

*Др сц. Petar Simonetti,
редовни професор у мировини,
Правни факултет Свеучилишта у Ријеци, Ријека*

Претворба права друштвених подuzeћа на некретнинама у Републици Хрватској

Резиме

Постоји оштра сузласносћ да се претворба права друштвених подuzeћа на некретнинама и временски подудара с њиховом стипитусном претворбом у дионичка друштва или у друштва с ограниченом одговорношћу. Међушим, постоје разлике о правној основи претворбе друштвеног власништва. По једном гледишту стипитусна претворба друштвених подuzeћа је последица претворбе друштвеног власништва у грађанско власништво, односно права друштвених подuzeћа на некретнинама у друштвеном власништву у право власништва њихових правних следника: дионичких друштва или друштва с ограниченом одговорношћу јер су друштвеноправне особе (та и друштвена подuzeћа) израз друштвеног власништва, а не обрнуто. Зато претворба друштвеног власништва у грађанско власништво (право власништва) неминовно узрокује претворбу – друштвеноправне особе у власничкоправну особу. По другом гледишту, претворба друштвеног власништва се догодила неколико година након стипитусне претворбе на темељу Закона о власништву који је ступио на снагу 1. септембра (јануара) 1997., али с повратним учинком од тренутка стипитусне претворбе. Према том гледишту, новооснована трговачка друштва до 1. септембра 1997. имала су она права на некретнинама у друштвеном власништву која су припадала њиховом преднику – друштвеном подuzeћу, јер се та права нису могла претворити

и у право власништва сукцесијом. Овај закључак, међутиим, је у сукобу са сврхом претворбе, јер сврха претворбе је претварање друштвеног власништва у грађанско власништво, односно претварање права друштвених подuzeћа на некретнинама у право власништва дионичких друштва, односно друштва с ограниченом одговорношћу која се конституирају у основу претворбе усјоредо с трансформацијом права њиховог предника. Друштвеноправне особе биле су израз друштвеног власништва па се нису могле трансформирати у власничкоправне особе без претворбе друштвеног власништва. Зато се ни друштвено подuzeће није могло трансформирати у дионичко друштво, односно друштво с ограниченом одговорношћу без трансформације његових права на некретнинама у право власништва које је ушло у имовину новооснованих трговачких друштва. Објекти претворбе су право управљања, право коришћења и право располагања на некретнинама друштвених подuzeћа, осим на оним некретнинама које су искључене из претворбе по природи ствари (ошћа добра и јавна добра), по закону (нпр. пољопривредно земљиште, шуме и шумска земљишта) или одлуком органа управљања друштвеног подuzeћа (нпр. станови).

Кључне речи: друштвено власништво, друштвено подuzeће, претворба, право власништва, дионичко друштво, друштво с ограниченом одговорношћу.

Увод

Претворба друштвеног власништва у грађанско власништво, односно претворба права на стварима у друштвеном власништву у право власништва и друга стварна права правних и физичких особа произвела је не само такве правне промјене које су битно утјецале на обликовање правног поретка, већ истовремено, производи врло крупне структуралне друштвене и економске промјене с дугорочним посљедицама. Претворбом друштвеног власништва у грађанско власништво мијења се цјелокупна економска и друштвена структура хрватског друштва. О томе се до сада расправљало углавном прагматички, више публицистички, рјеђе знанствено; није објављено још ниједно свеобухватно знанствено систематско дјело о промјенама господарске и друштвене структуре које су проузроковане претворбом друштвеног власништва у Републици Хрватској.

Опшенито, проматрамо ли претворбу као друштвени и економски процес у Републици Хрватској и другим државама које су настале распадом бивше СФРЈ, она је посљедица слома цјелокупне друштвене структуре (и правног састава) засноване на удруженом раду са средствима за производњу у друштвеном власништву, којим се хтјело негирати право власништва на коме почива цјелокупна структура грађанског друштва: господарска, политичка, правна и културна. Економски слом проузроковао је слом састава удруженог рада, самоуправљања и договорне економије, а то значи цјелокупности друштвеног власништва (у економском и со-

циолошком смислу). Отворен је пут повратка грађанском (приватном) власништву и тржишном господарству заснованом на тржишној и подузетничкој слободи. Уставом Републике Хрватске од 22. просинца (децембра) 1990. утврђује се да је „подузетничка и тржишна слобода темељ господарског устроја Републике” (чл. 49. ст. 1.).¹⁾ Држава осигурава свим подузетницима једнак правни положај на тржишту. Забрањени су монополи (чл. 49. ст. 2.).

Свима, без изнимке, Устав јамчи право власништва (чл. 48. ст.1.), уздижући његову неповредивост међу највише вредноте уставног поретка РХ (чл. 3.). Само у интересу Републике Хрватске могуће је законом ограничити или одузети право власништва, уз накнаду тржишне вриједности (чл. 50. ст. 1.). Подузетничка и тржишна слобода могу се ограничити законом ради заштите интереса и сигурности Републике Хрватске, природе, људског околиша и здравља људи (чл. 50. ст. 2.).

Закон о власништву и другим стварним правима²⁾ конкретизира уставна начела уређујући установу приватног права власништва и његово наличје – јавно власништво, дерогирајући тиме установу друштвеног власништва.

Закон о власништву изричито прописује да од његова ступања на снагу (1. септембра 1997. године) у РХ постоји само једна врста власништва одређена законом (чл. 1. ст. 2. ЗВ). Само правне особе јавног права као власници имају друкчији положај кад је то законом одређено. Закон о власништву прописује: „Република Хрватска и друге правне особе јавног права које су носитељи права власништва имају као власници у правним односима једнак положај као и приватни власници ако законом није што друго одређено“ (чл. 35. ст. 1.). „Друго“ је одређено гледе права власништва Републике Хрватске и других особа јавног права (чл. 35. ст. 2.-8.) али и у другим одредбама као нпр. у чл. 159. ст. 4. ЗВ, па и другим законима, као нпр. у ЗН-у³⁾ чл. 1. ст. 3., чл. 54. и 56. итд.

У овом чланку се расправља само о стварноправним учинцима претворбе друштвеног власништва, тј. о претварању права друштвених подuzeћа на некретнинама у друштвеном власништву у право власништва дионичког друштва или друштва с ограниченом одговорношћу која се конституирају у поступку претворбе друштвених подuzeћа.

Сматра се да су власништво Републике Хрватске све ствари из друштвеног власништва на подручју Републике Хрватске за које није утврђено у чијем су власништву, а у односу на њих не и дјелује предмнијева уписа у земљишне књиге у корист неке друге особе (чл. 362. ст. 3. ЗВ).⁴⁾

1. Устава Републике Хрватске, НН, бр. 56/90, од 20. 12. 1990.
2. НН, бр. 91/96, 73/00, 114/01; ЗИД Закона о продаји станова на којима постоји станарско право, НН, бр. 68/98. чл. 12. којим се укидају чл. 371. ЗВ-а и чл. 225. Закона о земљишним књигама, одлуке Уставног суда РХ, НН, бр.137/99, 22/00.: ЗИД Стечајног закона, НН, бр. 129/00. (тиче се успоставе правног јединства земљишта и зграде у случају да је прије ступања на снагу Закона о власништву и другим стварним правима покренут стечајни поступак); у даљњем тексту: ЗВ.
3. Закон о накнади за имовину одузету за вријеме југослаvensке комунистичке владавине, НН, бр. 92/96, бр. 92/96, 39/99, 42/99. испр, 92/99, 43/00, 131/00, 131/00, 65/01, 118/01, 80/02. и 81/02. испр. (у даљњем тексту: Закон о накнади или ЗН).

1. Синтагма претворба друштвених подuzeћа

Синтагма претворба друштвених подuzeћа обухваћа статусну претворбу, а примарно претворбу права на некретнинама, која су имала друштвена подuzeћа, у право власништва њихових правних слиједника: дионичких друштава или друштава с ограниченом одговорношћу.

2. Опћенито о правним учинцима претворбе

У хрватској правној литератури постоји сугласност да претворба друштвених подuzeћа производи три правна учинка.

Први правни учинак је претворба друштвеног подuzeћа у дионичко друштво или у друштво с ограниченом одговорношћу – статусна претворба.

Други правни учинак је стјецање права физичких и правних особа на дионице у дионичком друштву, односно на удјеле у друштву с ограниченом одговорношћу, тј. стјецање права власништва на дионичко друштво или на друштво с ограниченом одговорношћу. Опћенито, право власништва на трговачко друштво треба разликовати од права власништва трговачког друштва на ствари које су у поступку претворбе обухваћене одлуком о претворби, пописом и процјеном друштвеног капитала. У првом случају ријеч је о власништву удјела капитала које овлашћује његова титулара да судјелује у подјели добити трговачког друштва и у управљању трговачким друштвом што се битно разликује од грађанског власништва – најпотпунијег права на стварима.⁵⁾

Трећи правни учинак претворбе је пријелаз капитала друштвеног подuzeћа у имовину новонасталог дионичког друштва или друштва с ограниченом одговорношћу.

Иако постоји сугласност да се претворбом друштвеног подuzeћа претварају и права на некретнинама која су припадала друштвеном подuzeћу у право власништва новооснованих трговачких друштава, постоје разлике о правном темељу претворбе друштвеног власништва у грађанско власништво односно права друштвеног подuzeћа на некретнинама у право власништва његових правних слиједника (*infra*).

4. Наша тема је претворба друштвеног власништва у грађанско власништво на некретнинама, а не и покретним стварима, па се правнотехнички израз “ствар” у овоме тексту односи само на некретнине.

5. Термин право власништва на трговачко друштво више одговара економском него правном поимању права власништва и зато „пара уши“ цивилистима који признају право власништва на ствари и друге објекте (ауторско и индустријско власништво) али не на субјекте.

3. Субјекти претворбе

По Закону о претворби⁶⁾ субјекти претворбе су подuzeћа с друштвеним капиталом, а то су:

- друштвена подuzeћа и
- подuzeћа у мјешовитом власништву када се на темељу друштвених средстава која су у њих уложена не стјечу власничка права на подuzeће (чл. 1. ст. 2.).

Ограничили смо расправу на претворбу друштвеног подuzeћа због два разлога. Прво, друштвено подuzeће је доминантан субјект претворбе друштвеног власништва; друго, питања која се овдје обрађују углавном се односе и на мјешовито подuzeће. Тиме се искључује потреба обраде специфичности које се односе на мјешовито подuzeће.

Закон о претворби се не примјењује на:

- банке и друге финансијске организације,
- организације осигурања и
- правне особе које су основане на темељу посебних прописа (чл. 1. ст. 3.).⁷⁾

Закон о претворби примјењује се на сва „друштвена подuzeћа и друге правне особе“ са сједиштем у Републици Хрватској. Статус подuzeћа која су основале правне особе са сједиштем изван Републике Хрватске одређује се „међудржавним уговорима или неким другим правним актима“ (чл. 3. ст. 1.). Подuzeће с друштвеним капиталом не може пренијети сједиште изван Републике Хрватске осим ако међудржавним уговором није друкчије уговорено (чл. 3. ст. 2.).

4. Објект претворбе

Према Закону о претворби друштвених подuzeћа непосредни објект претворбе је друштвени капитал подuzeћа.⁸⁾ Права на стварима (некретнинама) у друштвеном власништву које припадају друштвеном подuzeћу су посредни објект претворбе.

6. Закон о претворби друштвених подuzeћа, НН бр.19/91, 83/92, 94/93, 2/94 и 9/95.

7. Претворба у стратешким господарским гранама (нафтна индустрија, електропривреда, поште и телекомуникације, жељезнице, воде, шуме итд.) проводила се оснивањем јавних подuzeћа у власништву Републике Хрватске.

8. О друштвеном капиталу подuzeћа и његовој функцији у правном промету прије Закона о претворби друштвених подuzeћа, Јовановић, В., Имовина предузећа, друштвени капитал и промет у зборнику радова, Промјене у праву својине (трансформација друштвене својине), изд. НИО, Службени лист СРБиХ, Сарајево, 1990., стр. 85-89 (са становишта Закона о друштвеним подuzeћима, Службени лист СФРЈ, бр. 77/88, 40/89 и 46/90 те Закона о друштвеном капиталу, Службени лист СФРЈ, бр. 84/89 и 46/90). У истом зборнику, Велимировић, М., Право акционара, стр. 109-123.

4.1. Друштвени капитал подuzeћа

Друштвени капитал подuzeћа по законској дефиницији је разлика између вриједности укупне активе подuzeћа и вриједност обвеза „према правним и физичким особама на темељу њихових трајних улога у подuzeћу“ (чл. 2. ст. 2.). У активу друштвеног подuzeћа урачунава се економска вриједност ствари (покретних и непокретних) које припадају подuzeћу, а нису искључене из претворбе законом (нпр. пољопривредно земљиште, шуме и шумско земљиште, као и земљиште на којем нитко не може имати право власништва) или одлуком друштвеног подuzeћа (нпр. станови).

4.2. Права на некретнинама у друштвеном власништву као објект претворбе

Друштвеном подuzeћу припадале су некретнине у друштвеном власништву на којем је оно имало право кориштења или право располагања. Та права су, према томе, посредни објекти претворбе. У складу с посљедњим промјенама (1988.)⁹⁾ посљедњег Устава СФРЈ и Законом о подuzeћима право управљања, право кориштења и право располагања су имовинска субјективна права друштвених подuzeћа^{10) 11)} и свих других друштвеноправних особа.

Према садашњем правном поретку Републике Хрватске право управљања, право кориштења и право располагања на стварима у друштвеном власништву су не само субјективна имовинска права друштвеноправних особа, него и еквиваленти права власништва. Ова права су се претварала до 1. сijeчња 1997. године у право власништва свеопћег правног сљедника истовремено с претворбом њиховог носитеља, друштвеног подuzeћа (чл. 360. ст. 1. ЗВ) по Закону о претворби,¹²⁾ а по другим (посебним) законима,¹³⁾ најчешће у право власништва Републике Хрватске, опћина, градова и жупанија, односно других правних особа, јавних установа^{14) 15)} јавних подuzeћа у стратешким гранама¹⁶⁾ и сл.

9. Уставни амандмани на Устав СФРЈ, Сл. лист СФРЈ, бр. 70/88;

10. Закон о подuzeћима, НН, бр. 77/88 који је ступио на снагу 1. сijeчња 1989., чл. 160.

11. Барбић, Ј., Југослаvensко подuzeће од удруживања рада према удруживању капитала, Правни живот, Зборник радова, Београд, специјално издање, Повратак привреде тржишту и власништву, I том, 1990., стр. 5; Јовановић, В., Приватизација друштвених предузећа, у истом Зборнику, стр. 175; исти: Имовина предузећа... ор. cit., стр. 83-85; Стојановић, Д. Д., Мешовита својина у зборнику из билешке бр. 8, стр. 44.

12. Закон о претворби друштвених подuzeћа, Народне новине, бр. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 9/95, престао важити на темељу одредбе чл. 49. Закона о приватизацији, Народне новине, бр. 21/96.

13. Закон о шпорту, Народне новине, бр. 60/92, 25/93, 11/94. и 77/95, стављен изван снаге садашњим Законом о шпорту, Народне новине, бр. 111/97, који је ступио на снагу 30. листопада 1997.; Закон о претворби права на друштвеним средствима бивших друштвенополитичких организација, Народне новине, бр. 70/97.; Закон о јединицама локалне самоуправе и управе, Народне новине, бр. 90/92, 94/93. и 117/93, итд.

14. Закон о установама, НН 76/93 и одговарајући специјални закони за посебне установе: у здравству, школству, култури итд.

Дионичко друштво односно друштво с ограниченом одговорношћу конституирано у поступку претворбе друштвеног подuzeћа стекло је право власништва и на некретнинама које су биле присилно пренијете у друштвено власништво у времену од 15. свибња (маја) 1945. до 25. липња (јуна) 1991, па и на оне које су биле одузете, напуштене или присилно отуђене за вријеме Другог свјетског рата, а после 15. свибња 1945. нису враћене пријашњим власницима, односно њиховим насљедницима¹⁷⁾. Овај закључак произлази из чл. 53. ст. 1. ЗН који прописује да се „пријашњем власнику не враћа (се) у власништво и посјед имовина (неизграђено грађевинско земљиште, пословни простор и сл.) која је сукладно Закону о претворби друштвених подuzeћа унесена у друштвени капитал подuzeћа“. У том случају „пријашњем власнику припада право на накнаду у дионицама или удјелима друштва у чији капитал је у поступку претворбе унесена та имовина“¹⁸⁾.

Право управљања, право кориштења и право располагања на стварима у друштвеном власништву друштвено правне особе која се до 1. сибјечња 1997. године није претворила у субјект права власништва, по слову закона, тога дана свако од ових права претворено је по самом закону у право власништва њиховог досадашњег носитеља,¹⁹⁾ осим ако посебним законом није друкчије одређено (чл. 360. ст. 2. и 390. ЗВ).

4.3. Некретнине на које не стјече право власништва правни сљедник друштвеног подuzeћа

Не претварају се права друштвених подuzeћа на некретнинама у право власништва његових правних сљедника: дионичког друштва или друштва с ограниченом одговорношћу када то Закон искључује.

ЗВ прописује двије изнимке од правила претворбе споменутих права у право власништва правних сљедника друштвеног подuzeћа.

Прва изнимка само потврђује начело из чл. 3. ст. 2. ЗВ, према коме нису способни бити објектом права власништва и других стварних права они дијелови природе који по својим особинама не могу бити у власти ни једне физичке или правне особе појединачно, него су у упораби свих, као што су атмосферски зрак, вода у ријекама, језерима и мору, те морска обала (опћа добра). Уски појас морске обале на којему се не може стећи право власништва ни друго стварно право назива се поморско добро (чл. 48.-52. ПЗ-а²⁰⁾), а одређује се по критеријима из чланка 50. ПЗ²¹⁾. Нису способни бити објектом права власништва ни јавни путеви, же-

15. Дика, М., Установе у пријелазном режиму, Законитост, бр. 4 – 7/1993. стр. 336 – 341.

16. Закон о оснивању јавног подuzeћа ИНА, Индустија нафте, НН бр. 42/90 и 60/93; Закон о електропривреди НН бр. 31/90, 47/90, 61/91, 26/93, 78/94, 105/99, 111/99 и 51/01 итд.

17. Симонетти, П., Денационализација, Правни факултет Свеучилишта у Риједи, 2004., стр. 54-57

18. Симонетти, П., Денационализација, стр. 216-217

19. Осим на ствари из чланка 390. ЗВ.

20. Поморски законик (у даљњем тексту: ПЗ), НН, бр. 17/94. 74/94, 43/96.

21. Види ЗИД ПЗ-а, НН., бр.43/96. од 21. свибња 1996.

љезничке пруге, морске и зрачне луке, улице, тргови, јавни паркови, јавна паркиралишта, друге јавне површине итд. (јавна добра у опћој упораби, чл. 35. ст. 4. ЗВ), па ни јавна добра у јавној упораби (нпр. војни објекти и друге некретнине које су намијењене за извршавање права и дужности Републике Хрватске, њезиних тијела и установа, чл. 35. ст. 5 ЗВ). Али се својство јавног добра, у власништву државе, може укинути појединачном одлуком надлежног државног тијела, а својство опћег добра не може. Све то се односи на одговарајући начин и на јавна добра у власништву јединица локалне и подручне (регионалне) самоуправе (чл. 35. ст. 8. ЗВ).

Другу изнимку одређују посебни закони. Тако је по самом закону постало државно власништво цјелокупно пољопривредно земљиште, шуме и шумско земљиште које је било у друштвеном власништву;²²⁾ јавне установе по закону су постале власнице некретнина на којима су оне или њихове преднице имале право управљања, право кориштења или право располагања. Ограничење реституције права власништва пољопривредног земљишта пријашњим власницима (овлашћеницима права на денационализацију) прописао је Закон о накнади (чл. 1. ст. 3. 21. те 52.-55.). Даљња ограничења претворбе одређује Закон о власништву (чл. 390. ЗВ-а).²³⁾

Орган управљања друштвеног подuzeћа могао је одлучити да вриједност станова на које је подuzeће имало право располагања не улази у друштвени капитал подuzeћа (чл. 2. ст. 3. Закона о претворби...). У том случају правни сљедници друштвеног подuzeћа – трговачка друштва не располажу с тим становима нити су на њих стекли право власништва њихови правни сљедници ако их нису откупили носитељи станарског права. Ови станови су предани на господарење фондовима у стамбеном и комуналном господарству (чл. 47. ст. 2.), а продавале су их носитељима станарског права опћине, односно градови.²⁴⁾

22. Чл. 3. Закона о пољопривредном земљишту, НН, бр. 34/91 и 79/93, односно чл. 3. ст. 1. прочишћеног текста Закона о пољопривредном земљишту НН, (бр. 54/94. и 48/95.-редакцијски прочишћен текст у издању Информатора, Загреб, 1995.); чл. 6. и 55. Закона о шумама, НН, бр. 41/90, 52/90, 55/91, 9/91, 61/91, 26/93, 76/93, 76/99. и 13/02

23. Чл. 390. ЗВ. гласи:

(1) Одредбе чланка 360. до 365. овога Закона, не односе се на ствари на којима су право управљања, кориштења и управљања имале бивше друштвене - друштвенополитичке организације на ствари које нису унесене у друштвени капитал правних особа у поступку претворбе на темељу Закона о претворби друштвених подuzeћа те на ствари правних особа у друштвеном власништву са сједиштем на прије окупираном, а сада ослобођеном подручју Републике Хрватске.

(2) Претворба права управљања, кориштења и располагања на стварима из ст. 1. овога чланка уредит ће се посебним законом.

24. Чл. 5. Закона о продаји станова, НН 42/92 (прочишћени текст), 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 58/95, 11/96.

5. Опће претпоставке за претворбу друштвених подuzeћа

У поступку претворбе уистину престаје постојати досадашње друштвено подuzeће да би настало трговачко друштво: дионичко друштво или друштво с ограниченом одговорношћу „које има у цјелини познатог власника“ (чл. 4.). Имовина новонасталога трговачког друштва често је мања од имовине његова предника, друштвеног подuzeћа (*supra*).

Друштвено „подuzeће се може претворити у дионичко друштво или у друштво с ограниченом одговорношћу на слиједеће начине:

1. продајом подuzeћа или идеалног дијела подuzeћа;
2. улагањем капитала у подuzeће;
3. претварањем улагања на уговорној основи у подuzeће и потраживања према подuzeћу у улог;
4. пријеносом свих дионица, односно удјела Фондовима²⁵⁾ и Хрватском фонду за приватизацију без накнаде (чл. 6. ст. 1.).

Закон изричито прописује да новоосновано дионичко друштво односно друштво с ограниченом одговорношћу „настаје уписом у трговачки регистар“ (чл. 6. ст.2.). Новонастало трговачко друштво по Закону је правни сљедник друштвеног подuzeћа (чл. 6. ст. 2.).

Друштвено подuzeће само бира прописани начин претворбе, а може истовремено користити више начина прописаних у чл. 6. Закона о претворби (чл. 7. ст. 1.).

Друштвено подuzeће у претворби издаје дионице „које гласе на име ако се оне стјечу уз попуст или се плаћају у оброцима“ (чл. 8. ст. 1.). При томе друштвено подuzeће „не може кредитирати купњу дионица односно удјела ни јамчити за кредите који се узимају у ту сврху“ (чл. 8. ст. 2.).

Одлуку о претворби друштвеног подuzeћа доноси његов орган управљања; у тој одлуци се одређује да се друштвено подuzeће претвара у дионичко друштво или у друштво с ограниченом одговорношћу (чл. 9. ст. 1.).

Да ли је предложена претворба друштвеног подuzeћа и начин претворбе у сугласности са законом контролира Хрватски фонд за приватизацију који по закону надзире претворбу (чл. 7. ст. 2.). Зато је друштвено подuzeће било дужно уз одлуку његовог органа о претворби доставити Хрватском фонду за приватизацију.²⁶⁾

1. програм претворбе подuzeћа који садржи начин о претворби подuzeћа и појединости како се она проводи;

2. извјештај Службе друштвеног књиговодства Хрватске да је годишњи обрачун за протеклу годину исказан у складу с прописима и рачуноводственим стандардима;

25. Републички фонд мировинског и инвалидског осигурања радника Хрватске и Републички фонд мировинског и инвалидског осигурања пољопривредника Хрватске (чл. 5. ст. 1. точ 6. Закона о претворби).

26. Првобитно Агенција Републике Хрватске за реструктурирање и развој (види: Закон о Агенцији... НН бр. 18/90, 47/90 и 19/91).

3. податке о технолошко - техничким, кадровским и организацијским могућностима подuzeћа, тржишном положају подuzeћа и бонитету подuzeћа;

4. развојни програм подuzeћа;

5. податке и доказе о праву кориштења некретнина;

6. извод из судског регистра;

7. елаборат о процјени вриједности подuzeћа.

Елаборат о процјени вриједности подuzeћа садржи књиговодствену и процијену вриједност подuzeћа (чл. 11.).

Хрватски фонд за приватизацију смио је дати „сугласност за провођење намјераване претворбе“ тек након што би утврдио да је предложена претворба „у складу с мјерилима и начинима прописаним законом“ (чл. 12. ст. 1.). Закон је прописао да ће Фонд забранити провођење предложене претворбе ако процијени „да се предлаже претворба подuzeћа противно увјетима и начинима који су прописани законом“ (чл.12. ст. 2.). Рјешење Фонда је коначно, али против њега подuzeће може покренути управни спор (чл. 12. ст. 4.).

6. Супротстављена гледишта о правној основи претворбе права друштвених подuzeћа на некретнинама

О правној основи претворбе права друштвених подuzeћа на некретнине постоје два супротстављена гледишта. По једном гледишту, које се заступа и у овом чланку, статусна претворба се догађа истовремено с претворбом права на стварима (некретнинама) у друштвеном власништву у право власништва новонасталог дионичког друштва или друштва с ограниченом одговорношћу.²⁷⁾ Дружчије не може ни бити јер власничкоправна особа, тј. новонастало трговачко друштво не може бити носитељ права на стварима у друштвеном власништву. За вријеме важења састава друштвеног власништва када би се некретнина преносила из друштвеног власништва у имовину власничкоправне особе, та особа (физичка или грађанскоправна) стјецала је право власништва, а не право које је до отуђења из друштвеног власништва припадало друштвеноправној особи. Није важило, дакле, правило *neto plus juris...* већ се отуђењем ствари из друштвеног власништва на њој конституирало право власништва стјецатеља. И обрнуто, ако би се отуђила некретнина из приватног у друштвено власништво – друштвеноправна особа стјецала је уже право од права власништва на отуђеној некретнини која је с отуђењем постала објект друштвеног власништва.

27. Ово гледиште заступа и Барбић, Ј., Претворба друштвених подuzeћа у Републици Хрватској, Привреда и право, Вол. 30. бр. 5 – 6, Загреб 1991.; исти: Право друштава I Опћи дио, Организатор, Загреб 1999., гдје аутор истиче да су претворбом створене претпоставке за каснију приватизацију оног дјела имовине друштвених подuzeћа који је био пренијет у државно власништво (стр. 74 – 75).

Изнимка од овога начела постојала је само у односу на права на грађевинском земљишту у друштвеном власништву која су припадала физичким и грађанско-правним особама.²⁸⁾

Према овом гледишту предмет претворбе су права на стварима које су биле пријављене и процијењене у поступку претворбе.

Према другом гледишту,²⁹⁾ правна основа претворбе права друштвених подuzeћа на некретнинама у друштвеном власништву налази се у пријелазним одредбама Закона о власништву (чл. 360. ст. 1.)³⁰⁾ с повратним учинком од дана статусне претворбе.³¹⁾

Поборници другог гледишта оспоравају прво гледиште због тога што Закон о претворби друштвених подuzeћа не уређује претворбу њихових права на стварима (некретнинама) нити одређује правну основу стјецања права власништва. Они сматрају да су у правном саставу Републике Хрватске власничкоправни субјекти могли бити (и били су) носитељима права на стварима у друштвеном власништву, јер су у том саставу сви једнаки пред законом и у односу на имовинска права, односно права на стварима (некретнинама) у друштвеном власништву.

Осим тога, поборници другог гледишта истичу да прво гледиште наилази на двије непремостиве правне запреке. Прва је доктринарна, а друга практична.

У случају статусне претворбе, наиме, по универзалној сукцесији у имовину новонасталога трговачког друштва улазе она права која је имао његов предник, друштвено подuzeће, јер се самом сукцесијом та права нису могла преобразити у неко друго право. За ову претворбу до ступања на снагу Закона о власништву није било правне основе.³²⁾

Другу правну запреку критичари првог гледишта виде у томе што одредба о стјецању права власништва новонасталога трговачког друштва није есенцијални дио одлуке о претворби друштвеног подuzeћа односно акта надлежног тијела о давању сугласности за претворбу.³³⁾

Према другом гледишту, које заступају критичари првог гледишта, претворба друштвених подuzeћа производи само статусну промјену подuzeћа у трговачка друштва, а у вези с тим и стјецање дионичких права односно права на удјеле у трговачком друштву. Поборници овог гледишта истичу да се, у поступку претворбе друштвеног подuzeћа не одређује (одлучује) појединачном одлуком о претворби

28. Simonetti, P., *Право кориштења грађевинског земљишта у друштвеном власништву* (монографија), Информатор, Загреб, 1985., стр. 55-70, 128-130, 132-136, 167-170, 193, 228, 236-237.

29. Види: Gavella N., Јосиповић Т., *Претворба права кориштења и располагања на некретнинама након претворбе њихових носитеља у трговачка друштва као предувјет прилагодбе хрватског правног поретка еуропским*, Зборник Правног факултета Свеучилишта у Риједи, суплемент, бр. 3., Ријека, 2003., стр. 103-110.

30. Закон о власништву и другим стварним правима НН бр. 91/96...

31. Gavella/Јосиповић, *op. cit.* бр. 21.

32. Gavella/Јосиповић, *op. cit.* бр. 19 и 21.

33. Gavella/Јосиповић, *op. cit.* бр. 20.

коме ће припасти његова имовина када се оно претвори у трговачко друштво. Напротив, то је одређено Законом о претворби према коме је дионичко друштво, односно друштво с ограниченом одговорношћу правни сљедник друштвеног подuzeћа (чл. 6. ст. 2.), што значи да су у његову имовину по самом закону ушла права његова претходника – друштвеног подuzeћа. Та права се претварају у право власништва на темељу посебног прописа који је донијет и ступио на снагу и неколико година након статусне претворбе (чл. 360. ст. 1. ЗВ-а), али с повратним учинком од дана статусне претворбе.

Према оба гледишта, дакле, претворба права друштвеног подuzeћа на некретнинама догодила се у тренутку његове трансформације у трговачко друштво. Али су према првоме гледишту те претворбе међусобно увјетоване, па су се због тога истовремено догодиле, док се према другом гледишту претворба друштвеног власништва догодила тек 1. сјјечња 1997. године када је ступио на снагу Закон о власништву који је прописао правну основу те претворбе.

Према другом гледишту, дакле, некретнине друштвених подuzeћа, која су се раније трансформирала у трговачка друштва по одредбама Закона о претворби из 1991. г., биле су у друштвеном власништву до 1. сјјечња 1997., јер до тада није постојала правна основа за претворбу права на некретнинама у друштвеном власништву у право власништва. Они одбацују приговор да власничкоправне особе (дионичка друштва и друштва с ограниченом одговорношћу настала у поступку претворбе) не могу бити носитељима права на стварима у друштвеном власништву, јер сматрају да то гледиште „има свој коријен у саставу неједнакости правних субјеката“ који је аброгиран Уставом Републике Хрватске, прије 1. сибња (маја) 1991. кад је ступио на снагу Закон о претворби друштвених подuzeћа. По Уставу Републике Хрватске сви су пред законом једнаки (чл. 14. ст. 2.) па је тиме отпала и запрека из ранијег правног састава „да права кориштења и располагања стварима у друштвеном власништву пређу с друштвеног подuzeћа на његовог свеопћег сљедника способног да буде носитељем права власништва“ која су се касније на темељу чл. 360. ст. 1. Закона о власништву „претворила у право власништва... с учинком од претворбе субјекта“.³⁴⁾ Али то је једнакост у правима која су ужа од права власништва, која не познаје Устав Републике Хрватске.

6.1. Критика гледишта по коме се претворба права на некретнинама друштвених подuzeћа догодила тек ступањем на снагу Закона о власништву

Поставља се питање, међутим, која је сврха претворбе друштвеноправне особе (друштвеног подuzeћа) у власничкоправну особу (дионичко друштво или друштво с ограниченом одговорношћу), ако је правно могућа, без претворбе друштвеног власништва у грађанско власништво, односно без претворбе права на некретнинама друштвеног подuzeћа у право власништва његовог правног сљедника. Ово питање нису поставили поборници другог гледишта. Могући одговор јесте, да је

34. Gavella/Јосиповић, *op. cit.*, бр. 22

сврха претворбе друштвеног подuzeћа „у подuzeће којему је познат власник“ (чл. 1. ст. 1. Закона о претворби). Али се на ово надовезује друго питање. Која је сврха стјецања власништва на „подuzeће“, тачније на дионичко друштво, односно друштво с ограниченом одговорношћу, ако то друштво није власник некретнина које се налазе у његовој имовини (капиталу његових чланова), већ на њих оно има само право кориштења или право располагања? Да ли има смисла статусна претворба без претворбе друштвеног власништва у грађанско власништво, односно права на некретнинама у друштвеном власништву у право власништва новонасталих трговачких друштава – претворба субјекта правног односа без претворбе правног односа? Таква претворба, и кад би била правно могућа, била би неизведива у правном промету, јер би правним послом дионичко друштво или друштво с ограниченом одговорношћу могло пренијети на стјецатеља домаћу или страну физичку или правну особу само право кориштења или право располагања које је стекло претворбом. У том случају би, дакле, и страна особа стјецала само право кориштења или право располагања на некретнинама у друштвеном власништву са свим ограничењима која су прописана или својствена правној природи тих права. Напротив, у социјалистичком саставу, као што је напријед речено, у том случају би власничкоправна особа стјецала право власништва. У социјалистичком саставу би се друштвено власништво у том случају претворило у право власништва, а у приватноправном саставу Републике Хрватске, то би било немогуће !?

Сврха претворбе, по нашем мишљењу, је примарно претворба друштвеног власништва у грађанско власништво, односно претворба права друштвених подuzeћа на некретнинама у право власништва њихових правних сљедника, трговачких друштава. Статусна претворба друштвених подuzeћа је посљедица претворбе друштвеног власништва у грађанско власништво, односно претворбе њихових права на некретнинама у право власништва њихових правних сљедника, а не обрнуто. Ово због тога што је друштвено власништво одредило својство друштвеноправне особе³⁵⁾, носитеља права на некретнинама у друштвеном власништву,³⁶⁾ а није својство друштвеноправне особе промијенило приватно власништво у друштвено власништво. Не одређује својство субјекта права природу права ни правног односа, већ обрнуто, природа правног односа одређује својство субјекта, носитеља права из правног односа. Друштвено власништво (друштвено-економско и правни однос), дакле, одређује својство друштвеноправне особе, а приватно власништво - власничкоправну особу. Зато је само промјена природе правног односа, тран-

35. Ведриш, М.-Кларић, П., Основе имовинског права, пето издање, Правни факултет у Загребу, 1984., стр. 46; Ђуровић, Љ., Права и обавезе друштвеноправних лица на средствима у друштвеној својини, Институт друштвених наука, Центар за правна и политиколошка истраживања, Београд, 1979., стр. 22-38.

36. Које је била овлаштена присвајати економска својства ствари (некретнина) и њима располагати у границама закона, Гамс, А., Својина, Научна књига, Београд, 1988., стр. 291-292; исти: Увод у грађанско право, Општи део, Научна књига, Београд, 1967., стр. 112-113; Стојановић, Д., Увод у грађанско право, шесто издање, Београд, Савремена администрација, Београд, 1984., стр. 123-124.

сформација друштвеног власништва у грађанско власништво, односно трансформација права друштвених подuzeћа на некретнинама у друштвеном власништву у право власништва трговачких друштава, могла довести до трансформације друштвеног подuzeћа, носитеља права, у дионичко друштво, односно друштво с ограниченим одговорношћу, носитеља права власништва. Према томе те двије претворбе се догађају истовремено јер претворба друштвеног власништва, односно права на некретнинама у друштвеном власништву у право власништва неминовно увјетује статусну претворбу. И зато се временски поклапа са статусном претворбом, конституирањем дионичког друштва или друштва с ограниченом одговорношћу у чијој се имовини налази право власништва на стварима на којима је друштвено подuzeће имало право кориштења или право располагања. Само номинално и право управљања које се задржало у земљишној књизи по инерцији из времена административног управљања привредом тј. државног власништва.³⁷⁾ Трговачко друштво се напросто не би могло конституирати као власничкоправна особа без претворбе права друштвених подuzeћа на некретнинама у право власништва. Право власништва улази у имовину дионичког друштва или друштва с ограниченом одговорношћу. У њихову имовину не може ући право на ствари (на некретнини) у друштвеном власништву, оно може ући или се налазити само у „средствима“ друштвеноправне особе.

6.2. Оригинарно стјецање права власништва на некретнинама

Укњижба права власништва трговачких друштава у земљишну књигу има декларативан учинак јер је право власништва стечено изванкњижно истовремено с конституирањем трговачких друштава у чијој се имовини налази. Закон о власништву није креирао правну основу стјецања права власништва новооснованих трговачких друштава већ је декларирао да се та претворба догодила у тренутку статусне претворбе подuzeћа. Закон о власништву прописује: „Право управљања, односно кориштења и располагања стварима у друштвеном власништву постало је претворбом носитеља тог права – право власништва оне особе која је претворбом постала свеопћи правни сљедник дотадашњег носитеља права управљања, односно кориштења и располагања на тој ствари, ако је ствар способна бити предметом права власништва; осим ако посебним законом није одређено друкчије“ (чл. 360. ст. 1.).

Посебним законима је прописано друкчије у погледу некретнина на које су по закону стекле право власништва друге особе: Република Хрватска, јединице локалне и подручне (регионалне) самоуправе или друге особе и овлаштеници права на денационализацију (пријашњи власници односно њихови насљедници из првог насљедног реда).³⁸⁾

37. Ђуровић, Љ., *op. cit.*, стр. 22-25 и 67-77; Благојевић, Б., *Правни положај државних привредних подuzeћа*, Београд, 1948., стр. 88-93.

38. Simonetti, П., *Денационализација*, *op. cit.* стр. 119-180.

Према томе трговачка друштва конституирана у поступку претворбе друштвених подuzeћа стјецала су непосредно и право власништва на зграде које су биле објект претворбе. Зграде су биле правно одвојене од земљишта у друштвеном власништву трајним правом кориштења. Трајно право кориштења на земљишту на којем је зграда изграђена и земљишту које служи за редовну употребу зграде по самом закону претворило се у право власништва власника зграде 8. листопада (октобра) 1991.³⁹⁾ Зато је трговачко друштво у тренутку свога конституирања у поступку претворбе истовремено стекло право власништва зграде и „земљишта на којем је зграда изграђена и земљишта што служи за редовну употребу те зграде“ (чл. 12. ст. 1. Закона о основним власничкоправним односима). Ово без обзира да ли је то земљиште процијењено у вриједност друштвеног капитала или не, јер од 8. 10. 1991. зграде у приватном власништву нису могле стајати на земљишту у друштвеном власништву. У погледу зграда у приватном власништву, дакле, успостављено је правно јединство земљишта и зграде прије ступања на снагу Закона о власништву.

6.3. Правне реперкусије гледишта према коме се претворба права на некретнинама друштвених подuzeћа догодила 1. сијечња (јануара) 1997.

Поборници другог гледишта истичу да је и друга практична запрека која се тиче располагања правима стеченим сукцесијом у поступку претворбе отклоњена Законом о власништву који одређује да су се та права претворила у право власништва с повратним учинком у тренутку статусне претворбе њиховог носитеља (чл. 360. ст. 1. ЗВ-а).⁴⁰⁾ Ни то није сасвим точно. Претпоставимо да је у спору о пријеносу тих права утврђена ништавост правног посла због забране располагања⁴¹⁾ пресудом која је постала правомоћна прије 1. сијечња 1997. г., у том случају повратна претворба права не би била разлогом за ревизију ни за обнову поступка нити за подизање захтјева за заштиту законитости по правилима Закона о парничном поступку (чл. 382. – 408.). Не би, јер у тренутку када је пресуда постала правомоћна још је постајало право које се због одређених законских ограничења није могло пренијети на власничкоправну особу.⁴²⁾ Туженоме у том спору не би помогао ни приговор *rei venditae ac traditae*⁴³⁾ ако је правни посао о отуђењу права

39. Чланом 9. Закона о преузимању Закона о основним власничкоправним односима, НН бр. 53/91 ријеч „кориштење“ из чл. 12. ст. 1. замијењена је ријечју „власништво“, а ријечи „док она постоји“ укинута су одлуком Уставног суда РХ од 30. 11. 1994. године.

40. Чиме би протуправна располагања била „ратихабирана ступањем на снагу чл. 360. ст. 1. ЗВ-а“ (Gavella/Јосиповић, *op. cit.*, бр. 23.).

41. Чл. 18. – 25. Закона о промету земљишта и зграда који је престао важити у Републици Хрватској 1. сијечња (јануара) 1997. (чл. 394. ст.1. сл. 3. ЗВ-а).

42. Зуглиа, С., Грађански парнични поступак ФНРЈ, Загреб, 1957., стр. 553-573; Трива, С., Грађанско процесно право, Народне новине, Загреб, 1972., стр. 599-620; Познић, Б., Грађанско процесно право, седмо издање, Савремена администрација, Београд, 1980., стр. 312-324.

43. На који се позивају Gavella/Јосиповић, *op. cit.*, билешка број 32, стр. 39.

ништав (чл. 47. и чл. 103. ст. 1. Закона о обвезним односима) на што суд пази по службеној дужности (чл. 109. ЗОО).⁴⁴⁾

Да се није догодила претворба друштвеног власништва на некретнинама истовремено са статусном претворбом друштвених подuzeћа, био би тешко замислив промет права на тим некретнинама. Која би власничко правна особа склапала правни посао о стјецању права кориштења или располагања на некретнинама у друштвеном власништву, које не познаје Устав Републике Хрватске, а не о стјецању правна власништва које јамчи Устав (чл. 48. ст. 1.) одређујући да је подузетничка и тржишна слобода темељ господарског устроја Републике Хрватске (чл. 49. ст. 1.).

Petar Simonetti, Ph.D.
Retired Full Time Professor, Faculty of Law,
University of Rijeka, Rijeka

Transfer of Rights of Socially Owned Enterprises on Immovables in the Republic of Croatia

Summary

There is a general concordance that the transfer of rights of socially owned enterprises on immovables in social ownership coincides with the period of their status transfer into joint-stock company or companies with limited liability. There are, however, divergences regarding the legal basis of the transfer of social ownership. According to one standard point, the status transfer of socially owned enterprises is a consequence of transfer of social ownership to civil ownership, i.e. rights of socially owned enterprises on socially owned immovables into rights of ownership of their legal heirs: joint-stock company or limited liability companies because socio-legal persons (and also socially owned enterprises) are an expression of social ownership and not vice versa. Therefore the transfer of social ownership into civil ownership (right of ownership) inevitably causes the transfer of a socio-legal person into a proprietary-legal person. According to the other opinion the transfer of social ownership took place several years after the status transfer by virtue of Law on Ownership which came into force on January 1st 1997, but with retroactive effect from the moment of status transfer. That means the newly founded commercial companies, up to January 1st 1977 had those rights on socially owned immovables which had belonged to their predecessor – socially owned enterprise, because those rights could not be transferred into ownership right by succession. This conclusion, however, is in conflict with the purpose of the transfer, because the purpose of the transfer is the transformation of social ownership into civil ownership, i.e. the transformation of rights of socially owned enterprises on immovables into ownership right of joint-stock com-

44. Перовић, С., Забрањени уговори, НИУ, Сл. лист СФРЈ, Београд, 1975., стр. 185 – 189; 228-231.

panies, or limited liability companies which are constituted in the process of transfer along with the transformation of their predecessor. Socio-legal persons were an expression of social ownership, so they could not be transformed into proprietary-legal persons without a transfer of social ownership. Therefore a socially owned enterprise could not be transformed into a joint-stock company or companies with limited liability without the transformation of its rights on immovables into the ownership right forming a part of the property of newly founded commercial enterprises. The object of the transfer is the right of management, the right of exploitation and the right of disposal on immovables of socially owned companies, exception those immovables which were excluded from transfer by their very nature (common and public good), according to the law (e.g. agricultural ground, forests and woodlands) or by a decision of managing authorities of a socially owned enterprise (e.g. flats).

Key words: *social ownership, socially owned enterprise, transfer, ownership right, joint-stock company, limited liability company.*