



Ograničenja kod prodaje imovine stečajnog dužnika

Identifikacija imovine stečajnog dužnika I

- Nekretnine nisu upisane u ZK
- Nema nikakve dokumentacije ni o nekretninama ni o pokretnim stvarima
- Postoji li pretpostavka da se imovina u posjedu stečajnog dužnika, bez jasne dokumentacije o vlasništvu drugog, smatra vlasništvom stečajnog dužnika?

Identifikacija imovine stečajnog dužnika II

- U tom pravcu: prepustiti izlučnim povjericima da sami prijave svoja prava, jer imaju obavezu da po cl. 46. i 110. st. 6 prijave svoja potraživanja za izlučenjem (nakon objave rješenja o otvaranju stečaja)
- Ukoliko se izlučni povjerilac ne prijavi sa svojim potraživanjima, a stečajni upravnik, uprkos jasnoj dokumentaciji, proda neovlasteno predmet izlučnog prava, izlučni povjerilac postaje jedna vrsta povjerioca stečajne mase a stečajni upravnik mu može odgovarati za štetu po principu licne odgovornosti (ZSP 26. st. 1.)
- Ako se izlučni povjerilac prijavi, on treba da traži od stečajnog upravnika kao zakonskog zastupnika stečajnog dužnika izdvajanje stvari, stečajni sud o tome ne odlučuje, a ako izlučni povjerilac nije zadovoljan odgovorom stečajnog upravnika, tužba za predaju stvari protiv stečajnog dužnika (hrvatska sudska praksa, za koju nema zakonske prepreke da se i kod nas primjeni, s obzirom da nema obecnog posebnog zakona o ostvarenju izlučnog prava – cl. 37 st. 1)

Problem utvrdjenja prava stecajnog duznika nad njegovom imovinom

- Zakon o vlasnicko pravnim odnosima FBiH, po clanu 24. (RS Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, cl. 21) odredjeno je na koji se nacin vlasnistvo stice na osnovu zakona (gradjenje na tudjoj stvari, dosjelost, stvaranje nove stvari, mijesanje, sticanje od nevlasnika i dr), sto znaci da se vlasnistvo stice momentom kojeg kao takvog zakon odredjuje (izgradnjom, protokom roka i dr)
- Po istim zakonima je odredjeno da se, po clanu 38 i 39 (RS 33 i 34), vlasnistvo po osnovu pravnog posla stice upsiom u ZK (nekrenine) ili predajom u posjed (pokretnine)
- Po Zakonu o zemljisnim knjigama, cl. 5, kod svih nacina sticanja vlasnistva, osim sticanja nasljedjivanjem, konstitutivan je momenat upisa u ZK. To vrijedi i za ranije stecena prava (vrlo upitno retroaktivno dejstvo ovih odredbi), kao i za buduca, osim za ranija sticanja putem dosjelosti (cl. 89)

Vazenje Zakona o zemljsnim knjigama

- Kao kasniji zakon, Zakon o zemljsnim knjigama je po generalnom principu “kasniji zakon derogira raniji”, stavio van snage odredbe cl. 24 FBIH/cl. 21 RS ZOVO/ZOSPO, sto znaci da se nad nekretninama samo nasljeđivanjem (i ranije i ubuduće) i dosjeloscu (samo ranije) može sticati vlasništvo i bez upisa u zemljsne knjige (kod nekretnina)

Vanknjizno vlasnistvo I

Situacija 1:

Nekretnine nisu **upisane u ZK**, stecajni duznik je **u posjedu** cjelokupne imovine a nema prijavljenih **izlucnih** povjerilaca

1. U FBiH, steceno vanknjizno vlasnistvo dosjeloscu, koje je nastalo protokom (10 g. savjesnog i zakonitog posjeda), a gdje upis ima samo deklaratorno dejstvo (moguc generalni problem: da li je stecajni duznik imao savjestan i zakonit posjed? Jos veci problem, VS FBiH (sudska praksa) smatra da se ovaj princip moze primjeniti samo od '98)
2. U RS, prema clanu 29. ZOSPO, dosjeloscu se ne moze steci vlasnistvo nad drustvenom (drzavnom?) imovinom, ali bi se eventualno mogao koristiti institut sticanja gradjenjem na tudjem zamljistu, gdje su i vlasnik zemlje i graditelj bili nesavjesni (slucaj koji zakonski nije regulisan, ali gdje sudska praksa primjenjuje cl. 25)
3. U oba entiteta moguće je treća varijanta kao objava prodaje prava raspolaganja stecajnog duznika, jer je po cl. 244 ZUR-a preduzece (OOUR ili RO) sticalo pravo raspolaganja na imovini koju su koristili, po sili samog zakona (?), sto je u FBiH pretvoreno u pravo vlasnistva (Zakon o pocetnom bilansu preduzeca i banaka, ali samo ako je upisano u ZK), a u RS ne (premda je sudska praksa sklona da pravo raspolaganja tretira kao vlasnistvo)

Vanknjizno vlasništvo II

Situacija 2:

Stecajni dužnik ima samo pojedina prava (urbanističku dozvolu, dozvolu za gradjenje) kao jedno od prava koje se tek dodatnim radnjama mogu pretvoriti u pravni osnov (postupak pribavljanja upotrebne dozvole za gradjevinu), nakon čega je dozvoljen upis u zemljišnu knjigu.

Situacija 3:

Stecajni dužnik posjeduje pravni osnov (upotrebnu dozvolu, ugovor, odluku suda ili nadležnog organa), ali vlasništvo ipak nije upisano u ZK (ili je nekretnina upisana u ZK na treće lice, ili uopšte nije ni upisana)

Pitanje:

Da li u ove dvije situacije pristupati postupku sticanja vlasništva na zakonit način (pribavljanje pravnog osnova: upotrebne dozvole za gradjevinu, odluke nadležnog suda ili upravnog organa) upustati se u takve postupke, trošiti i vrijeme i novac, ili se i takva imovina može prodavati sa objašnjenjem iz situacije 1., radi ubrzanja postupka stečaja

Odgovor:

DA, ali ko o ovome odlučuje, stečajni upravnik (radi veće cijene stečajne mase), ili stečajni sudija?

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
- Na koji nacin steci uvid u dokumentaciju iz koje se vidi pravni osnov drustvnog (drzavnog) vlasnistva? (ZK izvadak ili dokumentacije iz opstina)
- Sta u FBiH raditi sa tom imovinom u stecaju? (naknadno pronadjena imovina?)

TRASNFORMACIJA PRAVA NAD IMOVINOM PREDUZECA

- **Pravo upravljanja**, uvedeno odmah nakon drugog svjetskog rata, sve je bilo opštenarodna imovina, a drustveno pravno lice je imalo pravo upravljanja tom imovinom
- **Pravo koristenja** drustvenopravnih lica je uvedeno Ustavnim zakonom iz 1953, kada je uvedena i drustvena imovina. Pravo koristenja je obuhvatalo pravo da se ta imovina koristi, raspolaze sa njom, prenosi na druge subjekte, da ih opterecuje, te daje u zakup
- Zakon o uknjizbi nekretnina u drustvenom vlasnistvu (Sluzbeni list "SFRJ" 12/65) odreduje da se upisana drzavna svojina smatra drustvenom svojinom, a upisano pravo upravljanja kao pravo koristenja (cl. 5. st. 1), a ako je naznacen organ upravljanja i nositelj prava koristenja, bitno je ko ima pravo koristenja (cl. 5. 3.)

Pravo raspolaganja

- Pravo raspolaganja imovinom preduzeca je uvedeno ZUR-om (“Sluzbeni list SFRJ” 53/76), i ono je obuhvatalo prenos sredstava na drugo drustveno lice, otudjenje, davanje na privremenu upotrebu i drugacije raspolaganje tim sredstvima (clan 243 ZUR-a)
- Zakon o uknjizenju nekretnina u drustvenoj svojini (Sluzbeni list “SFRJ” 28/77), cl. 6. odreduje da se nakanacenje u ZK prava koristenja smatra pravom raspolaganja (ne mora pisati ta izmjena u ZK ali izvod mora da sadrzi samo pravo na raspolaganje)

PRETVORBA DRUSTVENOG VLASNIŠTVA

- U RS, 1993 g. Zakon o prenosu društvene u državnu svojinu (4/93, 8/96, 9/95, 20/98)
- U RBiH, koji se i sada primjenjuje u FBiH, isti zakon 1994 (33/94)
- U FBiH, Zakon o početnom bilansu stanja preduzeca i banaka (12/98), član 3. st. 4 pretvara upisano pravo raspolaganja u vlasništvo preduzeca i banaka

- U RS, Zakon o državnim preduzećima (3/95, 4/96, 21/96 i 3 /97):
 - član 5 (a i 44): državno preduzeće je preduzeće u državnoj svojini
 - državno preduzeće odgovara za svoje obaveze cjelokupnom svojom imovinom i država ne odgovara za njega svom svojom imovinom
 - član 42, preduzeće raspoláže svojom imovinom na način određen zakonom ili statutom

Zaključak o pravu upravljanja, koristenja i raspolaganja

- Nizom pravnih propisa, ova prava upisana u ZK su u FBiH na nepovezan način svedena na isto pravo, pravo vlasništva preduzeca
- U RS dva prethodna prava (upravljanje i korištenje) su svedena na pravo raspolaganja, koje se po sadašnjoj sudskoj praksi tretiraju kao i pravo vlasništva preduzeca
- Prema tekstu budućeg novog Zakona o vlasničkim odnosima, pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja postaju pravo vlasništva

Građevinsko zemljište

- Novim Zakonom o građevinskom zemljištu, trajno pravo korištenja (izgrađeno građevinsko zemljište) je pretvoreno u pravo vlasništva **vlasnika** zgrade (cl. 39)
- U vlasništvo se pretvara samo onaj dio parcele koji služi redovnoj upotrebi zgrade
- Pravo vlasništva nad izgrađenim građevinskom zemljištem je stečeno po sili zakona, i upis u ZK ima samo deklaratorni značaj
- Upis vlasništva nad izgrađenim građevinskim zemljištem u ZK se vrši po zahtjevu, a ZK trajno pravo korištenja na istoj parceli upisuje kao vlasništvo
- Ako zgrada nije upisana u ZK, za upis je potrebno imati odluku o dodjeli zemljišta za građenje, i upotrebnu dozvolu za zgradu
- Ako nema urbanističkog plana ili plana parcelizacije, odnosno ako nije jasno šta je neophodno potrebno za korištenje zgrade, mora se pokrenuti posebna postupak pred upravnim organom (Općina), u kojem se ne utvrđuje vlasništvo nego samo veličina parcele

- Nedovršena zgrada na gradskom građevinskom zemljestu (član 54) može biti u ograničenom prometu (promet među srodnicima ili uz saglasnost općine i trećem licu)
- Pravni poslovi raspolaganja suprotni ovim pravilima su ništavi (član 59)
- Neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište se ne može prodavati kao imovina stečajnog dužnika
- Po sili zakona prestaje državno vlasništvo nad neizgrađenim građevinskim zemljestem koje je postalo društveno vlasništvo na osnovu odluke **općine** (član 96), pri čemu se ono u stvari vraća ranijem vlasniku (faktička denacionalizacija)

Prava stranaca u kupovini imovine stecajnog duznika I

- Prema ZOVO (FBIH) cl. 88 i ZOSPO (RS) 82a, strano fizicko i pravno lice koje obavlja djelatnost u FBIH ili RS, moze sticati na nekretninama
- Stranci po oba zakona mogu neogranicno sticati pokretne stvari FBIH cl. 87, RS 82, pod istim uslovima kao i nasi drzavljeni
- Strana fizicka lica mogu nasljedivati po istim uslovima kao i nasi drzavljeni (FBIH 87. st. 2, RS 82. st. 2)
- Strano fizicko lice koje je stalno nastanjeno u FBIH, odnosno RS, moze steci stan ili stambenu zgradu (FBIH cl. 89), odnosno u RS, pod uslovima reciprociteta poslovne zgrade, poslovne prostorije, masine, stanove i stambene zgrade (RS 82b)
- U oba entiteta strana fizicka i pravna lica mogu biti ogranicena u svojim pravima, pod uslovima reciprociteta (RS 82a i 82b, FBIH 91. st. 1)

Prava stranaca u kupovini imovine stecajnog duznika III

- Prema preliminarnim podacima MVP, u Evropi uglavnom postoji fakticki reciprocitet
- Problematicna je situacija sa Hrvatskom i vecinom arapskih zemalja

Prava stranaca u kupovini imovine stecajnog duznika II

- Kako bi strana fizicka i pravna lica na valjan nacin stekla prava 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)
- BIH Ministarstvo vanjskih poslova je u toku prikupljanja podataka postojanja ugovornog ili faktickog reciprociteta
- Ovi ce podaci kod ovog ministratsva biti dostupni uskoro

Zakon o politici stranih ulaganja

- BIH propis (17/98), koji uređuje ulaganja stranih fizickih i pravnih lica sa ciljem ostvarenja kontrole nad preduzecem u BIH, u procentu vecim od 10%
- Ovaj propis dakle uređuje prava stranih liaca kada svojim sticanjem imovine (nekretnina i pokretnina), oni sticu ucesce u pravnom licu u BIH vecem od 10%
- Prema cl. 12 stranci imaju ista prava nad nekretninama kao i domaca pravna lica, s tim da se za drzavljanu zemalja nastalih na teritoriji bivse SFRJ trazi reciprocitet

Pitanje?

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