

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

DIPLOMSKO DELO

**ZASTAVNA PRAVICA NA NEPREMIČNINAH
IN ZEMLJIŠKI DOLG**

Suzana Svečko

Ljubljana, junij 2012

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

DIPLOMSKO DELO

**ZASTAVNA PRAVICA NA NEPREMIČNINAH IN ZEMLJIŠKI
DOLG**

Kandidatka: Suzana Svečko
Vpisna številka : 04037083
Študijski program: Visokošolski strokovni študijski program Uprava I. stopnja
Mentor: višji predavatelj mag. Slavko Debelak

Ljubljana, junij 2012

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Suzana Svečko, študentka Visokošolskega strokovnega študijskega programa Uprava I. stopnje, z vpisno številko 04037083, sem avtorica diplomskega dela z naslovom: » Zastavna pravica na nepremičninah in zemljiški dolg«.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega lastnega raziskovalnega dela,
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu, navedena oziroma citirana v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem poskrbela, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric navedena v seznamu virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo in sem to tudi jasno zapisala v predloženem delu,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerim so tuje misli oziroma ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po zakonu (Zakon o avtorstvu in sorodnih pravicah, Ur. list RS št. 21/95), kršitev pa se sankcionira tudi z ukrepi po pravilih Univerze v Ljubljani in Fakultete za upravo,
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatorstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo,
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega dela ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektorirala Irena Sešelj.

Ljubljana, junij 2012

Podpis avtorice:

POVZETEK

Najpomembnejši stvarni pravici pri zavarovanju plačil sta zastavna pravica na nepremičnini in zemljiški dolg. Z vpisom teh dveh stvarnih pravic v zemljiško knjigo se upnik (hipotekarni upnik) zavaruje v primeru neplačila denarne terjatve dolžnika (zastavitelja nepremičnine). Zastavna pravica oziroma hipoteka se lahko ustanovi na podlagi pravnega posla, zakona ali odločbe sodišča, preneha pa tedaj, ko je zavarovana terjatev poplačana. Zemljiški dolg je nova stvarna pravica na našem sodnem območju in velja od leta 2003. Nastane na podlagi enostranskega pravnega posla, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma. Razlika med zastavno pravico na nepremičninah in zemljiškim dolgom je predvsem v prenosnosti oziroma mobilnosti. Zastavna pravica (hipoteka) je neprenosljiva, zemljiški dolg je prenosljiv. Hipoteka je fiksna, uporabi se lahko samo enkrat. Z vpisom zemljiškega dolga v zemljiško knjigo pridobi ustanovitelj zemljiškega dolga zemljiško pismo, ki je prenosljivo. Med tema dvema stvarnima pravicama pa je tudi časovna in denarna razlika. V naši državi je zelo malo vknjiženih zemljiških dolgov, saj je razmerje med hipoteko in zemljiškim dolgom 344708 : 1050, to je 0,30 %. Zemljiški dolg ne dosega niti 1 % glede na hipoteko. V tujini se pri zavarovanju denarne terjatve v večini primerov odločajo za vknjižbo zemljiškega dolga, to je približno 80 % napram hipoteki, kar pomeni, da bo zemljiški dolg počasi v celoti izpodrinil hipoteko. V diplomski nalogi bom najprej podrobno predstavila ti dve stvarni pravici. Predstavila bom razlike med zastavno pravico (hipoteko) in zemljiškim dolgom, naredila stroškovno primerjavo med zemljiškim dolgom in hipoteko ter opisala izterjavo dolga v primeru neplačila zavarovane terjatve na podlagi vknjižene hipoteke in na podlagi vknjiženega zemljiškega dolga. Diplomsko nalogo bom zaključila z ugotovitvijo, katera zavarovanja plačil se v našem sodnem območju največkrat uporabljajo in ali so le-ta najboljša, najcenejša in ugodnejša tako za hipotekarnega upnika, zastavitelja nepremičnine ter ustanovitelja zemljiškega dolga.

Ključne besede: stvarna pravica, zemljiška knjiga, zastavna pravica, hipoteka, zemljiški dolg, zemljiško pismo, upnik, hipotekarni upnik, zastavitelj, dolžnik

SUMMARY

MORTGAGE RIGHT ON REAL PROPERTIES AND LAND DEBT

The most important real rights in payment collateral are a lien and land charge. By entering these two property rights in the Land Registry, the lender is secured in the event of unpaid claim. Lien or mortgage may be established on the basis of the transaction, act or decision of the court. It ceases to exist when the insured debt is repaid. Land charge is a new real right in our legal area and has been in use since 2003. It results in a unilateral legal transaction by entering into the Land Registry and issuing land certificate. The difference between a lien and land charge is primarily in transferability or mobility. Lien or mortgage is a non-transferable right while land charge is transferable. Mortgage is fixed and may be used only once. By entering land charge into the Land Registry, lienee holds a land certificate which is transferable. There is a difference in time and money as well. In Slovenia there is a small amount of land debt entered into Land Registry. Mortgage to land charge ratio is 344708 : 1050, i. e. 0,30 %. Land charge does not attain 1% compared to mortgage. A more common choice in other countries is land charge, around 80 % compared to mortgage, which means that it may completely supplant mortgage. In my thesis I will first present these two real rights in more detail. Then I will describe the difference between a lien and land charge, make a cost comparison between the two, and describe recovery of debt in case of unpaid claim for both. In my findings I will show which payment collateral is mostly used in our judicial system and if it is the best, cheapest and most appropriate choice for lender, lienee or land charge taker.

Key words: real right, land register, lien, mortgage, land charge, lender, mortgagee and lienee.

KAZALO VSEBINE

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA	iii
POVZETEK	iv
SUMMARY	v
KAZALO VSEBINE	vi
KAZALO PONAŽORITEV	viii
KAZALO GRAFIKONOV	viii
KAZALO TABEL	viii
1 UVOD	1
2 SPLOŠNA PREDSTAVITEV ORGANIZACIJE	5
2.1 Status organizacije	6
2.2 Organiziranost	6
2.3 Zemljiška knjiga	6
3 ZASTAVNA PRAVICA NA NEPREMIČNINAH (HIPOTEKA)	9
3.1 Načela hipotekarnega prava	9
3.2 Nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla	11
3.3 Nastanek hipoteke na podlagi sodne odločbe	12
3.3.1 Nastanek hipoteke v postopku izvršbe	12
3.3.2 Nastanek hipoteke v postopku zavarovanja	12
3.3.3 Nastanek hipoteke na podlagi predhodne odredbe	13
3.4 Nastanek hipoteke na podlagi zakona	13
3.5 Vpis hipoteke v zemljiško knjigo	14
4 ZEMLJIŠKI DOLG	17
4.1 Lastniški zemljiški dolg	18
4.2 Nelastniški zemljiški dolg	19
4.3 Zavarovalni zemljiški dolg	19
4.4 Prenos in zastavitev zemljiškega dolga	20
4.4.1 Zemljiško pismo	20
4.4.2 Sestavine zemljiškega pisma	21
4.5 Poplačilo iz zemljiškega dolga	22
4.6 Prenehanje oziroma razveljavitev zemljiškega dolga	22
5 RAZLIKA MED HIPOTEKO IN ZEMLJIŠKIM DOLGOM	23
6 PRIMERJALNA PERSPEKTIVA ZEMLJIŠKEGA DOLGA IN HIPOTEKE (DOMA IN V TUJINI)	26
6.1 Število vpisov zemljiškega dolga v sloveniji napram hipoteki	27
6.2 Primerjalna metoda	27
6.3 Statistična metoda	28
7 IZTERJAVA HIPOTEKARNEGA UPNIKA	36
7.1 Hipotekarna tožba	36
7.2 Izvršba na obremenjeno nepremičnino	36
7.2.1 Prodaja nepremičnine	37

8 IZTERJAVA DOLGA NA PODLAGI ZEMLJIŠKEGA DOLGA	39
9 PREDLOGI IZBOLJŠAV PRI ZAVAROVANJU PLAČIL.....	40
10 ZAKLJUČEK.....	41
LITERATURA IN VIRI	43
PRILOGE	46

KAZALO PONAZORITEV

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Prikaz vknjižnega zemljiškega dolga na Okrajnih sodiščih Ljubljana, Maribor, Kranj, Domžale, Celje, Ptuj, Nova Gorica, Murska Sobota, Vrhnika, Žalec in Koper.....	28
Grafikon 2: Prikaz vknjiženih hipotek na Okrajnih sodiščih Ljubljana, Maribor, Kranj, Domžale, Celje, Ptuj, Nova Gorica, Murska Sobota, Vrhnika, Žalec in Koper	29
Grafikon 3: Prikaz vknjiženega zemljiškega dolga na Okrajnih sodiščih Slovenska Bistrica, Novo mesto, Slovenj Gradec, Kamnik, Radovljica, Piran, Brežice, Šmarje pri Jelšah, Velenje, Vrhnika in Jesenice	30
Grafikon 4: Prikaz vknjiženih hipotek na Okrajnih sodiščih Slovenska Bistrica, Novo mesto, Slovenj Gradec, Kamnik, Radovljica, Piran, Brežice, Šmarje pri Jelšah, Velenje, Vrhnika in Jesenice	31
Grafikon 5: Prikaz vknjiženega zemljiškega dolga na Okrajnih sodiščih Lendava, Grosuplje, Krško, Trbovlje, Škofja Loka, Ajdovščina, Slovenske Konjice, Litija, Črnomelj, Ljutomer in Lenart	32
Grafikon 6: Prikaz vknjiženih hipotek na Okrajnih sodiščih Lendava, Grosuplje, Krško, Trbovlje, Škofja Loka, Ajdovščina, Slovenske Konjice, Litija, Črnomelj, Ljutomer in Lenart	33
Grafikon 7: Prikaz vknjiženega zemljiškega dolga na Okrajnih sodiščih Sežana, Postojna, Gornja Radgona, Šentjur, Ormož, Kočevje, Trebnje, Tolmin, Sevnica, Cerknica, Ilirska Bistrica in Idrija	34
Grafikon 8: Prikaz vknjiženih hipotek na Okrajnih sodiščih Sežana, Postojna, Gornja Radgona, Šentjur, Ormož, Kočevje, Trebnje, Tolmin, Sevnica, Cerknica, Ilirska Bistrica in Idrija	35

KAZALO TABEL

Tabela 1 Stroškovni prikaz za hipoteko in zemljiški dolg	25
--	----

KRATICE, OKRAJŠAVE IN PREVODI TUJIH IZRAZOV

AGBB — Allgemeines Bürgerliches

ODZ — Občni državljanski zakonik

ZZK-1 — Zakon o zemljiški knjigi

ZD — Zakon o dedovanju

ZOR — Zakon o obligacijskih razmerjih

ZTLR — Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih

SPZ — Stvarnopravni zakonik

ZIZ — Zakon o izvršbi

BGB — German Civil Code

akcesornost — postranskost (V pravu je akcesornost lastnost nesamostojnosti, postranskosti določenega predmeta, katerega obstoj in učinkovanje sta odvisna od nekega drugega, temeljnega oz. glavnega objekta. Akcesorne so lahko pravice ali pogodbe)

subrogacija — zamenjava predmeta obveznosti ali zamenjava stranke, ki izpolnitev sprejme ali izpolni

cesija — odstop

1 UVOD

Vsako okrajno sodišče ima poseben oddelek, imenovan zemljiška knjiga. Zemljiškoknjžno sodišče vodi zemljiško knjigo s tem namenom, da odloča o vpisih, opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin.¹ Prve začetke vpisa v zemljiško knjigo zasledimo leta 1811, ko je bil sprejet avstrijski civilni zakonik Allgemeines Bürgerliches (ABGB), slovenski prevod civilnega zakonita je Občni državljanski zakonik (ODZ).² Pri osnutek civilnega prava je bil napisan pod vladno Marije Terezije. Zaradi preobsežnosti je bil leta 1770 zavržen, njeno delo pa je nadaljeval Jožef II. Leta 1881 je bil civilni zakonik, ki je obsegal 1502 členov, sprejet in je stopil v veljavo 1. januarja 1812 za takrat že samostojno avstrijsko cesarstvo. V Ilirskih provincah je bil uveden šele po odhodu Francozov, kjer je do tedaj veljal Code Civil oziroma CodeNapoleon, na Primorskem pa šele leta 1815. Civilni zakonik sestavljajo trije zaključni deli: osebno, stvarno in premoženjsko pravo. Potrebe, ki so nastale s spremembami v družbi, so rešili s specialnimi zakoni; sam civilni zakonik pa je bil spremenjen in dopolnjen z delnimi novelami.

Civilni zakonik je veljal tudi v slovenskih deželah, ki so bile del avstrijskega cesarstva. Prvi delni prevod je bil napisan leta 1848. Občni državljanski zakonik (ODZ) je bil zapisan šele s prvo slovensko tiskano izdajo civilnega zakonika leta 1853. Kakovost in prilagodljivost ODZ spremenjenim razmeram sta glavna razloga, da v Avstriji velja že 200 let. Tako je 1. junija 2011 praznoval 200 let svojega obstoja. V Sloveniji je veljal med obema vojnoma. Po odloku predsedstva AVNOJ-a iz leta 1945 in zveznem zakonu iz leta 1946 je ODZ skupaj z drugimi predpisi, veljavnimi od začetka okupacije, sicer izgubil pravno moč, uporabljal pa se je smiselno, dokler ga niso nadomestili novi zakoni (Zakon o dedovanju, Zakon o obligacijskih razmerjih, Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih, Stvarnopravni zakonik).³

Najpomembnejši zavarovanji plačil z zastavo nepremičnine sta hipoteka in zemljiški dolg. Z vpisom teh dveh stvarnih pravic v zemljiško knjigo se upnik zavaruje v primeru neplačila terjatve ter ustanovi zastavno pravico za zavarovanje svojega ali tujega blaga (2. odst. 128. člena Stvarnopravnega zakonika, v nadaljevanju SPZ).

1. in 3. odst. 128. člena Stvarnopravnega zakonika določata, da je zastavna pravica pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi

¹ Uradni list RS, št. 58/2003; 2. odst. 2. člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1)

² [http://www.google.si/200 LET OBČNEGA DRŽAVLJANSKEGA ZAKONIKA](http://www.google.si/200%20LET%20OB%C4%8CNEGA%20DR%C4%ZAVLJANSKEGA%20ZAKONIKA)

³ Zakon o dedovanju (ZD); Uradni list SRS, št. 15/1976

Zakon o obligacijskih razmerjih (ZOR); Uradni list SFRJ, št. 29/1978

Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR); Uradni list SFRJ, št. 6/1980

Stvarnopravni zakonik (SPZ); Uradni list št. 87/2002

drugimi upniki zastavitelja, ter da so lahko predmet zastavne pravice stvari, pravice in vrednostni papirji, če je mogoče z njimi razpolagati, in če imajo premoženjsko vrednost. Zastavna pravica lahko nastane na podlagi pravnega posla, zakona ali odločbe sodišča (130. člen SPZ). Zastavna pravica preneha, če preneha zavarovana terjatev, razen če zakon določa drugače. Preneha pa tudi s prenehanjem predmeta zastave. Če na mesto predmeta zastave stopi nov predmet, ki je zastavljiv, zastavni upnik pridobi enako vrsto zastavne pravice na novem predmetu (137. člena SPZ). Zastavna pravica na nepremičninah se imenuje hipoteka. Hipoteko lahko ustanovi vsak lastnik oziroma solastnik nepremičnine do svojega deleža. Hipoteka se vpiše v zemljiško knjigo.

Zemljiški dolg je nova stvarna pravica v zvezi z nepremičninskimi zavarovanji plačil. Pred uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika zemljiškega dolga na našem pravnem področju nismo poznali, bolj ali manj obsežno ga je obdelovala predvsem pravna teorija.⁴ Nastane na podlagi enostranskega pravnega posla, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma. Zemljiški dolg lahko ustanovi samo lastnik nepremičnine. Zaradi ureditve zemljiškega dolga je bil sprejet tudi Pravilnik o zemljiškem pismu.

Razlike med zastavno pravico na nepremičninah (hipoteko) in zemljiškim dolgom je v njeni prenosnosti oziroma mobilnosti. Zastavna pravica na nepremičninah (hipoteka) je neprenosljiva, zemljiški dolg pa je prenosljiv. Hipoteka je fiksna, uporabi se lahko samo enkrat, za novo zavarovanje je potrebno ustanoviti novo hipoteko. Z vpisom zemljiškega dolga v zemljiško knjigo pridobi ustanovitelj zemljiškega dolga (lastnik nepremičnine) zemljiško pismo, katero pa je prenosljivo in se lahko uporablja večkrat. Zastavna pravica ne obstaja sama zase, medtem ko je zemljiški dolg samostojna stvarna pravica na nepremičnini, ki je neodvisna od obstoja terjatve. Zemljiški dolg lahko obstoji sam zase. Pri zastavni pravici se lahko zastavni upnik v primeru neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljene nepremičnine pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Pri zemljiškem dolgu pa je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Zastavna pravica na nepremičninah preneha, če preneha zavarovana terjatev, razen če zakon določa drugače in je podlaga za izbris hipoteke iz zemljiške knjige. Zemljiški dolg pa ne preneha, pač pa se lahko z njim zavaruje nova terjatev. Zemljiški dolg ni mogoče ustanoviti na nevpisanih nepremičninah, medtem ko je hipoteko mogoče po sodni praksi.⁵

Zemljiški dolg se je najbolj razvil v Nemčiji in Švici.

⁴ Bogomir Sajovic, Osnove civilnega prava – Stvarno pravo II, ČZ Uradni list RS, Ljubljana 1993, stran 74–83

⁵ Zavarovanje plačil (dr. Matjaž Tratnik in dr., 2010, str. 218–221)

V diplomski nalogi bom poiskovala raziskati razliko med zastavno pravico na nepremičninah in zemljiškim dolgom. Glede na to, da si upniki želijo zmanjšati riziko neplačevanja terjatev dolžnikov, dolžniki pa si želijo, da bi dobili od upnikov čim večji denarni znesek brez večjih odbitkov od glavnice, bom preverila kaj je pri sklenitvi takšnega posla boljše za stranke. V Sloveniji je velik problem kako urediti plačilno obveznost predvsem na strani samega zakona, kot na strani samih upnikov, predvsem bank. Preverila bom tudi, zakaj se banke pri zavarovanju svojih terjatev ne odločajo za vknjižbo zemljiškega dolga, ampak raje za hipoteko. Mogoče je to dejstvo samo zakoreninjeno v našem pravnem sistemu. Banke bi morale biti bolj fleksibilne in bi morale svojim strankam ponuditi tudi drugo vrsto zavarovanja svojih terjatev ali pa vsaj stranki predočiti prednosti in slabosti zastavne pravice na nepremičnini in prednosti in slabosti zemljiškega dolga. Morda bi moral biti notar kot pooblaščenec hipotekarnih upnikov tisti, ki bi lahko bolj uvedel zemljiški dolg v naša nepremičninska zavarovanja.

Moja diplomska naloga bo imela podatke in analize do 1. maja 2011, ker je bil po tem datumu sprejet nov zakon, in sicer Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi – ZZK-1C (Uradni list RS, št. 25/11 z dne 4. 4. 2011), ki je prinesel velike tehnične in vsebinske spremembe. Vendar hipoteka in zemljiški dolg pa sta ostala isti stvarni pravici, samo tehnično je drugače.

V diplomski nalogi bom poiskovala potrditi ali zavreči tri hipoteze.

Hipoteza 1: Najboljše zavarovanje plačil oziroma denarne terjatve upnika na nepremičninah dolžnika je hipoteka.

Hipoteza 2: Zastavna pravica na nepremičninah je najcenejša.

Hipoteza 3: Vknjiženih zemljiških dolgov je v Sloveniji premalo zaradi neažurnosti zemljiške knjige ter zaradi nevpisanih nepremičnin.

Cilj diplomske naloge je predstaviti zemljiški dolg kot novo stvarno pravico pri zavarovanju plačil, pri katerem so pri ustanovitvi zemljiškega dolga veliko manjši stroški kot pa pri vknjižbi hipoteke. Zemljiški dolg ima večjo mobilnost kot pa hipoteka, s tem pa upnik in tudi dolžnik pridobita na času. Zakaj je tako malo zemljiškega dolga v Sloveniji, pa sem opisala v zaključku diplomske naloge.

Pri izdelavi diplomske naloge sem uporabila diskriptivno metodo (to je postopek enotnega opisovanja dejstev in procesov. S to metodo ugotavljamo stanje, vzorčnosti pa ne raziskujemo),⁶ primerjalno metodo in statistično metodo. Uporabila sem metodo kompilacije, prevzemanje tujih izsledkov znanstvenoraziskovalnega dela oziroma opazovanj, stališč, ugotovitev in spoznanj. Metoda kompilacije se bo prepletala z metodo diskripcije. Pri zbiranju podatkov sem si pomagala z razno literaturo, od domače do tuje. Pomagala mi je tudi notarka Frančiška Persea Cetin iz Velenja, katera je v zadnjem letu na našem območju predlagala največ vpisov zemljiškega dolga.

⁶ Temeljni cilj vsakega raziskovanja je diskripcija ali opis predmeta ali pojavov, ki jih raziskujemo.

Uvod diplomske naloge predstavlja vsebino, namen, cilj in hipoteze. V drugem poglavju sem predstavila splošno predstavitev organizacije in zemljiške knjige. V tretjem poglavju sem opisala zastavno pravico na nepremičninah (hipoteko), načela hipotekarnega prava, ter načine, kako se lahko ustanovi hipoteka na nepremičninah hipotekarnega dolžnika oziroma zastavitelja ter kako se le-ta vpiše v zemljiško knjigo. Zemljiški dolg sem opisala v četrtem poglavju, in sicer katere vrste zemljiškega dolga poznamo prenos in kako se prenaša ter zastavi. Podrobno sem opisala zemljiško pismo ter njegove sestavine. Na koncu poglavja sem opisala poplačilo iz zemljiškega dolga ter njegovo prenehanje in razveljavitev. V naslednjem poglavju, in sicer v petem, sem opisala razlike med hipoteko in zemljiškim dolgom. Temu poglavju je sledila primerjalna perspektiva zemljiškega dolga doma in v tujini (primerjava z Nemčijo) ter za tem še izterjava dolga hipotekarnega upnika. V osmem poglavju sem opisala izterjavo dolga na podlagi zemljiškega dolga, nato pa sledi poglavje o predlogih izboljšav pri zavarovanju plačil ter zadnje poglavje zaključek diplomske naloge.

2 SPLOŠNA PREDSTAVITEV ORGANIZACIJE

Po Zakonu o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/2007 — uradno prečiščeno besedilo ZS-UPB4) izvajajo sodno oblast v Republiki Sloveniji sodniki okrajnih sodišč, okrožnih sodišč, višjih sodišč in Vrhovnega sodišča Republike Slovenije.

Vrhovno sodišče je eno in ima sedež v Ljubljani, višja sodišča so štiri in sicer: Višje sodišče v Celju s sedežem v Celju, pristojno za sodno okrožje Celje, Višje sodišče v Kopru, s sedežem v Kopru, pristojno za sodno okrožje Koper in Nova Gorica, Višje sodišče v Ljubljani, s sedežem v Ljubljani, pristojno za okrožje Kranj, Krško, Ljubljana in Novo mesto, Višje sodišče v Mariboru, s sedežem v Mariboru, pristojno za sodno okrožje Maribor, Murska Sobota, Ptuj in Slovenj Gradec ter 11 okrožnih sodišč in 44 okrajnih sodišč.

Poznamo še t.i. specializirana sodišča, ki so bila ustanovljena za zadeve z določenih pravnih področij, in sicer Upravna sodišča RS ter Delovna in socialna sodišča.

Poslovanje sodišč ureja Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/2007 in 45/2008) in Sodni red, ki določa podrobnejša pravila za poslovanje sodišč. Vsako sodišče vodi predsednik sodišča, za katerega je lahko imenovan samo sodnik. Sodno oblast izvaja sodnik v skladu z zakonsko določeno pristojnostjo sodišča. Sodnik opravlja sodniško funkcijo na sodišču, za katerega je kandidiral in na sodniškem mestu, za katerega je bil izvoljen oziroma imenovan, če zakon ne določa drugače.

Okrajno sodišče v Velenju spada pod sodno okrožje Višjega sodišča v Celju. Sodni okraj Okrajnega sodišča v Velenju obsega območje občin, nastalih iz nekdanjih občin Velenje in Mozirje. Okrajno sodišče v Velenju je pristojno:

- v kazenskih zadevah, za sojenje na prvi stopnji o kaznivih dejanjih, za katera je zagrožena denarna kazen ali kazen zapora do treh let, razen v zadevah kaznivih dejanj zoper čast in dobro ime, storjenih s tiskom, po radiu, televiziji ali z drugim sredstvom javnega obveščanja; za opravljanje preiskovalnih dejanj glede kaznivih dejanj iz prejšnje točke; za opravljanje drugih zadev, ki jih določa zakon;
 - v civilnih zadevah za sojenje oziroma odločanje na prvi stopnji; v pravnih zadevah v skladu z Zakonom o pravnem postopku; v zapuščinskih in drugih nepravdnih zadevah, če zakon ne določa drugače, ter za vodenje zemljiške knjige; v zadevah izvršbe in zavarovanja, če zakon ne določa drugače;
 - za sojenje oz. odločanje v drugih zadevah, kadar tako določa zakon;
- za opravljanje zadev pravne pomoči, za katere ni po zakonu pristojno drugo sodišče in za opravljanje mednarodne pravne pomoči v zadevah o prekrških.

2.1 STATUS ORGANIZACIJE

Okrajno sodišče v Velenju je prvostopenjsko sodišče, pristojno za izvajanje sodne oblasti in za izvrševanje sodnih odločb. V zadevah izvršuje odločbe sodišč neposredno, odločbe drugih državnih organov pa, če tako določa zakon. Na Okrajnem sodišču v Velenju vodi postopek in sodi sodnik posameznik. Odloča se o zadevah na prvi stopnji, in sicer je pristojno za odločanje v kazenskih zadevah, civilnih zadevah, zapuščinskih in nepravdnih zadevah, vodenju zemljiške knjige, izvršilnih zadevah ter drugih zadevah pravne pomoči. V zadevah zemljiške knjige in denarnih izvršb vodi postopek ter odloča sodni referent.

2.2 ORGANIZIRANOST

Ključni dejavniki, ki vplivajo na organiziranost, so okolje, tehnologija in informacijski sistem. Zadeve sodne uprave vodi in opravlja predsednik (pri nas predsednica) okrajnega sodišča. Zadeve sodne uprave obsegajo zlasti notranjo organizacijo sodišč, obveščanje javnosti, organizacijo poslovanja sodišč, skrb, da se delo na sodišču opravlja pravilno in pravočasno, statistično evidenčno službo itd. Sodišče ima notranje organizacijske enote, in sicer sodne oddelke, sodne pisarne, sodne službe in javno knjigo. Sodišče ima oddelke po področjih, in sicer pravdni oddelek, kazenski oddelek, zapuščinsko-nepravdni oddelek, izvršilni oddelek, oddelek za prekrške.

Sodne pisarne so pisarne, kjer se opravlja pisarniško delo. Glede na obseg dela se sodne pisarne delijo še na manjše organizacijske enote in sicer na urad predsednika, oddelčne pisarne, pisarno zemljiške knjige, sprejem in odpravo pisanj, arhiv, strojepisnico, ekonomat in drugo.

Okrajno sodišče ima zemljiško knjigo, ki je javna knjiga, in se vodi po posebnih predpisih. Zemljiško knjigo vodi vodja zemljiške knjige pod nadzorom predstojnika sodišča oziroma predsednice sodišča. Zemljiška knjiga je pravna evidenca nepremičnin.

Sodno osebje opravlja delo, določeno z zakoni, sodnim redom in drugimi predpisi.

2.3 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami (1. odst. I. člena Zakona o zemljiški knjigi-1, ZZK-1).

V zemljiško knjigo se vpisujejo vse stvarne pravice na nepremičninah in sicer lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica (osebna in stvarna služnost, pravica stvarnega bremena) in stavbna pravica, ter tudi obligacijske pravice, in sicer pravica prepovedi odtujitve in obremenitve, zakupna in najemna pravica, predkupna oz. odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla, posebna pravica uporabe javnega dobra,

druga pravica, za katero določa zakon, da se vpiše v zemljiško knjigo, in druga pravna dejstva ter razne zaznambe. Vpisi v zemljiško knjigo se delijo na glavne vpise (pravice in pravna dejstva) in pomožne vpise (plomba in poočitbe). Pravica se v zemljiško knjigo vpiše, če obstaja pravni temelj za pridobitev te pravice. Pravni temelj je pravno dejstvo oziroma skupek pravnih dejstev. Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in listin. Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo.

Zemljiškoknjižno sodišče vodi zemljiško knjigo s tem namenom, da odloča o vpisih, opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin. Temeljna načela po Zakonu o zemljiški knjigi (v nadaljevanju ZZK-1) so vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi, ki učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti, če ta zakon ne določa drugače.

Zemljiška knjiga se je do leta 2000 vodila ročno v ročnih knjigah. Vsaka katastrska občina je imela po vložnih številkah svojo knjigo, kjer so bili zapisani vsi podatki o nepremičnini.⁷ V to knjigo se je vpisovalo ročno, in sicer z nalivnikom, zato so zaposlovali delavce, ki so poleg strokovnosti obvladali tudi lepopisje. Leta 2000 in sicer 1. januarja je nastala elektronska zemljiška knjiga, zato so se morali vsi podatki iz ročne knjige prenesti v računalniško obliko. V računalniško obliko je bila prenesena celo glavna knjiga.⁸ Iz vsake knjige so se morali prenesti vsi zapise, za vsako vložno številko posebej. Po vložnih številkah ter parcelah je bila že narejena migracija po podatkih geodetske uprave, zato so se morali samo uskladiti podatki glede lastnikov ter vpisati vsi ostali podatki po listih. To so predvsem obremenitve, ki so bile na C listu (glavna knjiga je vsebovala tri liste, in sicer list A, kjer so se vpisovale parcele in vse, kar se je z njimi dogajalo — ali so se odpisale, pripisale, izbrisale itd.; na listu B so se vpisovali vsi podatki o lastniku nepremičnine; C list pa je bremenski list, kjer so se vpisovale služnosti, razne zaznambe ter vknjižbe hipoteke in zemljiški dolg). Lansko leto in sicer od 1. maja 2011 pa je postala zemljiška knjiga popolnoma v elektronski obliki. Spremenjen je bil namreč Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1).⁹ Na podlagi 125. a člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi – ZZK-1C (Uradni list RS, št. 25/11 z dne 4. 4. 2011) mora biti zemljiškoknjižni predlog vložen elektronsko; vložiti pa ga mora v imenu predlagatelja notar kot pooblaščenec predlagatelja. Zemljiškoknjižni predlog, razen predloga za vpis zaznambe vrstnega reda in predloga za predznambo ali vknjižbo v zaznamovanem vrstnem redu, lahko vložijo tudi vsaka pravna ali fizična oseba v svojem imenu, če ima digitalno potrdilo s svojim varnim elektronskim podpisom in varni elektronski predal ter je vključena v informacijski sistem za varno elektronsko vročanje v skladu s predpisi, ki urejajo elektronsko poslovanje v civilnih sodnih postopkih. Predlagatelj mora notarju predložiti oziroma izročiti vse listine, ki so podlaga za zahtevani vpis. Ne glede na 1. odst. 125. a

⁷ Priloga 1: Fotokopija Iz glavne knjige

⁸ Priloga 2: Fotokopija iz elektronske glavne knjige

⁹ Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi – ZZK-1C (Uradni list RS, št. 25/11 z dne 4. 4. 2011)

člena ZZK-1C pa lahko predlagatelj na podlagi 11. odst. cit. zakona vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice (samo za to stvarno pravico) v svojo korist tudi na zapisnik pri sodišču tako, da se med uradnimi urami osebno zgleda pri zemljiškooknjižnem sodišču na območju katerega so nepremičnine, ki so predmet predloga. Zemljiškooknjižnemu sodišču izroči vse listine, ki so podlaga za zahtevani vpis iz 1. odst. 142. člena ZZK-1C, hkrati mora plačati tudi sodno takso za predlog. Vsi zapisi zemljiškooknjižnega sodišča se sedaj vročajo elektronsko, skratka vse poteka elektronsko. Včasih so bili spisi za vsak zemljiškooknjižni predlog posebej, sedaj tega ni več. In še ena bistvena novost pri tem zakonu je, da se vse listine, ki so bile podlaga za vpis v zemljiško knjigo, po pravnomočni odločitvi o zemljiškooknjižnem predlogu vračajo predlagatelju. Listine mora vrniti tako notar, ki jih je prejel v hrambo, kakor tudi zemljiškooknjižno sodišče. Vsi postopki, ki so se začeli pred 1. majem 2011 imajo zbirko listin. Na podlagi 193. člena ZZK-1C se po izvedbi vpisa v zbirko listin vloži sklep o dovolitvi vpisa in listine, ki so bile podlaga za dovolitev vpisa. Zbirka listin pa mora biti vodena tako, da je mogoče vsako listino poiskati po opravljeni številki zemljiškooknjižnega postopka, v katerem je bilo pravnomočno odločeno o dovolitvi tega vpisa (npr. Dn 100/2010). Po 1. maju 2011 pa se vodi zbirka listin kot informatizirana zbirka listin, v kateri se hranijo listine v zvezi z zemljiškooknjižnimi postopki, ki so se začeli po 1. maju 2011 — to so elektronski izvorniki sklepov, s katerimi je bil vpis pravnomočno dovoljen, in v elektronsko obliko pretvorjene listine, ki so bile podlaga za dovolitev vpisa. V elektronsko obliko pretvorjena listina, ki je bila podlaga za dovolitev vpisa, ima enako dokazno moč kot izvorna listina (194. člen cit. zakona). 198. člen Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi – ZZK-1C (Uradni list RS, št. 25/11 z dne 4.4. 2011) pa določa, da mora biti vsakomur preko portala e-ZK omogočen brezplačen dostop in računalniški izpis teh podatkov iz informatizirane glavne knjige.¹⁰

¹⁰ <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>

3 ZASTAVNA PRAVICA NA NEPREMIČNINAH (HIPOTEKA)

Hipoteka je zastavna pravica na nepremičninah. Nastane lahko na podlagi pravnega posla (pogodbena hipoteka), na podlagi sodne odločbe (prisilna hipoteka) in na podlagi zakona (sodna hipoteka). Vsak lastnik nepremičnine¹¹ lahko predlaga ustanovitev hipoteke na svojem deležu oziroma solastniškem deležu, v kolikor pa nastane hipoteka na celotni nepremičnini v primeru solastnine, je potrebno soglasje vseh solastnikov (138. in 139. člena SPZ).¹²

3.1 NAČELA HIPOTEKARNEGA PRAVA¹³

Načelo akcesornosti (postranskosti)

To načelo predpisuje, da je pri hipoteki glavna pravica zavarovana terjatev, hipoteka pa je njej podrejena, ker ne more sama obstajati. Hipoteka vedno sledi zavarovani terjatvi, zato je upnik zavarovane terjatve nujno hkrati tudi imetnik hipoteke. Načelo akcesornosti hipoteke torej pomeni njeno odvisnost od zavarovane terjatve. To načelo ne zahteva, da je dolžnik zavarovane terjatve ista oseba kot zastavitelj. Hipoteka se lahko ustanovi zaradi zavarovanja lastnega ali tujega dolga. To načelo se nanaša na osnovno funkcijo hipoteke, ki je zavarovanje terjatev. Hipoteka ima smisel le, če obstaja terjatev, ki je z njo zavarovana. Načelo akcesornosti varuje zastavitelja, lastnika obremenjene nepremičnine. Z načelom akcesornosti je povezana vrsta pravil glede nastanka, obstoja, prenosa in prenehanja hipoteke. Hipotekarno pravo pozna tudi nekatere izjeme. Zastavna pravica oziroma hipoteka (poudariti moram, da bom v diplomskem delu uporabljala oba izraza — hipoteka in zastavna pravica). Tudi razni avtorji oziroma pisci zakonov različno uporabljajo besedi hipoteka in zastavna pravica, npr. v Zakonu o zemljiški knjigi – ZZK-1 ni nikjer navedena zastavna pravica, ampak se govori samo o hipoteki, v Stvarnopravnem zakoniku – SPZ pa je govora samo o zastavni pravici). To je pomembno za maksimalno hipoteko. Pri tej se zavaruje razmerje med upnikom in dolžnikom. V zemljiško knjigo se vpišejo le podatki o hipotekarnem upniku, najvišji znesek maksimalne hipoteke in dejstvo, da gre za maksimalno hipoteko. Pri tej hipoteki ni potrebno opredeljevati posameznih terjatev. Pri navadni hipoteki (klasični) pa je potrebno v zemljiško knjigo vpisati vse podatke; višino in zapadlost zavarovane terjatve, višino obresti in morebitne valorizacijske klavzule. Po načelu akcesornosti ni mogoče ustanoviti hipoteke za znesek, višji od zavarovane terjatve, lahko pa se pripadnost hipoteke spremeni hkrati s spremembo pripadnosti zavarovane

¹¹ Domneva se po Stvarnopravnem zakoniku, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo stvarno in krajevno pristojnega sodišča.

¹² Stvarnopravni zakonik (SPZ; Uradni list RS, št. 87/2002)

¹³ Dr. Tratnik in dr., Zavarovanje plačil, Maribor 2000, str. 92—97

terjatve. To je odstop (cesije) zavarovane terjatve ali subrogacije.¹⁴V obeh primerih se lahko zavarovana terjatev prenese na novega upnika skupaj s hipoteko.

Načelo absolutnosti

Načelo absolutnosti hipoteke pomeni, da če zastavitelj obremenjeno nepremičnino odtuji, hipoteka kljub spremembi lastništva ostane na nepremičnini. Novi lastnik mora spoštovati pravice hipotekarnega upnika, kot da bi nepremičnino zastavil sam. Načelo absolutnosti velja tako za pogodbeno hipoteko kot tudi za prisilno hipoteko, ki je bila pridobljena na podlagi zaznambe sklepa o izvršbi.¹⁵

Načelo specialnosti

To načelo zahteva natančno opredelitev obremenjene nepremičnine in zavarovane terjatve. S tem se varujejo interesi zastavitelja in tudi hipotekarnega upnika. Potencialnemu hipotekarnemu upniku omogoča, da na podlagi vpogleda v zemljiško knjigo ugotovi obseg in vrednost nepremičnine, ki mu jo dolжник ponuja v zavarovanje. Načelo specialnosti praktično gledano pomeni, da se hipoteka na nepremičninah lahko ustanovi le na določeni nepremičnini. Nepremičnina, ki je predmet hipoteke, je lahko določena zemljiška parcela, posamezni del v etažni lastnini ali stavbna pravica. Hipoteke na nepremičninah ni mogoče ustanoviti na zgradbi brez zemljišča, delu stavbe, kakor tudi ne na delu zemljiške parcele. Hipoteka pa se lahko ustanovi na solastniškem deležu nepremičnine. Hipoteka lahko ima za predmet le eno ali več določenih nepremičnin, odvisno od višine terjatve in od hipotekarnega upnika kako se odloči. Ob ustanovitvi hipoteke mora biti vsaka posamezna nepremičnina določena z identifikacijskimi oznakami, s katerimi se vpisuje v zemljiško knjigo.

Načelo javnosti

Načelo javnosti pomeni, da se hipoteka, ki nastane, prenese ali preneha samo z vpisom v zemljiško knjigo. Vsakdo ima pravico vpogleda v zemljiško knjigo, sedanji novi sistem eZK pa omogoča vpogled tudi od doma. Uporabnik lahko sam vpogleda in tudi izpiše zemljiškoknjžni izpisek, vendar le pod pogojem, če ve točno identifikacijsko oznako nepremičnine in seveda točno katastrsko občino.

Načelo vrstnega reda

Nepremičnina, in sicer ista, je lahko obremenjena z več hipotekami. Šele ko je prvi upnik poplačan v celoti, se poplača naslednji upnik in tako po vrsti. V kolikor je upnik sporazumno poplačan, se naslednji upniki pomaknejo za eno mesto navzgor.¹⁶

¹⁴ Subrogacija je zamenjava ali predmeta obveznosti ali zamenjava stranke, ki izpolnitev sprejme ali izpolni. Subrogacija je lahko pogodbeno ali zakonska (274—275. člena Obligacijskega zakonika — OZ)

¹⁵ 2. odst. 170. člena ZIZ izrecno določa, da učinkuje tudi proti tistemu, ki je pozneje pridobil lastninsko pravico na nepremičnini.

¹⁶ 147. člen Stvarnopravnega zakonika

Načelo nedeljivosti hipotekarnega jamstva

Hipoteka je namenjena zavarovanju terjatve do njenega dokončnega poplačila. V kolikor je terjatev plačana delno, se hipoteka ne zmanjša, zastavitelj pa ne more zahtevati od upnika, da privoli v delni izbris hipoteke. V primeru delitve nepremičnine¹⁷, je vsak od delov nepremičnine obremenjen s hipoteko v celoti.

3.2 NASTANEK HIPOTEKE NA PODLAGI PRAVNEGA POSLA

Pri najetju kredita pri banki pride do ustanovitve hipoteke. Hipotekarni upnik (banka) dodeli hipotekarnemu dolžniku (stranki) določen znesek kredita, katerega v primeru, da pride do neplačila terjatve, zavaruje z vpisom v zemljiško knjigo (vknjižba hipoteke). Za ustanovitev hipoteke se zahteva zastavna pogodba (zavezovalni posel), zemljiškooknjižno dovolilo (razpolagalni posel), vpis v zemljiško knjigo (pridobitni način) in razpolagalna sposobnost (pravica razpolaganja) zastavitelja oziroma da je lastnik nepremičnine.

Hipoteka se ustanovi na podlagi zastavne pogodbe, in sicer največkrat v obliki posojilne pogodbe. Po Zakonu o obligacijskih razmerjih je kreditna pogodba opredeljena kot pogodba, s katero se banka zaveže posoditi kreditjemalcu določen znesek denarnih sredstev za določen čas, le-ta pa se zaveže plačati banki dogovorjene obresti in dobljeni znesek denarja vrniti v času in na način, ki sta določena v pogodbi. Zastavna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki. Če se bo potrošniški kredit zavaroval s hipoteko ali z zemljiškim dolgom, se za kreditno pogodbo zahteva oblika notarskega zapisa.

Zemljiškooknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je eno od predpostavk za ustanovitev hipoteke. Zemljiškooknjižno dovolilo je izrecna nepogojna izjava zastavitelja, to je lastnika nepremičnine, da dovoljuje vpis pridobitve hipoteke v zemljiško knjigo. Zastaviteljev podpis mora biti overjen. Zemljiškooknjižno dovolilo mora vsebovati vse podatke, in sicer podatke o hipotekarnem upniku, zastavitelju, dolžniku, če ta ni ista oseba kot zastavitelj, podatke o nepremičnini (identifikacijska oznaka), podatke o zavarovani terjatvi in pravnem temelju za ustanovitev hipoteke. Hipoteko lahko ustanovi samo lastnik nepremičnine, oziroma posameznega dela, ali imetnik stavbne pravice.¹⁸

V primeru neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti se hipotekarni upnik lahko poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavnega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Zastavljena nepremičnina je lahko v lasti zastavitelja ali tretje osebe (realni dolžnik). Pogodba med upnikom in dolžnikom mora biti sklenjena v obliki notarskega zapisa.¹⁹ Notarska listina mora vsebovati označbo hipotekarnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve ter zastavitelja, če ta hkrati ni dolžnik zavarovane terjatve,

¹⁷ Npr. lastninska pravica na nepremičnini se preoblikuje v etažno lastnino.

¹⁸ Glej prilogo 3

¹⁹ Po uveljavitvi novega zakona o zemljiški knjigi morajo biti vse hipoteke sklenjene v obliki notarskega zapisa, pred tem je banka lahko sama sklenila pogodbo z dolžnikom in tudi sama predlagala vpis v zemljiško knjigo.

pravni temelj, zemljiškoknjžno označbo nepremičnine, na kateri se ustanavlja hipoteka in višino ter zapadlost zavarovane terjatve. Obenem se zaznamuje tudi neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

Ko je opravljen vpis v zemljiško knjigo, se o tem obvesti notarja, hipotekarnega upnika, hipotekarnega zastavitelja ter morebitnega dolžnika, v kolikor ni ta zastavitelj.

3.3 NASTANEK HIPOTEKE NA PODLAGI SODNE ODLOČBE

Hipoteka, ki nastane na podlagi sodne odločbe, bi se lahko imenovala tudi prisilna hipoteka, saj dolžnik ne želi, da se vknjiži to »breme«²⁰ na njegove nepremičnine, vendar dolžnik to želi storiti, ker je prišlo do zamude plačila terjatve. Nastane lahko v postopku izvršbe ali v postopku zavarovanja. Pri postopku izvršbe hipoteka obstaja, dokler traja izvršba, pri postopku zavarovanja pa obstaja hipoteka, dokler obstaja zavarovana terjatev. Obe hipoteki se razlikujeta tudi po vrsti vpisa. V izvršilnem postopku se hipoteka pridobi z zaznambo izvršbe; hipoteka, ki nastane na podlagi zavarovanja, pa se pridobi z vknjižbo. Prisilna hipoteka lahko nastane tudi na podlagičasne odredbe.

3.3.1 NASTANEK HIPOTEKE V POSTOPKU IZVRŠBE

Upnik v izvršilnem postopku predlaga zaznambo sklepa o izvršbi na nepremičninah dolžnika. Izvršilno sodišče nato izda sklep o izvršbi, v katerem naloži zemljiškoknjžnemu sodišču, da zaznamuje sklep o izvršbi, hkrati pa tudi vpiše hipoteko v višini zneska, ki je naveden v sklepu.²¹ Ni potrebno, da je sklep pravnomočen. Izjema velja le za sklep o izvršbi na podlagi verodostojne listine. Sklep o izvršbi se vroči zemljiškoknjžnemu sodišču, šele ko postane pravnomočen. Zemljiška knjiga hkrati z dovolitvijo zaznambe izvršbe dovoli tudi vknjižbo hipoteke, ki učinkuje od trenutka, ko učinkuje zaznamba izvršbe, razen v primeru, če je upnik hipoteko pridobil že prej. V tem primeru zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, ko učinkuje vknjižba hipoteke, zemljiškoknjžno sodišče pa opravi samo zaznambo sklepa o izvršbi. V kolikor je bila predznamenovana hipoteka v korist upnika, hipoteka in izvršba učinkujeta že od trenutka, od katerega učinkuje predznamenba. Ko zemljiškoknjžno sodišče izvede vpis v zemljiško knjigo, o tem obvesti izvršilno sodišče (izvršilni oddelek), upnika ter dolžnika.

3.3.2 NASTANEK HIPOTEKE V POSTOPKU ZAVAROVANJA

V kolikor ima upnik že izvršilni naslov za poplačilo denarne terjatve, lahko zahteva zavarovanje svoje terjatve z zastavno pavico na dolžnikovi nepremičnini. Zastavna pravica se pridobi z vknjižbo. Zemljiškoknjžno sodišče opravi vknjižbo po uradni dolžnosti na podlagi pravnomočnega sklepa o zavarovanju. Če ima upnik svojo terjatev že zavarovano

²⁰ Breme se nanaša na bremenski list C — list, kjer se vknjižijo vsa bremena v zvezi z nepremičnino, to zmanjšuje vrednost nepremičnine (o C listu se je lahko govorilo do 1. maja 2011).

²¹ Glej prilogo 4.

s pogodbeno hipoteko, ki je nastala, še preden je terjatev postala izvršljiva, sodišče na upnikov predlog dovoli, da se v zemljiški knjigi zaznamuje izvršljivost zavarovane terjatve. Vknjižena hipoteka in zaznamba izvršljivosti učinkujeta tudi proti kasnejšim pridobiteljem nepremičnine.²²

3.3.3 NASTANEK HIPOTEKE NA PODLAGI PREDHODNE ODREDBE

Hipoteka, ki je pridobljena na podlagi predhodne odredbe velja za predznambo hipoteke. Pogoj za izdajo predhodne odredbe je, da upnik izkaže kot verjetno nevarnost, da bo uveljavitev terjatve proti dolžniku onemogočena oziroma znatno otežena. Velja za eno izmed vrst, s katero se zavaruje bodoča izterjava denarne terjatve, dokazana z listino, na podlagi katere še ni mogoče zahtevati prisilne izvršbe.

3.4 NASTANEK HIPOTEKE NA PODLAGI ZAKONA

Hipoteka, ki nastane na podlagi zakona, je zakonita hipoteka. Nastane samodejno, brez vpisa v zemljiško knjigo, v trenutku, ko so izpolnjeni vsi pogoji, ki jih za njen nastanek določa zakon. Ta hipoteka se lahko vpiše v zemljiško knjigo, ker z vpisom pridobi publicitetni učinek. Potrebna je ustrezna zemljiškoknjžna listina, kar bo praviloma deklaratorna (ugotovitvena) sodna odločba. V našem pravu je zakonita hipoteka redka. Določa jo 3. odst. 71. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ) in 2. odst. 147. člena Zakona o dedovanju (ZD). Primer po SPZ in po ZD: delitev nepremičnine — nekdo prevzame celotno nepremičnino, ostalim solastnikom pa mora izplačati določen delež. Solastniki si svojo terjatev zavarujejo z zakonito hipoteko na nepremičnini. Hipoteka v tem primeru nastane v trenutku pravnomočne odločbe (sklepa) nepravdnega sodišča o delitvi. Hipoteka se lahko vpiše v zemljiško knjigo šele na podlagi pravnomočnega sklepa o delitvi nepremičnine. V sklepu mora biti točno navedena višina zavarovane terjatve, ki jo mora lastnik nepremičnine izplačati upravičencu, to je hipotekarnemu upniku. Isto velja po Zakonu o dedovanju. Dedič, ki prevzame neko nepremičnino, mora drugim dedičem izplačati delež v denarju. Le-ti ustanovijo zakonito hipoteko, s katero zavarujejo svoje denarne terjatve. Vpis v zemljiško knjigo je mogoč samo na podlagi pravnomočnega sklepa o dedovanju, kjer mora biti točno navedena višina zavarovane terjatve, opredelitev nepremičnine in osebni podatki hipotekarnega upnika oziroma upravičenca zakonite hipoteke.

Po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1) poznamo tudi zakonito hipoteko, in sicer v korist države. Ta ima za zavarovanje svojih terjatev iz naslova vseh stroškov, nastalih v inšpekcijskem postopku pri nedovoljenih gradnjah, zakonito hipoteko na vseh nepremičninah zavezanca. Podlaga za vpis v zemljiško knjigo je pravnomočna oziroma dokončna odločba pristojnega organa, ki je podlaga za terjatev, ki se s to hipoteko zavaruje.

²² Glej prilogo 5.

3.5 VPIS HIPOTEKE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Hipoteka se vpiše v zemljiško knjigo z vknjižbo, ki po 5. členu Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1) učinkuje že od trenutka, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme predlog za vknjižbo, oziroma listino, na podlagi katere se vpis opravi po uradni dolžnosti (sklep o izvršbi). Vknjižba se v skladu s 1. odst. 40. člena ZZK-1 dovoli na podlagi notarskega zapisa iz 142. člena SPZ o ustanovitvi neposredne izvršljive hipoteke ali zasebne listine. Tako ena kot druga listina morata temeljiti na veljavnem pravnem temelju in morata vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo. Zemljiškoknjižno dovolilo izda lastnik nepremičnine (zastavitelj in lahko hkrati tudi dolžnik). Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki je del zasebne listine, mora biti overjen. V kolikor je zemljiškoknjižno dovolilo del listine, ki je sestavljeno v obliki notarskega zapisa, overitev podpisa ni potrebna, ker strožja oblika (notarski zapis) konzumira milejšo (overitev podpisa).²³

Zemljiškoknjižno sodišče opravi vknjižbo hipoteke na podlagi zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo hipoteke. Vknjižbo lahko predlaga vsak, ki ima pravni interes.²⁴ Tudi porok lahko vloži predlog za vknjižbo, v kolikor tega ne stori hipotekarni upnik. Predlog za vknjižbo se vloži pri zemljiškoknjižnem sodišču, na čigar območju leži nepremičnina, ki naj bi se obremenila.²⁵

Zastavitelj mora biti v trenutku vložitve zemljiškoknjižnega predloga že vpisan v zemljiško knjigo kot lastnik nepremičnine. Predlog pa se lahko vloži tudi takrat, če zastavitelj še ni vpisan v zemljiško knjigo, vendar le v primeru, če je pri zemljiškoknjižnem sodišču že vložen predlog za vknjižbo lastninske pravice ali predznanba za pridobitev lastninske pravice v njegovo korist. Oba vpisa se lahko predlagata z istim zemljiškoknjižnem predlogom (to je veljajo do 1. maja 2011); po 1. maju 2011 pa se na podlagi ZZK-1 lahko predlaga samo z enim predlogom. To pomeni, da morata biti vložena dva predloga — ko je prvi rešen, je na vrsti drugi. V kolikor pa zemljiškoknjižno sodišče ne bo dovolilo vknjižbe lastninske pravice ali predznanbo za pridobitev lastninske pravice, bo moralo zavreči tudi predlog za vknjižbo hipoteke. S hipoteko tudi ni potrebno obremeniti vseh parcel zastavitelja (po noveli zakona ZZK-1C, in sicer od 1. maja 2011, ni več vložkov, zato se obremenjujejo samo parcele).

²³ 2. odst. 41. člena ZZK—1

²⁴ 1. odst. 128. člena ZZK—1

²⁵ To je veljalo do 1. maja 2011; po 1. maju 2011 glede na novi ZZK-1 v zvezi z novelo ZZK-1C in na novo eZK (elektronsko zemljiško knjigo) pa mora biti zemljiškoknjižni predlog vložen elektronsko in ga mora v imenu predlagatelja vložiti notar kot pooblaščenec predlagatelja. Sistem eZK dodeljuje zadeve iz 1. odst. 127. člena ZZK-1C v odločanje zemljiškoknjižnim sodniškim pomočnikom pri vseh zemljiškoknjižnih sodiščih po vrstnem redu prejema zadev ne glede na to na katerem območju zemljiškoknjižnega sodišča leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša, in ob upoštevanju števila nerešenih zadev posameznega zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika. Za odločanje v posebnih zemljiškoknjižnih postopkih nastavitve ali dopolnitve zemljiške knjige je pristojno zemljiškoknjižno sodišče, na območju katerega ležijo nepremičnine, ki so predmet nastavitve ali dopolnitve zemljiške knjige.

Pravni posel o ustanovitvi hipoteke mora biti sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, po katerim zastavitelj soglaša, da se terjatev zavaruje z vknjižbo na zastaviteljevo nepremičnino in da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine. Neposredna izvršljivost notarskega zapisa se zaznamuje v zemljiški knjigi in učinkuje tudi proti vsakemu kasnejšemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljeni nepremičnini. Ta zaznamba opozarja tretjo osebo na obstoj neposredno izvršljivega zapisa, ki bo učinkovala tudi zoper vsakega kasnejšega pridobitelja lastninske pravice na zastavljeni nepremičnini. Vknjižbo hipoteke in zaznambo izvršljivosti mora predlagati notar takoj po sklenitvi posla.

Hipotekarni dolžnik, lastnik nepremičnine, ki meni, da bo potreboval v prihodnosti denar oziroma hipotekarni kredit, lahko svojemu bodočemu hipotekarnemu upniku zagotovi ugoden vrstni red z zaznambo vrstnega reda za pridobitev hipoteke.²⁶ Zaznamba velja eno leto od izdaje sklepa o dovolitvi zaznambe. V tem roku je potrebno vložiti predlog za vknjižbo hipoteke v zaznamovanem vrstnem redu. Zaznamba vrstnega reda ni ovira za nadaljnje vpise, vendar se v primeru pravočasne vknjižbe pridobitve hipoteke v zaznamovanem vrstnem redu spremenijo njihovi učinki. Zaznamba vrstnega reda za pridobitev hipoteke se dovoli na podlagi overjenega predloga lastnika nepremičnine. V predlogu mora biti naveden najvišji znesek terjatve, ki bo zavarovan s hipoteko. Notar, ki kot pooblaščenec predlagatelja vlaga elektronski predlog (to velja za postopke, ki so se začeli po 1. 5. 2011) za vpis zaznambe vrstnega reda, mora elektronskemu predlogu priložiti elektronsko kopijo izvirnika pisnega odpravka in izvirnik pisnega predloga hraniti po pravilih o hrambi listin, ki so podlaga za zemljiškoknjizni vpis. Z zaznambo se vpiše v zemljiško knjigo tudi nadhipoteka.

Bodoči hipotekarni upnik lahko s predzaznambo²⁷ zavaruje vrstni red pridobitve hipoteke, če še nima vseh dokumentov za ustanovitev oziroma vknjižbo hipoteke. Predzaznamba se lahko predlaga na podlagi veljavne zastavne pogodbe, ko vknjižba ni mogoča zato, ker zastavitelj — lastnik nepremičnine — še ni podpisal zemljiškoknjiznega dovolila oziroma ga je že podpisal, a njegov podpis še ni overjen. V kolikor je podlaga sodna odločba, se predzaznamba vpiše samo, če je bila odločba že izdana, vendar še ni pravnomočna.

Predzaznamba se dovoli na podlagi naslednjih listin:

1. odločbe, ki še ni postala pravnomočna oziroma dokončna.
2. zasebne listine oziroma notarskega zapisa o pravnem poslu, ki ne vsebuje zemljiškoknjiznega dovolila.
3. listine, na kateri podpis ni overjen.
4. listine, če ni predložen tisti odpravek notarskega zapisa, ki je sestavljen za vpis v zemljiško knjigo, temveč kateri od drugih odpravkov tega zapisa.

²⁶ Zaznamba je glavni vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katere zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo (63. člen ZZK-1).

²⁷ Predzaznamba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, in ki učinkuje pod pogojem, da se predzaznamba opraviči (48. člen ZZK-1).

Predznanba se lahko predlaga oziroma se dovoli tudi na podlagi drugih odločb sodišča oziroma drugega državnega organa, če zakon določa, da so podlaga za predznanbo pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

Roki za opravičitev predznanbe so različni. V kolikor je bila predlagana predznanba na podlagi odločbe, je treba predlagati vknjižbo te pravice v vrstnem redu predznanovane pravice v dveh mesecih. Če pa je bila predznanba dovoljena na podlagi zasebne listine oziroma notarskega zapisa, mora oseba, v korist katere je bila dovoljena predznanba, predlagati vknjižbo te pravice v vrstnem redu predznanovane pravice v enem mesecu od vpisa predznanovane pravice v zemljiško knjigo.

Skupna hipoteka se ustanovi za zavarovanje iste terjatve na več nepremičninah. Lastnik nepremičnine lahko zastavi več nepremičnin. Skupna hipoteka se vpiše pri vseh osnovnih pravnih položajih vsake nepremičnine. Ena nepremičnina se določi kot glavna nepremičnina (17. člena ZZK-1, to velja za vknjižbe po 1. 5. 2011). Pred tem sprejetjem novega ZZK-1 in hkrati tudi nove elektronske zemljiške knjige pa se je skupna hipoteka vknjiževala tako, da je zemljiškooknjižno sodišče vpisalo oziroma določilo glavno nepremičnino, kjer je opravilo vknjižbo hipoteko, na ostalih nepremičninah pa je zaznamovalo skupno hipoteko (npr. vknjiži se hipoteka za znesek 10.000,00 eurov. Zaznamuje se skupna hipoteka s parc. št. 123 k. o. Bočna).

Maksimalna hipoteka se lahko ustanovi tudi tako, da se določi najvišji znesek, do katerega za zavarovane terjatve jamči nepremičnina. Z maksimalno hipoteko se lahko zavaruje posamezna terjatev ali terjatve, ki izvirajo iz določenega pravnega razmerja, katerih višina v trenutku ustanovitve hipoteke ni določena. Z maksimalno hipoteko se do najvišjega zneska zavarovane tudi vse obresti in stroški zavarovanih terjatev. V primeru odstopa terjatve, zavarovane z maksimalno hipoteko, je prenos hipoteke zaključen (146. člen SPZ). Maksimalna hipoteka se vknjiži v zemljiško knjigo tako, da se označi pri nepremičnini, da gre za maksimalno hipoteko in vpiše podatek o najvišjem znesku, do katerega za zavarovanje jamči nepremičnina.

Hipotekarni upnik lahko svojo hipoteko spremeni v enega ali več zemljiških dolgov. To velja tako za fiksno kot za skupno in maksimalno hipoteko.

4 ZEMLJIŠKI DOLG

Na področju nepremičninskih zavarovanj denarne terjatve je Stvarnopravni zakonik (SPZ) prinesel eno največjih novosti v naše stvarno pravo, to je zemljiški dolg. Zakonodajalec je zemljiški dolg uredil od 192. do 200. člena Stvarnopravnega zakonika, ki je začel veljati 1. januarja 2003. Zemljiškega dolga pri nas zakonodaja do leta 2003 ni poznala, poznala pa ga je zakonodaja v Nemčiji in Švici. Pri pripravi novega Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1) je bilo zaradi tega potrebno prilagoditi kar nekaj določb, ki skupaj s splošno ureditvijo v Stvarnopravnem zakoniku zaokrožajo ta pravni institut, hkrati pa je bilo potrebno pripraviti ustrezní podzakonski akt o zemljiškem pismu (Pravilnik o zemljiškem pismu).

Zemljiški dolg je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Plačilo zemljiškega dolga ne sme biti vezano na pogoj. Za zemljiški dolg se smiselno uporabljajo določbe kot pri hipoteki, v kolikor ni to drugače določeno. Zemljiški dolg se ustanovi na podlagi enostranskega pravnega posla in z vpisom v zemljiško knjigo ter z izstavitvijo zemljiškega pisma.²⁸ Enostranski pravni posel mora biti sestavljen v obliki notarskega zapisa, pri čemer zakon določa obvezno vsebino notarskega zapisa.²⁹ Pri zemljiškem dolgu je treba poudariti, da le-ta nujno terja urejeno in ažurno zemljiško knjigo. Zemljiškega dolga ni mogoče ustanoviti na nevpisanih nepremičninah, kar je pri hipoteki v našem pravu to mogoče. Zemljiški dolg dobi svojo pravno kvaliteto šele, ko sodišče upravičencu izda zemljiško pismo. Zemljiški dolg se prenaša s prenosom zemljiškega pisma. Določba 1. odst. 194. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ) točno določa, da zemljiški dolg ne nastane z vpisom v zemljiško knjigo, temveč z izstavitvijo zemljiškega pisma. Zemljiškoknjižno sodišče na predlog predlagatelja (lastnika nepremičnine, katerega zastopa pooblaščenec oziroma notar) izda sklep. K predlogu za vknjižbo zemljiškega dolga je treba priložiti odpravek enostranskega pravnega posla v obliki notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo (2. odst. 44. člen ZZK-1). V sklepu mora biti točno opredeljena nepremičnina, točen znesek zemljiškega dolga in datum zapadlosti.

Po pravnomočnosti sklepa zemljiškoknjižno sodišče izda zemljiško pismo na predpisanem obrazcu.³⁰ Zemljiški dolg se vpiše v zemljiško knjigo samo ob njegovi ustanovitvi oziroma spremembi, nato pa se prenaša izven knjižno. Slovenski zakonodajalec se je opredelil samo za pisemski zemljiški dolg. Primerjalne ureditve (predvsem nemška) poznajo tako pisemski kot tudi knjižni zemljiški dolg. Pri knjižnem zemljiškem dolgu se zahteva ob vsakokratnih prenosih vknjižba v zemljiško knjigo. Stvarnopravni zakonik tega ni predvideval, saj se po našem pravu zemljiški dolg prenaša zgolj s prenosom zemljiškega

²⁸ 1. odst. 194. člen SPZ

²⁹ 195. člen SPZ

³⁰ Glej prilogo 6.

pisma. Torej poznamo v našem stvarnem pravu samo pisemski zemljiški dolg in samo knjižno hipoteko.³¹

Zemljiški dolg lahko nastane in obstaja ne glede na terjatev. Stranke se lahko svobodno dogovorijo, da je neka terjatev zavarovana z zemljiškim dolgom. Pri ustanovitvi zemljiškega dolga je potrebno ločevati med oblikami zemljiškega dolga, ki jih pozna Stvarnopravni zakonik. Govorimo o lastniškem zemljiškem dolgu, nelastniškem zemljiškem dolgu in zavarovalnem zemljiškem dolgu.

4.1 LASTNIŠKI ZEMLJIŠKI DOLG

Po Stvarnopravnem zakoniku lahko nastane zemljiški dolg kot lastniški zemljiški dolg, to pomeni, da bo lahko zemljiški dolg ustanovil zgolj lastnik nepremičnine v svojo korist, saj se za prvega imetnika zemljiškega dolga šteje ustanovitelj. Nastane na podlagi enostranskega pravnega posla, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma. Enostranski pravni posel, s katerim se ustanavlja zemljiški dolg, je po svoji naravi razpolagalni oziroma stvarnopravni posel. Gre za izjavo volje lastnika nepremičnine, da obremeni svojo nepremičnino z zemljiškim dolgom. Z načelom kavzalnosti, kot enim temeljnih načel stvarnega prava in SPZ, pa mora takšen razpolagalni pravni posel temeljiti na veljavnem pravnem naslovu oziroma zavezovalnem (obligacijskem) pravnem poslu. Ta zavezovalni pravni posel pa je prav tako enostranski in neobličen. V praksi se prekriva z razpolagalnim pravnim poslom. Enostranski pravni posel mora biti sklenjen v obliki notarskega zapisa, ki mora vsebovati ime ustanovitelja (v tem primeru lastnika nepremičnine), označbo oziroma identifikator obremenjene nepremičnine ter višino in pogoj zapadlosti terjatve, katerega plačilo je mogoče zahtevati na podlagi zemljiškega dolga. Po prejetem zemljiškoknjižnem predlogu vknjiži zemljiškoknjižno sodišče pri obremenjeni nepremičnini zemljiški dolg v obstoječem vrstnem redu in v višini, ki jo določa notarski zapis. Vrstni red je tudi pri zemljiškem dolgu možno varovati z vsemi instrumenti zemljiškoknjižnega prava, ki pridejo v poštev tudi pri hipoteki (zaznamba, predznamba, zaznamba vrstnega reda). V praksi to ne pride pogosto v poštev, ker je ustanovitelj in imetnik zemljiškega dolga hkrati tudi lastnik nepremičnine. Po vknjižbi zemljiškega dolga in po pravnomočnosti sklepa izda zemljiškoknjižno sodišče zemljiško pismo. Ustanovitelj in hkrati lastnik nepremičnine je tako prvi imetnik zemljiškega pisma, ki je ordrski vrednosti papir.³² Objekt ustanovitve zemljiškega dolga je nepremičnina v vseh pojavnih oblikah, tudi kot etažna lastnina. Pri objektih veljajo enaka pravila kot pri hipoteki. Vsak solastnik lahko ustanovi zemljiški dolg na svojem idealnem deležu brez soglasja drugih solastnikov; v kolikor pa se nepremičnine nahajajo v skupni lasti, pa je zemljiški dolg lahko ustanovljen le na celotni nepremičnini, ker ta nepremičnina ni razdeljena na posamezne dele. Zemljiški dolg se lahko ustanovi zgolj na eni nepremičnini

³¹ Za razliko od naše ureditve pa pozna nemška ureditev tako pisemski kot tudi knjižni zemljiški dolg ter pisemsko in knjižno hipoteko.

³² Zemljiško pismo – priloga 6

ali na več skupaj. Analogno pri hipoteki govorimo o navadnem in skupnem (simultanem) zemljiškem dolgu.

4.2 NELASTNIŠKI ZEMLJIŠKI DOLG

Edina možnost ustanovitve nelastniškega zemljiškega dolga po SPZ je konverzija hipoteke v zemljiški dolg.³³ Hipotekarni upnik lahko spremeni v soglasju z lastnikom obremenjene nepremičnine svojo hipoteko v enega ali več zemljiških dolgov, vendar le-ta ne sme presegati obremenitve iz hipoteke. Nelastniški dolg je upravičena ustanoviti samo tista oseba, ki je hkrati tudi hipotekarni upnik na določeni nepremičnini. Lastnik nepremičnine mora dati soglasje za ustanovitev takšnega dolga. Pri tem se postavlja vprašanje, ali gre v primeru ustanovitve zemljiškega dolga za enostranski pravni posel ali gre za dvostranski pravni posel, in sicer med hipotekarnim upnikom, ustanoviteljem zemljiškega dolga in lastnikom nepremičnine. V danem primeru gre za enostranski pravni posel razpolagalne narave. Razloga sta dva. V prvi vrsti je mogoče ugotoviti, da 1. odst. 194. člena SPZ kot podlago za nastanek zemljiškega dolga določa, da nastane na podlagi enostranskega pravnega posla z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma. 195. člen cit. zakona pa govori, da mora biti enostranski pravni posel o ustanovitvi zemljiškega dolga sestavljen v obliki notarskega zapisa. Zakon nikjer ne govori o dvostranskem pravnem poslu. Tudi ni potrebe po posebnem sporazumu o ustanovitvi zemljiškega dolga, saj takšen sporazum že obstaja za hipoteko. Lastnikovo soglasje je razumljiva predpostavka, saj lahko predvsem prometnost in neakcesornost zemljiškega dolga predstavljata veliko večjo nevarnost za lastnika nepremičnine kot hipoteka. Hipoteka lahko konvertira v enega ali več zemljiških dolgov. Bistveno je, da se z ustanovitvijo več zemljiških dolgov ne sme povečati skupna obremenitev, ki je izvirala iz hipoteke. S takšno konverzijo hipoteka ugasne, na njeno mesto in pa istem vrstnem redu pa vstopi eden ali več zemljiških dolgov, vendar ti ne morejo pridobiti boljšega vrstnega reda kot ga je uživala hipoteka.

4.3 ZAVAROVALNI ZEMLJIŠKI DOLG

Zavarovalni zemljiški dolg je posebna oblika zemljiškega dolga, ki se uporablja za zavarovanje določene terjatve. Zavarovalni zemljiški dolg je od same ustanovitve dalje po Stvarnopravnem zakoniku mogoč samo pri konverziji hipoteke v nelastniški zavarovalni zemljiški dolg. Lastnik nepremičnine ustanovi lastniški zemljiški dolg na zalogo, ki nima nobene zavarovalne funkcije. Kasneje lahko ta zemljiški dolg z namenom zavarovanja terjatve prenese na upnika. Prenos se opravi z indosamentom. Zavarovalna funkcija zemljiškega dolga je najbolj običajna funkcija zemljiškega dolga. Zemljiški dolg se prenese

³³ V našem pravu (po Stvarnopravnem zakoniku) poznamo samo konverzijo hipoteke v zemljiški dolg, nemško pravo pa pozna tudi možnost konverzije zemljiškega dolga v hipoteko. Možne konverzije so: hipoteka v nelastniški zemljiški dolg, hipoteka v lastniški zemljiški dolg, nelastniški zemljiški dolg v hipoteko ali lastniški zemljiški dolg v hipoteko. Po SPZ imamo hipoteko samo v knjižni obliki, zemljiški dolg pa samo v pisemski obliki. V nemškem pravu pa sta lahko tako hipoteka kot tudi zemljiški dolg v katerikoli obliki.

na upnika zaradi zavarovanja njegove terjatve proti lastniku z zemljiškim dolgom obremenjene nepremičnine, vendar to ne pomeni, da je bila zaradi tega vzpostavljena kakršnakoli akcesorna povezava med zemljiškim dolgom in zavarovano terjatvijo. Obveznost plačila denarnega zneska, ki izhaja iz zemljiškega dolga, je še vedno samostojna obveznost lastnika obremenjene nepremičnine. Takoj se pojavi velika nevarnost za lastnika z zemljiškim dolgom obremenjene nepremičnine. Upnik lahko s cesijo odstopi naprej terjatev eni osebi, z indosamentom pa kasneje drugi osebi še zemljiški dolg.³⁴ Skupna obveznost dolžnika in lastnika z zemljiškim dolgom obremenjene nepremičnine se je tako že podvojila.³⁵ Za takšne situacije obstaja sicer nekaj rešitev, vendar nobena v celoti ne varuje dolžnika iz zavarovalnega zemljiškega dolga.

Zavarovalni zemljiški dolg se ustanovi s sklenitvijo obligacijske pogodbe in prenosom zemljiškega dolga na upnika. Obligacijska pogodba je fiduciarne narave in omejuje možnosti razpolaganja upnika z zemljiškim dolgom. Koristno pa je, če stranke takšno pogodbo zapišejo. V zemljiško knjigo se takšna pogodba ne vpisuje. Upnik in dolžnik se v pogodbi dogovorita, da lahko upnik zahteva realizacijo zemljiškega dolga v primeru, če terjatev ob zapadlosti ni poravnana. Vzpostavi se pravna vez med terjatvijo in zemljiškim dolgom, ki pa ni stvarnopravne narave. Predmet obligacijskega dogovora je tudi obveznost upnika, da opravi povratni prenos zemljiškega pisma po poravnavi zavarovane terjatve. S plačilom zavarovane terjatve je namreč prenehala zavezovalna podlaga za imetništvo zemljiškega dolga in zato mora zdaj že bivši upnik opraviti povratni prenos na lastnika nepremičnine. Ta obligacijski dogovor je tudi pravna podlaga upnika, da lahko ima zemljiški dolg v rokah. Obligacijska pogodba ima še en dogovor, s katerim se upnik in dolžnik dogovorita, katere terjatve so predmet zavarovanja z zemljiškim dolgom. V praksi banke takšne dogovore pogosto vključujejo kar v splošne pogoje pogodbe.

4.4 PRENOS IN ZASTAVITEV ZEMLJIŠKEGA DOLGA

4.4.1 ZEMLJIŠKO PISMO

Zemljiški dolg se prenaša skupaj z zemljiškim pismom. Zemljiško pismo je stvarnopravni vrednostni papir po odredbi, ki se prenaša z indosamentom.³⁶ Lastnik nepremičnine, ki je na sodišču podal predlog za izdajo zemljiškega pisma, le-tega prenese z indosamentom na prejemnika zavarovanja (upnika), ki se bo ob dospelosti bodisi poplačal ali obdržal zemljiško pismo za zavarovanje nove terjatve. Z zemljiškim pismom je omogočena večja mobilizacija nepremičninskega kapitala, saj se prenaša neknjižno, medtem ko je hipoteka mogoča samo knjižno. V zemljiškem pismu kot stvarnopravnem vrednostnem papirju je inkorporirana stvarna poplačilna pravica (zemljiški dolg), ki je ena izmed modalitet

³⁴ V teoriji je v takšnih primerih govora o t.i. izoliranem prenosu zemljiškega dolga (Tomaž Keresteš, *Novo STVARNO PRAVO*, str. 182).

³⁵ Temu se je mogoče izogniti z uporabo rekta klavzule na zemljiškem pismu.

³⁶ 2. odst. 196. člena SPZ ter 220 čl. Obligacijskega zakonika – OZ)

neakcesornih zemljiških zastav. Nekateri uvrščajo med stvarnopravne vrednostne papirje tudi nekatere blagovne vrednostne papirje, kot so konosament, tovorni list in skladiščnica. Po mnenju dr. Renata Vrenčurja³⁷ blagovni vrednostni papirji niso stvarnopravni vrednostni papirji, ampak obligacijskopravni vrednostni papirji. Pravica iz papirja pri navedenih blagovnih vrednostnih papirjih ni stvarna pravica, temveč obligacijska terjatev na izročitev določene stvari. Temelj imetnikovega zahtevka ni stvarnopravne, ampak obligacijskopravne narave. Osnovna značilnost stvarnopravnih vrednostnih papirjev je v tem, da opisujejo stvarno pravico, da se s prenosom papirja prenaša tudi stvarna pravica ter da se s prenosom papirja prenaša tudi stvarna pravica na stvari, ki je inkorporirana v papirju. Takšni stvarnopravni vrednostni papirji so zlasti hipotekarno pismo (Hypothekenbrief), zemljiško pismo (Grundschuldbrief) in rentno pismo (Rentenschuldbrief).³⁸

Zemljiško pismo ima po izrecni določbi 2.odst. 199.čl. Stvarnopravnega zakonika izvršilni naslov. To je izjemno pomembno, ker je zemljiški dolg s tem v procesnopravnem pogledu izenačen z notarsko hipoteko (142.čl. SPZ), ki se sklepa v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

4.4.2 SESTAVINE ZEMLJIŠKEGA PISMA

Po zakonu (Stvarnopravnem zakoniku) mora zemljiško pismo vsebovati navedbo zemljiškooknjžnega sodišča, ki ga izstavlja, vse podatke, ki se zahtevajo za enostranski pravni posel o ustanovitvi zemljiškega dolga, to je ime ustanovitelja zemljiškega dolga, zemljiškooknjžno označbo obremenjene nepremičnine in višino ter pogoje zapadlosti zneska zemljiškega dolga ter čas izdaje in žig sodišča.³⁹

Podrobnejša vsebina in oblika je opredeljena v Pravilniku o zemljiškem pismu, Uradni list RS, št. 15/2003. Obrazec zemljiškega pisma se tiska na posebnem papirju z vgrajenimi zaščitnimi elementi. Zemljiško pismo se izstavi lastniku obremenjene nepremičnine oziroma hipotekarnemu upniku, ki spreminja hipoteko v zemljiški dolg po pravnomočnosti sklepa o dovolitvi vknjižbe zemljiškega dolga v zemljiško knjigo (3. odst. 5. člena Pravilnika o zemljiškem pismu). Zemljiškooknjžno sodišče mora voditi evidenco o izstavljenih zemljiških pismih. V evidenco se vpišejo zaporedna številka vpisa zemljiškega pisma, datum in opravilna številka sklepa o dovolitvi vknjižbe zemljiškega dolga, ki je podlaga za izstavitev zemljiškega pisma, ter datum izstavitve zemljiškega pisma, datum in opravilna številka sklepa o dovolitvi vknjižbe izbrisa zemljiškega dolga, ki je podlaga za razveljavitev zemljiškega pisma, in datum razveljavitve zemljiškega pisma. Na podlagi 10. člena Pravilnika o zemljiškem pismu se kopija izstavljenega zemljiškega pisma vloži v zbirko listin skupaj z listinami, ki se vložijo v zvezi z dovolitvijo vknjižbe zemljiškega dolga.

³⁷ Dr. Renato Vrenčur, *Moderne oblike zavarovanja plačil*, str. 292—294

³⁸ Zolner, *Wertpapierrecht*, Verlag C. H. Beck, Munchen 1987, str.8—9; Gursky, *Wertpapierrecht*, C. F. Muller Verlag, Heidelberg 1997, str. 11

³⁹ Glej prilogo 6.

4.5 POPLAČILO IZ ZEMLJIŠKEGA DOLGA

Po 199. členu Stvarnopravnega zakonika ima zemljiški dolg izvršilni naslov. Poplačilo iz zemljiškega dolga lahko zahteva vsak upravičeni imetnik zemljiškega pisma. To svojo upravičenost bo imetnik zemljiškega pisma dokazoval s posestjo listine in nepretrgano vrsto indosamentov (1. odst. 225. člena Obligacijskega zakonika). Zakon posebej določa, da poplačila zemljiškega dolga ne more zahtevati lastnik obremenjene nepremičnine, ki bi bil imetnik lastniškega zemljiškega dolga v najboljšem vrstnem redu, ker bi oškodoval vse nadaljnje upnike iz naslova zemljiškega dolga in hipoteke. Tudi ni podan niti pravni interes lastnika nepremičnine, da zahteva realizacijo zemljiškega dolga zoper samega sebe. Za sam način poplačila iz zemljiškega dolga se uporabljajo smiselno določbe o realizaciji hipoteke. Postopek poteka v izvršilnem postopku. Izvršilno sodišče bo dovolilo izvršbo le na podlagi izvršilnega naslova. 2. odst. 199. člena Stvarnopravnega zakonika, ki določa, da ima že samo zemljiško pismo izvršilni naslov. Upnik torej na podlagi upravičenega imetništva zemljiškega dolga predlaga izvršbo. Sama izvršba se vrši enako kot pri realizaciji hipoteke.

Zapadlost v zemljiškem pismu se lahko določi zelo različno. Lahko je določeno, da zemljiški dolg zapade že s samo ustanovitvijo. Zapadlost je lahko določena tudi datumsko oziroma koledarsko (npr. »Ta zemljiški dolg zapade 30. 3. 2014) in tudi na druge načine (npr. »Ta zemljiški dolg zapade v 3 letih od izdaje zemljiškega pisma, vendar ne pred 30.3.2014«, » Ta zemljiški dolg zapade z izdajo zemljiškega pisma«, » Ta zemljiški dolg zapade z odpovedjo/odpoklicem«).

4.6 PRENEHANJE OZIROMA RAZVELJAVITEV ZEMLJIŠKEGA DOLGA

Zemljiški dolg bo prenehal z izbrisom iz zemljiške knjige, kar se lahko opravi samo s predložitvijo zemljiškega pisma (200. člen SPZ). Ko bo lastnik obremenjene nepremičnine poravnal zemljiški dolg, bo moral upravičeni imetnik indosirati zemljiško pismo nazaj na lastnika (dolžnika), ta pa bo lahko izposloval bodisi izbris iz zemljiške knjige ali pa zemljiško pismo uporabil za zavarovanje nove terjatve.

Predlagatelj mora predlogu za izbris zemljiškega dolga predložiti tudi izvornik zemljiškega pisma. S sklepom o dovolitvi vknjižbe izbrisa zemljiškega dolga zemljiškoknjižno sodišče razveljavi zemljiško pismo in po pravnomočnosti sklepa, s katerim dovoli izbris zemljiškega dolga, na zemljiško pismo odtisne pečat z napisom »RAZVELJAVLJENO« in zapiše podatka o opravljeni številki in datumu sklepa o dovolitvi vknjižbe izbrisa zemljiškega dolga. Razveljavljeno zemljiško pismo se vloži v zbirko listin zemljiške knjige skupaj z listinami, ki se vložijo v zvezi z dovolitvijo vknjižbe izbrisa zemljiškega dolga⁴⁰, hkrati pa se v evidenco o izstavljenih zemljiških pismih vpiše datum in opravilna številka o dovolitvi izbrisa zemljiškega dolga, ki je podlaga za razveljavitev zemljiškega pisma in datum razveljavitve zemljiškega pisma.

⁴⁰ 11. člen Pravilnika o zemljiškem pismu

5 RAZLIKA MED HIPOTEKO IN ZEMLJIŠKIM DOLGOM

Med hipoteko in zemljiškim dolgom je kar nekaj razlik:

1. Hipoteka (klasična) je tesno povezana s terjatvijo, medtem ko je zemljiški dolg samostojna stvarna pravica na nepremičnini, ki ni odvisna od obstoja terjatve.

2. Hipoteka je akcesorna, kar pomeni, da je tesno povezana s terjatvijo. Hipoteke ni mogoče ustanoviti pred nastankom terjatve. V primeru prenehanja terjatve, preneha tudi zastavna pravica (hipoteka). Zemljiški dolg je neakcesoren. To pomeni, da ni povezan s terjatvijo, lahko samostojno obstaja (je samostojna stvarna pravica na nepremičninah, ki je neodvisen od obstoja terjatve).

3. Hipoteka je predvidena za enkratno uporabo, zemljiški dolg se lahko večkrat uporabi. Razlika glede teh dveh zavarovanj je predvsem v mobilnosti.

Ko hipotekarni upnik (največkrat je to banka, lahko pa je tudi fizična oseba) ugotovi dolžniku in hkrati tudi zastavitelju nepremičnine določeno terjatev, le-to zavaruje v zemljiški knjigi z vknjižbo hipoteke pri dolžnikovih zastavljenih nepremičninah. Na podlagi predloga in predložene listine o pravnem poslu zemljiškooknjižno sodišče vknjiži hipoteko oziroma zastavno pravico na zastavljenih nepremičninah, hkrati pa dovoli tudi zaznambo izvršljivosti notarskega zapisa. Ta hipoteka velja do poplačila terjatve; po poplačilu terjatve pa dolžnik oziroma zastavitelj na podlagi izbrisne pobotnice predlaga izbris le-te iz zemljiške knjige. V kolikor želi dolžnik pri banki še en denarni znesek, mu banka to ugotovi, vendar se mora hipoteka ponovno vpisati v zemljiško knjigo itd.

Pri zemljiškem dolgu pa je drugače. Zemljiški dolg se lahko uporabi večkrat. Lastnik nepremičnine, ki je ustanovil zemljiški dolg pri svoji nepremičnini za določen znesek, npr. 100.000,00 eurov, in pri sebi poseduje zemljiško pismo za ta dolg, le-tega preda banki, katera mu tudi ponudi »kredit« za ta znesek, in se z dolžnikom tudi dogovori glede vračila s posebno interno pogodbo itd. Ko bo dolžnik do upnika poravnal vse obveznosti, mu bo hipotekarni upnik vrnil zemljiško pismo in s tem pismom lahko gre dolžnik naprej do drugega hipotekarnega upnika in tam spet zastavi svojo nepremičnino itd. Tu ni potrebno nobenega ponovnega vpisa v zemljiško knjigo ali ponovne izstavitve novega zemljiškega pisma, razen če se ustanovi še en zemljiški dolg z drugačnim zneskom ali če zemljiški dolg preneha.

Zastavna pravica preneha, če preneha zavarovana terjatev; zemljiški dolg pa ne preneha, temveč se lahko z njim zavaruje nova terjatev.

4. Hipoteka se lahko ustanovi na nevpisanih nepremičninah, zemljiški dolg pa ne, saj se ta lahko ustanovi samo na vpisanih nepremičninah.

5. Stvarnopravni zakonik pozna hipoteko kot knjižno hipoteko, zemljiški dolg pa zgolj kot pisemski.

6. Pri hipoteki gre za dvostranski pravni posel, pri zemljiškem dolgu za enostranski. V pogodbenem odnosu gre pri hipoteki vedno za dve stranki ali več. V pogodbi nastopa hipotekarni upnik (banka) in dolžnik ter hkrati tudi zastavitelj obremenjene nepremičnine. Lahko pa v pogodbi sodeluje v pogodbi tudi več zastaviteljev oziroma dolžnikov oziroma solastnikov pri solastnini. Pri zemljiškem dolgu pa nastopa samo ena oseba, in sicer lastnik zastavljene nepremičnine.

7. Razlika je tudi časovna in denarna. Zastavitelj nepremičnine oziroma hipotekarni dolžnik bo hitreje prišel do svojega denarnega zneska, če bo ustanovil zemljiški dolg na nepremičnini. Zaradi tega zavarovanja bo moral iti samo enkrat k notarja in tam se bo zapisal notarski zapis za ustanovitev zemljiškega dolga, zemljiškooknjžno sodišče mu bo potem izstavilo zemljiško pismo, razen če ni za to pooblastil notarja. S tem zemljiškim pismom bo lahko pri banki pridobil določen denarni znesek. Banki bo izročil zemljiško pismo, ki ga bo posedovala do poplačila denarne terjatve, potem pa mu ga bo vrnila. S tem zemljiškim pismom lahko zastavitelj nepremičnine svojo nepremičnino ponovno zastavi pri isti banki ali pa gre k drugi banki. Zaradi tega ne nastane več stroškov in tudi časovno je s tem dolžnik oziroma ustanovitelj zemljiškega dolga pridobil, saj mu ni potrebno ponovno hoditi k notarju in na sodišče. Za njega je bil pravni posel že enkrat sklenjen, zato ni več potrebno. Ravno nasprotno pa je pri ustanovitvi hipoteke. Hipoteka se vpiše za vsako terjatev posebej. Zastavitelj nepremičnine mora k notarju, kjer se bo hipoteka ustanovila na podlagi notarskega zapisa. Ta hipoteka se nato vknjiži v zemljiško knjigo. Ko hipotekarni dolžnik poravnava hipotekarnemu upniku vknjiženo terjatev, mu mora hipotekarni upnik izstaviti izbrisno pobotnico. S to izbrisno pobotnico se nato predlaga vknjižba izbrisa zastavne pravice na zastavljenih nepremičninah in izbris zaznambe neposredne izvršljivosti notarskega zapisa. Pri tem nastane en strošek več, in sicer za izbris vknjižene hipoteke, ki se mora predlagati v zemljiški knjigi. Ker pa bi hipotekarni upnik potreboval še en kredit pri banki, se mora spet ustanoviti hipoteka za zavarovano terjatev, nato sledi vknjižba v zemljiško knjigo itd. Tako spet nastane strošek.

Za lažje razumevanje bom stroškovno razliko med hipoteko in zemljiškim dolgom predočila v tabeli. Primerjava bo za znesek 100.000,00 eurov.

Tabela 1: Stroškovni prikaz za hipoteko in zemljiški dolg

Znesek 100.000,00 EUR	USTANOVITEV HIPOTEKE	USTANOVITEV ZEMLJIŠKEGA DOLGA
1.	Notarski zapis sporazuma o ustanovitvi hipoteke v višini 276,40 eurov.	Notarski zapis izjave o ustanovitvi zemljiškega dolga v višini 138,00 eurov.
2.	Sodne takse v višini 50,00 eurov.	Sodne takse v višini 50,00 eurov.
3.	Administrativni stroški: overitev podpisa hipotekarnega upnika, dolžnika, zastavitelja in potem sledi toliko izvodov sporazuma v višini 49,56 eurov.	Administrativni stroški: samo overitev za ustanovitev zemljiškega dolga in en izvod izjave o ustanovitvi zemljiškega pisma $\frac{1}{2}$ manj administrativnih stroškov v višini 16,52 eurov.
4.	Po poplačilu dolga mora hipotekarni upnik izstaviti izbrisno pobotnico: overitev izbirsne pobotnice v višini 16,52 eurov in zemljiškoknjižni predlog v višini 44,00 eurov.	V upoštevek pride samo razveljavitev, če ustanovitelj zemljiškega dolga tega ne potrebuje več, sicer stroškov izbrisa pri zemljiškem dolgu ni.
SKUPAJ:	436,48 eurov	204,52 eurov

Vir: Notarska tarifa (Ur. list RS št. 94/2008)

8. V primeru izterjatve neplačila zapadle terjatve ima zemljiški dolg ob njegovi zapadlosti oziroma zemljiško pismo izvršilni naslov, medtem ko je potrebno pri hipoteki, v kolikor ni bila sestavljena v notarski obliki, najprej pridobiti izvršilni naslov in šele nato predlagati prisilno izvršbo.

Razlik med hipoteko in zemljiškim dolgom je torej skupno osem.

6 PRIMERJALNA PERSPEKTIVA ZEMLJIŠKEGA DOLGA IN HIPOTEKE (DOMA IN V TUJINI)

Zemljiški dolg se je najbolj razvil v Nemčiji in v Švici.

V nemškem pravu je bil temeljni razlog za razvoj zemljiškega dolga hiter ekonomski razvoj v 19. stoletju. Glede na ta razvoj je bila potrebna velika količina denarja oziroma kapitala, terjatev pa je bilo vezana v nepremičninsko premoženje. Lastnik nepremičnine je lahko ustanovil takšen zemljiški dolg, da je v roke dobil papir, ki je imetnika upravičeval do poplačila za določen znesek iz obremenjene nepremičnine. Lastnik zemljiškega pisma je lahko tako rekoč svojo nepremičnino prenašal v žepu ali denarju. Ko je potreboval denar, je lahko to nepremičnino uporabil za zavarovanje svoje terjatve. To je bila idealna rešitev v tistih časih, ko še ni bilo elektronskega poslovanja, pripomoglo je k večji mobilnosti kapitala. V nemškem pravu je uporaba zemljiškega dolga mnogo običajnejša od hipoteke in ocenjuje se, da je razmerje celo 81:19 v korist zemljiškega dolga, vendar je to razmerje zgodovinsko pogojeno glede na različne zvezne dežele. Zemljiški dolg je kot obliko zemljiške zastave skoraj v celoti izpodrinil maksimalno hipoteko. Kratkoročni krediti so skoraj v celoti zavarovani z zemljiškim dolgom.

Zemljiški dolg je najboljše urejen v nemški zakonodaji, ki je bila tudi vzgled naši. Po zgledu nemške zakonodaje je nastal Stvarnopravni zakonik. V našem pravu je zemljiški dolg predvsem nov institut stvarnega prava, katerega dosedanje pravo ni poznalo. Nemški zgled kaže na veliko praktično uporabljenost zemljiškega dolga kot oblike zavarovanja, in to je bil velik motiv za uvedbo zemljiškega dolga kot nove stvarne pravice v Stvarnopravnem zakoniku (SPZ). V tem zakonu je definiran klasično, v primerjavi s hipoteko je poudarjena njegova neakcesornost. V 192. členu Stvarnopravnega zakonika je določeno, da ima zemljiški dolg pravico zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Plačilo dolga pa ne sme biti vezano na pogoj. Ker je zemljiški dolg neakcesoren od morebitne zavarovane terjatve, je jasno, da ni dovoljeno pogojevanje njegove realizacije, npr. z neplačilom zavarovane terjatve. V našem pravu (po Stvarnopravnem zakoniku) ne poznamo vseh modalitet zemljiškega dolga, kot jih pozna nemško pravo. Zemljiški dolg je po SPZ mogoče ustanoviti zgolj kot lastniški zemljiški dolg. Zemljiški dolg kot takšen bo konvertiral v nelastniškega s trenutkom prenosa zemljiškega dolga na tretjo osebo – upnika; od namena prenosa na tretjo osebo pa je odvisno, ali bo takšen nelastniški zemljiški dolg izoliran ali zavarovalni. Izjemoma lahko ustanovi zemljiški dolg tudi hipotekarni upnik v soglasju z lastnikom nepremičnine, ki lahko svojo hipoteko spremeni v enega ali več zemljiških dolgov.⁴¹ Naše pravo tudi ne pozna knjižne oblike zemljiškega dolga, edina oblika je po SPZ pisemski zemljiški dolg.⁴²

⁴¹ Keresteš et al., Novo stvarno pravo, Zbirka Codex iuris, Maribor 2000, str. 171–172

⁴² 3. odst. 194. člen SPZ

6.1 ŠTEVILO VPISOV ZEMLJIŠKEGA DOLGA V SLOVENIJI NAPRAM HIPOTEKI

Glede na podatke, ki sem jih pridobila iz baze podatkov o zemljiški knjigi pri Vrhovnem sodišču RS, je bilo od 1. 1. 2003 do konca aprila 2011, ko so bili vpisi v glavno knjigo ustavljeni zaradi posodobitve nove eZK število predlogov za vknjižbo zemljiškega dolga v Republiki Sloveniji 1050, medtem ko je bilo vknjiženih hipotek 344708.⁴³

Navedeno pomeni, da je zemljiški dolg napram hipoteki 0,30 %, to pomeni, da ne doseže niti 1 %. V našem pravnem sistemu se v večini uporablja za zavarovanje denarne terjatve hipoteka. Naši nepremičninski poznavalci so mnenja, da je glavni razlog za nepoznavanje zemljiškega dolga v nezadostni razvitosti slovenskega nepremičninskega trga, vendar sama menim, da je predvsem v zakoreninjenosti navad naših bank, ki si ne upajo preiti na nove metode nepremičninskega zavarovanja. Tudi iz baze podatkov zemljiške knjige je razvidno, da je bilo vpisov zemljiškega dolga največ na Okrajnem sodišču v Ljubljani, 162 vpisov, nato sledi Okrajno sodišče v Kopru, 129 vpisov in nato Okrajno sodišče v Novi Gorici, 106 vpisov. Ostala sodišča pa imajo vpisov pod 100. Ne ve pa se, ali sta zadnja dva sodišča imela toliko vpisov zaradi bližine tujine (Italije) ali pa so na tistem območju takšne banke, ki se ne bojijo nove stvarne pravice.

Naredila bom nekaj primerjalnih metod (hipoteka napram zemljiškemu dolgu po okrajnih sodiščih).

6.2 PRIMERJALNA METODA

Pri tej metodi bom primerjala vknjižbo zemljiških dolgov od leta 2003 in vknjižbo hipotek prav tako od leta 2003 dalje, in sicer po posameznih sodiščih.

Na podlagi podatkov, ki sem jih pridobila pri Vrhovnem sodišču RS v bazi podatkov za zemljiško knjigo sem ugotovila, da je bilo od leta 2003, in sicer od 1. 1. 2003 v Republiki Sloveniji (to je na 44 okrajnih sodiščih) vknjiženih 344708 hipotek, v istem obdobju pa le 1050 zemljiških dolgov.

Za vsako posamezno sodišče sem primerjalno naredila tabele, kar je razvidno pri statistični metodi. Če primerjamo sodišča, ki so imela vknjiženih največ zemljiških dolgov, to so Okrajno sodišče v Ljubljani, Okrajno sodišče v Kopru in Okrajno sodišče v Novi Gorici, lahko ugotovimo, da je Okrajno sodišče v Ljubljani imelo 0,28 % zemljiških dolgov napram hipotekam, torej niti 1 %. Okrajno sodišče v Kopru je imelo 1,51 % zemljiških dolgov napram vknjiženim hipotekam, medtem ko je Okrajno sodišče v Novi Gorici imelo 1,06 % vknjiženih zemljiških dolgov napram hipotekam. Po tej metodi lahko ugotovimo,

⁴³ Seznam vknjiženih hipotek in zemljiškega dolga od 1. januarja 2003 do konca aprila 2011, pridobljen iz baze podatkov o zemljiški knjigi pri Vrhovnem sodišču RS.

da se mogoče zemljiški dolg bolj približuje hipotekam na tistem območju, ki je bližje tujini, v tem primeru Italiji, lahko pa je seveda tudi drug pojav, npr. da so na tistem območju bolj elastični, usposobljeni, podjetni notarji in seveda tudi banke.

6.3 STATISTIČNA METODA

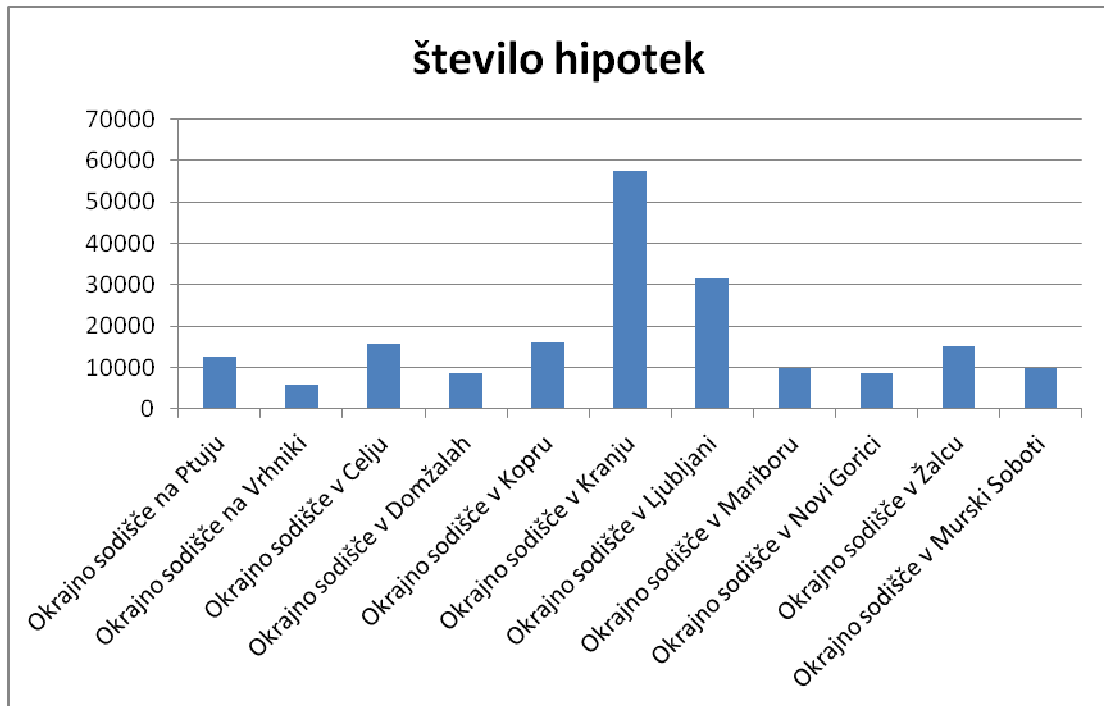
Pri statistični metodi bom na podlagi primerjalne metode analizirala pojave (hipoteko in zemljiški dolg), in sicer s pomočjo grafa po posameznih sodiščih. 44 sodišč sem razdelila na 4 grafe po 11 sodišč skupaj. Glede na podatke je bilo največ zemljiških dolgov vknjiženih na Okrajnem sodišču v Ljubljani, in sicer 162, medtem ko je imelo isto sodišče 57506 vknjiženih hipotek. Nato sledi Okrajno sodišče v Kopru, ki je imelo 129 zemljiških dolgov in 8542 hipotek. Kot tretje sodišče glede na vknjižene zemljiške dolgove je Okrajno sodišče v Novi Gorici, ki je imelo 106 zemljiških dolgov in 9967 hipotek.

Grafikon 1: Prikaz vknjižnega zemljiškega dolga na Okrajnih sodiščih Ljubljana, Maribor, Kranj, Domžale, Celje, Ptuj, Nova Gorica, Murska Sobota, Vrhnika, Žalec in Koper



Vir: Vrhovno sodišče RS, evidenčna služba za zemljiško knjigo

Grafikon 2: Prikaz vknjiženih hipotek na Okrajnih sodiščih Ljubljana, Maribor, Kranj, Domžale, Celje, Ptuj, Nova Gorica, Murska Sobota, Vrhnika, Žalec in Koper



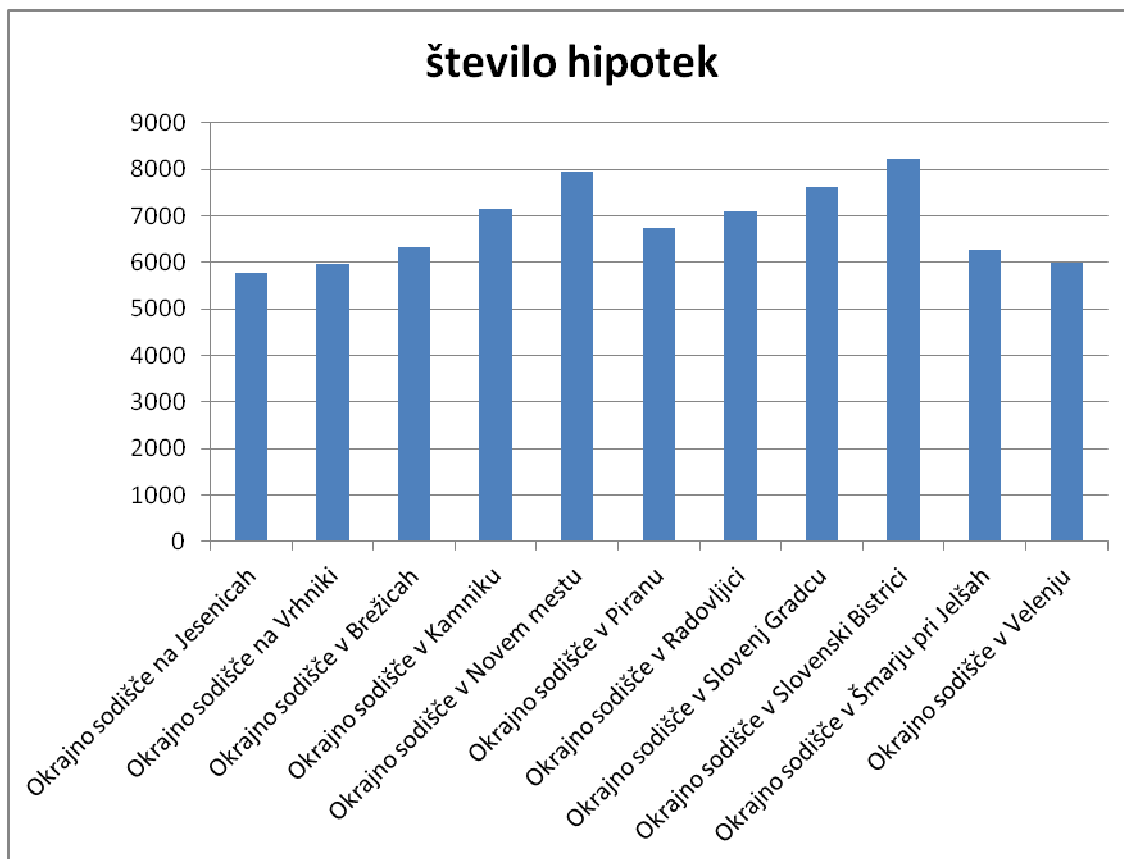
Vir: Vrhovno sodišče RS, evidenčna služba za zemljiško knjigo

Grafikon 3: Prikaz vknjiženega zemljiškega dolga na Okrajnih sodiščih Slovenska Bistrica, Novo mesto, Slovenj Gradec, Kamnik, Radovljica, Piran, Brežice, Šmarje pri Jelšah, Velenje, Vrhnika in Jesenice



Vir: Vrhovno sodišče RS, evidenčna služba za zemljiško knjigo

Grafikon 4: Prikaz vknjiženih hipotek na Okrajnih sodiščih Slovenska Bistrica, Novo mesto, Slovenj Gradec, Kamnik, Radovljica, Piran, Brežice, Šmarje pri Jelšah, Velenje, Vrhnika in Jesenice



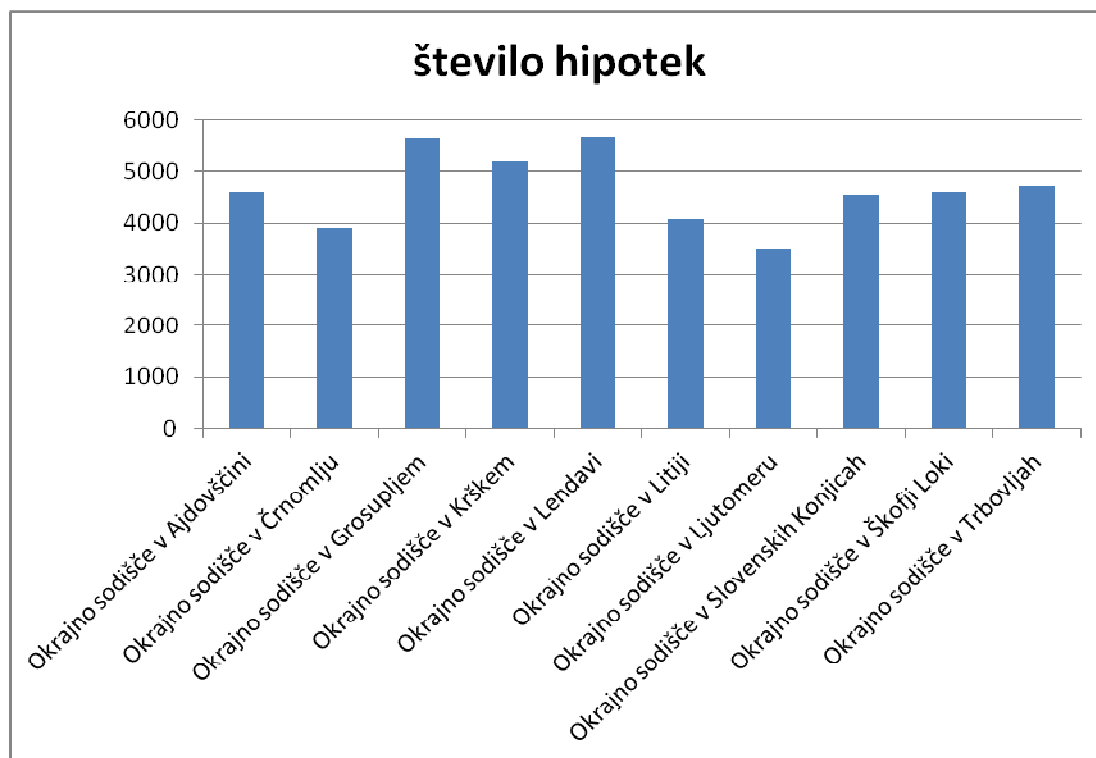
Vir: Vrhovno sodišče RS, evidenčna služba za zemljiško knjigo

Grafikon 5: Prikaz vknjiženega zemljiškega dolga na Okrajnih sodiščih Lendava, Grosuplje, Krško, Trbovlje, Škofja Loka, Ajdovščina, Slovenske Konjice, Litija, Črnomelj, Ljutomer in Lenart



Vir: Vrhovno sodišče RS, evidenčna služba za zemljiško knjigo

Grafikon 6: Prikaz vknjiženih hipotek na Okrajnih sodiščih Lendava, Grosuplje, Krško, Trbovlje, Škofja Loka, Ajdovščina, Slovenske Konjice, Litija, Črnomelj, Ljutomer in Lenart



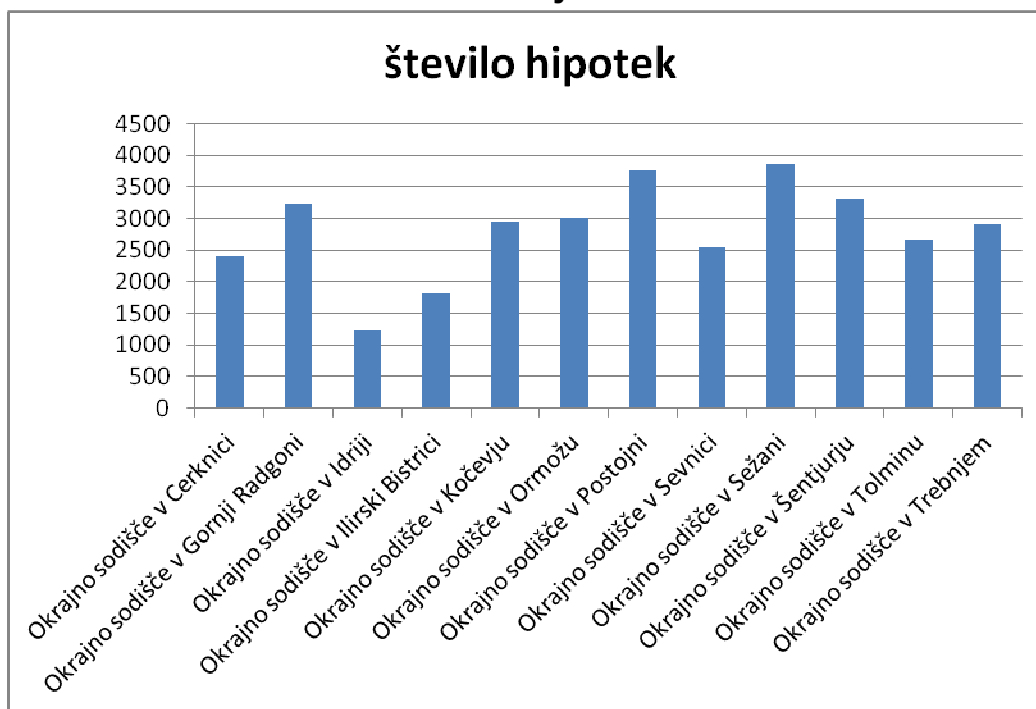
Vir: Vrhovno sodišče RS, evidenčna služba za zemljiško knjigo

Grafikon 7: Prikaz vknjiženega zemljiškega dolga na Okrajnih sodiščih Sežana, Postojna, Gornja Radgona, Šentjur, Ormož, Kočevje, Trebnje, Tolmin, Sevnica, Cerknica, Ilirska Bistrica in Idrija



Vir: Vrhovno sodišče RS, evidenčna služba za zemljiško knjigo

Grafikon 8: Prikaz vknjiženih hipotek na Okrajnih sodiščih Sežana, Postojna, Gornja Radgona, Šentjur, Ormož, Kočevje, Tolmin, Sevnica, Cerknica, Ilirska Bistrica in Idrija



Vir: Vrhovno sodišče RS, evidenčna služba za zemljiško knjigo

7 IZTERJAVA HIPOTEKARNEGA UPNIKA

Hipoteka ugasne s plačilom zavarovane terjatve dolžnika. V kolikor dolžnik ne plača zavarovane terjatve v roku, ima hipotekarni upnik pravico do poplačila. To se praviloma opravi s prisilno prodajo nepremičnine. V primeru, da hipoteka nima izvršilnega naslova, mora hipotekarni upnik najprej pridobiti izvršilni naslov. To pomeni, da mora najprej vložiti hipotekarno tožbo, v kateri zahteva poplačilo svojega dolga. Če pa je bila hipoteka ustanovljena na podlagi neposredne izvršljivosti notarskega zapisa, ima hipotekarni upnik že izvršilni naslov in lahko vloži izvršilni predlog neposredno na sodišče. V izvršilnem postopku bo moral najprej dokazati zapadlost zavarovane terjatve. Na podlagi 2. odst. 20. čl. Zakona o izvršbi (v nadaljevanju ZIZ, Ur. list RS št.51/1998) je notarski zapis izvršljiv, če je dolžnik v njem pristal na njegovo neposredno izvršljivost in če je terjatev, ki izhaja iz notarskega zapisa, zapadla. Zapadlost terjatve se dokazuje z zapisnikom o poravnavi, z notarskim zapisom, z javno listino ali s po zakonu overjeno listino (3.odst. 20. člena cit. zakona). V kolikor pa zapadlosti ni mogoče na način iz 2. odst. 20. člena cit. zakona dokazati, se dokazuje s pravnomočno odločbo, izdano v pravnem postopku, s katero se ugotavlja, da je terjatev zapadla.

7.1 HIPOTEKARNA TOŽBA

Hipotekarni upnik mora v primeru, da hipoteka ni imela izvršilnega naslova vložiti pri pristojnem sodišču, na katerem območju leži nepremičnina, hipotekarno tožbo (*actio hypothecario*), s katero zahteva plačilo dolga oziroma prodajo obremenjene nepremičnine. Tožbeni zahtevki se mora pravilno glasiti, in sicer da je tožena stranka (dolžnik in zastavitelj nepremičnine) dolžna priznati, da je tožeča stranka (hipotekarni upnik) upravičena zahtevati poplačilo svoje terjatve iz zastavljene nepremičnine in dopustiti poplačilo z izvršbo na nepremičnine. V kolikor pravnomočno sodišče ugodno tožbenemu zahtevku tožeče stranke (hipotekarnemu upniku) ima pravnomočna sodba, izdana v tem pravnem postopku, izvršilni naslov, na podlagi katerega lahko upnik predlaga izvršbo. Hipotekarna tožba se lahko zaznamuje v zemljiški knjigi. Predlogu je potrebno priložiti tožbo, ki mora imeti potrdilo sodišča o vložitvi tožbe in o opravljeni številki zadeve. S to zaznambo se doseže, da sodba, izdana na podlagi hipotekarne tožbe, učinkuje tudi proti tretji osebi, ki pridobi lastninsko pravico na obremenjeni nepremičnini.

7.2 IZVRŠBA NA OBREMENJENO NEPREMIČNINO

Na izvršilno sodišče lahko hipotekarni upnik vloži predlog skupaj z listino, ki ima izvršilni naslov in tako predlaga izvršbo na obremenjeno nepremičnino. Predlog mora biti vložen na tisto stvarno in krajevno pristojno sodišče, kjer leži obremenjena nepremičnina. V kolikor je obremenjenih več nepremičnin, za katere so pristojna druga sodišča, se je moralo do 1. maja 2011 vlagati predlog pri različnih sodiščih in sicer tistih, ki so krajevno

in stvarno pristojna. V primeru skupne hipoteke je pristojno sodišče, na območju katerega leži glavna nepremičnina. Izvršilno sodišče ugotovi predlogu hipotekarnega upnika tako, da izda sklep o izvršbi, katerega tudi zaznamuje v zemljiški knjigi. Zemljiškoknjžno sodišče na podlagi sklepa o izvršbi po uradni dolžnosti odloči in zaznamuje sklep o izvršbi v zemljiški knjigi. Ta zaznamba ima to posledico, da učinkuje tudi proti kasnejšim pridobiteljem lastninske pravice na isti nepremičnini. 3. odst. 170. člena Zakona o izvršbi določa, da upnik, ki je predlagal izvršbo, pa ni že prej pridobil zastavne pravice, pridobi z zaznambo sklepa o izvršbi pravico dobiti poplačilo iz nepremičnine pred nekom, ki pridobi pozneje na njej zastavno pravico ali poplačilno pravico.

Po zaznambi sklepa o izvršbi sodišče ne more za poravnavo kakšne druge terjatve istega ali drugega upnika opraviti posebnega postopka izvršbe na isto nepremičnino. Upnik, za čigar terjatev je sodišče pozneje izdalo sklep o izvršbi na isto nepremičnino, pristopi k že začeti izvršbi. K začetni izvršbi je mogoče pristopiti do pravnomočnosti sklepa o domiku nepremičnine kupcu. O pristopu k izvršbi obvesti sodišče upnika, v čigar korist je bila prej vpisana zaznamba.⁴⁴

7.2.1 PRODAJA NEPREMIČNINE

Preden se nepremičnina v izvršilnem postopku proda, je potrebno ugotoviti njeno vrednost. To se ugotovi na podlagi cenitev sodno zapriseženih izvedencev — cenilcev. Sodišče nato izda sklep o vrednosti nepremičnine. Zoper ta sklep se lahko pritoži tako dolžnik kot tudi hipotekarni upnik kakor tudi vsak, ki ima pravico biti poplačan iz izkupička te prodaje. Ko postane sklep o ugotovitvi vrednosti nepremičnine pravnomočen, izvršilno sodišče izda odredbo o prodaji nepremičnine. V tej odredbi se določi način in pogoje prodaje in tudi čas ter kraj prodaje, če bo prodana na javni dražbi. Odredba o prodaji nepremičnine se vroči vsem strankam izvršilnega postopka, zastavnim upnikom, drugim udeležencem postopka, osebam, ki imajo vknjiženo pogodbeno ali zakonito predkupno pravico in pristojnemu upravnemu organu. Odredba o prodaji se nabije na sodno desko pristojnega sodišča za čas najmanj trideset dni, lahko pa tudi na drug krajevno običajen način. Ko sta sklepa o vrednosti nepremičnine in sklep oziroma odredba o prodaji nepremičnine pravnomočna, se začne prodaja nepremičnine, in sicer na javni dražbi. Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki položijo varščino. Varščina sta oproščena upnik na katerega predlog je sodišče dovolilo izvršbo in zastavni upnik, če njuni terjatvi dosegata varščino, in če se da glede na njun vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine varščina poravnati iz kupnine. Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine.⁴⁵

188. člen Zakona o izvršbi določa, da na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana pod ugotovljeno vrednostjo. Če nepremičnine na prvem naroku ni mogoče prodati, razpiše sodišče drugi narok, na katerem se sme nepremičnina prodati pod

⁴⁴ 171. člen Zakona o izvršbi

⁴⁵ 185. člen Zakona o izvršbi

ugotovljeno vrednostjo, vendar ne za manj kot za polovico te vrednosti. Od prvega do druga naroka mora preteči najmanj 30 dni. Na drugem naroku se nepremičnina proda za najmanj polovico ugotovljene vrednosti. Po pravnomočnosti sklepa o domiku in po položitvi kupnine izda sodišče sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in se na njegovo ime vpiše lastninske pravice v zemljiško knjigo. Na podlagi 1. odst. 46. člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK—1) zemljiškooknjižno sodišče opravi vpis po uradni dolžnosti.

Na podlagi 173. člena Zakona o izvršbi na nepremičnini vknjižena zastavna pravica ugasne z dnem, ko postane sklep o izročitvi nepremičnine kupcu pravnomočen, čeprav zastavni upniki niso popolnoma poplačani. Lahko pa se kupec nepremičnine in hipotekarni upnik dogovorita, da ostane zastavna pravica na nepremičnini tudi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine, kupec pa prevzame dolžnikov dolg proti hipotekarnemu upniku; v tem primeru se kupnina zmanjša za prevzeti dolg.

8 IZTERJAVA DOLGA NA PODLAGI ZEMLJIŠKEGA DOLGA

Lastnik obremenjene nepremičnine bo moral plačati zemljiški dolg ob njegovi zapadlosti upravičenemu imetniku zemljiškega pisma. Če ne bo opravil plačila prostovoljno, bo sledila prisilna izvršba. Na podlagi 1. odst. 192. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ) zemljiški dolg predstavlja stvarnopravno pravico do plačila določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Stvarnopravni zakonik je predvidel, da je zemljiško pismo izvršilni naslov, kar pomeni, da bo realizacija poplačila iz nepremičnine, na kateri je ustanovljen zemljiški dolg, bistveno olajšana. Poplačilo iz zemljiškega dolga lahko zahteva vsak upravičeni imetnik zemljiškega pisma, ta pa mora svojo upravičenost izkazati s posestjo listine – zemljiškim pismom. Lastnik obremenjene nepremičnine ne more zahtevati poplačila zemljiškega dolga (3.odst. 199. člena SPZ).

Pri izterjavi dolga na podlagi zemljiškega dolga se smiselno uporabljajo določbe o realizaciji hipoteke, kar sem podrobno opisala že pri izterjavi dolga hipotekarnega upnika.

9 PREDLOGI IZBOLJŠAV PRI ZAVAROVANJU PLAČIL

Moji predlogi glede izboljšav pri zavarovanju plačil se predvsem nanašajo na spremembo zakonodaje, in sicer Zakona o izvršbi. Ta zakon bi se moral korenito spremeniti, predvsem da ne bi tako ščitil dolžnika, kateri lahko na vse možne načine ugovarja izvršbi ne glede na to, da mu je že verjetno izkazana neplačana terjatev.

Posledično pa bi morale imeti banke boljše kontrole napram dolžnikom, mogoče bi moral njihov sistem omogočiti vpogled v druge banke, kjer bi se videlo, ali je dolžnik oziroma bodoči zastavitelj že najemal kredite in kako je le-te odplačeval. Morale pa bi tudi pridobiti podatke na izvršilnem oddelku, ali je bodoči dolžnik in zastavitelj nepremičnine mogoče že v postopku izvršbe napram kateri drugi banki. Dogaja se, kar ugotavljam tudi v praksi, da banke dajejo kredite takšnim dolžnikom oziroma zastaviteljem nepremičnine, ki so pri nas na izvršilnem oddelku že znani dolžniki.

10 ZAKLJUČEK

Na podlagi svojih raziskovanj sem v diplomski nalogi prišla do zaključka, da zemljiški dolg kot nova stvarna pravica v našem sodnem sistemu še ni tako zaživela, ker je še vedno globoko zakoreninjena hipoteka. Hipoteka prevladuje nad zemljiškim dolgom, in sicer je razmerje zelo veliko. Banke se zelo bojijo nove stvarne pravice, mogoče tudi iz razloga nepoznavanja tega zavarovanja plačil. V uvodu diplomske naloge sem si postavila tudi raziskovalna vprašanja, in sicer tri hipoteze, katere bom poiskovala v zaključku diplomske naloge potrditi ali zavreči oziroma dati utemeljene odgovore.

Hipoteza 1: Najboljše zavarovanje plačil oziroma denarne terjatve upnika na nepremičninah dolžnika je hipoteka.

Ne drži. Hipoteka se ustanovi na podlagi dvostranskega pravnega posla, zemljiški dolg pa na podlagi enostranskega pravnega posla. Obe stvarni pravici plačil imata glede zavarovanja plačil enake učinke. Vsaka pravica pa ima svoje prednosti kot tudi slabosti. Zemljiški dolg je za stranko oziroma zastavitelja veliko cenejši in hitrejši, čeprav pridobi svojo pravno kvaliteto šele z izstavitvijo zemljiškega pisma. Le-to se po pravnomočnosti sklepa o vknjižbi zemljiškega dolga izroči lastniku nepremičnine. Hipoteka je predvidena za enkratno uporabo, zemljiški dolg se lahko večkrat uporabi, kar je boljše za stranko oziroma lastnika nepremičnina, ki je svojo terjatev zavaroval z zemljiškim dolgom. Glede na celotno raziskavo v diplomski nalogi sem ugotovila, da je za zavarovanje denarne terjatve zemljiški dolg veliko boljši in seveda cenejši za dolžnika oziroma lastnika nepremičnine kakor tudi za upnika (banko). Edina slabost zemljiškega dolga je, da se mora bolj paziti na zemljiško pismo, v kolikor ga ima ustanovitelj zemljiškega dolga v svoji hrambi. Hipoteka pa je na podlagi listin že vknjižena v zemljiško knjigo, ampak zaradi tega zastavitelj nepremičnine oziroma hipotekarni dolžnik ne pridobi nikakršne listine, ampak samo sklep zemljiškooknjižnega sodišča.

Hipoteza 2: Zastavna pravica na nepremičninah je najcenejša.

Tudi ta hipoteza ne drži. Najcenejše zavarovanje plačil je ustanovitev zemljiškega dolga. Ustanovitelj zemljiškega dolga sklene pri notarju samo izjavo o ustanovitvi zemljiškega dolga, notar sestavi in overi samo podpis ustanovitelja. Nato se na podlagi te izjave predlaga vpis v zemljiško knjigo. Zemljiškooknjižno sodišče na podlagi predloga izda sklep o vpisu zemljiškega dolga. Po pravnomočnosti sklepa se nato ustanovitelju zemljiškega dolga izda zemljiško pismo. Zemljiški dolg je vpisan v zemljiško knjigo tako dolgo, dokler je aktualen, lahko je vrsto let, lahko pa se lastnik nepremičnine premisli in predlaga nov zemljiški dolg. Zemljiškooknjižnemu sodišču lahko predlaga izbris, vendar mora hkrati priložiti tudi zemljiško pismo. Zemljiški dolg se ustanovi za večkratno uporabo, medtem ko je hipoteka samo za enkratno uporabo. Stroškovno opredelitev sem prikazala v tabeli na strani 36, kjer se lahko ugotovi, da je ustanovitev zemljiškega dolga za lastnika nepremičnine, ki bo svojo denarno terjatev zavaroval s to stvarno pravico, skoraj za polovico cenejša od ustanovitve hipoteke. Ustanovitev zemljiškega dolga je tudi časovno

boljša. Zemljiški dolg ustanoviš samo enkrat in ga lahko prenašaš, hipoteka pa je samo za enkratno uporabo. Z vsako novo terjatvijo je potrebno na novo ustanoviti hipoteko, prejšnjo je potrebno s predlogom izbrisati iz zemljiške knjige, in to časovno traja dlje kot pa ustanovitev oziroma vknjižba zemljiškega dolga.

Hipoteza 3: Zemljiškega dolga je v Sloveniji premalo zaradi neažurnosti zemljiške knjige ter nevpisanih nepremičnin.

Ta hipoteza delno drži. Zemljiške knjige so postale zelo ažurne, saj morajo sprotno reševati zadeve. Zadeve se rešujejo, ko pridejo na vrsto, ko so rešene vse „predplombe“. To pomeni strog vrstni red. ko se reši prvi predlog, pride na vrsto naslednji, nič se ne sme preskakovati. Npr. lastnik nepremičnine predlaga pri geodetski upravi delitev parcel, nato sklene pri notarju notarski zapis darilne pogodbe, s katero bo svojemu sinu podaril parcele, novi lastnik – sin pa hkrati že najema kredit pri neki banki. Sedaj pa sledijo predlogi po vrstnem redu, in sicer bo najprej morala geodetska uprava poslati na zemljiško knjigo obvestilo, iz katerega bo razvidno, da se bodo določene parcele delile, zemljikoknjižno sodišče bo to delitev izvedlo, potem ko bo izvedlo vknjižbo lastninske pravice po predlogu na podlagi darilne pogodbe, in nazadnje še vknjižilo hipoteko. To lahko traja kar nekaj časa, ker mora med enim in drugim predlogom preteči 8—dnevni pritožbeni rok, da lahko postane sklep zemljikoknjižnega sodišča pravnomočen in se potem lahko nadaljuje z novo zadevo. Stranke ne razumejo, zakaj včasih poteče tudi do dva meseca ali več (sodni red določa enomesečni sodni zaostanek), da pride njihova zadeva na vrsto. Velikokrat pa si tudi sami časovno zadeve otežijo, ker ne predložijo v zahtevanem roku določenih dokazil ali pa ne plačajo sodne takse, ki je procesna predpostavka.

Nepremičnine so v večini primerov že vpisane v zemljiško knjigo, tudi etažne lastnine. Imamo pa nekaj primerov, ko nepremičnine še niso vpisane, in sicer so to predvsem tiste nepremičnine, ki mejijo na sosednjo državo Republiko Hrvaško.

Glede na opisane hipoteze bi lahko rekla, da moja diplomska naloga temelji na zaključku, da je boljše in cenejše ustanoviti zemljiški dolg. Zastavitelj hitreje in ceneje pride do „sposojenega“ denarja, če ustanovi zemljiški dolg, kakor pa da ustanovi hipoteko.

LITERATURA IN VIRI

Samostojne publikacije

1. Baur/Stürner, Sachenrecht, Verlag C. H. Beck (1999), München.
2. Keresteš v Berden/Tratnik/Vrenčur/Rijavec/Frantar/Keresteš/Juhart (2002). *Novo stvarno pravo*, Linea & Zavod Codex Iuris, Maribor.
3. GRILC, Peter (2003). *Obligacijski zakonik s komentarjem (splošni del)*, 2. knjiga, GV Založba, Ljubljana.
4. SAJOVIC, Bogomir (1993). *Osnovne civilnega prava – Stvarno pravo II*, ČZ Uradni list RS, Ljubljana.
5. TRATNIK, dr. Matjaž, VRENČUR, dr. Renato, ŠLAMBERGER, mag. Miha (2000). *Zavarovanje plačil s primeri pogodb, klavzul, zemljiškoknjižnih predlogov in sodno prakso*, Maribor.
6. TRATNIK, Matjaž, VRENČUR, Renato (2008). *Zemljiškoknjižno pravo v teoriji in praksi*, Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor.
7. VRENČUR, dr. Renato. *Moderne oblike zavarovanja plačil z obrazci pogodb, klavzul, predlogov in sodno prakso*.

Prispevki oziroma poglavja v knjigi

1. Baur/Stürner, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, (1999), str. 506, München.
2. Keresteš v Berden/Tratnik/Vrenčur/Rijavec/Frantar/Keresteš/Juhart (2002). *Novo stvarno pravo*, Linea & Zavod Codex Iuris, str. 171, 177, Maribor.
3. KERESTEŠ, Tomaž (2002). *Novo stvarno pravo*, str. 182, Maribor.
4. GRILC, Peter (2003), *Obligacijski zakonik s komentarjem (splošni del)*, 2. Knjiga, GV Založba, stran 172, Ljubljana.
5. Reinicke/Tiedtke, Kreditsicherung, Herman Luchterhand Verlag, Neuwied – Kriftel – Berlin (2000), str. 364, Berlin.
6. SAJOVIC, Bogomir (1993). *Osnovne civilnega prava – Stvarno pravo II*, ČZ Uradni list RS, str. 74—83, Ljubljana.
7. TRATNIK, dr. Matjaž in dr. (2008). *Zemljiškoknjižno pravo v teoriji in praksi*, Inštitut za nepremičninsko pravo Maribor, str. 464—466, Maribor.
8. TRATNIK, dr. Matjaž in dr. (2010). *Zavarovanje plačil* str. 92—97, Maribor.
9. VRENČUR, dr. Renato (2005). *Moderne oblike zavarovanja plačil*, str. 292—294, Ljubljana.

Pravni viri:

1. (1930) Zakon o zemljiških knjigah z dne 18. maja 1930 (Zzk). Sl. nov. 30/146/LIII/307, Sl. l. 31/1/1.
2. (1930) Zakon o notranji ureditvi, ustnavljanju in popravljanju zemljiških knjig z dne 18. maja 1930 (Zozk). Sl. nov. 30/146/LIII/308, Sl. l. 31/2/17.

3. (1930) Zakon o taksah z dne 30. maja 1930 (Zost). Sl. nov. 30/134/L, Sl. l. 30/20/263.
4. (1930) Zakon o zemljiškoknjžnih delitvah, odpisih in pripisih z dne 31. decembra 1930 (Zzd). Sl. nov. 31/62/XVIII/105, Sl. l. 31/31/705.
5. (1931) Pravilnik za voditev zemljiških knjig z dne 17. februarja 1931 (Pzk). Sl. nov. 31/64/XIX/120, Sl. l. 31/46/945.(1991) Ustava Republike Slovenije (URS). Uradni list RS, št. 33/1991, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 68/2006.
6. (1980) Zakon o temeljih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR). Uradni list SFRJ, št. 6/1980 z dne 30. 1. 1980.
7. (1994) Zakon o sodiščih (ZS). Uradni list, št. 19/1994.
8. (1994) Zakon o notariatu (ZN). Uradni list RS, št. 13/1994 z dne 10. 3. 1994.
9. (1998) Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ). Uradni list RS, št. 51/1998 z dne 17.7.1998.
10. (2001) Notarska tarifa. Uradni list RS, št. 37/2001 z dne 17. 5. 2001.
11. (2002). German civil Code (BGD). Zvezni uradni list (Bundesgesetzblatt) 2. 1. 2002.
12. (2002) Zakon o obligacijskih razmerjih (ZOR). Uradni list SFRJ, št. 29/1978 z dne 30. 3. 1978.
13. (2002) Stvarnopravni zakonik (SPZ). Uradni list, št. 87/2002 z dne 17. 10. 2002.
14. (2002) Zakon o graditvi objektov (ZGO—1). Uradni list RS, št. 110/2002 z dne 18.12.2002.
15. (2003) Pravilnik o zemljiškoknjžnem pismu. Uradni list RS, št. 15/2003 z dne 14.2.2003.
16. (2003) Zakon o zemljiški knjigi (ZZK—1). Uradni list RS, št. 58/2003 z dne 18.6.2003.
17. (2004) Zakon o sodnih taksah (ZST). Uradni list RS, št. 20/2004 z dne 4.3.2004.
18. (2006) Zakon o bančništvu (ZBan—1). Uradni list RS, št. 131/2006 z dne 14.12.2006.
19. (2007) Obligacijski zakonik (OZ).Uradni list, št. 83/2001 z dne 25.10.2001.
20. (2007) Zakon o prisilni poravnavi, stečajju in likvidaciji (ZPPSL). Uradni list, št. 126/2007 z dne 31.12.2007.
21. (2008) Zakon o sodnih taksah (ZST—1). Uradni list RS, št. 37/2008 z dne 15.4.2008.
22. (2008) Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK—1A). Uradni list RS, št. 45/2008 z dne 9.5.2008.
23. (2009) Zakon o spremembah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK—1B). Uradni list RS, št. 28/2009 z dne 10.4.2009.
24. (2010) Zakon o sodnih taksah (ZST—1a). Uradni list RS, št. 97/2010 z dne 3.12.2010.
25. (2011) Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK—1C). Uradni list RS, št. 25/11 z dne 4.4.2011.

Drugi viri:

1. Vrhovno sodišče RS, evidenčna služba za zemljiško knjigo

Viri iz interneta:

1. <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>
2. <http://www.google.si/200 LET OBČNEGA DRŽAVLJANSKEGA ZAKONIKA>

PRILOGE

Priloga 1: Fotokopija iz glavne knjige

Priloga 2: Fotokopija iz elektronske glavne knjige

Priloga 3: Notarski zapis sporazuma o zavarovanju denarne terjatve na podlagi 142. člena SPZ

Priloga 4: Sklep o izvršbi

Priloga 5: Sklep o zavarovanju

Priloga 6: Zemljiško pismo

Priloga 7: Seznam vknjiženih hipotek in zemljiškega dolga od 1.1.2003 dalje do konca aprila 2011