

Sudska pravda za nekretninu bankara

Općinski sud u Sarajevu je početkom ove godine uknjižio vrijedno zemljište u centru grada na preduzeće bankara Amera Bukvića, iako je to bilo zabranjeno odlukom višeg suda zbog sumnje da su ga njegovi prethodni vlasnici stekli na nezakonit način.

Prodaju 14,6 duluma zemljišta na Marijin-Dvoru zabranio je Kantonalni sud u Sarajevu još u septembru 2019. godine. Učinio je to nakon što mu je Tužilaštvo Kantona Sarajevo (KS) predočilo dokaze o navodnim zloupotrebama Davera Halilbegovića i Armina Mulahusića, vlasnika preduzeća „Profin-Invest“ na koje je nekretnina bila uknjižena.

Vlasnici „Profin-Investa“ i još 17 drugih privatnika i funkcionera optuženi su u maju ove godine za pronevjeru više od 30 miliona KM kredita i zajmova bankarske grupe „Nova ljubljanska banka“ (NLB) iz Slovenije te nezakonitu trgovinu dionicama i pranje novca. Optužnica je potvrđena i čeka se početak suđenja. Tužilaštvo je na kraju odustalo od optužnice protiv „Profin-Investa“ jer firma više nije imala imovine.



Zemljište na Marijin-Dvoru je 2008. godine vrijedilo 15,1 milion KM, a sedam godina kasnije procijenjeno je na 27,3 miliona KM. Danas, prema tvrdnjama stručnjaka, vrijedi znatno više (Foto: CIN)

Nakon što je blokirana, nekretnina na Marijin-Dvoru je povjerena na čuvanje Federalnoj agenciji za upravljanje oduzetom imovinom. Zemljište procijenjeno na najmanje 27,3 miliona KM bi u slučaju osuđujuće presude pripalo Federaciji Bosne i Hercegovine (FBiH). Međutim, odlukom Općinskog suda ono je u julu oduzeto od Agencije i dodijeljeno Bukvićevoj firmi.

Tužilaštvo i pojedini pravници smatraju da Općinski sud nije smio zanemariti zabranu i donijeti odluku o promjeni vlasnika. Takvo što je osporio i Vrhovni sud FBiH u drugom, ali gotovo identičnom, predmetu pokušaja preknjižavanja blokirane nekretnine.

Bivša sutkinja Vrhovnog suda FBiH, a današnja notarka, Vesna Softić kaže da se nije smjela desiti promjena vlasništva na

nekretnini „jer na koji način se onda zaštititi, na koji način, uopšte, doći do ostvarenja određenih prava ako se te mjere, koje su javne, poznate i tako dalje, ne poštuju, odnosno ako ih sam sud ne poštuje”.

Pomoćnik direktora za pravne poslove u Agenciji za upravljanje oduzetom imovinom Benaris Ćosić upozorava da otuđenje nekretnine narušava krivični postupak zbog kojeg je i određena mjera zabrane.

Slovinci pokušavali osam godina, Bukvić završio za dvije

Sporna nekretnina na Marijin-Dvoru je bila pod hipotekama NLB-a i NLB Leasinga, članica NLB Grupe iz Ljubljane. Hipoteke su stavljene kao garancija za povrat 43 miliona KM kredita i zajmova koje su odobrili „Profin-Investu“ 2008. i 2009. godine. Krediti su trebali biti iskorišteni za kupovinu i uređenje zemljišta na Marijin-Dvoru i izradu planova za izgradnju poslovnog centra NLB-a, ali je projekat propao, a novac, uglavnom, potrošen nenamjenski – navedeno je u optužnici.

Budući da „Profin-Invest“ nije vraćao zajam i kredite, NLB Leasing je pred Općinskom sudom u Sarajevu pokrenuo postupak za naplatu duga prodajom zemljišta. Sud je koncem 2011. donio rješenje o izvršenju hipoteke, ali zemljište nije prodato jer je to kontratužbom blokirao „Profin-Invest“.

Sedam godina kasnije za posjed na Marijin-Dvoru su se zainteresovale „MDC nekretnine“. Ovu firmu osnovao je MDC u većinskom vlasništvu Amera Bukvića, donedavnog direktora „Bosnia Bank International“.

Bukvićeva porodica je prvo stekla suvlasništvo nad 14 stambenih i poslovnih objekata koji su bili izgrađeni na parcelama oko zemljišta na Marijin-Dvoru. Objekti ukupne površine 525 metara kvadratnih bili su procijenjeni na gotovo dva miliona KM. Ove nekretnine bile su uknjižene na „Propria BH“ i „Profin-Invest“, preduzeća u suvlasništvu porodica

Mulahusić i Halilbegović. Koncem 2018. godine oni su bez naknade ustupili polovicu svog udjela u preduzeću „Propria BH“ Bukvićevoj svastiki Dženani Isović. Početkom 2019. Isović je postala i vlasnica pedeset posto udjela u „Profin-Investu“, uz uplaćeni kapital od dvije hiljade KM.



Firma bivšeg direktora BBI banke Amera Bukvića je za dvije godine kupila i preknjižila blokirano zemljište na Marijin-Dvoru, dok slovenačka NLB Grupa to nije uspjela ni za osam godina (Foto: CIN)

„MDC nekretnine“ i članice NLB Grupe su ujedno postigle i dogovor u vezi sa preuzimanjem velike parcele od 14,6 duluma zemljišta na Marijin-Dvoru, ali je prethodno bilo potrebno razmrsiti međusobne odnose između Slovenaca i „Profin-Investa“.

Bukvićevo preduzeće u januaru 2019. zaključuje ugovore sa članicama NLB Grupe o ustupanju potraživanja od „Profin-Investa“. U trenutku zaključenja ugovora dug sarajevskog preduzeća za podignute kredite je zbog kamata dostigao 75,7

miliona KM.

„MDC nekretnine“ su se ovim ugovorom obavezale da će obezbijediti da „Profin-Invest“ povuče sve tužbe protiv članica NLB Grupe, čime bi postupak prenosa vlasništva bio deblokiran. Sredinom iste godine „Profin-Invest“ je to i uradio.

Iznos koji je Bukvićeva firma platila za otkup potraživanja zaštićen je poslovnom tajnom. Bukvić i direktor „MDC nekretnina“ Edin Sefo nisu željeli govoriti za Centar za istraživačko novinarstvo (CIN).

Nakon što je Bukvićeva firma postala hipotekarni povjerilac, postupak prenosa vlasništva pred Općinskim sudom, koji je vodila sutkinja Dženana Škaljić, počeo se razvijati znatno brže.

Blokada zbog sumnje u kriminal

Međutim, Tužilaštvo KS je saznalo da Općinski sud pokušava prodati zemljište „Profin-Investa“ te je koncem ljeta 2019. godine zatražilo od Kantonalnog suda u Sarajevu da spriječi promjenu vlasništva nad ovim zemljištem. Sud je ubrzo odlučio zabraniti otuđenje nekretnine. Rješenje je i dalje na snazi i vidljivo je u zemljišnoknjižnom izvatku nekretnine na Marijin-Dvoru.

Općinski sud je nakratko zaustavio prodaju. U međuvremenu su se „Profin-Invest“ i „MDC nekretnine“ žalili Vrhovnom sudu FBiH, tražeći da poništi zabranu prodaje. Iako je ovaj sud jedini nadležan da o tome odlučuje, Općinski sud nije čekao njegovu presudu.



Općinski sud u Sarajevu o preknjižavanju nekretnine nije obavijestio ni Tužilaštvo KS, ni Kantonalni sud u Sarajevu koji je zabranio promjenu vlasništva (Foto: CIN)

Ni advokati „Profin-Investa” nisu čekali presudu Vrhovnog suda FBiH pa su se izravno obratili sutkinji Kantonalnog suda Saneli Rondić koja je donijela zabranu. Ona im je ubrzo odgovorila dopisom u kojem je navela da mjera zabrane ne bi trebala zaustaviti postupak koji se vodi pred Općinskim sudom jer tako nešto ne propisuje Zakon o oduzimanju nezakonito stečene imovine krivičnim djelom FBiH.

Sutkinja Rondić je za CIN rekla da ne želi komentarisati odluke drugih sudova, ali je navela da dopisi ne mogu biti osnov za rješenja u izvršnom postupku već relevantni zakonski propisi.

Ipak, taj dopis sutkinja Općinskog suda Škaljić uzima kao argument i nastavlja postupak koji vodi ka promjeni vlasništva nekretnine.

Direktor Federalne agencije za upravljanje oduzetom imovinom Vinko Jakić tvrdi da je Općinski sud donio nezakonitu odluku. Jakić objašnjava da je Zakon o oduzimanju nelegalno stečene imovine krivičnim djelom iznad drugih propisa koji regulišu postupanje sa oduzetom imovinom. Stoga je bilo potrebno zaustaviti sve druge postupke do okončanja krivičnog, kaže Jakić.

Vođena dopisom kolegice Rondić, sutkinja Škaljić u februaru 2020. otvara javno nadmetanje za prodaju zemljišta na koje se kao jedini ponuđač javljaju „MDC nekretnine“. Njihova ponuda iznosila je 9,1 milion KM. Budući da su „MDC nekretnine“ ujedno bile i hipotekarni povjerilac, navedenu sumu nisu platile, već su za ovaj iznos umanjile svoja potraživanja od „Profin-Investa“.

Mjesec dana kasnije sutkinja Škaljić donosi rješenje da se zemljište na Marijin-Dvoru da u posjed firmi „MDC nekretnine“. Nakon što je ova firma platila porez za promet nekretninom, Zemljišnoknjižni ured ju je upisao kao novog vlasnika zemljišta na Marijin-Dvoru.

Preknjižavanjem zemljišta na Marijin-Dvoru te kupovinom udjela u preduzećima „Propria BH“ i „Profin-Invest“ Bukvić i njegova porodica postali su suvlasnici najmanje 15 hiljada kvadratnih metara građevinskog zemljišta u jednom od najatraktivnijih kvartova Sarajeva. Za njih bi mogli dobiti znatno više od 30 miliona KM jer danas u centru Sarajeva gotovo da nema tako velikih površina za gradnju, objašnjavaju u Agenciji za upravljanje oduzetom imovinom FBiH.

Tužilaštvo KS je za upis novog vlasnika u zemljišne knjige saznalo tek nakon što je ono završeno u januaru 2021. godine pa je tek tada uputilo žalbu Kantonalnom sudu. Tužilaštvo je upozorilo da je Zemljišnoknjižni ured preknjižio nekretninu za koju se sumnja da je pribavljena krivičnim djelom i unatoč pravomoćnom sudskom rješenju o zabrani otuđenja. Zatražili su poništenje upisa „MDC nekretnina“ u vlasnički list zemljišta

na Marijin-Dvoru. Odgovor na žalbu još nije stigao.

Predsjednica Općinskog suda Janja Jovanović nije dopustila razgovor novinara CIN-a i sutkinje Škaljić, a potom je odbila i uvid u predmet na temelju kojeg je donijeto preknjižavanje.

Jusufranići u akciji

Zemljište na Marijin-Dvoru ranije je bilo u vlasništvu „Unioninvest izgradnje objekata“, firme kćerke nekada velikog državnog preduzeća „Unioninvest“. Njihovi proizvodni pogoni na Marijin-Dvoru su uništeni tokom rata, ali je ostalo vrijedno zemljište koje su radnici dobili u posjed kada su privatizovali preduzeće.

Šest dana prije upisa zemljišta na Marijin-Dvoru u vlasništvo preduzeća Amera Bukvića Vrhovni sud FBiH je u drugom, ali vrlo sličnom, slučaju osporio preknjižavanje nekretnine na kojoj je bila mjera zabrane. U ovom slučaju se radilo o poslovnom prostoru od oko 200 kvadratnih metara na Bjelašnici kojeg je optuženi u krivičnom predmetu kupio 2005. godine. Budući da nije vraćao kredit banci, Općinski sud u Sarajevu je deset godina kasnije u ovršnom postupku donio rješenje o prinudnoj prodaji jednom preduzeću i njegovom upisu u zemljišne knjige. Iste godine Kantonalni sud u Sarajevu je odredio mjeru osiguranja imovinske koristi na ovoj nekretnini. Vrhovni sud FBiH je konstatovao da je optuženi i dalje upisan kao vlasnik poslovnog prostora te da novi vlasnik nije mogao biti upisan u zemljišne knjige.

Ova nekretnina je početkom 2006. godine zapala za oko Ibrahimu Jusufraniću koji je pod pritiskom štrajka radnika upravo bio podnio ostavku na mjesto direktora Kantonalnog javnog komunalnog preduzeća GRAS. Jusufranić je, prema iskazu svjedoka, prvo obilazio ogoljene parcele na Marijin-Dvoru i raspitivao se kolika je površina zemljišta, čime se kompanija bavi i koliko ima dioničara.

Nedugo zatim je počeo masovno kupovati dionice „Unioninvesta“ koje je knjižio na sina Jasmina, prijatelje i članove familije kako bi prikrio dio vlasništva. Do sredine 2006. godine ova familija je ovladala kompanijom, a ubrzo potom Ibrahim Jusufrić je postao direktor firme „Unioninvest izgradnje objekata“. On je u međuvremenu umro, a njegov sin i supruga Smiljka su optuženi jer su dionicama ovog preduzeća nezakonito trgovali za gotov novac i mimo berze.

Bivša tehnička sekretarica ovog preduzeća Vasvija Kozić izjavila je pred Tužilaštvom da je nakon preuzimanja kompanije jedina poslovna aktivnost Jusufrića bila prodaja zemljišta na Marijin-Dvoru.

U to vrijeme Jusufrići su saznali da slovenačka NLB Grupa traži lokaciju za izgradnju svojih poslovnih objekata pa su ovlastili suvlasnika „Profin-Investa“ Armina Mulahusića da u njihovo ime pregovora sa Slovencima. Nekretnina je ispunjavala želje Slovenaca, ali je nisu kupili direktno već su zaključili sporazum o poslovnoj saradnji sa firmama „Unioninvest izgradnje objekata“ i „Profin-Invest“.

Prema ovom sporazumu, NLB je dao zajam od 33 miliona KM „Profin-Investu“, a potom odobrio još dva kredita od oko deset miliona KM. Sarajevska kompanija je novcem slovenačke bankarske grupe trebala kupiti zemljište od „Unioninvesta“, pripremiti ga za gradnju i platiti izradu projekta. Plan je bio da na ovom zemljištu izgrade dvije višespratnice, a da se kredit vraća prodajom nekretnina.

Da bi obezbijedili svoja ulaganja, Slovenci su u ugovor o poslovnoj saradnji ugradili klauzulu prema kojoj su trebali postati većinski vlasnici „Profin-Investa“, no Halilbegović i Mulahusić tražene izmjene nisu nikada upisali u sudski registar preduzeća. NLB je tako ostao bez stvarne kontrole nad novčanim tokovima u „Profin-Investu“ i njegovom nepokretnom imovinom na Marijin-Dvoru.

Protivno ugovorima o zajmu i kreditima, vlasnici „Profin-Investa“ su uz pomoć nekoliko privatnih kompanija dio novca slovenačke bankarske grupe preusmjerili za kupovinu dionica od Jusufranića te za realizaciju lažnih projekata preko kojih su pronevjerili više miliona KM. Prema navodima iz optužnice, Mulahusić i Halilbegović su ostvarili protivpravnu imovinsku korist od oko 3,4 miliona KM, dok je banka oštećena za najmanje 30 miliona KM.

Novinari CIN-a nisu uspjeli stupiti u kontakt sa Mulahusićem koji je u pritvoru, dok je Halilbegović, prema tvrdnji njegove supruge, u bolnici.

