



Vlasic, 26. i 27. 05. 2005. godine

**Prava stranaca da stekne vlasništvo  
u BiH i promet nacionalizirane  
imovine**

# Prava stranaca u kupovini imovine stecajnog duznika I

- Prema ZOVO (FBIH) cl. 88, strano fizicko i pravno lice koje **obavlja djelatnost** u FBIH, moze sticati vlasnistvo na **nekretninama** u FBIH
- Prema ZOSPO (RS) 82a, strana fizicka i pravna lica koja **obavljaju djelatnost** u RS mogu sticati pravo vlasnistva na poslovne zgrade, prostorije, masine, stanove i stambene zgrade, pod uslovima **reciprociteta**
- Strana fizicka lica (**koja ne obavljaju i koja obavljaju djelatnost u FBIH/RS**) po oba zakona mogu neogranicno sticati **pokretne stvari** FBIH cl. 87, RS 82, pod istim uslovima kao i nasi drzavljeni, a u FBIH i strana pravna lica (u RS samo pravna lica koja obavljaju djelatnost i to po reciprocitetu – cl. 82. i 82a)

# Prava stranaca u kupovini imovine stecajnog duznika II

- Strano fizicko lice koje je **stalno nastanjeno** u FBiH/RS, moze steci stan ili stambenu zgradu u vlasnistvo (FBiH cl. 89, RS 82b)
- U oba entiteta strana fizicka i pravna lica mogu biti ogranicena u svojim pravima (**FBiH samo na nekretninama a u RS i nad pokretninama**), pod uslovima reciprociteta (RS 82a i 82b, FBiH 91. st. 1)

# Prava stranaca u kupovini imovine stecajnog duznika III

- Kako bi strana fizicka i pravna lica na valjan nacin stekla prava (nad nekretninama u FBiH, odnosno nekretninama i pokretninama u RS), nad imovinom stecajnog duznika, oni bi trebali da prilikom kupovine (tender, slobodna pogodba ili javno nadmetanje), predoce dokaz o postojanju reciprociteta (FBiH Ministarstvo pravde izdaje ovakve potvrde, RS?)
- BiH Ministarstvo vanjskih poslova je do kraja mjeseca marta 2005. godine trebala prikupiti podatke o postojanju ugovornog ili faktickog reciprociteta i dostaviti ih Minsitarstvima pravde FBiH/RS radi izdavanja potvrda o reciprocitetu

# Zakon o politici stranih ulaganja

- BiH propis (17/98), koji uređuje ulaganja stranih fizickih i pravnih lica bez boravka ili obavljanja djelatnosti u BiH, sa ciljem ostvarenja kontrole nad preduzecem u BiH, u procentu vecim od 10% kapitala domaceg pravnog lica
- Ovaj propis dakle uređuje prava stranih lica kada svojim sticanjem imovine (nekretnina i pokretnina), oni sticu ucesce u pravnom licu u BiH vecem od 10% kapitala preduzeca
- Prema cl. 12 stranci mogu sticati ista prava na nekretninama kao i domaca pravna lica, s tim da se samo za drzavljane zemalja nastalih na teritoriji bivse SFRJ trazi reciprocitet
- Po clanu 19. Zakona, sve odredbe drugih propisa (pa tako i odredbe ZOVPO/ZOSPO) koje su u suprotnosti sa ovim Zakonom prestaju da vaze

# Pitanje?

- Da li na postojanju potvrde o postojanju reciprociteta treba insistirati vec prije pristupanja javnoj prodaji, ili na to paziti samo prilikom sklapanja ugovora ili rjesenja o dosudi?

# Zabrana prometa nacionalizirane imovine

- Prema Zakonu o prometu nepokretnosti (Sluzbeni list “SFRJ”, 38/78, 29/80, 4/89, 22/91, Sluzbeni list “RBIH” 21/92, 3/93, 13/94, 18/94), clanovi 16a, 16b, 16c, u FBiH je na snazi zabrana prometa nekretnina koje su stecene nacionalizacijom, agrarnim reformama, arondacijom, komasacijom i sl.
- Pravni poslovi i drugi akti zakljuceni suprotno ovim odredbama su nistavi (cl. 16e)
- U RS takve zabrane nema u Zakonu o prometu nepokretnosti (Sluzbeni list “SFRJ” 38/78, 29/80, 4/89, 22/91 i Sluzbeni glasnik RS br. 29/94), i promet takvom imovinom je dozvoljen
- Moze li danas imovina naznacena u clanovima 16a, 16b, 16c biti u prometu u FBiH?



# Zabrana prometa nacionalizirane imovine

- Zakonom o početnom bilansu preduzeca i banaka (SN FBiH 12/98, 40/99) određeno je u članu 3. st. 4. da “upisano pravo raspolaganja postaje vlasništvo onoga u čiju je korist raspolaganje i upisano”
- Zakon o građevinskom zemljištu iz 2003. godine je odredio da vlasnik zgrade postaje i vlasnik zemlje ispod i oko zgrade koja je neophodna za njenu redovnu upotrebu
- Ovim dvama zakonima, faktički su derogirane odredbe članova 16a, 16b, i 16c Zakona o prometu nepokretnosti u odnosu na nekretnine na kojima su preduzeca imali upisano pravo raspolaganja i građevinskog zemljišta ispod i oko zgrade, po principu da “**kasniji zakon derogira raniji**”



# Pitanje?

- Na koji način steci uvid u dokumentaciju iz koje se vidi pravni osnov drustvenog (drzavnog) vlasnistva?
- Sta u FBiH raditi sa tom imovinom u stečaju? Naknadno pronadjena imovina?