

BAKIR ĆELOSMANOVIĆ
Agencija za privatizaciju u Federaciji BiH

NEKA PITANJA PRAVNOG STATUSA TVRTKI IZ DRŽAVA BiH I REPUBLIKE HRVATSKE U DRUŠTVENOM/DRŽAVNOM VLASNIŠTVU (S POSEBNIM NAGLASKOM NA PRAVNI TRETMAN NEKRETNINA)

Vrlo je nezahvalno pisati o naslovnoj temi imajući u vidu da je disolucijom SFRJ i nastankom novih država u tijeku 1991. i 1992. godine prestao jedinstven pravni sustav te da je svaka od nastalih država, kao novi subjekt UN-a, stvorila vlastiti gospodarski i pravni sustav po ugledu na tržišno razvijeni svijet. Ponajprije zbog toga što to područje nije uža sfera mog stručnog interesa, niti mi je pri pisanju bila dostupna sva potrebna legislativa Republike Hrvatske, a posebno zbog relativno kratkog vremena u kojem sam trebao napisati ovaj tekst. No, i pored toga, iskreno se nadam da ću barem djelomično odgovoriti zadatku i povući makar tanku paralelu između pravne regulative BiH i Republike Hrvatske u tom području.

Proces transformacije, kako u vlasničkom tako i u upravljačkom segmentu, započet prije ratnih zbivanja, u BiH-u se nastavlja tijekom 1994. godine kada se donosi republički Zakon o preduzećima.¹ Taj proces je zahtijevao zaštitu društvenog vlasništva i privremenu obustavu transformacije donošenjem zaštitnih mjera - zakonskim² pretvaranjem društvenog vlasništva u državno, a ranije zabranom prometa predmeta društvenog vlasništva između društvenih subjekata i privatnih osoba u državnim okvirima R BiH.³

Navedena zabrana raspolaganja društvenom imovinom i pretvaranja u privatnu unutar države BiH učinjena je kogentnim pravnim normama. To znači da ukoliko je bilo otuđenja društvene imovine, misli se na nekretnine (zemljište, poslovne zgrade i stanove), svi pravni poslovi (ugovori) su apsolutno bezvrijedni i ako se pojave takvi ugovori oni nemaju pravnu zaštitu od samog početka (*ex tunc*) i ne mogu protekom vremena konvalidirati. Bezvrijednost takvih pravnih poslova je nezastariva i sva državna tijela, upravna i sudska, moraju o tome voditi računa (*ex officio*). Tako npr. ukoliko se pred poreznim tijelom pokrene postupak za utvrđivanje iznosa poreza za nezakonito otuđenu nekretninu koja je u društvenom vlasništvu, porezno tijelo ne smije naplatiti porez jer je naplata poreza na zabranjeni pravni posao nezakonita.

Zaštita imovine tvrtki iz drugih država

Poseban problem nastao je u zaštiti imovine društvenih, odnosno državnih tvrtki i drugih subjekata (prije svega predstavništava) u državama nastalim disolucijom ex -

¹ Zakon o preduzećima ("Službeni list RBiH", br. 33/94 odnosno "Službene novine Federacije BiH, br. 2/95)

² Zakon o pretvorbi društvene svojine ("Službeni list RBiH", br. 33/94)

³ Izmjene i dopune Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni list SRBiH", br. 28/79 i "Službeni list RBiH", br. 18/94)

Jugoslavije, prije svega zbog dužine trajanja rata i nepostojanja diplomatskih odnosa između pojedinih novonastalih država.

Država BiH je još tijekom rata radi sprječavanja poremećaja u provođenju ekonomske politike i pored ratnih djelovanja, u skladu s općeutvrđenim principima međunarodnog prava, donijela posebne propise o zaštiti nekretnina i statusu gospodarskih subjekata na području BiH s područja ex – Jugoslavije, kao i privatne imovine svih državljana BiH. Tako član 1. Uredbe⁴ regulira:

- zabranjeno je raspolaganje i opterećivanje nekretnina, opreme i roba što uključuje: zabranu prodaje, zamjene, darovanja, prijenos prava korištenja i raspolaganja, davanja u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i slično, nekretnina koje su u vlasništvu, posjedu, na korištenju ili upravljanju gospodarskih subjekata iz drugih republika, sada država, i statusne promjene dijelova stranih tvrtki u BiH.

Isto je rješenje sadržano i u Uredbi Vlade Republike Hrvatske.⁵

Odredbama spomenutih uredbi (BiH i RH) zabrana prometa imovine tvrtki iz bivših republika/pokrajina je *res extra commercium*, što znači da je svaki pravni posao zaključen suprotno zabrani ili svaki akt koji je u suprotnosti s odredbama Uredbe, bezvrijedan. Ukoliko se za pravne poslove u bilo kojem obliku raspolaganja imovinom gospodarskih subjekata iz neke od država nastalih iz ex – Jugoslavije sazna u postupcima pred sudom, sud je dužan utvrđujućom presudom utvrditi da se radi o apsolutno bezvrijednom poslu u smislu Zakona o obligacionim odnosima i oduzeti svu imovinu koja je predmet prometa, bez naknade ili cijenu postignutu nezakonitom prodajom, a u korist općine na čijem području se nekretnina nalazi. Pravni učinak takve presude je deklarativnog karaktera, budući da je pravni posao od početka bez rezultata.

Također da bi se spriječila nedopuštena prodaja ili drugi oblik raspolaganja suprotno članu 1. Uredbe (BiH i Hrvatske), naloženo je sudskim i drugim državnim tijelima koja vode evidenciju o pravima na nekretninama da po službenoj dužnosti evidentiraju zabranu raspolaganja u katastru nekretnina, odnosno u ZK, kod nadležnih sudova. Ta zabilješka je opterećenje i, kako su evidencije o nekretninama i pravima na nekretninama javne knjige, to je svaki budući kupac bio nesavjestan u slučaju kupovine, jer je mogao saznati uvidom u katastarske, odnosno zemljišno-knjižne evidencije o postojećoj zabrani, a propis o zabrani javno je objavljen u službenom glasilu pa se ne može prihvatiti izgovor neznanja (*neznanje škodi-ignorantia nocet*).

Prvi propis iz 1991. godine, u BiH i Hrvatskoj, je privremenog karaktera, tako da je trebao prestati razrješenjem, koje se očekivalo mirnim putem, svih pitanja bivše zajedničke države, a time i imovinskih odnosa vezano uz društvenu i privatnu imovinu, a zavisno od ishoda raspada (disolucije) i sukcesije u svim oblicima po principima međunarodnog prava.

⁴ Uredba o privremenoj zabrani prometa nepokretnostima i statusnih promjena subjekata iz drugih republika, čije je sjedište na teritoriji Republike BiH ("Službeni list R BiH", br. 33/91)

⁵ Uredba o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 36/91 od 24. srpnja 1991. godine)

Iznimno je važna i pravična odredba člana 2. Uredbe (BiH), u kojoj se kaže da se odredbe o zabrani odnose na gospodarsko-pravne subjekte iz drugih republika zajedničke države, i to na osnovi reciprociteta. To znači da su, osim BiH i R Hrvatske i druge republike, sada države, donijele/trebale donijeti sličan propis o zaštiti imovine gospodarskih subjekata i njihovih dijelova na svom području, a čiji su vlasnici iz drugih republika/država.

Navedena odredba o reciprocitetu zaštite imovine pravnih subjekata, a i privatnih osoba na području svih republika/država, u skladu je s međunarodnim instrumentima o zaštiti korpusa imovinskih prava u Univerzalnoj deklaraciji, Američkoj konvenciji i Prvom protokolu uz Europsku konvenciju iz 1952. godine.

Međutim, budući da kriza nije mirno riješena u bivšoj zajedničkoj državi, koja je prestala disolucijom i nastankom novih država, privremena Uredba sa zakonskom snagom u državi BiH zamijenjena je Zakonom o zabrani raspolaganja imovinom, prijenosu sredstava i statusnih promjena pravnih lica na teritoriji R BiH iz drugih država nastalih raspadom ex-Jugoslavije, kao trajnim propisom, s nešto specifičnijim odredbama u odnosu na Uredbu kao privremeni propis.

U cilju kontinuiteta zaštite imovine tvrtki ili njihovih dijelova iz bivših republika, odnosno država, novi državni propis priznaje provedene statusne promjene s tim da se ne mijenjaju vlasnički odnosi na sredstvima u društvenom vlasništvu stranih gospodarskih subjekata koji će se razriješiti po odredbama novog zakona, međudržavnim ugovorima, kao i jamčenje privatnog vlasništva bez obzira na državljanstvo vlasnika (Član 7. Zakona).

Prema novom zakonu nevažeći su svi pravni poslovi i akti internog poslovanja kojima pravne osobe i njihovi organizacijski oblici sa sjedištem u drugim republikama (državama) raspolazu ili opterećuju nepokretnu imovinu ili sredstva poslovnih jedinica i drugih organizacijskih oblika, sa ili bez svojstva pravnih osoba (poslovnice, predstavništva, filijale) i slično, uključujući i dionice ili udjele u drugim tvrtkama na području BiH na način da ih prenesu osobama čije je sjedište ili prebivalište izvan područja države BiH (član 1. Zakona). Dakle, iz citirane zakonske odredbe ne samo da je apsolutno bezvrijedan svaki pravni posao o raspolaganju imovinom i prijenosu sredstava od 1. studenoga 1991. godine, već i dalje je to pravno bezvrijedno i ne proizvodi pravno djelovanje. Stoga ni sudovi ni upravni organi ne mogu od 1. studenoga 1991. godine, odnosno od 4. veljače 1995. godine, pružati pravnu zaštitu, a ni banke izvršavati naloge o prijenosu sredstava, odnosno tvrtki ili njihovi dijelovi sa sjedištem u državi BiH postupati po uvjetima, pravnim poslovima i drugim aktima matičnih tvrtki čije je sjedište u drugim državama nastalim od ex-Jugoslavije, dok se to pitanje ne regulira bilateralnim državnim ugovorima.

Što se tiče te zabrane, poseban je pravni režim zabrane u odnosu na pravne osobe iz novonastalih država Slovenije, Hrvatske i Makedonije jer se predviđa da će zabrana prestati danom zaključenja međudržavnih ugovora (član 2. stav 2. Zakona) i regulirati sva druga pitanja, koja nisu regulirana tim Zakonom.

U pravilu radi se o bilateralnim ugovorima kojima se reguliraju imovinsko-pravna pitanja i pitanje službenog reciprociteta.

Do sada je jedino zaključen bilateralni ugovor između Vlade BiH i Vlade Republike Hrvatske o poticanju i uzajamnoj zaštiti ulaganja kapitala kojim je, indirektno, prestala zabrana raspolaganja i ulaganja između tvrtki iz Hrvatske i BiH danom ratifikacije Ugovora, tj. 25. prosinca 1996. godine⁶.

Istina, regulirano je da se Ugovor privremeno odnosi samo na područje Federacije BiH, dok će se posebnim ugovorom urediti pitanje primjene i na Republiku Srpsku u BiH, s obzirom na vrijeme donošenja, iako bi pravno logično bilo da se primjenjuju na cijelom području BiH tj. oba entiteta, jer međudržavne ugovore prema Ustavu BiH zaključuje u ime države BiH - Vlada BiH.

Uredbom Vlade Republike Hrvatske zabrana prometa imovinom tvrtki iz BiH, čije je sjedište izvan područja RH traje od 24. rujna 1991. godine do okončanja postupka razdruživanja (sukcesije) zajedničke države ex-Jugoslavije (član 1. u vezi sa članom 4. Uredbe).

Istina, zabrana raspolaganja se odnosi na sve nekretnine na području Republike Hrvatske koje su u vlasništvu, posjedu, na korištenju ili upravljanju tijela i institucija bivše Federacije, republika i pokrajine Kosovo.

Svi akti o raspolaganju su u suprotnosti s odredbama Uredbe i pravno su nevažeći od početka (član 3. Uredbe).

Kako su odredbe Uredbe privremenog karaktera, i Republika Hrvatska je, kao i BiH, Zakonom o zabrani raspolaganja i preuzimanja sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 29/94 od 11. travnja 1994, 35/94/ispr./) regulirala zabranu prometa do zaključivanja međudržavnih ugovora.

Dakle, na osnovi analize pozitivnih propisa u državi BiH koje su donijela nadležna tijela, Uredbu iz 1991. godine - Vlada, a Zakon o zabrani raspolaganja imovinom pravnih osoba na području R BiH iz drugih država iz 1995. godine - Skupština R BiH, može se zaključiti da je od 1. studenoga 1991. godine pravno zabranjen promet i svaki oblik raspolaganja, iznošenja i opterećivanja imovinom pravnih osoba ili njihovih poslovnih jedinica koja se nalazi u državi BiH jednostranim ponašanjem pravnih osoba iz drugih republika, odnosno novonastalih država ex-Jugoslavije, dok se ta pitanja ne reguliraju međudržavnim ugovorima između BiH i Republike Hrvatske, Slovenije i Makedonije, odnosno do okončanja sukcesije SFRJ za tvrtke iz Crne Gore i Srbije. To znači da na eventualni promet od 1. studenoga 1991. godine pa dalje moraju upozoravati svi državni upravni i sudski organi i ne davati mu pravnu zaštitu, već naprotiv oglašavati ga nevažećim.

Osim Republike Hrvatske nije mi poznato da su i druge države, bivše republike ex-Jugoslavije, donijele slične propise o zaštiti imovine pravnih subjekata i njihovih dijelova

⁶ Ugovor je ratificiran i stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom listu BiH ("Službeni list BiH-Dodatak-Međudržavni ugovori", br. 6/96)

koja je na njihovom području, kao i privatne imovine, koja po općem standardu međunarodnog prava mora biti zaštićena, dok se to pitanje ne regulira bilateralnim međunarodnim ugovorom pod uvjetom reciprociteta.

Pravni status imovine tvrtki i poslovnih jedinica iz drugih država

U BiH, od 2. listopada 1995. godine upravljačka funkcija nad imovinom tvrtki je oduzeta samim tvrtkama, tako da imovinom pravnih osoba iz drugih republika sada upravlja država, općina, odnosno Grad Sarajevo - sada Kanton Sarajevo, kao pravni sljednik Grada Sarajeva, bez obzira iz koje republike bivše ex-Jugoslavije je tvrtka, odnosno poslovna jedinica. Imovina pravnih osoba iz drugih republika privremeno se, registracijom tih subjekata kod suda, upisuje u sudski registar kao osnivački ulog općine, odnosno grada Sarajeva-Kantona Sarajevo. Navedena promjena u upravljanju vrijedi sve do zaključivanja međudržavnog ugovora o zaštiti imovinskih prava s novonastalim državama. Tek nakon zaključenja bilateralnih ugovora o zaštiti imovinskih interesa, a na osnovi odredaba zaključenog ugovora sa svakom državom, izvršit će se odgovarajuće promjene u sudskom registru i time vjerovatno ukinuti zabrana prava raspolaganja i drugih jednostranih opterećenja.

Do takvog reguliranja u državi BiH je došlo upravo zbog istog ponašanja država nastalih od ex-Jugoslavije u odnosu na imovinu i tvrtke iz BiH, a koja se nalaze na njihovu području. Koliko mi je poznato, sve istaknuto je i do danas ostalo nepromijenjeno u odnosu na sve države jer nisu zaključeni međudržavni ugovori o zaštiti imovinskih interesa.

Bitno je naglasiti da spomenutim rješenjima, u cilju zaštite integriteta (cjelovitosti) te imovine i pitanja reciprociteta, BiH nije konfiscirala tuđu imovinu, jer je preuzela prvo upravljačku, a kasnije i vlasničku funkciju, ali samo privremeno, očekujući pravedno razrješenje na bazi ravnopravnosti i uzajamnosti-reciprociteta putem bilateralnih ugovora, što je usvojena međunarodna praksa u zaštiti imovine i imovinskih interesa država, pravnih i fizičkih osoba (stranaca) u drugim državama.

Pravni status imovine izgrađene na zemljištu tvrtke iz druge države, odnosno popravkom postojećih objekata

Posljedice ratnih razaranja u BiH i R Hrvatskoj, osim ekonomskih šteta i devastacije (uništenja ili oštećenja) objekata društvenog ili privatnog vlasništva, bilo pokretne ili nepokretne imovine, su i prestanak rada mnogih gospodarskih subjekata, bez obzira na vlasništvo.

Danas se brojni gospodarski subjekti ili poslovne jedinice iz bivših republika, sada država, na području BiH i R Hrvatskoj susreću sa mnogobrojnim, ne samo ekonomskim, već i pravnim problemima.

Međutim, u ovom dijelu izložit ću pitanje prava vlasništva u slučajevima:

- otklanjanja štete popravkom devastiranih proizvodnih pogona, poslovnih prodajnih prostora, što obavljaju radnici te tvrtke i
- izgradnje potpuno novog pogona, odnosno poslovne zgrade (prodavaonice) na građevinskom zemljištu bivše tvrtke ili zemljištu koje nije u vlasništvu bivše tvrtke.

Prvi slučaj se odnosi na popravak postojećih objekata, koje su legalno sagradili strani gospodarski subjekti ili poslovne jedinice, ili rekonstrukciju, koja može biti većeg ili manjeg obujma.

Ako su radnici uskladili ili nisu pravni status gospodarskog subjekta, u skladu s važećim propisima iz tog područja, a gradili su na postojećim objektima tvrtki ili poslovne jedinice, pravo vlasništva u pravilu pripada bivšoj tvrtki (stranoj), odnosno to je spajanje u cjeloviti objekt, kao građevinski objekt u društvenom vlasništvu s pravom raspolaganja matične tvrtke.

Također je moguće da su radnici strane tvrtke ili poslovne jedinice, nakon rata legalno izgradili poslovni objekt, proizvodnog ili drugog karaktera, na građevinskom zemljištu ili drugom zemljištu na kojem matična tvrtka ima pravo vlasništva, odnosno pravo raspolaganja pa je pitanje prava vlasništva nad izgrađenim objektom.

Nesporno je da je izgrađena zgrada ili druga građevina (građevinski objekt) izgrađen na tuđem zemljištu gospodarskog subjekta, sredstvima koja nisu od matične tvrtke ili poslovne jedinice, pa se nakon izgradnje objekta na tuđem zemljištu postavlja pitanje prava vlasništva. Sredstva izgradnje su društvena (donacije, krediti i sl.) ali ne i privatna.

Objekt je trajni, a ne privremeni. Pitanje je da li se tu mogu primijeniti odgovarajuće odredbe Zakona o vlasničko-pravnim odnosima ili ne, jer riječ je o društvenom vlasništvu. Ako su administrativni dokumenti tj. urbanistička suglasnost i odobrenje za gradnju pa i uporabna dozvola na matičnu tvrtku ili poslovnu jedinicu, odnosno na tvrtku subjekta promijenjenog statusa, sve pokazuje da će novoizgrađeni građevinski objekt ili poslovni prostor biti društveno (državno) vlasništvo s pravom raspolaganja matičnog, odnosno gospodarskog subjekta koji je promijenio svoj pravni status u skladu sa zakonom BiH. Međutim, problem se postavlja kod privatizacije i prava radnika, koji smatraju da su to oni izgradili i da im to i pripada, kao odvojena imovina tvrtke. Problem se pogotovo može javiti ako se to posebno iskazivalo financijski i kroz poslovne knjige te se može u pripremama za privatizaciju posebno tretirati i privatizirati, a ranija imovina tvrtke ima status, kako je ranije rečeno, privremenog osnivačkog kapitala općine, dok se to pitanje ne uredi međudržavnim sporazumom.

To bi pravno i financijski bilo logično ako uopće nema nepokretne imovine, ranije tvrtke ili poslovne jedinice pa je to jedina nepokretna imovina, koja je novostvorena i u vlasništvu transformirane tvrtke.

Tu se može postaviti pitanje vlasništva zemljišta i analogne primjene propisa člana 25. – 27. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima. Istina, to ne bi moglo doći u obzir u slučaju kada bi subjekti prava vlasništva (pojedinci, građansko-pravne osobe i privatno-pravne osobe s isključivo vlasničkim kapitalom) gradili na zemljištu u društvenom vlasništvu. To

svakako nakon stupanja na snagu saveznog Zakona o vlasničko-pravnim odnosima, tj. od 1. rujna 1980. godine te od 2. listopada 1995. godine kada je isti zakon države BiH stupio na snagu.

Međutim, budući da se radi o gradnji društveno-pravne osobe na zemljištu društvenog vlasništva, logično je da je novosagrađeni objekt društveno vlasništvo.

Učinci te izgradnje mogu biti stvarnopravni i/ili obligacionopravni, a po općem načelu građanskog prava razlikuju se u osnovi prema savjesnosti (poštenju) graditelja i vlasništva zemljišta.

Tako bi učinke gradnje mogli razvrstati, a što bi vjerojatno moglo poslužiti kao osnova za reguliranje imovinskopravnog odnosa bilateralnim ugovorima, kako slijedi:

Radnici, odnosno transformirana tvrtka u BiH/R Hrvatskoj, kao graditelji novog objekta ili objekta na zemljištu matične tvrtke su savjesni, a vlasnik zemljišta strana tvrtka-nesavjesna. U tom slučaju domaća transformirana tvrtka, osim prava vlasništva/prava raspolaganja na izgrađenim objektima, stječe i pravo trajnog korištenja na zemljištu dok objekt postoji, ispod i oko objekta, a koje je neophodno za redovnu uporabu izgrađenog objekta, dok bi vlasnik zemljišta imao eventualno pravo na naknadu vrijednosti zemljišta.

U slučaju da su i graditelji tj. radnici, odnosno transformirana tvrtka sa sjedištem u BiH/R Hrvatskoj i vlasnik građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu (koji ima pravo korištenja radi gradnje ili pravo trajnog korištenja ispod potpuno srušenog objekta-strana tvrtka) savjesni, za razrješenje pitanja vlasništva bitan je odnos vrijednosti izgrađenog objekta ili objekta i građevinskog zemljišta, pa su mogući slučajevi:

- Ako izgrađeni građevinski objekt vrijedi znatno više od građevinskog zemljišta, u tom slučaju izgrađeni građevinski objekt zajedno sa zemljištem pripada graditelju-tvrtki registriranoj u BiH/R Hrvatskoj i to pravo raspolaganja na objektu i pravo trajnog korištenja na zemljištu ispod i oko objekta, potrebnog radi redovne uporabe objekta, a vlasnik zemljišta iz druge države ima pravo na naknadu za zemljište ovisno o ulaganju u zemljište, i to njegovu tržišnu cijenu.⁷
- Ukoliko bi vrijednost građevinskog zemljišta bila znatno viša od izgrađenog objekta, vlasnik građevinskog zemljišta (strana tvrtka) može tražiti da mu pripadne pravo vlasništva, odnosno pravo raspolaganja na izgrađenom objektu u društvenom vlasništvu uz obvezu da graditelju tvrtki iz BiH/R Hrvatske nadoknadi vrijednost objekta u visini prosječne građevinske vrijednosti u vrijeme reguliranja tih odluka. Pravo vlasništva nad izgrađenim objektom strana tvrtka bi mogla ostvariti u roku tri godine, računajući od dana završetka izgradnje građevinskog objekta, što se pravno smatra izdavanjem upotrebne dozvole graditelju da može otpočeti obavljati gospodarsku djelatnost. Ako bi protekao taj rok, a strana tvrtka ne zatraži vlasništvo nad izgrađenim objektom, ima pravo na naknadu prometne vrijednosti za izgrađeni objekt, pod uvjetom reciprociteta, ako se to ne regulira međudržavnim ugovorima.
- Ukoliko je vrijednost izgrađenog objekta jednaka vrijednosti zemljišta na kojem je objekt izgrađen, pravno je pravilo da sud ili tvrtke sporazumno razriješe spor te da

⁷ Član 25. stav 1. Zakona o vlasničkopravnim odnosima R BiH odnosno F BiH, prema kojem strana tvrtka može tražiti naknadu za zemljište u roku od tri godine od saznanja za završenu izgradnju, ako se drugačije ne regulira međudržavnim ugovorom.

građevinski objekt, odnosno zemljište pripadne/dosudi se ili vlasniku zemljišta-stranoj tvrtki ili tvrtki graditelju, uzimajući u obzir potrebu tvrtke, posebno domaće, za nesmetano obavljanje gopsodarske djelatnosti, tako da strana tvrtka ima pravo na naknadu za zemljište ili izgrađeni objekt po prometnoj cijeni zemljišta.

Sasvim je druga pravna situacija kada je domaća transformirana tvrtka nesavjesna izgrađujući poslovne objekte na zemljištu tvrtki iz drugih republika ex-Jugoslavije, koje su savjesne i protivile su se izgradnji objekta na njihovom građevinskom zemljištu, ili su pak oba subjekta nesavjesna.

U tom slučaju moguće su sljedeće pravne alternative:

1. da stranoj tvrtki, vlasniku zemljišta pripada i pravo vlasništva, odnosno pravo raspolaganja na izgrađenom građevinskom objektu, pod uvjetom da se usprotivila gradnji, uz obvezu da nadoknadi vrijednost objekta tvrtki graditelju (domaćoj transformiranoj tvrtki), ili
2. da graditelj-domaća tvrtka poruši izgrađeni objekt i vrati zemljište u prvobitno stanje o svom trošku, ili
3. da graditelj-domaća tvrtka postane vlasnik tj. stekne pravo trajnog korištenja na zemljištu na kojem je izgrađen objekt uz obvezu isplate naknade (vrijednosti) zemljišta stranoj tvrtki. Prema zakonu BiH, strane tvrtke u toj situaciji mogu tražiti vlasništvo/pravo raspolaganja na izgrađenom objektu, ili rušenje objekta, ili pak da im se nadoknadi vrijednost građevinskog zemljišta u roku tri godine, računajući od spoznaje o završetku gradnje, a ukoliko taj rok propuste, mogu tražiti samo isplatu prometne cijene građevinskog zemljišta. Istina, zakon se ne izjašnjava u kojem daljem roku pa je to vjerojatno rok od 10 godina, računajući od završetka izgradnje industrijskog ili drugog građevinskog objekta.

Sva navedena pravila vrijede ako se, primjereno kvaliteti uspostave diplomatskih odnosa, i ta pitanja prepuste rješavanju po nacionalnim propisima uz uvjet reciprociteta, što bi bilo i normalno. Međutim, rat u BiH je mnoge stvari doveo u pitanje, a koje i do danas nisu razriješene i svaka država bivše SFRJ ima svoje specifične propise, koji na donekle različit način reguliraju ta pitanja do zaključivanja bilateralnih međudržavnih ugovora o imovinsko-pravnim odnosima.

To pitanje je veoma važno i s aspekta procesa privatizacije u BiH, a koja je većinom provedena ili se intenzivno provodi u drugim državama bivše SFRJ.

Promet nekretnina koje se nalaze na području R Hrvatske, a čiji je vlasnik tvrtka (državna) iz Federacije BiH

Zakon o privatizaciji preduzeća ("Službene novine Federacije BiH", br. 27/97, 8/99, 32/00, 45/00 i 54/00; u daljem tekstu: Zakon) stupio je na snagu 6. prosinca 1997. godine, a počeo se primjenjivati 28. veljače 1998. godine. Tim Zakonom, utvrđena su opća pravila privatizacije tvrtki u čijoj se početnoj bilanci pokaže da u razlici između ukupne vrijednosti aktive i vrijednosti obveza u skladu sa zakonom postoji kapital čiji vlasnik nije fizička ili pravna osoba, odnosno da nema trajnog kapitala.

U pripremi za privatizaciju, tvrtke pripremaju program privatizacije i početnu bilancu za privatizaciju koju podnose na odobrenje nadležnoj Agenciji za privatizaciju. Početna bilanca tvrtke za privatizaciju je osnova za utvrđivanje vrijednosti tvrtke koja se privatizira. Nadležna Agencija za privatizaciju dužna je donijeti rješenje o podnesenom programu privatizacije i početnoj bilanci tvrtke za privatizaciju,

Početna bilanca stanja je pregled stvari, prava, obveza i kapitala tvrtke s kojima ona ulazi u proces privatizacije.

Početna bilanca stanja tvrtke sastoji se od:

1. Pasivne podbilance - koja sadrži vrijednost stvari i prava s pripadajućim kapitalom i obavezama koje nisu u posjedu, odnosno pod kontrolom subjekta itd.
2. Neutralne podbilance - koja sadrži vrijednost stanova i stvari s pripadajućim kapitalom, za koje je aktom nadležnog tijela pokrenut postupak restitucije.
3. Aktivne podbilance - koja sadrži vrijednosti stvari i prava s pripadajućim kapitalom i obavezama koje nisu uključene u prethodne podbilance.

Tako pravo raspolaganja nekretninama s izgrađenim građevinskim zemljištem upisano u zemljišnim knjigama u korist vlasnika – tvrtke koja se priprema za privatizaciju na dan stupanja na snagu Zakona o početnom bilansu stanja preduzeća i banaka ("Službene novine Federacije BiH", broj 12/98; stupio na snagu 8. travnja 1998. godine), postaje pravo vlasništva.

Stvari i prava te kapital i obveze tvrtke iskazuju se u početnoj bilanci stanja po knjigovodstvenoj vrijednosti na dan pripreme početne bilance stanja određen ovim Zakonom. Pod knjigovodstvenom vrijednošću podrazumjeva se vrijednost utvrđena na osnovi propisa iz područja računovodstva i obračunskog sustava koji vrijede na dan pripreme početne bilance stanja.

Početna bilanca stanja, kada je prihvate nadležne agencije, postaje bilanca stanja tvrtke u kojoj se iskazuju sve promjene u poslovanju. Ukoliko od datuma pripreme početne bilance stanja protekne više od šest mjeseci, tvrtka je obvezna dostaviti ispravljenu početnu bilancu stanja.

Ranije je istaknuto da se u Pasivnoj podbilanci tvrtke iskazuju vrijednosti stvari koje nisu u posjedu, odnosno pod kontrolom tvrtke. Vrijednost tih stvari isknjižava se na teret kapitala i obveza tvrtke.

Tvrtka može u procesu privatizacije prodavati stvari i prava sadržana u Pasivnoj podbilanci (član 19. Zakona o početnom bilansu stanja preduzeća i banaka).

Preostale stvari i prava u Pasivnoj podbilanci, po izvršavanju odobrenog programa privatizacije, prenose se na nadležne agencije za privatizaciju (član 20. Zakona o početnom bilansu stanja preduzeća i banaka).

U praksi imamo situacije da tvrtke koje se privatiziraju, a koja imaju nekretnine na području Republike Hrvatske, te nekretnine iskazuju ili u Aktivnoj ili u Pasivnoj podbilanci, ovisno od toga da li su te stvari pod kontrolom tvrtke ili ne.

Bez obzira na prethodno, pravno je moguće da tvrtka koja još nije privatizirana proda svoje nekretnine koje se nalaze na području Republike Hrvatske, ali pod uvjetom da prije no što pristupi prodaji priskrbi suglasnost:

- resornog ministarstva koje u toj tvrtki obavlja ovlaštenja i obveze po osnovi državnog kapitala i
- Upravnog odbora nadležne Agencije za privatizaciju.

Naravno, da bi se prodaja, koja se obavlja prema propisima Republike Hrvatske, mogla realizirati, neophodno je da nadležno tijelo Republike Hrvatske svojom odlukom izuzme predmetnu nekretninu iz zabrane raspolaganja te da se izbriše zabilježba zabrane u zemljišnim knjigama.

Ukoliko je tvrtka, koja je svoje nekretnine u R Hrvatskoj iskazala u Pasivnoj podbilanci, privatizirana, te nekretnine pripadaju nadležnoj Agenciji za privatizaciju. Dakle, nakon izvršene privatizacije tvrtka ne može prodavati te nekretnine jer joj one više ne pripadaju. Stoga će tom pitanju biti potrebno posvetiti posebnu pažnju u tekstu bilateralnog međudržavnog ugovora o imovinsko-pravnim odnosima između BiH i R Hrvatske.