

VAŽNOST KNJIŽENJA NEKRETNINA DIONIČKIH DRUŠTAVA S ASPEKTA PRAVNE SIGURNOSTI

Jasmina Tahirović, MA, email: jasimat@gmail.com

Općinski sud u Travniku

Irma Hodžić, MA, email: irmakazija@hotmail.com

Internacionalni univerzitet Travnik u Travniku, Bosna i Hercegovina

Sažetak: Izvor kapitala je jedan od najvažnijih segmenata dioničkog društva kao društva kapitala, obzirom da dioničko društvo do sredstava za poslovanje dolazi na način da izdaje dionice. Jedan od pozitivnih elemenata sigurnosti odnosno stabilnosti ovog oblika privrednog društva bi bio taj da imaju u svom vlasništvu i nekretnine koje bi bile u skladu sa važećom zakonskom normativom knjižene. Na ovaj način bi se postigla pravna i ekonomska sigurnost za dioničko društvo, a samim tim i zainteresovanost stranih ulagača. Dakle, način knjiženja nekretnina kao i ažurnost vođenja evidencija o nekretninama je bitan uslov za mogućnost eventualnih kreditnih zaduženja kod banaka, jer bi samo takva nekretnina bila sigurno sredstvo obezbjeđenja vraćanja kredita. Ovim bi se postigla sa obe strane adekvatna pravna sigurnost. Naime, dioničko društvo koje u svom vlasništvu posjeduje nekretnine, a koje su knjižene u skladu sa odgovarajućim zakonskim propisima, emituje pozitivnu sliku u javnosti i na taj način to postaje interesantno za potencijalne investitore, koji bi kupovinom dionica određenoga pravnog subjekta omogućili i povećanje kapitala istog. Prodajom novih dionica stekao bi se dodatni novac za dioničko društvo koji je garant ekonomske stabilnosti i opstanka na tržištu kapitala.

Ključne riječi: Nekretnina, dioničko društvo, knjiženje, pravna sigurnost, kapital

THE IMPORTANCE OF REGISTRATION OF JOINT-STOCK COMPANIES' REALTIES IN TERMS OF LEGAL SECURITY

Abstract: The source of capital is one of the most important segments of a joint-stock company as a company of capital, considering that the joint-stock company acquires its business assets in the manner of issuing of shares. One of the positive elements of security, or stability of this type of business organization, would include the ownership of realties that are registered in accordance with the valid legislation. In this manner, a legal and economic security of the joint-stock company would be achieved, in addition to the interest of foreign investors. Therefore, the manner of realties registration, as well as keeping records on realties up to date, is an important condition for the possibility of any loan debts in banks, since only such realty would be safe collateral of ensuring loan payments. This would achieve a proper legal security on both parties involved. Namely, joint-stock company that own realties which are registered in accordance with the proper legal regulations, emits a positive public image, and in this manner becomes a subject of interest for the potential investors, who would through share purchase enable and enlarge its capital. Through the sale of new shares, the joint-stock company would acquire additional money that is a guarantee of economic stability and survival on the capital market.

Keywords: Realty, joint-stock company, registration, legal security, capital

1. UVOD

Kada govorimo o pravnoj i ekonomskoj sigurnosti dioničkih društava, akcenat važnosti je kako na adekvatnoj primjeni pravnih propisa tako i kapitalu društva. Ovo iz razloga što je kapital osnovni pokretač sticanja dobiti koja predstavlja osnov za ekonomsku stabilnost istog. Kapital se ostvaruje i putem novih investicija. S tim u vezi bitno je napomenuti da dioničkadruštva u svom vlasništvu treba da imaju nekretninu. Kada govorimo o pojmu vlasništva nekretnina onda se pod time podrazumjeva da je nekretnina evidentirana kako kroz evidencije katastra tako i zemljišno knjižne evidencije. Adekvatno knjižena nekretnina može poslužiti kao sredstvo za dobijanje dodatnog kapitala putem kreditnog aranžmana, a čime bi se proširio postojeći kapital firme i dala sigurnost za dalje poslovanje. Dakle, adekvatno knjižena nekretnina može poslužiti kao založno pravo u postupku dobijanja kredita od banaka. Na taj način zastupljena je pravna sigurnost za obe strane. Banka ima osiguranje povrata plasiranih kreditnih novčanih sredstva, a društvo dodatni kapital za dalje poslovanje. Ekonomski stabilno dioničko društvo privlači pažnju za kupovinu njegovih dionica i na taj način doprinosi ostvarenju dodatnog kapitala. Dodatnim kapitalom društva se stvara osnov za održavanje postojećeg, a time i mogućnost proširenja istog, sve u cilju ekonomske stabilnosti.

2. DIONIČKO DRUŠTVO

Kada govorimo o dioničkom društvu, onda je neophodno naglasiti da je to jedan od oblika društava, kao pravnog lica. Osnivanje, poslovanje, upravljanje i prestanak privrednih društava u Federaciji BiH regulisano je Zakonom o privrednim

društvima Federacije BiH.¹⁶⁰ Sam naziv ovog oblika društva upućuje na pojam dionice. Dakle, kapital dioničkog društva je predstavljen dionicama. Dionica predstavlja kapital koji vlasnici tih dionica posjeduju u tom pravnom licu. Dioničko društvo, kao poslovni subjekt, ima prava i obaveze kao što to mogu imati i fizička lica. Neminovno je da se dionička društva uključuju u određene građanskopravne odnose. Nepoštivanje pravnih normi kao i ugovornih odnosa, može uzrokovati sudske postupke. U zavisnosti od pravnog odnosa u kojem su učestvovali, time stječu i određenu ulogu. Naime, dionička društva se mogu javiti u svojstvu tužitelja, tuženih, tražioca izvršenja, izvršenika, stečajnih povjerioca, stečajnih dužnika itd.

2.1. Vlasnički vrijednosni papir dioničkog društva-dionica

Radi razumjevanja poslovanja dioničkog društva, neophodno je definisati pojam dionice. Dionica je vlasnički, vrijednosni papir, tj. idealan udio u vlasništvu kompanije izdatelja istog. Veličina udjela zavisi od ukupnog broja izdanih dionica, a dionica predstavlja vrijednosni papir na osnovu kojeg, onaj ko ga je uplatio, dokazuje svoj ulog u osnovnom kapitalu društva. Dionica njenom imaoocu daje određena prava, a i obaveze prema društvu. Jedno od osnovnih svojstava dionice je da donosi dividendu. Dividenda omogućuje isplatu profita društva vlasniku dionice. Upravo motiv imatelja dionica, odnosno vlasnika iste, je naplata dividende koja predstavlja profit njenom vlasniku. Kada se govori o isplati profita onda treba napomenuti da je profit određen u srazmjeri sa udjelom dioničara u društvu. Dionice mogu biti i predmet kupoprodaje na burzama kao vrijednosni papir. Naime, vlasništvo na dionici znači da dioničar ima status suvlasnika društva kao onoga koji ima udjel u društvu. Ovo iz razloga jer dionica predstavlja dio osnovnog kapitala društva, kao skup članskih prava i obaveza. Važna aktivnost dioničkog društva se upravo odnosi na upotrebu radnog

¹⁶⁰ Zakon o privrednim društvima („Sl. novine Federacije BiH, br.81/15).

kapitala, dakle novca. Pomoću novčanih sredstava se može stvoriti uslov za dalje ulaganje u nove investicije. Kada govorimo o investicijama, one su potrebne da bi se moglo dalje poslovati. Logičan slijed je da se osigura sve što je potrebno za poduzimanje aktivnosti koje se odnose na učestvovanje u novim poslovnim odnosima tako i mogućnost predstavljanja natržištima poslovanja. Za društvo je važno da ima na raspolaganju što više novca, jer sa tim novcem može dalje investirati, sve u cilju profitabilnosti. Način na koji društvo dolazi do novca jeste upravo i izdavanjem dionica, njihovom prodajom po određenoj cijeni. Obzirom da je kapital neophodan za opstanak i razvoj dioničkog društva, glavni cilj je da se osigura stabilnost poslovanja. To se ostvaruje posjedovanjem dovoljno kapitala kako za redovno upravljanje tako i za ostvarivanje dobiti. S tim u vezi bitno je konstatovati da bi se ostvarila stabilnost dioničkog društva potrebno je da društvo bude interesatno u smislu kupovine njegovih dionica. Društvo koje u svom vlasništvu ima i nekretnine upravo bi bilo interesatno iz tog razloga. Prema Zakonu o vlasničko pravnim odnosima pravo vlasništva je objektivnim pravom zaštićeno najšire ovlaštenje posjedovanja, korištenja i raspolaganja nekom stvari u skladu sa njenom prirodom i njenom namjenom. Sadržinu prava vlasništva čine ovlaštenja posjedovanja-faktička vlast na stvari, korištenja-ekonomsko upotrebljavanje i služenje svojom stvari, uključujući i ubiranje plodova i raspolaganja-trošenje svoje stvari sve do uništenja i otuđenje stvari.¹⁶¹

Kada dioničko društvo u svom vlasništvu ima i nekretninu, sigurnost se ogleda ne samo u smislu prava na imovinu, nego i mogućnosti ostvarenja dodatnog novca putem zakupnih odnosa i mogućnosti dobivanja kredita od banaka. S tim u vezi je bitno napomenuti da vlasništvo na nekretnini, njenom titularu, daje mogućnost upotrebe nekretnine i kao sredstva obezbjeđenja kredita. Na ovaj način bi i banke, kao potencijalni davaoci kredita, imale sigurnost obezbjeđenja potraživanja.

Rezultat navedenoga pravnog odnosa je ostvarenje dodatnih novčanih sredstava za dalje investicije. Kada govorimo o nekretninama, pretpostavlja se da se radi o nekretninama koje su knjižene u skladu sa adekvatnom zakonskom regulativom. Ovo upravo iz razloga što bi nekretnina u tom smislu mogla biti sredstvo osiguranja vraćanja kredita. Dakle u toj formi bi bila iskorištena za podizanje kredita kod banaka, a u cilju eventualnog kreditnog zaduženja. Osim prodajom dionica društava i na ovaj način omogućava se povećanje kapitala. Istim bi se stvorili ekonomski uslovi za dalje investiranje u određene projekte. Na ovaj način bi se emitovala pozitivna slika u javnosti društva koje bi bilo interesatno i za potencijalne investitore. Međutim, kada je u pitanju nekretnina i njena iskoristivost kao sredstvo obezbjeđenja kod kreditnih aranžmana, neophodno je da se može dokazati vlasništvo nad istom. Upravo adekvatno knjižena nekretnina dokazuje pravo vlasništva.

3. NEKRETNINA

Nekretnina¹⁶² u stvarnom pravu označava česticu zemljine površine, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje (prije svega zgrada, kuća, i sl.). Jednu nekretninu, u pravnom smislu, može činiti i više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak. One su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina. Sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini sastavni su dio te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje. Sve što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno, radi trajnog opstanka na istoj ili je na neki drugi način s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. Kada govorimo o nekretninama onda je važno napomenuti da je važnost nekretnina bila evidentna upravo i u periodu razvoja proizvodnih snaga, koje su uslijedile nakon prelaza iz feudalizma u kapitalizam. U tom periodu zemljište nije služilo samo za obradu nego je imalo

¹⁶¹ Zečević, E., (2008), Zemljišne knjige, Sarajevo: Logos.

¹⁶² Zakon o stvarnim pravima („Sl.novine Federacije BiH“, br.66/13).

funkciju najsigurnijeg sredstva kojim se obezbjeđuju hipotekrani povjerioci. Prema navedenom, nekretnine su imale važnost od samih početaka kapitalizma. 3.1. Katastar zemljišta Kada se bavimo tematikom pojma nekretnina, bitno je napomenuti da su katastarski operat i zemljišna knjiga usko vezani. To su dvije institucije koje uređuju podatke vezane za nekretnine. Naime, da bi se formiralo jedno zemljišno knjižno tijelo u zemljišnim knjigama, neophodni su podaci prema katastarskim evidencijama. Katastarska parcela, kao osnovna jedinica sistema katastra je upravo osnov za formiranje jednog zemljišno knjižnog tijela. Dakle, zemljišna knjiga da bi definisala podatke o nekretninama koristi podatke katastra. Osnova zemljišne knjige je katastar. Katastar zemljišta se sastoji od katastarskih planova i katastarskog operata. Katastarski planovi omogućavaju da se pronađu pojedine zemljišne parcele i da se odredi njihov položaj u odnosu na drugo zemljište. Ovo je od velikog značaja za zemljišnu knjigu, jer zemljišno knjižno tijelo ima oblik kakav je predstavljen na katastarskom planu i nalazi se između onih susjeda kako je izloženo u katastarskom planu. Katastarski operat predstavlja zbirku propisa i pregleda u kojoj su sabrani podaci o površini katastarskih parcela, o kulturi (načinu korišćenja) plodnosti (bonitetu), klasiranju zemljišta, katastarskom prihodu i korisnicima. Osnovna jedinica u sistemu katastra je katastarska parcela.¹⁶³ 3.2. Postupak knjiženja nekretnina Da bi se predstavila jasnija slika u vezi postupka oko upisa nekretnina kroz odgovarajuće službene evidencije, neophodno je obrazložiti postupak upisa kroz katastarski operat. Ovo iz razloga što se prvenstveno, shodno tim evidencijama, daje polazni osnov za pravno egzistiranje nekretnine. Za definisanje nekretnine, prema evidencijama katastra, moglo bi se reći da katastar ima ulogu rješavanja prethodnog pitanja u postupku knjiženja nekretnine. Naime, premjer zemljišta, zgrada i drugih objekata, izrada i održavanje katastra zemljišta,

zgrada i drugih objekata, evidencija i upis prava na nekretninama definisan je Zakonom o katastru i premjeru nekretnina.¹⁶⁴ Da bi se objekat evidentirao u službama za katastar i zemljišne knjige, prethodno se podnosi zahtjev nadležnoj službi za katastar. Nakon zahtjeva se pristupa izradi elaborata snimanja. Elaborat snimanja predstavlja utvrđivanje činjeničnog stanja na terenu predstavljen skicom premjera i izradom prijavnog lista. Skicom premjera se definiše položaj nekretnine na zemljištu, odnosno njenu površinu, oblik i kulturu. Promjene u tehničkom smislu kojima je izmjenjeno stanje u katastarskim planovima i tlocrtu ranije izgrađenih zgrada i pomoćnih zgrada (promjene oblika i površine i katastarske kulture parcele, promjene na zgradama i drugim objektima u građevinskom smislu) iskazuje se u prijavnom listu. Prijavni list je propisani obrazac na osnovu kojeg se vrši tehnička promjena u katastarskom operatu.¹⁶⁵

Ovo iz razloga što nadležna služba za katastar provodi sve promjene koje se odnose na katastar nekretnina. Obaveza korisnika ili vlasnika nekretnina je da sve promjene koje se odnose na njihovoj nekretnini prijave nadležnoj općinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina. Kada općinska uprava za geodetske poslove i katastar zaprimi zahtjev za promjenu na nekretnini o tom zahtjevu donosi rješenje. Rješenje sadrži konstataciju o provođenju promjene vezane za određenu nekretninu. U toku postupka donošenja rješenja o promjeni na nekretninama, formiraju se prijavni listovi na osnovu kojih se mijenja stanje u katastru i u gruntovnici (zemljišnim knjigama). 3.3. Važnost knjiženja nekretnina Važnost adekvatnog knjiženja nekretnine, ogleda se posebno u tome što se prvenstveno primjenjuje pravni propis, a s druge strane takvu nekretninu možemo iskoristiti kao

¹⁶³ Stjepanović, S., Šaćirović, S., Miljević, N., (2010), Vanparnica, teorija-praksa, dodatak zemljišne knjige, Banja Luka: Udruženje pravnika Republike Srpske

¹⁶⁴ Dolovac, A. et.al., (1986), Zbornik zakona -Zakon o premjeru i katastru nekretnina, Sarajevo: Savez geodetskih inženjera i geometara Bosne i Hercegovine.

¹⁶⁵ Lukić, V., Begić, M., Imamović, J., (1991), Teorijski i praktični komentar zakona o premjeru i katastru nekretnina, Sarajevo: SID "STRUKA".

sredstvo za dobivanje novčanih sredstava putem kreditnog aranžmana. Adekvatno knjižena nekretnina na taj način ima svoj identitet. Identitet nekretnine znači da za istu postoji broj sa kojim je upisana u odgovarajuće službe katastra i da kao takva ima oznaku na katastarskim planovima, a shodno tome i svoje mjesto u zemljišno knjižnim evidencijama. Dakle, neophodno je da nekretnina bude označena, dakle sa nazivom, brojem, mjestom gdje se nalazi kao i sa svim drugim podacima na osnovu kojih se može utvrditi identifikacija iste. Upravo u kontekstu povećanja kapitala društva, nekretnina može biti osnov za dodatna novčana sredstva, putem kreditnih aranžmana. Naime, kako bi banke, kao potencijalni davaoci novca društvima, kroz kreditne aranžmane, imale imala povjerenje prema društvu kojem treba dodatni kapital, dakle u formi kredita, neophodna je garancija da će se taj novac vratiti. Dakle, uslov davanja kredita je da banka ima sredstvo obezbjeđenja vraćanja istog. Upravo važnost knjiženja nekretnine, dakle ažurnost iste u odgovarajućim zemljišno-knjižnim evidencijama, predstavlja sigurnost za eventualnu opterećenost određene nekretnine hipotekom. Na ovaj način, nekretnina vlasnika bi bila sredstvo obezbjeđenja vraćanja istog. Dakle, osim evidencije katastra, nekretnina treba da ima svoje mjesto i prema zemljišno knjižnim evidencijama. Međutim, česte su situacije da objekti nisu evidentirani (uplanjeni) u katastarskom operatu. U toj formi nije evidentirana na katastarskim planovima službe za katastar, nemaju svoj broj, položaj, površinu. Slijedom navedenoga nemaju evidenciju ni u zemljišnim knjigama. S tim u vezi važno je upoznati se sa procedurom upisa nekretnine u odgovarajuće katastarske i zemljišno knjižne evidencije. Upotrebom adekvatno knjižene nekretnine, njen vlasnik bi imao osnov, u smislu novčane potpomognutosti primjenom kreditnih aranžmana, uz ispunjenje zakonske regulative. Na ovaj način se ostvaruje sigurnosti društava i njihove stabilnosti kao i uslovi za dalji rad, sistemom održavanja njegove solventnosti. U tom kontekstu, zakonski definisana nekretnina može biti interesantna davaocima kredita, dakle bankama kao i

drugim pravnim licima koje se bave tim poslovima. Ovo je važno i kada se radi o rješavanju određenih imovinsko pravnih odnosa, kupoprodaja nekretnina itd. Titulari prava vlasništva imaju pravnu zaštitu u skladu sa važećim zakonskim propisima. Posljedice koje se odnose na posjednike neknjiženih nekretnina, prvenstveno se ogledaju u tome što taj oblik nekretnina predstavlja nelegalno sagrađene objekte i kao takvi ne uživaju pravnu zaštitu kao što je ona omogućena za njene vlasnike. Važnost knjiženja nekretnina ogleda se i tome što kada su u pitanju katastar i zemljišne knjige, važi načelo tačnosti. Dakle, ono što je upisano u evidencijama katastra i zemljišnih knjiga, podrazumjeva se da je tačno. Ovo je posebno važno radi sklapanja pravnih poslova, na primjer kupoprodaja, ugovora o zakupu, gdje upis u zemljišnu knjigu jamči ugovornim stranama istinitost podataka. Istinitost podataka je važna za sve strane, potpisnice nekog ugovora a posebno iz razloga eventualnih budućih sporova ugovornih strana.

3.4. Sticanje, prenos i ograničenje na nekretninama

Sticanje, prenos, ograničenje na nekretninama, uslovljen je upisom u zemljišnu knjigu. Vanknjižno vlasništvo je situacija da nekretnina nije upisana u katastarski operat i zemljišne knjige, a faktički se nalazi na parceli, odnosno to je nekretnina koja nema identiteta. Kada govorimo o nekretnini onda taj pojam treba precizirati na činjenicu da se radi o određenoj vrsti stambenog ili objekta neke druge namjene. Nekretnina koja nije knjižena, kako to proizilazi iz samog naziva "vanknjižna", predstavlja problem, kako za sam samog posjednika iste tako i za one koji nisu. Naime, parcela kao takva se nalazi faktički na zemljištu, odnosno određenoj parceli ali nije evidentirana kroz odgovarajuće zemljišne evidencije, konkretno katastraski operat. S tim u vezi je neophodno napomenuti važnost knjiženja nekretnina kao i višestruke mogućnosti njihove upotrebe. Važnost knjiženja nekretnine, obzirom da kao nosioci prava vlasništva mogu biti i pravna lica, se može definisati i u smislu pravne sigurnosti društava, usljed nekih neprevidenih situacija koje bi se mogle desiti. Ovog posebno radi sudsjsedskih odnosa, na primjer, ukoliko

neko društvo, u neposrednoj blizini graniči sa nekim drugim društvom. U ovoj situaciji ukoliko bi se eventualno pojavile određene nedoumice u vezi te nekretnine, na primjer ko je vlasnik iste, dokaz o vlasništvu bi to definisao. Titular prava vlasništva ima pravnu sigurnost na osnovu koje može izbjeći neželjene razmjere sa susjednim titularima ukoliko bi se pojavila određena pravna pitanja od istih. U kontekstu ovoga rada, adekvatno knjižena nekretnina u vlasništvu nekog društva, može poslužiti kao osnov za dobivanje kapitala za buduće investicije pomoću kojih bi se i proširio postojeći kapital firme i time dala sigurnost za dalje poslovanje. Potencijalni davaoci kredita bi eventualno uslijed neizmirlivanja obaveza od strane korisnika kredita, imala osnov za prinudno izvršenje iz založene nekretnine. Na taj način bi se stvorio osnov za pokretanje postupka za namirenje iz sredstva za obezbjeđenje kredita.

Hipoteka je založno pravo na nekretninama koje ovlašćuju založnog (hipotekarnog) povjerioca da se iz založene nekretnine namiri ako njegovo dospelje potraživanje prema založnome dužniku ne bude ispunjeno. Založno pravo općenito, pa i hipoteka, podrazumjeva dva pravna odnosa i to prethodni obligaciono pravni odnos u kome je zasnovano novčano potraživanje i povodom toga založno pravni odnos radi osiguranja namirenja tog novčaoog potraživanja.¹⁶⁶

Objekat koji se faktički nalazi na parceli, ali koji nije evidentiran prema evidencijama katastra a ni prema zemljišno knjižnim evidencijama ne može imati pravnu zaštitu. Posjednici takvih nekretnina na taj način ne mogu dokazati pravo vlasništva nad istim, odnosno da pravno uopće egzistiraju. Naprotiv, takva vrsta nekretnina predstavlja nelegalno sagrađene objekte. Kada govorimo o nekretnini kao sredstvu obezbjeđenja kredita, bitno je nepomenuti da upravo sistemom uknjižbe založnog prava se osigurava mogućnost eventualnog pokretanja izvršnog postupka, radi naplate potraživanja koje je obezbeđeno hipotekom. Dakle u evidencijama katastra ili zemljišnim knjigama se evidentira hipoteka. Prema

navedenome proizilazi da ako nekretnina nije adekvatno knjižena, ne može poslužiti ni kao sredstvo obezbjeđenja kredita. Uknjižba založnog prava i zabilježba izvršnosti potraživanja imaju apsolutni učinak: izvršenje na toj nekretnini može se sprovesti i prema trećoj osobi koja tu nekretninu kasnije stekne.¹⁶⁷

Kada govorimo o važnosti imovine i njene pravne zaštite onda trebamo navesti da svako fizičko ili pravno lice ima pravo na neometano uživanje svoje imovine, a niko ne može biti lišen svoje imovine, osim u javnom interesu i pod uvjetima predviđenim zakonom i općim načelima međunarodnog prava. Prethodne odredbe, međutim, ni na koji način ne utiču na pravo države da primjenjuje takve zakone koje smatra potrebnim da bi nadzirala korištenje imovine u skladu s općim interesima ili da bi osigurala naplatu poreza ili drugih doprinosa ili kazni.¹⁶⁸

Ovo je također jedan od dokaza koji upućuje na činjenicu važnosti imovine i pravne sigurnosti njenih titulara.

4. ZAKLJUČAK

Primjena pravnih propisa prvenstveno ukazuje na činjenicu da egzistira pravna sigurnost. To u suštini znači da u situaciji ne pridržavanja zakonskih normi, egzistira mogućnost pravne sankcije. Kada govorimo o privrednim društvima, bitno je navesti i činjenicu da imenovani mogu biti vlasnici pokretnih i nepokretnih stvari. Da u poslovnom svijetu, ma kako da su organizovani, mogu se pojaviti kako na strani onih koji treba da ostvare neko pravo prema drugima i na suprotan način. Međutim, imajući u vidu da i privredna društva kao pravna lica, stupaju u određene građansko pravne odnose time imaju i određen stepen odgovornosti. Odgovaraju za obaveze kao i fizička lica, za svaku valjanu tražbinu. Kada govorimo o odgovornosti u tom kontekstu, osnov odgovornosti može da proizilazi kako iz

¹⁶⁷ Triva, S., Belajac, V., Dika, M., (1984), Sudsko izvršno pravo, Zagreb:Informator.

¹⁶⁸ Član 1. Protokola br. 1, uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, Rim,4. novembra 1950.

¹⁶⁶ Zečević, E., (2008), Zemljišne knjige, Sarajevo: Logos.

zakonske takoi iz ugovorne ili vanugovorne obaveze. Stoga je neophodno pridržavati se zakonske regulative u bilo kojem segmentu. U ovome radu bitno je napomenuti da je težište pravne sigurnosti spomenuto i sa aspekta upotrebe nekretnine kao sredstva obezbjeđenja kapitala za eventualne investicije. Imovina ima pravnu zaštitu, a time i pravnu sigurnost njenih vlasnika. Naime, primjenom sistema pravne regulative se obezbjeđuje sigurno pravno okruženje za eventualne ulagače u društva koja u svom vlasništvu imaju nekretninu. Ovo iz razloga što bi ta društva mogla imati adekvatno sredstvo obezbjeđenja kredita kao kapitala za dalje investicije i time stabilnost na tržištu poslovanja. Na taj način bi se stekli i uslovi za sugurnost institucija koje plasiraju kreditne aranžmane, konkretno banaka. Ovo je važno iz razloga što kada govorimo o dioničkom društvu, dakle društvu kapitala čiju strukturu čine vlasnici dionica, neophodno je nastojati održati nivo solventnosti. Pored solventnosti neophodno je konstantno stvarati mogućnosti proširenja kapitala kroz investicije, a samim tim privući buduće ulagače, dakle nove dioničare. Novi dioničari, kao ulagači, predstavljaju novi kapital koji je neophodan za dalji razvoj dioničkog društva. Slijedom navedenoga, stvara se pozitivna slika društva, sve u cilju dobre poslovne saradnje. Dakle, odgovor pravne sigurnosti i ujedno stabilnosti društava se nalazi u vlasništvu nad nekretninama koje trebaju biti definisane u skladu sa adekvatnom zakonskom regulativom. Kao takve predstavljaju oblik sigurnosti za konkretno privredno društvo koje istupa prema vanjskom svijetu, odnosno tržištu kapitala, koje je danas opterećeno brojnom konkurencijom.

LITERATURA

- [1] Pašić, H., Vesković, B., (1988), Zbirka propisa o nekretninama sa stručnim objašnjenjima, Sarajevo: Novinsko-izdavačka organizacija Službeni list SRBiH.
- [2] Lukić, V., Begić, M., Imamović, J., (1991), Teorijski i praktični komentar Zakona o premjeru i katastru nekretnina, Sarajevo: SID“STRUKA“.
- [3] Živković, I., (1970), Katastar zemljišta, Beograd: Beogradski grafički zavod.
- [4] Zečević, E., (2008), Zemljišne knjige, Sarajevo:Logos.
- [5] Čović, Š., (2003), Poslovno pravo-Company Law, Sarajevo:Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu.
- [6] Muslić, M., (1968), Priručnik o zemljišnoknjižnom poslovanju sa obrascima, Sarajevo: Muslić Midhat, pravnik
- [7] Triva, S., Belajec, V., Dika, M., (1984), Sudsko izvršno pravo, Zagreb: Informator.
- [8] Stjepanović, S., Milijević, N., Šaćirović, S., (2010), Vanparnica,teorija-praksa,dodatak zemljišne knjige, Banja Luka: Udruženje pravnika Republike Srpske.
- [9] Dolovac, A. et.al., (1986), Zbornik zakona-Zakon o premjeru i katastru nekretnina, Sarajevo: Savez geodetskih inženjera i geometara Bosne i Hercegovine.
- [10] Pašić, H., Vesković, B., (1984), Zakon o premjeru i katastru nekretnina sa objašnjenjima, Sarajevo: Novinsko izdavačka organizacija,službeni list SRBIH.
- [11] Zakon o privrednim društvima („Službene novine Federacije BiH“,br.81/15).
- [12] Zakon o zemljišnim knjigama („Službene novine Federacije BiH“, br:19/03,54/04).
- [13] Zakon o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br:66/2013).
- [14] Protokol br. 1, uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, Rim,4. novembra 1950.