

*Проф. др Даница Појов,
Правни факултет, Нови Сад*

Задржавање права својине у уговорима о продаји инвестиционе опреме

Посебном одредбом у уговору продавац инвестиционе опреме може задржати право својине на продатој инвестиционој опреми, све док купац не исплати износ продајне цене. Уговарање овог правног института могуће је само код уговора о продаји инвестиционе опреме на кредит, без обзира да ли се цене исплаћују у обrocима или ођедном.

У промету добара веће вредности, а нарочито инвестиционе опреме, куповина на кредит је скоро уобичајена. Купци су ретко у могућности да исплате високе цене инвестиционе опреме па са продавцима уговарају продају на кредит која је у обостраном интересу. Продавци лакше пласирају своју инвестициону опрему, а купци могу да се користе купљеном инвестиционом опремом и пре него што су исплатили цену. За продавца инвестиционе опреме продаја на кредит садржи и ризик да му купац благовремено не исплати продајну цену. Продавац уговара право задржавања права својине да би обезбедио право потраживања према купцу који није носилац права својине купљене ствари, и не може њоме располагати док не изврши исплату цене за испоручену инвестициону опрему.

Овакав облик осигурања плаћања чест је у пословној пракси развијених земаља, у којима се овај правни институт примењује у различите сврхе. Предности уговарања ове клаузуле у међународној трговини инвестиционом опремом дошле су до изражаја и приликом израде Општих услова ЕСЕ о испоруци и монтажи инвестиционе опреме. Према клаузули у Општим условима ЕСЕ 188, 188А, 574 и 574А, ако је испорука била извршена пре него што је плаћен укупни износ који се дугује по уговору, испоручено постојење остаје својина продавца док не буде потпуно

исплаћено, ако је такво правило допуштено законом земље у којој се постројење налази након испоруке. Ако се законима те земље не допушта продавцу задржавање права својине, продавац има право да се користи другим правима која су му допуштена да за себе задржи право својине. Купац је дужан пружити сву помоћ продавцу при предузимању мера које имају за сврху заштиту његовог права својине или неког другог права које уместо тога има на опреми коју је испоручио.¹⁾

Допустивост уговарања клаузуле о праву задржавања својине у појединим националним правима је изричито регулисано прописима или је последица развијене пословне праксе. У оквиру прве групе правних система треба правити разлику између оних у којима је уговарање права задржавања својине регулисано генерално, без обзира на карактер купопродајног уговора, као на пример, у швајцарском,²⁾ и немачком праву, према коме ако је продавац задржао право совине до исплате цене у сумњи се сматра да је својина пренета уз одложни услов потпуне исплате продајне цене.³⁾

Према америчком Једнообразном трговачком закону из 1962. године, свако задржавање или резерва продавца у погледу својине на роби која је отпремљена или уручена купцу се своди на резерву у погледу посебно заштићеног права.⁴⁾ У енглеском праву, Законом о продаји добара из 1979 године, одређује се да код продаје специфицираних добара или кад су добра касније издвојена (мисли се одређена) сагласно уговору продавац може задржати право располагања на добрима све док се не испуне одређени услови.⁵⁾ Задржавање права својине предвиђено је у белгијском, луксембуршком и холандском праву, а италијански Грађански законик из 1942. године регулише задржавање права својине код продаје са оброчном исплатом, иако се она примењује и на остале продајне уговоре. У нашем праву се купопродаја са задржавањем права располагања односно својине сматра посебним обликом продаје, с тим што се у Закону о облигационим односима из 1978. године спомиње и код уговора о купопродаји са оброчним отплатама цене.⁶⁾

Од правних система у којима је институт права задржавања својине развила пословна пракса особено је француско право. По француском праву допуштено је уношење ове клаузуле у продајни уговор нарочито са оброчном отплатом цене. Постоји посебан пропис⁷⁾ којим се штити право продавца инвестиционе опреме на

1. Општи услови ЕСЕ 188 и 574, члан 8,3., ЕСЕ 188А, члан 11.3.
2. Швајцарски Грађански законик из 1912. године, члан 715 и 716 и Законик о облигацијама из 1911. год. члан 217.
3. Немачки грађански законик из 1896. године, параграф 455.
4. Једнообразни трговачки законик САД из 1962. год., члан 2-401 (1).
5. Закон о продаји добара из 1979 године, члан 9 став 1.
6. Закон о облигационом односима из 1978. године у члану 540-541 посебно се регулише купопродаја са задржавањем права располагања односно својине, а у члану 551 код уговора са оброчним отплатама цене.
7. Lou du 18 janvier 1951., relative au nontissement de l outillage et du materiel d'equipement ca изменама од 1958 год.

кредит да ће му купац исплатити цену и којим му се пружа заштита према трећим лицима у погледу испоручене, а неплаћене инвестиционе опреме.

Ни аустријски Грађански законик из 1811. године не садржи одредбе о придржају права власништва, али га пословна пракса у Аустрији користи.⁸⁾

Према нашем Закону о облигационим односима, продавац одређене покретне ствари може посебном одредбом уговора задржати право својине и после предаје ствари купцу све док купац не исплати цену у потпуности.⁹⁾

У правној теорији не постоји јединствено мишљење да ли се задржавање права својине може ограничити само на покретне ствари како је предвиђено Законом о облигационим односима или се може проширити и на непокретности. Иако има оправдања да се ово право установи и на непокретностима, а таква решења постоје у упоредном праву (швајцарски Законик о облигацијама из 1911. године, члан 217, немачки Грађански законик из 1896. године, параграф 925), мишљења смо да је исправније ове клаузуле уговарати само у уговорима о продаји који за предмет имају покретне ствари.

Форма у којој се уговара задржавање права својине на инвестиционој опреми се различито регулише у упоредном праву. Писмена форма захтева се, на пример, у италијанском праву, према коме је писмена исправа услов пуноважности задржавања права својине само према трећим лицима, ако су предмет продаје постројење, чија продајна цена прелази границу од 30.000 лира. Споразум о задржавању права својине треба да се упише у посебан регистар који се води код суда на чијем се подручју постројење налази.¹⁰⁾ Према америчком Једнообразном трговачком закону из 1962. године, потребан је писмени споразум потписан од стране дужника и његова регистрација.¹¹⁾ Упис у посебан регистар захтева се и према швајцарском праву. Навешћемо и права према којима се не захтева посебна форма за одредбу о задржавању права својине. На пример немачко, белгијско, аустријско, енглеско (осим уговора са више отплата, тзв. *hire purchase agreement*).

У нашем праву предвиђена је посебна форма, због очувања права трећих лица на ствари на којој постоји задржавање права својине. Тако, према Закону о облигационим односима, задржавање права својине производи правна дејства према купчевим повериоцима само ако је учињено у облику јавно оверене исправе, пре купчевог стечаја или пре пленидбе ствари. На покретним стварима о којима се воде посебне јавне књиге може се задржати право својине само ако је то предвиђено прописима о уређењу и вођењу тих књига.¹²⁾

Правна природа задржавања права својине је предмет различитих тумачења у правној теорији. Уговарањем ове клаузуле продавац остаје и даље власник, без

8. Ј. Барбић, *Придржај права власништва код купопродаје инвестиционе опреме*, у књизи "Опћи увјети пословања", Загреб, 1970., стр. 142-146.

9. Закон о облигационим односима из 1978. године, члан 540.

10. Италијански Грађански законик из 1942., члан 1524.

11. Једнообразни трговачки законик САД из 1962. год. члан 9-203 и 9-302.

12. Закон о облигационим односима, члан 540, став 2 и 3.

обзира на испоручену инвестициону опрему, све док се не испуни уговорени услов - док купац у целости не исплати продајну цену.

У француском праву се сматра да је уговор закључен под резолутивним, раскидним условом, што значи, ако се испуни раскидни услов сматра се да уговор није ни био закључен. По другом схватању, заступљеном у немачком праву, купопродајни уговор са оваквом клаузулом је закључен под суспензивним, одложним условом, па уговор ће произвести правно дејство само ако се испуни одложни услов.

У нашој правној теорији постоје различита схватања правне природе института, задржавања права својине. Већина аутора је сагласна да се правна природа овог института може објаснити помоћу услова, схваћеног у правнотехничком смислу, али постоји несагласност у томе шта се условљава: уговор или предаја, и о каквом се услову ради: одложном или раскидном. Према неким ауторима не условљава се уговор, већ предаја ствари као начин преноса права својине.¹³⁾ Има мишљења да се задржавањем права својине не условљава већ закључени купопродајни уговор, већ се условљава предаја ствари као начин стицања својине на продатој ствари.¹⁴⁾

При задржавању права својине уговору о продаји ради се о клаузули уговореној између купца и продавца којом се тренутак преласка својине везује за испуњење купчеве обавезе исплате куповне цене. Ради се дакле о перфектуираном купопродајном уговору који садржи све елементе потребне за његово извршење тиме да су странке између себе одредиле услове који се односе на прелазак власништва. Уговор је ваљан и није закључен ни под каквим условом, што значи да се у случају неплаћања куповне цене уговор неће сматрати као да није био закључен.¹⁵⁾

Чини се, да се не може говорити о условљавању акта предаје или исплате цене, већ о условљавању самог уговора о купопродаји. Тачно је да је са гледишта купца и његовог стицања права својине исплата цене један потестативан и одложан услов. Али, са гледишта правног дејства уговора о продаји, као двостраног правног посла, исплата цене јавља се као неизвесна околност од чијег наступања зависи даљи правни опстанак уговора. Уговор је већ произвео правна дејства: странке су се обавезале и дошло је до предаје ствари и евентуално до исплате једног дела цене. Уколико се не исплати цена у потпуности, што је неизвесна околност, продавац може захтевати раскид уговора и повраћај ствари. Неисплата цене представља дакле, раскидни услов, ако се његово дејство посматра у односу на уговор у целини. Уколико дође до исплате цене уговор и даље производи дејства у смислу задржавања права својине на страни купца.¹⁶⁾

13. Д. Аранђеловић, *О задржавању права својине од стране продавца на продатој ствари*, "Расправе из приватног права", Београд, 1913., стр.26.

14. М. Вуковић, "Обвезно право II", Загреб, 1964., стр.236.

15. Ј. Барбић, *op. cit.* стр. 140.

16. С. Перовић, "Облигационо право", Београд, 1990., стр. 567-568.

Мишљења смо, да приликом одређивања правне природе задржавања права својине на инвестиционој опреми, треба поћи од тога да је у питању безусловно закључен уговор, али да је стицање права својине на предатој ствари везано за услов исплате продајне цене. Уговор о продаји инвестиционе опреме је пуноважан и производи правна дејства. У случају да купац не исплати продајну цену продавац ће користити она правна средства која му стоје на располагању према купцу који није испунио или је мањкаво испунио своју уговорну обавезу, тј. правима која имају основ у правно ваљаном и безусловно закљученом уговору о продаји.

Ризик за случајну пропаст или оштећење инвестиционе опреме на којој постоји право задржавања својине прелази на купца од часа када је извршено преузимање инвестиционе опреме, без обзира што још није стекао право својине на њој. Уколико би се нечело, *res perit domino*, применило и на уговор о продаји инвестиционе опреме са задржавањем права својине, продавац би сносио ризик за њену случајну пропаст или оштећење све док му купац у потпуности не би исплатио продајну цену, јер би тек у том моменту својина прешла на купца. У нашем праву, према Закону о облигационим односима, код продаје са задржавањем права својине ризик за случајну пропаст или оштећење ствари сноси купац од часа када му је ствар предата.¹⁷⁾ Ово правило је оправдано, јер се код продаје инвестиционе опреме са задржавањем права својине инвестициона опрема налази код купца, у намери да код њега трајно остане и да се он њоме користи, па и ризик сноси онај ко од употребе инвестиционе опреме има користи. Купац сноси ризик за случајну пропаст или оштећење инвестиционе опреме, иако није постао њен власник од тренутка када је извршена испорука, тј. од преузимања инвестиционе опреме. Ово правило прихваћено је у већини европских права са изузетком француског, белгијског и луксембуршког, према којима ризик за случајну пропаст или оштећење ствари прелази са продавца на купца преносом својине, што значи да код продаје инвестиционе опреме са задржавањем права својине продавац сноси ризик, иако је инвестициона опрема предата купцу и он се њоме користи.

Задржаћемо се на питању правног дејства уградње инвестиционе опреме у грађевински објект на којем продавац има право задржавања својине.

Поставља се питање правног дејства монтаже, инвестиционе опреме, у грађевински објект, тј. да ли се непокретност у коју се монтира инвестициона опрема налази под једним, а инвестициона опрема као покретна ствар на којој постоји право задржавања својине под другим својинским режимом или након спајања обе ствари постају својина власника непокретности. Правне системе можемо поделити у две групе према томе да ли заузимају став о престанку или даљем правном дејству задржног права својине. Ово није чврста подела која важи за све случајеве без изузетка, већ постоје и случајеви када се користе обе могућности.

Задржавање права својине престаје на стварима које спајањем постају такви саставни делови непокретности, да њихово одвајање више не би било могуће без

17. Закон о облигационим односима из 1978., члан 541.

уништења, оштећења или битне промене на покретној ствари или непокретности. То је нпр. случај са француским, белгијским, луксембуршким, италијанским, аустријским, швајцарским, немачким правима.¹⁸⁾

Другој групи правних система уз одређено ограничење припада право САД. Према Једнообразном трговачком законнику, на стварима које спајањем нису изгубиле свој идентитет (*fixture*) остаје и даље "*security interest*" који је постојао пре уградње, што овлашћенику тог права даје предност пред правима повериоца у погледу непокретности. Ако се "*security interest*" (посебно заштићено право) заснује после спајања, овлашћено лице има предност пред свим касније стеченим правима на непокретности. Задржавање права својине спајањем са непокретношћу престаје по праву САД ако је у питању грађевински материјал на којем не постоји "*security interest*" од којег је непокретност направљена.¹⁹⁾

У енглеском праву престаје важност одредбе о задржавању права својине, зависно од степена повезаности инвестиционе опреме уз неку непокретност. Ако је реч о инвестиционој опреми која постаје саставни део и која се монтира у грађевински објект, у том случају инвестициона опрема постаје део грађевинског објекта, па се на њу као непокретност не односи клаузула о задржавању права својине, док инвестициона опрема која није намења да постане саставни део грађевинског објекта, не постаје део непокретности и на њу се односи клаузула о задржавању права својине.²⁰⁾

У неким правима захтева се признавање задржавања права својине на инвестиционој опреми и после монтаже у грађевински објект, као допунска претпоставка да је такво задржавање посебно регулисано, као што је случај са канадским, а са италијанским правом кад се ради о машинама које треба да се упишу у регистар.²¹⁾

За пуноважност уговора о продаји са задржавањем права својине и после уградње инвестиционе опреме у грађевински објект, тражи се постојање посебне писмене исправе са одређеним датумом и упис тога права у посебан регистар (италијанско право).

Према нашем мишљењу, с обзиром да се право задржавања својине може конституисати само на покретној ствари, код инвестиционе опреме која је монтажом уграђена у грађевински објект, па тиме постане саставни део тог објекта, тј. непокретности, право задржавања својине које је до тада постојало, од тренутка уградње престаје. И према Закону о облигационим односима, задржавање права својине може се уговорити само на покретним стварима.²²⁾ У нашој правној теорији има и супротних мишљења о правном режиму монтиране инвестиционе опреме.²³⁾

18. Ј. Барбић, *op. cit.* стр. 164.

19. Једнообразни трговачки законик САД, *op. cit.* члан 9-313.

20. Студија: "Security for deferred payment", *ORGALIME*, феб. 1972., стр. 31.

21. Ј. Барбић, *op. cit.*, стр. 166.

22. Закон о облигационим односима из 1978., члан 540.

У погледу значаја права задржавања својине у нашој правној теорији постоје различита схватања. Према једнима институт задржавања права својине је погодан за обе уговорне стране, југословенским продавцима када извозе инвестициону опрему и нашим купцима када је увозе. Продавцима, зато што олакшава пласман њихових производа, а купцима тиме што им пружа могућност да инвестициону опрему набаве без ангажовања готовине, па чак и да употребном те исте инвестиционе опреме створе средства за њено плаћање.

Ипак, не би требало да се прецењује практичан значај клаузуле о задржавању права својине код уговора о купопродаји инвестиционе опреме када је она испоручена, а нарочито када је монтирана и пуштена у погон. Продавац има мало користи од задржавања права својине на монтираној инвестиционој опреми, јер је остваривање тог права сложено, а прометна вредност већ употребљаване инвестиционе опреме, а нарочито када је рађена по поруџбини купца, знатно мања од њене тржишне вредности.

23. М. Драшкић, *Прелазак ризика и пренос својине при уговорима о испоруци инвестиционе опреме иностранству*, "Привредно правни приручник", број 2/1982, стр. 14.