

Борислав Чолић,
судија Врховног суда Србије, у пензији, Београд

Раскид и поништај уговора о продаји капитала и имовине

Резиме

Правни посао који настаје закључењем уговора о продаји капитала и имовине у поседу приватизације друштвеног и државног капитала у предузећима и другим правним лицима је најзначајнији правни акт у већем низу правних аката и радњи који су присутни у поседу приватизације и спроводе се пре свега на основу Закона о приватизацији и других прописа. То је основни правни акт који представља нуноважан основ за стицање права својине над капиталом или имовином. Нове одредбе Закона о предузећима (члан 400 б), утврђују да купац друштвеног односно државног капитала или имовине стиче право својине над тим капиталом или имовином исплатом продајне цене у роковима и на начин како је предвиђено тим законом, Законом о приватизацији и другим прописима. Уговор о продаји капитала или имовине је истовремено сложен правни акт који у складу и са недовољним одредбама Закона о приватизацији треба да садржи одредбе о: уговорним условима, предмету продаје, уговореној цени, року плаћања, коришћењу земљишта и друге одредбе о којима се споразумеју уговорне стране. Уговор о продаји смира се закљученим кад га потпише купац и Агенција за приватизацију, оверава се у суду и доставља министарству надлежном за послове финансија, ради евиденцирања.

Уредба о продаји капитала и имовине предвиђа да нацрт уговора о продаји садржи и обавезу купаца да ће обезбедити кониунуитет пословања субјекта приватизације, услове коришћења земљишта, средстава и услове плаћања цене.

Елементи уговора о продаји су обавезно инвестициони програм купца, социјални програм и гаранција за добро извршење уговора као средства обезбеђења.

Сложеност уговора о продаји капитала и имовине доводи у пракси надлежних судова (Трговинских судова и Врховног суда Србије) до значајних спорова ради раскида и поенишњаја поменутих уговора.

Кључне речи: *раскид и поенишњаја уговора, уговор о продаји капитала и имовине, најзначајнији правни акти, основ за стицање права својине, овера уговора код надлежног суда, уговорена цена, рокови и начин плаћања.*

1. Уговор о продаји капитала и имовине, основна решења из Закона о приватизацији и других прописа

Правни посао који настаје закључењем уговора о продаји капитала и имовине у поступку приватизације друштвеног и државног капитала у предузећима и другим правним лицима је најзначајнији правни акт у већем низу правних аката и радњи који су присутни у поступку приватизације и спроводе се на основу Закона о приватизацији и других прописа. То је основни правни акт који представља пуноважан основ за стицање права својине над капиталом или имовином. Нове одредбе Закона о предузећима (члан 400б), утврђују да купац друштвеног односно државног капитала или имовине стиче право својине над тим капиталом или имовином исплатом продајне цене у роковима и на начин како је предвиђено тим законом, Законом о приватизацији и другим прописима.

Уговор о продаји капитала или имовине је истовремено сложен правни акт који у складу и са недовољним одредбама Закона о приватизацији треба да садржи одредбе о: уговорним странама, предмету продаје, уговореној цени, року плаћања, коришћењу земљишта и друге одредбе о којима се споразумеју уговорне стране.

Поменути уговор сматра се закљученим кад га потпишу купац и Агенција за приватизацију. Уговор се оверава у суду и доставља се министарству надлежном за послове финансија, ради евидентирања.

Уредба о продаји капитала и имовине предвиђа да нацрт уговора о продаји садржи и обавезу купца да ће обезбедити континуитет пословања субјекта приватизације, услове коришћења земљишта, средства и услове плаћања цене. Према пракси Агенције за приватизацију, елементи уговора о куповини капитала односно имовине обавезно су и инвестициони програм купца. Висина инвестиција које купац мора да искаже још у својој понуди за куповину капитала односно имовине, те и структура тих инвестиција, су један од најзначајнијих чинилаца на основу којих се врши процена потпуности пристиглих понуда и рангирање потенцијалних купца. Инвестиције у понуди се морају исказати као понуде за улагања у новцу, улозима или стварима, а којима се повећава капитал субјекта приватизације, те и

оне које се дају као кредит од стране купца или неког од његових независних предузећа.

Социјални програм је по правилу саставни део уговора о продаји капитала односно имовине а тим програмом се обезбеђују социјална заштита и заштита права запослених из радних односа у субјекту приватизације. Захтеви запослених, изражени социјалним програмом у главном се односе на поштовање одредаба колективног уговора, задржавање постојећих права, утврђивање висине отпремнина, забрану принудног отпуштања, повећање зарада, програм обуке и преквалификације, те увођење савремене технологије у рад и производњу.

Веома значајна је фаза извршења уговора о продаји капитала односно имовине и обезбеђење благовременог и квалитетног извршења свих уговорних обавеза на страни купца. Практично због напред истакнутог Агенција за приватизацију као уговорна страна у више пута поменутом уговору захтева од купца и гаранције за добро извршење уговора као средство обезбеђења. Та гаранција је првенствено исказана у закљученим уговорима као банкарска гаранција, која се може употребити у случају неизвршења и неблаговременог извршења уговорних обавеза од стране купца.

Све напред изнето указује на велику сложеност уговора о продаји капитала односно имовине и у пракси доводи до спорова ради поништаја и раскида уговора код надлежних судова (трговинских судова и Врховног суда Србије), значи до значајних спорова, који су најчешће последица недоречености одредби Закона о приватизацији, Уредби о продаји капитала и имовине јавном аукцијом и продаји капитала и имовине јавним тендером, других прописа као што су Закон о Агенцији за приватизацију и други, те последица недоследне примене постојећих важећих прописа који регулишу цео поступак приватизације.

2. Закон о изменама и допунама Закона о приватизацији и поступак приватизације

Закон о изменама и допунама Закона о приватизацији („Службени гласник РС“, бр. 18/2003), који је ступио на снагу 8. марта 2003. године, садржи значајне новине које се односе: 1) на Агенцију за приватизацију и њена овлашћења, 2) купце капитала односно имовине, 3) нови рок за приватизацију друштвеног капитала, 4) процену вредности капитала или имовине, 5) продају капитала, 6) обуставу спровођења поступка приватизације, 7) право приговора учесника на јавној аукцији на законитост спроведеног поступка, 8) овлашћења Владе Републике Србије да прописује начин и услове измиривања обавеза правних лица која су започела поступак приватизације, 9) право на стицање акција без накнаде, 10) доношење одлуке о промени облика организовања у друштво капитала, 11) распоређивање средстава продаје капитала или имовине, и 12) поступак продаје капитала односно имовине који није завршен до дана ступања измена и допуна Закона на снагу.

Новом одредбом члана 12. Закона о приватизацији је утврђено да купац капитала односно имовине може бити домаће или страном правно или физичко лице у складу са законом. Стављене су при томе ван снаге одредбе које су представљале значајно ограничење могућности учешћа у поступку приватизације за домаћа физичка или правна лица.

Изузетно значајна нова одредба која регулише куповину капитала и имовине предвиђа да домаћа или страна правна или физичка лица могу да се удруже ради куповине капитала или имовине субјекта приватизације и да овласте једно лице за заступање. Купац капитала или имовине не може бити домаће правно лице које послује већинским друштвеним капиталом, а не може бити ни лице које према субјекту приватизације има неизмирене обавезе. Према новој одредби члана 12. Закона купац капитала или имовине матичног, односно зависног предузећа у којем се спроводи приватизација не може да буде његово зависно односно матично предузеће.

Утврђени су и знатно другачији услови процене вредности капитала и имовине. Прописано је да је процена вредности капитала или имовине обавезна само за субјекте приватизације који се приватизују методом јавне аукције. У том случају проценом се утврђује распон вредности капитала или имовине. Овако извршену процену контролише Агенција за приватизацију.

У погледу субјекта приватизације који се приватизује методом јавног тендера закон је предвидео да процена вредности капитала или имовине није обавезна. Тендерска документација, поред осталих прописаних података садржи и податак о укупној књиговодственој вредности капитала и имовине. Значи да процена вредности капитала представља интерни податак продавца односно субјекта приватизације. Изостављено је и досадашње законодавно решење о томе да је субјект приватизације дужан да вредност укупно процењеног капитала искаже у акцијама, с обзиром да се цена по којој ће капитал или имовина бити продати формира зависно од услова на тржишту код оба метода приватизације.

Битни елементи услова на тржишту се исказују као однос понуде и потражње што у највећој мери указује на велику променљивост цене по којој ће капитал односно имовина бити продани.

3. Поступак продаје капитала

Обавезни услов за продају капитала је организовање и усклађеност општих аката субјекта приватизације са одредбама Закона којим је уређен правни положај предузећа. Продаја капитала спроводи се у субјектима приватизације који су се организовали и ускладили своје опште акте с одредбама Закона којим је уређен правни положај предузећа. Предмет продаје је 70 процената капитала који се приватизује. Овом одредбом Закона о приватизацији (члан 25), извршено је усклађивање са одговарајућом одредбом Закона о предузећима и то одредбом члана 400в. Поменутом одредбом је предвиђено да зависно предузеће може, ради спровођења

поступка приватизације, да донесе одлуку о иступању из холдинга односно матичног предузећа у случајевима организовања преносом капитала без накнаде, поделе имовине, стицање капитала у другом предузећу, инвестирања капитала у нова предузећа као и у другим случајевима. Код субјекта приватизације који се реструктурира у складу са законом, продаје се целокупан капитал односно имовина. Нова одредба члана 25а. Закона о приватизацији, предвиђа могућност да Агенција за приватизацију у законом прописаним случајевима, обустави спровођење поступка приватизације. Ово у случају ако у току спровођења поступка приватизације наступе околности које онемогућавају продају капитала односно имовине субјекта приватизације за које се није знало или могло знати у тренутку покретања поступка. Обустава спровођења поступка траје до обезбеђивања услова за његов несметани наставак.

Субјект приватизације који послује већинским друштвеним капиталом у току поступка приватизације не може да мења одредбе појединачног колективног уговора које се односе на висину зарада запослених. Ове промене могуће је спровести само уз претходну сагласност Агенције за приватизацију и то под условом да се тим одредбама не увећава зарада запослених у проценту већем од пројектованог раста цена на мало и под условом да је предузеће претходну пословну годину завршило са губитком.

4. Продаја капитала односно имовине путем јавне аукције и нове надлежности Агенције за приватизацију

Према делимично измењеној одредби члана 5. Закона о приватизацији, Агенција јесте правно лице које продаје капитал односно имовину и промовише, иницира, спроводи и контролише поступак приватизације у складу са законом. Агенција за приватизацију обавља значи и послове који се односе на продају капитала односно имовине. Тиме је Агенција добила већа овлашћења и самосталност у обављању послова у поступку приватизације а извршено је и разграничење права и обавеза у односу на права и обавезе субјекта приватизације.

Значајно овлашћење Агенције за приватизацију која врши продају капитала односно имовине субјекта приватизације односи се на уговор о продаји капитала односно имовине. Такав уговор потписују купац и Агенција за приватизацију (члан 41. став 2). Из граматичког и логичног тумачења поменуте одредбе произлази да субјект приватизације није уговорна страна у закључењу уговора о продаји капитала односно имовине. Нова одредба члана 41а. Закона предвиђа могућност и обавезу раскида уговора о продаји капитала односно имовине у случају када се уговорена цена плаћа у више рата, а купац не исплати рату у уговореном року. У таквом случају капитал који је предмет продаје преноси се акцијском фонду.

5. Заштита учесника на јавној аукцији и садржина уговора о продаји

Одредба члана 39а. Закона утврђује заштиту учесника на јавној аукцији, на тај начин што учесник има право приговора на законитост спроведеног поступка у року од осам дана од дана одржавања јавне аукције. Приговор се подноси министарству надлежном за послове приватизације, које је дужно да о приговору одлучи у року од осам дана од дана пријема приговора. Акт којим се одлучује о приговору је коначан. У таквом случају за учесника поступка који је користио напред поменуто правно средство преостаје само судска заштита у предмету управног спора пред Врховним судом Србије у складу са одредбама члана 2. члана 6. и другим одредбама Закона о управним споровима. У управном спору пред Врховним судом Србије се може оспоравати само законитост спроведеног поступка продаје на јавној аукцији и законитост поступка јавног тендера а не и целисходност коначних аката.

С тим у вези указујемо да је Одељење за управне спорове Врховног суда Србије, оценило да акт органа по приговору учесника јавног тендера на одлуку о резултатима поступка, односно одређивања купца, има сва обележја управног акта из члана 6. став 2. Закона о управним споровима. Дакле акт из члана 32. став 3. Закона о приватизацији има карактер управног акта, чија се законитост цени у управном спору пред Врховним судом Србије. Активну легитимацију за подношење тужбе имају само учесници јавног тендера а не и субјекти приватизације.

6. Судска заштита учесника у поступку приватизације у парницама пред судовима

Нови Закон о уређењу судова („Службени гласник РС“, број 63/2001 и др.), чланом 24. став 1. тачка 3. садржи одредбу да су трговински судови надлежни да у првом степену суде и спорове који произлазе из примене прописа о приватизацији. При томе се подразумева обавезна примена Закона о парничном поступку, о коме је напред било речи и који садржи неизмењене одредбе о тужби за утврђење из члана 187. став 2. Закона о парничном поступку, одредбе о поступку пред привредним споровима (члан 492. и друге). У уводном делу овог надписа било је речи о сложености уговора о продаји капитала односно имовине као правног акта, његовим битним елементима и форми уговора који је нужно да се овери код надлежног суда, јер је та форма услов пуноважности. Правна схватања изражена у одлукама вишег трговинског суда указују на аргументоване ставове о стварној надлежности трговинских судова за спорове који настану поводом примене прописа о приватизацији. Наводимо изводе из неких одлука вишег трговинског суда:

„За парницу чији је предмет тужбени захтев за накнаду штете проузроковане раскидом уговора о продаји друштвеног капитала методом јавне аукције стварно је надлежан Трговински суд“. Према образложењу одлуке, предмет тужбеног захтева је накнада штете која је настала за тужиоца по основу раскида уговора о про-

даји друштвеног капитала методом јавне аукције (куповином са отплатом на рате) који су парничне странке закључиле, у складу са одредбама Закона о приватизацији и Уредбе о продаји капитала и имовине јавном аукцијом. Раскидом уговора о продаји капитала односно неизвршењем плаћања у предвиђеном року, купац губи својство купца са обавезом да на име штете која је настала за субјект приватизације и за агенцију уплати новчани износ у висини од 30 процената од продајне цене на рачун агенције, сходно члану 37. Уредбе о продаји капитала и имовине јавном аукцијом. Раскидом уговора, односно губљењем својства купца за истог настају и правне последице које се састоје у немогућности да стекне право на управљање, учешће у добити и право на део ликвидационе масе сразмерно висини купљеног капитала.

Поменуто правно схватање изражено је у одлуци Вишег трговинског суда и поводом правног схватања са седнице Одељења Врховног суда Србије од 10.3.2003. године (решење Вишег трговинског суда Пж. 8076/03 од 16.1.2004. године).

„За спор за накнаду штете између субјекта приватизације и купца субјекта приватизације - физичког лица, стварно је надлежан Трговински суд, без обзира на својство купца“. У конкретном случају ради се о тужби за накнаду штете до које је дошло приликом аукцијске продаје друштвеног капитала, па је првостепени суд погрешно применио материјално право приликом доношења решења којим се огласио стварно ненадлежним за поступање у овој правној ствари. Тужени је у конкретном случају домаће физичко лице и има својство купца у поступку приватизације према члану 12. Закона о приватизацији. (Решење Вишег Трговинског суда Пж. 7845/03 од 30.12.2003. године).

7. Поништај и раскид уговора о продаји капитала односно имовине

Пракса судова и других државних органа у последњих годину дана показује да учесници у поступку приватизације све више странке у поступцима где се тражи поништај уговора о продаји имовине и капитала и раскид тих уговора због по правилу, неизвршења бројних уговорних обавеза и то оних обавеза које чине битну садржину уговора о продаји. Закон о приватизацији практично нема одредби нарочито о последицама раскида уговора о продаји капитала и имовине осим одредбе члана 41а. Закона где се говори о могућности раскида уговора о продаји капитала и имовине, у случају када се уговорена цена плаћа у више рата а купац не плати рату у уговореном року.

Због напред истакнутог, пошто је у питању уговор о продаји, значи уговор имовинског права у разрешавању спорних односа пред трговинским судовима и Врховним судом Србије имају се применити одредбе о поништају уговора из члана 103, 104. члана 108. и друге одредбе Закона о облигационим односима. Према одредби члана 103. Закона о облигационим односима, уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима је ништав, ако циљ повре-

ђеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго. Значајна је и одредба члана 104. Закона где се нормирају услови односно последице поништаја уговора. Прво правило из поменутог члана говори о томе да свака уговорна страна у случају ништавости уговора је дужна да врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће или ако се природа оног што је испуњено противи враћању има се дати одговарајућа накнада у новцу, према ценама у време доношења судске одлуке, уколико закон што друго не уређује.

Значајна последица поништаја уговора везана је за утврђивање кривице уговарача у уговору који је поништен. Уговарач који је крив за закључење ништавог уговора одговоран је своје саговорачу за штету што трпи због ништавости уговора, ако овај није знао или према околностима није могао знати за постојање узрока ништавости. Значајно је истаћи да право на истицање апсолутне ништавости у смислу члана 103. се не гаси. Право на накнаду штете и обим накнаде штете зависи од врсте изречене последице ништавости. Уколико суд изрекне као последицу ништавости реституцију у смислу одредбе члана 104. став 1. Закона о облигационим односима, право на накнаду штете коју је трпела савесна страна закључењем ништавог уговора кумулира се са правом на враћање датог у извршењу ништавог уговора.

У споровима који су покренути пред надлежним судовима ради раскида уговора о продаји капитала и имовине има и спорова који су покренути због неиспуњења уговорних обавеза и нарочито због неуредног испуњења и задоцњења у испуњењу тих обавеза и у тим случајевима спорови се могу успешно решавати применом бројних одредаба које се односе на раскид уговора због неизвршења и потпуног неизвршења уговорних обавеза (одредбе члана 124., 125. и друге одредбе Закона о облигационим односима).

Према судској пракси са подручја Београда већи број спорова у последњих година дана је покренут подношењем тужби за раскид уговора о продаји капитала односно имовине. Спорови су у току, нема правоснажних пресуда према захтевима који су истакнути. Као законски и правни основ тужбе за раскид уговора истакнути су неплаћање друге рате код уговора о продаји капитала и имовине где је уговорено плаћање продајне цене у ратама. Потом неизвршење обавезе инвестирања, недостављање банкарске гаранције и због непоштовања одредби везаних за остваривање права запослених из радних односа и по основу престанка радног односа. У неким предметима где се тужбом тражи раскид уговора о продаји захтеви су постављени због неизвршења уговорних обавеза уговорне стране у закљученом уговору о продаји, немогућности уласка у посед купљених предузећа и слично. Дакле, тужиоци у поменутих споровима су Агенција за приватизацију и други учесници поступка, пре свега купци капитала односно имовине.

У споровима ради поништаја уговора о продаји у више предмета тужиоци су учесници поступка односно купци капитала и имовине где се у поднетим тужбама тражи поништај уговора због непоштовања императивних норми из Закона о

приватизацији и других прописа којима је уређен поступак приватизације. Покренуте су и парнице по тужби Агенције за приватизацију против купаца односно других учесника у поступку првенствено због непоштовања прописаних процедура и правила понашања од стране тих учесника у поступку и купаца.

8. Уместо закључка

Закон о приватизацији је основни правни акт којим се утврђују циљеви приватизације и начела рада државних и других органа у поступку приватизације, њихове обавезе које произлазе из закона. Те обавезе су везане за покретање поступка приватизације, проспект - приказ основних података о субјекту приватизације. Потом реструктурирање у поступку приватизације, процену вредности капитала и имовине и коначно за продају капитала путем јавног тендера и јавне аукције.

Значајне су мада и непотпуне одредбе у закону које се односе на уговор о продаји капитала односно имовине и извршење уговорних обавеза и располагање средствима оствареним у поступку продаје.

Закон о приватизацији утврђује значајне обавезе на страни субјеката приватизације које су пре свега везане за проспект - приказ основних података о субјекту приватизације, реструктурирање у поступку приватизације, документацију за приватизацију и процену вредности капитала и имовине.

У поменутом Закону о приватизацији како је већ изнето нема детаљније разраде одредби које се односе на уговор о продаји капитала односно имовине а таква недостатак је уочен и код Уредбе о продаји капитала и имовине јавном аукцијом и Уредбе о продаји капитала и имовине јавним тендером.

Поменути прописима нису искључене од примене одредбе Закона о облигационим односима које се односе на поништај и раскид уговора о продаји па ни одредбе других закона које се односе на разноврсна ограничења у одлучивању о капиталу и имовини од стране субјеката приватизације. Та ограничења су пре свега детаљније исказана последњим изменама и допунама Закона о предузећима. Ова ограничења се односе на ограничењу и управљању и одлучивању за предузећа која послују друштвеним и државним капиталом, доношење одлука о смањењу или повећању капитала или реструктурирању, смањењу или повећању капитала, продаји дела имовине, поравнању са повериоцима, спајању, подели и промени облика предузећа.

Доследна примена Закона о приватизацији, других закона и прописа који регулишу поступак приватизације као један сложен процес преображаја друштвене и државне имовине и процес стицања својине на капиталу односно имовини, и нарочито доследна примена норми о обавезама и дужностима свих учесника у поступку могу дати практична и квалитетнија решења и одлуке. Измена прописа који се односе на закључење уговора о продаји капитала односно имовине и у смислу поменуте одређености садржине уговора о продаји, страна уговорница би била од значаја за праксу судова и других државних органа.

Borislav Čolić,
Judge of Supreme Court of Serbia,
now retired, Belgrade

Termination and Annulment of Contract for Sale of Capital and Assets

Summary

The legal transaction created by conclusion of a contract on sale of capital and assets in the procedure of privatization of socially-owned and state-owned capital in companies and other legal persons is the most significant act of law in a series of legal acts and activities present in the procedure of privatization, executed on the basis of the Law on Privatization and other regulations. It is the basic legal act that represents a valid basis for acquiring proprietary rights over capital and assets. The new provisions of the Companies Law (Article 400b) establish that the buyer of socially-owned or state-owned capital or assets acquires proprietary rights over such capital or assets by payment of price in accordance with terms and method provided for by the said Law, the Law on Privatization and other regulations. The contract on sale of capital or assets is also a very complex legal act which, in accordance with somewhat insufficient provisions of the Law on Privatization, should contain provisions on: contracting parties, subject of sales, contract price, term of payment, use of land and other provisions agreed between the contracting parties.

The contract for sale is considered concluded when signed by the buyer and the Agency for Privatization, certified by the court and filed for registration with the ministry in charge of finance.

The statutory regulation on sale of capital and assets provides that the draft contract should contain the obligation of the buyer to ensure the continuity of business of the subject of privatization, conditions of use of land, resources and payment conditions. The constituent parts of the contract are also the buyer's investment programme, social programme and performance bond as instruments of security.

The complexity of contracts for sale of capital and assets is the ground for serious proceedings for termination and annulment of such contracts with competent courts (commercial courts and the Supreme Court).

Key words: *termination and annulment of contract, contract on sale of capital and assets, the most significant act of law, basis for acquiring proprietary rights, certification of contract by competent court, contract price, terms and method of payment.*