1. **Последице примене Закона о озакоњење објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/2015 и 83/2018) на уновчење имовине стечајног дужника у складу са одредбама Закона о стечају ("Сл. гласник РС", бр. 104/2009, 99/2011 - др. закон, 71/2012 - одлука УС, 83/2014, 113/2017, 44/2018 и 95/2018)**

На основу одредбе члана 133 став 13 Закона о стечају, када купац исплати цену, на купца се преноси право својине на купљеној имовини без обзира на раније уписе и без терета, и без било каквих 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. Стечајни судија ће решењем констатовати да је продаја извршена и наложити, по правносважности решења, одговарајућем регистру упис права својине и брисање терета насталих пре извршене продаје, односно упис другах права стечених продајом. Наведено решење се објављује 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.

Из наведеног јасно следи да Закон о стечају прописује да је стечајни судија дужан да донесе судску одлуку о извршеној продаји на основу које купац имовине стечајног дужника стиче право својине на купљеној имовини изворно. тј. оригинарним путем, односно своје прево не црпи односно не деривира из права претходника.

Одредбе члана 133 став 13 Закона о стечају не прописује обавезу стечајног управника да уз продајну документацију и доказе о исплати цене, достави уговор о купопродаји који је оверен односно солемнизован код надлежног јавног бележника.

Ово и из разлога што је основ уписа права својине купца судско решење, а не уговор о купопродаји који би морао бити оверен односно солемнизован код надлежног јавног бележника у смислу одредбе члана 4 Закона о промету непокретности.

Наведено правно схватање се поред законских одредби заснива и на правном схватању Привредно апелационог суда заузет у већем броју одлука.

Описано се односило и на објекте који су предмет озакоњења у складу са одредбама Закона о озакоњењу објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2015).

Стечајни управник је прибављао уверење органа надлежног за озакоњење да је за објекат који је предмет продаје у стечајном поступку покренут поступак озакоњења који је још увек није окончан. Након продаје спроведене у складу са Законом о стечају, купац се на основу Решења о констатацији продаје донетим у складу са одредбама из члана 133 став 13 Закона о стечају у поступку озакоњења легитимисао као нови власник и ступао на место стечајног дужника као дотадашњег власника.

Ово се смислу чл. 6 Закона о озакоњењу објеката, односи на све објекте за које је поднет захтев за легализацију до 29. јануара 2014. године и који су видљиви на сателитском снимку територије Републике Србије из 2015. године, односно и објекте за који није поднет захтев за легализацију у складу са раније важећим законом којим је била уређена легализација објеката, а који су видљиви на сателитском снимку територије Републике Србије из 2015. године, за који је надлежни грађевински инспектор донео решење о рушењу, у складу са одредбама Закона о озакоњењу објеката ("Службени гласник РС", број 96/15).

Међутим, чланом 28 Законом о изменама и допунама Закона о озакоњењу објеката ("Сл. гласник РС", бр. 83/2018) са почетком примене од 06.новембра 2018 године, прописано је да је надлежни орган за озакоњење дужан да у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог Закона, за све објекте који су у поступку озакоњења по службеној дужности достави органу надлежном за послове државног премера и катастра потврду да је објекат у поступку озакоњења, а у циљу уписа забране отуђења за те објекте у виду забележбе**.**

Из наведеног разлога, у пракси се поставило питање да ли објекти који су у поступку озакоњења могу бити предмет продаје у складу са одредбама Закона о стечају.

Сматрамо да могу из разлога што је одредба из чл. 28 Законом о изменама и допунама Закона о озакоњењу објеката ("Сл. гласник РС", бр. 83/2018) у директној супротности са циљем и основним начелима стечајног поступка, као што су начело економичности из чл. 5, начелом императивности из члана 7 и начелом хитности из чл. 8 Закона о стечају, као и дужности стечајног управника из чл. 27 став 1 тачка 13 Закона о стечају да уновчи ствари и права стечајног дужника, у складу са Законом о стечају.

Изнету тезу потврђује и свакодневна пракса која се одвија након ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о озакоњењу објеката ("Сл. гласник РС", бр. 83/2018) приликом промета објекта који су у поступку озакоњења мимо Закона о стечају, односно на основу солемизованих уговора о промету непокретности од стране надлежног јавног бележника.

Наиме, Јавнобележничка комора је јавним саопштењем од 04. септембра 2018. године навела да су јавни бележници у обавези, по Закону о промету непокретности, да упозоре грађане уколико утврде да је предмет купопродајног уговора непокретност без употребне дозволе или у поступку легализације, али да су исто тако у обавези да такав уговор овере уколико се уговорне стране томе не противе, као и да ће уколико евентуално дође до измене Закона о промету непокретности, јавни бележници ће поступати на начин и у складу са тим изменама.

Наведни промет промет објекта који су у поступку озакоњења одвија се на основу данас важећег члана 4а Закона о промету непокретностима ("Сл. гласник РС", бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015) којим је прописано да је јавни бележник дужан да, уколико утврди да је предмет уговора о промету непокретности објекат или посебан део зграде за који није издата употребна дозвола или у погледу кога је у току поступак легализације, о томе упозори уговорнике и да о томе унесе упозорење у складу са правилима којима је уређена јавнобележничка делатност, а да ће одбити да предузме тражену службену радњу само уколико се уговорници противе уношењу упозорења.

Дакле, овим Законом прописано је да је јавни бележник овлашћен да одбије оверу уговора о продаји непокретности једино ако се уговорне стране противе уношењу упозорења у уговор. Уколико уговорне стране пристају да се такво упозорење унесе, јавни бележник не може да одбије да овери уговор.

Из наведених разлога, сматрамо да најновије измене поступка озакоњења објекта не треба да представљају правну сметњу досадашњој пракси продаји објекта који су предмет озакоњења, односно сматрамо да би стечајни судија у смислу чл. 133 чл. 13 Закона о стечају и даље требало да донесе решење о извршеној продаји на основу које купац имовине стечајног дужника стиче право својине на купљеној имовини.

Сматрам да би у продајној документацији и огласу о продаји требало да стоји јасна напомена да куповина непокретности без одобрења за изградњу не може имати утицај на статус објекта као бесправно подигнутог и без укњижбе права својине, односно купац ће имати сва права која припада власнику грађевинског објекта до озакоњења или рушења истог на основу одлуке надлежног органа.

1. **Последице примене Закона о враћању одузете имовине и обештећењу ("сл. гласник рс", бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014, 88/2015 - одлука ус и 95/2018) на уновчење имовине стечајног дужника у складу са одредбама Закона о стечају ("Сл. гласник РС", бр. 104/2009, 99/2011 - др. закон, 71/2012 - одлука УС, 83/2014, 113/2017, 44/2018 и 95/2018)**

Закон о враћању одузете имовине и обештећењу је управни поступак враћања одузете имовине и обештећења за одузету имовину.

Предмет денационализације је имовина под којом се подразумевају одузете покретне и непокретне ствари, као и одузета предузећа од њихових власника у периоду од 9. марта 1945. године, применом прописа који су таксативно побројани у члану 2. наведеног закона. Реч је о различитим облицима одузимања, међу којима је најбројнији, свакако, била национализација, затим конфискација, секвестар, аграрна реформа и колонизација, експропријација…

Обзиром да је законом Законом о враћању одузете имовине и обештећењу прописан преклузиван рок од две године за подношење захтева за реституцију, рачунајући од дана објављивања јавног позива на сајту Министарства финансија, данас код Агенције за реституцију постоји прецизна евиденција о свим поднетим захтевима, односно подносиоцима и имовину на коју се односе, као и решеним захтевима, због чега препоручујемо стечајним управницима да се писаним путем обрати Агенцији за реституцију ради провере да ли је у односу на имовину стечајног дужника поднет захтев за реституцију.

Уколико јесте, стечајни дужник на основу члана 9 у вези члана 39 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу као обвезник враћања или као лице које има правни интерес има право да учествује у поступку пред Агенцијом за реституцијом, и истиче све чињеничне и правне разлоге везано за заштиту интереса стечајног дужника у наведеном управном поступку, посебно водећи рачуна да Закон о враћању одузете имовине и обештећењу прописује посебна правила враћања пољопривредног, шумског, грађевинског земљишта, затим код враћања стамбених зграда и станова, пословних објеката и просторија итд, да ли је на земљишту изграђен објекат и да ли је тај објекат предмет враћања, да ли је у току поступак легализације односно озакоњења или рехабилитације, да ли је дошло до увећања објекта дограђивањем или надзиђивањем, те да ли је подносилац захтева у међувремену обештећен, јер се од 1990 у Републици Србији спроводила делимична денационализација када је враћена имовина сељацима, задругама и верским организацијама, начин на који је стечајни дужник стекао одређено право на подржављеној имовини….

За стечајни поступак су од значаја одредбе чл. 62 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу које прописује да од ступања на снагу овог закона, имовина која је одузета бившим власницима, а за коју је поднета пријава у складу са Законом о пријављивању и евидентирању одузете имовине ("Службени гласник РС", број 45/05), а по одредбама овог закона може бити враћена, не може бити предмет отуђивања, хипотеке или залоге, до правноснажног окончања поступка по захтеву за враћање, као и да је акт отуђења и оптерећења имовине који је супротан одредбама овог члана ништав.

Основни облици денационализације су враћање имовине у натуралном облику, који облик представља основни вид и спроводи се увек када је то могуће, и враћање у облику накнаде у новцу (обештећења) када враћање у натури није могуће.

Како је Република Србија једини обвезник исплате накнаде у новцу, за стечајни поступак су од значаја одредбе које регулишу поступак враћање имовине у натуралном облику. Наведено са разлога што поред Републике Србије, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, обвезници могу бити ипривредно друштво или друго правно лице чији је оснивач држава, покрајина или јединица локалне самоуправе, као и правна лица чији оснивач није неки од субјеката јавне својине - привредно друштво са већинским друштвеним капиталом и задруга, чак и ако су у поступку стечаја или ликвидације, ако су на дан ступања Закона на снагу власници, држаоци или носиоци права коришћења или располагања на подржављеној имовини.

Основни услов за враћање у натури јесте да се ствар налази у јавној својини Републике, покрајине или јединице локалне самоуправе или да је још увек у државној својини, друштвеној или задружној својини, на дан ступања Закона на снагу.

За стечајни поступак је од значаја да се не враћају добра која су у приватној својини, тј. у својини привредних друштава и других правних лица.

Не враћају се у натури ни добра која су у друштвеној или задружној својини, а која је ималац стекао уз накнаду.

Ако су добра у друштвеној или задружној својини стечена без накнаде (доброчино, бестеретно) она могу бити предмет враћања под општим условима који важе за враћање.

Ако је реч о непокретности, правило је да враћају у натури све непокретности, осим оних за које је Законом предвиђено да се не враћају. Ако није могуће враћање непокретности у целости, вратиће се део непокретности за који је враћања могуће, док ће се за остатак дати накнада у новцу. То се нарочито односи на непокретности које су "увећане" (дограђене или надзидане у складу са законом), тако да је дошло до увећања бруто површине.

За стечајни поступак је од значаја да се у складу са чланом 18 Законом о враћању одузете имовине и обештећењу, не враћају се ни у својину ни у државину непокретности које на дан ступања на снагу овог закона имају следећу намену, односно статус:

тачка 5) непокретности субјекта који се продаје у поступку стечаја као правно лице а у чијој се имовини налазе.

тачка 10) непокретности које су продате у поступку стечаја над предузећима у већинској друштвеној, односно државној својини, као и непокретности које представљају имовину стечајних дужника у већинској друштвеној, односно државној својини која су као правна лица продати у поступку стечаја.

Када је реч о стечајном дужнику, само добра која су у државној или друштвеној својини могу бити предмет враћања на дан ступања на снагу Закона о враћању одузете имовине и обештећењу. Добра која су припадала стечајном дужнику и која су продата у том поступку не могу бити предмет враћања.

За покретне ствари важи обрнуто правило - враћају се у натури само оне покретне ствари за које је изричито предвиђено да се враћају, а у супротном се не враћају у натури. Предвиђено је да се враћају само оне покретне ствари које су уписане у јавни регистар ( возила, оружје) , као и добра која се сматрају културним добрима у смислу Закон о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94 и 52/2011 - др. закони).

Решење Агенције се може побијати жалбом у року од 15 дана од дана пријема. О жалби решава Министарство финансија у року од 90 дана од дана пријема. Против другостепеног решења може се покренути управни спор.

За стечајни поступак је значајно да правноснажно решење о враћању у натури, представља основ за упис права својине у јавне регистре, као и за излучење ствари из стечајне масе.

1. **Примена Закона о проценитељима вредности непокретности ("Сл. гласник РС", бр. 108/2016 и 113/2017 - др. закон) на уновчење имовине стечајног дужника у складу са одредбама Закона о стечају ("Сл. гласник РС", бр. 104/2009, 99/2011 - др. закон, 71/2012 - одлука УС, 83/2014, 113/2017, 44/2018 и 95/2018)**

Одредном члана 53а став 1 Закона о стечају ("Сл. гласник РС", бр. 104/2009, 99/2011 - др. закон, 71/2012 - одлука УС, 83/2014, 113/2017, 44/2018 и 95/2018) прописано је да овлашћено стручно лице (проценитељ) у поступку стечаја мора бити лице које поседује лиценцу за вршење одговарајуће врсте процена у складу са посебним законом.

Чланом 3 Закона о проценитељима вредности непокретности прописано је да се одредбе наведеног закона примењују на процене вредности непокретности које се врше за потребе:

1) закључења уговора о кредиту обезбеђених хипотеком и закључења других послова финансијских институција обезбеђених хипотеком;

2) **утврђивања вредности непокретности у поступку стечаја**, у складу са законом којим се уређује стечај;

3) продаје непокретности у поступку вансудског намирења, у складу са законом којим се уређује хипотека.

Уговори из става 1. тач. 2) и 3) овог члана у којима вредност непокретности није проценио лиценцирани проценитељ ништави су.

Ако јавни бележник, односно други орган који је законом овлашћен за оверу или закључење уговора о промету непокретности из става 1. тач. 2) и 3) овог члана на основу извршеног увида у именик лиценцираних проценитеља утврди да процена вредности непокретности није претходно урађена од стране лиценцираног проценитеља, дужан је да одбије да предузме тражену службену радњу.

Лиценцирани проценитељ може вршити процену вредности непокретности која је предмет извршења у извршном поступку који се спроводи у складу са законом којим се уређује извршење и обезбеђење.

Лиценцирани проценитељ може вршити процене вредности непокретности, као и верификацију података из регистра цена непокретности у поступку масовне процене вредности непокретности у складу са законом и подзаконским актима који регулишу утврђивање тржишне вредности непокретности уписаних у катастар непокретности.

Напомињем да је на основу прелазних и завршних одредби Закона о проценитељима вредности непокретности почев од 6. јула 2018. године само лица која посудују лиценцу Министарства финансија су овлашћени да врше процене вредности непокретности

Када се одредба чл. 53 а Закона о стечају доведе у везу да Законом о проценитељима непокретности, произилази да почев од 6. јула 2018. године да у свакој ситуацији када је неопходно да се у току стечајног поступка врши процена вредности имовине ( због процене целисходности начина продаје, због утврђења степена намирења разлучног повериоца односно вероватност необезбеђености потраживања разлучног повериоца, код плана реорганизације…..итд), наведена процена имовине мора бити извршена од стране стручног лица-проценитеља које поседује лиценцу Министарства финансија.

У Београду, 30.05.2019. године Адвокат

Александар Мајкић