

1. UVOD

Jedan od osnovnih uslova za stvaranje pravne sigurnosti i povjerenja, te podsticanje ulaganja u privredu jedne države predstavlja obezbjeđenje potraživanja. Međutim, instrumenti obezbjeđenja da bi mogli da budu efikasni moraju biti ne samo sigurni, već i njihova naplata mora da bude brza i naplativa. Ukoliko se ne bi mogli obezbijediti navedeni uslovi gubi se funkcija garancije, što je ne spojivo sa tržišnim uslovima privređivanja.

Za razvoj i prestrukturisanje privrede jedne države prema zakonitostima tržišta nemoguće je izvesti bez stranih ulaganja. U zemljama tranzicije kakva je i naša država kredit igra ključnu ulogu. Svaki povjerilac da bi ostvario određeno ulaganje mora biti i siguran da će to ulaganje biti uredno vraćano. Da bi se ostvarila određena ulaganja i stvorilo povjerenje kod stranih investitora moraju se obezbijediti i određeni uslovi, a to je efikasan i dobro osmišljen sistem obezbjeđenja potraživanja.

Založno pravo je stari institut građanskog prava koji predstavlja tekovinu civilizacije ljudskog društva. Reformom stvarnog prava, preuređena je i oblast založnog prava, a uvedene su i bitne novine kod hipoteke kao založnog prava na nekretninama. Međutim, založno pravo predstavlja složen fenomen koji sadrži različite odnose kod kojih se sa jedne strane nalazi založni povjerilac, a sa druge založni dužnik i ostala treća lica. Samo postojanje ovog prava predstavlja ne samo psihološki već i realan pritisak na dužnika da ispuni svoju obavezu. Kao institut založnog prava hipoteka predstavlja najsigurniji instrument obezbjeđenja potraživanja. Sa razvojem tržišne privrede hipoteka poprima veliki značaj, ali je neophodno stalno usavršavanje i transformacija.