

Mr Sasa Savic
*Директор Сектора за правне, кадровске
и ошће полове, Rudnar Group ad, Београд*

О упису у регистар непокретности и регистар привредних субјеката уношења неновчаног улога – непокретности, у друштво са ограниченом одговорношћу

Резиме

Укњижбу права својине у земљишту књигу или катаситар непокретности је могуће извршити на основу исправе о правном послу сачињене у складу са законом – што у предметном случају значи пре одговарајућег уписа у регистар привредних субјеката, или на основу правоснажне одлуке надлежног органа – што у предметном случају значи након одговарајућег уписа у регистар привредних субјеката.

Упис повећања основног капиталa друштва са ограниченом одговорношћу у регистар привредних субјеката није могуће извршити пре извршеног уношења неновчаног улога – непокретности, у привредно друштво.

Кључне речи: *друштво са ограниченом одговорношћу, уношење неновчаног улога, укњижба права својине, упис повећања основног капиталa*

Увод

Приликом уношења неновчаног улога – непокретности, у друштво са ограниченом одговорношћу поставља се, између осталог, и питање: да ли се прво врши

одговарајући упис у регистар привредних субјеката, па након тога укњижба права својине у земљишну књигу или катастар непокретности; или обратно посматрано, да ли се прво врши укњижба права својине у земљишну књигу или катастар непокретности, па тек након тога одговарајући упис у регистар привредних субјеката?¹⁾ Под одговарајућим уписом у регистар привредних субјеката, у контексту овог рада, подразумева се упис повећања основног капитала друштва са ограниченом одговорношћу уношењем неновчаног улога – непокретности, а не и упис у контексту оснивања привредног друштва.

Правно посматрано, постављено питање је тзв. дуалистичке природе, јер у себи интегрише два правна института. Први институт се односи на Компанијско пра-

1. Постављено питање је утемељено на једном случају из пословне праксе Rudnar Group ad Beograd. Наиме, Rudnar Group ad Beograd је током 2006. године основао зависно привредно друштво – Руднап доо Дервента, због потребе пословања на територији Републике Српске. Током 2007. године Rudnar Group ad Beograd доноси одлуку о повећању основног капитала свог зависног друштва непокретностима које се налазе на територији Републике Српске и територији Републике Србије.

Министарство вањске трговине и економских односа БиХ својим Писменом број 02-219-2102-1/07 од 09. 03. 2007. године обавештава Руднап доо Дервенту да у свој Регистар не може да изврши регистрацију повећања основног капитала, са образложењем да некретнина која се налази у Републици Србији не може бити предмет уношења улога у друштво с обзиром на њену дислоцираност, односно да се иста налази ван границе БиХ, док је привредно друштво Руднап доо Дервента резидент БиХ, а све то имајући у виду одредбе Закона о предузећима Републике Српске (чл. 332 став 1. у вези чл. 194. став 4. и чл. 196. став 2.) и одредбе Закона о привредним друштвима БиХ (чл. 39. став 2.) - према којима се неновчани улог мора унети у друштво пре одговарајућег уписа у регистар привредних субјеката.

Основни суд у Добоју у свом Закључку број 085-0- Рег-07-000 152 од 16. 03. 2007. године налаже привредном друштву Руднап доо Дервента – под претњом последица пропуштања, да достави као доказ Извод из регистра надлежног органа – реч је о земљишној књизи или катастру непокретности, из којег ће суд на несумњив начин утврдити да су некретнине, а на основу уговора о уношењу неновчаног улога у привредно друштво Руднап доо Дервента, укњижене као власништво друштва чији се капитал повећава – а то је Руднап доо Дервента.

Служба за катастар непокретности у Републици Србији – према месту налажења непокретности, као првостепени орган поступања одбија да изврши укњижбу права својине на основу уговора о уношењу неновчаног улога у привредно друштво Руднап доо Дервента, са образложењем да је за упис права својине потребан извод из регистра привредних субјеката који води Основни суд у Добоју о извршеном повећању основног капитала; док Републички Геодетски Завод Републике Србије – као другостепени орган, заузима став да је за укњижбу права својине довољно постојање уговора о уношењу неновчаног улога - као правног основа, уз примену чл. 82. Закона о основним својинско правним односима – који предвиђа да страна лица могу бити имаоци права својине на непокретности под условом да постоји узајамност и да је непокретност потребна за обављање делатности на територији места налажења непокретности, као и других прописа – плаћање пореза и др.

Министарство правде Републике Србије својим Писменом број 46-00-00012/2007-08 од 12. 03. 2007. године даје позитивно мишљење о постојању реципроцитета; док се Министарство трговине, туризма и услуга својим Писменом број 023-02-00483/2007-02 од 13. 03. 2007. године и Министарство за економске односе са иностранством својим Писменом број 180-464-00-1/2007-1 од 13. 03. 2007. године оглашавају ненадлежним за давање мишљења на околност да ли је непокретност потребна нерезиденту за обављање делатности у месту налажења ствари.

во, које између осталог, уређује и операцију уношења улога и издавања удела; док је друга установа везана за Стварно право, односно пренос права својине и укњижба тог права у земљишну књигу или катастар непокретности.

У наредном делу рада, биће изнета два опречна става поводом постављеног питања, односно аргументи за и против давања првенства првонаведеном или другонаведеном упису.

Уношење улога као услов повећања капитала

Према првом ставу, укњижба права својине у земљишну књигу или катастар непокретности по природи ствари претходи упису повећања основног капитала друштва са ограниченом одговорношћу у регистар привредних субјеката. У прилог оваквог става иду две околности.

Прво, уношење неновчаног улога – непокретности, у друштво са ограниченом одговорношћу јесте радња која претходи упису повећања основног капитала у регистар непокретности.²⁾ Наиме, прво је потребно да се неновчани улог унесе у друштво па да се тек онда у поступку уписа у регистар привредних субјеката изврши одговарајући упис. Дакле, није могуће прво извршити одговарајући упис у регистар привредних субјеката – који је базиран на уношењу улога и издавању удела, па тек затим унети улог у привредно друштво, јер се то противи основним принципима операције уношење улога и издавања удела.³⁾

Надаље, према домаћем праву, за стицање права својине на основу уговора са претходним власником потребно је да се испуне три услова: а) да је преносилац – траденс, био заиста власник ствари; б) да постоји пуноважан уговор - *iustus titulus*, уперен на пренос права својине – купопродаја, размена, поклон и др; и в) да је извршен упис у земљишну књигу, односно катастар непокретности - *modus a quivendi*.⁴⁾ Дакле, право својине са правног претходника прелази на правног следбеника, не моментом закључења уговора, него када се изврши одговарајући упис у регистар непокретности на бази наведеног правног посла.⁵⁾

У контексту предмета овог рада, то даље значи да је потребно не само постојање правног основа за уношење улога у друштво са ограниченом одговорношћу, већ је потребно да неновчани улог и реално буде унет у друштво, да би орган који води регистар привредних субјеката извршио одговарајући упис. У противном, по-

2. Тако: Закон о регистрацији привредних субјеката у чл. 53. прописује: "Уз регистрациону пријаву повећања основног капитала друштва са ограниченом одговорношћу прилаже се, између осталог, и споразум оснивача о вредности унетог неновчаног улога"; Закон о привредним друштвима у чл. 13. став 5. говори о: "улагању неновчаних улога"; Закон о поступку за упис у судски регистар је (Сл. Лист СРЈ бр. 80/94 и Сл. Гласник РС бр. 55/2004) чл. 32. прописивао: "Пре доношења решења о захтеву за упис у судски регистар, регистарски суд испитује да ли су за упис испуњени прописани формални и материјални услови", при чему је за материјалне услове упућивао на матични закон – у предметном случају то је Закон о предузећима из 1996. године; Закон о предузећима из 1996. године у чл. 337. став 6. у вези чл. 198. став 4. и чл. 224. став 1. говори о "предаји друштву улога у стварима и правима".

ступајући орган је овлашћен да од подносиоца регистрационе пријаве захтева доставу и доказа да је неновчани улог унет у привредно друштво, односно да својим актом одбаци поднети захтев са образложењем да је исти непотпун, односно да се по истом не може поступити.⁶⁾

У прилог изнетог става иде и околност, да домаћа правила која уређују упис стварних права у земљишну књигу или катастар непокретности изричито не нормирају и случај укњижбе права својине у контексту операције уношења улога и издавања удела, већ произилази закључак да се примењују општа правила Грађанског и Пословног права.

Друго, посматрано са аспекта земљишних књига или катастра непокретности упис права на непокретностима врши се, између осталог, и на основу исправе о правном послу – што значи и уговора, сачињене у складу са законом.⁷⁾ У предметном случају, улагач и привредно друштво могу да закључе уговор о уношењу улога у привредно друштво, у форми и са садржином која је подобна за пренос права својине на непокретној ствари. То даље отвара могућност привредном друштву –

3. Рецимо на овом месту и то: да изнету тврдњу треба разликовати од питања које се односи на време уплате или уношења улога у друштво, као и од питања везаног за уписани и уплаћени, односно унети улог – Види: Закон о привредним друштвима чл. 112. став 1; М. Васиљевић, Водич за читање Закона о привредним друштвима, стр. 188 – 189 и 191 – 193; Закон о предузећима чл. 337. став 2. и став 3; И. Бабић, Имовина привредног друштва, стр. 162; И. Јанковић, Привредно право, стр. 64; М. Васиљевић, Привредна друштва, стр. 182; Упореди са: Законом о трговачким друштвима Француске чл. 38. и чл. 39; Законом о трговачким друштвима Словеније чл. 410. став 5. и став 6; Законом о трговачким друштвима Хрватске чл. 390. став 2, став 3. и став 4. у вези чл. 179; Швајцарским Закоником о облигацијама чл. 773 – 774, Рецимо на овом месту и то да, аналогија постоји и са новчаним улогом: "Новчани део основног капитала прописан Законом о предузећима за оснивање друштва капитала, само се до уписа друштва у судски регистар уплаћује на привремени рачун банке, односно завода за обрачун и плаћање. Чим се друштво упише у регистар и отвори редован рачун предузећа, оснивачки улог се преноси на рачун предузећа као његова имовина и та средства одмах могу бити у функцији пословања. . . ". Види: Мишљење Савезног министарства за привреду број 4/0-01-023/97 од 15. 04. 1997. године. Види и: Закон о привредним друштвима чл. 112 према коме: ". . . најмање половина новчаног дела основног капитала се уплаћује на привремени рачун до регистрације. . . ". Упореди: Закон о предузећима чл. 337. став 3; Закон о трговачким друштвима Словеније чл. 410. став 8; Закон о трговачким друштвима Хрватске чл. 390. став 6; Закон о предузећима Републике Српске чл. 332. став 6.
4. Види: Закон о основним својинско-правним односима чл. 33. и чл. 34; Закон о облигационим односима чл. 454 став 1. и чл. 552. став 1; Општи имовински законик за Црну Гору чл. 836; Аустријски грађански законик чл. 424 и даље; Србијански грађански законик параграф 285.
5. У француском праву је довољно постојање само уговора. Види: Грађански законик Француске чл. 938 и чл. 1138. У немачком праву је потребан уговор и предаја покретних ствари или упис у земљишне књиге за непокретне ствари, при чему је предаја самостални и апстрактни посао, те уколико је она уперена на пренос својине, а странке су о томе сагласне, доћи ће до преноса и ако уговор није пуноважан. Види: Грађански законик Немачке чл. 929.
6. Види: Закон о регистрацији привредних субјеката чл. 24.
7. Види: Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима чл. 58в.

као стицаоцу непокретности, да се обрати регистру непокретности за захтевом за укњижбу права својине – и пре спровођења уписа у регистар привредних субјеката, са образложењем да постоје законом предвиђени услови за одговарајући упис. У таквом стању ствари, поступајући регистарски орган, у случају одбијања спровођења предложеног уписа, не би имао на располагању адекватно образложење за свој поступак.

Дакле, посматрано са аспекта Статусног трговинског права, укњижба права својине претходи одговарајућем упису у регистар привредних субјеката. Исто тако, одредбе Стварног права дају могућност надлежном органу да укњижи пренос права својине пре спровођења одговарајуће промене у регистар привредних субјеката⁸⁾.

Упис повећања основног капитала као услов укњижбе права својине

Према другом ставу, укњижба права својине у земљишну књигу или катастар непокретности по природи ствари не претходи одговарајућем упису у регистар привредних субјеката, већ напротив важи обрнуто. У прилог оваквог става иде околност која се односи на то да је потребно прво да орган који води регистар привредних субјеката својим актом правоснажно оконча поступак уношења улога и издавања удела, те да на бази таквог акта буде спроведена укњижба права својине у земљишну књигу или катастар непокретности. Наиме, овде је реч о укњижби права својине на основу правоснажне одлуке надлежног органа, а не на основу исправе о правном послу сачињене у складу са законом⁹⁾.

Надаље, уколико би укњижба права својине била извршена на основу исправе о правном послу сачињене у складу са законом – у предметном случају то је уговор, то би могло довести до тога да улог буде унет основни капитал и да привредно друштво постане власник ствари, а да до одговарајућег уписа у регистар привредних субјеката не дође, јер је операција уношења улога и издавања удела категорија која се условљена од више различитих чинилаца. То даље значи, да улагач престаје бити власник на предмету улога, а да заузврат у његову имовину не улази одговарајућа имовинска противвредност – улог.

Из тог разлога да би се избегло овакво стање ствари, укњижби права својине мора да претходи одговарајући упис у регистар привредних субјеката.

Међутим, узнетој тврдњи се могу упутити озбиљне замерке. Прво, посматрано са аспекта Статусног трговинског права уношење неновчаног улога претходи упису повећања основног капитала у регистар привредних субјеката. Друго, упис права на непокретностима врши се, између осталог, и на основу исправе о правном послу – што значи и уговора о уношењу улога, сачињене у складу са законом. Треће, у случају да до одговарајућег уписа у регистар привредних субјеката не до-

8. У случају из фусноте 1. овакав став је заступао РГЗ Републике Србије и Основни суд у Добоју.

9. У случају из фусноте 1. овакав став је заступала Служба за катастар непокретности – према месту налажења ствари, као првостепени орган.

ђе, а да је претходно извршена укњижба права својине у корист привредног друштва, улагачу увек на располагању стоји тзв. брисовна тужба, којом може да исходује брисање извршене укњижбе.¹⁰⁾

Saša Savić, LL.M
Head of Legal, HR & General Affairs Department,
Rudnap Group ad Belgrade

ON REGISTRATION IN LAND REGISTER AND REGISTER OF BUSINESS ENTITIES TAKE IN UNFINANCIAL DEPOSIT – REAL ESTATE, IN LIMITED LIABILITY COMPANY

Summary

Registration of proprietary – ownership rights can be made on the basis of legal affair which is made in accordance with law – it means in this particular case before appropriate registration in register of business entities, or authority decision - it means in this particular case after appropriate registration in register of business entities.

Before increase of fixed capital limited liability company has registered should be made registration of company's property.

Key words: *limited liability company, take in unfinancial deposit, registration of proprietary-ownership rights, registration of increase of fixed capital*

10. Рецимо на крају и то, да је Министарство вањске трговине и економских односа БиХ – након уложене жалбе, дозволило повећање основног капитала привредног друштва Руднап доо Дервента; да је Основни суд у Добоју извршио упис повећања основног капитала; при чему је одлучујућа чињеница за поступање наведених органа била околност да је надлежни орган РГЗ Републике Србије извршио укњижбу права својине на бази уговора о уношење неновачног улога у привредно друштво – који је у себи садржао и елементе подобне за упис преноса права својине.