаји покретне и непокретне имовине стечајног дужника. Дан раније је стечајни управник обавестио стечајног дужника, одбор повериоца, повериоце који имају обезбеђено потраживање на имовини која се продаје, и стечајног судију, о намери, плану, начину и роковима продаје имовине у износу од 763.828.412,77 динара, што је мање од укупно процењене вредности имовине стечајног дужника и одговара засебној вредности земљишта, грађевинских објеката и опреме према процени од 02.06.2011. године и допуни процене од 02.11.2011. године. Садржину огласа објављеног у дневним листовима „Политика“, „Прес“ и „Куир“ првостепени суд је утврдио, на начин да су непокретности описно одређене, земљиште према месту и укупној површини, али није расправљено да ли су објављеним огласом обухваћене непокретности из тужбеног захтева, на које се односе пре свега одредбе Анекса, којим су допуњене одредбе основног уговора из члана 2. став 2.

Према одредбама члана 111. Закона о стечајном поступку пре продаје имовине стечајни управник је дужан да стечајном дужнику и другим наведеним лицима достави обавештење о намери, плану продаје, начину продаје и роковима продаје, најкасније 30 дана пре предложеног датума јавног надметања. То обавештење мора да

садржи детаљан опис имовине, почетну цену и услове под којима ће се извршити јавно надметање. У ситуацији када је Анексом уговора од 12.03.2012. године допуњен основни уговор у погледу непокретности на које се уговор односи, а које нису процењене ни основном и допунском проценом, требало је расправити да ли је о тој продаји непокретности на које се односи Анекс, а не и основни уговор, стечајни дужник био обавештен пре јавног надметања, да ли су те непокретности оглашене за продају јавним надметањем, и да ли је у вези са њима спроведено јавно надметање. Уочљиво је да се у Анексу уговора од 12.03.2012. године одређује да су непокретности по том анексу без вредности, односно да је њихова вредност садржана у купопродајној вредности непокретне и покретне имовине у члану 2. став 4. и 5. основног уговора, а да супротно томе Анекс садржи непокретности које нису обухваћене чланом 2 став 2 основног уговора, већ се Анексом та одредба уговора допуњује. Према одредби члана 111. став 6. Закона о стечајном поступку, стечајни дужник може поднети приговор на предложену продају, о ком приговору одлучује стечајни судија и који приговор не задржава продају, осим ако стечајни судија не одлучи другачије. На овај начин је одређено правно средство којим се у оквиру стечајног поступка од стране стечајног дужника може интервенисати у погледу намеравања продаје имовине стечајног дужника. Дакле, стечајни дужник је овлашћен да поднесе приговор пре реализације продаје, којим приговара по садржини обавештавања о намери продаје одређених ствари. Ако је изостало обавештавање стечајног дужника о намери продаје конкретних непокретности, чија продаја није ни оглашена, и које нису ни процењене, те њихова вредност није садржана у оглашеној цени као почетној у поступку јавног надметања, тада се не може прихватити закључак да је стечајни дужник као учесник у стечајном поступку био информисан и реално могао да изврши контролу продаје поводом стечајног поступка.

Јавна продаја је одржана 18.01.2012. године. Ако предмет јавне продаје, према обавештењу о намери, плану продаје, начину продаје и роковима, и према огласу о продаји од 07.12.2011. године, нису биле ове непокретности којима је Анекс број 1 од 28.05.2012. допунио основни уговор, тада се не може говорити о продаји непокретности јавним надметањем, већ о продаји непосредном погодбом између стечајног управника и овде туженог као купца, на шта ревидент указује. О таквој продаји према утврђеном чињеничном стању стечајни управник није обавестио стечајног дужника.

По становишту ревизијског суда наведене чињенице биле би од значаја за закључак да ли је отуђење предметних непокретности туженом извршено на основу уговора о продаји непокретности закљученим јавним надметањем, или непосредном погодбом. Друго, да ли је продаја извршена у стечајном поступку, или се не може говорити да је суштински продаја извршена у оквиру стечајног поступка. Уколико се испостави да предмет обавештавања о намери, плану продаје, начину продаје и роковима, предмет огласа о продаји од 07.12.2011. године, као ни предмет процене, нису биле оне непокретности о којима је потом закључен Анекс уговора, тада би се могло закључити да је ток стечајног поступка злонамерно, несавесним поступањем стечајног управника и купца, коме је оглас о продаји непокретности био предочен, искориштен да дође до отуђења, мимо законског поступка и оне имовине, чија продаја није оглашена, нити су о њој обавештени учесници у поступку. Од тога даље зависи и питање да ли се у парничном поступку може побијати ваљаност уговора и Анекса, који су основ таквог отуђења, и даље, да ли су уговор и Анекс у оспореном делу ништави, у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима.

Дакле, има основа праву тужиоца да у парници побија уговор, и делимично, у мери у којој је закључен изван поступка стечаја, на начин како је напред изложено.

Уколико се утврди да су уговори произвели правно дејство, а закључени уз евентуалне неправилности на које тужилац указује, тада би било места обавези туженог да накнади вредност непокретности која је стекао из имовине стечајног дужника без плаћања продајне цене. Добијена цена у поступку јавног надметања не мора одговарати тржишној вредности, али само када је цена постигнута на јавној лицитацији у законито спроведеном стечајном поступку. У противном, ако није законито спроведен поступак јавног надметања, у смислу да имовина која је била изложена продаји није оглашена за продају нити је процењена њена вредност, нити је стечајни дужник на то могао да утиче, тада може бити основа захтеву стечајне масе да се обавезе купаца да надокнади вредност имовине стечене таквом продајом.

То су разлози због којих је ревизијски суд укинуо и другостепену и првостепену пресуду, јер су засноване на непотпуно утврђеном чињеничном стању, о начину и поступку закључивања уговора и анекса у побијаном делу, што је последица погрешне примене материјалног права, релевантних одредаба Закона о стечајном поступку о продаји имовине стечајног дужника у стечајном поступку и правима стечајног дужника поводом тога, и о последицама отуђења мимо законом предвиђеног поступка. На основу потпуно утврђених чињеница на које је напред указано, судови ће бити у прилици да одлуче да ли постоје основи за ништавост предметних уговора у оспореном делу и какве су последице тога, и да сходно томе одлуче о тужбеном захтеву и о трошковима целог поступка.

Одлука је донета на основу одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић