



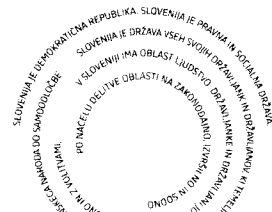
REPUBLIKA SLOVENIJA

DRŽAVNI ZBOR

Poslanska skupina Državljske liste

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 95 80, f: 01 478 98 70, e: ps-dl@dz-rs.si, www.dz-rs.si



Skupina poslank in poslancev
(prvopodpisani Rihard Braniselj)

Ljubljana, 27. 8. 2013

Janko Veber
Predsednik Državnega zbora

Na podlagi 88. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97, 66/2000, 24/03, 69/04 in 68/06), 19. člena Zakona o poslancih (Uradni list RS, št. 48/92, 15/94, 19/94, 44/94, 123/04 in 90/05) ter 114. in 115. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 35/02, 60/04, 64/07 in 105/10) vlagamo

PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBI STVARNOPRAVNEGA ZAKONIKA

in vam ga pošiljamo v obravnavo na podlagi 114. in 142. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije.

Državnemu zboru Republike Slovenije predlagamo, da predlog zakona obravnava po skrajšanem postopku, ker gre za manj zahtevno spremembo zakona.

Na sejah Državnega zbora Republike Slovenije in na sejah matičnega delovnega telesa bo v imenu predlagateljev sodeloval Rihard Braniselj.

Prilogi:

- predlog zakona
- podpisi predlagateljev zakona

DRŽAVNI ZBOR REPUBLIKE SLOVENIJE

Prejeto:	27-08-2013	
Šifra:	720-01/13-6/1	
Povezava:		
EPA:	1372-VI	EU:
Sign. zn.:		
Kratica:		

PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBI STVARNOPRAVNEGA ZAKONIKA

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem zakona

Stvarnopravni zakonik (v nadaljevanju SPZ) je državni zbor sprejel dne 27. 9. 2002 na 18. redni seji. Omenjeni zakon je nasledil dotedanji Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih. Osnovni razlog za sprejem SPZ so bile velike sistemske spremembe po letu 1991, zaradi česar je bilo potrebno sprejeti zakon, ki bi sledil konceptu zasebne lastnine in bi upošteval določene razvojne trende lastninskega prava v drugih primerjalnih pravnih sistemih. S sprejetjem SPZ, ki je pričel veljati s 1. 1. 2003, je bil v slovenski pravni red, po vzoru nemškega Državlanskega zakonika (Bürgerliches Gesetzbuch - v nadaljevanju BGB) med drugimi implementiran institut zemljiškega dolga (nemško: Grundschuld), ki je poleg hipoteke predstavljal novo možnost zemljiške zastave. V nemškem BGB je zemljiški dolg urejen v prvem odstavku 1191. člena, ki določa, da je lahko zemljišče oziroma nepremičnina obremenjena na ta način, da se tisti, v čigar korist je obremenitev izvršena, poplača za določen denarni znesek iz vrednosti zemljišča oziroma nepremičnine.¹

Podobna definicija tega instituta je podana v prvem odstavku 192. člena SPZ, kjer je zapisano, da je zemljiški dolg pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Zemljiški dolg nastane na podlagi enostranskega pravnega posla v obliki notarskega zapisa, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma. Ustanovi ga lahko lastnik nepremičnine kot tudi hipotekarni upnik (npr. banka), ki spremeni v soglasju z lastnikom obremenjene nepremičnine, svojo hipoteko v enega ali več zemljiških dolgov. Zemljiški dolg je neakcesoren, kar pomeni, da je neodvisen od obstoja terjatve. Prenaša se skupaj z zemljiškim pismom.

Vse od uvedbe tega instituta, najbolj intenzivno pa od leta 2011, je javnost ne toliko obveščena o domnevnih uporabnih prednostih tega instituta, temveč o vse večjih zlorabah oz. uporabi, ki ne služi namenu, zaradi katerega je bil omenjeni institut uveden v slovenski pravni sistem. V medijih je mogoče zaslediti presenetljivo veliko primerov, ko so posamezniki, med njimi nekateri vplivni gospodarstveniki, z namenom, da bi državi in drugim upnikom preprečili ali otežili izvršbo nad svojimi nepremičninami, slednje obremenili z domnevno

¹ Boštele Barbara, *Maksimalna hipoteka v slovenskem in hrvaškem pravu ter zemljiški dolg v slovenskem in nemškem pravu*, Maribor 2013, str. 51.

BGB, § 1191 (1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Grundschuld).

fiktivnimi zemljiškimi dolgovi z vrednostmi, ki so tudi nekajkrat presegale vrednost zastavljenih nepremičnin in izjemno dolgimi roki zapadlosti obveznosti iz zemljiškega dolga. Gre za tako imenovane fraudoložne zemljiške dolgove. Zanje je značilno, da lastnik nepremičnine, kateremu grozi izvršba za poravnavo njegovih dolgov ali celo zaplemba nepremičnine, z ustanovitvijo zemljiškega dolga mobilizira njeno ekonomsko vrednost v zemljiškem pismu, ki ga z izstavitvijo prenese na povezano osebo. Imetnik zemljiškega pisma ni pravi lastnik oziroma upravičenec iz zemljiškega pisma, ampak je le "slamnati mož", fiduciar, ki v svojem imenu, a za račun lastnika obremenjene nepremičnine, izvršuje pravice iz zemljiškega dolga. Cilj takšnega manevra je, da na koncu vsaj izplen od prodaje nepremičnine pristane v rokah lastnika oz. ustanovitelja zemljiškega dolga in ne pri državi ali drugih upnikih.²

Ker se zemljiško pismo kot ordrski vrednostni papir prenaša po odredbi vsakokratnega zakonitega imetnika, brez vpisa v zemljiško knjigo, ni mogoče z gotovostjo vedeti, kdo je v določenem trenutku njegov imetnik in s tem upravičenec do poplačila določenega denarnega zneska. Upniki, ki želijo poplačilo svoje terjatve doseči z izvršbo na nepremičnino, lahko izbrisno tožbo vložijo zgolj zoper ustanovitelja zemljiškega dolga, za katerega pa ne morejo vedeti, ali razpolaga z zemljiškim pismom ali ga je vmes že prenesel na nekoga tretjega. Pri izpodbijanju oziroma uveljavljanju ničnosti ustanovitve ali prenosa zemljiškega dolga oziroma pisma na tretjo osebo se je v praksi za problematično izkazala prav anonimnost imetnika zemljiškega pisma, ki jo terjata osrednji lastnosti tega instituta - lažja prenosljivost in neakcesornost zemljiškega dolga.

Omenjeno so spoznali tudi posamezniki, zoper katere je sprožen civilni ali kazenski postopek ali zaradi svoje dejavnosti lahko pričakujejo takšen postopek. Fraudoložnega zemljiškega dolga naj bi se poslužil Igor Bavčar, nekdanji predsednik uprave Istrabenza. Imenovani naj bi z zemljiškim dolgom pred upniki in državo zavaroval svojo poletno rezidenco in hišo v Murglah.³

Naslednji primer je obsojena nekdanja direktorica propadlega gradbenega podjetja Vegrad, ki naj bi svoje nepremičnine prepisala na svoje sorodnike, nato pa jih še obremenila z zemljiškim dolgom. Tega naj bi se poslužil tudi Edvard Oven, nekdanji direktor Republiškega stanovanjskega sklada, ki naj bi bil osumljen zlorabe položaja pri nakupu zemljišč v Vižmarjah za okoli 2 milijona evrov. Slednji naj bi na svoje nepremičnine vknjižil zemljiški dolg v skupni vrednosti 3 milijone evrov.⁴

Poleg navedenih naj bi se omenjenega instituta poslužila še Ivan Zidar in Dušan Černigoj. Preventivno naj bi svoje nepremičnine obremenili z zemljiškim dolgom še: Andrej Lovšin, Boris Dolamič (nekdanji direktor GPG), Boštjan Nagode (Tosama), Kristjan Sušinski (nekdanji finančni svetovalec Istrabenza), Lidija Žagar (Gradis Celje), Marko Jaklič, Mihael Karner, Robert Časar, Romana Pajenk (Probanka), Roman Glaser (Perutnina Ptuj), Vojteh Volk (nekdanji direktor MIP), Zdenko Pavček, Vladimir Vodušek, Dušan Mitič (nekdanji član

² Vuksanović Igor, *Zemljiški dolg in zlorabe*, Pravna praksa, 2013, št. 17, str. 26.

³ <http://www.slovenskenovice.si/novice/slovenija/po-poletni-rezidenci-bavcar-pred-upniki-zascitil-se-hiso-v-murglah> dostop 30.7.2013

⁴ <http://www.24ur.com/novice/slovenija/tudi-oven-pred-drzavo-zascitil-premozenje.html> dostop 30.7.2013

uprave Telekom), Janko Kosmina (nekdanji predsednik nadzornega sveta Istrabenza), Dragan Tošić ter Zoran Thaler. Zemljiški dolgovi, ki naj bi jih navedeni vpisovali na nepremičnine so različni in znašajo od dobrih 100.000 evrov do nekaj milijonov evrov. Razlike so tudi v zapadlosti. Pri enih je rok dospelja navedeno letošnje leto, dočim npr. Zdenko Pavček naj bi ga vknjižil kar do leta 2099.^{5 6 7}

V slovenskem pravnem prostoru se institut zemljiškega dolga v poslovni praksi ni uveljavil. Še vedno je bistveno bolj prisotno stvarnopravno zavarovanje v obliki ustanovitve hipoteke kot v obliki ustanovitve zemljiškega dolga. Predvsem bančni sektor se poslužuje zavarovanja svojih terjatev s hipotekami. Združenje bank Slovenije ocenjuje, da je na ravni bančnega sistema delež zavarovanja z zemljiškim dolgom v letu 2013 znašal med 1% in 2%, dočim ves preostanek zavarovanja pa predstavljajo hipoteke (torej 98-99%). Navedeni podatek nedvoumno ponazarja, da kljub vsej svoji prednosti, ki jo uživa zemljiški dolg s svojo neakcesorno naravo, institut zemljiškega dolga v slovenskem pravnem sistemu ni našel svojega mesta oziroma ni zaživel. Slednje je razvidno tudi iz števila vpisanih navadnih in maksimalnih hipotek, ki se na letni ravni giblje okoli 40 tisoč, natančneje v letu 2012 je bilo ustanovljenih 35.191 navadnih hipotek in 1.475 maksimalnih hipotek, v prvih petih mesecih leta 2013 pa je bilo ustanovljenih 11.495 navadnih hipotek in 457 maksimalnih hipotek.

Glede števila ustanovljenih zemljiških dolgov se je njihovo število v letih 2003 do 2011 na letni ravni v povprečju gibalo med 60 in 90. Iz podatkov Vrhovnega sodišča RS (vir: elektronska zemljiška knjiga) je do odstopajočega porasta vpisanih zemljiških dolgov v zemljiško knjigo prišlo v letu 2013, občuten porast vpisov pa je zaznati že vse od leta 2011, kot prikazuje spodnja tabela.

Leto	Število vpisanih zemljiških dolgov
1.5.2011 do 2012	326
2012	730
1.1.2013 do 1.8.2013	1023

(vir: elektronska zemljiška knjiga)

Glede na dejstvo, da je Združenje bank Slovenije posredovalo informacijo, da se njene članice, torej banke za zavarovanje svojih terjatev (poenostavljeno kreditov), ne poslužujejo zemljiškega dolga kot sredstva zavarovanja, ampak za te namene uporabljajo bodisi navadno bodisi maksimalno hipoteko, ocenjujemo da so v zadnjem času ustanovljeni zemljiški dolgovi postali zgolj sredstvo, ki otežuje (bodočim) upnikom poplačilo njihovih terjatev.

2. Cilji, načela in poglavitne rešitve predloga zakona

2.1 Cilji

⁵ <http://www.dnevnik.si/slovenija/v-ospredju/hise-menedzerjev-varne-tudi-pred-tozilci-dostop> 30. 7. 2013

⁶ <http://www.zurnal24.si/s-fiktivnim-dolgom-proti-izvrsbam-clanek-192994> dostop 30. 7. 2013

⁷ Mladina: *Zemljiški dolg* (2.8.2013)

S predlogom spremembe zakona se črtajo določbe, ki se nanašajo na zemljiški dolg. V dobrih desetih letih od implementacije tega instituta v slovenski pravni red je ugotovljeno, da slednji, napram ti. "konvencionalni" zastavni pravici na nepremičninah oziroma hipoteki, pri imetnikih lastninske pravice ni našel svojega mesta oziroma širše uporabe. Iz pregleda stanja izhaja, da se bančni sektor, ki skrbi za kreditiranje državljanov in gospodarskih podjetij ni poslužil navedenega stvarnopravnega zavarovanja, kljub dejstvu, da upnikom nudi močnejše pravno varstvo, za dolžnika pa je ustanovitev takšnega stvarnopravnega zavarovanja cenejša. Še več, ugotavlja se, da je dostikrat uporabljen zgolj kot orodje zlorab, in sicer kot sredstvo, ki podaljšuje in otežuje izvršbo na nepremičnino oziroma onemogoča učinkovito in hitro uveljavitev terjatev upnika. Cilj predloga zakona je preprečevanje nadaljnjih zlorab oziroma fiktivne uporabe tega instituta in je preventivne narave.

2.2 Načela

Predlog zakona ne spreminja temeljnih načel stvarnega prava.

2.3 Poglavitne rešitve

S predlogom zakona se v SPZ črtajo členi 192. do 200., torej celotni VII. del SPZ, ki ureja zemljiški dolg. Navedeno črtanje bo pomenilo ukinitve izvedene stvarne pravice – zemljiški dolg, torej ukinitve ene izmed oblik stvarnopravnega zavarovanja, ki v pravno poslovni praksi ni zaživel oziroma se je, kot izhaja iz pregleda poslovne in pravne prakse, ustanavljal v nasprotju s svojim namenom oziroma izključno kot sredstvo s katerim se poskuša oškodovati pravice drugih. Zaradi črtanja VII. dela SPZ se ustrezno prilagodijo tudi nekatere druge določbe SPZ (2., 108., 110. in 111. člen).

3. Ocena finančnih posledic predloga zakona za državni proračun in druga javna finančna sredstva

Predlog zakona ne bo imel finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva.

4. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih in prilagojenosti predlagane ureditve pravu Evropske unije

ZVEZNA REPUBLIKA NEMČIJA

V nemški pravni ureditvi poznajo tako pisemski (nemško: Briefgrundschuld) kot tudi knjižni zemljiški dolg (nemško: Buchgrundschuld). V Sloveniji imamo zgolj pisemski zemljiški dolg, kar pomeni, da se zemljiški dolg prenaša izven knjižno, in sicer zgolj s prenosom zemljiškega pisma. Za knjižni zemljiški dolg pa se v skladu s 873. členom BGB pri prenosu zahteva sporazum strank in vpis v zemljiško knjigo na novega upnika. Sporazum strank o prenosu mora biti sklenjen pred notarjem ali zemljiškoknjižnim sodiščem.⁸ Poleg zemljiškega

⁸ Boštele Barbara, *Maksimalna hipoteka v slovenskem in hrvaškem pravu ter zemljiški dolg v slovenskem in nemškem pravu*, Maribor 2013, str. 53, 60.

dolga poznajo tudi "klasično" hipoteko oziroma zastavno pravico na nepremičninah, ki je urejena v 1113. členu BGB.

V Nemčiji so zemljiški dolg uvedli v 50ih letih prejšnjega stoletja. Uporabljajo ga pretežno banke za zavarovanje kreditov. Zaradi prednosti kot sta neakcesornost (npr: tudi po odplačilu zemljiškega dolga je slednji še vedno podan in ga lastnik lahko uporabi za zavarovanje nove terjatve in s tem ne izgublja časa) in "prometnost", hipoteka napram zemljiškemu dolgu vedno bolj izgublja na pomenu.⁹

ŠVICARSKA KONFEDERACIJA

Zemljiški dolg oz. dolžniško pismo (nemško: Schuldbrief) kot ga poznajo v švicarskem pravnem sistemu, je prav tako kot v Nemčiji v primerjavi s hipoteko prevladujoč način zavarovanja najetih kreditov. Od 1. januarja 2012 uporabljajo dva različna dolžniška pisma. Prvo je tradicionalno dolžniško pismo (nemško: Papier Schuldbrief), in sicer vrednosti papir, ki ga izda pristojni Zemljiškoknjižni urad. Če je dolžniško pismo izdano za zavarovanje kredita se bo pismo običajno deponiralo pri kreditodajalcu. Navedeno dolžniško pismo je še najbolj podobno pisemskemu zemljiškemu dolgu. Drugače pa je pri ti. registrskem dolžniškem pismu (nemško: Register-Schuldbrief). Registrsko dolžniško pismo nastane z vpisom v zemljiško knjigo in ne predpostavlja izdaje dolžniškega pisma kot vrednostnega papirja. Prenaša se izključno knjižno. Na tak način so prihranjeni stroški izdelave in prenosa zemljiškega pisma kot vrednostnega papirja.^{10 11}

V švicarskem pravnem sistemu je zemljiški dolg oz. dolžniško pismo urejeno v členih od 842 do 865 švicarskega civilnega zakonika (Schweizerisches Zivilgesetzbuch - ZGB). Za zastavo nepremičnin uporabljajo hipoteko (nemško: Grundschuldverschreibung) in dolžniško pismo (nemško: Schuldbrief). Definicija dolžniškega pisma je podana v prvem odstavku 842. člena ZGB, kjer je določeno, da se z dolžniškim pismom ustanovi osebna terjatev, ki je zavarovana z zemljiško zastavo.¹²

REPUBLIKA PORTUGALSKA

Na Portugalskem uporabljajo zgolj akcesorno obliko zastave nepremičnine, imenovano hipoteka. Urejena je v členih od 686 do 732 Civilnega zakonika (Código Civil - CC). Pojem hipoteke je opredeljen v 686. členu CC. Zemljiškega dolga ne poznajo.

⁹ <http://www.baufinanzierung-bayern.de/hypothek-grundschuld/>
<http://de.finance.yahoo.com/nachrichten/hypothek-101622370.html>
<http://www.finanzkraft.de/finanzen/finanzierung/bauen/grundschuld.html> dostop 5.8.2013

¹⁰ <http://www.immoscout24.ch/IS24Web/Content/Article.aspx?lng=de&wl=1&cmsaid=6494> dostop 5. 8. 2013

¹¹ http://www.hev-schweiz.ch/recht-steuern/baurecht/artikel/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=5104&cHash=ee85851814ac814548411832711e2f4c dostop 5. 8. 2013

¹² Trogrlić Dijana, *Zemljiški dolg Primerjava slovenske, nemške in švicarske pravne ureditve*, Maribor 2013

REPUBLIKA AVSTRIJA

Področje stvarnega prava ureja Obči državljanski zakonik (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch - ABGB). Za zastavitev nepremičnin uporabljajo hipoteko (Hypothek). Zanj je značilno, da je akcesorne narave. Vrste zastavnih pravic so opredeljene v 448. členu, kjer je zapisano, da lahko za zastavo služi vsaka stvar, ki je v prometu. Če je premična, gre za ročno zastavo, oziroma za zastavo v ožjem pomenu; če pa je nepremična, se imenuje hipoteka oziroma zastava nepremičnine.¹³ Zemljiškega dolga ne poznajo.

REPUBLIKA HRVAŠKA

Hipoteka je urejena v Zakonu o lastništvu in drugih stvarnih pravicah (Zakon o lastništvu i drugim stvarnim pravima) ter v Zakonu o zemljiški knjigi (Zakon o zemljišnim knjigama). Zemljiškega dolga ne poznajo.

Predlog zakona ni povezan s pravnim redom Evropske unije ter ni predmet usklajevanja z njim, kot tudi ni z njim v nasprotju.

5. Druge posledice, ki jih bo imel sprejem zakona

Sprejem zakona ne bo imel drugih posledic.

¹³ ABGB, § 448 (1) Als Pfand kann jede Sache dienen, die im Verkehre steht. Ist sie beweglich, so wird sie Handpfand, oder ein Pfand in enger Bedeutung genannt; ist sie unbeweglich, so heißt sie eine Hypothek oder ein Grundpfand.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Stvarnopravnem zakoniku (Uradni list RS, št. 87/02) se v 2. členu črta tretja alineja. Četrta, peta in šesta alineja postanejo tretja, četrta in peta alineja.

2. člen

V drugem odstavku 108. člena in v drugem odstavku 110. člena se črta besedilo »ali zemljiškim dolgom«.

3. člen

111. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Prehod hipoteke 111. člen

Hipoteka, ki bremeni celotno nepremičnino, ki se razdeli na etažno lastnino, preide na vse posamezne dele v etažni lastnini.«.

4. člen

Naslov VII. dela, ki se glasi »ZEMLJIŠKI DOLG«, in členi od 192 do 200 se črtajo.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

5. člen

Za zemljiške dolgove, ki so bili ustanovljeni pred uveljavitvijo tega zakona, in zemljiške dolgove, ki so vpisani v zemljiško knjigo po uveljavitvi tega zakona na podlagi zemljiškoknjižnega predloga, vloženega pred uveljavitvijo tega zakona, se uporabljajo določbe drugega odstavka 108. člena, drugega odstavka 110. člena, 111. člena in 192. do 200. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02).

6. člen

Ta zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1., 2., 3. in 4. členu:

V 2. členu SPZ so našteje stvarne pravice, in sicer: lastninska pravica, zastavna pravica, zemljiški dolg, služnosti, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica. V členih od 192 do 200 je urejen institut zemljiškega dolga, in sicer je v 192. členu zakona opredeljen pojem zemljiškega dolga. V naslednjem členu je določeno, da se za zemljiški dolg smiselno uporabljajo določila o hipoteki, kolikor ni v tem delu določeno drugače. V členih od 194 do 200 je opredeljen način nastanka zemljiškega dolga, prenos zemljiškega dolga, zastavitev zemljiškega dolga, plačilo zemljiškega dolga in prenehanje zemljiškega dolga.

S črtanjem tretje alineje 2. člena in VII. dela SPZ se iz zakona črta institut zemljiškega dolga oziroma ukinja ena izmed izvedenih stvarnih pravic.

Posledično se z 2. in 3. členom ustrezno spremenijo določbe SPZ, ki urejajo pravila, povezana s hipoteko in zemljiškim dolgom (108., 110. in 111. člen).

K 5. členu:

V predlaganem členu je določena prehodna določba, ki jasno določa, da se določbe, ki jih predlog zakona črta oziroma spreminja (108., 110. in 111. člen določbe 192. do 200. SPZ) še vedno uporabljajo za zemljiške dolgove, ustanovljene do uveljavitve tega zakona. Glede na dejstvo, da temeljno načelo (pravilo) zemljiškoknjižnega prava glede začetka učinkovanja pravic določa, da vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis (glej 5. člen Zakona o zemljiški knjigi), je v prehodni določbi izrecno določeno, da se navedene določbe uporabljajo tudi za zemljiške dolgove, ki bodo vpisani v zemljiško knjigo po uveljavitvi tega zakona na podlagi zemljiškoknjižnega predloga, vloženega pred uveljavitvijo tega zakona.

K 6. členu:

Določena je uveljavitvena določba, ki določa, da predlog zakon začne veljati naslednji dan po objavi. Ker predlog zakona ne nalaga nobenih novih obveznosti oziroma ne prinaša nove materialnopravne ureditve na stvarnopravnem področju, predlagatelj ocenjuje, da daljši rok uveljavitve ni potreben.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

Stvarne pravice

2. člen

Stvarne pravice so:

- lastninska pravica,
- zastavna pravica,
- zemljiški dolg,
- služnosti,
- pravica stvarnega bremena,
- stavbna pravica.

Sporazum

108. člen

(1) Sporazum o delitvi mora vsebovati imena etažnih lastnikov, zemljiškoknjižno označbo nepremičnin, natančen opis posameznega dela zgradbe v razmerju do ostalih delov, opis skupnih delov in določitev solastniških deležev na skupnih delih ter pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki v obsegu, določenem s prvim odstavkom 116. člena tega zakona.

(2) Če je kateri od solastniških deležev na nepremičnini obremenjen s hipoteko ali zemljiškim dolgom, je sporazumna delitev možna samo s soglasjem upnika. Sporazum o delitvi mora določiti posamezen del zgradbe v etažni lastnini, na katerega preide obremenitev.

Sodna odločba

110. člen

(1) Vsak solastnik nepremičnine lahko zahteva, da sodišče v nepravdnem postopku razdeli solastnino na nepremičnini v etažno lastnino, če je takšna delitev mogoča.

(2) Če je kateri od solastniških deležev na nepremičnini obremenjen s hipoteko ali zemljiškim dolgom, sodišče s sklepom določi, na kateri posamezni del v etažni lastnini preide obremenitev, tako, da se z delitvijo ne poslabša položaj upnika.

(3) Sklep sodišča mora vsebovati vse sestavine sporazuma iz 108. člena tega zakona.

Prehod hipoteke in zemljiškega dolga

111. člen

Hipoteka in zemljiški dolg, ki bremenita celotno nepremičnino, ki se razdeli na etažno lastnino, preideta na vse posamezne dele v etažni lastnini.

VII. del ZEMLJIŠKI DOLG

Pojem

192. člen

- (1) Zemljiški dolg je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom.
- (2) Plačilo zemljiškega dolga ne sme biti vezano na pogoj.

Uporaba določil o hipoteki

193. člen

Za zemljiški dolg se smiselno uporabljajo določila o hipoteki, kolikor ni v tem delu določeno drugače.

Nastanek zemljiškega dolga

194. člen

- (1) Zemljiški dolg nastane na podlagi enostranskega pravnega posla, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma.
- (2) Zemljiški dolg lahko ustanovi lastnik nepremičnine.
- (3) Zemljiški dolg lahko ustanovi tudi hipotekarni upnik, ki spremeni v soglasju z lastnikom obremenjene nepremičnine, svojo hipoteko v enega ali več zemljiških dolgov. Obremenitev nepremičnine iz zemljiških dolgov ne sme presegati obremenitve iz hipoteke. Za spremembo ni potrebna privolitev ostalih imetnikov zemljiškega dolga ali hipoteke, ki imajo isti ali kasnejši vrstni red.

Pravni posel

195. člen

- (1) Enostranski pravni posel o ustanovitvi zemljiškega dolga mora biti sestavljen v obliki notarskega zapisa.
- (2) Notarski zapis iz prejšnjega odstavka mora vsebovati ime ustanovitelja, zemljiškoknjižno označbo obremenjene nepremičnine in višino ter pogoje zapadlosti zneska.

Izstavitev zemljiškega pisma

196. člen

- (1) Zemljiško pismo izstavi ustanovitelju sodišče, ki vodi zemljiško knjigo glede obremenjene nepremičnine, potem ko je izvršena vknjižba zemljiškega dolga.
- (2) Zemljiško pismo je vrednostni papir po odredbi, ki mora vsebovati navedbo sodišča, ki ga izstavlja, vse podatke iz drugega odstavka 195. člena tega zakona, čas izdaje in žig sodišča. Za prvega imetnika zemljiškega pisma se šteje ustanovitelj.

Prenos zemljiškega dolga

197. člen

Zemljiški dolg se prenaša skupaj z zemljiškim pismom.

Zastavitev zemljiškega dolga

198. člen

Zemljiški dolg je samostojno zastavljiv.

Plačilo zemljiškega dolga

199. člen

- (1) Lastnik obremenjene nepremičnine mora plačati zemljiški dolg ob njegovi zapadlosti upravičenemu imetniku zemljiškega pisma.
- (2) Zemljiško pismo je izvršilni naslov.
- (3) Poplačila zemljiškega dolga ne more zahtevati lastnik obremenjene nepremičnine.

Prenehanje zemljiškega dolga

200. člen

- (1) Zemljiški dolg preneha z izbrisom iz zemljiške knjige.
- (2) Izbris zemljiškega dolga se lahko opravi samo ob predložitvi zemljiškega pisma.

V. PREDLOG ZA OBRAVNAVO PO SKRAJŠANEM POSTOPKU

Ker gre za prenehanje veljavnosti posameznih določb Stvarnopravnega zakonika, ki se nanašajo zgolj na zemljiški dolg, predlagamo, da Državni zbor obravnava predlog zakona po skrajšanem postopku.

VI. PRILOGA:**PODPISI POSLANK IN POSLANCEV**

Rihard Braniselj
Polonca Komar
Bojan Starman
mag. Katarina Hočevar
Kristina Valenčič
Branko Kurnjek
Marko Pavlišič



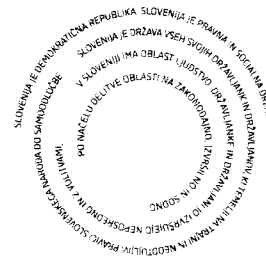
REPUBLIKA SLOVENIJA

DRŽAVNI ZBOR

Poslanska skupina Državlanske liste

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 95 80, f: 01 478 98 70, e: ps-dl@dz-rs.si, www.dz-rs.si



PODPISI POSLANK IN POSLANCEV DL

Ime in Priimek	Podpis
Rihard Braniselj	
Polonca Komar	
Bojan Starman	
Mag. Katarina Hočevar	
Kristina Valenčič	
Branko Kurnjek	
Marko Pavlišič	