



Piše: Igor Isailović

# Legal Dealbreaker

**Dok naši državnici na zapadu sa pravom ističu da je Srbija geoe ekonomska spona između zapadne i jugoistočne Evrope, Bliskog istoka, severne Afrike i centralne Evrope tj. da je Srbija politički, ekonomski i intelektualni centar jugoistočne Evrope i izlaz na neka od najzbuđljivih rastućih tržišta na planeti, mi se pitamo zašto nas uporno i upadljivo zaobilaze ozbiljne investicije?**

**Jedan od najvećih, ako ne i jedini razlog jeste nepoverenje u pravni sistem i loša zakonska rešenja. Dakle, tužno ali istinito, jedan od najvećih dilbrejkeri jeste naš pravni sistem i zakonodavna rešenja.**

**N**aime, investitori koji su rešili da svoja sredstva investiraju u privredu ove zemlje suočeni su sa brojnim administrativnim, zakonskim i praktičnim problemima, nesvojstvenima za zemlje koje imaju za cilj privlačenje novih investicija, otvaranje novih radnih mesta i podizanje odavno opalog standarda građana.

Efikasno rešavanje i demistifikacija navedenih problema ne samo da će privući strane investicije, već će na veoma efikasan način spre-

čiti plimu korupcije, otvoriti nova radna mesta, crnu hroniku smanjiti na margine, unaprediti sistem vrednosti i nagrađivanja marljivih radnika. Jednostavno rečeno-naša sudbina zavisi od nas samih.

U nastavku teksta biće navedeni slučajevi iz prakse sa kojima se investitori susreću svakodnevno, na koje ukazuju onima koji bi to trebalo da spreče, a koji uporno to ne sprečavaju, već svojim inferiornim i istim postupanjem produbljuju probleme i stvaraju lošu klimu za nove investicije:

## Problemi u Katastru

- Nejasno je investitorima, ali i svakom normalnom građaninu, kako je moguće da se za izvod iz javnog registra čeka duže od 5 minuta tj. da se za izvod iz javnog registra čeka i do dve nedelje, posebno imajući u vidu da je Katastar nepokretnosti elektronski obrađen, a da je za štampanje istog potrebno svega 7 sekundi.

- Nejasno je kako je moguće da rešenje o uknjižbi ne bude sprovedeno u javnom re-

gistru, tj. da stranka dobije izvod iz registra koji ne sadrži promenu koja je konstatovana prethodnim rešenjem o uknjižbi (problem u Katastru Novi Sad).

- Nezamislivo je da je pravilo, a ne izuzetak da se za uknjižbu prava čeka i po nekoliko godina.

## Novi nameti

- Apsolutno je neprihvatljivo investitorima nametnuti nove troškove nakon što izvrše ozbiljno ulaganje u privredu naše zemlje, a pod tim se posebno podrazumeva:

- naknada za prenamenu zemljišta,
- naknada za konverziju prava korišćenja i prava dugoročnog zakupa u pravo svojine,
- promena tarifnog broja u odnosu na tarifni broj koji se koristi u zemljama Evropske unije i retroaktivno carinjenje robe koja je davno pre toga bila carinjena.

## Sudske presude

- Nemoguće je da bilo koji pravnik zauzme stav da je zakonita, inače pravosnažna presuda, kojom se konstatuje da društvo nakon privatizacije nije sukcesor prava i obaveza društva pre privatizacije.

- Za „Riplija“ je takođe presuda kojom je vlasnik nepokretnosti obavezan da plati zakupninu za isti objekat nevlaskniku.

- Nemoguće je, takođe, da za istovrsno pravno i činjenično stanje imate dve dijametralno suprotne pravosnažne presude.

- Verovali ili ne, za najjednostavnije privredne sporove na odluku se čeka i po više godina.

- Od slučajeva iz prakse sudova i sudijskih odluka veoma se lako može napraviti zbornik odluka koje utiču na direktne investicije.

## Zakonodavna aktivnost

- Strane investitore sigurno nije oduševila vest da se naknada za prenamenu zemljišta drastično uvećava i to u doba krize,

- Investitorima se ne dopada što smo u vreme svetske krize doneli propise kojima se investitorima nameće obaveza plaćanja konverzije prava korišćenja i dugoročnog zakupa u pravo svojine, ako smo svojevremeno širili glasine da ćemo ukinuti ta dva,

u svetu nepostojeća pravna instituta, i to konvertovati u pravo svojine bez bilo kakve naknade. Ubedili smo svojevremeno neke investitore da svoja sredstva investiraju kupujući pravo korišćenja i pravo dugoročnog zakupa, ali smo ih sada neprijatno iznenadili dodatnim, veoma ozbiljnim novim namecima. I dok oni zatečeni pokušavaju da nam ukažu na naša obećanja, mi kao virtuozii u verbalnom šibicarenju pokušavamo da im objasnimo da oni nisu baš najbolje shvatili šta smo mi svojevremeno tvrdili.

- Novi propis o zabrani „mobinga“ stvara velike glavobolje poslodavcima, koje u poslednje vreme najviše zanima redomicilizacija sedišta i to na teritoriji drugih, usudio bih se reći, ozbiljnijih država.

- Premali je obim ovog časopisa da bi se ukazalo na sve propise koji brinu sadašnje, a odvrćaju buduće investitore i sve zbog toga što javne diskusije u pogledu bilo kog predloga zakona nije ni bilo, već je sve prepušteno predlagачu zakona (a to obično bude par pojedinaca bez dovoljno prakse).

## Izvršna vlast

- Teško je zamisliti da naša zemlja bude primamljiva stranim investitorima kada su najpopularniji ministri ministar policije i ministar pravde i kada sve vesti počinju crnom hronikom.

Vest da je uhapšena kriminalna grupa koja je u prethodnih godinu ili dve oštetila državni budžet za više miliona evra jeste loša vest za jednu pravnu državu, jer je dopustila da neka kriminalna grupa toliko dugo deluje nekažnjeno. Činjenica da je u poslednjih par godina slobode lišeno i do par hiljada ljudi, pripadnika mafije, u svim oblastima poslovanja najbolji je pokazatelj koliko je sigurno ulagati u našu zemlju.

Situaciju dodatno komplikuju predstavnici državne vlasti, koji se usuđuju da svakodnevno, bez pravosnažne sudske presude nazivaju osumnjičene kriminalcima i na taj način krše presumpciju nevinosti, kao temelj demokratske države.

Odlučna borba protiv svih vidova kriminala je, naravno, neminovna mera svake organizovane države, ali stepen organizovanosti država ogleda se u tome da li je država izgradila sistem za prevenciju ili se sva pažnja usmerava na poslednji bedem borbe tj. akci-

je policije i lišavanje ljudi slobode. Naravno, borba protiv kriminala koja podrazumeva ono što danas imamo u Srbiji, tj. svakodnevna „hapšenja“ stvaraju bojazan kod investitora da stvari, najblaže rečeno, nisu baš u najboljem redu.

## Preventiva

Pod preventivom se, pre svega, podrazumeva da je zakon isti za sve građane, te da svi snose iste sankcije za eventualno izvršenje krivičnog dela.

Tako, na primer, u Americi je sasvim uobičajeno da slavni glumci budu kažnjeni efektivnom kaznom zatvora i to samo zbog vožnje pod dejstvom alkohola.

To kod nas, složićete se, nije slučaj, te upravo zbog toga se mnogi građani, uzdajući se u tradicionalne srpske veze i vezice, usuđuju da nekada naprave prekršaj, ali i krivično delo i prođu nekažnjeno.

Potrebno je propisati jasna prava i obaveze za sve građane i službenike, ali propisati i jasne sankcije za njihovo kršenje.

Kada praksa bude da list nepokretnosti dobijete u roku od 5 minuta ili uknjižbu rešite za 3 dana, ili građevinsku dozvolu dobijete čim priložite adekvatnu dokumentaciju ili sud bude doneo presudu i rešio slučaj u zakonskom roku, sigurno neće biti mesta za bilo koji vid korupcije.

Sa pritužbama se treba postupati krajnje pažljivo, jer se upravo pritužbama skreće pažnja na povredu prava i obaveza, ali i na pripremu izvršenja krivičnog dela.

Za nove propise obavezno je mobilisati sve prave intelektualce iz svih oblasti (profesore na fakultetu, sudije, advokate, tužioce, službenike, predstavnike građana iz reda udruženja građana za oblast koja se uređuje zakonom, veštake i druge eksperte).

**Za nove investicije neophodno je da predstavnici vlasti promene retoriku i nameću Srbiju kao idealno mesto za investicije. Srbija, kao ozbiljna pravna država, jeste zemlja koja bi, imajući u vidu geopolitičku poziciju, imala razvijenu privredu tj. bila bi država oko koje bi se otimala sve svetske unije, a posebno Evropska unija, kao prirodna unija svih evropskih zemalja.**

Igor Isailović