UK | RS Reform assistance to Serbia
Подршка реформама у Србији

Агенција за Лиценцирање Стечајних Управника

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ПРИВРЕДЕ

WORLD BANK GROUP
Finance & Markets

ОДНОС СТЕЧАЈНОГ ПОСТУПКА И ПОСТУПКА ИЗВРШЕЊА РАДИ НАМИРЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

Јасминка Обућина
В.ф. председника Привредног апелационог суда

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Confederation

Federal Departement of Economic Affairs,
Education and Research EAER
State Secretariat for Economic Affairs SECO

Uz podršku Švajcarskog sekretarijata za ekonomske poslove SECO

НАПЛАТА ПОТРАЖИВАЊА

- Извршни поступак – индивидуално намирење
- Стечајни поступак – колективно намирење

СТЕЧАЈНИ ПОСТУПАК

- Претходни стечајни поступак
- Стечајни поступак након отварања стечаја

МЕРЕ ОБЕЗБЕЂЕЊА У ПРЕТХОДНОМ СТЕЧАЈНОМ ПОСТУПКУ

Стечајни судија може изрећи једну или више мера из става 1. овог члана, и то:

1) именовати привременог стечајног управника који ће преузети сва или део овлашћења органа стечајног дужника;

2) забранити исплате са рачуна стечајног дужника без сагласности стечајног судије или привременог стечајног управника;

3) забранити располагање имовином стечајног дужника или одредити да стечајни дужник може располагати својом имовином само уз претходно прибављену сагласност стечајног судије или привременог стечајног управника;

4) забранити или привремено одложити спровођење извршења према стечајном дужнику, укључујући и забрану или привремено одлагање које се односи на остваривање права разлучних и заложних поверилаца.

ОДРЕЂИВАЊА МЕРА ОБЕЗБЕЂЕЊА

- На захтев подносиоца предлога
- Суд по службеној дужности

УСЛОВИ ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ МЕРА ОБЕЗБЕЂЕЊА

- Постојање опасности отуђења имовине
- Постојање опасности од уништења документације

ЦИЉ МЕРА ОБЕЗБЕЂЕЊА

- Спречавање промене имовинског положаја стечајног дужника
- Спречавање уништавања пословне документације

ТРАЈАЊЕ МЕРА ОБЕЗБЕЂЕЊА

- Најдуже до окончања претходног стечајног поступка
- До укидања од стране стечајног судије

УКИДАЊЕ МЕРА ОБЕЗБЕЂЕЊА ИЗ ЧЛАНА 62. СТАВ 2. ТАЧКА 4. ЗАКОНА О СТЕЧАЈУ

Стечајни судија може укинути мере обезбеђења у односу на разлучне повериоце ако:

1) стечајни дужник или стечајни управник нису на адекватан начин заштитили предметну имовину која је предмет разлучног права тако да је њена безбедност изложена ризику;

2) се вредност предметне имовине смањује, а нема друге могућности да се обезбеди примерена и ефикасна заштита од смањења вредности имовине.

ОБАВЕЗНО УКИДАЊЕ МЕРЕ ОБЕЗБЕЂЕЊА

Стечајни судија увек укида меру обезбеђења из члана 62. став 2. тачка 4. Закона о стечају:

1. Писани захтев разлучног повериоца

2. Процена вредности имовине:
   - сачињена од овлашћеног стручног лица
   - не старија од годину дана пре отварања стечаја

3. Вредност имовине мања од износа обезбеђеног потраживања

4. Имовина није од кључног значаја за реорганизацију

ИЗВРШЕЊЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ

- Забележба решења о извршењу у катастру непокретности
- Процена вредности непокретности
- Продаја непокретности
- Намирење извршног повериоца

ПРОДАЈА ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ

- Закључак о утврђивању вредности
- Закључак о продаји
- Закључак о додељивању непокретности
- Закључак о предаји непокретности
- Закључак о намирењу

ПРОДАЈА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ

- Закључак о утврђивању вредности
- Споразум о продаји непокретности непосредном погодбом
- Закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странка
- Уговор о продаји непокретности непосредном погодбом споразумом странака
- Закључак о додељивању непокретности
- Закључак о предаји непокретности

ПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПО ИЗБОРУ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА

- Избор извршног повериоца
- Закључак о продаји
- Уговор о продаји
- Закључак о додељивању непокретности
- Закључак о предаји

НАМИРЕЊЕ ПРЕНОСОМ ПРАВА СВОЈИНЕ

- Закључак о преносу права својине
- Закључак о предаји непокретности

ОДНОС ЗАКЉУЧКА О ПРЕДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ И МЕРЕ ОБЕЗБЕЂЕЊА ИЗ ЧЛАНА 62. СТАВ 2. ТАЧКА 4. ЗАКОНА О СТЕЧАЈУ:

1. НА КУПЦА:

Уколико је јавни извршитељ донео закључак о предаји непокретности купцу, мера обезбеђења из члана 62. став 2. тачка 4. Закона о стечају, не може спречити купца да своје право својине упише у катастар непокретности.

Ово из разлога што је купац, који је претходно положио цену, постао власник ствари доношењем закључка о предаји непокретности, па упис у катастар непокретности, како је већ речено, има само декларативан карактер.

У случају отварања стечајног поступка над извршним дужником, купац који је као такав одређен закључком о предаји непокретности, са успехом може остварити своје излучно право у односу на непокретност која је била предмет предаје, уколико је стечајни управник исту унео у стечајну масу.

Уколико је мера обезбеђења одређена пре доношења закључка о предаји непокретности купцу, купац који је делимично или у целости уплатио купопродајну цену непокретности, у случају отварања стечајног поступка над извршним дужником, може остварити повраћај уплаћене купопродајне цене (делимичне или у целости) у стечајном поступку, као поверилац стечајне масе.

Стечајни управник стечајног дужника има обавезу да уплаћену купопродајну цену, коју је јавни извршитељ дужан да пренесе са свог текућег рачуна на текући рачун стечајног дужника, исплати купцу као обавезу стечајне масе применом члана 104. Закона о стечају.

Из наведеног јасно произилази и обавеза јавног извршитеља да сва новчана средства која је примио након продаје имовине дужника, пренесе на текући рачун стечајног дужника.

ОДНОС МЕРЕ ОБЕЗБЕЂЕЊА ИЗ ЧЛАНА 62. СТАВ 2. ТАЧКА 4. ЗАКОНА О СТЕЧАЈУ НА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА

Извршни поверилац у стечају као:

- стечајни поверилац
- разлучни поверилац
- поверилац стечајне масе

МОРАТОРИЈУМ

- Члан 93. став 1. Закона о стечају
- Забрана извршења и намирења из имовине стечајног дужника

ПОСЛЕДИЦЕ ОТВАРАЊА СТЕЧАЈНОГ ПОСТУПКА НА ИЗВРШНИ ПОСТУПАК

- Обустава извршног поступка
- Прекид извршног поступка

УСЛОВИ ЗА ОСТВАРИВАЊЕ РАЗЛУЧНОГ ПРАВА

1. Да се предмет обезбеђења налази у стечајној маси стечајног дужника
2. Да је разлучно право пуноважно
3. Да разлучно право и потраживање постоје у моменту отварања стечајног поступка

ЗАСНИВАЊЕ РАЗЛУЧНОГ ПРАВА

Разлучна права се заснивају на:

1. заложним правима,
2. на праву ретенције,
3. на праву првенства намирења.

ПОЈАМ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА

Заложно право је стварно право на основу којег поверилац – њен титулар може да тражи намирење из ствари на коју се односи у случају да тражбина коју залога обезбеђује не буде исплаћена у року.

КОНСТИТУИСАЊЕ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА

Заложно право се конституише:

- на непокретностима (хипотека),

- на покретним стварима и

- на правима.

ПРАВНИ ОСНОВ КОНСТИТУИСАЊА ЗАЛОЖНОГ ПРАВА

Правни основ конституисања заложног права је:

- правни посао,

- судска одлука или

- закон.

ЗАСНИВАЊЕ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА

Заложно право се заснива:

- предајом,

- или уписом у одговарајући регистар

НАЈЗНАЧАЈНИЈА ЗАЛОЖНА ПРАВА

Најзначајнија заложна права су:

- хипотека,
- регистрована залога,
- ручна залога,
- законска заложна права.

ПРОПИСИ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈУ ЗАЛОЖНА ПРАВА

- Закон о хипотеци („Службеном гласнику РС“ бр. 115/2005, 60/2015 и 83/2015)
- Закон о заложном праву на покретним стварима уписаним у регистар („Службени гласник РС“, бр. 57/2003, 61/2005, 64/2006-испр. и 99/2011-др. закон)

На правне односе који нису уређени Законом о заложном праву на покретним стварима уписаним у регистар примењују се прописи којима се уређују облигациони и својинскоправни односи и други прописи.

Залога на покретним стварима – ручна залога уређена је Законом о облигационим односима.

ПРЕДМЕТ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА ПРЕМА ЗАКОНУ О ЗАЛОЖНОМ ПРАВУ НА ПОКРЕТНИМ СТВАРИМА УПИСАНИМ У РЕГИСТАР

1. покретне ствари,
2. потраживања,
3. друга имовинска права којима и њихово ималац може располагати,
4. сувласнички удео покретне ствари,
5. збир покретних ствари,
6. идеални део имовинских права,
7. будуће ствари и права,
8. права интелектуалне својине.

СТВАРИ И ПРАВА НА КОЈЕ СЕ НЕ ПРИМЕЊУЈЕ ЗАКОН О ЗАЛОЖНОМ ПРАВУ НА ПОКРЕТНИМ СТВАРИМА

1. Залога бродова и ваздухоплова, за које су установљени регистри према посебним прописима

2. Залога хартија од вредности за које је установљен регистар према посебним прописима у који се уписују права трећих лица на хартијама од вредности.

ДЕФИНИЦИЈА ХИПОТЕКЕ

ХИПОТЕКА је заложно право на непокретности, која овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг од доспелости захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца, без обзира на то у чијој својини се непокретност налази.

ПРЕДМЕТ ХИПОТЕКЕ

1. непокретна ствар (право својине на земљишту, грађевинском објекту и сл.),
2. део покретне ствари, у складу са одлуком о деоби,
3. сусвојински део у непокретној ствари,
4. посебни део зграде на којем постоји право својине, односно друго право које садржи право располагања (стан, пословне просторије, гаража, гаражно место и др.),
5. право на земљиште које садржи овлашћење слободног правног располагања, а нарочито право грађења, право пречe градње или располагања у државној, односно друштвеној својини,
6. објекат у изградњи - као посебан део објекта у изградњи (стан, пословне просторије, гаража и др.), без обзира на то да ли је већ изграђен, под условом да је издато правноснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се уређује изградња објекта.

ОСНОВИ НАСТАНКА ХИПОТЕКЕ

1. Уговор или судско поравнање (уговорна хипотека);
2. Заложна изјава (једнострана хипотека);
3. Закон (законска хипотека) и
4. Судска одлука (судска хипотека).

НАЧИН СТИЦАЊА ХИПОТЕКЕ

Хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности.

КОНСТИТУТИВНОСТ УПИСА

Хипотека, као и својина и друга стварна права на непокретности, стиче се, преноси и ограничава уписом у катастар непокретности.

УГОВОР О ХИПОТЕЦИ

1. Закључује се у облику јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.
2. Закључује га власник или друго лице које има право располагања, као и инвеститор и купац објекта у изградњи или посебног дела објекта у изградњи, а у смислу члана 3. Закона о хипотеци.

ОБАВЕЗНИ ЕЛЕМЕНТИ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ

Уговор о хипотеци садржи нарочито:

1) Име и презиме, пребивалиште или боравиште, односно пословно име и седиште повериоца, залогодавца, као и дужника, ако су то различита лица.

ЗАЛОЖНА ИЗЈАВА – ЈЕДНОСТРАНА ХИПОТЕКА (ПОЈАМ)

Заложна изјава је исправа сачињена од стране власника непокретности којом се власник једнострано обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања на начин прописан законом.

Заложна изјава по форми и садржини одговара уговору о хипотеци.

ЗАЛОЖНА ИЗЈАВА И УГОВОР О ХИПОТЕЦИ КАО ИЗВРШНЕ ИСПРАВЕ

Заложна изјава и уговор о хипотеци који су закључени у форми јавнобележничког записа и садрже елементе прописане чланом 15. став 3. Закона о хипотеци су извршне исправе, на основу којих се у регистар непокретности уписује „извршна вансудска хипотека“, а по основу ког уписа се спроводи вансудски поступак намирења.

ПРЕСТАНАК ХИПОТЕКЕ

Хипотека престаје исписом из регистра непокретности у који је била уписана.

ОСНОВИ ЗА ИСПИС ХИПОТЕКЕ

1. када предмет хипотеке пропадне у целости
2. експропријацијом,
3. по извршеној судској јавној продаји,
4. на основу вансудске продаје,
5. конфузијом и консолидацијом,
6. одрицањем од хипотеке и
7. амортизацијом обезбеђеног потраживања.

ПРАВО РЕТЕНЦИЈЕ

(ЧЛАН 286-289. ЗАКОНА О ОБЛИГАЦИОНИМ ОДНОСИМА)

ПОЈАМ ПРАВА РЕТЕНЦИЈЕ

Право ретенције (задржавања, задржања, придржаја) је право повериоца у чијим рукама се налази нека дужникова ствар да је задржи, све док му не буде намирено потраживање или дато одговарајуће обезбеђење, као и да намири своје потраживање из њене вредности. Поверилац који има право ретенције значи има право да се намири из вредности задржане ствари као заложни поверилац, што му у стечају даје статус разлучног повериоца.

ЗАКОН О ОБЛИГАЦИОНИМ ОДНОСИМА

- Уговор о делу (посленик)
- Уговор о превозу (превозилац)
- Уговор о комисиону (комисионар)
- Уговор о ускладиштењу (складиштар)
- Уговор о отпремању (шпедиција) – (отпремник)
- Уговор о налогу (налогопримац)
- Уговор о трговинском заступању (заступник)
- Уговор о залози (залогопримац)
- ...

РАЗЛУЧНА ПРАВА СТЕЧЕНА У ПОСТУПКУ ПРИНУДНОГ ИЗВРШЕЊА

Разлучни повериоци су и повериоци који имају право намирења на стварима и правима о којима се воде јавне књиге или регистри и имају право на првенствено намирење из средстава остварених продајом имовине, односно наплате потраживања на којој су стекли ово право.

Ова права се стичу на основу одлуке суда или јавног извршитеља.

Разлучна права стечена извршењем или обезбеђењем за последњих 60 дана пре дана отварања стечајног поступка ради принудног намирења или обезбеђења престају да важе и такви повериоци нису разлучни повериоци.

Наведена одредба Закона о стечају не односи се на сва разлучна права стечена 60 дана пре отварања стечајног поступка, већ само на разлучна права која су стечена у поступку принудног намирења или обезбеђења.

ХВАЛА НА ПАЖЊИ!

ПИТАЊА ???