

PRISTUP REŠAVANJU PITANJA POVRACAJA NEPRAVEDNO ODUZETE IMOVINE I OBEŠTECENJU

HITNO DONOŠENJE ZAKONA O OBUSTAVI PROMETA IMOVINOM ODUZETOG POREKLA I DONOŠENJE ZAKONA O VRACANJU BESPRAVNO ODUZETE IMOVINE I OBEŠTECENJU U ŠTO KRACEM ROKU

U odsustvu zakonske regulative koja nedvosmisleno štiti pravo na mirno uživanje i raspolaganje privatnom svojinom, odnosno propisa kojima se reguliše legalna transformacija društvene i državne svojine u privatnu (uz neizbežnu primenu osnovnog principa civilizovanih pravnih sistema: poštovanje kontinuiteta svojine) na delu je haotična i nekontrolisana manipulacija imovinom oduzetog porekla. Trenutni držaoci (korisnici) iste (državni organi, društvena, državna, privatna preduzeća i fizička lica), koristeći svoja pseudo-prava stecena komunističkim propisima, a još češće bez ikakvog pravnog osnova, masovno pokušavaju da prisvoje materijalnu dobit putem imovine koja će za nekoliko meseci biti predmet restitucije. Istovremeno u toku je process promene nemacke marke (DEM) u EURO ili drugu valutu. Mnogo je miliona maraka ilegalno steceno na crnom tržištu. Taj novac treba "oprati". Poslovni prostor je opet u opasnosti, ali i građevinsko i poljoprivredno zemljište, dakle sve ono što je u ovom trenutku moguće vratiti starim vlasnicima in natura.

Problem sa građevinskim zemljištem je još i najveći. Već više od četiri decenije u našim gradovima haraju tzv. urbanističke mafije. Oduvek se najveći profit ostvarivao kroz izgradnju na ekskluzivnim lokacijama. U doba socijalizma (komunizma) urbanistička mafija je predstavljala spregu između političara (najčešće gradskih celnika), vodećih ljudi u gradskim stručnim institucijama gde se planira razvoj grada (zavodi, instituti) i privilegovanih građevinskih firmi. Rezultat ovakvog višdecenijskog poslovanja su propale građevinske firme, zavodi i instituti koji jedva preživljavaju i prebogatiji pojedinci koji su sve te poslove vodili, a danas su se ponovo pregrupisali i infiltrirali u sve pore vlasti i na sva mesta gde se odlučuje. Obnovivši svoju "organizaciju" mladim novim snagama, veoma se dobro pripremaju da svoje pozicije dobro unovce u predstojećem periodu velikog "pranja para".

Zbog svega ovoga je neophodno HITNO donošenje Uredbe o obustavi prometa imovinom oduzetog porekla koji obuhvata sve vrste imovine uključujući i pravo davanja građevinskog zemljišta na korišćenje (tj. Za izgradnju) (predlog; prilog 1).

Potreba za donošenjem Zakona o vraćanju bespravno oduzete imovine u što je moguće kraćem roku proistice iz činjenice da odsustvo ovog zakona koči tranziciju i uključuje naše zemlje u evropske i svetske institucije. Odlaganje prijema Jugoslavije u Savet Evrope na neodređeno vreme učinjeno je zbog nedonošenja Zakona o radiodifuziji, stanja u pravosuđu i odsustva zakonskih regulativa kojima se štite prava na privatnu svojinu.

Svi navedeni razlozi u prilog donošenja Zakona o vraćanju bespravno oduzete imovine istovremeno ukazuju da privatizacija nema nikakvog smisla bez vladavine prava i da privatna svojina nema nikakvu svrhu ako ljudi nemaju osećaja da će ona biti njihova zauvek i da se može otuditi samo po njihovoj volji.

A zakon to pravo mora da štiti.

Insistiranje Lige za zaštitu privatne svojine i ljudskih prava na restituciji je od strateškog značaja, jer sa povracajem bespravno oduzete imovine zapocinje proces temeljnog oživljavanja obespravljenog gradanstva u Srbiji, odnosno socijalna, ekonomska i pravna konsolidacija Srbije. Restitucija je radikalna i momentalna raskid sa višedecenijskim komunističkim terorom koji je vršen na svemu što je nacionalno i građansko u našoj zemlji. Nema civilizacijskog preporoda Srbije bez sistematskog i sveobuhvatnog eliminisanja iz pravnog poretka tekovina višedecenijskog totalitarnog projekta i razornog učinka komunističke ideologije.

OSNOVNI PRINCIP VRACANJA: in natura

Iskustvo zemalja u tranziciji koje su sprovođile i sprovode proces vraćanja oduzete imovine pokazalo je da je najefikasniji princip vraćanja imovine in natura. Međunarodna zajednica insistira ne samo na donošenju zakona o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju, već i na njegovoj efikasnoj primeni i rešavanju problema do kraja. Ovaj princip je uspešno primenjen u Sloveniji, Češkoj, Slovačkoj, Bugarskoj, Rumuniji, Poljskoj i Litvaniji. Za razliku od ovih zemalja u Hrvatskoj je osnovni princip restitucije bio obeštećenje i rezultati njegove primene su minorni (vraceno je 0,2% od ukupne količine oduzete imovine). Poređenja radi Slovenija je primenom principa in natura vratila preko 65% oduzete imovine i obavezala se da će do kraja 2002. godine ovaj proces u celosti izvršiti.

U našim uslovima za uspešnu primenu principa in natura neophodna je obustava prometa imovinom oduzetog porekla i obavljanje revizije ugovora o svojinskim transformacijama prvenstveno poslovnog prostora jer je u ovom segmentu bilo i najviše manipulacija.

Proces revizije sticanja vlasništva bi se najefikasnije obavio kroz sam proces povraćaja oduzete imovine. Zbog toga Liga za zaštitu privatne svojine i ljudskih prava insistira da obaveznici vraćanja oduzete imovine budu: državni organi, društvena, državna i privatna preduzeća i fizička lica. Ako su pravna i fizička lica predmetnu imovinu stekla po zakonu i uz adekvatnu nadoknadu ona imaju prava na obeštećenje.

Ovim putem bi se oslobodila ogromna količina nepokretnosti koje se starim vlasnicima mogu vratiti in natura. To bi pre svega bio gotovo kompletan poslovni prostor, neprodat (ili nelegalno prodat) stambeni prostor i kompletno građevinsko zemljište.

Grđevinsko zemljište je pre oduzimanja 90% bilo privatno stoga se ono može vratiti isključivo in natura i to na nekoliko načina:

1. Zemljište koje nije izgrađeno vraća se in natura.
2. Zemljište na kome se nalaze zgrade koje su ostale u vlasništvu građana ili, pak, zgrade koje se vraćaju in natura, može biti vraceno u fizičkom obliku bez problema.
3. Zemljište na kome se gradilo poslednjih 50 godina, a to je ubedljivo najveći procenat građevinskog zemljišta, teorijski se može nadoknaditi drugom vrstom imovine ili može biti isplaćeno u novcu. No, s obzirom na ukupnu vrednost građevinskog zemljišta u celini predložene kompenzacije su teško ostvarljive. Najrealnije rešenje bi bilo vraćanje kompletnog građevinskog zemljišta in natura, dok bi vlasnici zgrada ostali kao zakupci zemljišta za period od 99 godina računajući od godine gradnje objekta. Ovo je mogućnost korišćenja odnosno iznajmljivanja građevinskog zemljišta koju predviđa i Zakon o građevinskom zemljištu i izgradnji (u izradi), ali se ovim tekstom ovo pravo daje isključivo državi, odnosno lokalnoj samoupravi, a ne i korisnicima restitucije. Po vraćanju

zemljišta vlasnici bi poceli da ubiraju zemljišnu rentu (državi ostaje naknada za komunalne usluge). a njena visina bi bila kontrolisana od strane države za jedan razuman period od nekoliko godina, do trenutka kada se standard stanovništva toliko ne podigne da vlasnici zgrada mogu da izdrže zemljišnu rentu koju ce diktirati tržište. Vlasnici zemljišta bi na ovaj prihod placali porez državi. Od trenutka kada {ponovo} postane vlasnik zemljišta, korisnik restitucije po slobodnoj volji može da odluci da li ce ga i dalje rentirati, da li ce se dogovoriti sa vlasnikom zgrade (ili vlasnicima) i njemu ga prodati, ili ce ga pak prodati državi -zameniti za drugu imovinu. Bitno je da ne postoji instrument prinude i da se sve reguliše potpuno na bazi tržišnih uslova i slobodne volje obe strane.

KOMPENZACIJA: kroz izgradnju novog stambenog i poslovnog prostora

Korisnici kompenzacije bi bili vlasnici oduzete imovine koja je u meduvremenu uništena, kao i novi vlasnici kojima se prizna vlasnicko pravo na oduzetoj imovini. U ovom drugom slucaju vrednost imovine koja se daje u kompenzaciji bila bi adekvatna vrednosti otkupljene imovine. Na primer ako je otkupljen stan od 100m² za njega se može dobiti cca 80m² u novoizgrađenom objektu jer se u tom slucaju postaje idealan vlasnik zgrade (20% kvadrature je umanjeno jer to predstavlja prosečnu vrednost gradevinskog zemljišta u odnosu na zgradu). Ukoliko se korisnik restitucije i otkupac stana dogovore i korisnik restitucije prihvati novoizgrađeni stambeni ili poslovni prostor umesto svoje amortizovane i ruinirane imovine, takode ima prava samo na onu vrednost koja bi pripala otkupcu stana. Ova solucija se može stimulisati raznim poreskim olakšicama i sl. Važno je da izbor bude po slobodnoj volji korisnika restitucije. Odnosi između korisnika restitucije i otkupaca stanova regulisala bi komisija za poravnanje (što treba zakonom predvideti).

PREDLOG OBEZBEĐENJA SREDSTAVA ZA IZGRADNJU STAMBENOG I POSLOVNOG PROSTORA NAMENJENOG KOMPENZACIJI

Kada su u pitanju prodati stanovi kojih po našoj proceni u celoj Srbiji ima 12.000 prosečne veličine od 70m² i različitog kvaliteta, kao i porušeni objekti koji se moraju nadoknaditi (oko 23.000 stambenih jedinica različitog kvaliteta), predlažemo da se u svrhu rešavanja ovog problema FORMIRA POSEBNI FOND kao zajednicka institucija pravih vlasnika udruženih u LIGU i Države. Vlasnici bi u FOND uneli svoje gradevinsko zemljište i objekte predviđene za rušenje koji bi im se prethodno vratili in natura, te bi ta imovina bila osnov za podizanje hipotekarnih kredita za gradnju, a Država bi organizovala gradnju (zaposlila kompletnu proizvodnju gradevinskog materijala i gradevinsku operativu). Gradilo bi se na najatraktivnijim lokacijama gde se uloženi novac vraca 5-6 puta uvecan kroz izgrađeni prostor. Dobijena vrednost u izgrađenom prostoru bila bi podeljena tako šlo bi 20% išlo na tržište za vraćanje kredita ili obnavljanje procesa izgradnje. 10-30% bi pripalo vlasnicima zemljišta na kome se gradi, i minimum 50% bi ostalo kao čist profit za rešavanje pitanja prodatih stanova i porušenih nepokretnosti. Kako je koncentrat takvih slucajeva najveći u Beogradu, pa potom u Novom Sadu i Nišu, procene vrednosti izgrađenih objekata su racunate na bazi tržišnih uslova u ovim gradovima. Takode su obavljani razgovori sa vlasnicima kojima se može vratiti gradevinsko zemljište in natura u beogradskim opstinama Vracar, Stari Grad, Palilula i Savski venac {više o ovom projektu; prilog 2}.

PITANJA VRACANJA PREDUZECA KOJA SU ZADRŽALA ILI UVECALA SVOJU VREDNOST: in natura u celosti ili udeo u akcijama u vrednosti oduzete imovine.

PITANJE VRACANJA PREDUZECA KOJA SU IZGUBILA VREDNOST:
delimicno vracanje in natura (gradevinsko zemljište i poslovni prostor) i kompenzacija iz
Fonda za obeštećenje.

Napomena: i u ovom slučaju kompenzacija može biti u vidu akcija u drugom preduzeću,
druge vrste imovine ili različitih beneficija i drugih prava.

PITANJE VRACANJA POLJOPRIVREDNOG I ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA: in
natura u celosti

**PITANJE OBEŠTECENJA ZA POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
KOJE SE NE MOŽE VRATITI U FIZICKOM OBLIKU:** zamena za poljoprivredno i
šumsko zemljište iz državnog fonda istog kvaliteta i tržišne vrednosti.

U Beogradu,
12.februar 2002.godine

Autor
Dr. Dragana Milovanovic