

## KRIMINALISTIČKO ISTRAŽIVANJE PRANJA NOVCA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Ajla Šurković

Univerzitet u Sarajevu, Fakultet za krivično pravosuđe, kriminologiju i sigurnosne studije, Zmaja od Bosne 8, 71 000 Sarajevo, Bosna i Hercegovina, [surkovicajla@gmail.com](mailto:surkovicajla@gmail.com)

### SAŽETAK

Tržište nekretnina je atraktivno za ulaganje novca stečenog na nezakonit način s ciljem legalizacije tog novca i sticanja imovinske koristi. Naime, mogućnost plaćanja nekretnina gotovinom sumnjivog porijekla, korištenje shell kompanija i trusta za stvaranje komplikovanih vlasničkih struktura samo su neke od metoda pranja novca na tržištu nekretnina. Cilj rada bio je da se predstave mjere i radnje koje se poduzimaju u toku kriminalističkog istraživanja pranja novca. Posebna pažnja je usmjerena na finansijske istrage koje predstavljaju važno sredstvo otkrivanja i dokazivanja nezakonito stečene imovine. Za potrebe ovog istraživanja korišten je polustrukturirani intervju koji je obavljen sa ovlaštenim službenim osobama zaposlenih u agencijama za provođenje zakona u Bosni i Hercegovini. Rezultati istraživanja ukazuju da su u toku kriminalističkog istraživanja pranja novca na tržištu nekretnina prikupljeni kvalitetni dokazi poduzimanjem radnji dokazivanja i posebnih istražnih radnji. Zaključci proizašli na osnovu ovog istraživanja ukazuju na važnost saradnje policijskih organa, tužitelja i drugih subjekata, uz nužno angažovanje vještaka i blagovremeno pribavljanje podataka o finansijskim transakcijama od strane banaka i drugih pravnih lica.

**Cljučne riječi:** tržište nekretnina, pranje novca, kriminalističko istraživanje, finansijska istraga.

### UVOD

Pranje novca je proces pretvaranja imovinske koristi stečene na nezakonit način u prividno zakonit prihod. Kako bi se postiglo naprijed navedeno koriste se različite metode i znanja i vještine određenih stručnjaka. Pranje novca predstavlja veliku prijetnju globalnoj ekonomiji, te omogućava kriminalcima finansiranje njihovih ilegalnih poslova i podržava njihove ekstravagantne, luksuzne stilove života (Young, 2013; Hynes, Rudolf, & Furlong, 2009).

Tržište nekretnina je atraktivno za ulaganje imovinske koristi stečene izvršenjem krivičnih djela zbog niza faktora koji omogućavaju prikrivanje nezakonitih aktivnosti. Kako ističe Van Duyne, (Van Duyne, Pheijffer, Kuijl, Dijk, & Bakker, 2001) „ulaganje novca od kriminala u sektor nekretnina nije novost“. Ako ostavimo po strani izgradnju luksuznih kuća za vlastitu upotrebu, ulaganje na tržište nekretnina ima neke prednosti. Prvo, takva ulaganja uglavnom ne gube vrijednost u odnosu na inflaciju. Kao drugo, relativno je lako njima upravljati, što može biti dodijeljeno specijalizovanim agencijama za promet nekretninama. Treće, postoji širok raspon cijena za pojedinačne nekretnine u usporedbi sa robom poput hrane, benzina i zlata. Nekretnine daju kriminalcima mogućnosti da efikasno ulažu velike količine nezakonitog novca zbog kontinuiranog rasta cijena kuća tokom godine, dok je relativno lako sakriti stvarno vlasništvo nad kriminalnom imovinom (Commonwealth Secretariat, 2003; Nelen, 2008; Italian Ministry of Interior, 2013; Riccardi et al., 2017). Naime, metoda pranja novca na tržištu nekretnina odnose se na plaćanje nekretnina gotovinom sumnjivog porijekla, korištenja određenih kompanija, zloupotrebama hipotekarnih kredita, krijumčarenja novca, korištenje kriptovaluta do uloge posrednika u prometu, advokata, trusta i notara.

Kriminalističko istraživanje predstavlja poseban spoznajni proces koji se kreće od početnih saznanja da je izvršeno krivično djelo, pa sve do traženja, prikupljanja i provjeravanja činjenica i dokaza, da bi se stvorile pretpostavke za pokretanje krivičnog postupka (Deljković, 2016). Naime,

svako kriminalističko istraživanje predstavlja kompleksan proces koji se sastoji od više faza (The Association of Chief Police Officers i Centrex, 2006):

- Saznanje o krivičnom djelu (na osnovu prijave, policijskog rada);
- Inicijalno djelovanje (osiguranje predmeta i tragova, identificiranje i lišenje slobode osumnjičene osobe);
- Faza istraživanja (procjena dokaznih informacija, odabir odgovarajućih pravaca istraživanja, prikupljanje dokaza, rad sa svjedocima i osumnjičenim osobama, evaluacija dokaza);
- Upravljanje slučajem (finaliziranje svih aktivnosti, kompletiranje dokumentacije, pisanje izvještaja o počinjenom krivičnom djelu, dopuna izvještaja o počinjenom krivičnom djelu).

Cilj kriminalističkog istraživanja je utvrditi postojanje određenog krivičnog djela na osnovu raspoloživog informacijskog fonda. Cilj rada je predstaviti mjere i radnje koje se poduzimaju u toku kriminalističkog istraživanja pranja novca. Ovlaštene službene osobe u toku kriminalističkog istraživanja poduzimaju dvije osnovne vrste radnji. Prve se odnose na neformalnu djelatnost policijskih organa koja obuhvata mjere i radnje čiji rezultati imaju spoznajni karakter te spadaju u domen heurističke kriminalistike. Druge su procesne radnji koje imaju dokazni karakter i spadaju u domen silogističke kriminalistike. Kriminalističko istraživanje ekonomskog i finansijskog kriminala je djelatnost koja uključuje prikupljanje i povezivanje pravnih, ekonomskih i finansijskih podataka, sa ciljem utvrđivanja i dokazivanja kriminalne radnje i poduzimanja mjera predostrožnosti u vezi s imovinom stečenom izvršenjem krivičnih djela (Toader, 2020). Prilikom kriminalističkog istraživanja utvrđuje se motiv, postojanje udruženja i veze sa ljudima i mjestima, upotrebe drugih usluga kao što su telefoni, prevoz i pogodnosti relevantne za slučaj lociranje ili identifikovanje osumnjičenih osoba, svjedoka, pružaju informacija o kretanju osumnjičenih osoba, mapiranje kriminalne mreže i otkriva imovinu kako bi ista bila osigurana i kasnije oduzeta (European Commission, 2021).

Posebna pažnja je usmjerena na finansijske istrage koje predstavljaju važno sredstvo otkrivanja i dokazivanja nezakonito stečene imovine. Finansijske istrage su jedan od „najznačajnijih segmenata u suprotstavljanju imovinski motivisanom kriminalu, s obzirom da omogućavaju otkrivanje i praćenje tragova nezakonito stečenog novca, odnosno njegovo lociranje” (Albrecht, 1999). Finansijska istraga predstavlja novi institut koji omogućava otkrivanje činjenica koje ukazuju na pranju novca. Istu treba poduzeti pravovremeno i hitno s ciljem onemogućavanja skrivanja protupravne imovinske koristi. Pravo vrijeme za započinjanje finansijske istrage odmah nakon otkrivanja osumnjičene osobe ili više njih, a prije provođenja radnji na temelju kojih osumnjičeni saznaje da se protiv njega vode istražne radnje (na primjer prije pretresanja stanja ili drugih prostorija) (Novosel, 2007).

Procjena rizika od pranja novca na nacionalnom nivou predstavlja međunarodni standard u oblasti sprečavanja pranja novca. Države bi trebale poduzimati odgovarajuće korake da neprestano identifikuju i procjenjuju rizike od pranja novca kojem su izložene i kako bi (The Caribbean Financial Action Task Force [CFATF GAFIC), 2021):

- obavijestile o potencijalnim promjenama režima koji se odnosi na sprečavanje i otkrivanje pranja novca u istoj, uključujući promjene zakona, propisa i druge mjere;
- pomogle u dodjeli i određivanju prioriteta za borbu protiv pranja novca od strane nadležnih tijela; i
- učinile dostupnim informacije za procjene rizika od pranja novca koje provodi finansijski i nefinansijski sektor.

## **MATERIJAL I METODE**

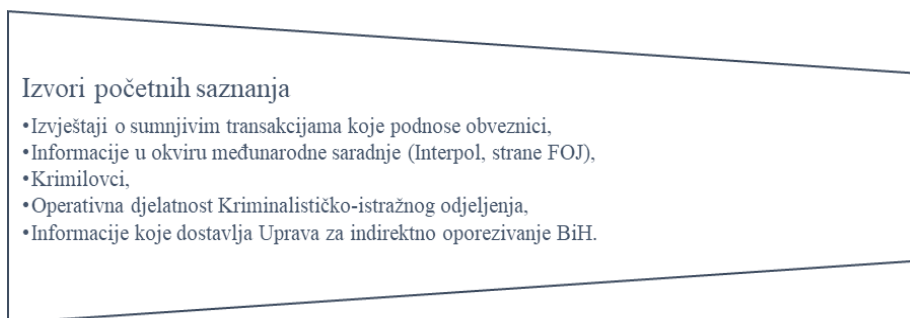
Za potrebe ovog istraživanja korišten je polustrukturirani intervju čija osnovna karakteristika je postojanje određenog orijentacionog plana rada. Naime, u Protokolu intervju navedena su okvirna pitanja. Međutim, intervjuer tokom provođenja intervju može postaviti i dodatna pitanja. Polustrukturirani intervju je obavljen sa ovlaštenim službenim osobama zaposlenim u agencijama

za provođenje zakona u Bosni i Hercegovini u čijoj nadležnostima je sprečavanje, otkrivanje i dokazivanje pranja novca. Teme koje su obrađene odnose se na način saznanja, primjenu radnji dokazivanja, posebnih istražnih radnji, finansijske istrage i preventivni aspekt.

## **REZULTATI ISTRAŽIVANJA**

### **Način saznanja**

Saznanje da je izvršeno ili se priprema izvršenje krivičnog djela može biti rezultat aktivnosti ovlaštenih službenih osoba, prijave građana i pravnih osoba te na druge načine. Izvori početnih saznanja u praksi Agencija za provođenje zakona su prikazani na slici 1.



Slika 1. Izvori početnih saznanja u praksi Agencija za provođenje zakona.

Figure 1. Sources of initial knowledge in practice of the Law Enforcement Agency.

Finansijsko-obavještajni odjel (u daljem tekstu FOO) Državne agencije za istragu i zaštitu je nadležan za primanje, sakupljanje, evidentiranje i analiziranje podataka, informacija i dokumentacije. Naime, početna saznanja FOO dobiva od strane obveznika koji prepoznaju određene indikatore koji upućuju na pranje novca). Obveznici koji su zaduženi za prijavu sumnjivih transakcija povezanim sa tržištem nekretnina su: posrednici za promet nekretnina i notari.

U okviru postupaka međunarodne saradnje, informacije, podatke i dokumentaciju koje se odnose na aktivnosti pranje novca na tržištu nekretnina i počinitelje istih dostavlja INTERPOL i finansijsko-obavještajne jedinice (FOJ) širom svijeta.

Pozivom na telefonsku liniju „Krimolovci“ prikupljene su korisne informacije o planiranju izvršenja krivičnog djela ili izvršenju krivičnih djela, te o počiniocima istih. Na osnovu takvih informacija ovlaštene službene osobe sastavljaju kriminalističko-obavještajne izvještaje.

Operativna djelatnost ovlaštenih službenih osoba kriminalističko-istražnih odjeljenja omogućava dolaženje do relevantnih saznanja, prije svega, o počinjenju predikatnog krivičnog djela kojim je ostvarena protupravna imovinska korist.

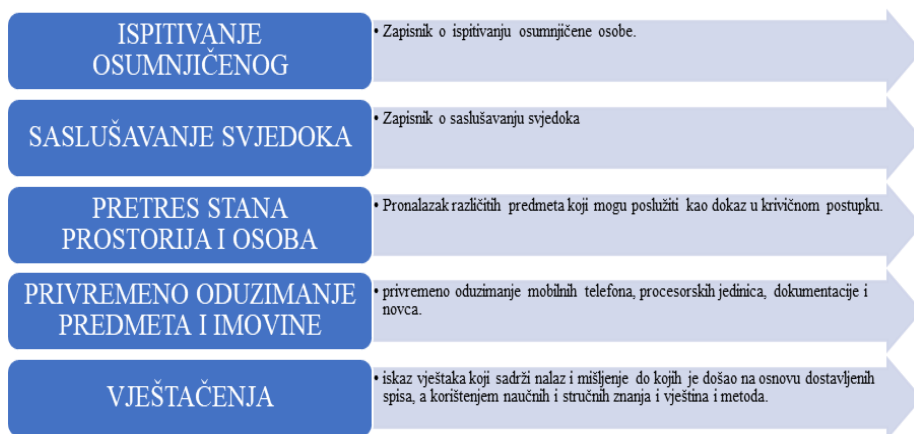
Uprava za indirektno oporezivanje BiH prijavljuju uočene nepravilnosti prilikom poduzimanja mjere i radnji iz njihove nadležnosti, a koje se najčešće odnose na prenos gotovine preko državne granice radi kupovine nekretnina.

### **Radnje dokazivanja**

Krivično procesnim odredbama koje su na snazi u Bosni i Hercegovini propisani su vrste, osnovne odredbe, uslovi i postupak primjene pojedinih radnji dokazivanja. Ovlaštene službene osobe i drugi subjekti krivičnog postupka tokom kriminalističkog istraživanja pranja novca na tržištu nekretnina poduzimaju sljedeće radnje dokazivanja: ispitivanje osumnjičenog, saslušavanje svjedoka, vještačenja (vještačenja finansijske struke vještačenje informacijsko-komunikacijske struke), privremeno oduzimanje predmeta i imovine (naredba banci ili drugom pravnom licu), i pretres stana, prostorija i osoba.

Rezultat poduzetih radnji su isprave predmeti, i dokumentacija, te isti mogu poslužiti kao dokaz u krivičnom postupku. Policijski organi ispituje osumnjičene osobe i saslušavaju svjedoke,

te se o tim poduzetim radnjama sastavlja zapisnik. Na osnovu naredbi suda policijski organi vrše pretrese stana, prostorija i osoba kojom prilikom su izuzeti različiti predmeti, kao što su mobilni telefoni, procesorske jedinice, dokumentacija i novac. O pretresu stana i drugih prostorija sačinjava se fotodokumentacija. Vještak informacijsko-komunikacijske struke vrši vještačenje telefona i procesorskih jedinica. Podatke o bankovnim depozitnim i drugim finansijskim transakcijama i poslovima u odnosu na određena lica dostavljena su na osnovu naredbe suda na prijedlog tužitelja. Isti budu predmet vještačenja od strane vještaka finansijske struke koji sastavlja nalaz i mišljenje do kojeg je došao korištenjem naučnih i stručnih znanja i vještina i metoda. Naprijed navedeno prikazano je na slici 2.



Slika 2. Radnje dokazivanja.

Figure 2. Evidence actions.

### Posebne istražne radnje

Posebne istražne radnje omogućavaju otkrivanje složenih oblika kriminalne aktivnosti koju vrše organizovane kriminalne grupe. Iste mogu se odrediti u slučajevima kada se na drugi način ne mogu pribaviti dokazi ili bi njihovo pribavljanje bilo povezano sa nesrazmjernim teškoćama. Jedan od uslova je i postojanje osnova sumnje da je osoba sama ili sa drugom osobom učestvovala u izvršenju krivičnih djela za koja se mogu iste odrediti. Te radnje su:

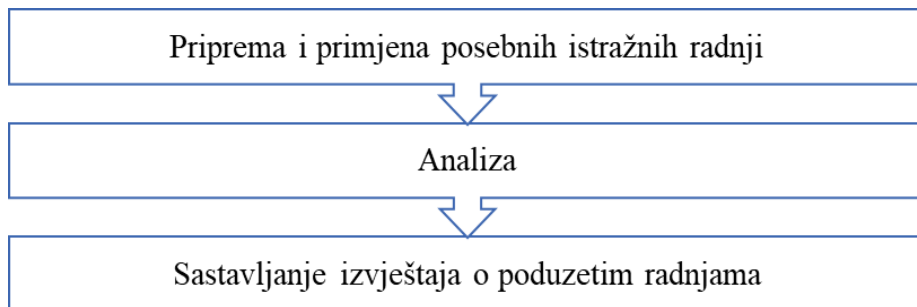
- nadzor i tehničko snimanje telekomunikacija,
- pristup kompjuterskim sistemima i kompjutersko sravnjenje podataka,
- nadzor i tehničko snimanje prostorija,
- tajno praćenje i tehničko snimanje osoba, transportnih sredstava i predmeta koji stoje u vezi s njima,
- korištenje prikrivenih istražitelja i korištenje informatora,
- simulirani i kontrolirani otkup predmeta i simulirano davanje potkupnine,
- nadzirani prijevoz i isporuka predmeta krivičnog djela.

Ovlaštene službene osobe su na osnovu naredbi izdatih od strane Suda uglavnom poduzimaju sljedeće posebne istražne radnje: nadzor i tehničko snimanje telekomunikacija, nadzor i tehničko snimanje prostorija i tajno praćenje i tehničko snimanje osoba, transportnih sredstava i predmeta koji stoje u vezi s njima.

Nadzorom i tehničkim snimanjem telekomunikacije otkrivena je lokacija sastanka na kojem bi trebale biti dogovorene aktivnosti pranja novca na tržištu nekretnina. Saznavši za lokaciju održavanja sastanka izvršena je radnja tajnog praćenja i tehničkog snimanja osoba, transportnih sredstava i predmeta koji stoje u vezi sa njim. Nakon poduzetog nadzora i tehničkog snimanja telekomunikacija sastavljaju se sažetci razgovora koji se odnose na dogovor za izvršenje transakcijama novčanih sredstava, te druge pravno relevantne činjenice. Primjenom posebnim

istražnih radnji prikupljaju se činjenice koje mogu poslužiti kao dokaz o složenim kriminalnim aktivnostima u obliku tehničkih snimki, isprava i predmeta.

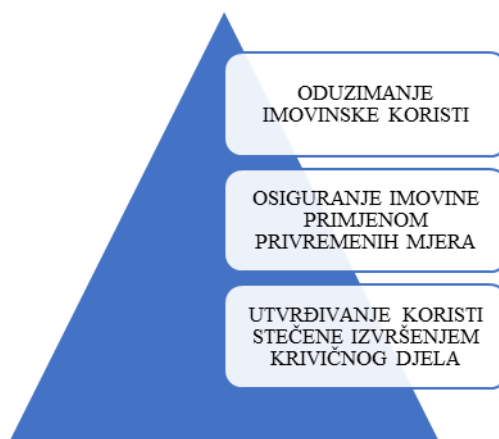
U okviru kriminalističkog istraživanja pranja novca na tržištu nekretnina, prvi korak ovlaštenih službenih osoba je priprema i primjena određene posebne istražne radnje u skladu sa pravilima kriminalističke nauke i odredbama krivično procesnog zakonodavstva koje su na snazi u BiH. Drugi korak je analiza rezultat dobivenih primjenom tih radnji. Sastavljanje izvještaja o posebnim istražnim radnjama koje su poduzete od strane ovlaštenih službenih osoba predstavlja treći korak (Slika 3).



Slika 3. Koraci kriminalističkog istraživanja pranja novca na tržištu nekretnina.  
Figure 3. Steps of criminal investigation of money laundering in the real estate market.

### Finansijska istraga

Kao sastavni dio kriminalističkog istraživanja pranja novca na tržištu nekretnina paralelno se i redovno provode finansijske istrage kojima se prikupljaju podaci o stvarnom vlasništvu i utvrđuje imovinska korist stečena izvršenjem krivičnih djela. Finansijska istraga vrši se na zahtjev tužilaštava i sudova u Bosni i Hercegovni, a na osnovu iste utvrđuje se imovinska koristi stečene izvršenjem krivičnog djela, osigurava imovina primjenom privremenih mjera, te na kraju oduzima nezakonito stečena imovinska korist (Slika 4).



Slika 4. Finansijska istraga.  
Figure 4. Financial investigation.

Postoje posebne instrukcije kojim je propisano ko i kada provodi finansijsku istragu. Finansijskim istragama prikupljaju se podaci o imovini osumnjičene osobe, saučesnika, povezanim licima i privrednim društvima. Zemljišno-knjižni ured, katastarske evidencije i druge baze podataka mogu pružiti informacije od važnosti utvrđivanje imovine određenih lica. Nakon

poduzimanja iste sastavlja se izvještaj o finansijskim istraga koji se dostavljaju nadležnim sudovima i tužilaštvima u BiH.

### Preventivni aspekt

Na osnovu procjene rizika od pranja novca u čijom izradi su učestvovali nadležni organi utvrđen je stepen rizika u odnosu na određene oblasti. Sektor nekretnina i s njim povezani sektor notara procijenjen kao najranjiviji. Naime, prilikom zaključivanja ugovora o pozajmicama, iako postoje određene nelogičnosti, iste nisu identificirane od strane notara u skladu sa Zakonom o sprečavanju pranja novca i finansiranju terorističkih aktivnosti (Zakon o sprečavanju pranja novca i finansiranju terorističkih aktivnosti [ZSPNFTA], 2016). Visoka ranjivost izazvana je i činjenicom da nadzorni organi u čijoj nadležnosti je sektor nekretnina i sektor notara nisu profunkcionisali i zato je u Izvještaju o procjeni rizika identifikovana pojava povećanog ulaganje u nekretnine od strane pravnih lica čiji su vlasnici državljani Azije i Afrike i ta pravna lica se ne nalaze na adresi na kojoj su registrovani i daju vlasnicima ogromne pozajmice iz kojih se kupuju nekretnine na prostoru BiH.

Akcionim planom koji je sačinjen, je predviđeno da je neophodno strateška analiza takvih pojava na osnovu koje će se takve pojave razjasniti. U skladu sa tim FOO SIPA-e je poduzeo određene aktivnosti koje su u toku. SIPA je uputila prijedlog svim nadležnim institucijama za provođenje adekvatnih aktivnosti izmjene i dopune propisa i unaprjeđenje praktičnog postupanja radi umanjivanja rizika od pranja novca na način da se negativno ne utiče na stvarne strane investicije u ovoj oblasti.

### DISKUSIJA

Pranje novca zloupotrebama tržišta nekretnina je prisutno i omogućava kupovinu nekretnina uglavnom gotovinom stečenom na nezakonit način. Nedavne istrage i krivični progoni otkrili su da su korumpirani strani zvaničnici kupovali različitu imovinu od luksuznih nekretnina i hotela do privatnih aviona u SAD kako bi „oprali“ prihod od korupcije (Federal Bureau of Investigation [FBI], 2018). Prisutnost *shema* pranja novca korištenjem tržišta nekretnina (ili pranja nekretnina) je predmet interesovanja društvenih nauka i kriminologije (Coles, 2001; Kleemans, & Van de Bunt, 2008; Carrington, 2011; Unger, Ferwerda, Nelen, & Ritzen, 2011; Savona, 2013). Oskudnost istraživanja kada je u pitanju ova tema je rezultat poteškoća u pristupu adekvatnim i kvalitetnim podacima, vjerovatno zato što su naponi istraživanja na ovom području još uvijek na početku (Nelen, 2008).

Kada je u pitanju način saznanja postoje različiti izvori informacija koji mogu poslužiti za otkrivanje pranja novca na tržištu nekretnina. Izvještaj o sumnjivim transakcijama FOO-u podnose uglavnom notari. U periodu od 2019-2020. godine u UK posrednici u prometu nekretnina su podnijeli 861 izvještaj o sumnjivim transakcijama, što je porast od 21% u odnosu na izvještajni period 2017-2018. godine, što sugerira da su postignuta poboljšanja prilikom identifikovanja aktivnosti pranja novca (HM Treasury i Home Office, 2020). INTERPOL vrši obradu zahtjeva i poruka primljenih od zemalja članica koje traže podršku, te nakon izvršenih provjera u bazama podataka pruža informacije koje mogu korisne nacionalnim policijskim snagama zadužene za kriminalističko istraživanje i omogućiti utvrđivanje veze s drugim slučajevima (INTERPOL, 2018). Strane FOJ mogu zatražiti određene informacije ili dostaviti iste FOO. Naime, ključna uloga FOJ -a u borbi protiv pranja novca dodatno je povećana zbog njihove sposobnosti za interakciju, saradnju i efikasnu razmjenu informacija (Council of Europe, 2021).

U toku kriminalističko istraživanja poduzimaju se radnje dokazivanja i posebne istražne radnje, a odabir mjera i radnji zavisi od početnih saznanja do kojih su došli policijski organi. Na osnovu studije slučaja utvrđeno da su važne informacije sadržane u izjavama osumnjičenih osoba i svjedoka, obavještajne podatke od informanta, u privremeno oduzetoj knjigovodstenoj evidenciji i transkriptima telefonskih razgovora (Kruisbergen, Leukfeldt, Kleemans, & Roks, 2019). U Preporuci 31 (The Financial Action Task Force [FATF], 2012) navedeno je da bi zemlje trebale koristiti širok raspon istražnih tehnika koje uključuju tajne operacije, presretanje komunikacije, pristup računarskim sistemima i kontroliranu isporuku. Zemlje mogu primijeniti ove zahtjeve u

okviru svojih pravnih sistema. Kako navodi (Bajić i sar. 2020) u zavisnosti od potreba i ciljeva istrage, kvaliteta dokaznog materijala koji se pribavlja, od značaja može biti, primjera radi, utvrđivanje IMEI brojeva mobilnih telefona u kojima se koristi pretplatnička kartica. Ovo naročito jer se u praksi često događa da osumnjičene osobe mijenjaju kako pretplatničke kartice, tako i mobilne telefone, te na taj način znatno otežavaju prikupljanje dokaza; ili čekiranje baznih stanica može biti od naročitog značaja prilikom provođenja posebne istražne radnje tajnog praćenja i tehničkog snimanja osoba, transportnih sredstava ili predmeta koji stoje u vezi s njima kada se vrši tajna pratnja osumnjičene osobe koja se namjerava sastati s određenom osobom radi izvršenja krivičnog djela, pa kada telefonskim putem ostvaruje kontakt, bazna stanica telekom-operatera bilježi njegov signal i određuje područje u kom se osumnjičena osoba nesporno nalazi.

Finansijska istraga kao poseban instrument koji se koristi prilikom kriminalističkog istraživanja pranja novca omogućava pronalazak novčanih sredstava i imovine za koju se sumnja da je stečena izvršenjem krivičnih djela. U polovini ispitanih slučajeva smatralo se da su dokazi iz finansijske istrage uticali na razjašnjavanje uloge počinitelja, povezivanju osumnjičenih sa glavnim počiniteljem ili povezivanju ostalih krivičnih djela sa osnovnim krivičnim djelom (Brown et al., 2012).

Procjena rizika od pranja novca je ključni element koji može doprinijeti sprečavanju pranja novca. Nakon provođenja iste mogu se ocijeniti rizika i predložiti konkretne mjere kako bi se isti umanjio. Prema (HM Treasury and Home Office, 2020) tržište nekretnina u UK izloženo je visokom riziku od pranja novca u odnosu na novčane tokove u inostranstvu i kupce iz stranih država. Slučajevi pranja novca su povezani sa nekretninama koje su u vlasništvu stranih državljana ili kompanija.

## ZAKLJUČCI

Pranje novca prisutno je na tržištu nekretnina u BiH i uglavnom se vrši plaćanjem gotovinom nekretnina po cijeni koja je veća od tržišne vrijednosti iste. Sprečavanje, otkrivanje i dokazivanje istog predstavlja težak zadatak koji trebaju izvršiti nadležni organi. Izvršiocima istog posjeduju ili angažuju osobe koje posjeduju specifična znanja i vještina koje im omogućavaju pronalaženje novih načina izvršenja krivičnog djela koja policijskim organima mogu biti nepoznata.

U ovom istraživanju korišten je polustrukturirani intervju na osnovu kojeg su prikupljene informacije o izvorima početnih saznanja, radnjama dokazivanja i posebnim istražnim radnjama koje poduzimaju ovlaštene službene osobe i drugi subjekti, važnosti finansijske istrage i uočenim rizicima od pranja novca u sektoru nekretnina sa njim povezanim sektorom notara i mogućnostima unaprijeđenja praktičnog postupanja nadležnih organa sa ciljem sprečavanja pranja novca na tržištu nekretnina.

Rezultati istraživanja ukazuju da su u toku kriminalističkog istraživanja pranja novca na tržištu nekretnina prikupljeni kvalitetni dokazi poduzimanjem radnji dokazivanja i posebnih istražnih radnji. Zaključci proizašli na osnovu ovog istraživanja ukazuju na važnost saradnje policijskih organa, tužitelja i drugih subjekata, uz nužno angažovanje vještaka i blagovremeno pribavljanje podataka o finansijskim transakcijama od strane banaka i drugih pravnih lica.

## LITERATURA

- Albrecht, H. J. (1999). Money Laundering and the Confiscation of the Proceeds of Crime – A Comparative View on Different Models of the Control of Money Laundering and Confiscation. *The Europeanisation of Law, United Kingdom Comparative Law Series, 18*, Alden Press, Oxford.
- Bajić, M. i sar. (2020). *Priručnik o posebnim istražnim radnjama*. Centar za edukaciju sudija i tužilaca u Federaciji BiH uz podršku DCAF – Geneva Centre for Security Sector Governance.
- Brown, R., Evans, E., Webb, S., Holdaway, S., Berry, G., Chenery, S., Gresty, B. i Jones, M. (2012). A qualitative study into the contribution of financial investigation in tackling organised crime. *Research Report 65*, Home Office, London.

- Carrington, P. J. (2011). Crime and social network analysis In: J. Scott and P.J. Carrington. *The SAGE handbook of social network analysis*. London. Sage.
- The Caribbean Financial Action Task Force. (2021). Retrieved May 5, 2021, from <https://www.cfatf-gafic.org/index.php/documents/fatf-40r/366-fatf-recommendation-1-assessing-risks-and-applying-a-risk-based-approach> pristupljeno
- Coles, N. (2001). It's Not What You Know-It's Who You Know that Counts. Analysing Serious Crime Groups as Social Networks. *British Journal of Criminology*, 41(4), 580-594.
- Commonwealth Secretariat. (2003). *Commonwealth public administration reform 2004*. The Stationery Office, London.
- Council of Europe. (2021). Financial Intelligence Units. Retrieved May 20, 2021, from <https://www.coe.int/en/web/moneyval/implementation/fiu>
- Deljković, I. (2016). *Kriminalistička taktika*. Fakultet za kriminalistiku, kriminologiju i sigurnosne studije, Sarajevo.
- European Commission. (2021). Migration and Home Affairs. Retrieved May 20, 2021, from [https://ec.europa.eu/home-affairs/what-we-do/policies/organized-crime-and-human-trafficking/financial-investigation\\_en](https://ec.europa.eu/home-affairs/what-we-do/policies/organized-crime-and-human-trafficking/financial-investigation_en)
- The Financial Action Task Force. (2012). FATF Report: Operational Issues Financial Investigations Guidance. Retrieved May 19, 2021, from <https://www.fatf-gafi.org/publications/methodsandtrends/documents/operationalissues-financialinvestigationguidance.html>
- Federal Bureau of Investigation. (2018). Combating Money Laundering and Other Forms of Illicit Finance: Regulator and Law Enforcement Perspectives on Reform. Retrieved May 20, 2021, from <https://www.fbi.gov/news/testimony/combating-money-laundering-and-other-forms-of-illicit-finance>
- HM Treasury and Home Office. (2020). National risk assessment of money laundering and terrorist financing 2020. Retrieved May 18, 2021, from <https://www.gov.uk/government/publications/national-risk-assessment-of-money-laundering-and-terrorist-financing-2020>
- Hynes, P., Rudolf, N., & Furlong, R. (2009). *International money laundering and terrorist financing: a UK perspective*, Sweet & Maxwell/Reuters. Sweet & Maxwell/Thomson Reuters. London, England.
- INTERPOL. (2018). Our role in fighting financial crime. Retrieved May 20, 2021, from <https://www.interpol.int/Crimes/Financial-crime/Our-role-in-fighting-financial-crime>
- Kleemans, E. R., & H.G. Van de Bunt. (2008). Organised crime, occupations and opportunity. *Global Crime*, 9(3), 185-197.
- Kruisbergen, E.W., Leukfeldt, E.R., Kleemans E.R., & Roks, R.A. (2019). Money talks money laundering choices of organized crime offenders in a digital age. *Journal of Crime and Justice*, 1, 13.
- Nelen, H. (2008). Real Estate and Serious Forms of Crime. *International Journal of Social Economics*, 35(10), 751-62.
- Novosel, D. (2007). Finansijske istrage i progon učinitelja gospodskog kriminaliteta. *Hrvatski ljetopis za kazneno pravo i praksu*, 2, 745.
- Riccardi, M., Savona, E.U., Milani, R., Camerini, D., Kleemans, E.R., Ferwerda, J., & Shelton, N. (2017). *Assessing the risk of money laundering in Europe*. Final report of Project IARM. Milan, Transcrime.
- Savona, E.U. (2013). *European money trails*. New York, Routledge.
- The Association of Chief Police Officers i Centrex. (2006). *Murder Investigation Manual*.Wyboston. Retrieved April 27, 2021, from <https://library.college.police.uk/docs/APPREF/murder-investigation-manual-redacted.pdf>
- Toader, T.A. (2020). Financial Investigations Concerning the Ordering of Precautionary Measures, of Special and Extended Confiscation During Criminal Proceedings. *Ovidius University Annals, Series Economic Sciences*, 20(1), 518-523.

- Italian Ministry of Interior. (2013). Transcrime. Project NOP Security 2007–2013: Mafias Investments. Report Line 1. Retrieved May 3, 2021, from [https://knowledge4policy.ec.europa.eu/organisation/italian-ministry-interior-department-civil-liberties-immigration\\_en](https://knowledge4policy.ec.europa.eu/organisation/italian-ministry-interior-department-civil-liberties-immigration_en)
- Unger, B., Ferwerda, J., Nelen, H. and Ritzen, L. (2011). *Money Laundering in the Real Estate Sector: Suspicious Properties*. Edward Elgar Publishing.
- Van Duyne, P., Pheijffer, M., Kuijl, H. G., Dijk, A. T., i Bakker, G. J. (2001). *Financial Investigation of Crime*. The Hague: Koninklijke vermande.
- Young, M. A. (2013), The exploitation of offshore financial centres: Banking confidentiality and money laundering. *Journal of Money Laundering Control*, 16(3), 198-208.
- Zakon o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti, Službeni glasnik BiH, 47/14 i 46/16.

## **CRIMINAL INVESTIGATION OF MONEY LAUNDERING AT THE REAL ESTATE MARKET**

Ajla Šurković

University of Sarajevo, Faculty of Criminal Justice, Criminology and Security Studies, Zmaja od Bosne 8, 71 000 Sarajevo, Bosnia and Herzegovina, surkovicajla@gmail.com

### **ABSTRACT**

The real estate market is attractive for investment property gains obtained illegally with the aim of making it legitimate. Namely, the possibility of paying real estate with cash of dubious origin, the use of shell companies and trusts to create complicated ownership structures are just some of the methods of money laundering in the real estate market. The aim of this paper is to present the measures and actions taken during the criminal investigation of money laundering. Special attention is paid to financial investigations, which is an important means of detecting and proving illegally acquired property. For the purposes of this research, a semi-structured interview was conducted with authorised official person employed in law enforcement agencies in Bosnia and Herzegovina. The results of the research indicate that during the criminal investigation of money laundering on the real estate market, quality evidence was collected by taking actions aimed at obtaining evidence and special investigative actions. The conclusions derived from this research indicate the importance of cooperation between police bodies, prosecutors, and other entities, with the necessary engagement of experts and timely obtaining of data on financial transactions by banks and other legal entities.

**Keywords:** real estate market, money laundering, criminal investigation, financial investigation.