

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

NEPOSESTNA ZASTAVA PREMIČNIN

Ljubljana, marec 2005

NEDA GROŠELJ

IZJAVA

Študentka Neda Grošelj izjavljam, da sem avtorica tega magistrskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom prof. dr. Krešimirja Puhariča in skladno s 1. odstavkom 21. člena Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah dovolim objavo magistrskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____

Podpis: _____

KAZALO

UVOD.....	1
1 ZAVAROVANJE TERJATEV	7
1.1 Uvod.....	7
1.2 Instrumenti zavarovanja terjatev	15
1.2.1 Poroštvo	20
1.2.2 Bančna garancija	23
1.2.3 Pristop k dolgu	26
1.2.4 Zavarovanje z zavarovalno pogodbo	27
1.2.5 Zastava nepremičnin.....	30
1.2.5.1 Hipoteka	30
1.2.5.2 Realno breme	32
1.2.5.3 Zemljiški dolg.....	33
1.2.6 Zastava premičnin.....	33
1.2.6.1 Ročna zastava premičnin	34
1.2.6.2 Neposestna zastava premičnin	35
1.2.6.3 Fiduciarni prenos lastninske pravice v zavarovanje.....	37
1.2.6.4 Pridržek lastninske pravice.....	40
1.2.7 Zastavna pravica na pravicah	42
1.2.7.1 Zastava pravic	42
1.2.7.2 Fiduciarna cesija	45
1.2.7.3 Factoring.....	47
1.3 Sklep	49
2 ZAVAROVANJE TERJATEV Z NEPOSESTNO ZASTAVO PREMIČNIN	51
2.1 Pojem in funkcija	51
2.2 Zgodovina zastavne pravice	53
2.3 Razvoj neposestne zastavne pravice v Sloveniji	57
2.4 Zakonska podlaga	59
2.5 Neposestna zastava premičnin.....	61
2.5.1 Nastanek neposestne zastavne pravice	61
2.5.2 Pravice in obveznosti strank	64
2.5.3 Zastavna pravica v postopku izvršbe in zavarovanja	65
2.5.3.1 Zastavna pravica v izvršilnem postopku	66
2.5.3.2 Pogodbena zastavna pravica v izvršilnem postopku	72
2.5.4 Zastavna pravica v davčnem postopku.....	73

2.6	Vzpostavitev registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin	79
2.6.1	Vsebinski vidik	80
2.6.1.1	Podatki, ki se vpisujejo v register	80
2.6.1.2	Publicitetni učinek	85
2.6.2	Postopkovni vidik	88
2.6.2.1	Opravljanje vpisov	88
2.6.2.2	Listine, ki so podlaga za vložitev zahteve za vpis	91
2.6.2.2.1	Listine na podlagi katerih lahko notar vloži zahtevo za vpis v register	92
2.6.2.2.2	Listine na podlagi katerih lahko izvršitelj vloži zahtevo za vpis v register	95
2.6.2.2.3	Listine na podlagi katerih lahko izterjevalec vloži zahtevo za vpis v register	96
2.6.2.3	Način vlaganja zahtev za vpis v register	97
2.6.2.3.1	Vložitev zahteve po pošti oziroma neposredno v vložišču AJPes	97
2.6.2.3.2	Vložitev zahteve z uporabo informacijske tehnologije	98
2.6.3	Organizacijsko tehnični opis delovanja registra na AJPes	99
2.6.3.1	Arhitektura sistema	101
2.6.4	Vpogled v register in izdaja izpiska	103

3 PRIMERJALNOPRAVNI VIDIK ZAVAROVANJA TERJATEV Z NEPOSESTNO ZASTAVO PREMOČNIN NA PRIMERU MADŽARSKE, MAKEDONIJE IN NORVEŠKE

3.1	Primerjava pravne ureditve med državami	106
3.1.1	Register zastavnih pravic na Norveškem	106
3.1.2	Register zastavnih pravic na Madžarskem	109
3.1.3	Register zastavnih pravic v Makedoniji	113

4 ANALIZA PREDNOSTI IN SLABOSTI UVEDBE REGISTRA NEPOSESTNIH ZASTAVNIH PRAVIC IN ZARUBLJENIH PREMOČNIN

4.1	Oblika zastavne pogodbe	118
4.2	Predmet zastavne pravice	119
4.3	Publiciteta zastavne pravice in njeni učinki	120
4.4	Način realizacije	121
4.5	Vpetost v pravni sistem	121
4.6	Praksa	122
4.7	Stroški	124
4.8	Sklepne ugotovitve in predlogi izboljšav	125

5 SKLEP

6 LITERATURA IN VIRI

KAZALO TABEL

Tabela 1: Število pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi in povprečni dnevni znesek dospelih neporavnanih obveznosti po mesecih.....	9
Tabela 2: Vrsta zastavljenih stvari in struktura vpisov v Register zastavnih pravic na premičninah in pravicah v Makedoniji	117
Tabela 3: Stroški notarskega zapisa	124
Tabela 4: Primerjava prednosti in slabosti med registrsko zastavno pravico in neposestno zastavno pravico na primeru Slovenije	126

KAZALO SLIK

Slika 1: Število pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi in povprečni dnevni znesek dospelih neporavnanih obveznosti po mesecih	8
Slika 2: Število pravnih oseb, ki so bile v stečajnem ali likvidacijskem postopku	11
Slika 3: Prag rentabilnosti podjetja	12
Slika 4: Model agregatne ponudbe in povpraševanja	14
Slika 5: Vrste zavarovanj obveznosti.....	19
Slika 6: Arhitektura sistema	101

UVOD

V sodobnih gospodarskih razmerah zahtevnejšega posla skorajda ni več mogoče dobiti, če prodajalec kupcu ne omogoči oziroma ne ponudi tudi možnosti prodaje na kredit¹, ki je vedno povezana s finančnim tveganjem. Kadarkoli podjetje proizvod ali storitev proda in namesto plačila v denarju prejme obljubo, da bo plačilo opravljeno na določen prihodnji datum, s tem kupcu odobri kredit, ki se pri podjetju prikazuje kot terjatev do kupca. Zaradi vedno večjega števila gospodarskih subjektov in njihovega ne najboljšega poznavanja, nepredvidljivih okoliščin, daljših plačilnih rokov in sestavljenih poslov (npr. posli s podizvajalci) je zagotavljanje izpolnitve obveznosti, ki spremljajo vsak posel, med najpomembnejšimi cilji vsakega kreditodajalca. Če poslovni subjekt odobri kredite kupcem, ki niso plačilno sposobni, je to zanj strošek, ki vpliva na likvidnost in utegne celo ogroziti rentabilnost poslovanja. Terjatve do kupcev so navadno pomemben del premoženja podjetij v bilanci stanja, zato je za uspešno poslovanje poslovnih subjektov pomembno učinkovito upravljanje s kreditnim tveganjem², kamor sodi tudi ukrep izbire ustreznega instrumenta zavarovanja.

Tveganje je povezano z negotovostjo, ki se odraža v nepričakovanih spremembah dogodkov. Za banke kot kreditodajalce kreditno tveganje izhaja iz negotovosti plačila glavnice in/ali obresti ob njihovi zapadlosti s strani kreditojemalca (Shimko, 1999, str. 137). Podjetja se prav tako soočajo s kreditnim tveganjem. Zato je zavarovanje terjatev postalo nujno za uspešno delovanje poslovnih subjektov.

Prodaja kupcem na kredit oziroma na odloženo plačilo z ustreznim zavarovanjem terjatve zagotavlja potrebno gospodarsko varnost, večjo konkurenčnost na zahtevnih trgih, omogoča povečanje prodaje in prihodkov, lajša dostop do financiranja poslovanja ter s tem zagotavlja rast podjetja.

¹ Beseda kredit izhaja iz latinskega glagola *credere*, kar pomeni verovati, zaupati. Pojem kredit je potrebno ločiti od pojma posojilo. Kredit je širši pojem; z njim označujemo vsako medčasovno menjavo. Posojilo je samo ena od kreditnih kupčij, in sicer tista, katere vsebina in namen je samo kredit, to je medčasovna menjava in nič drugega (Ribnikar, 1999, str. 35-36).

² Angleško »risk management«.

Poslovna praksa je razvila različne inštrumente zavarovanj pred tveganji: depoziti, poroštva, zavarovalne pogodbe, zastava pravica na nepremičninah, zastavna pravica na premičninah ter druge oblike zastavitev (npr. zastavna pravica na terjatvi, vrednostnem papirju in na drugih premoženjskih pravicah). Med vsemi oblikami zavarovanja je bila neposestna zastava premičnin v Sloveniji v preteklosti dokaj redka³, saj zaradi težkega dostopa do podatkov o obstoju zastavne pravice ni bil dovolj učinkovit instrument zavarovanja terjatev.

Za učinkovito uporabo inštrumentov zavarovanja terjatev je temeljna ustrezna zakonska ureditev, ki v preteklosti ni omogočala enotne ureditve zastavne pravice in oblikovanje splošnih in skupnih določb. Razlog za to je bil v tem, da v nekdanji Jugoslaviji delitev zakonodajne pristojnosti med federacijo in federalnimi enotami ni omogočila sprejetja civilnopravnega zakonika, ki bi celovito uredil klasične nosilne stebre civilnega prava, kot ga ima npr. nemški pravni sistem⁴. Najšibkejša ureditev je bila prav v stvarnopravnem stebru. Razvojnost prava je zato zahtevala novo ureditev stvarnopravnih razmerij.

Državni zbor Republike Slovenije je v letu 2002 sprejel Stvarnopravni zakonik – SPZ⁵, ki ima vse sestavine stvarnopravnega dela klasične civilnopravne kodifikacije: posest, lastninska pravica, etažna lastnina, zastavna pravica, zemljiški dolg, prenos v zavarovanje, služnosti, stvarno breme in stavbna pravica. SPZ tako zaokrožuje tudi ureditev zastavne pravice, ki jo ureja kot celoto z vsemi njenimi pojavnimi oblikami.

³ Na podlagi intervjuja, ki sem ga opravila z uslužbenko Bank Austria Creditanstalt d.d., ki ima v Sloveniji 4,6 % tržni delež, sem ugotovila, da je delež terjatev, ki so bile v letu 2003 zavarovane z neposestno zastavo premičnin, 1,6 %, medtem ko je delež terjatev, ki so bile zavarovane z zastavo nepremičnin, 7,4 %. Vrednost terjatev zavarovanih z neposestno zastavo je znašala 2.175.392.000,00 SIT. Premičnine, ki so se zastavljale so bile motorna vozila (66,8 % - vključene so tudi zaloge motornih vozil), stroji in naprave (23,2 %) ter oprema (10 %). Banka ocenjuje, da je uvedba registra koristna in da bo registrska zastavna pravica pripomogla, da bo ta oblika postala zanimivejša za banko (intervju, 17.1.2005).

⁴ V Nemčiji je bil leta 1896 sprejet Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Zakonik, ki je v veljavo stopil leta 1900 je sestavljen iz petih delov: splošno obligacijsko pravo, posebno obligacijsko pravo, stvarno pravo, družinsko pravo in dedno pravo. Velik vpliv je imel na oblikovanje civilnopravnih predpisov v drugih državah [URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/BGB#Entstehung>].

⁵ Uradni list RS, št. 87/02.

Povsem na novo pa je uredil sporazumno neposestno zastavno pravico na premočninah (v členih 170 do 177).

Neposestna zastavna pravica je namenjena predvsem poslovnim subjektom. Premočinu, ki je predmet stvarnopravnega zavarovanja, namreč zastavitelj lahko še naprej uporablja in/ali ekonomsko izkorišča. SPZ v 172. členu izrecno določa: *»zastavitelj lahko uporablja zastavljeno premočnino v skladu z njenim ekonomskim namenom oziroma dogovorom z zastavnim upnikom«*. V tem je tudi temeljna prednost neposestne zastavne pravice pred ročno zastavo premočin, katero brez večjih težav lahko za zavarovanje terjatve uporabljajo subjekti, ki zastavljene premočnine ne potrebujejo za pridobivanje dohodka.

Dejstvo, da stvar ostane v posesti zastavitelja je pogosto tudi v interesu zastavnega upnika, ki mu klasična ročna zastava poleg zavarovanja terjatve prinaša tudi nekatere skrbi v zvezi s hrambo in ohranjanjem predmeta zastave (Tratnik, 2003, str. II). V tem primeru zastavni upnik namreč nima stroškov povezanih s hrambo zastavljene premočnine, prav tako pa nase ne prevzema tveganja poslabšanja ali uničenja stvari. Pomembno je, da mu zagotavlja učinkovito zavarovanje terjatve, s katero lahko doseže prodajo zastavljene stvari.

Vendar pa se z neposestno zastavo premočnine poslabša položaj zastavnega upnika, ki zastavljene premočnine nima v svoji posesti, dolžnik oziroma zastavitelj pa z njo razpolaga in jo lahko tudi odtuji. Zaradi domneve o lastninski pravici na premočnini je njen kupec dobroveren in se nanj prenese lastninska pravica. Drugi odstavek 11. člena SPZ določa: *»Domneva se, da je lastniški posestnik premočnine njen lastnik«*. Če zastavitelj zastavljeno premočnino odtuji, upnik ostane brez zavarovanja svoje terjatve in jo mora uveljavljati s sodnim postopkom. Zato je bila ta oblika zastavitve v preteklosti nezanimiva. Za večjo pravno varnost zastavnega upnika in s tem tudi večjo uporabo tega instrumenta zavarovanja SPZ v 177. členu predvideva uvedbo Registra neposestnih zastavnih pravic (v nadaljevanju: register). Z njim neposestne zastavne pravice postanejo »vidne« za tretje osebe, kar bo preprečilo zlorabe zastaviteljev, da zastavljeno premočnino odtujijo ali ponovno zastavijo še drugim upnikom, ker vsak od njih misli, da je edini upnik. Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih

premičnin je javni register, ki ga od 1.7.2004 vodi Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju: AJPES).

Predmet registra neposestnih zastavnih pravic je nujno omejen zaradi zahteve vsakega registra, da se register lahko vodi samo, če je mogoča enolična identifikacija objekta registracije (Juhart, 2001, str. 14). Uredba o registru zastavnih pravic in zarubljenih premičnin⁶ (v nadaljevanju: Uredba) določa vrste premičnin, ki so predmet vpisa v Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (npr. motorna vozila, zaloge, oprema).

Z vzpostavitvijo registra, zastavna pravica na premičninah za katere se vodi register, ne nastane več s samim sporazumom, pač pa šele z vpisom zastavne pravice v register⁷. V ta namen register omogoča vsakemu potencialnemu pridobitelju pravic na določeni premičnini, da se enostavno, zanesljivo ter brez velikih stroškov seznani z (ne)obstojem neposestne zastavne pravice na tej premičnini. Pridobitelj pravic se tako ne more sklicevati na sklenitev pravnega posla v dobri veri, saj je zavezan k vpogledu v register. Brez vpogleda v register potencialni pridobitelj pravic prevzame tveganje, da je ta njegova pravica omejena, saj lahko zastavni upnik v primeru neplačila dolga uveljavlja svoje pravice na premičnini.

Zastavna pravica na premičnini se pridobi tudi z rubežem premičnine (87. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ⁸). Zarubljene premičnine, za katere se vodi register, se morajo prav tako vpisati v register (81. člen ZIZ), zastavna pravica pa nastane z vpisom v register. Davčno izvršbo na premičnine pa ureja Zakon o davčnem postopku – ZDavP-1⁹. V primerih, ko se zastavna pravica v skladu z Uredbo vpisuje v register, zastavna pravica nastane z vpisom v register¹⁰. Le na tak način se lahko med imetniki istovrstnih stvarnih pravic na tuji stvari uveljavlja prednostno načelo¹¹ oziroma načelo vrstnega reda, ki omogoča, da ima prej pridobljena stvarna pravica iste vrste prednost

⁶ Uradni list RS, št. 23/04.

⁷ Četrti odstavek 171. člena SPZ.

⁸ Uradni list RS, št. 40/04, UPB.

⁹ Uradni list RS, št. 54/04, 57/04 - ZDS-1, 109/04 – odl. US in 139/04.

¹⁰ 174. člen ZdavP-1.

¹¹ 6., 136. in 176. člen SPZ, 12. člen ZIZ ter 174. člen ZdavP-1.

pred pozneje pridobljeno stvarno pravico. Register bo tako vplival tudi na učinkovitost izvršilnih postopkov. Izvršitelj ali izterjevalec namreč z vpogledom v register na enostaven način ugotovi, katere dolžnikove premoženjske stvari so že obremenjene z zastavno pravico in se jim v postopku rubeža lahko izogne. V primeru rubeža že zastavljene premoženjske stvari se možnost poplčila terjatve zmanjša, saj imajo prednost pri poplčilu tisti upniki, ki so zastavno pravico pridobili prej. Tudi v primeru, da se dolжник izmika poplčilu s skrivanjem premoženjskih stvari, mu register omogoča, da ugotovi kaj spada v premoženje dolžnika. Zato si tako kljub temu, da zarubi že zastavljeno premoženjsko stvar, poveča možnost poplčila terjatve.

V nalogi bom analizirala zakonsko ureditev zavarovanja terjatev z neposredno zastavo premoženjskih stvari v Sloveniji in drugih državah. Prikazala bom prednosti, ki jih prinaša sprememba zakonodaje v slovensko pravno ureditev in vpliv uporabe registra na pravni promet s premoženjskimi stvarmi.

Namen naloge je prikazati vpliv sprememb zakonodaje in novega podzakonskega predpisa (Uredbe) na pravno varstvo zastavnih upnikov, kakor tudi na pravno varstvo kupcev premoženjskih stvari ter prikazati spremembe v postopku izvršbe. S preučevanjem razpoložljivih virov in literature bom obravnavala vpliv uvedbe Registra neposrednih zastavnih pravic in zarubljenih premoženjskih stvari v slovenski prostor.

Metode dela, ki jih bom uporabila pri izdelavi magistrskega dela bodo temeljile na:

- deskriptivni metodi v delu, kjer bom obravnavala inštrumente zavarovanja terjatev,
- teoretični preučitvi literature v delu, kjer bom obravnavala zavarovanje terjatev z zastavo premoženjskih stvari (deduktivno in induktivno sklepanje),
- analitičnem pristopu (primerjalna analiza) v delu, kjer bom opravila primerjavo ureditve registrske zastavne pravice na primeru Norveške, Madžarske in Makedonije. Analitični pristop bom uporabila tudi za primerjavo med registrsko zastavno pravico in neposredno zastavno pravico.

Uporabila bom strokovno literaturo domačih in tujih avtorjev, vire, prispevke in članke z najnovejšimi teoretičnimi spoznanji s področja pravne ureditve zavarovanja terjatev z neposredno zastavo premoženjskih stvari. V nalogi bom povezala spoznanja, pridobljena v

domačem in tujem okolju, s teoretičnim znanjem, pridobljenim med študijem ekonomije, ter praktičnimi izkušnjami, ki sem jih pridobila kot članica projektne skupine za vzpostavitev in delovanje Registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin v AJ PES.

Pričujoče delo je razvrščeno v štiri poglavja.

V prvem delu bom predstavila problematiko kreditiranja in s tem povezano pomembnost zavarovanja terjatev. Prikazala bom najpogostejše načine zavarovanja terjatev ter analizirala prednosti in slabosti uporabe vsake od njih ter ocenila njihovo učinkovitost.

Drugo poglavje bo namenjeno zavarovanju terjatev z neposestno zastavo premičnin s poudarkom na registrski zastavni pravici. Z vsebinskega, postopkovnega in organizacijskega vidika uvedbe novega Registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin bom predstavila spremembe, ki jih bo povzročila uvedba registra na področju zavarovanja terjatev s premičnim premoženjem.

V tretjem delu bom izdelala primerjalno analizo pravnih ureditev registracije zastavljenih premičnin na primeru Norveške, Madžarske in Makedonije.

V četrtem poglavju pa bom utemeljila prednosti, ki jih prinaša nova pravna ureditev glede varstva zastavnih upnikov in kupcev premičnin.

1 ZAVAROVANJE TERJATEV

1.1 Uvod

Na gospodarske razmere v Sloveniji v letu 2003 so močno vplivala neugodna gibanja v mednarodnem gospodarskem okolju. Rast tujega povpraševanja se je v primerjavi z letom poprej zmanjšala za skoraj polovico. To je močno vplivalo na upočasnitev gospodarske rasti, ki je bila v letu 2003 le 2,5 odstotna, kar je precej pod povprečjem preteklega desetletja. Analitiki UMAR¹² v Pomladanskem poročilu 2004 prav tako ugotavljajo zmanjševanje izvoznih naročil in okrepljeno rast zadolževanja prebivalstva in podjetij. Vse večja je tudi uvozna konkurenca na domačem trgu (UMAR, 2004, str. 11-15). V Jesenskem poročilu 2004, ki popravlja oceno pomladanskega poročila za leto 2004, analitiki ugotavljajo, da so se razmere v prvi polovici leta 2004 izboljšale. Gospodarska aktivnost je narasla predvsem zaradi enkratnega učinka vstopa Slovenije v Evropsko unijo. Zaradi večje gospodarske aktivnosti od pričakovane so analitiki popravili oceno gospodarske rasti iz 3,6 % na 4 %. Tudi v letu 2004 se je krepilo tolarsko zadolževanje prebivalstva in ohranjala visoka rast deviznega zadolževanja podjetij. Za leto 2005 je predvidena ponovna upočasnitev gospodarske rasti za 0,2 odstotne točke (UMAR, 2004a, str. 9-14 in 71). Dokaj slaba plačilna disciplina postaja še slabša, povečuje pa se tudi število stečajev slovenskih podjetij.

Število pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi¹³ (neprekinjeno več kot pet dni) v zadnjih treh letih postopoma narašča¹⁴ (glej tabelo 1). V trendu naraščanja

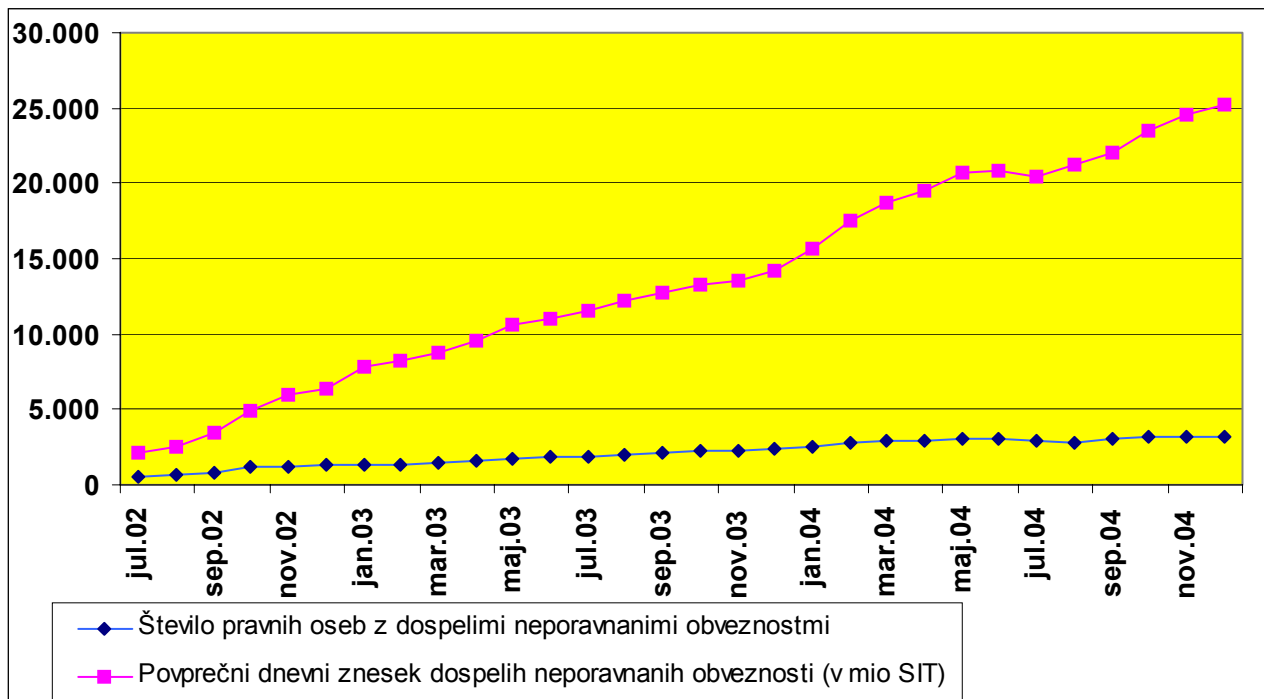
¹² Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj.

¹³ Podatke o številu pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi AJ PES zagotavljajo izvajalci plačilnega prometa na podlagi Navodila o vsebini, načinu in rokih, v katerih izvajalci plačilnega prometa zagotavljajo podatke za statistične in druge z zakoni določene namene (Uradni list RS, št. 34/04).

¹⁴ Trend naraščanja števila pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi (neprekinjeno več kot 5 dni) ugotovim tudi iz podatkov v obdobju med 1991 in 2002, vendar ti podatki zaradi sprememb evidentiranja dospelih neporavnanih obveznosti, ki jih je v letu 2000 uvedel Zakon o finančnem poslovanju podjetij (Uradni list RS, št. 54/99 in 110/99) s podatki iz tabele 1 niso primerljivi. Dodatni razlog za neprimerljivost podatkov je bil v začetku izvajanja 25. člena Zakona o finančnem poslovanju podjetij v letu 2002, na podlagi katerega se je močno zmanjšalo število najbolj »problematičnih« pravnih oseb, to je tistih, ki so imele dospele neporavnane obveznosti že več kot leto dni.

pa je mogoče opaziti občasna zmanjšanja, ki so predvsem posledica izbrisov pravnih oseb iz sodnega registra po uradni dolžnosti¹⁵.

Slika 1: Število pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi in povprečni dnevni znesek dospelih neporavnanih obveznosti po mesecih



¹⁵ V skladu s 25. členom Zakona o finančnem poslovanju podjetij se iz sodnega registra izbrišejo tiste gospodarske družbe, ki v enem letu niso opravile nobenih izplačil iz računov pri izvajalcih plačilnega prometa.

Tabela 1: Število pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi in povprečni dnevni znesek dospelih neporavnanih obveznosti po mesecih

Meseci	Število pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi	Povprečni dnevni znesek dospelih neporavnanih obveznosti (v mio SIT)
Julij 2002	534	2.105
Avgust 2002	617	2.496
September 2002	793	3.482
Oktober 2002	1.136	4.965
November 2002	1.155	5.911
December 2002	1.293	6.416
Januar 2003	1.352	7.826
Februar 2003	1.360	8.270
Marec 2003	1.520	8.794
April 2003	1.613	9.518
Maj 2003	1.722	10.557
Junij 2003	1.808	11.001
Julij 2003	1.858	11.536
Avgust 2003	1.939	12.186
September 2003	2.064	12.729
Oktober 2003	2.206	13.264
November 2003	2.275	13.504
December 2003	2.349	14.182
Januar 2004	2.560	15.716
Februar 2004	2.820	17.545
Marec 2004	2.917	18.721
April 2004	2.914	19.576
Maj 2004	3.037	20.708
Junij 2004	3.080	20.844
Julij 2004	2.928	20.433
Avgust 2004	2.843	21.243
September 2004	3.110	22.042
Oktober 2004	3.231	23.442
November 2004	3.204	24.529
December 2004	3.178	25.206

Vir: AJPES, 2005

Število pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi se je v obdobju od decembra 2003 do decembra 2004 najbolj povečalo na področju trgovine, popravil motornih vozil in izdelkov široke porabe, sledi gradbeništvo ter druge javne skupne in osebne storitvene dejavnosti (AJ PES, 2005)¹⁶.

Iz podatkov v tabeli 1 lahko ugotovim, da je število pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi v decembru 2003 (2.349) za 82 % preseglo decembrsko 2002 (1.293), povprečna vrednost neplačanih dolgov, ki je decembra 2003 dosegla 14,1 milijard tolarjev na dan, pa se je povečala za 121 % v primerjavi z vrednostjo neplačanih dolgov decembra 2002 (6,4 milijard tolarjev na dan). V decembru 2004 se je število pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi (3.178) v primerjavi z decembrom 2003 povečalo za nadaljnjih 35 %. Povprečna vrednost neplačanih dolgov (25,2 milijard tolarjev na dan) pa se je povečala za 78 %.

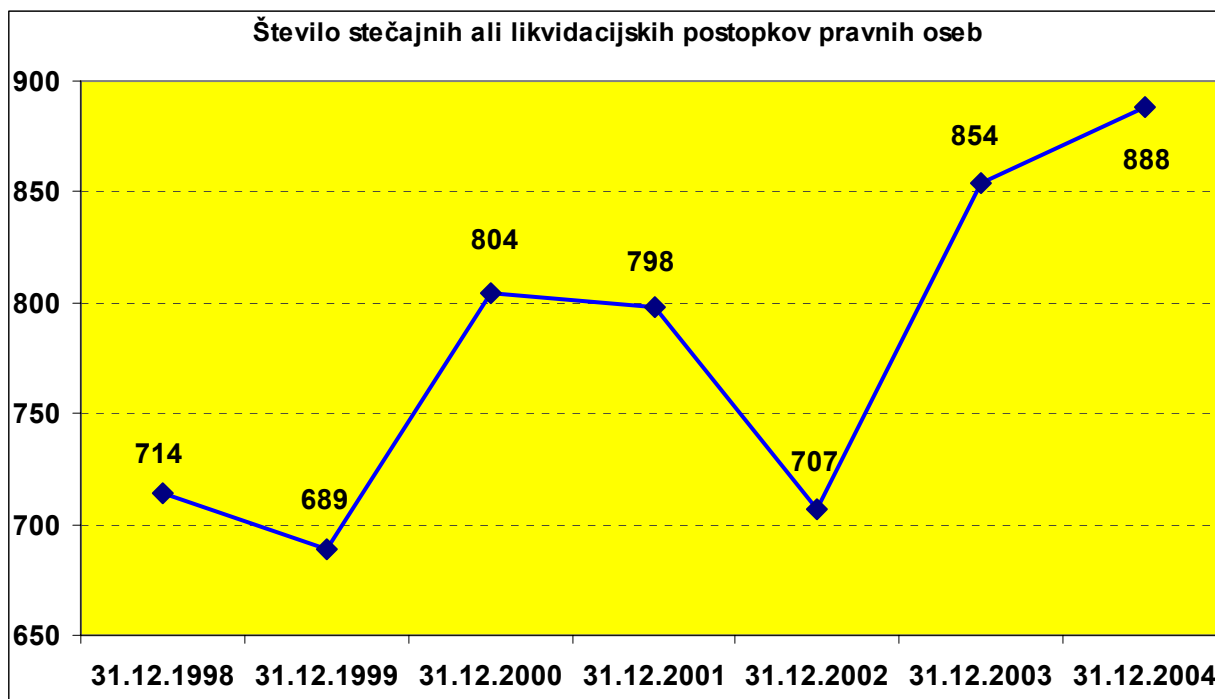
Na podlagi podatkov v tabeli 1 menim, da se je število pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi v letu 2003 vsak mesec v povprečju povečalo za 90, povprečni znesek dospelih neporavnanih obveznosti pa se je povečal za 578 milijonov tolarjev. V letu 2004 pa se je število pravnih oseb z dospelimi neporavnanimi obveznostmi vsak mesec v povprečju povečalo za 56, povprečni znesek dospelih neporavnanih obveznosti pa se je povečal za 862 milijonov tolarjev.

V decembru 2004 je od 3.178 pravnih oseb imelo največ pravnih oseb, 1.258 (39,6 %) dospele neporavnane obveznosti neprekinjeno več kot eno leto. 656 pravnih oseb (20,7 %) je imelo dospele neporavnane obveznosti neprekinjeno od 181 do 365 dni, 404 pravnih oseb (12,7 %) je imelo dospele neporavnane obveznosti neprekinjeno od 91 do 180 dni, 386 pravnih oseb (12,1 %) je imelo dospele neporavnane obveznosti od 31 do 90 dni ter 474 pravnih oseb (14,9 %) je imelo dospelimi neporavnanimi obveznostmi neprekinjeno do 30 dni (AJ PES, 2005).

¹⁶ Vir: Pravne osebe z dospelimi neporavnanimi obveznostmi v decembru 2003 po področjih dejavnosti [URL: http://www.ajpes.si/docdir/nep_obv_12_2003-pd.doc]; Pravne osebe z dospelimi neporavnanimi obveznostmi v decembru 2004 po področjih dejavnosti [URL: http://www.ajpes.si/docdir/nep_obv_12_2004-pd.pdf].

Tudi naraščajoče število stečajev slovenskih podjetij ogroža uspešno poslovanje slovenskih podjetij, ki lahko vodi do »domino« učinka, v nekaterih primerih pa celo njihov obstoj.

Slika 2: Število pravnih oseb, ki so bile v stečajnem ali likvidacijskem postopku



Vir: AJPES, 2005

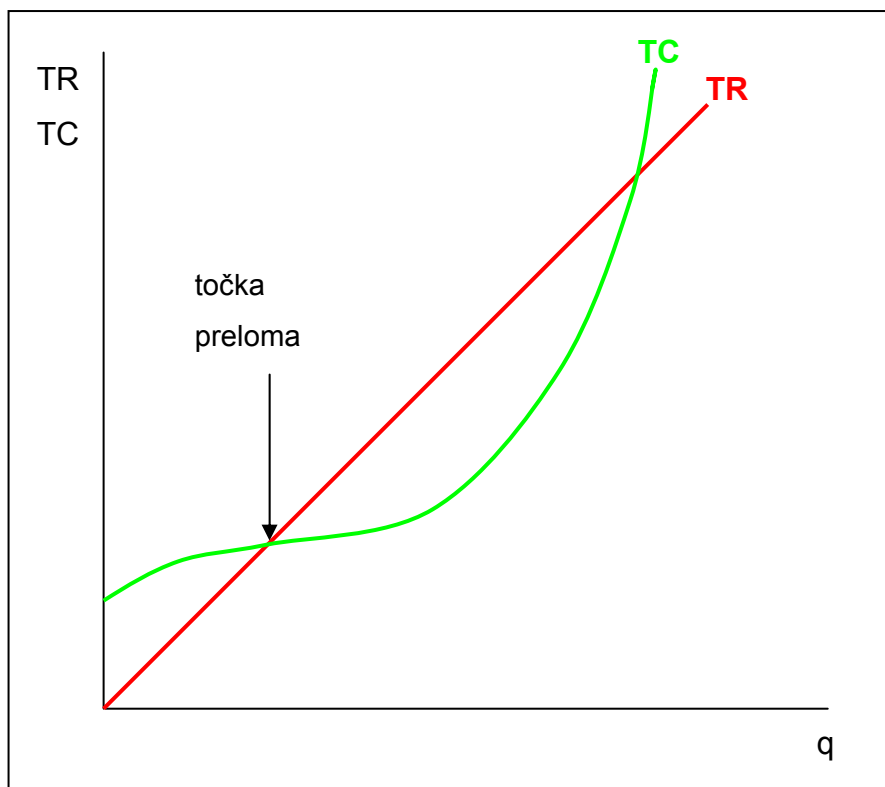
Po podatkih AJPES ugotovim postopen naraščajoči trend števila pravnih oseb, ki so bile ob koncu leta v stečajnem in likvidacijskem postopku (glej sliko 2). V obdobju od 31.12.1998 do 31.12.2004 je bilo povprečno 779 stečajnih in likvidacijskih postopkov na leto, in sicer je bilo največ tovrstnih primerov evidentiranih po stanju na dan 31.12.2004 (888), najmanj pa po stanju na dan 31.12.1999 (689).

Posledice nepoplačanih, delno poplačanih ter z zamudo poplačanih terjatev se odražajo tako na mikro (slabši finančni rezultat) kot makroekonomski ravni (nižji bruto domači proizvod). Z ustreznim zavarovanjem terjatev lahko poslovni subjekti izboljšajo finančni rezultat, gospodarska rast pa se poveča.

Na mikroekonomski ravni so ta vprašanja tesno povezana z vprašanjem donosnosti posla. Podjetje posluje rentabilno, če so prihodki (TR) večji od skupnih stroškov (TC).

Razlika med prihodki in skupnimi stroški je dobiček. Točka, pri kateri postanejo prihodki večji od skupnih stroškov, se imenuje prelomna točka oziroma prag rentabilnosti podjetja (Tajnikar, 2003, str. 120).

Slika 3: Prag rentabilnosti podjetja



Vir: Tajnikar, 2003, str. 121

Temeljni motiv poslovanja podjetij je ustvarjanje dobička. Za doseganje čim večjega dobička mora podjetje uspešno upravljati s kreditnimi tveganji. Krediti kupcem, ki ob dospelju niso v celoti poplačani, so za podjetje strošek, ki vpliva na likvidnost in rentabilnost poslovanja. Zato je za uspešno poslovanje poslovnih subjektov pomembno učinkovito upravljanje s kreditnim tveganjem. Za podjetje, ki za opravljeno dobavo blaga ali storitev ne prejme plačila, postane posel nedonosen. Izpad prihodkov podjetju v najmilejšem primeru zmanjšuje dobiček, v najslabšem pa povzroči tolikšne izgube, da je ogrožen obstoj podjetja. Uporaba instrumentov zavarovanja tako omogoča sproten nadzor nad kreditnim tveganjem ter kupčevimi plačilnimi navadami in zagotavlja poplačilo vseh terjatev.

Na makroekonomski ravni se posledica uporabe oblik zavarovanja terjatev odrazi v hitrejši gospodarski rasti¹⁷. V skladu z ekonomsko teorijo, ki temelji na modelu agregatne ponudbe in agregatnega povpraševanja (AS-AD) menim, da uporaba instrumentov zavarovanja poveča obseg kreditiranja, kar povečuje agregatno povpraševanje in ponudbo.

Ugotovitev prikazujem na modelu AS-AD¹⁸ (glej sliko 4), kjer je ravnotežna raven proizvoda (bruto domači proizvod - BDP) določena s sečiščem krivulj agregatne ponudbe (AS) in agregatnega povpraševanja (AD).

Zavarovanje terjatev z instrumenti povzroči, da banke zaradi varovanih terjatev izdajo večji obseg posojil, običajno tudi pod ugodnejšimi pogoji¹⁹. Zaradi izdanih posojil se poveča kupna moč. Posledica povečane kupne moči je povečano povpraševanje (premik krivulje AD v AD1). Premik krivulje AD povzroči dvig splošne ravni cen, ki je signal za vstop novih proizvajalcev in s tem povečanje ponudbe. Prav tako se ponudba poveča, ker se zaradi ustreznega zavarovanja terjatev poslovni subjekti odločijo za poslovanje tudi z manj poznanimi subjekti oziroma subjekti pri katerih je

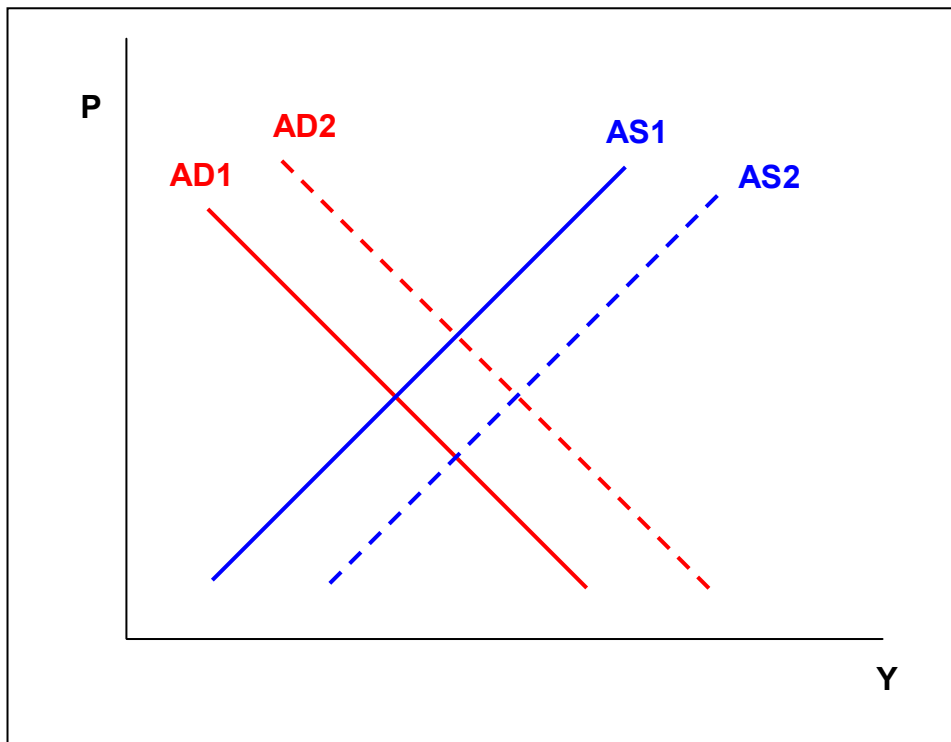
¹⁷ Stopnja rasti BDP glede na predhodno vrednost je enaka: $(Y - Y_{-t}) / Y_{-t}$ (Gärtner, 1997, str. 30).

¹⁸ Mishkin, 2004, str. 603-623.

¹⁹ Center za ekonomske analize prava (Center for the Economic Analysis of Law – CEAL) je opravil primerjavo zakonodaje na področju zavarovanja terjatev z zastavnimi pravicami med ZDA in državami Južne Amerike. Ugotovljeno je bilo, da imajo zaradi različnih ureditev v državah Južne Amerike predvsem mala podjetja veliko slabše pogoje kreditiranja kot istovrstna podjetja v ZDA. Medtem ko mala podjetja v državah Južne Amerike dobijo posojila po 28 % obrestni meri, velika podjetja pa po 12,9 % obrestni meri, dobijo v ZDA mala podjetja posojila po 6-13 % obrestni meri, velika podjetja pa v povprečju po 4,75 % obrestni meri. Mala podjetja v državah Južne Amerike za posojilo plačajo približno 15 odstotnih točk več kot velika podjetja, medtem ko v ZDA mala podjetja za posojilo plačajo povprečno 3 odstotne točke več kot velika podjetja. Razlike v pogojih kreditiranja izhajajo iz razlik v zakonodajah. Pomanjkljivosti zakonodaje v državah Južne Amerike so naslednje: (1) postopki sklenitve zavarovalne pogodbe niso enostavni in poceni, (2) izključuje določene skupine kreditodajalcev, kreditojemalcev ter premičnin, ki se lahko zastavljajo, (3) nejasno kreiranje vrstnih redov zastavnih pravic, (4) omejenost publicitetnih učinkov in (5) dolgotrajni postopki uveljavljanja pravic. Zaradi teh razlogov privatni kreditodajalci premično premoženje običajno ne sprejemajo v zavarovanje. Zaradi omejenega dostopa do kreditiranja imajo mala podjetja višje stroške in nižji obseg poslovnih transakcij (Fleisig, Peña, 2002, str. 1-4).

poslovno tveganje večje (premik krivulje iz AS v AS1). Nova ravnovesna točka (sečišče krivulj AD1 in AS1) je pri večji ravni BDP (Y).

Slika 4: Model agregatne ponudbe in povpraševanja



Pozitivni makroekonomski učinki se odražajo v večji gospodarski rasti, uspešnejši prodaji in večjem izvozu blaga in storitev in ugodnih plačilnobilančnih učinkih. Zaradi disperzije tveganj in zaščite pred tveganji kreditno zavarovanje podjetjem zagotavlja potrebno gospodarsko varnost, izboljšuje plačilno disciplino in preprečuje tako imenovane »domino« učinke stečajev.

Vendar pa do pozitivnih učinkov na mikro in makroekonomski ravni prihaja samo ob uporabi instrumentov zavarovanj terjatev. Podjetja v zdajšnjih neugodnih gospodarskih razmerah niso brez moči, saj se lahko pred tveganji neplačil in zamud plačil zaščitijo z različnimi inštrumenti zavarovanja terjatev (npr. poroštvom, zavarovalno pogodbo, zastavno pravico). Od dolžnikov lahko zahtevajo osebna ali realna zavarovanja, ki so podrobneje obravnavana v poglavju 1.2 tega dela.

1.2 Instrumenti zavarovanja terjatev

Dinamika in raznolikost ekonomskih razmerij med subjekti, ki nastopajo v pravnem prometu, ustvarjata položaje, ko sta v konkretnem poslu ločeni fazi nastanka (stipulacije) obveznosti in njene izpolnitve (solucije). V poslovni praksi je sočasna izpolnitev obveznosti redka. Pogostejši so primeri, ko ena stranka svojo obveznost v celoti izpolni, druga pa jo mora izpolniti kasneje. Zato je razumljivo, da tisti, ki prvi izpolni obveznost, išče zagotovila, da bo tudi druga izpolnitev pravočasna. V ta namen se uporabljajo različne oblike zavarovanja in utrditve (Juhart et al., 1995, str. 7).

Splošna in največkrat uporabljena definicija opredeljuje kreditno tveganje kot možnost, da posojilojemalec (kupec) ne bo mogel ali hotel poravnati svojih pogodbenih obveznosti, to je plačila svojih obveznosti ob zapadlosti ali pa jih ne bo poravnal v skladu s sklenjeno prodajno pogodbo (Brealey, Myers, 2000, str. 809).

Sredstva za zagotavljanje pogodbene discipline oziroma utrdilna sredstva so tisti pravni instituti, s katerimi se sopogodbeniki na temelju dogovora (soglasja) »zavarujejo«, da bo pogodba izpolnjena oziroma da bo plačilo kot izpolnitvena obveznost res izpolnjeno (Puharič, 1995, str. 17.4).

Podjetja se z inštrumenti zavarovanja zavarujejo pred komercialnimi in nekomercialnimi tveganji.

Komercialna tveganja so tveganja neplačila zaradi trajne nesolventnosti oziroma stečaja dolžnika in tveganja podaljšane zamude plačila (SID, 2004)²⁰. S prisotnostjo teh tveganj se pri sklepanju poslov soočajo tako pogodbene stranke v prodajnih poslih kakor tudi banke pri odobravanju kreditov svojim komitentom. Prisotna so neprestano, ne glede na to, ali poslujemo s partnerji, ki imajo sedež v industrijsko razvitih državah, ali s partnerji, ki imajo svoj sedež v državah v razvoju.

²⁰ Vir: [URL: <http://www.sid.si/sidslo.nsf>].

Nekomercialna tveganja²¹ pogostokrat imenujemo tudi politična tveganja. (Falatov, 1997, str. 5). Skupno vsem nekomercialnim tveganjem je dejstvo, da so neodvisna od volje in ukrepov poslovnega partnerja. Stranke v poslu jih zato zelo težko napovedujejo.

Nekomercialna tveganja lahko razdelimo v dve veliki skupini (Falatov, 1997, str. 5):

- a) klasična nekomercialna tveganja. V to skupino sodijo tveganja revolucije, vojne, uporov, oboroženih spopadov, nacionalizacije, razlastitve ter drugi ukrepi, ki onemogočajo razpolaganje s premoženjem. V to skupino sodijo tudi tveganja naravnih katastrof;
- b) monetarna tveganja. V to skupino sodijo:
 - transferna tveganja (moratorij plačil, prepoved plačil, nezmožnost konverzije in transfera),
 - valutna tveganja (tveganje razvrednotenja valute).

Oblike zavarovanja so se razvile na različnih področjih civilnega prava. Finančnopравни inštrumenti zavarovanja kredita temeljijo na določilih obligacijskega prava, prava vrednostnih papirjev in stvarnega prava.

V sodobni poslovni praksi se uporabljajo različne vrste jamstev, s katerimi želijo stranke v poslu omiliti tveganje neizpolnitve prevzetih pogodbenih obveznosti, kot tudi tveganje nesolventnosti pogodbenega partnerja. Gospodarska praksa še ne izkorišča vseh razpoložljivih možnosti na področju zavarovanja plačil. Razloge vidijo v nepoznavanju novejših oblik zavarovanja in preveliki usmerjenosti v nepremičnine kot edini kvalitetni in varni objekt zavarovanja (Tratnik et al., 2001, str. 23).

²¹ Komercialna tveganja so v mednarodni trgovini bolj ali manj tradicionalna, v sodobnih gospodarskih razmerah pa je opazno njihovo naraščanje. Predstavljajo jih različni škodni dogodki, ki nastanejo v glavnem zaradi subjektivnih vzrokov na strani dolžnika. V sodobnih mednarodnih gospodarskih odnosih smo čedalje pogosteje priča tudi nekaterim specifičnim tveganjem. Gre za tako imenovana nekomercialna tveganja, ki so komercialnim akcesorna. So večinoma zunanja, saj svojih vzrokov navadno nimajo v poslovnem obnašanju pogodbenih strank. Pretežno so objektivne narave. Pri tem se za stranke mednarodnih pogodbenih odnosov pogosto izkazujejo kot višja sila; stranke namreč škodnega dogodka ali ravnanja ne morejo (ali vsaj precej težko z gotovostjo) predvideti, ga preprečiti ali se mu izogniti (Jus, 2000, str. 62).

Tveganja je mogoče zmanjšati že pred sklenitvijo pogodbe. Stranka, ki želi skleniti pogodbo, mora zbrati čim več podatkov o možnostih za sklenitev pogodbe in o pogodbeni stranki. Ker želijo biti pogodbene stranke pred sklenitvijo pogodbe čim bolj seznanjene z vsebino pogodbe ter s pravnimi, ekonomskimi in drugimi posledicami njene sklenitve, v fazi pogajanj razpravljajo, spreminjajo in preoblikujejo predloge in ponudbe. Možna je izdaja pisma o nameri, sestava punktacije in predpogodbe. Pomembno je, da upnik pred sklenitvijo posla preveri boniteto²² nasprotne stranke, iz katere lahko razbere možnost prejema dogovorjenega plačila. Pri mednarodnih plačilih so pomembne informacije o pravnem, ekonomskem in političnem okolju plačnika, t.i. »country risk report« (Juhart et al., 1995, str. 33).

Med preventivne ukrepe zavarovanja plačil v širšem smislu sodijo poleg predpogodbene faze tudi (Merc, 2004, str. II-III):

- pogodbene klavzule o izbiri prava, ki so pomembne pri mednarodnih plačilih. V odsotnosti takšnih dogovorov lahko prihaja do kolizije dveh ali več pravnih redov, zaradi česar lahko postane tvegana še tako trdno dogovorjena in zavarovana obveznost;
- pogodbene klavzule za zavarovanje pred padcem notranje vrednosti denarja, ki določajo, da se vrednost plačila izračuna na dan zapadlosti (ali kakšen drug s poslom povezan dan) po vnaprej določenem merilu;
- pogodba o nettingu, s katero se stranki dogovorita, da bosta medsebojne terjatve pobotali. Tveganje neplačila se tako zmanjša na tveganje neplačila salda;
- izvedeni finančni inštrumenti (swap operacije, terminske pogodbe in opcije) so novejša oblika zavarovanja pred tveganji spremembe cen, obrestnih mer in tečajev. Pomenijo trgovanje s pravicami in obveznostmi iz drugih, temeljnih pogodb.

Prednosti preventivnih inštrumentov so v relativni preprostosti, učinkovitosti in nizkih stroških. Pokrivajo tako komercialna kot nekomercialna tveganja. Nekateri od teh inštrumentov (bonitetna poročila, country risk reports, izvedene finančne inštrumente)

²² Boniteta so informacije o kreditni sposobnosti in likvidnosti dolžnika, njegovi splošni materialni solidnosti, dobrem imenu v poslovnem svetu ter trdnosti položaja na trgu (Juhart et al., 1995, str. 26).

je mogoče uporabiti, ne da bi nasprotna stranka za to vedela ali bi morala na uporabo pristati, kar pripomore k bolj zaupljivim odnosom med poslovnimi partnerji. Slaba stran uporabe teh inštrumentov je v odpovedi morebitnim dobičkom, ki bi nastali zaradi ugodnih gibanj tečajev ali obrestnih mer. V Sloveniji organizirano trgovanje z izvedenimi finančnimi inštrumenti še ne poteka²³, vendar pa so banke pooblašene za neorganizirano trgovanje s temi inštrumenti (Merc, 2004, str. IV). Mnenja o upravičenosti obstoja izvedenih finančnih inštrumentov so različna. Najpogostejši očitki so, da so primerljivi z igrami na srečo, da obstaja špekulativna prevlada na terminskem trgu, da škodljivo vplivajo na javno blaginjo ter da so derivativi »zero-sum game«²⁴. Dobiček enega udeleženca je izguba drugega in tako se tveganje prenaša z enega udeleženca na drugega, ki ga nosi najceneje oziroma ga najlažje sprejme. Zato derivativni trgi pripomorejo k večji učinkovitosti finančnih trgov in zagotavljajo boljše možnosti za upravljanje tveganj. Merilo učinkovitosti se izkazuje v potrebi po obstoju teh inštrumentov in uporabi v poslovnih razmerjih. Razlog za njihovo uporabo je v zniževanju transakcijskih stroškov (Zver, 2002, str. 1680-1682). Izvedeni finančni instrumenti med drugim pozitivno učinkujejo tudi na odpravo kreditnega tveganja, če je njihovo trgovanje organizirano prek borz in/ali posebnih obračunskih hiš, ter na zavarovanje pred tveganji, ki so na trgu in v makroekonomskem smislu ne ustvarjajo novih. Nadaljnjega razvoja finančnih trgov si brez njih ne moremo predstavljati (Veselinovič, 1998, str. 259-260).

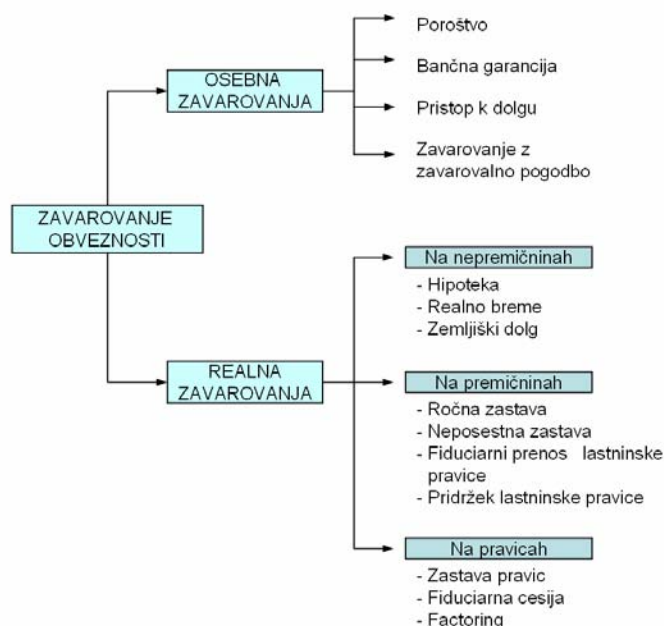
Izbira instrumenta zavarovanja je odvisna od najrazličnejših dejavnikov (vprašanje posestnosti, obličnosti predpisov, obveznega sodelovanja sodišča pri realizaciji plačila, razpolagalne sposobnosti itd.); (Tratnik et al., 2001, str. 25).

V nadaljevanju tega poglavja bodo prikazani najpogostejši inštrumenti zavarovanja terjatev, ki jih upnikom ponuja pravni sistem.

²³ Zakon o trgu vrednostnih papirjev (Uradni list RS, št. 55/99) v 9. členu določa, da je za organizirano trgovanje potrebno pridobiti soglasje Agencije za trg vrednostnih papirjev.

²⁴ Igra z ničelno vsoto. Stališče Mertona Millerja je, da derivativi so »zero-sum game« (celo nekoliko negativni, če upoštevamo provizije in druge transakcijske stroške). Vendar pa pred tem, ex ante, pomenijo pozitivno transakcijo. Vsaka stranka derivativnega posla samostojno izbira, katerega od dveh enakovrednih in nasproti si stoječih tveganj bo lažje nosila, zato je vsak tovrsten posel v času njegovega sklepanja koristen za stranko. Trditev dokazuje z dejstvom, da če stranki tega ne bi verjeli, ne bi stopili v transakcijo (Zver, 2002, str. 1681).

Slika 5: Vrste zavarovanj obveznosti



Vir: Tratnik et al., 2001, str. 19

Instrumente zavarovanja plačil razvrščamo na obligacijskopravne oziroma osebne (npr. poroštvo) in stvarnopravne oziroma stvarne (npr. zastavna pravica na premičnini). Temeljna razlika med obema skupinama je, da imajo obligacijskopravna zavarovanja učinke le med strankami, ne učinkujejo pa proti tretjim, zato upniku ne zagotavljajo nikakršnega privilegiranega položaja proti drugim dolžnikovim upnikom (Tratnik et al., 2001, str. 24).

Bistvena lastnost stvarnopravnih zavarovanj je, da stvarne pravice učinkujejo absolutno (*erga omnes*), kar pomeni, da ima upnik s stvarno pravico prednost pri poplačilu na stvari, ki je predmet te pravice, pred vsemi drugimi dolžnikovimi upniki in da lahko to prednost uveljavlja tudi v dolžnikovem stečaju. V tem se kaže kakovost stvarnopravnih zavarovanj, saj ima dolžnik, ki ne poravnava obveznosti, praviloma vedno več upnikov z neplačanimi terjatvami. Prednost se kaže tudi v tem, da stvarne pravice »sledijo« stvari, kjerkoli se le-ta nahaja (Tratnik et al., 2001, str. 24).

Zakon o obligacijskih razmerjih - ZOR²⁵ ureja bančne denarne depozite (členi 1035-1042), deponiranje vrednostnih papirjev (členi 1047-1051), kreditno pogodbo (členi 1065-1068), kreditno pogodbo na podlagi zastave vrednostnih papirjev (členi 1069-1071) in bančno garancijo (členi 1083-1087). Obligacijski zakonik - OZ²⁶ ureja zavarovalno pogodbo (členi 921-947), odstop terjatve s pogodbo - cesija (členi 417-426), prevzem dolga (členi 427-431), pristop k dolgu (členi 432-434) in poroštvo (členi 1012-1034).

Na področje zavarovanja kreditov posega tudi Zakon o izvršbi in zavarovanju²⁷, saj se njegove določbe smiselno uporabljajo tudi za zavarovanje: zastavna pravica na nepremičnini²⁸ (členi 242-245), zastavna pravica na premoženju (členi 246-248), zastavna pravica na podlagi sporazuma strank (členi 249-255)²⁹, prehodne odredbe in začasne odredbe (členi 256-279).

SPZ ureja več vrst pojavnih oblik zastavne pravice, in sicer: zastavno pravico na nepremičnini (členi 138-154), ročno zastavo premoženja (členi 155-169), neposredno zastavno pravico na premoženju (členi 170-177), zastavno pravico na pravicah (terjatvi, vrednostnem papirju in drugih premoženjskih pravicah; členi 178-191). Poleg tega ureja zemljiški dolg (členi 192-200) ter prenos v zavarovanje (prenos lastninske pravice v zavarovanje ter odstop terjatve v zavarovanje; členi 201-209).

1.2.1 Poroštvo

Poroštvo je osebno zavarovanje, ki ga ureja OZ v členih 1012-1034. S poroštvom se porok zavezuje, da bo izpolnil veljavno in zapadlo obveznost dolžnika, če dolžnik tega

²⁵ Uradni list RS, št. 29/78, 39/85, 29/78, 39/85, 45/89-odl.US, 57/89, 88/99-ZRTVS-B, 83/01-OZ, 30/02-ZPlaP in 87/02-SPZ.

²⁶ Uradni list RS, št. 83/01 in 32/04.

²⁷ Uradni list RS, št. 40/04, UPB.

²⁸ ZIZ uporablja izraz zastavna pravica na nepremičnini in ne izraza hipoteka, kot ga uporablja SPZ.

²⁹ Z uveljavitvijo SPZ 1.1.2003 so se prenehale uporabljati določbe 23. poglavja ZIZ (členi 249-255), razen določil za nepremičnine, ki niso vpisane v zemljiško knjigo in se uporabljajo do njihovega vpisa v zemljiško knjigo (274. člen SPZ).

ne bi storil sam (1012. člen OZ). Poroštvo spada v vrsto osebnih zavarovanj v pravnem pomenu, t.j., da tretja oseba (porok) odgovarja upniku s celotnim svojim premoženjem v primeru, da dolžnik ne izpolni v roku svoje obveznosti. Za veljavno poroštvo je potrebno, da je hkrati veljavna tudi obveznost, ki jo je prevzel glavni dolžnik. Kot porok se lahko zaveže vsaka fizična oseba, ki ima popolno poslovno sposobnost, ter pravna oseba.

Poroštvo je pogodba, ki jo za utrditev obveznosti med upnikom in dolžnikom skleneta upnik in porok. Poroštvena izjava mora biti pisna. Na ta način sta do upnika zavezana dva dolžnika: primarno dolžnik iz pogodbe in podredno porok.

Kot predmet poroštva po določilih OZ³⁰ velja:

- vsaka veljavna obveznost, ne glede na njeno vsebino,
- poroštvo je mogoče prevzeti tudi za pogojno obveznost ter za določeno bodočo obveznost,
- poroštvo se lahko da tudi za obveznosti nekega drugega poroka (porokov porok).

Lastnosti poroštva:

1. Poroštvo je akcesorna obveznost in lahko obstaja le tedaj, če obstaja obveznost glavnega dolžnika (1012. člen OZ). Obveza poroka nastane ali preneha z nastankom ali prenehanjem pravno osnovane in vtožljive dolžnikove obveze iz pogodbe. Odvisna je od obstoja obveze glavnega dolžnika. Če glavna obveznost preneha obstajati, preneha obstajati tudi poroštvo. Poroštvena obveznost ne more biti večja od glavne obveznosti (1017. člen OZ).
2. Subsidiarnost poroštva pomeni, da se od poroka lahko zahteva izpolnitev obveznosti šele potem, ko je glavni dolžnik ne izpolni v roku, ki je določen v pisni zahtevi (1019. člen OZ). Porok ne izpolnjuje svoje obveznosti, temveč izpolnjuje obveznost namesto dolžnika. To pomeni, da je dolžnik primarno zavezan, da izpolni svojo obveznost, medtem ko je porok šele podredno zavezan, da izpolni dolžnikovo in ne svojo obveznost. Upnik lahko zahteva od

³⁰ Glej 1016. člen OZ.

poroka izpolnitev obveznosti, čeprav je ni prej zahteval od glavnega dolžnika, če je glavni dolžnik prišel v stečaj ali pa je očitno, da so dolžnikova sredstva premajhna za izplačilo.

3. Porok lahko uveljavlja zoper upnikov zahtevke vse ugovore glavnega dolžnika, tudi ugovor pobotanja, ne pa tudi povsem osebne dolžnikove ugovore (1024. člen OZ). Prav tako lahko uveljavlja svoje osebne ugovore, kot so ničnost pogodbe, zastaranje upnikove terjatve nasproti njemu in ugovor pobotanja vzajemnih terjatev.

V bančni praksi se običajno uporablja solidarno poroštvo³¹. Če se porok zaveže kot »porok in plačnik«, odgovarja upniku kot glavni dolžnik za celo obveznost. Upnik lahko v tem primeru zahteva plačilo ali od glavnega dolžnika ali od poroka, ali pa od obeh hkrati.

Na poroka, ki je poravnal upnikovo terjatev, preide ta terjatev z vsemi stranskimi pravicami in jamstvi. S tem postane porok upnik ter upravičenec terjatve do dolžnika. Obveznost glavnega dolžnika še vedno obstaja, vendar ne več do upnika temveč do poroka.

Porok je prost odgovornosti, če upnik na njegovo zahtevo ne terja plačila od glavnega dolžnika v enem mesecu po zapadlosti terjatve (1026. člen OZ).

Z zastaranjem obveznosti glavnega dolžnika zastara tudi obveznost poroka. Prekinitev zastaranja terjatve nasproti glavnemu dolžniku učinkuje nasproti poroku le, če je bilo zastaranje prekinjeno zaradi kakšnega upnikovega ravnanja pred sodiščem zoper glavnega dolžnika.

Posebna oblika poroštva je menično poroštvo ali aval. Posebnost te oblike je, da gre za samostojno, in ne za akcesorno obveznost. Menični porok odgovarja za plačilo

³¹ Podatek ugotovim iz pregleda pogojev potrošniškega kreditiranja, ki jih banke objavljajo prek svetovnega spleta (npr. [URL: <http://www.baca.si/slo/Prebivalstvo/kredit/potrosniskokreditiranje-pogoji.asp>], [URL: <http://www.nlb.si/cgi-bin/nlbweb.exe?doc=2522>], [URL: http://www.rkb.si/Kreditiranje_obrazci.htm]).

menice ne glede na to, ali je veljavna menična obveznost zavezanca, za katerega je prevzeto poroštvo.

Bistvena prednost je v preprostosti sklenitve pogodbe, ki ni povezana s posebnimi stroški, kot je plačilo pristojbine ali takse. Dolžniku ne povzroča dodatnih stroškov za ureditev zavarovanja, kot to velja na primer za vpis hipoteke ali za zavarovanje pri zavarovalnici. Zaveza v kateri za izpolnitev obveznosti upniku odgovarjata dve osebi ali več oseb, daje upniku večjo varnost. Tveganje stečaja nad glavnim dolžnikom upnik prevali na poroka. Ker se s poroštvom vzpostavi razmerje, ko upniku za izpolnitev obveznosti odgovarjata dve ali več oseb, daje upniku takšno pogodbeno razmerje več varnosti za poravnavanje obveznosti. Obveznost poroka se razteza tudi na zamudne obresti in škodo, ki jo ima upnik, če glavni dolžnik krši pogodbo. Če obveznost poroka ni omejena, se poroštvena obveznost razteza tudi na druge denarne zahtevke, ki so povezani z izterjavo zavarovane obveznosti.

Slabost je v tem, da je upniku oteženo presojanje plačilne sposobnosti oz. bonitete poroka, kajti porok je oseba, ki prevzema obveznost v korist dolžnika in je redko v poslovni zvezi z upnikom. Zavarovanje s poroštvom je smiselno le, če ima porok boljšo boniteto kot glavni dolžnik. Nadalje je slabost tudi v tem, da sta v zavezi do upnika kljub vsemu še zmeraj dve osebi (dolžnik in porok), ki odgovarjata le s svojim celotnim premoženjem. Jamstvo za izpolnitev obveznosti je omejeno in se v primeru neplačila konča z izvršilnim postopkom zoper glavnega dolžnika ali poroka.

Učinkovitost poročstva je odvisna od plačilne sposobnosti poroka. Prvovrstni poroki so ekonomsko močni subjekti, za katere se pričakuje, da bodo finančno trdni tudi ob zapadlosti terjatve.

1.2.2 Bančna garancija

Bančno garancijo še vedno ureja ZOR v členih 1083-1087³². Z izdajo bančne garancije prevzema banka (garant) obveznost do upravičenca iz garancije, da bo

³² Ob uveljavitvi OZ s 1.1.2002 se niso prenehale uporabljati določbe poglavja XXXVIII, torej členi od 1083 do 1087 (1061. člen OZ).

poravnala obveznost za katero jamči, če je ob zapadlosti ne bo izpolnila oseba za katero banka jamči in če bodo izpolnjeni v garanciji navedeni pogoji. Razmerje med garantom in upravičencem se imenuje valutno razmerje.

Bančna garancija kot sredstvo za zavarovanje plačila se uporablja predvsem pri mednarodnih poslih večje vrednosti (npr. dobava opreme, investicijska dela ipd.). Garancijska izjava se pogosto oblikuje za vsak primer posebej (Merc, 2004, str. X).

Banka - garant prevzema plačilno obvezo po izdani garanciji iz enega od naslednjih pravnih naslovov (Falatov, 1996, str. 2):

- iz naslova poročila,
- iz naslova garancije, plačljive na prvi poziv,
- iz naslova izdaje standby akreditiva,
- iz naslova meničnega akcepta,
- iz naslova meničnega avala,
- iz naslova meničnega indosamenta,
- iz naslova izdaje lastne menice.

Poznamo več vrst garancij, ki jih lahko razdelimo po več kriterijih (Juhart et al., 1995, str. 63-65):

- po pravni naravi obveznosti so garancije samostojne in akcesorne,
- po načinu uveljavljanja ločimo pogojne in nepogojne garancije,
- po pravni podlagi obveznosti razlikujemo garancije na podlagi zakona, na podlagi sodne odločbe in na podlagi pogodbe,
- po poslovni podlagi obveznosti so garancije abstraktne in kavzalne,
- po ekonomskem učinku obstajajo poleg garancij za plačilo tudi garancije za udeležbo na licitaciji, vračilo avansa in dobro izvršitev posla,
- po trdnosti so garancije preklicne in nepreklicne,
- po vlogi in udeležbi bank ločimo neposredne in posredne garancije,
- po vsebini pogojev in obveznosti ločimo standardne in individualne,
- po obsegu obveznosti so garancije omejene in neomejene,
- glede na možnost prenosa so garancije neprenosne in prenosne,
- po številu udeležencev pa garancije razvrščamo na enostavne in kompleksne.

Čeprav je bančna garancija na prvi pogled zelo podobna poroštvu, se od njega pomembno razlikuje. Porokova obveznost je akcesorna, praviloma subsidiarna in kavzalna. Bančna garancija pa je v nasprotju s poroštvom neakcesorna, abstraktna in samostojna zveza banke (Merc, 2004, str. X).

Bančno garancijo lahko uveljavlja samo upravičena oseba, in sicer nasproti banki, na katero je bila zavezana za plačilo. Dejansko je v praksi unovčenih manj kot odstotek izdanih bančnih garancij (Falatov, 1996, str. 51).

Bančna garancija plačljiva na prvi poziv, predstavlja samostojno, abstraktno obvezo banke za plačilo garantnega zneska pod pogoji, navedenimi v garanciji (Falatov, 1996, str. 11). Garantova obveznost ni odvisna od obstoja obveznosti glavnega dolžnika. Banka – garant se odpove kakršnimkoli ugovorom iz osnovnega posla, kar pomeni, da zoper upnika ne more uveljavljati zahtevkov glavnega dolžnika.

Supergarancija je garancija, pri kateri druga banka potrdi obveznost iz garancije. V tem primeru sme upravičenec uveljavljati svoje zahtevke iz garancije bodisi pri banki, ki je dala garancijo, bodisi pri tisti, ki jo je potrdila.

Bančna garancija na prvi poziv ali celo supergarancija je odlično sredstvo zavarovanja, pod pogojem, da gre za zdravo banko. Kreditno tveganje se v celoti prenese na garanta. Bančna garancija na prvi poziv je razmeroma drag način zavarovanja, poleg tega mora dolžnik zagotoviti kritje za garantirani znesek. Banka garant zahteva običajno od kreditojemalca tudi druga zavarovanja (Škorjanc, 2003, str. 49).

Prednosti bančne garancije so v tem, da se z njo dokazuje resnost pogodbenega partnerja ter vpliva kot sredstvo pritiska na dobro izpolnitev pogodbe in daje na razpolago sredstva za pokritje morebitne škode v primeru nepravilne ali nepravočasne izpolnitve. Garancija je lahko samostojna (neakcesorna), plačilo po garanciji pa razmeroma preprosto (»simple demand«).

Učinkovitost bančne garancije je odvisna od zanesljivosti banke, ki jo je izdala. Upnika varuje pred tveganjem, da dolžnik ob dospelosti ne bi hotel plačati (tveganje sporne terjatve) ter tveganje, da dolžnik ne bo mogel plačati svojega dolga (tveganje plačilne

nesposobnosti). Na učinkovitost vpliva tudi izbira oblike garancije, določitev garancijskih pogojev ter zahteva po supergaranciji.

1.2.3 Pristop k dolgu

Pristop k dolgu ureja OZ v členih 432 – 433. Oseba, ki je pristopila k dolgu, stopi poleg dolžnika v zavezo za izpolnitev terjatve. To pomeni, da pristopnik nima pravice regresa od prvotnega dolžnika, k dolgu katerega je pristopil. K dolgu nekdo tretji pristopi s pogodbo, s katero se upniku zavezuje, da bo izpolnil njegovo terjatev do dolžnika.

Pri odobritvi kredita se ta oblika zavarovanja ne uporablja, bolj je pomembna v primeru smrti dolžnika ali v primeru, da dolžnik prenese del ali celotno premoženje na drugo osebo (z darilno ali prodajno pogodbo), s tem preidejo na drugo osebo tudi dolžnikova aktiva in pasiva. Za dolgove, ki se nanašajo na preneseno premoženje, odgovarja še naprej dotedanji imetnik, z njim pa tudi solidarno oseba, na katero je premoženje prešlo. Ta oseba je pravzaprav pristopila k dolgu (Škorjanc, 2003, str. 49).

Zelo pomembno je, da banka razlikuje pristop k dolgu od prevzema dolga, saj v prvem primeru lahko terja tako prvotnega dolžnika kot tudi osebo, ki pristopi k dolgu, v drugem primeru pa terjatve do prvotnega dolžnika ugasnejo. OZ ima za prevzem dolga vgrajeno varovalo v 429. členu in sicer, da v primeru, če je bil prevzemnik ob upnikovi privolitvi prezadolžen, upnik pa tega ni vedel ali ni bil dolžan vedeti, prejšnji dolžnik ni prost obveznosti, pogodba o prevzemu dolga pa ima učinek pogodbe o pristopu k dolgu. Razlika med pristopom k dolgu in prevzemom dolga je tudi v tem, da v prvem primeru ni potrebna privolitev dolžnika, v drugem primeru pa mora biti pisno podano soglasje vseh treh strank: upnika, dolžnika in prevzemnika (Škorjanc, 2003, str. 49-50).

Prednost tega inštrumenta je v tem, da k zavarovanju pristopi tretja oseba. Učinkovitost je odvisna od plačilne sposobnosti tretje osebe.

1.2.4 Zavarovanje z zavarovalno pogodbo

Zavarovanja terjatev, ki se imenuje tudi kreditno zavarovanje, OZ ne obravnava³³, niti ne da napotka na katerega od ostalih zakonov. Materija kreditnega zavarovanja je urejena izključno v splošnih in posebnih ter dodatnih pogojih, zavarovalnih pogodbah in sodni praksi.

Zavarovanje - v grobem - opredeljuje 921. člen OZ:

»Z zavarovalno pogodbo se zavarovalec zavezuje, da bo zavarovalnici plačal zavarovalno premijo ali prispevek, zavarovalnica pa se zavezuje, da bo, če se zgodi dogodek, ki pomeni zavarovalni primer, izplačala zavarovancu ali nekomu tretjemu zavarovalnino ali odškodnino ali storila kaj drugega.«

Eno izmed možnih zavarovanj blagovnih kreditov predstavlja zavarovanje pri zavarovalnici. S tem, ko podjetje določen posel zavaruje proti komercialnim in nekomercialnim tveganjem, zmanjša lastno tveganje. Če kupec-dolžnik ne plača dolgovanega zneska, podjetje-prodajalec unovči zavarovalno polico. S tem prodajalec prejme planirani priliv in se izogne oblikovanju rezerv za primere neplačil kupcev.

Zavarovalnice lahko dobro ocenijo tveganje, ki nastane pri določenem poslu, zaradi dolgoletnih izkušenj, ki so si jih nabrale pri opravljanju svoje dejavnosti, dobrega poznavanja trenutnih razmer ter zaposlenih, katerih glavna naloga je predvsem analiza tveganosti posameznih poslov. Če zavarovalnica zavrne zavarovanje določenega posla oziroma zahteva nadpovprečno premijo, je to za podjetje signal za zelo visoko tveganje izbranega posla in podjetje lahko tako od zadevnega posla še pravočasno odstopi.

Bistvo kreditnih zavarovanj, katerih predmet je nevarnost, da kredit ne bo pravočasno vrnjen, je v tem, da zavarovalnica izplača kreditodajalcu zavarovalnino v višini neodplačanega kredita (Šinkovec, 2001, str. 925).

³³ Glej drugi odstavek 923. člena OZ.

Predmet kreditnega zavarovanja so običajno kratkoročne trgovinske terjatve iz naslova prodaje blaga in storitev na domačem in/ali tujem trgu (Jus, 2004, str. 77). Ivanjko et al. (1999, str. 89) kreditna zavarovanja razvršča na:

- *del credere* zavarovanja: sklene ga upnik (npr. banka), ki se zavaruje pred nevarnostjo, da mu dolžnik ne bo vrnil kredita;
- kavcijska (jamstvena) zavarovanja: sklene ga dolžnik v korist upnika kot zavarovanca. Običajno se sklepajo pri izvajanju investicijskih del;
- zavarovanja zaupanja (angl. »fidelity insurance«): sklene ga upnik, ki je izročil v hrambo dolžniku določeno premoženje in se z njim zavaruje pred nevarnostjo, da ji ta oseba ne bo vrnila premoženja v nepoškodovanem stanju.

V slovenski zavarovalniški praksi zavarovalnice običajno sklepajo zavarovanje terjatev proti inozemskim dolžnikom, zavarovanje kreditov pravnim osebam, zavarovanje potrošniških kreditov, zavarovanje kreditov malemu gospodarstvu, zavarovanje terjatev v notranji trgovini ter zavarovanje kreditov za demografsko ogrožena območja (Pavliha, 1995, str. IV). Z zavarovanjem komercialnih rizikov se ukvarjajo klasične zavarovalnice, z zavarovanjem političnih in katastrofalnih rizikov pa posebej za to ustanovljene zavarovalnice. V Sloveniji je s tovrstnim zavarovanjem začela Slovenska izvozna družba d.d. (SID), katere večinski delničar je Republika Slovenija. SID je bila ustanovljena leta 1992³⁴ z namenom ponudbe zavarovanj pred komercialnimi in nekomercialnimi tveganji, s katerimi se srečujejo slovenski izvozniki pri poslovanju s tujimi partnerji. Od 1.1.2005 dalje se z marketabilnim zavarovanjem ukvarja novoustanovljena hčerinska družba SID – Prva kreditna zavarovalnica, d.d. (SID-PKZ). SID-PKZ se uvršča med tiste izvozno-kreditne družbe, ki strankam ponuja širok krog storitev zavarovanja, financiranja in izdajanja garancij. Te glavne storitve spremlja še nekaj dopolnilnih, kot so pravno in poslovno svetovanje, bonitetne in

³⁴ Za oblikovanje lastnega modela spodbujanja izvoza trajnih dobrin, ki se tudi drugje po svetu tržijo na dolgoročni kredit, so bili s sprejemom zakona o Družbi za zavarovanje in financiranje izvoza Slovenije (Uradni list RS, št. 32/92) podani pravno formalni pogoji za ustanovitev in organizacijo Slovenske izvozne družbe. Zakon je bil kasneje še nekajkrat spremenjen in dopolnjen (Uradni list RS, št. 37/95, 34/96, 31/97 in 99/99). V letu 2004 je bil sprejet Zakon o zavarovanju in financiranju mednarodnih gospodarskih poslov – ZZFMGP (Uradni list RS, št. 2/04), ki je nadomesti zakon iz leta 1992.

druge kreditne informacije, pomoč pri izterjavi dolgov in podobno. SID-PKZ zavaruje tako pred komercialnimi kot nekomercialnimi tveganji, vključno s tečajnimi tveganji, hkrati pa zavaruje tudi investicije slovenskih podjetij v tujini pred nekomercialnimi tveganji. Tako v polni meri spremlja izvoze svojih strank. Osnovna dejavnost SID-PKZ je pospeševanje in spodbujanje izvoza blaga in storitev. Poleg tega pa nudi tudi zavarovanje domačih terjatev pred komercialnimi tveganji, ki ga je v letu 1999 začela ponujati SID (SID, 2004)³⁵.

Prednosti zavarovanja z zavarovalno pogodbo so:

- tveganje se prenese na tretjo osebo - zavarovalnico: rizike poslovnih transakcij lažje nosi zavarovalnica kot posamezno podjetje. Ker je zavarovalnica (SID) državna institucija, ki nima le profitnega motiva, je mogoče pri njej zavarovati tudi nekomercialna tveganja;
- lažje obvladovanje denarnih tokov zaradi izplačane zavarovalnine v primeru neplačila;
- poveča se uspešnost izterjave: kreditne zavarovalnice imajo uspešno izterjevalno službo, ki sodeluje s priznanimi izterjevalnimi agencijami in odvetniškimi pisarnami³⁶, ki dobro poznajo posamezne trge, ustrezne pravne postopke in instrumente. Pri poslih, ki jih je zavarovalnica zavarovala za račun države, pa lahko računa na podporo države in njenih predstavnikov;
- zmanjša se verjetnost neplačila: ker je zavarovalnica finančno trdna institucija z razvito pravno službo, ima njeno uveljavljanje zahtev večjo težo od zahtev podjetij. Mnogi namreč domnevajo, da manjša podjetja nimajo denarja, da bi jih tožila;
- neplačnik se zaveda, da si finančne institucije med seboj izmenjujejo informacije; o njegovi slabi plačilni disciplini lahko hitro izve širok krog sedanjih in morebitnih prihodnjih poslovnih partnerjev. S tem je prizadet njegov poslovni ugled, zmanjšajo pa se lahko njegove finančne in druge poslovne možnosti (npr. sklepanje novih poslov);

³⁵ Vir: [URL: <http://www.sid.si/sidslo.nsf>].

³⁶ SID ima razvito komunikacijo s široko mrežo uveljavljenih izterjevalnih agencij in odvetnikov v številnih državah, ki jo je vzpostavila ob pomoči drugih izvozno-kreditnih agencij, ki so tako kot SID članice Mednarodne zveze zavarovateljev kreditov in investicij – Bernske unije [URL: <http://www.sid.si/sidslo.nsf>].

- širok in ciljno zasnovan nabor ostalih storitev, kot so financiranje, refinanciranje, subvencioniranje obrestne mere, zavarovanje vlaganj v tujino itd.

Slabosti zavarovanja z zavarovalno pogodbo:

- razmeroma drag način zavarovanja, pri čemer ima SID dražje zavarovanje od klasičnih zavarovalnic, ker zavarovanje pred komercialnimi tveganji pogojuje z zavarovanjem pred nekomercialnimi tveganji. Poleg tega se SID nagiba k zavarovanju celotne prodaje v neko državo oz. celotne prodaje določenega podjetja, pri čemer mora podjetje zavarovati tudi kupce pri katerih je možnost nastanka zavarovalnega primera nizka;
- če nastane zavarovalni primer pri SID mora kupec sam kriti 15 odstotkov škode in nato na izplačilo preostalega dela odškodnine čakati 6 do 12 mesecev, kar občutno podraži zavarovanje;
- potrebno je natančno spoštovanje zahtevanih predhodnih postopkov izterjave, sicer zavarovalnica zavrne izplačilo odškodnine;
- v primeru zavarovanja mora podjetje na mesečni ravni SID-u poročati o stanju posameznih terjatev, plačanih računih in prijavljati v zavarovanje vsako novo dobavo blaga kupcu. Poleg tega mora naročnik ob zahtevku za zavarovanje terjatve poravnati tudi stroške izdelave bonitetnega poročila kupca, ki ga izdelava bonitetna služba SID;
- SID lahko od podjetja zahteva ustavitev dobave blaga določenemu kupcu ali državi, kar pomeni zmanjšanje prodaje podjetja; rast prodaje pa je eden izmed osnovnih ciljev podjetja.

Zavarovanje z zavarovalno pogodbo je učinkovito in razmeroma drago (v primeru nastopa škodnega dogodka zavarovanec namreč prejme večji del neizterljive terjatve), zato lahko občutno zmanjša rentabilnost poslovanja podjetja.

1.2.5 Zastava nepremičnin

1.2.5.1 Hipoteka

Zastavna pravica na nepremičninah je urejena v členih 138 do 154 SPZ.

Hipoteka je zastavna pravica na nepremičnini. V slovenskem stvarnem pravu je opredeljena kot stvarna pravica na tuji stvari, s katero je zavarovana terjatev upnika. Upniku daje hipoteka prednostno poplačilno pravico iz vrednosti zastavljene nepremičnine. Ta poplačilna pravica nastopi šele z zapadlostjo terjatve in je določena glede obsega (z višino terjatve) in predmeta (z zastavljeno nepremičnino).

Zastavna pravica na nepremičnini se pridobi na podlagi pravnega posla (sporazumna ali pogodbeni hipoteka), sodne odločbe (prisilna ali sodna hipoteka) in zakona (zakonita oziroma zakonska hipoteka); (Juhart et al., 2004a, str. 611). Za pridobitev hipoteke se zahteva vpis v zemljiško knjigo s katero se ustanovi zastavna pravica za zavarovanje določene terjatve.

Zastava nepremičnin se običajno uporablja pri zavarovanju terjatev večjih vrednosti. Temeljna pravica zastavnega upnika je v tem, da se njegova terjatev poplača iz zastave, če jo dolжник ob zapadlosti ne poravnava.

Prednosti zavarovanja s hipoteko:

- hipoteka varuje zavarovano terjatev ne glede na spremembo lastninske pravice na zastavljeni stvari,
- hipotekarni upnik se lahko poplača iz zastavljene stvari tudi, če je zavarovana terjatev zastarala, hipoteka namreč ugasne s potekom desetih let od dneva dospelosti zavarovane terjatve,
- v času nastanka hipoteke dobi upnik določeno mesto, vrstni red pri poplačilu iz zastavljene nepremičnine,
- stečajni postopek ne vpliva na pravico do posebnega poplačila iz dolžnikove nepremičnine, na kateri je ustanovljena hipoteka,
- zastavna pravica varuje upnika tudi, če sam ne vloži predloga o izvršbi na nepremičnino.

Slabosti varovanja s hipoteko so v visokih stroških vzpostavitve tega inštrumenta in počasnosti ter zapletenosti poplačila v primeru, da terjatev ni izpolnjena v roku dospelosti. V praksi se dogaja, da postopek vnovčevanja hipoteke zaradi obremenjenosti sodišč in možnosti številnih ugovorov dolžnikov traja tako dolgo, da

postane terjatev »večja« od vrednosti zastavljene nepremičnine. Dodatna težava je tudi v tem, da določene nepremičnine še niso vpisane v zemljiško knjigo.

Hipotekarno zavarovanje je danes zelo učinkovita oblika stvarnih zavarovanj. Ta trditev bo veljala, dokler si praksa v okviru avtonomije civilnega prava ne bo izoblikovala ustrežnejših fiduciarnih in neakcesornih oblik stvarnih zavarovanj in dokler sodna praksa ne bo začela priznavati sodnega varstva novodobnim, v nekaterih pravnih redih zelo uporabnim izvedenim oblikam stvarnega zavarovanja terjatev (Juhart et al., 1995, str. 92). SPZ že omogoča uveljavljanje takšnih prožnejših oblik stvarnih zavarovanj, kot je na primer zemljiški dolg.

1.2.5.2 Realno breme

Realna bremena imajo izvor v srednjeveškem pravu. Podložnik, ki mu je zemljiški gospod dodelil zemljišče, je bil zavezan k določenim dajatvam (desetina) iz koristi, ki jih je dobil na nepremičnini (Tratnik et al., 2001, str. 131).

V slovenski zakonodaji realno breme ureja SPZ v členih 249 - 255. Realno (stvarno) breme je stvarna pravica, na podlagi katere je vsakokratni lastnik tako obremenjene nepremičnine zavezan izpolnjevati upravičencu ponavljajoče se dajatve ali opravljati storitve. Upravičenčeve posamične terjatve so zavarovane z nepremičnino, katere lastnik jih je dolžan izpolnjevati. V praksi se najpogosteje uporablja oz. ustanavlja na podlagi pravnega posla, skupaj s pogodbo o izročitvi in razdelitvi premoženja. Nastane pa lahko tudi na podlagi zakona.

Banke ga seveda ne uporabljajo kot sredstvo zavarovanja, saj gre za pravico, ki ima znake služnosti in zastavne pravice. Pomembno je v toliko, ker je pri hipoteki potrebno preveriti, kako je z realnimi bremenmi na nepremičnini (problem kasnejše prodaje na dražbi, morebitne intabulacijske klavzule); (Škorjanc, 2003, str. 53).

Stvarna bremena so postala zelo učinkovito realno zavarovanje predvsem ostarelih kmetov, ki svoja posestva izročijo naslednikom ter si hkrati izgovorijo (poleg osebnih

služnosti) še določene izpolnitve, ki bremenijo prevzemnika nepremičnine (Tratnik et al., 2001, str. 131).

1.2.5.3 Zemljiški dolg

Zemljiški dolg ureja SPZ v členih 192 do 200.

Zemljiški dolg je neakcesorna, od terjatve osamosvojena stvarna pravica, ki imetniku pravice omogoča poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti tako obremenjene nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Ima vse odlike hipoteke in še neodvisnost od obstoja terjatve, ki jo varuje. Gre za rešitev, ki jo pozna nemška zakonodaja in že izpodriva hipoteko kot obliko zavarovanja kredita (Tratnik et al., 2001, str. 137). Zemljiški dolg nastane na podlagi enostranskega pravnega posla, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma (194. člen SPZ). Zemljiški dolg se prenaša skupaj z zemljiškim pismom (197. člen SPZ).

Dogovor o ustanovitvi zemljiškega dolga bo tako sklenjen skupaj s kreditno pogodbo med lastnikom nepremičnine in upnikom. S plačilom terjatve zemljiški dolg ne preneha, upnik pa je zavezan opraviti povratni prenos zemljiškega dolga, lahko pa se obdrži in ostane za zavarovanje drugih terjatev. Prav zaradi slednjega kreditodajalci v pogodbah praviloma dogovorijo, da je možno opraviti samo plačilo terjatve in ne plačila zemljiškega dolga (Škorjanc, 2003, str. 53).

1.2.6 Zastava premičnin

Zastavna pravica na premičninah je urejena v členih 155 do 177 SPZ. Zastavna pravica na premičninah je oblika zavarovanja terjatev, pri kateri je dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti dolžnika vrednost zastavljene stvari. Zaradi neplačila terjatve ob njeni zapadlosti je upniku zagotovljena poplačilna pravica iz izkupička prodaje zastavljene premičnine pred vsemi drugimi dolžnikovimi upniki. Premična stvar, na kateri je zastavna pravica, mora imeti premoženjsko vrednost, ki daje upniku možnost, da doseže zamenjavo stvari za denar, iz katere je mogoče njeno poplačilo. Zaradi

neplačila zavarovane terjatve se upnik ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta. Stvar, ki se daje v zastavo, mora biti natančno določena.

Pogodbena zastavna pravica, ki nastane na podlagi pravnega posla med zastavnim upnikom in dolžnikom, služi za utrditev obveznosti. Zastavna pravica je akcesorne narave, kar pomeni, da ne more obstajati brez zavarovane terjatve in se skupaj z njo tudi prenaša.

1.2.6.1 Ročna zastava premočnin

Ročna zastavna pravica na premočninah je urejena v členih 155 do 169 SPZ.

Zastavna pravica na premočninah (ročna zastava, *pignus*) nastane na podlagi veljavne zastavne pogodbe, ko zastavitelj zastavnemu upniku izroči zastavljeno premočnino v neposredno posest (155. člen SPZ). Premočnina se lahko izroči v neposredno posest tudi tretjemu, tako, da njeno izročitev lahko zahteva samo zastavni upnik. Zastavni upnik je dolžan hraniti zastavljeno stvar s skrbnostjo dobrega gospodarja in jo mora vrniti takoj, ko je dolg plačan. Če so za ohranitev stvari nastali stroški, bremenijo zastavitelja. Zastavni upnik zastavljene stvari ne sme uporabljati, razen če mu zastavitelj rabo izrecno dovoli (158. člen SPZ).

Posest na premočninskem področju opravlja funkcijo publicitete pravnih razmerij. Dejstvo, da je stvar v neposredni posesti zastavnega upnika nakazuje vsem tretjim, da ima zastavni upnik na stvari neko oblastveno (t.j. zastavno) pravico (Keresteš, 2003, str. 199).

Prednosti ročne zastave v primerjavi z drugimi oblikami zavarovanja so:

- nastanek zastavne pravice na premočninah ni vezan na posebne formalne pogoje (zadostuje zastavna pogodba),
- dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti upniku je vrednost stvari, s katero zastavni dolžnik dejansko ne more razpolagati,
- prednostna poplačilna pravica pred drugimi upniki iz zastavljene stvari.

Slabosti ročne zastave so:

- fizična neposest zastavljene stvari zastavnega dolžnika je slabost, ki zmanjšuje možnost ustanovitve takšnega inštrumenta zavarovanja,
- dolžnik pogosto nima primernih stvari, na katerih bi bilo možno ustanoviti zastavno pravico. Večjo premoženjsko vrednost imajo pogosto le tiste dolžnikove stvari, ki so hkrati nujne za opravljanje njegove dejavnosti in s tem za pridobivanje dohodka in krepitev sposobnosti poravnavanja obveznosti,
- postopek vnovčevanja in poplačila iz vrednosti zastavljene stvari. Ob neplačilu zapadle terjatve s strani dolžnika, upnik ne postane lastnik premičnine, temveč mora poplačilo opraviti v skladu z zakonom. Pri zavarovanju na podlagi gospodarskih pogodb lahko upnik izvede izvensodno prodajo. V primeru, ko ne gre za gospodarske pogodbe, pa je potrebna sodna prodaja stvari.

Zastavna pravica na premičninah je zelo učinkovit način zavarovanja obveznosti, ki pa je odvisen od stabilnosti tržne vrednosti premičnine, povpraševanja po premičnini na trgu ter razmerja med vrednostjo zavarovane terjatve in vrednostjo zastavljene stvari. Za upnika je primerno, da sprejme v zavarovanje premičnino, katere vrednost je večja od vrednosti terjatve. Le tako si namreč zagotovi, da bo ob prodaji premičnine čez določen čas, vrednost izkupička zadoščala za poplačilo terjatve, saj je pri mnogih premičninah (npr. računalniki in razni elektronski aparati) ekonomska življenjska doba razmeroma kratka, njihova vrednost pa zelo hitro pada.

1.2.6.2 Neposestna zastava premičnin

Ker bo ta oblika zavarovanja predmet proučevanja v naslednjem poglavju, na tem mestu predstavljam le osnovne značilnosti tega inštrumenta zavarovanja.

Neposestna zastava premičnin je urejena v členih 170 do 177 SPZ.

Neposestna zastavna pravica³⁷ je zastavna pravica na premočninu, pri kateri zastavljena premočnina ni izročena v neposredno posest zastavnemu upniku niti ni izročena v neposredno posest tretji osebi za zastavnega upnika, ampak zastavljena premočnina ostane v neposredni posesti zastavitelja ali tretje osebe zanj (170.člen SPZ).

Neposestna zastavna pravica skuša odpraviti slabost ročne zastave, ki je v tem, da lastnik ne more uporabljati stvari, poleg tega pa je prepuščen tudi morebitni upnikovi zlorabi stvari (Keresteš, 2003, str. 200).

Neposestna zastavna pravica nastane s sporazumom v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Zastavljene premočnine, ki jih je mogoče enolično identificirati, se vpisujejo v register neposestnih zastavnih pravic. Za te premočnine nastane zastavna pravica z vpisom zastavne pravice v tem registru.

Prednosti neposestne zastave premočnin v primerjavi z drugimi oblikami zavarovanja so:

- omogoča tudi zastavo premočnin, ki so sicer izvzete iz izvršbe,
- zastavno pravico je mogoče ustanoviti tudi na stvareh tretjih oseb,
- dolžnik ima zastavljeno premočnino v posesti in zato z njo lahko pridobiva dohodek ter si tako krepi sposobnosti poravnavanja obveznosti,
- evidentiranje zastavnih pravic v javnem registru omogoča publiciteto zastavnih pravic, prek katere se upniki lahko prepričajo o morebitnih že obstoječih zastavnih pravicah na premočnini,
- prednostna poplačilna pravica pred drugimi zastavnimi upniki iz zastavljene stvari.

Slabost neposestne zastave premočnin pa je v visokih stroških vzpostavitve zastavne pravice zaradi predpisane obličnosti in stroškov vpisa v register (za premočnine, za

³⁷ Že po določbah SPZ (170. člen) je neposestna zastavna pravica institut zastavne pravice, ki je namenjen premočninam. Pri nepremočninah opravlja funkcijo publicitete vpis v zemljiško knjigo in zato potreba po posesti odpade.

katere se vodi register). Slaba stran je tudi v tem, da upnik zastavljene stvari nima v posesti, kar zanj pomeni, da tvega neizročitev premičnine v primeru neizpolnitve obveznosti. Zaradi tega zastavitelj upniku dodatno podaljša čas poplčila.

Neposestna zastava premičnin je učinkovit inštrument zavarovanja terjatev. Dolžnik z zastavljeno stvarjo lahko razpolaga in pridobiva dohodek, upniku pa zagotavlja hitro izterjavo. Zavarovanje premičnin, za katere se vodi register, je primerljivo s hipotečnim zavarovanjem.

Neizkoriščenost premičnin kot možnega objekta zavarovanja je posledica usmerjenosti upnikov v nepremičnine kot najbolj varnega in kvalitetnega objekta zavarovanja. V razvitih ekonomijah pa ima zavarovanje terjatev s premičninami že pomembnejšo vlogo kot zavarovanje z nepremičninami. Število nepremičnin je omejeno in tako je nujno, da kreditodajalci izkoristijo možnosti, ki jih nudijo drugi objekti zavarovanja, in sicer zlasti premičnine in terjatve (Tratnik et al., 2001, str. 23).

1.2.6.3 Fiduciarni prenos lastninske pravice v zavarovanje

Premičnine, kot objekt zavarovanja terjatev, so v Sloveniji še vedno premalo izkoriščene, v nasprotju s situacijo v razvitih ekonomijah, kjer ima zavarovanje terjatev na premičninah celo pomembnejšo vlogo kot zavarovanje terjatev na nepremičninah (Tratnik et al., 2001, str. 149). Zanimivo možnost zavarovanja predstavlja fiduciarni prenos lastninske pravice v zavarovanje, ki je pravno urejena v SPZ v členih 201 do 206. »Fiduciarni posel je tisti pravni posel, s katerim določena oseba prenese svojo pravico (praviloma lastninsko) na drugo osebo, ta pa je mora pod določenimi pogoji obdržati in jo pozneje vrniti oz. prenesti na tretjo osebo. Odtujitelj pri fiduciarnem poslu se imenuje fiduciant, pridobitelj pa fiduciar« (Varanelli, 2002, str. IV).

Fiduciarna zavarovanja niso novodobna oblika zavarovanja, saj imajo svoje korenine že v rimskopravni »*fiducii cum creditore contracta*«. Ta oblika zavarovanja je obdržala svoj pomen tudi potem, ko se je izoblikoval *pignus* (Juhart, 1995a, str. 44-45). V tem obdobju je bila fiducija, podobno kot *pignus*, posestna oblika zavarovanja, ki pa se je v modernem času preoblikovala v neposestno obliko realnega zavarovanja (Vrenčur, 2003, str. VII).

V našem bivšem pravu fiduciarni prenos lastninske pravice, z izjemo določbe 445. člena ZOR, ki se je nanašala na fiduciarno cesijo, v preteklosti ni bil zakonsko urejen. Vendar pa je bil tudi fiduciarni prenos lastninske pravice na premičninah dopusten, saj ni bilo razlogov, da bi naše pravo dopuščalo fiduciarni prenos terjatev, prepovedalo pa fiduciarni prenos lastninske pravice na premičninah. Tako se je naša teorija že pred uveljavitvijo SPZ izrekla za dopustnost fiduciarnih prenosov lastninske pravice na premičninah (Vrenčur, 2003, str. VII).

Po določbi prvega odstavka 201. člena SPZ je prenos lastninske pravice v zavarovanje (fiduciarni prenos) oblika zavarovanja terjatve, pri kateri ostane premičnina v neposredni posesti prenosnika ali tretje osebe za njega. Na podlagi drugega odstavka 201. člena se domneva, da je pridobitelj (fiduciar) pridobil lastninsko pravico pod razveznim pogojem plačila zavarovane terjatve. Hkrati pa SPZ dopušča, da se lahko pogodbeni stranki dogovorita tudi drugače. Zastavna pravica lahko obstaja tudi brez zavarovane terjatve, s čimer zastavna pravica postane neakcesorna³⁸ zavarovani terjatvi. SPZ je v 201. členu jasno določil, da je v našem pravu dopusten fiduciarni prenos lastninske pravice le na premičnih stvareh³⁹, saj v SPZ že obstaja ustrezna možnost zavarovanja terjatev glede nepremičnin v obliki hipoteke in zemljiškega dolga.

V skladu s pravno naravo lastninske pravice, kot »najobsežnejše« stvarne pravice, je v SPZ določena tudi prepoved njene vezanosti na rok ali pogoj. Zato načeloma lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, lahko pa takšno vezanost določi zakon. Ker gre pri fiduciarnem prenosu lastninske pravice za njeno vezanost na

³⁸ Tako je mogoče z enkratnim fiduciarnim prenosom premičnine zavarovati večletno kreditno razmerje, iz katerega izhaja cela vrsta terjatev. Vendar se popolna neakcesornost doseže le, če se stranki dogovorita za nepogojni fiduciarni prenos.

³⁹ V naši zakonodaji je fiduciarni prenos lastninske pravice v zavarovanje mogoč le za premičnine. Ker je enake ekonomske učinke mogoče skleniti tudi s sklenitvijo drugih (tipičnih) pogodb so stranke za zavarovanje terjatev z nepremičninami v primeru Orion uporabile dvoje povezanih pogodb: prodajno pogodbo in povratno prodajno pogodbo (glej opombo 131). Z ekonomsko socialnega vidika gre za enotno operacijo, podobno operaciji »sale and lease back« ([URL: <http://krm/baze/sovs/b/vs/07786.htm>]; Varanelli, 2002a, str. VI).

rok oz. pogoj (kar je sicer v skladu s kavzo tega modela zavarovanja), mora takšno vezanost zakon izrecno dopustiti. Prepoved vezanosti lastninske pravice na rok ali pogoj je bolj dosledno izpeljana v zvezi z nepremičninami, medtem ko pravni redi dopuščajo takšno vezanost glede premičnin (Vrenčur, 2003, str. IX; Juhart et al., 2004, str. 837-838).

Sporazum o prenosu lastninske pravice mora biti sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Za prenos lastnine je v skladu z načelom kavzalnosti potreben veljaven pravni naslov. Poleg tega se zahteva tudi razpolagalni posel, pridobitni način in razpolagalna sposobnost prenosnika (Tratnik et al., 2001, str. 154). Fiduciar s stvarjo ne sme pravno razpolagati, saj je bilo fiduciarno zavarovanje ustanovljeno zgolj za zavarovanje plačila, kar je tudi neposredni pravni razlog zavarovanja (*causa*); (Vrenčur, 2003b, str. 246). V primeru neplačila terjatve je fiduciarju omogočena izvensodna prodaja stvari, na katerih je bilo ustanovljeno zavarovanje. Da bi dosegel poplačilo, mora najprej pridobiti neposestno posest stvari. Fiduciar lahko za primerno ceno stvari tudi obdrži, kar pomeni, da mora presežek vrednosti predmeta nad terjatvijo izročiti fiduciarju.

V praksi sta se razvili dve obliki fiduciarnih prenosov (Tratnik et al., 2001, str. 149):

- fiduciarni prenos premičnin (fiduciarna lastnina) in
- fiduciarni prenos imenskih terjatev (fiduciarna cesija⁴⁰).

Predmet fiduciarne lastnine je teoretično vsaka stvar, ki ima tržno vrednost. Objekt zavarovanja je lahko posamezna stvar ali skupnost stvari. Zaloge in inventar so pogosto predmet tega prenosa (Tratnik et al., 2001, str. 152).

Prednosti so v tem, da dolžnik premičnino, ki jo potrebuje za opravljanje gospodarske dejavnosti, lahko še naprej uporablja. Zaradi možnosti dogovora o nepogojnem prenosu lastninske pravice v zavarovanje, lahko fiducirni prenos služi tudi za zavarovanje bodočih terjatev. Ker gre pri fiduciarnem prenosu lastninske pravice za prenos »polne« pravice, se to zavarovanje loči od zastavne pravice po tem, da daje prejemniku zavarovanja več pravic, kot je to potrebno (Vrenčur, 2003b, str. 246). V primeru realizacije poplačila dolga s fiduciarno lastnino se fiduciar ne sme obogatiti na

⁴⁰ Glej poglavje 1.2.7.2.

račun fiducianta. Način prodaje je določen v sporazumu o prenosu lastninske pravice v zavarovanje. Če sporazum ne določa načina prodaje stvari, se smiselno uporabljajo določila o neposestni zastavi premičnine (204. člen SPZ). Prav tako pa fiduciar premičnino lahko obdrži le za primerno ceno, kar pomeni, da zaradi načela enake vrednosti vzajemnih prestacij, fiduciar ne more zadržati stvari, ki bo vrednejša več kot zavarovana terjatev. Tudi v tem primeru mora presežek vrniti fiduciantu.

Slabosti tega načina zavarovanja sta: izguba razpolagalne sposobnosti na premičnini dajalca zavarovanja in dvakratna davčna obremenitev. Učinkovitost je odvisna od primerne vrednosti stvari, ki se daje v zavarovanje. Če v primeru zapadlosti dolga dolžnik ni pripravljen izročiti stvari, mora dajalec zavarovanja premičnino zahtevati preko sodišča, kar pa je zaradi dolgotrajnosti postopka dodatna slabost te vrste zavarovanja.

1.2.6.4 Pridržek lastninske pravice

Pridržek lastninske pravice je urejen v 520 - 521. členu OZ. SPZ lastninski pridržek le omenja v 63. členu, kjer je določena izjema⁴¹, da se zlasti v primeru pridržka lastninske pravice prenos lastninske pravice lahko veže na odložni pogoj.

Ciljnost tovrstnega načina prodaje stvari je v zagotavljanju pravnega varstva interesov prodajalca, zlasti z vidika njegove lastninske pravice vse dotlej, dokler mu kupec ne bo plačal kupnine v celoti (Puharič, 2004, str. 246). Čeprav se takšen dogovor oblikuje z določbo v zadevni pogodbi, je to institut stvarnega prava. Lastninski pridržek je prenos lastninske pravice pod odložnim pogojem polnega plačila kupnine. Pridržek pravice učinkuje nasproti kupčevim upnikom le, če je bil podpis kupca na pogodbi, ki vsebuje določilo o pridržku lastninske pravice notarsko overjen pred kupčevim stečajem ali pred rubežem stvari.

Če kupec ne plača kupnine v skladu z dogovorom, lahko prodajalec razdre pogodbo in zahteva blago nazaj. Načeloma to ni nobena posebnost lastninskega pridržka, saj bi enak rezultat prodajalec lahko dosegel z razdrom nepogojne kupne pogodbe po

⁴¹ Izjema se nanaša glede na načelo zapisano v 37. členu SPZ, da lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj.

splošnih pravilih obligacijskega prava. Razlika se lahko izkazuje le v enostavnosti oz. kompliciranosti razdora v posameznih pravnih redih. Možno je, da daje lastninski pridržek prodajalcu v nekaterih pravnih redih boljše pravno varstvo⁴². Bistvo lastninskega pridržka se praviloma pokaže v razmerju prodajalec - drugi kupčevi upniki tedaj, kadar kupec še ni plačal kupnine. Prodajalec se lahko upre izvršbi na dobavljenem blagu s strani kateregakoli kupčevega upnika, prav tako pa lahko v postopku stečaja uveljavlja izločitveni zahtevek, kar mu zagotavlja varstvo pred drugimi stečajnimi upniki (Tratnik et al., 2001, str. 166-167).

Pridržek lastninske pravice je zrcalna slika pogojnega prenosa fiduciarne lastnine. V obeh primerih se lastninska funkcija pojavlja v funkciji zavarovanja terjatev. Medtem ko gre pri lastninskem pridržku za prenos lastninske pravice dajalcu zavarovanja pod odložnim pogojem, gre pri fiduciarnem prenosu za prenos lastninske pravice prejemniku zavarovanja pod razveznim pogojem (Tratnik, 2003a, str. II).

Prednosti, ki jih nudi ta oblika zavarovanja so v tem, da prodajalec s pridržkom lastninske pravice na premičnini pridobi močno obliko zavarovanja terjatve. Za kupca pa je pomemben zato, ker dobi blago v neposredno posest, še preden ga je v celoti plačal. Prednost je tudi v preprostosti nastanka zavarovanja. Po uveljavitvi OZ se ne zahteva več posebna oblika. OZ (1061. člen) je razveljavil 47. člen ZN, ki je kot splošen pogoj določal obliko notarskega zapisa. Zahteva po pretirani obličnosti je bistveno omejevala možnost dogovarjanja pridržka lastninske pravice. Za doseganje učinka proti kupčevim upnikom sedanja ureditev OZ predpisuje blažjo stopnjo obličnosti - overjen podpis kupca na pogodbi (Juhart, Plavšak, 2004b, str. 353-354). Z grožnjo odvzema stvari vpliva na kupca, da plača kupnino. Je ena redkih oblik, ki učinkuje tudi po razdoru pogodbe. Ima učinek tudi proti kupčevim upnikom, kar daje tej obliki solidno pravno varstvo.

Osnovna slabost lastninskega pridržka je v tem, da je dopusten samo premičninah. Nadalje je slabost, da nima absolutnega učinka. Le v primeru, da bil podpis kupca na

⁴² Dogovorjen pridržek lastninske pravice je zaradi enostavnega uveljavljanja v Nemčiji in Avstriji postal obvezna sestavina pogodb o prodaji blaga, standardni tekst pa običajno glasi: »Prodajalec si pridržuje lastninsko pravico na stvari, ki je predmet pogodbe, do popolnega plačila pogodbene cene« [URL: <http://www.sid.si/sidslo.nsf>].

pogodbi, ki vsebuje določilo o pridržku lastninske pravice notarsko overjen, učinkuje proti obremenjenčevim upnikom. V primeru kupčeve kršitve obveznosti, ko le-ta lastninsko pravico zagotovi svojemu pogodbenemu partnerju, lahko imetnik lastninskega pridržka od kupca zahteva plačilo odškodnine na podlagi kršitve pogodbene obveznosti. Kupčev kupec je običajno dobroveren in zato pridobi lastninsko pravico po pravilih, ki urejajo pridobitev lastninske pravice od razpolagalno nesposobne osebe. Ob neplačilu kupca pridobi prodajalec nazaj fizično neposredno posest nad stvarjo, kar pa prodajalcu pogosto povzroči izgubo zaradi rabe stvari. Imetnikov zahtevkov je stvarnopravne narave in glede na dokazna sredstva prideta v poštev vindikacijska in publicijanska tožba (Juhart, Plavšak, 2004b, str. 357). Učinkovitost lastninskega pridržka je odvisna od tega, koliko se lastninski pridržek približuje absolutnemu učinku.

1.2.7 Zastavna pravica na pravicah

1.2.7.1 Zastava pravic

Zastavo terjatev in drugih pravic ureja SPZ v členih 178 do 191, in sicer ureja zastavno pravico na terjatvi (členi 178 do 186), zastavno pravico na vrednostnem papirju (členi 187 do 189) in zastavno pravico na drugih premoženjskih pravicah (člena 190 in 191). Poleg tega se za zastavno pravico na pravicah uporabljajo tudi splošne določbe o zastavni pravici na premoženjih in splošno načelo 13. člena SPZ.

SPZ v 179. členu določa, da mora biti dolжник pisno obveščen o sklenjeni zastavni pogodbi, zastavitelj pa mora izročiti zastavnemu upniku morebitno listino in druga dokazila o zastavljeni terjatvi. Zastavna pravica na vrednostnem papirju, ki glasi na prinosnika, nastane, ko je vrednostni papir izročen zastavnemu upniku, v primeru, če se vrednostni papir glasi po odredbi, pa z indosamentom⁴³ in izročitvijo vrednostnega papirja. Za druge premoženjske pravice (avtorska materialna upravičenja, materialna

⁴³ Menični zastavni indosament je potrebno strogo ločiti od zastavne pravice na premoženjih v zavarovanje menične terjatve. Medtem ko pri zastavnem indosamentu imetnik menice daje menico upniku v zastavo kot instrument zavarovanja neke druge terjatve, pri ustanovitvi zastavne pravice menični dolжник daje meničnemu upniku v zastavo določeno premoženje ali terjatev kot instrument zavarovanja menične terjatve (Puharič, 2002, str. 69).

upravičenja pravic industrijske lastnine, delež v družbi z omejeno odgovornostjo) zakon v 190. členu usmerja k smiselni uporabi pravil, ki urejajo prenos konkretne pravice.

Zastavna pravica na pravicah omogoča upniku poplačilo terjatve iz vrednosti zastavljene pravice, če dolжник ne izpolni svoje obveznosti ob zapadlosti. Če terjatev preneha, preneha tudi zastavna pravica.

Pravni naslov za ustanovitev zastavne pravice je posebna zastavna pogodba ali ustrezna klavzula⁴⁴ v kreditni pogodbi, s katero se zastavitelj zaveže, da bo v korist zastavnega upnika ustanovil zastavno pravico na dogovorjeni terjatvi, oziroma terjativah. Zastavna pravica se v skladu z 178. členom SPZ lahko ustanovi na tistih terjativah, katerih predmet je dajatev. Najpogosteje so predmet zastave imenske denarne terjatve. Predmet zastavitve so lahko tudi bodoče terjatve (Tratnik, 2003b, str. 214). V skladu z 181. členom SPZ je zastavni upnik dolžan ukreniti vse potrebno za ohranitev zastavljene terjatve (tako mora npr. skrbeti, da terjatev ne zastara ter za izterjavo obresti in drugih občasnih dajatev). Dolžnost ohranjanja zastavljene terjatve je konkretizirana v členih 182-185 SPZ.

Med premoženjskimi pravicami, ki se zastavljajo, se najpogosteje pojavljajo terjatve, v zadnjem času pa tudi vrednostni papirji (Tratnik et al., 2001, str. 208-209). Zastavna pravica na vrednostnih papirjih se primarno ravna po pravilih o zastavni pravici na pravicah in sekundarno po pravilih o zastavni pravici na premičninah. Kreditna pogodba na podlagi zastave vrednostnih papirjev je lombardni posel⁴⁵, vrednostne papirje mora imeti banka pri sebi (Škorjanc, 2003, str. 54). »Lombard je premično premoženje, navadno finančno (različni vrednostni papirji), ki ga posojilodajalec da posojilodajalcu kot varščino za svoj dolg. Pri nas so lombardna posojila tista, ki so zavarovana s premičnim premoženjem, in sicer predvsem z vrednostnimi papirji.« (Ribnikar, 1995, str. 41). Lombardna posojila so pomembna tudi za centralne banke

⁴⁴ Klavzula je besedilo, pripomba, ki natančneje določa ali omejuje veljavnost pogodbe, listine (SSKJ, 2004).

⁴⁵ Beseda lombard se nanaša na Italijane ali Lombarde, ki so v 12. stoletju šli čez Alpe in v evropskih mestih ustanavljali banke ali se ukvarjali z bančnimi posli. Dajali so posojila, za katera so zahtevali zavarovanje s premoženjem posojilodajalcev (Ribnikar, 1995, str. 41).

(pri nas Banko Slovenije), saj je to instrument, s katerim povečujejo količino primarnega denarja (Ribnikar, 1999, str. 339).

Razlikujemo naslednje vrednostne papirje (Puharič, 2004, str. 317-318):

- stvarnopravne (npr. nakladnica),
- obligacijskopravne (npr. menica, obveznica, ček),
- korporacijske (delnica).

Glede na način prenosa razlikujemo prinosniške (tradiijske), imenske (rekta) in papirje po odredbi (orderske) (Tratnik et al., 2001 str. 209). Najbolj znani in uporabljeni so pri zavarovanju bančnih kreditov: (bianko) menica, obveznica in delnica. Najmanj tvegane so državne obveznice kot izbrana oblika zavarovanja (Škorjanc, 2003, str. 54).

Prednost zastavitve terjatve se pokaže, če imata zavarovana in zastavljena pravica skupna dneva zapadlosti. Zavarovanje se tako lahko izpelje brez sodnega postopka, preprosto s pobotanjem dolga in izterjanega zneska. Slabost je v tem, da upnik težko ocenjuje vrednost zavarovanja. Terjatev se zavaruje s terjatvijo, katere izpolnitev je ravno tako negotova, kar vodi do prevalitve problema zavarovanja na višjo ali nižjo raven. Ker terjatev nima trdne in ocenljive vrednosti je takšno zavarovanje slabše od zavarovanja s stvarjo (Juhart et al., 1995, str. 114-115).

Zastava vrednostnih papirjev ima svojo prednost v primerjavi z drugimi oblikami zavarovanja (npr. hipoteko) v hitrem poplačilu, saj vrednostne papirje upnik lahko proda in se iz kupnine poplača brez posredovanja sodišča. Pomanjkljivost take oblike zavarovanja je zlasti v nevarnosti padca tečaja delnic na borzi vrednostnih papirjev, kar se lahko zgodi zaradi pospešenega unovčevanja zastavljenih delnic, saj je slovenski trg vrednostnih papirjev relativno majhen.

Učinkovitost zastave terjatev je odvisna od dolžnika zavarovane terjatve oziroma njenega morebitnega zavarovanja, kar pomeni, da je lahko zelo šibko. Po drugi strani je lahko tudi eno najkakovostnejših zavarovanj. Zastavitev državnih vrednostnih papirjev, ki kotirajo na borzi in imajo trden tečaj, je lahko tudi eno najkakovostnejših

zavarovanj, ki jih odlikuje hitra in preprosta pot do upnikovega poplačila (Juhart et al., 1995, str. 115).

1.2.7.2 Fiduciarna cesija

Ureditev fiduciarne cesije v OZ (členi 417 do 426) se v primerjavi z ZOR ni bistveno spremenila⁴⁶. SPZ dopolnjuje ureditev fiduciarne cesije v členih 207 do 209. To je precej skopa ureditev, ki pa vsekakor prinaša več jasnosti v različne pravne položaje, ki jih je doslej morala izoblikovati sama praksa. Pomembna pridobitev je ureditev večkratne cesije v skladu s prioritarnim načelom (Tratnik, 2002, str. 557).

Podlaga odstopa je sporazum o odstopu terjatve v zavarovanje⁴⁷, s katero se dolžnik (cedent) zaveže upniku, da mu bo cediral svojo terjatev. Upnik (cesionar) pa se zaveže, da mu bo terjatev cediral nazaj (povratna cesija), če bo dolg plačan. V nasprotnem primeru bo terjatev sam izterjal od cessusa in cedentu izročil presežek med dolgovanim in izterjanim zneskom (Juhart, 1996, str. 204). Ker prejemnik zavarovanja pridobi polno pravico, je ta posel fiduciarne narave. Vendar pa cesionar pridobi terjatev pod razveznim pogojem plačila zavarovane terjatve.

Odstop terjatve v zavarovanje se je razvil zaradi slabosti zastavne pravice, pri kateri ne pride do spremembe pripadnosti oziroma lastništva, zato upnik pridobi le omejeno stvarno pravico (Vrenčur, 2004, str. 45).

Cesija (odstop) terjatev v zavarovanje ali plačilo kupcev kreditojemalca je včasih edino možno zavarovanje kredita. Praviloma banka s to obliko zavarovanja zavaruje kratkoročne kredite.

⁴⁶ Pomembnejša sprememba se nanaša na ukinitev absolutnih učinkov dogovora o prepovedi cediranja v gospodarskih pogodbah (četrti odstavek 417. člena OZ). V tretjem odstavku istega člena se varuje prevzem terjatve dobrovernega prevzemnika. V prvem odstavku 422. člena OZ predvideva le še zadolžnico kot dokument; obveznica, ki jo kot vrsto zadolžnice predvideva ZOR, se v novem zakoniku ne omenja več.

⁴⁷ Fiduciarni upnik bo proti drugim upnikom fiduciarnega dolžnika varovan le tedaj, ko je bil sporazum o prenosu terjatve v zavarovanje sklenjen v obliki notarskega zapisa (209. člen SPZ).

Kreditodajalec poskuša zavarovanje svoje terjatve oblikovati tako, da znesek odstopljenih terjatev presega višino odobrenega kredita. Zato mu fiduciant lahko odstopi več obstoječih terjatev, ki jih ima do svojih različnih dolžnikov. Ker pogosto tudi sveženj obstoječih terjatev ne zadošča, se je v poslovni praksi razvila globalna cesija, pri kateri fiduciant odstopi fiduciarju vse obstoječe in bodoče terjatve. Ker gre pri globalni cesiji predvsem za odstop bodočih terjatev, je globalna cesija pretežno anticipirana cesija, ki pridobi pravne učinke z nastankom konkretnih terjatev (Vrenčur, 2004, str. 48).

Zastava terjatev in odstop terjatve v zavarovanje sta precej podobna pravna instituta. Razlikujeta pa se glede (Tratnik, 2002, str. 554-555):

- spremembe pripadnosti terjatve: pri odstopu terjatve v zavarovanje postane prevzemnik terjatve novi upnik terjatve in lahko z njo tudi razpolaga. Pri zastavi terjatev pa zastavitelj ostaja upnik terjatve, medtem ko se z zastavno pravico le omeji njegova možnost razpolaganja s terjatvijo;
- po akcesornosti: odstop terjatve v zavarovanje je neakcesorno zavarovanje, v nasprotju z zastavno pravico, ki je akcesorno zavarovanje. Tako se fiduciarno zavarovanje lahko ustanovi še preden nastane zavarovanje, ki se aktivira takoj, ko nastane terjatev. Po plačilu terjatve ni nujno, da preneha zavarovanje. V skladu z dogovorom lahko »miruje«, dokler ne nastane nova terjatev (slednje velja, če terjatev ni bila odstopljena pod razveznim pogojem plačila zavarovane terjatve);
- in po diskretnosti zavarovanja: odstop terjatve v zavarovanje je izvršen s samo sklenitvijo sporazuma o odstopu terjatve v zavarovanje, zastavna pravica na terjatvi pa se pridobi šele, ko je dolžnik pisno obveščen o zastavi (konstitutivni pogoj). Dolžnik zastavljene terjatve ni nujno, da sploh izve, da je bila terjatev zastavljena, če ne nastopi zavarovalni primer. Ob normalnem teku dogodkov se lahko celoten posel odvije povsem diskretno, obvestilo pa se opravi šele »v sili«, zaradi česar Juhart et al. (1995, str. 262) meni, da je to pglavitni razlog za izbiro odstopa v zavarovanje in ne zastave terjatve.

Poglavitna prednost te oblike zavarovanja je, da se posel izvede diskretno, saj ni nujno, da dolžnik izve, da je bila terjatev odstopljena v zavarovanje. Odstop terjatve v zavarovanje po svoji kakovosti zaostaja za nepremičninskimi in premičninskimi

zavarovanji, kljub vsemu pa ima prednosti pred obligacijskopравnimi oblikami predvsem v tem, da daje pravico do prednostnega poplačila tedaj, ko mora fiduciarni upnik konkurirati z drugimi upniki fiduciarnega dolžnika (Tratnik, 2002, str. 557). Pomanjkljivost tega zavarovanja je v tem, da dajalec zavarovanja nima nobenega pravnega sredstva, s katerim bi se zavaroval, če prejemnik ravna v nasprotju z dogovorom in odstopljeno terjatev izterja, čeprav je dajalec zavarovanja pravilno in v roku izpolnil svojo obveznost. Učinkovitost odstopa terjatve v zavarovanje je odvisna od kakovosti odstopljenih terjatev.

1.2.7.3 Factoring

Primarni cilj pogodbe o faktoringu⁴⁸ je odkup kratkoročnih terjatev, ki jih je klient (cedent) pridobil v okviru svojega poslovanja, s strani faktorja. Pogodba o faktoringu je mešana pogodba⁴⁹. Gre za konsenzualno, dvostransko, odplačno pogodbo, ki je praviloma sklenjena v pisni obliki.

Factoring⁵⁰ je tristransko razmerje, v katerem klient oz. dobavitelj (cedent) z globalno cesijo prenese na faktorja (cesionarja), ki je običajno banka, svoje obstoječe ter bodoče terjatve, ki jih ima do svojih dolžnikov (cessusov) iz naslova prodaje blaga ali opravljenih storitev. Pravi factoring združuje vse osnovne funkcije factoringa: *del credere*⁵¹ (prevzem bonitetnega tveganja), financiranje in upravljanje s terjatvami.

⁴⁸ Začetki factoringa segajo v prvo polovico 16. stoletja, kjer je izraz factoring opredeljeval trgovinsko operacijo, pri kateri je agent (faktor) prodajal blago drugim v svojem imenu v zameno za plačilo provizije (Jerman, 2003, str. 506).

⁴⁹ O mešani pogodbi govorimo kadar se več pogodb zlije v eno pogodbo tako, da ta pogodba ne vsebuje posameznih pogodb v celoti, marveč le nekatere od njihovih sestavin. Pogodba o faktoringu lahko zajema prodajne, posojilne, storitvene ter zavarovalne pogodbene elemente. Mešana pogodba pri pravem faktoringu vsebuje izrazite prodajnopogodbene elemente, pri nepravem faktoringu pa izrazite posojilnopogodbene elemente (Vrenčur, 2001, str. 62).

⁵⁰ Factoring postaja tudi v Sloveniji vse bolj prepoznaven. Število podjetij se iz leto v leto povečuje in dosega 20-odstotno letno rast (Ribič, 2004, str. 33).

⁵¹ Odgovornost *del credere* je prevzem dodatnih tveganj, ki za posamezni posel, v katerem jih je mogoče prevzeti, niso nujna sestavina pogodbe, izpolnjena pa je s strani tretjega. Odgovornost *del credere* je mogoče prevzeti v primeru komisijske pogodbe, pogodbe o trgovskem zastopanju in pogodbe o faktoringu. V factoringu *del credere* pomeni prevzem odgovornosti za plačilo klientove

Nepravi factoring nima del *credere* funkcije, kar pomeni, da nosi bonitetno tveganje sam klient (regres od klienta).

Factoring vedno poteka v dveh fazah: v prvi se sklene glavna pogodba (predpogodba), v kateri faktor pristane na generalno ponudbo klienta, v drugi pa poteka posamičen odkup posameznih terjatev. Ob odkupu plača faktor klientu vsaj predujem, klient pa dolžniku naroči, naj plača faktorju. Zaradi prejetega plačila oziroma predujma lahko klient s pomočjo faktorja svoje dobavitelje poplača v kratkih rokih, svojim strankam pa lahko ponudi ugodnejše plačilne pogoje (Merc, 2004, str. XIII).

Podobno factoringu je zavarovanje pri SID-PKZ, kjer banka odobri izvozni kredit, plačilo kredita pa je pokrito s terjatvami do tujih kupcev, ki so zavarovane pri SID-PKZ. Zavarovanje je vinkulirano (asignacijska pogodba) v korist banke, realno možnost poplačila kredita pa predstavlja v primeru, da je sklenjeno tudi za tveganje neplačila tujega kupca (vsaj določen čakalni rok). Terjatve so zavarovane z odbitno franšizo 5 do 20%, kar pomeni, da mora banka za nezavarovani del poiskati drugo ustrezno obliko zavarovanja (Škorjanc, 2003, str. 55).

Prednosti tega zavarovanja so, da klientu omogoča izboljšanje likvidnosti, rentabilnosti in zmanjšanje tveganja za plačilo od dolžnika. Klient predčasno pridobi sredstva, prihrani na času in denarju pri unovčevanju terjatev ter si zmanjša tečajno tveganje pri mednarodnem factoringu (Ribič, 2004, str. 33). Financiranje s factoringom je ugodnejše kot financiranje s kontokorentom. Cena, ki jo zaračuna faktor in (v katero je všteta provizija *del credere*) je primerljiva s ceno zavarovanja pri zavarovalnici, ponuja pa še dodatne storitve kot so upravljanje, administracijo in izterjavo terjatev. Faktor zaradi svoje usposobljenosti lažje preverja plačilno sposobnost dolžnika in zaradi svoje nepristranskosti trdnejše argumentira zahteve, kar se posledično odrazi v zmanjševanju potencialnih stroškov izterjave. Slabosti factoringa so v tem, da mora faktor terjatve do končnih kupcev preverjati, kar je tehnično težavno. Slaba stran je tudi v tem, da ni primeren za razmeroma nizke zneske. Faktorji neradi odkupujejo

terjatve s strani njegovega dolžnika. Pokriva vrsto tveganj, ponavadi pa se nanaša le na plačilno nesposobnost (tveganje neizterljivosti terjatve oziroma trajne nesolventnosti), v primeru izvoznega factoringa pa tudi na tečajna (in obrestna) tveganja (Jus, 2004, 113-114).

terjatve do končnih kupcev, razpršene terjatve ali terjatve, ki niso kratkoročnega značaja, ker je težko oceniti boniteto in tveganje takšnih transakcij. Faktorji se usmerjajo na večje zneske, stalne dolžnike in kliente z ustaljenim ali predvidljivim krogom dolžnikov.

1.3 Sklep

Osnovni namen zavarovanja terjatev je v zmanjševanju kreditnega tveganja. Zavarovanje terjatev predstavlja možnost plačila pogodbenih obveznosti v primeru, če dolžnik iz kakršnegakoli razloga ne poravnava obveznosti ob zapadlosti oziroma preneha s plačili. Z ustreznim zavarovanjem se zmanjša nevarnost povečanja tveganja zaradi t.i. moralnega hazarda, saj je podjetje dodatno motivirano, da pravočasno poravnava svoje obveznosti. Zavarovanje je za marsikaterega prosilca tudi edini možni način pridobitve kredita.

Poslovni subjekti sami izbirajo vrsto instrumenta zavarovanja terjatev v skladu z njihovimi potrebami in možnostmi. Poslovna praksa si vsekakor želi načine in oblike zavarovanja, ki bi upniku zagotavljale čim bolj trdno garancijo, da bo plačilo prejel oziroma dobil posojena sredstva nazaj. Upniku ni dovolj le zagotovilo, da obstaja njegova pravica, ki jo lahko uveljavlja v sodnem postopku, in da lahko pridobi izvršilni naslov, kajti nobene koristi nima od pravnomočne sodbe, če le-te zaradi nelikvidnosti dolžnika ni mogoče izvršiti. Podjetja in banke si prizadevajo za poplačilo terjatev po čim krajši in čim bolj zanesljivi poti. Pravna pravila se morajo razvijati v smeri oblikovanja takšnih oblik in načinov zavarovanja, ki upniku tveganje dolžnikove neizpolnitve obveznosti zmanjšujejo, sicer je lahko ogrožen njegov ekonomski obstoj.

Med inštrumenti osebnega zavarovanja je bančna garancija s klavzulo plačljivosti »na prvi poziv« najučinkovitejši način zavarovanja plačila, ker upniku zagotavlja poplačilo brez možnosti ugovorov s strani banke. Nekoliko manj učinkovit inštrument je poroštvo, ki pri gospodarskih poslih predstavlja solidarno obvezo poroka, ker poroku daje možnost zavlačevanja plačila z uveljavljanjem upravičenih ali neupravičenih ugovorov, kar je običajno predmet sodnega spora.

Med inštrumenti stvarnega zavarovanja pa je najbolj učinkovit inštrument zavarovanja hipoteka. Ker je nepremičnina navadno večje vrednosti, običajno zadošča za poplačilo terjatev. Poleg tega pa jo lastnik zaradi njene nepremične narave ne more skriti, da bi se izognil izterjavi. Ročna zastava premičnin je zaradi njene slabosti (upnik ne zastavlja premičnin večjih vrednosti, ker jih uporablja za pridobivanje dohodka) relativno učinkovit način zavarovanja obveznosti. Neposestna zastava premičnin v preteklosti ni bil učinkovit način zavarovanja obveznosti zaradi šibkega publicitetnega učinka zastavne pravice. V primeru, da je zastavitelj zastavljeno premičnino odtujil, je upnik ostal brez zavarovanja svoje terjatve. Ker kupec ni mogel pridobiti podatka o obremenjenosti premičnine, je v skladu z načelom dobre vere postal lastnik premičnine, ki ni obremenjena z zastavno pravico.

SPZ je v 171. in 177. členu opredelil, da neposestna zastava premičnin postane učinkovita oblika zavarovanja terjatev: predpisal je obličnost za sklenitev tovrstnega zavarovanja (neposredno izvršljiv notarski zapis) ter predvidel možnost uvedbe registra neposestnih zastavnih pravic na premičninah, ki zagotavlja podobno publiciteto stvarnih pravic kot zemljiška knjiga.

Z uvedbo registra na podlagi 177. člena SPZ s 1.7.2004 se pričakuje večjo uporabo tega inštrumenta zavarovanja. S tem bo omogočeno, da se izkoristi potencial, ki ga nudi številčnost premičnin. Ker zastavne pravice z uvedbo registra postanejo »vidne«, se pridobitelji premičnin ne morejo več sklicevati na dobro vero. V primeru uresničitve zastavne pravice morajo dopustiti prodajo te premičnine. Upnikova terjatev je varovana, kar pomeni, da se upnik lahko poplača iz vrednosti neposestno zastavljene stvari tudi v primeru njene odtujitve tretji osebi. Prav tako se na dobro vero ne morejo več sklicevati zastavni upniki, ki so naknadno pridobili ročno zastavno pravico na premičnini, ki je bila že pred tem neposestno zastavljena. Upniki se lahko, preden sprejmejo premičnino v zavarovanje, prepričajo o (ne)obstoju zastavne pravice ter imajo zagotovljen vrstni red poplačila v skladu z načelom, da ima prej pridobljena stvarna pravica iste vrste prednost pred kasneje pridobljeno stvarno pravico.

2 ZAVAROVANJE TERJATEV Z NEPOSESTNO ZASTAVO PREMIČNIN

2.1 Pojem in funkcija

Neposestna zastavna pravica na premičnini tako kot vsaka zastavna pravica pomeni pravico zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja.

V 128. členu SPZ določeno, 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 drugimi upniki zastavitelja.«

Neposestna zastavna pravica je v 170. členu SPZ opredeljena kot:

»...zastavna pravica na premičnini, pri kateri zastavljena premičnina ni izročena v neposredno posest zastavnemu upniku niti ni izročena v neposredno posest tretji osebi za zastavnega upnika, ampak zastavljena premičnina ostane v neposredni posesti zastavitelja ali tretje osebe zanj.«

Posebnost neposestne zastave je v tem, da se zastavljena premičnina ne izroči v neposredno posest zastavnemu upniku ali tretji osebi zanj, temveč ostane v neposredni posesti zastavitelja ali tretje osebe zanj. Neposestna zastavna pravica se je oblikovala zaradi slabosti in pomanjkljivosti ročne zastave, med katerimi je najpomembnejša slabost, da zastavitelj pri ročni zastavi prepusti posest zastavljene premičnine. V primerjavi z ročno zastavo⁵², kjer se zastavljena stvar izroči zastavnemu upniku v neposredno posest, ima neposestna zastavna pravica tako prednosti kot slabosti.

Najpomembnejša prednost zavarovanja terjatev z neposestno zastavo premičnin je v tem, da neposredna posest premičnine zastavitelju še naprej omogoča gospodarsko izkoriščanje zastavljene stvari, kot jo je pred ustanovitvijo zastavne pravice (Juhart,

⁵² Glej 155. člen SPZ.

2004a, str. 735). Neposestna zastava je možna tudi v primeru, da se stvar nahaja v neposredni posesti tretjega, pri čemer je vzpostavljeno določeno posestnopolno razmerje do tretjega (najem, zakup, leasing). Za razliko od ročne zastave upnik nima dodatnih stroškov s hranjenjem in vzdrževanjem zastavljene premičnine. Pomembno je, da lahko doseže prodajo zastavljene stvari, katere izkupiček mora biti višji od zavarovane glavnice, obresti in stroškov (Tratnik, 2003, str. II). Poleg tega zastavitelj ni prepuščen morebitni upnikovi zlorabi stvari (Keresteš, 2003, str. 199). Slabost zavarovanja terjatev z neposestno zastavo premičnin predstavlja dejstvo, da ima zastavitelj zastavljeno premičnino v posesti, kar lahko povzroči, da upnik izgubi zastavno pravico v primeru odtujitve takšne premičnine dobrovernemu pridobitelju. Pridobitelj premičnine namreč ne more biti seznanjen z obstojem neposestne zastavne pravice, saj ta na zunaj ni razvidna. Zaradi varstva pravnega prometa zato takšen pridobitelj po določbi četrtega odstavka 64. člena SPZ pridobi lastninsko pravico na premičnini neobremenjeno z zastavno pravico. Dobra vera tretjega je varovana tudi glede nastanka ročne zastave, ki jo določa drugi odstavek 156. člena SPZ. Dobroverni zastavni upnik, ki mu je premičnina izročena v posest od zastavitelja zaradi ročne zastave, pridobi zastavno pravico z najboljšim vrstnim redom. Pravni položaj zastavnega upnika je tako šibkejši zaradi možnosti zastaviteljevega neupravičenega razpolaganja z zastavljeno stvarjo (Juhart, 2004a, str. 735).

Neposestna zastava na premičninah ima enako funkcijo kot institut fiduciarne lastnine, ki ga ureja SPZ v členih 201-206. Instituta se razlikujeta v tem, da je fiduciarna lastnina lastninska pravica (Vollrecht⁵³), medtem ko je neposestna zastavna pravica omejena stvarna pravica. Praktična razlika pa je v tem, da je zastavna pravica akcesorna zavarovani terjatvi, medtem ko je fiduciarna lastnina neakcesorna, kar pomeni, da lahko obstaja tudi brez zavarovane terjatve (Tratnik, 2003, str. II).

Neposestna zastavna pravica na premičnini je podobna tudi hipoteki, ki je prav tako neposestne narave. Z vzpostavitvijo registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin sta se obe vrsti zastavnih pravic še bolj približali ena drugi. Javna registra omogočata publiciteto neposestne zastavne pravice in tako preprečujeta zlorabe. Dejstvo, da ima zastavitelj premičnino v neposredni posesti

⁵³ Pri fiduciarnem prenosu lastninske pravice gre za prenos »polne« pravice.

namreč zbuja privid kreditne sposobnosti, ki ga zastavitelj zlorabi tako, da isto stvar ponovno zastavi še drugim upnikom, ki ne vedo za obstoj prejšnjih zastavnih pravic (Tratnik, 2003, str. II).

2.2 Zgodovina zastavne pravice

Premičnine kot predmet zastavne pravice so v zadnjem času močno izgubile na pomenu. Vedno večja produkcija premičnin ima za posledico padec njihove cene. Prav tako je malo premičnin, ki imajo pomembnejšo vrednost tudi potem, ko niso več nove. Premičnine večje vrednosti pa so običajno pomembne za življenje ali delo lastnika (Juhart et al., 2004a, str. 733). Zaradi teh razlogov se je pojavila potreba po oblikovanju takšnih oblik zavarovanja, ki bi dolžniku omogočile neposredno posest zastavljene premičnine, s katero bi lahko še naprej opravljal gospodarske dejavnosti in tako ustvarjal novo vrednost, potrebno za plačilo kredita oziroma druge zavarovane terjatve. Seveda pa tudi upnik nima namena ogroziti dolžnikove plačilne sposobnosti, ker se zaveda, da s tem povečuje možnost poplačila terjatve ob zapadlosti.

Zaradi slabosti ročne zastave, pri kateri zastavitelj prepusti posest zastavljene premičnine, se je pojavila potreba po iskanju novih oblik zavarovanja, ki bi omogočile, da zastavljene premičnine ostanejo v posesti zastavitelja tudi v času trajanja zastavne pravice. V primerjalnem pravu so danes uveljavljeni trije osnovni modeli zavarovanja z vrednostjo premičnine, ki ostaja v posesti dajalca zavarovanja v času trajanja zastavne pravice (Juhart, 2004a, str. 733-734):

1. registrirana zastavna pravica, ki se vpisuje v javni register. Publicitetni učinek je podoben tistemu, ki ga zagotavlja zemljiška knjiga. Takšen model imata Norveška in Makedonija. Slabost takšnega sistema je v tem, da ga ni mogoče določiti kot splošen sistem, kajti publicitetni učinek se lahko zagotovi le, če je stvar mogoče enolično identificirati. Takih premičnin pa je razmeroma malo;
2. fiduciarni prenos lastninske pravice v zavarovanje (nemška rešitev). Dajalec in zavarovanja (fiduciant) in prejemnik zavarovanja (fiduciar) se sporazumeta, da lastninska pravica preide na prejemnika zavarovanja brez prenosa neposredne posesti. Fiduciar pridobi lastninsko pravico pod razveznim pogojem plačila zavarovane terjatve. S plačilom terjatve se izpolni razvezni pogoj, kar

vzpostavlja avtomatizem glede povratnega prenosa lastninske pravice na fiducianta. Možen pa je tudi posebni dogovor o izključitvi razveznega pogoja, s čimer fiduciarna lastnina postane neakcesorna zavarovani terjatvi. V tem primeru bo lahko isti fiduciarni prenos služil tudi zavarovanju bodočih terjatev. Kljub temu pa še vedno obstaja problem, kako omejiti dajalca zavarovanja, da v nasprotju z dogovorom, pravno učinkovito razpolaga s stvarjo;

3. pogodbeni (sporazumni) zastavni pravici (uvredena z novelo jugoslovanskega zakona o izvršilnem postopku). Ta sistem je primerljiv z rubežem v izvršilnem postopku, kjer se z rubežem pridobi zastavna pravica, posest zarubljenih stvari pa ostane dolžniku. Slabost takšnega sistema je v omejenem zagotavljanju publicitete, saj je nastanek zastavne pravice razviden le iz zastavne pogodbe.

Nastanek teh treh oblik neposestne zastavne pravice, ki se danes uporabljajo, je posledica razvoja civilnega prava zaradi potreb pravnega prometa. Korenine zastavne pravice segajo že v rimsko pravo. Rimsko civilno pravo ni poznalo zastavne pravice. Razvila se je šele po pretorjevi⁵⁴ zaslugi. Rimskemu individualističnemu pojmovanju je osebno jamstvo s poroki bolj ustrezalo kakor pa stvarno jamstvo z zastavno pravico. Stvarno jamstvo so začeli bolj ceniti v klasični dobi⁵⁵, kar je bilo najbrž posledica vedno večjega pomena zemljiške lastnine v tem času (Korošec, 2002, str. 208-209).

V razvoju civilnega prava, ki je vodil do nastanka zastavne pravice, so bile tri stopnje (Korošec, 2002, str. 209-212):

1. *Fiducia cum creditore contracta*. Dokler rimsko pravo ni poznalo zastavne pravice kot stvarne pravice na tuji stvari, je lahko dolžnik v zavarovanje dolga upniku odsvojil na poštenje (*fidi fiduciae causa*) neko svojo stvar. Z upnikom je sklenil posebno pogodbo (*fiducia cum creditore contracta*), s katero se je upnik dolžniku obligacijskopravno zavezal, da te fiduciarno pridobljene stvari določen

⁵⁴ Rimljani so preturo uvedli leta 367 pred n. št. in ji poverili odgovornost za redni potek pravdanja. Pretorsko ali honorarno pravo štejemo nekako od konca druge punske vojne (218-201 pred n. št.) do začetka Avgustovega principata (med 30 ali 27 pred n. št.). Pretor je z vsakoletnim ediktom uvajal novo plast honorarnega prava, ki je veljalo poleg civilnega prava (Korošec, 2002, str. 6-10).

⁵⁵ Obdobje klasične dobe sega od začetka Avgustovega principata (leta 27 pred n. št.) do konca Dioklecijanove vlade (leta 305 n. št.); (Korošec, 2002, str. 3., 13. in 23).

čas ne bo odsvojil, temveč jo bo dolžniku vrnil z mancipacijo ali z *in iure* cesijo, ko bo dolžnikov dolg poplačan. Ta stvarnopravna garancija je imela še precej pomanjkljivosti. Ker je fiduciarni lastnik postal popolni lastnik stvari, je mogel stvar odsvojiti tretjemu. Stvarnopravno za takšno dejanje ni bilo nikakršnih ovir, s takim ravnanjem pa je postal odgovoren za škodo zaradi kršitve fiduciarnih dolžnosti. S fiduciarno odsvojitvijo stvari, ki je lahko bila mnogo več vredna, kakor pa je znašal dolg, je dolžnik popolnoma izčrpal svoj kredit, prav tako pa je navadno tudi izgubil možnost, da bi stvar še naprej uporabljal. Če dolga ni mogel plačati, je stvar ostala oderuškemu upniku. Upnik je stvar lahko prodal celo takrat, če se je dolžniku zavezal, da je zaradi neplačila dolga ne bo prodal, saj je zadoščalo, da je v primeru neplačila dolga dolžnika le opomnil, nato pa je smel stvar prodati. Posest zastavljene stvari je bila včasih neugodna tudi za upnika, ki s stvarjo ni smel prosto razpolagati. Tveganje, ki ga je upnik prevzel, je bilo tudi v tem, da bo lahko stvar s časom izgubila svojo vrednost in tako ne bo več služila v zavarovanje dolga. Kljub vsem pomanjkljivostim se je *fiducia cum creditore contracta* uporabljala še do klasične dobe.

2. *Pignus*. Zastavitelj, ki je bil navadno tudi dolžnik, je upniku prepustil stvar v posest in je ostal še naprej lastnik. Upnikova pravica, da sme obdržati zastavljeno stvar v svoji posesti tako dolgo, dokler dolg ne bo poplačan, se imenuje zastavna pravica ali *pignus*⁵⁶. Ker je pretor upnika varoval kot posestnika zoper vsakogar (tudi zoper lastnika samega), je zastavna pravica stvarna pravica. Posest zastavljene premičnine je upniku omogočila, da je gospodarsko pritiskal na svojega dolžnika-zastavitelja, da bi dolg čim prej poplačal. Ker pa je bil gospodarsko močnejši je sčasoma lahko zahteval od zastavitelja, da mu je ta pripoznal večje pravice s posebnimi dogovori (*pacta*)⁵⁷, ki sta jih zastavni upnik in zastavitelj sklenila ob zastavitvi stvari.

⁵⁶ Prim. *pugnus* = *pest*.

⁵⁷ Tako je *pactum de vendendo* (ali *de distrahendo*) *pignore* dajal zastavnemu upniku pravico, da je smel zastavljeno stvar prodati, če dolg ni bil pravočasno plačan. Od izkupička prodane stvari je smel upnik vzeti tolikšen znesek, kolikor je znašal dolg, morebitni presežek pa je moral prepustiti poznejšemu zastavnemu upniku ali pa vrniti zastavitelju. V praksi so take dogovore sklepali čedalje pogosteje. Sčasoma je spadala pravica zastavnega upnika, da sme stvar prodati, redno k vsaki zastavni pogodbi, po Justinijanovem pravu pa te pravice ni bilo mogoče več niti izrečno izključiti.

Lex commisoria je bil dogovor, po katerem je zastavni upnik smel stvar obdržati zase namesto plačila, če dolžnik ni pravočasno plačal svojega dolga. Zastavni upnik, ki je bil gospodarsko

3. *Hipoteka*. Ker je pri ročni zastavi zastavitelj prepustil stvar zastavnemu upniku v posest in je sam ni več mogel uporabljati, se je sčasoma poleg ročne zastave razvila tudi zastavna pravica na stvari, ki jo je zastavitelj še naprej obdržal v posesti. Zastavna pravica je bila ustanovljena samo s pogodbo, brez sočasne prepustitve posesti. Klasiki so tudi to zastavno pravico imenovali včasih *pignus*, včasih *hypotheca*. Justinijanovi kompilatorji⁵⁸ uporabljajo *pignus* za ročno zastavo, medtem ko jim je hipoteka zgolj pogodbeni zastava. Prve primere zastavne pravice, ki je ustanovljena samo s pogodbo, zasledimo že v predklasičnih zakupnih pogodbah. Ker je zakupnik lahko zakupnino plačal šele po žetvi, je zakupodajalcu zastavil za bodoče plačilo zakupnine svoj poljedelski inventar, sužnje in živino, katero je pripeljal na zakupno zemljišče. V primeru neplačila zakupnine mu je zakupodajalec zastavljene stvari odvzel, jih prodal in se iz izkupička poplačal za neplačano terjatev. Julijan⁵⁹ je uvedel novo stvarnopravno tožbo *actio Serviana*, s katero je zastavni upnik lahko zahteval od vsakogar, ki je takrat imel zastavljeno stvar v posesti, da stvar prepusti njemu v posest. S tem, da je bila ta tožba mogoča v zvezi z vsako hipotečno zastavitvijo, je bila hipoteka pripoznana kot stvarna pravica na tuji stvari. Odkar je bilo mogoče zastaviti stvar samo z zastavno pogodbo in zastavitelju ni bilo potrebno prepustiti posesti, je zastavitelj mogel svojo stvar zastaviti več zastavnim upnikom zapored. Slabost je bila v tem, da zastavni upnik ni mogel zanesljivo dognati ali je stvar že zastavljena drugim upnikom. Položaj je bil nejasen tudi zato, ker je bilo mogoče hipotečno zastaviti tudi celotno premoženje s t.i. generalno hipoteko in ker je zakonodajalec nekaterim

močnejši, je pogosto prisilil dolžnika, da je zastavil stvar, ki je bila več vredna, kot je znašala njegova terjatev; tako se je za takim dogovorom neredko skrivalo oderuštvo. Konstantin ga je leta 326 prepovedal.

Pactum antichreticum je bila pogodba s katerim je zastavitelj-dolžnik upniku dovolil, da je namesto obresti od svoje terjatve smel pridobivati zase vse plodove zastavljene stvari. Brez takšnega dogovora zastavni upnik ni imel pravice, da bi si prilaščal plodove zastavljene stvari (Korošec, 2002, str. 210).

⁵⁸ Justinijan I., ki spada med največje zakonodajalce svetovne zgodovine, je s pomočjo skupine sodelavcev zbral vse veljavno rimsko pravo v poseben zakonik. Zakonik tvorijo Justinijanove digeste, institucije in kodeks. Justinijan I. je deloval v postklasični dobi rimskega prava in sicer v obdobju med 527-565 leti n.št. (Korošec, 2002, str. X in 35).

⁵⁹ Pravniki Salvi Julijan je deloval v času cesarja Hadrijana, ki je vladal v obdobju med 117-138 leti n.št. (Korošec, 2002, str. IX in 12).

pripozna prednost pred starejšimi zastavnimi pravicami. Zaradi teh razlogov rimsko zastavno pravo ob koncu svojega razvoja ni bilo dovolj pregledno in ni dajalo nobenih garancij zoper morebitno zastaviteljevo nepoštenost. Zato je glede zastavljanja zemljišč pozneje moralo priti do dopolnitev z uvedbo javnih zemljiških knjig.

Neposestna zavarovanja torej niso neka nova oblika zavarovanja, saj imajo temelje že v rimskem pravu. V pretorski dobi sta se izoblikovali fiducija, ki je bila podobno kot *pignus* posestna oblika zavarovanja. Prav tako že v predklasičnih zakupnih pogodbah zasledimo prve zastavne pravice, ki so bile ustanovljene samo s pogodbo, brez istočasne prepustitve posesti. Klasiki so takšno zastavno pravico imenovali včasih *pignus*, včasih *hypotheca*, postklasiki pa z izrazom hipoteka imenujejo le pogodbeno zastavo (Korošec, 2002, str. 211). Razvoj pravnih pravil, ki je rimskopravne temelje nadgrajeval vse do današnjih dni, je sledil potrebam zagotavljanja publicitete zastavnih pravic in s tem varstva zastavnega upnika.

2.3 Razvoj neposestne zastavne pravice v Sloveniji

Sedaj veljavni SPZ v določbah 170 do 177 in 201 do 206 dopušča oblikovanje vseh treh oblik neposestne zastavne pravice na premočninah: registrirano zastavno pravico, zastavno pravico na podlagi sporazuma strank in prenos lastninske pravice v zavarovanje. Pred tem je bila zastavna pravica urejena v različnih pravnih virih. Klasično zastavno pravico na nepremičninah je urejal Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih - ZTLR⁶⁰. Ročno zastavo in zastavno pravico na premoženjskih pravicah in vrednostih papirjih je urejal ZOR, neposestno zastavno pravico na premočninah in zastavno pravico na nepremičninah na podlagi sporazuma strank pa ZIZ. SPZ zaokrožuje ureditev zastavne pravice in jo ureja kot celoto z vsemi njenimi pojavnimi oblikami (Juhart, 2002, str. 55).

⁶⁰ Uradni list SFRJ, št. 6/80, 20/80 in 36/90.

Neposestna zastavna pravica je bila kot institut v slovensko pravo uvedena že z Novelo Zakona o izvršilnem postopku - ZIP⁶¹ iz leta 1990 (členi 251.a – 251.f). Neposestna zastavna pravica na premočninah se je ustanovila ob asistenci sodišča. Upnik in dolžnik sta lahko od sodišča zahtevala, da je odredilo in opravilo popis premočnih stvari dolžnika za zavarovanje denarne terjatve upnika z zastavno pravico na dolžnikovi premočni stvari (251.b člen ZIP). Sodišče je na podlagi predloga strank opravilo narok, na katerem je v zapisniku ugotovilo sporazum strank o obstoju terjatve in času njene dospelosti ter njuno soglasje, da se s popisom zastavne pravice na premočnih stvareh zavaruje denarna terjatev. Podpisani zapisnik je imel »moč sodne poravnave« (drugi odstavek 251.c člena ZIP), kar pomeni, da je bil izvršilni naslov. Sodišče je na podlagi tega sporazuma odredilo popis stvari pri dolžniku (251.d člen ZIP), kar je pomenilo, da je sodišče opravilo rubež premočnih stvari (drugi odstavek 251.e člen ZIP v zvezi s 73. in 78. členom ZIP). Z opravljenim rubežem je upnik pridobil zastavno pravico na zarubljenih stvareh. Če zavarovana terjatev ni bila plačana, je lahko zastavni upnik predlagal neposredno prodajo zastavljenih premočnin, za katero so veljala enaka pravila kot za prodajo zarubljenih stvari v izvršilnem postopku.

Z uvedbo ZIZ se je sistem delno spremenil. Novost je bila v tem, da je sporazum strank pred sodiščem nadomestil sporazum strank v obliki notarskega zapisa (250. člen ZIZ). Na podlagi tega sporazuma je sodišče s sklepom dovolilo in opravilo rubež premočnin (prvi odstavek 251. člen ZIZ). Nadalje je bila novost tudi v tem, da je sodišče odredilo hrambo zarubljenih premočnin pri izvršitelju, če se niso stranke izrecno sporazumele, da ostanejo zarubljene stvari v hrambi pri dolžniku (tretji odstavek 251. člen ZIZ).

SPZ uvaja povsem nov koncept neposestne zastave. V prvi vrsti SPZ enotno ureja zastavno pravico, kar pomeni, da odpade urejanje zastavne pravice v različnih predpisih (ZIZ, ZOR, ZTLR), razen za premočnine, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, za katere se tudi po uveljavitvi SPZ še naprej uporabljajo določbe ZIZ⁶². Ureditev

⁶¹ Uradni list SFRJ, št.20/78, 74/78, 57/89, 20/90 in 27/90 in 6/92. V noveli ZIP (Uradni list SFRJ, št. 27/90) je bilo dodano 22.a poglavje z naslovom: Zastavna pravica na nepremočnih in premočnih stvareh na podlagi sporazuma strank.

⁶² Glej 249-255 člene ZIZ ter drugi odstavek 274. člena SPZ.

neposestne zastave v SPZ je več kot selitev iz ZIZ v SPZ. Neposestna zastava v SPZ tako ni več institut izvršilnega prava, temveč materialnopravni institut (Keresteš, 2003, str. 201; Tratnik, 2003, str. I).

2.4 Zakonska podlaga

Ureditev postopka za vpis, vpogleda v registrske podatke ter vodenje Registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin in neposestnih zastavnih pravic ima neposredno zakonsko podlago v:

- Zakonu o plačilnem prometu - ZPlaP (Uradni list RS, št. 105/04, UPB),
- Stvarnopravnem zakoniku – SPZ (Uradni list RS, št. 87/2002),
- Zakonu o izvršbi in zavarovanju - ZIZ (Uradni list RS št. 40/04, UPB) in
- Zakonu o davčnem postopku – ZdavP-1 (Uradni list RS, št. 54/04, 57/04 - ZDS-1, 109/04 – odl. US in 139/04).

V tretji točki prvega odstavka 71. člena⁶³ ZPlaP je določeno, da register zastavnih pravic na premičninah vodi Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence.

⁶³ Prvi odstavek 71. člena ZPlaP se glasi:

"Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve opravlja naslednje naloge:

1. zbira, prevzema, vodi in pripravlja povezane evidenčne javnopravne podatke, v zvezi s poslovnim registrom Republike Slovenije za nadaljnjo evidenčno, analitsko in informativno uporabo v ministrstvih ter vladnih službah za potrebe državne statistike ter za raziskovalne namene,
2. vodi poslovni register Republike Slovenije,
3. **vodi register zastavnih pravic na premičninah,**
4. vodi druge registre, evidence in zbirke podatkov, določene z drugimi predpisi, za potrebe Republike Slovenije oziroma državnih organov,
5. zbira, obdeluje in posreduje podatke iz letnih poročil poslovnih subjektov v skladu z zakoni in javno objavlja letna poročila ter druge podatke gospodarskih družb, podjetnikov in drugih poslovnih subjektov v skladu z ZGD in drugimi zakoni,
6. zbira, obdeluje, objavlja in posreduje podatke iz letnih poročil o premoženjskem in finančnem položaju ter poslovnem izidu družb in podjetnikov ter drugih poslovnih subjektov za izdelavo uskupljenih informacij o ekonomskih gibanjih,
7. izvaja statistično raziskovanje o prejemkih in izdatkih poslovnih subjektov,

V SPZ glede neposestne zastavne pravice veljajo naslednje določbe:

- splošno načelo 13. člena⁶⁴,
- splošna ureditev zastavne pravice v členih 128-137,
- specifična ureditev neposestne zastave premičnin v členih 170-177 in 274. člen,
- nekatere določbe glede ročne zastave⁶⁵ (smiselna uporaba),
- nekatere določbe o hipoteki⁶⁶ glede registriranih neposestnih zastavnih pravic (smiselna uporaba).

SPZ ureja vse zastavne pravice, razen tistih na registriranih plovilih, zrakoplovih in nematerializiranih vrednostnih papirjih, ki so predmet posebnih predpisov⁶⁷.

Določbe ZIZ, ki se nanašajo na register, so zajete v naslednjih členih: 81., 87. - pridobitev zastavne pravice, 96. - obveznosti in pravice kupca in izvršitelja, 99. - uporaba določb o izvršbi na nepremičnine, 248. člen – način pridobitve zastavne pravice na premičnini, 260. člen - vrste predhodnih odredb ter 125. člen novele ZIZ-A.

-
8. opravlja druge statistične, informativne in druge naloge, določene z drugimi zakoni in predpisi,
 9. sodeluje pri vodenju in obdelavi statističnih podatkov v zvezi z javnimi naročili za potrebe Urada za javna naročila in Gospodarske zbornice Slovenije ter opravlja naloge pri presoji finančne in poslovne sposobnosti ponudnikov izvedbe javnih naročil,
 10. opravlja posebne informacijsko-tehnološke naloge ter druge naloge, za katere jo pooblasti Republika Slovenija oziroma lokalna skupnost,
 11. opravlja določene naloge pri vzpostavitvi evidenc o plačanih prispevkih za pokojninsko in invalidsko zavarovanje."

⁶⁴ Določila SPZ o pridobitvi, prenosu, varstvu in prenehanju lastninske pravice na neki stvari, torej člani 39 do 104, se smiselno uporabljajo tudi za nastanek in prenos drugih stvarnih pravic na tej stvari.

⁶⁵ Smiselna uporaba določb 162. in 163. členov SPZ o predčasni prodaji zaradi izgubljanja vrednosti ali ugodne priložnosti. V primeru predčasne prodaje zastavljene stvari se upoštevajo obresti v višini bančne eskontne stopnje v kraju izpolnitve zavarovane terjatve od dneva plačila do dneva zapadlosti zavarovane terjatve.

⁶⁶ Smiselno uporabo določb o hipoteki določa 177. člen SPZ. Smiselno se uporablja predvsem 148. člen glede prenosa in 154. člen glede izbrisa hipoteke.

⁶⁷ Pomorski zakonik - PZ-UPB1 (Uradni list RS, št. 37/04); Zakon o obligacijskih in stvarnopravnih razmerjih v letalstvu - ZOSRL (Uradni list RS, št. 12/00); Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih - ZNVP (Uradni list RS, št. 23/99, 75/02-ZIZ-A).

Določbe ZDavP-1 so zajete v naslednjih členih: 172., 174. - pridobitev zastavne pravice, 175. – prenehanje veljavnosti rubeža, 178.- rubežni in cenilni zapisnik.

Na podlagi teh zakonov je Vlada Republike Slovenije sprejela Uredbo o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 23/04), s katero je uredila:

- a) vrste podatkov, ki se vpisujejo v register (členi 7 - 19),
- b) postopek in vsebino vpisov v register ter v druge uradne evidence in listine (členi 20 - 39),
- c) način vodenja, povezovanja in iskanja podatkov po registru (členi 40 – 48),
- d) tarifo o nadomestilu za opravljanje vpisov in vpogleda v register (členi 49 – 53).

2.5 Neposestna zastava premičnin

2.5.1 Nastanek neposestne zastavne pravice

V skladu s splošnim načelom iz 13. člena SPZ veljajo glede ustanovitve zastavne pravice na neki stvari načeloma enaka pravila, kot glede prenosa lastninske pravice na tej stvari. Ker model stvarnopravnega razmerja izhaja iz lastninskega razmerja, se lahko pravila, ki urejajo lastninsko pravico, uporabljajo tudi za vse druge pravice stvarnega prava. Poleg tega 131. člen izrecno določa, da se zahteva veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti zastavno pravico, ter izpolnitev drugih pogojev⁶⁸ (pridobitni način), ki jih določa SPZ. V 133. členu je posebej postavljena zahteva po razpolagalni sposobnosti⁶⁹ (»pravici razpolaganja«). Neposestno se namreč lahko zastavijo samo premičnine, ki so v lasti zastavitelja. Prvi odstavek 171.

⁶⁸ Izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa 40. člen SPZ so:

- da je bila stvar pridobljena na podlagi veljavnega pravnega naslova in
- da je bil med prenosnikom in pridobiteljem sklenjen razpolagalni posel ter opravljena izročitev stvari.

⁶⁹ To praktično pomeni, da mora biti zastavitelj lastnik stvari ter da proti njemu ne sme biti uveden stečajni postopek. Prav tako pride do izgube oziroma omejitve razpolagalne sposobnosti v primeru absolutno učinkujoče prepovedi odsvojitve in obremenitve.

člena določa zahtevo po razpolagalnem (ustanovitvenem) poslu, ki mora biti sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Pravni naslov za ustanovitev neposestne zastavne pravice je posebna zastavna pogodba ali ustrezna klavzula v kreditni pogodbi, s katero se zastavitelj zaveže, da bo v korist zastavnega upnika ustanovil neposestno zastavno pravico na dogovorjeni premičnini kot predmetu zavarovanja. Za zastavno pogodbo se praviloma ne zahteva nobena posebna oblika. Če je zastavna pogodba skupaj z razpolagalnim poslom združena v enotno pogodbo, pa mora biti ta enotna pogodba sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa (Tratnik, 2003, str. III). Sporazum, ki ga določa 171. člen SPZ, ima dvojno pravno naravo in pomeni hkrati zavezovalni in razpolagalni pravni posel (Juhart, 2004, str. 4).

Predpisana obličnost zagotavlja natančno ugotovljivost nastanka pravice⁷⁰. Glede na to, da neposestna zastava nima publicitete in tako ustvarja domnevo kreditne sposobnosti zastavitelja, je čas nastanka pravice pomemben z vidika preprečevanja zlorab. Ker premičnina ostane v neposredni posesti zastavitelja (ali tretjega), ni dejanske izročitve, temveč le-to nadomesti posestni konstitut⁷¹ oziroma izročitev na

⁷⁰ Podobno funkcijo publicitetnega učinka pridobitve zastavne pravice zagotavlja tudi zapisnik o popisu nepremičnin, ki niso vpisane v zemljiško knjigo. Primer iz sodne prakse (Sklep VSK II Cp 477/2002): upnica S d.d. in dolžnik B.F. sta soglašala, da se terjatev zavaruje z zastavno pravico na dolžnikovem stanovanju. Temeljno sodišče v Novi Gorici je odločilo, da se opravi rubežni popis te nepremičnine, saj stanovanje ni bilo vpisano v zemljiško knjigo (v skladu s 186. členom tedaj veljavnega ZIP). Upnik R.H., ki je zastavno pravico na istem stanovanju pridobil kasneje, je vložil pritožbo, v kateri zatrjuje, da je sam pridobil zastavno pravico na predmetu izvršbe pred upnico S, ki naj ne bi zastavne pravice na stanovanju nikoli niti pridobila, saj rubež ni bil opravljen v samem stanovanju, kjer bi se stanovanje popisalo in ustrezno označilo, kar bi opozarjalo, da gre za zarubljeno premičnino. Prvostopenjsko sodišče je odločilo, da je upnica pridobila zastavno pravico s popisom stanovanja, kar je bilo zaznamovano tudi na izvirniku pogodbe. Okoliščina, da popis ni bil opravljen na terenu, nima vpliva na veljavnost posla, publicitetni učinek pa je bil dosežen tudi z zaznambo popisa na izvirniku pogodbe. Sodišče je zato odločilo, da se prva poplača upnica. Višje sodišče v Kopru je pritožbo zavrnilo in potrdilo sklep sodišča prve stopnje [URL: <http://krn/baze/iesp/b/93462.htm>].

⁷¹ Posestni konstitut je način izročitve premičnine, pri katerem sta se stranki dogovorili, da premičnina kljub prenosu lastninske pravice še naprej ostane v posesti prenosnika (tretji odstavek 60. člena SPZ).

dolgo roko⁷² (Tratnik, 2003, str. III). Oblika notarskega zapisa, ki odpravlja dvom glede časa nastanka neposestne zastavne pravice je pomembna, kajti na ta način je mogoče ugotoviti vrstni red nastanka neposestnih zastavnih pravic, če je ista stvar večkrat neposestno zastavljena. S tem pa se določi tudi vrstni red poplačilnih pravic več zastavnih upnikov. Prav tako je trenutek nastanka pomemben zaradi možnosti izpodbijanja pravnih dejanj dolžnika v stečaju ali izven njega. Ker je izpodbijanje vezano na določen rok za nazaj od vložitve izpodbijne tožbe, je mogoče ugotoviti ali je ustanovitev neposestne zastavne pravice znotraj izpodbijnega roka ali ne (Juhart, 2004, str. 4).

Obvezne sestavine sporazuma o neposestni zastavi določa 171. člen SPZ:

- označbo zastavnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve ter zastaviteja, če ta hkrati ni dolžnik zavarovane terjatve,
- podatke iz drugega odstavka 177. člena SPZ⁷³,
- pravni temelj,
- opis zastavljene premočnine,
- predpisani enolični identifikacijski znak za premočnino⁷⁴,
- višino in zapadlost terjatve oziroma podatke, na katerih se lahko višina in zapadlost ustrezno določita,
- soglasje, da se zastavitelj strinja z ustanovitvijo zastavne pravice na premočnini in s poplačilom zavarovane terjatve po njeni zapadlosti iz zastavljene stvari.

Najpomembnejša novost, ki jo je uvedel SPZ v določbah 177. člena, je registrska zastavna pravica. V primeru registrske zastavne pravice notarski sporazum, ki ima pravno naravo razpolagalnega posla, ne zadošča; zastavna pravica nastane šele z vpisom v register⁷⁵ (konstitutivni učinek vpisa). Za vpis v register mora poskrbeti notar.

⁷² Izročitev na dolgo roko je način izročitve premočnine, pri katerem je stvar v posesti tretjega; izročitev premočnine je opravljena v trenutku, ko je bil tretji obveščen o prenosu lastninske pravice (četrty odstavek 60. člena SPZ).

⁷³ Podatki o upniku, zastavitelju in dolžniku, če ta ni ista oseba kot dolžnik: osebno ime, prebivališče, rojstni datum in EMŠO fizične osebe ali firma, sedež, matična in davčna številka pravne osebe.

⁷⁴ Enolični identifikacijski znak za premočnino predpisuje Uredba o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin v členih 10 - 13 (Uradni list RS, št. 23/04).

⁷⁵ Glej četrty odstavek 171. člena SPZ.

2.5.2 Pravice in obveznosti strank

172. člen SPZ določa, da lahko zastavitelj uporablja zastavljeno premičnino v skladu z njenim ekonomskim namenom oziroma dogovorom z zastavnim upnikom. Ta določba predstavlja bistvo neposestne zastavne pravice. Prepoved odsvojitve in obremenitve premičnine brez soglasja zastavnega upnika je zapisana v 172. členu SPZ. 174. člen SPZ, ki se nanaša na devastacijo zastavljene premičnine opredeljuje dolžnost zastavitelja, da skrbi za zastavljeno premičnino. V primeru kakršnegakoli poslabšanja stanja premičnine (npr. zaradi neprimerne vzdrževanja) lahko upnik zahteva, da se stvar izroči v neposredno posest njemu ali komu tretjemu za zastavnega upnika. V primeru, da dolжник stvari noče izročiti, lahko zastavni upnik predlaga izvršbo za izročitev stvari ali izvršbo s prodajo (175. člen SPZ).

Glede na to, da je to precej skopa zakonska določitev pravic in obveznosti, je ureditev medsebojnih pravic in obveznosti v veliki meri prepuščena dogovoru med strankama v sporazumu o neposestni zastavi. V sporazumu je mogoče opredeliti določbe o dodatnih obveznostih zastavitelja glede predmeta zavarovanja in glede tretjih oseb. Sporazum lahko določa pod kakšnimi pogoji lahko zastavitelj prepusti uporabo stvari tretjim osebam (npr. na podlagi najema, zakupa ali leasinga). V primeru, da so predmet zavarovanja zaloge, bo sporazum moral natančno določati obveznosti zastavitelja glede obnavljanja zalog ter glede nadzora, ki ga nad tem vrši zastavni upnik. Če je predmet zavarovanja trgovsko blago, bo ustrezna klavzula dovoljevala pogoje, pod katerimi lahko zastavitelj blago odsvoji. Navadno se dovoljuje zgolj odsvojitve v okviru rednega poslovanja, pri čemer morajo biti tudi popusti, ki jih zastavitelj priznava svojim odjemalcem, v običajnih mejah. Klavzula o odsvojitvi se lahko kombinira s klavzulo o anticipirani fiduciarni cesiji ali zastavitvi terjatev, ki bodo pridobljene iz nadaljnje prodaje, neposestnemu zastavnemu upniku (Tratnik, 2003, str. V). V primeru zastavitve motornih vozil bo sporazum o zastavitvi praviloma vseboval obveznost zastavitelja, da sklene kasko zavarovanje glede predmeta zastavne pravice, pa tudi prenos zavarovalnine na upnika v primeru poškodbe ali uničenja premičnine.

2.5.3 Zastavna pravica v postopku izvršbe in zavarovanja

Zastavno pravico v postopku izvršbe in zavarovanja ureja ZIZ. Z novelo ZIZ-A iz leta 2002 je bil predviden register zarubljenih premičnin in zastavnih pravic. Izvršbo opravljajo izvršitelji⁷⁶. Ravnanje izvršitelja pri opravljanju izvršbe ureja podzakonski predpis - Pravilnik o opravljanju službe izvršitelja⁷⁷ (v nadaljevanju: POSI). Z vstopom Slovenije v Evropsko unijo pa je potrebno upoštevati tudi predpise EU⁷⁸.

⁷⁶ Izvršitelji svoje delo opravljajo kot samostojno zasebno dejavnost. Izvršitelj mora imeti pridobljeni strokovni naslov univ. dipl. pravnik (že imenovani izvršitelji, ki tega pogoja niso izpolnjevali, so morali po določbi 116. člena ZIZ-A v roku enega leta opraviti dodatni izpit ali pa imenovati namestnika, ki je ta pogoj izpolnjeval), dolžni pa so se tudi redno strokovno izobraževati in vsako četrto leto po imenovanju opraviti preizkus znanja. Imenuje jih Ministrstvo za pravosodje, ki tudi nadzira njihovo delo. Sami si morajo zagotoviti tehnične in druge ustrezne razmere, ki zadevajo prostore in opremo izvršitelja in skrbeti za morebitno zaposlovanje oseb. Pri opravljanju neposrednih dejanj izvršbe in zavarovanja morajo delati učinkovito in ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Izvršitelji odgovarjajo za vso škodo, ki nastane pri opravljanju dejanj izvršbe (280. – 289. in 297. člen ZIZ).

⁷⁷ Uradni list RS, št. 18/03.

⁷⁸ Na seminarju o sistemu izvršiteljev v Sloveniji in na Nizozemskem, ki je bil v mesecu marcu in aprilu 2003 v Ljubljani, je potekala tudi razprava o prihodnosti izvršbe in izvršilnega prava v Sloveniji. V razpravi je bilo izraženo stališče, da bo v okviru morebitnega povečanja delokroga nalog izvršiteljev potrebno upoštevati tudi pravo EU, saj se v evropskih institucijah poleg že sprejetih pripravljajo številni novi pravni akti s področja izvršilnega prava (npr. uredba o evropskem izvršilnem nalogu, zelena knjiga o evropskem plačilnem nalogu). Marko Starman, državni sekretar na Ministrstvu za pravosodje, je posebej opozoril na:

- Uredbo Sveta (ES) št. 44/2001 z dne 22.12.2000 o sodni pristojnosti ter o priznavanju in izvrševanju sodb v civilnih in gospodarskih zadevah,
- Uredbo Sveta (ES) št. 1348/2000 z dne 29.5.2000 o objavi in vročanju sodnih in izvensodnih dokumentov v zvezi s civilnimi ali gospodarskimi zadevami v državah članicah in
- Odločbo Sveta (ES) z dne 28.5.2001 o ustanovitvi Evropske pravosodne mreže za civilne in gospodarske zadeve.

Starman je poudaril, da bo vključitev v naš pravni red neposredna. Potrebne ne bodo nobene zakonodajne spremembe, saj 5. člen zakona o mednarodnem zasebnem pravu (Uradni list RS, št. 56/99) in postopku določa, da se zakon uporablja subsidiarno za razmerja, ki niso urejena drugače z drugimi zakoni ali mednarodnimi pogodbami (Jan, 2003, str. 46).

Prisilna oz. sodna zastavna pravica na predmetu izvršbe je posledica uvedbe izvršilnega postopka⁷⁹, ki upniku zagotavlja poplačilo iz tega predmeta in stvarno pravno zavarovanje vrstnega reda pred poznejšimi zastavnimi upniki. Sodna zastavna pravica nastane na podlagi sodne odločbe (Tratnik et al., 2001, str. 233).

Izvršba v ožjem smislu pomeni delovanje za dokončno neposredno izvršitev upnikove terjatve na podlagi izvršljive listine. Takojšnja neposredna uresničitev terjatve s prisilnimi sredstvi pa v določenih primerih ni v interesu upnika (npr. upnik noče predlagati prodaje zaradi neugodnih cen) ali pa časovno še ni mogoča. ZIZ zato posebej ureja postopek za zavarovanje možnosti poznejše izvršbe (členi 239 – 279). Upnik, ki ima izvršilni naslov, lahko predlaga ustanovitev zastavne pravice, ne da bi hkrati predlagal tudi prodajo predmeta izvršbe. Postopek zavarovanja je namenjen predvsem zavarovanju zahtevkov, ki še niso izvršljivi, s ciljem, da dolžnik ne bi vnaprej onemogočil njihove poznejše izvršitve. Poleg predhodnih in začasnih odredb (ki jih sodišče izda npr. v primeru, da obstaja verjetnost, da bo dolžnik pred izvršljivostjo odtujil premoženje) sta kot sredstvo zavarovanja denarnih terjatev predvideni: zastavna pravica na nepremičnini in zastavna pravica na premičnini. Določbe, ki urejajo izvršilni postopek se smiselno uporabljajo tudi za postopek zavarovanja, če ZIZ ne vsebuje posebnih pravil (Rijavec, 2003, str. 44).

2.5.3.1 Zastavna pravica v izvršilnem postopku

Zastavne pravice v postopku izvršbe so:

- izvršba na premičnine⁸⁰ (87. člen ZIZ),
- izvršba na denarno terjatev (107. člen ZIZ),
- izvršba na vrednostni papir (108. člen ZIZ),
- zastavna pravica na obrestih (109. člen ZIZ),
- terjatev zavarovana s hipoteko (113. člen ZIZ),

⁷⁹ Izvršilni postopek je tisto procesno delovanje, ki naj ob pomoči državnih prisilnih sredstev med dolžnikom in upnikom vzpostavi takšno zunanje stanje, kakršno ima upnik pravico zahtevati na podlagi izvršilnega naslova, oziroma omogoči izterjavo upnikove terjatve (Volk, 2004, str. 1).

⁸⁰ Premičninska izvršba je najbolj pogosta. Razlog je nedvomno v tem, da smo praviloma vsi lastniki premičnin (Ministrstvo za pravosodje, 2004, str. 56; Glušič Terbovc, 2004, str. 16).

- izvršba na druga premoženjske oz. materialne pravice (163. člen ZIZ),
- izvršba na delež družbenika (165. člen ZIZ),
- izvršba na nepremičnine (170. člen ZIZ).

Za dovolitev izvršbe so stvarno pristojna okrajna sodišča, izvršbo pa lahko opravijo tudi druga sodišča. Izvršilni postopek je sestavljen iz dveh faz (Volk, 2004, str. 4):

1. faza – dovolilni del: ta faza se začne s predlogom za izvršbo⁸¹ (izjemoma po uradni dolžnosti) in se praviloma konča s pravnomočnostjo sklepa o izvršbi;
2. faza – izvršilni del: praviloma se začne takoj po izdaji sklepa o izvršbi in še pred njeno pravnomočnostjo, vendar upnik ne more biti poplačan pred pravnomočnostjo (razen pri izvršbi na denarna sredstva v gospodarskih zadevah in pri izvršbi na podlagi verodostojne listine). Ko je izvršba opravljena ali iz kakršnihkoli razlogov ustavljena, je končana faza oprave izvršbe in s tem je konec izvršilnega postopka.

Sodišče na podlagi upnikovega izvršilnega predloga dovoli izvršbo⁸² na podlagi izvršilnega naslova (17. člen ZIZ), za izterjavo denarne terjatve pa tudi na podlagi verodostojne listine (23. člen ZIZ). Izvršilni naslovi so: izvršljiva sodna odločba in sodna poravnava, izvršljiv notarski zapis ter druge izvršljive odločbe (npr. upravne odločbe), sezname ali listine, za katere zakon oz. ratificirana in objavljena mednarodna pogodba določa, da so izvršilni naslov. Verodostojna listina je v smislu ZIZ faktura (tudi obračun obresti), menica in ček s protestom in povratnim računom, kadar je to

⁸¹ Za vložitev predloga za izvršbo je legitimiran tisti, ki je kot upnik označen v izvršilnem naslovu. Če vloži predlog nekdo drug, mora izkazati pravno nasledstvo z javno ali po zakonu overjeno listino oz. s pravnomočno odločbo, izdano v pravnem postopku (Volk, 2004, str. 4).

⁸² Analiza gibanja navadnih izvršilnih zadev in gospodarsko izvršilnih zadev na podlagi verodostojne listine in na podlagi izvršilnega naslova za obdobje 2001 in 2002 je pokazala porast števila izvršb na podlagi verodostojne listine. Ugotovljeno je bilo, da je izvršbe na podlagi verodostojne listine bistveno več, kot izvršbe na podlagi izvršilnega naslova. V letu 2001 je navadne izvršbe na podlagi verodostojne listine 63.149 zadev, na podlagi izvršilnega naslova pa samo 14.393 zadev. V letu 2002 je evidentiranih 72.224 izvršb na podlagi verodostojne listine ter 16.414 izvršb na podlagi izvršilnega naslova. Bistveno večje število izvršb na podlagi verodostojne listine je tudi pri gospodarsko izvršilnih zadevah. Med verodostojnimi listinami je največ izterjave denarnih zneskov zaradi neplačanih faktur. Izvršba na podlagi verodostojne listine je odraz slabe plačilne discipline v naši družbi (Ministrstvo za pravosodje, 2004, str. 29-30).

potrebno za nastanek terjatve, javna listina, izpisek iz poslovnih knjig, overjen s strani odgovorne osebe, po zakonu overjena zasebna listina in listina, ki ima po posebnih predpisih naravo javne listine.

Izvršba se opravi s štirimi izvršilnimi dejanji (Volk, 2004, str. 18):

1. rubež stvari,
2. cenitev stvari,
3. prodaja stvari,
4. iz zneska, dobljenega s prodajo, se poplača upnik.

S trenutkom rubeža pridobi upnik zastavno pravico na zarubljenih stvareh (87. člen ZIZ). Izvršitelji so dolžni zarubljene stvari hraniti v prostorih, namenjenih za hrambo pri izvršitelju oziroma lahko zaradi vrste, količine ali lastnosti zarubljenih stvari na lastno odgovornost pooblastijo za hrambo pooblaščenno pravno ali fizično osebo (65. člen POSI). Dovoljena pa je hramba zarubljenih stvari tudi pri dolžniku⁸³, če je to zahteval upnik ali pristojni organ oziroma na podlagi odločitve izvršitelja, kadar le-ta oceni, da bi s prevzemom zarubljenih stvari v hrambo izvršitelja ali pooblaščenne tretje osebe nastali nesorazmerno visoki stroški glede na višino upnikove terjatve (67. člen POSI). Dolžniku je prepovedano razpolagati z zarubljenimi stvarmi. Rubež in prepoved odtujitve⁸⁴ se vpiše v uradni register zarubljenih premičnin in zastavnih pravic. Vpis se opravi na zahtevo izvršitelja na podlagi sklepa o izvršbi in rubežnega zapisnika (81. člen ZIZ).

V skladu z 81. členom ZIZ lahko izvršitelj zarubi vsako premično stvar, ki se nahaja v posesti dolžnika⁸⁵. Vendar pa je pri izvršbi na premoženje dolžnika potrebno

⁸³ Zarubljene stvari se v praksi hranijo predvsem pri dolžnikih, kar bi moralo biti izjema. Glušič Terbovc (2004, str. 17) meni, da je to eden od razlogov za neučinkovitost premičninskih izvršb. Dejstvo, da se stvar nahaja pri dolžniku, kupce odvrne, da bi prišli na dražbo na dolžnikov dom.

⁸⁴ Rubež in prepoved odtujitve izvršitelj po uradni dolžnosti pošlje tudi organom, ki vodijo uradne evidence, v katerih je premičnina vpisana, da jih vpišejo v te evidence in listine, s katerimi se dokazuje lastništvo premičnine.

⁸⁵ Ker je po 24. členu SPZ posest dejanska oblast nad stvarjo, ki jo je potrebno ločiti od imetništva (detencije), se pogosto zgodi, da izvršitelj zarubi za upnika stvar, ki se nahaja pri dolžniku, čeprav slednji na njej nima lastninske pravice. V praksi je že prišlo do situacije, ko je izvršitelj zarubil motorno vozilo v posesti dolžnika, čeprav slednji v prometnem dovoljenju ni bil vpisan kot lastnik.

upoštevati tudi ustavno zahtevo po zagotovitvi minimalne socialne varnosti⁸⁶ v postopkih izvršbe. V določilih ZIZ, ki urejajo postopek izvršbe na premičnine, so zaradi upoštevanja te ustavne zahteve izrecno določene premičnine, na katere izvršba ni dopustna. Poleg absolutno izvzetih predmetov iz izvršbe (32. člen ZIZ) ZIZ v 79. členu določa oprostitve izvršbe, in sicer se iz izvršbe izvzema:

1. obleka, obutev, perilo in drugi predmeti za osebno rabo ter posteljnina, posoda, pohištvo, štedilnik, hladilnik, pralni stroj in druge za gospodinjstvo potrebne stvari, kolikor je vse to nujno potrebno dolžniku in članom njegovega gospodinjstva;
2. hrana in kurjava, potrebni dolžniku in članom njegovega gospodinjstva za šest mesecev;
3. delovna in plemenska živina, kmetijski stroji in druge delovne priprave, ki so dolžniku kmetu nujni za kmetijsko dejavnost, ter seme za uporabo na njegovem gospodarstvu in krma za živino za štiri mesece;
4. predmeti, ki so dolžniku, ki opravlja javno službo ali znanstveno, umetniško ali drugo delo kot poklic, nujno potrebni za opravljanje njegovega dela;
5. gotovina dolžnika, ki ima stalne mesečne prejemke, do mesečnega zneska, ki je po zakonu izvzet iz izvršbe, v sorazmerju s časom do naslednjih prejemkov;

Dolžnost izvršitelja je, da pri opravi rubeža upošteva tudi pravice drugih oseb na zarubljenih stvareh in tako lahko s tujimi pravicami obremenjene stvari zarubi le, če ni mogoče zarubiti dovolj drugih dolžnikovih stvari enake vrste, ki bi zadoščale za poplačilo dolžnika. Osebe, za katere se zatrjuje ali za katere izvršitelj sam ugotovi (npr. po podatkih iz prometnega dovoljenja), da lahko na zarubljenih stvareh uveljavljajo svoje pravice, ki preprečujejo izvršbo, mora pravočasno, ustno ali s priporočeno pošiljko, obvestiti, da lahko svoje zahtevke uveljavljajo pri sodišču (Jan, 2003a, str. 10-11). Vendar v praksi izvajanje te obveznosti ni učinkovito, ker lastništvo ni evidentirano v javnih evidencah, zato izvršitelj ne more ugotoviti morebitnih pravic tretjih. Menim, da bo uvedba registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin delno pripomogla k večji učinkovitosti izvršilnega postopka, saj bo izvršitelj z vpogledom v register lahko ugotovil obstoj morebitnih omejenih stvarnih pravic na premičnini in se ji bo zato lahko v postopku izvršbe izognil. V primeru vzpostavitve neposredne elektronske povezave med registrom in evidenco motornih vozil (kar v tem trenutku tehnično še ni mogoče) pa bo lahko ugotovil lastništvo premičnine tudi v primeru, da premičnina ni obremenjena (ni vpisana v registru) in tako bo navedena pomanjkljivost v zvezi z obveščanjem tretjih odpravljena.

⁸⁶ Takšno stališče izhaja tako iz ustavnega načela socialne države (2. člen ustave) kakor tudi iz pravice do osebnega dostojanstva in varnosti (34. člen ustave).

6. redi, medalje, vojne spomenice in druga odličja in priznanja, poročni prstan, osebna pisma, rokopisi in drugi osebni dolžnikovi spisi ter slike oziroma fotografije družinskih članov;
7. pripomočki, ki so bili dani invalidu ali drugi osebi s telesnimi hibami na podlagi predpisa, ali si jih je sam nabavil, in so nujni za opravljanje njegovih življenjskih funkcij.

Oprostitve izvršbe proti pravnim osebam in podjetniku ZIZ opredeljuje v 80. členu ZIZ. Izvršbe proti pravni osebi, ki opravlja gospodarsko dejavnost in proti podjetniku, ni mogoče dovoliti na stroje, orodje in druge delovne priprave, kolikor so te stvari nujno potrebne dolžniku za opravljanje njegove dejavnosti, ter na surovine, polizdelke, namenjene za predelavo, in pogonsko gorivo, kolikor ne presegajo količine, potrebne za enotedensko povprečno proizvodnjo. Proti drugim pravnim osebam sme sodišče dovoliti izvršbo samo na tiste stvari, ki jim niso potrebne za opravljanje njene dejavnosti oziroma nalog.

Pri izvršbi na denarno terjatev dolžnika zakon določa, da so nekateri prejemki popolnoma izvzeti iz izvršbe⁸⁷ (101. člen ZIZ), za nekatere pa je izvršba omejena⁸⁸ (102. člen ZIZ).

⁸⁷ Iz izvršbe so izvzeti naslednji prejemki:

1. prejemki iz naslova zakonite preživnine in odškodnine za izgubljeno preživnino zaradi smrti tistega, ki jo je dajal;
2. prejemki iz naslova odškodnine zaradi telesne poškodbe po predpisih o invalidskem zavarovanju;
3. prejemki iz naslova denarne socialne pomoči po zakonu, ki ureja socialno varstvo;
4. prejemki iz naslova starševskega dodatka, otroškega dodatka, dodatka za nego otroka in pomoči za opremo novorojenca;
5. prejemki iz naslova štipendije in pomoči učencem in študentom;
6. prejemki vojaških obveznikov v času izvrševanja vojaške dolžnosti, državljanov v času opravljanja nadomestne civilne službe oziroma usposabljanja za zaščito in reševanje ter oseb v času usposabljanja za delo v rezervni sestavi policije;
7. prejemki iz naslova redov, medalj, vojnih spomenic ter drugih odličij in priznanj;
8. nadomestilo za invalidnost po zakonu, ki ureja družbeno varstvo duševno in telesno prizadetih oseb;
9. dodatek za pomoč in postrežbo;

Za premičnine⁸⁹, za katere se vodi uradni register zarubljenih premičnin in zastavnih pravic, organ, ki vodi register (AJPES), na zahtevo izvršitelja na podlagi sklepa o izvršbi in rubežnega zapisnika vpiše vanj rubež ter prepoved odtujitve. AJPES nato po uradni dolžnosti pošlje podatke o rubežu in prepovedi odtujitve še organom, ki vodijo uradne evidence (npr. v register motornih vozil), v katerih je vpisana premičnina, da jih vpišejo v te evidence in v listine, s katerimi se dokazuje lastništvo premičnine (tretji odstavek 81. člena ZIZ).

V register se vpisujejo naslednji podatki (peti odstavek 81. člena ZIZ):

- za identifikacijo premičnine,
- rubežu in prepovedi odtujitve,
- izvršilni zadevi,
- poteku postopka,

10. dohodki iz občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo po zakonu, ki ureja socialno varstvo, in jih pridobivajo izven kriterijev redne zaposlitve.

⁸⁸ Na plačo, pokojnino, nadomestilo plače, odškodnino iz naslova izgube ali zmanjšanja delovne sposobnosti, prejemke iz naslova začasne brezposelnosti ter plačila za delo obsojencev v kazenskih zavodih, je mogoče seči: za denarne terjatve do dveh tretjih prejemkov, na katere se seže z izvršbo, vendar tako, da dolžniku ostane najmanj znesek v višini minimalne plače, zmanjšane za plačilo davkov in obveznih prispevkov za socialno varnost, če dolžnik preživlja druge osebe, pa najmanj znesek v višini dohodka, določenega za dolžnika in njegove družinske člane oz. osebe, ki jih je dolžan po zakonu preživljati po merilih, ki jih določa zakon, ki ureja socialno varstvo, za dodelitev socialne pomoči; za terjatve iz naslova zakonite preživnine in odškodnine za izgubljeno preživnino zaradi smrti tistega, ki jo je dajal, do dveh tretjin prejemkov, na katere se seže z izvršbo, vendar tako, da dolžniku ostane najmanj znesek v višini dveh tretjin terjatev minimalne plače, zmanjšane za plačilo davkov in obveznih prispevkov za socialno varnost, če dolžnik preživlja druge osebe, pa najmanj znesek v višini dohodka, določenega za dolžnika in njegove družinske člane oz. osebe, ki jih je dolžan preživljati po merilih, ki jih določa zakon, ki ureja socialno varstvo za dodelitev denarne socialne pomoči. Na prejemke vojnih in mirovnih vojaških invalidov iz naslova invalidnine, ortopedskega dodatka in invalidskega dodatka je mogoče seči z izvršbo samo za terjatve iz naslova zakonite preživnine in odškodnine za izgubljeno preživnino zaradi smrti tistega, ki jo je dajal, in sicer do polovice teh prejemkov. Na prejemke iz pogodbe o dosmrtnem preživljanju in dosmrtni renti ter na prejemke iz pogodbe o življenjskem zavarovanju je mogoče seči z izvršbo le toliko, kolikor presegajo stalno najvišjo socialno dajatev po zakonu, ki ureja socialno varstvene dajatve.

⁸⁹ Premičnine, ki se vpisujejo v register so opisane v poglavju 2.6.1.1.

- dolžniku in upniku: osebno ime, prebivališče, rojstni datum in enotno matično številko fizične osebe ali firmo, sedež, matično in davčno številko pravne osebe.

Podatki iz registra so po petem odstavku 81. člena ZIZ javni.

Upnik pridobi zastavno pravico na premičninah, ki se vpisujejo v register z vpisom rubeža v register, na ostalih premičninah pa v trenutku, ko je rubež končan, torej s samim rubežem (87. člen ZIZ). Vpis v register ima konstitutivni učinek za nastanek zastavne pravice.

Iste stvari so lahko zarubljene tudi za več upnikov z več zaporednimi rubeži. V takem primeru se vrstni red zastavne pravice določa po dnevu, ko je bil posamezni rubež opravljen. Če je treba po opravljenem rubežu opraviti izvršbo za poplačilo kakšne druge terjatve istega upnika, ali kakšnega drugega upnika, izvršitelj le zaznamuje podatke iz poznejšega sklepa o izvršbi v že sestavljenem rubežnem zapisniku. Vrstni red zastavne pravice, pridobljene z zaznambo v rubežnem zapisniku (91. člen ZIZ) ali z vpisom v register se določi po dnevu, ko je bila opravljena zaznamba oziroma vpis (drugi odstavek 87. člen ZIZ). Če so bile stvari sočasno zarubljene ali vpisane v register za več upnikov, se določa vrstni red zastavne pravice po dnevu, ko je sodišče prejelo predlog za izvršbo, če je prejelo predloge istega dne, pa imajo njihove zastavne pravice isti vrstni red (tretji odstavek 87. člena ZIZ).

2.5.3.2 Pogodbena zastavna pravica v izvršilnem postopku

ZIZ poleg sodne zastavne pravice ureja tudi pravne učinke, ki jih ima pogodbena zastavna pravica v izvršilnem postopku. Predvsem omogoča ugodnejši položaj zastavnemu upniku. Ker zanj ne veljajo vse siceršnje omejitve izvršbe ima več možnosti za poplačilo terjatve. ZIZ na splošno določa, da so nekateri predmeti izvzeti iz izvršbe proti fizični osebi, vendar to ne velja, kadar se vodi izvršba zaradi poplačila terjatve, ki je bila zavarovana s pogodbeno zastavno pravico na tem predmetu (tretji odstavek 79. člena ZIZ).

Prav tako niso izvzeta iz izvršbe proti pravni osebi in podjetniku proizvodna sredstva, čeprav so dolžniku nujno potrebna za opravljanje njegove dejavnosti (drugi odstavek 80. člena ZIZ). Omejitve izvršbe ne veljajo tudi za kmetijska zemljišča (drugi odstavek 177. člena ZIZ) in v primeru uveljavljanja privilegija lastnika hiše ali stanovanja, ki se proda na javni dražbi zaradi poplačila terjatve, da bi v tej hiši ali stanovanju ostal kot najemnik (četrti odstavek 210. člena ZIZ).

Pogodbena zastavna pravica se v izvršilnem postopku upošteva pri poplačilu upnikov. Izvršbo na zastavljeno stvar je upravičen predlagati vsak zastavni upnik, ki ima izvršilni naslov⁹⁰. Zastavni upniki, ki so po vrstnem redu pred njim, se ne morejo upreti prodaji, vendar imajo pravico do prednostnega poplačila iz izkupička (smiselna uporaba določb o izvršbi na nepremičnine, 201., 202. in 208. člen ZIZ).

Uvedba registra bo zaradi javne dostopnosti do podatkov o zastavljenih premičninah pripomogla k večji učinkovitosti izvršilnih postopkov. Izvršitelj je zavezan, da pridobi informacije o pravicah in bremenih, ki jih je treba v postopku izvršbe upoštevati. Informacije o bremenih na premičnini bo pridobil iz registra.

2.5.4 Zastavna pravica v davčnem postopku

Odmerjanje, obračunavanje, pobiranje in izterjava davkov ter drugih dajatev na podlagi zakonov in drugih predpisov so med najpomembnejšimi nalogami davčne službe, ki jih opravlja Davčna uprava Republike Slovenije (DURS). V Sloveniji za pravilno in učinkovito pobiranje davkov skrbita dva organa v sestavi Ministrstva za finance: davčna in carinska služba⁹¹. Do prisilne izterjave pride, kadar stranka prostovoljno v roku ne izpolni z zakonom predpisanih obveznosti (npr. plačilo DDV)

⁹⁰ Šele ob zapadlosti terjatve so izpolnjeni pogoji za potrditev izvršljivosti. S tem potrdilom postane notarski zapis izvršilni naslov (Rijavec, 2001, str. I). Notar mora pri sestavi zapisa poskrbeti za oblikovanje zahtevka (opredelitev obveznosti) z vsemi elementi za nastanek izvršilnega naslova in za njegovo primernost za izvršbo (Rijavec, 2001, str. IV).

⁹¹ Načeloma je pobiranje davkov razdeljeno tako, da je delovno področje carinske službe vezano na izvajanje carinskih predpisov in tistih davčnih predpisov, za katerih izvajanje se v pretežni meri uporabljajo carinskim podobni postopki (trošarine, DDV ob uvozu). Za pobiranje preostalega DDV in vseh ostalih dajatev pa skrbi davčna služba.

oziroma kadar ne uresniči tistega, kar ji nalaga izrek odločbe (npr. odločbe o odmeri dohodnine), ki jo je izdal pristojni upravni organ.

Postopek prisilne izterjave davčnih obveznosti ureja Zakon o davčnem postopku – ZDavP-1⁹². Poleg tega se subsidiarno uporablja Zakon o splošnem upravnem postopku - ZUP⁹³. Specifičnost ravnanj in pooblastil davčnih organov, ki so določena z zakonom o davčnem postopku, urejata Zakon o davčni službi – ZDS-1⁹⁴ in Zakon o carinski službi - ZCS-1⁹⁵. Po določbah o prisilni izterjavi davkov postopajo davčni organi tudi tedaj, kadar jim je z drugimi zakoni ali po pogodbi naloženo, da prisilno izterjujejo neplačane obveznosti, ki so jih odmerili drugi organi: lokalne skupnosti, zavodi, skladi.

Davčni zavezanci plačujejo davke na tri načine (13. člen ZDavP-1):

1. na podlagi obračuna davka, ki ga izvrši sam davčni zavezanec (davčni obračun);
2. na podlagi obračuna in plačila davka, ki ga za zavezanca izvrši izplačevalec dohodkov oziroma delodajalec (davčni odtegljaj);
3. na podlagi odločbe o odmeri davka, ki jo izda davčni organ (odmerna odločba).

Če davek ni plačan v rokih, predpisanih z ZDavP-1 za posamezne vrste davkov (npr. 30 dnevni rok od vročitve odločbe o odmeri dohodnine – 26. člen ZDavP-1), ali v rokih, predpisanih z zakonom o obdavčenju (npr. zadnji dan davčnega obdobja, v katerem je nastal obdavčljivi dogodek – 19. člen Zakona o davku na dodano vrednost - ZDDV⁹⁶), davčni organ pošlje pisno obvestilo zavezancu, da znesek zapadlih neplačanih davkov plača v 8 dneh (128. člen ZDavP-1). V primeru, da dolžnik zapadlega davka ne plača, davčni organ začne davčno izvršbo. Davčni organ začne davčno izvršbo z izdajo sklepa o davčni izvršbi. Davčni in drugi dolgovi, ki jih nekdo ima, se lahko, če jih ne plača prostovoljno, rubijo – praviloma najprej – iz njegovih računov (t.i. »administrativna izterjava«), nato pa z zasegom premičnega in nepremičnega

⁹² Uradni list RS, št. 54/04.

⁹³ Uradni list RS, št. 80/99, 70/00, 52/02 in 73/04.

⁹⁴ Uradni list RS, št. 57/04 in 139/04.

⁹⁵ Uradni list RS, št. 103/04, UPB-1.

⁹⁶ Uradni list RS, št. 97/04 - UPB in 114/04.

premoženja⁹⁷ (prvi odstavek 195. člena ZdavP-1). Postopki prisilne izterjave iz premožnega premoženja se vodijo na davčnih organih, kjer se premoženje nahaja (162. člen ZdavP-1). V vseh postopkih prisilne izterjave je potrebno dosledno upoštevati dve temeljni načeli in sicer: načelo upoštevanja osebnega dostojanstva dolžnika in načelo, da mora davčni organ pri opravljanju prisilne izterjave poskrbeti, da je ta za dolžnika čim manj neugodna, pa vendarle učinkovita.

Davčna izvršba na premoženjih se opravi z rubežem. Postopke prisilne izterjave vodi izterjevalec, ki je v skladu s 17. in 22. členom ZDS-1 uradna in pooblaščen oseba za vodenje omenjenih postopkov. Zarubiti se smejo premoženja, ki so v lasti oziroma posesti dolžnika. Zarubljena premoženja se lahko hranijo pri dolžniku. Dolžnik zarubljenih premoženj ne sme uporabljati. Če davčni organ utemeljeno sumi, da bo dolžnik premoženja odtujil in poškodoval, lahko odloči, da se le-te dolžniku odvzamejo ter jih hrani sam ali pa jih da v hrambo pooblaščenim osebam. Stroške prevoza in hrambe odvzetih premoženj nosi dolžnik.

Z davčno izvršbo je mogoče seči na vse dolžnikove premoženja, razen na predmete, ki so iz davčne izvršbe izvzeti. Zakon iz davčne izvršbe izvzema naslednje predmete (163. člen ZDavP-1):

1. obleka, obutev, perilo, posteljnina, posoda, pohištvo, štedilnik, hladilnik, pralni stroj in druge za gospodinjstvo potrebne stvari ter drugi predmeti za osebno rabo, če so nujni dolžniku in članom njegovega gospodinjstva;
2. hrana in kurjava, če so nujni dolžniku in članom njegovega gospodinjstva za šest mesecev;
3. delovna in plemenska živina, kmetijski stroji in druge delovne priprave, ki so dolžniku kmetu nujni za opravljanje kmetijske dejavnosti, ter seme za uporabo na njegovem gospodarstvu in krma za živino za štiri mesece;
4. redi, medalje, vojne spomenice in druga odličja in priznanja, poročni prstan, osebna pisma, rokopisi in drugi osebni dolžnikovi spisi ter slike oziroma fotografije družinskih članov;

⁹⁷ Davčno izvršbo na dolžnikovem nepremičnem premoženju in deležu družbenika opravi sodišče v skladu z zakonom, ki ureja izvršbo in zavarovanje (195. člen ZDavP-1).

5. medicinsko-tehnični pripomočki, ki so dolžniku potrebni za zdravljenje in medicinsko rehabilitacijo in so opredeljeni v pravilih, ki urejajo obvezno zdravstveno zavarovanje.

164. člen ZDavP-1 določa omejitve davčne izvršbe proti pravnim in fizičnim osebam, ki opravljajo dejavnost. Davčne izvršbe proti pravnim osebam in fizičnim osebam, ki opravljajo dejavnost, ni mogoče izvršiti na stroje, orodje in druge delovne priprave, kolikor so te stvari nujno potrebne dolžniku za opravljanje njegove dejavnosti, ter na surovine, polizdelke, namenjene za predelavo, in pogonsko gorivo, kolikor ne presegajo količine, potrebne za trimesečno povprečno proizvodnjo. Vendar, če dolжник davka ne plača v roku šestih mesecev od dneva zapadlosti, se davek ne glede na prvi odstavek tega člena lahko izterja tudi iz sredstev, s katerimi opravlja dejavnosti, če se je v tem času brez uspeha poskušala opraviti davčna izvršba iz dohodkov iz drugega premoženja (npr. na dolžnikova denarna sredstva pri bankah oziroma hranilnicah).

Davčni organ pridobi zastavno pravico na zarubljenih premičninah z rubežem (prvi odstavek 174. člena ZDavP-1). Ne glede na to določilo, pa se v primerih, ko se zarubljena premičnina v skladu z Uredbo, ki ureja register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin, vpisuje v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin, zastavna pravica na zadevni premičnini pridobi z vpisom v ta register (drugi odstavek 174. člena ZDavP-1).

Če se zarubi premičnina, ki se vpisuje v register, se sklep o izvršbi skupaj z rubežnim zapisnikom⁹⁸ pošlje tudi v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih

⁹⁸ Rubežni in cenilni zapisnik vsebuje naslednje podatke (178. člen ZdavP-1):

1. davčni organ ter ime osebe, ki je opravila cenitev;
2. ime in priimek oziroma firma ter stalno prebivališče oziroma sedež dolžnika, enotna matična številka občana (EMŠO) oziroma davčna številka dolžnika in podatki o drugih osebah iz 170. člena tega zakona, ki sodelujejo pri davčni izvršbi;
3. kraj in čas rubeža;
4. znesek davka, za katerega se opravlja rubež;
5. označbo, enolični identifikacijski znak in natančen opis zarubljenih predmetov;
6. vrednost zarubljenih predmetov, ugotovljena s cenitvijo;
7. priimek in ime oziroma firma ter naslov oziroma sedež tistega, ki so mu bile stvari zaupane v hrambo;

premičnin v obliki in na način, ki ga določi minister, pristojen za finance (174. člen ZDavP-1).

Če so dolžnikove premičnine že zarubljene pri kakšni drugi upravni ali sodni izvršbi, se rubež teh premičnin s strani davčnega organa opravi tako, da se na prvem zapisniku o rubežu napravi zaznamek o dodatnem rubežu. O dodatnem rubežu se obvesti dolžnika oziroma njegovega predstavnika, zastopnika ali pooblaščenca ter register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (174. člen ZDavP-1).

Če je zastavna pravica v davčni izvršbi ustanovljena kot neposestna zastavna pravica (npr. oprema, zaloge ali motorna vozila), se glede pravic predhodnih zastavnih upnikov smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja stvarne pravice. Davčni organi se bodo lahko z vpogledom v register seznanili z obstojem neposestne zastavne pravice na premičnini, ki je v lasti in posesti davčnega dolžnika. Na ta način bodo lahko upoštevali vse z zakonom predpisane pravne učinke neposestne zastavne pravice in preprečili morebitne neupravičene posege v položaj zastavnih upnikov, do katerih bi prišlo, če bi z neposestno zastavno pravico obremenjeno premičnino v davčnem postopku prodali. V tem primeru bi namreč kupec pridobil premičnino na originaren način, torej prosto vseh bremen, kar pomeni, da bi neposestna zastavna pravica ugasnila. Zastavni upnik bi tako brez svoje krivde ostal brez ustreznega zavarovanja, čeprav ga je ustanovil v skladu z zakonom.

Veljavnost rubeža preneha: (1) ko se zarubljena premičnina proda, (2) če se prodaja zarubljene premičnine ne opravi v enem letu od vročitve sklepa o izvršbi, (3) ko je bila

-
8. navedba, da bo sklep o izvršbi poslan organu, pristojnemu za registracijo motornih vozil oziroma plovil, in v register zarubljenih premičnin in zastavnih pravic na premičninah;
 9. navedba, da bo sklep o izvršbi poslan klirinško depotni družbi oziroma izdajatelju vrednostnega papirja, če se rubež opravlja v skladu s 197. in 198. členom tega zakona;
 10. ugotovitev, da sta bila dolžnik in hranitelj zarubljenih stvari opozorjena na kazenskopravne posledice, če bi zarubljene stvari odtujila ali poškodovala;
 11. morebitne pripombe dolžnika glede osebe cenilca, višine ceno ali kakšne druge pripombe oziroma morebitne pripombe drugih oseb, ki uveljavljajo kakšno pravico v zvezi s predmetom rubeža.

dolžniku vročena odločba s katero se ugotovi pritožbi zoper sklep o izvršbi in (4) ko davčni organ prejme sodbo s katero se ugotovi tožbi, da so zarubljene premičnine last tretje osebe (175. člen ZDavP-1). Veljavnost rubeža za premičnine, ki so bile vpisane v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin, preneha z izbrisom zastavne pravice iz registra.

»Do konkurence⁹⁹ davčnega in izvršilnega postopka prihaja pri dolžnikovem dolžniku (npr. delodajalcu, SPIZ in bankah...) ali pa pri dolžniku (npr. pri rubežu premičnin)« (Volk, 2003, str. 8). Zastavna pravica na premičnini v obeh postopkih – sodnem izvršilnem in davčnem upravnem – nastane z rubežem premičnine in ustvarja vrstni red poplačila upnikov. Upniki naj bi se poplačali po tistem vrstnem redu, kot so pridobili zastavne pravice. Ne glede na siceršnjo ureditev nastanka zastavnih pravic v obeh postopkih pa ima ZdavP-1 v 30. členu določbo o absolutni prednosti davčnih izvršb pred sodnimi, razen v primeru privilegiranih terjatev¹⁰⁰. Rubeže za davčne organe opravljajo izterjevalci, za sodne izvršbe pa izvršitelji. Tisti organ, ki je prvi zarubil določeno dolžnikovo premično stvar, v korist tistega upnika je nastala zastavna pravica in ta upnik se bo poplačal pred tistim, ki je zastavno pravico pridobil kasneje. V obeh zakonih najdemo tudi določbo o zaznamku o dodatnem rubežu (drugi odstavek 91. člena ZIZ in četrti odstavek 174. člen ZdavP-1). Tisti (izvršitelj ali izterjevalec), ki je določeno premičnino zarubil kasneje, obvesti drugega (izvršitelja ali izterjevalca), da naredi zaznamek o dodatnem rubežu. Iz tega sledi, da ne glede na določbo 30. člena ZdavP-1¹⁰¹, davčni dolg nima prednosti pred upnikom iz sodne izvršbe, ki je že z rubežem pridobil zastavno pravico. Prav tako pa davčni dolg tudi nima prednosti pred že pridobljeno pogodbeno zastavno pravico upnika, četudi ta sploh še ni predlagal izvršbe za poplačilo svoje terjatve (Volk, 2003, str. 10). Neupoštevanje položaja imetnika neposestne zastavne pravice v davčnem postopku bi namreč pomenilo kršitev ustavnega načela enakega varstva pravic (22. člen ustave). Onemogočanje pravice neposestnega zastavnega upnika do poplačila iz zastavljene stvari bi bilo tudi

⁹⁹ Do konkurence ne prihaja pri izvršbi na nepremičnine in na delež družbenika v družbe. Pri teh dveh sredstvih se tudi upravne odločbe izvršujejo v sodnem izvršilnem postopku.

¹⁰⁰ Privilegirane terjatve so dospele obveznosti iz naslova zakonite preživnine, odškodnine za škodo, nastalo zaradi prizadetega zdravja, odškodnine zaradi izgube delovne zmožnosti ali odškodnine zaradi smrti preživjalca.

¹⁰¹ Določilo o prednosti davčnega dolga učinkuje na sklepe o izvršbi, ki pri banki že čakajo v vrstnem redu, saj je dolžnikov račun blokiran.

v neskladju z ustavnim načelom pravne varnosti in iz njega izhajajočega varstva pridobljenih pravic. Neplačilo davčnega dolga s strani zastavnega dolžnika ne more biti zadosten razlog za odvzem pravice zastavnemu upniku do poplačila iz zastavljenega predmeta. Zastavni upnik za davčni dolg ni kriv in nanj ni mogel vplivati. Pravni red, ki upniku po eni strani zagotavlja pravico do zavarovanja svoje terjatve, po drugi pa mu jo pri vsakem neplačilu davčnega dolga odvzame, ne izpolnjuje kriterija pravne države (Jan, 2004a, str. 7).

2.6 Vzpostavitev registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin

Registrska neposestna zastavna pravica je posebna oblika neposestne zastavne pravice, ki se po svojih pravnih značilnostih približuje hipoteki: pogoj za nastanek zastavne pravice je vpis v register. Register neposestnih zastavnih pravic ima svoj smisel samo, če je mogoča enolična identifikacija neposestno zastavljene premičnine, ki je pogoj za vzpostavljanje pravnega učinka publicitete in zaupanja v register. To pomeni, da ni pogojev za pridobitev bremena zastavne pravice proste lastninske pravice na podlagi 64. člena SPZ. (Juhart et al., 2004, str. 741). Slabost je v tem, da vzpostavitev registra pomeni le delno rešitev problema publicitete. Uporablja se namreč lahko samo glede tistih premičnin, ki jih je moč enolično identificirati (Tratnik, 2003, str. VI).

Kot sem že omenila, je Zakon o plačilnem prometu določil pristojnost, da register zastavnih pravic na premičninah vodi AJPES, ki je bila ustanovljena s Sklepom Vlade Republike Slovenije z dne 30. 5. 2002¹⁰².

¹⁰² Sklep Vlade o ustanovitvi AJPES (Uradni list RS. št. 53/02 in 87/02) določa:

- položaj AJPES: je oseba javnega prava, ustanoviteljske pravice in obveznosti izvršuje Vlada Republike Slovenije;
- ime in sedež agencije: Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve; skrajšano ime: AJPES; Tržaška cesta 16, Ljubljana;
- organizacijo agencije: centrala ter 12 organizacijskih enot, ki pokrivajo teritorij statističnih regij;
- naloge, ki jih izvaja v javnem interesu;
- gospodarske dejavnosti (storitve izdelave bonitetnih poročil, storitve obdelave in posredovanja nalogov poravnave, druge podobne storitve);

Možnost vzpostavitve registra neposestnih zastavnih pravic na premočninah je določil SPZ v prvem odstavku 177. člena: *»Če je mogoča enolična identifikacija premočnine, m se lahko s posebnim predpisom vzpostavi register neposestnih zastavnih pravic. V tem primeru se za neposestno zastavno pravico smiselno uporabljajo določila tega zakona o hipoteki«*. V petem odstavku citiranega člena zakonodajalec Vladi Republike Slovenije nalaga, da z uredbo določi vrste premočnin, za katere se vzpostavi register, postopek vpisa, način vodenja in tarifa za vpise v register.

S sprejetjem Uredbe o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin je bil vzpostavljen še zadnji pogoj za vzpostavitev registra. Uredba je bila sprejeta v mesecu februarju 2004 in začela veljati 27. marca 2004. Po vzpostavitvi vseh tehničnih pogojev je AJPes ministrstvu za pravosodje posredovala pobudo za objavo datuma vzpostavitve registra. Ministrstvo za pravosodje je v Uradnem listu Republike Slovenije (št. 69/04) objavilo dan vzpostavitve registra s 1.7.2004.

2.6.1 Vsebinski vidik

2.6.1.1 Podatki, ki se vpisujejo v register

Zakonsko besedilo SPZ (177. člen), ZIZ (87. člen) in ZDavP-1 (174. člen) določa, da se v register vpisujejo samo zastavne, ne pa tudi druge stvarne pravice (npr. lastninska pravica). Register zato obsega le tiste podatke, ki so pomembni za učinkovito uveljavljanje zastavne pravice. To so predvsem podatki o (7. člen Uredbe):

- premočninah,
- zastaviteljih,

-
- organe AJPes: direktor in svet, ki ju imenuje in razrešuje Vlada za dobo petih let;
 - pristojnosti sveta AJPes in direktorja agencije;
 - razmerja agencije do ustanovitelja in do drugih subjektov;
 - materialne in finančne pogoje za začetek dela in financiranje agencije: začetna sredstva zagotovi Vlada RS. Prihodki za delo agencije so: sredstva državnega proračuna, prihodki od prodaje storitev po sprejeti tarifi ter drugi viri, ki jih agencija ustvari s svojim poslovanjem;
 - odgovornost za obveznost agencije;
 - prehod potrebnega števila delavcev.

- upnikov,
- dolžnikov,
- listinah, ki so podlaga za vpis,
- rubežu,
- zavarovani terjatvi,
- javnih dražbah.

Podlaga za vpis teh podatkov v register je vsak pravni temelj¹⁰³, na podlagi katerega lahko nastane, preneha ali se prenese (neposestna) zastavna pravica na premočninah (sporazum o ustanovitvi neposestne zastavne pravice v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, drug pravni posel, rubež, sodna ali upravna odločba in zakon). Vse neposestne zastavne pravice, ki so ustanovljene na določeni enolično identificirani premočnini, se namreč morajo vpisati v register.

Vpis zastavne pravice v register zagotavlja pregled nad vsemi zastavnimi pravicami ustanovljenimi na določeni premočnini in vzpostavitev enotnega vrstnega reda vseh zastavnih pravic, ki obstajajo na določeni premočnini. Tako je npr. upnikom, ki so vpisani v registru na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa (171. člen SPZ), zagotovljen prednostni vrstni red poplačila iz vrednosti zastavljene premočnine tudi v primerih, ko je ta premočnina pozneje v postopku izvršbe zarubljena za drugega upnika¹⁰⁴. Tudi v izvršilnem postopku se namreč vrstni red poplačila zastavnih upnikov po prvem odstavku 98. člena ZIZ določa po vrstnem redu nastanka zastavne pravice na premočnini. Na podlagi drugega odstavka 99. člena ZIZ¹⁰⁵ pa se mora iz kupnine, pridobljene s prodajo zarubljene premočnine, poplačati tudi tisti v registru vpisani zastavni upnik, ki ni predlagal izvršbe, ne da bi mu bilo pri tem treba priglasiti njegovo terjatev v postopku izvršbe. Upniki, ki so pridobili zastavno pravico na podlagi rubeža

¹⁰³ Pravni temelj je v teoriji definiran kot pravno dejstvo oziroma skup pravnih dejstev, katerih nastop povzroči nastanek, spremembo oziroma prenehanje določenega pravnega razmerja, s tem pa tudi pravic in obveznosti subjektov tega razmerja (Plavšak, 2003, str. 47).

¹⁰⁴ Po določbi 76. člena POSI se rubež takih premočnin lahko opravi samo izjemoma, če ni mogoče zarubiti dovolj drugih stvari enake vrste, ki bi zadoščale za poplačilo upnika.

¹⁰⁵ Drugi odstavek 99. člena ZIZ napotuje na smiselno uporabo določb 172. člena in druge točke 192. člena ZIZ tudi pri poplačilu upnikov iz kupnine, pridobljene s prodajo zarubljenih premočnin. Način poplačila zastavnih upnikov pa je podrobneje urejen v POSI.

v postopku izvršbe, se poplačajo iz vrednosti zastavljene premočnine po vrstnem redu za vsemi tistimi neposestnimi zastavnimi upniki, ki so pridobili zastavno pravico z vpisom v registru pred njimi. S tem pa je v skladu z načeli pravne države onemogočen poseg v pridobljene stvarne pravice, kar pred vzpostavitvijo registra ni bilo vedno zagotovljeno¹⁰⁶.

V register se vpisujejo samo podatki o tistih zastavljenih premočninah, ki jih je mogoče enolično identificirati, kar pomeni, da imajo z Uredbo predpisan enolični identifikacijski znak (EIZ)¹⁰⁷. V register se vpisujejo (8. člen Uredbe):

- zaloge,
- oprema,
- motorna in tirna vozila, motorna kolesa ter prikolice in polprikolice,
- živali,
- premočnine, vpisane v referenčnih registrih¹⁰⁸.

Za vsako izmed navedenih premočnin je v Uredbi (členi 10 do 14) določeno, kateri podatki pomenijo njen EIZ. Slednji mora biti obvezno vpisan v register. Predstavlja tisti sklop podatkov, na podlagi katerih lahko vsak zanesljivo ugotovi, ali je z zastavno pravico obremenjena določena premočnina. Pri posamezni premočnini se lahko poleg EIZ vpišejo tudi drugi podatki, ki lahko prispevajo k njeni še natančnejši identifikaciji (npr. barva, model, fotografija premočnine), vendar to ni obvezno. Če se premočnina ne zastavi kot celota, je v register potrebno vpisati tudi solastniški delež zastavljene premočnine¹⁰⁹, saj je s tem omogočena natančnejša določitev zavarovanja.

¹⁰⁶ V dosedANJI praksi izvršitelj in izvršilno sodišče pogosto nista mogla izvedeti za obstoj neposestne zastavne pravice na zarubljeni premočnini (ker jo je dolžnik zaradi interesa po čimprejšnjem poplačilu izterjevanega dolga zamolčal). Glede na to, da je z vzpostavitvijo registra obstoj teh pravic javno razviden, mora sodišče ustrezno upoštevati tudi pravice neposestnih zastavnih upnikov do poplačila iz vrednosti zastavljene premočnine. Izvršitelj pa v skladu s sklepom sodišča tudi njih poplača iz vrednosti, dosežene s prodajo zastavljene premočnine.

¹⁰⁷ Enolični identifikacijski znak so podatki o premočnini, za katere je z Uredbo določeno, da se obvezno vpisujejo v register.

¹⁰⁸ Referenčni registri so uradni registri, ki predstavljajo temeljno evidenco za podatke, ki se hkrati vpisujejo tudi v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin.

¹⁰⁹ Po 139. členu SPZ, ki se v skladu s prvim odstavkom 177. člena SPZ smiselno uporablja tudi pri neposestni zastavitvi premočnin, lahko vsak solastnik ustanovi hipoteko na svojem idealnem deležu

Pri zalogah in opremi EIZ predstavljajo oznake prostora v katerem se nahajajo. Prostor se označi s kumulativno določenimi podatki, ki so (10. in 11. člen Uredbe):

2. parcelna številka nepremičnine in oznaka katastrske občine, vpisane v zemljiškem katastru,
3. identifikacijska številka objekta ali dela objekta, tako kot je vpisana v katastru stavb,
4. ulica, hišna številka, kraj in pošta, kjer se nahaja objekt.

Če zaradi nepopolnosti podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb oziroma druge evidence objektov ni mogoče pridobiti vseh podatkov o prostoru, kjer se nahajajo zaloge in oprema, zadostuje, da so vpisani le nekateri izmed zgoraj naštetih podatkov. EIZ zalog zajema tudi podatke o njihovi vrsti in minimalni količini oziroma vrednosti. Pri zastavitvi zalog zastavni upnik zavestno pristaja na to, da zastavitelj kljub zastavni pravici na skupnosti stvari posluje naprej s posameznimi stvarmi, ki sestavljajo skupnost. Zato kupec posamezne stvari le-to pridobi neobremenjeno z zastavno pravico. Vpis zalog v register ima kljub temu publicitetni učinek, predvsem pri neobičajnih odtujitvah posameznih stvari (npr. pri razpolaganju s celotnim ali pretežnim delom zalog, ki se v trenutku sklenitve pravnega posla nahajajo na lokaciji, vpisani v registru). Pomemben je tudi zaradi tega, ker onemogoča zastavitelju, da ustvarja privid kreditne sposobnosti. Potencialni posojilodajalci se namreč lahko z dejstvom zastavitve teh zalog seznani z vpogledom v register (Jan, 2004a, str. 3).

Pri motornih vozilih pomeni EIZ številka šasije in leto izdelave (12. člen Uredbe). Poleg tega se v register lahko vpiše tudi njihovo označbo, s katero so vpisane v registru motornih vozil, ime njihovega proizvajalca ter model in tip vozila.

Pri živalih pomeni EIZ identifikacijska številka (13. člen Uredbe), s katero so vpisane v referenčnih registrih. Referenčne registre živali, za katere Uredba predvideva vpis v

brez soglasja drugih solastnikov. Enako pravilo izhaja tudi iz tretjega odstavka 66. člena SPZ, po katerem lahko vsak solastnik razpolaga s svojo pravico brez soglasja drugih solastnikov. Razpolaga je v teoriji definirana kot akt prenosa, ustanovitve, obremenitve ali ukinitve pravice (Berden, 2002, str. 38 in 68).

register, predvidevajo: Pravilnik o identifikaciji in registraciji goved¹¹⁰, Pravilnik o identifikaciji in registraciji drobnice¹¹¹ in Pravilnik o identifikaciji in registraciji kopitarjev¹¹².

Glede ostalih premičnin, ki so vpisane v referenčnih registrih¹¹³ pa je v Uredbi (14. člen) določen pogoj, da se lahko vpišejo v obravnavani register samo, če zastavne pravice ni mogoče vpisati v referenčni register. Na ta način se preprečuje dvojnost vodenja evidenc o obstoju zastavnih pravic na premičninah, kar je še posebej pomembno zaradi konstitutivnih učinkov vpisov v registru (Jan, 2004a, str. 4).

V register se vpisujejo tudi podatki o javnih dražbah¹¹⁴. Če z neposestno zastavno pravico zavarovana terjatev ni poravnana ob zapadlosti, lahko po drugem odstavku 175. člena SPZ zastavni upnik izvensodno proda zastavljeno premičnino po morebitni borzni ali tržni ceni, če ta ne obstaja, pa le na javni dražbi. Prav tako morajo tudi izvršitelji na podlagi 93. člena ZIZ¹¹⁵ zarubljene premičnine (praviloma) prodati na javni dražbi. Predlagatelj podzakonskega predpisa je obveznost razglasitve javne dražbe z oklicem na sodni deski sodišča oz. oglasni deski drugega pristojnega organa razširil tudi na objavo oklica v uradnem registru. S tem je želel zagotoviti širšo publiciteto in enostavnejši dostop do podatkov, kar povečuje možnosti za ugodnejšo prodajo zastavljenih premičnin ter prepreči šikaniranje zastaviteljev z neupravičenimi in vnaprej dogovorjenimi prodajami zastavljenih premičnin pod njihovo dejansko

¹¹⁰ Uradni list RS, št. 16/03.

¹¹¹ Uradni list RS, št. 22/04.

¹¹² Uradni list RS, št. 125/03, 26/04 in 34/04-popr.

¹¹³ Juhart et al. (2004, str. 762) meni, da je ta določba problematična, saj je za varnost pravnega prometa pomembno, da so vsem udeležencem znane premičnine, na katerih se vodi registrska neposestna zastavna pravica. Primerneje bi bilo, da se z dopolnitvami Uredbe razširi krog premičnin.

¹¹⁴ Sistem za vnos in objavo javnih dražb, v katerem je predviden tudi vpogled v podatke preko spletnega portala AJPES, je v procesu vzpostavitve.

¹¹⁵ Podrobnejše ravnanje v zvezi z javnimi dražbami ureja 89. člen POSI, in sicer določa, da mora izvršitelj razglasiti javno dražbo z oklicem na sodni deski sodišča oziroma na oglasni deski drugega pristojnega organa, ki je izdal akt o določitvi. Izvršitelj mora zahtevati objavo oklica javne dražbe tudi v uradnem registru, če se v njem vodijo podatki o oklicanih javnih dražbah. V oklicu javne dražbe mora izvršitelj določiti kraj, dan in uro dražbe, vrsto in opis stvari, ki se bodo prodajale, ter navedbo, kje si je stvari mogoče ogledati do dneva dražbe.

vrednostjo¹¹⁶. Naveden ukrep je bil uveden z namenom povečanja učinkovitosti premičninske izvršbe zaradi večjega števila potencialnih kupcev in s tem večjega povpraševanja, kakor tudi zaradi manjše možnosti za dogovore potencialnih kupcev z namenom nakupa premičnine pod njeno dejansko vrednostjo.

Poleg obveznega vpisa razpisanih javnih dražb s strani izvršiteljev, se v register lahko vpišejo podatki o vsakršni javni dražbi¹¹⁷, torej ne le tisti, ki je posledica uresničenja zastavne pravice zaradi neplačila zavarovane terjatve, in ne glede na to, ali so predmeti draženja v registru vpisane premičnine ali ne.

2.6.1.2 Publicitetni učinek

Ustvarjanje publicitetnih učinkov je mogoče samo v povezavi z načelom javnosti registrskih podatkov. Osnovna oblika dostopa do podatkov je vpogled v register, ki se zagotavlja pri 12. izpostavah AJ PES. Za pravni promet je bistven podatek o tem, ali na določeni premičnini obstaja zastavna pravica ali ne (Juhart et al., 2004, str. 758). Kdor se bo zanesel na te podatke in bo v pravnem prometu vestno ravnal, zaradi tega ne bo smel trpeti škodljivih pravnih posledic (Berden et al., 2002, str. 198).

Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin¹¹⁸ je javna in centralno vodena informatizirana baza podatkov. Vpisi v register imajo konstitutivni učinek, za katere velja tako pozitivno kot negativno materialno publicitetno načelo. Konstitutiven (oblikovalni) učinek vpisa v register pomeni, da nastane neposestna zastavna pravica šele s trenutkom njenega vpisa v register in ne že s sklenitvijo notarskega zapisa ali

¹¹⁶ Po določbi 94. člena ZIZ (ki se uporablja tudi v primeru iz tretjega odstavka 175. člena SPZ) se lahko zarubljena premičnina proda tudi za tretjino njene vrednosti, če dražba, ki je bila opravljena po ocenjeni vrednosti premičnine, ni bila uspešna. Navedenemu pravilu so se potencialni kupci prilagodili tako, da se prve dražbe sporazumno nihče ne udeleži. Zaradi navedenega se lahko opravi nova dražba, na kateri znaša izhodiščna cena posamezne premičnine le tretjino njene ocenjene vrednosti. To pa omogoča bistveno cenejši nakup (Jan, 2004a, str. 4).

¹¹⁷ V skladu z drugim odstavkom 20. člena Uredbe lahko zahtevo za vpis podatkov o javnih dražbah predloži vsaka oseba.

¹¹⁸ Rubež premičnine ima namreč za posledico nastanek zastavne pravice na tej premičnini (glej prvi odstavek 87. člena ZIZ), ki je zaradi njene prisilne narave še posebej izpostavljena zlorabam.

sestavo rubežnega zapisnika (četrty odstavek 171. člena SPZ, prvi odstavek 87. člena ZIZ in drugi odstavek 174. člena ZDavP-1). Negativni publicitetni učinek vpisa pomeni, da nihče, ki v pravnem prometu vestno ravna, ni dolžan vedeti za obstoj zastavne pravice na določeni premičnini, če ni vpisana v registru (drugi stavek četrtega odstavka 177. člena SPZ). Pozitivni publicitetni učinek vpisa pa pomeni neizpodbitno domnevo, da vsak ve za obstoj zastavne pravice, ki je vpisana v registru (prvi stavek četrtega odstavka 177. člena SPZ).

Register omogoča vsakemu potencialnemu pridobitelju premičnin, da se enostavno, zanesljivo in brez velikih stroškov seznani z (ne)obstojem neposestne zastavne pravice na premičnini. Šele z vzpostavitev takšnega registra se lahko od vsakega novega pridobitelja določene premičnine upravičeno pričakuje, da se pred njeno pridobitvijo z vpogledom v register seznani z morebitnim (ne)obstojem zastavne pravice na njej. Če tega ne stori, se ne more sklicevati na dobro vero - da za v register vpisano zastavno pravico ni vedel. Zaradi možnosti vpogleda v register ne bo prišlo v poštev pravilo iz četrtega odstavka 64. člena SPZ, po katerem s pridobitvijo lastninske pravice ugasnejo vse druge pravice na stvari, če je pridobitelj v dobri veri mislil, da te pravice ne obstajajo. Pridobljena stvar bo ostala še naprej obremenjena z zastavno pravico, kar pomeni, da se bo tudi po spremembi lastnika še vedno lahko opravilo poplačilo zavarovanega dolga z njeno prodajo.

Podobna ugotovitev velja tudi v primeru, ko zastavitelj, brez vednosti in dovoljenja zastavnega upnika, neposestno zastavljeno premičnino kasneje še enkrat ročno zastavi drugemu upniku. Po 156. členu SPZ bi dobroverni zastavni upnik, kateremu je bila tako zastavljena premičnina izročena v posest, vseeno pridobil zastavno pravico na njej in sicer z najboljšim vrstnim redom, če je v dobri veri glede neobstoja drugih zastavnih pravic. V primeru, ko je neposestna zastavitev takšne premičnine vpisana v registru, pa se na dobro vero zaradi pozitivnega publicitetnega učinka vpisov v registru ne more sklicevati. Neposestni zastavni upnik ima zato zagotovljen prednostni vrstni red poplačila iz zastavljene stvari, ne glede na to, da je nima v posesti.

Publicitetno načelo je določeno s četrtem odstavkom 177. člena SPZ in je ponovljeno s 6. členom Uredbe, ki podobno kot Zakon o zemljiški knjigi¹¹⁹ (ZZK-1) začetek učinkovanja publicitetnega načela veže na naslednji delovni dan po vpisu plombe v register (Juhart et al., 2004, str. 759). Vpisi v registru pridobijo publicitetne učinke od začetka uradnih ur AJPES v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je v registru vpisana plomba o prejemu zahteve za njihov vpis oziroma, če plomba ni vpisana, v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je v registru opravljen zahtevani vpis. Od tega trenutka dalje se namreč po 6. členu Uredbe šteje, da so v register vpisani podatki znani vsakomur. Namen tega pravila je v varstvu pravnega prometa. Potencialni kupec določene premičnine, ki je na začetku delovnega dneva z vpogledom v register ugotovil, da ni obremenjena z zastavno pravico, bo tako do konca tega dneva lahko sklenil pravni posel o prenosu lastninske pravice na tej premičnini, brez tveganja, da bi jo pridobil obremenjeno z neposestno zastavno pravico. Morebitna zastavitev premičnine v vmesnem času zaradi negativnega publicitetnega načela iz drugega stavka četrtega odstavka 177. člena SPZ na njegovo lastninsko pravico ne bo vplivala. Premičnino bo na podlagi pravila iz četrtega odstavka 64. člena SPZ pridobil neobremenjeno z zastavno pravico, če je v dobri veri mislil, da ne obstaja. V tem primeru bo zastavitelj zastavnemu upniku odškodninsko odgovoren, hkrati pa bo odgovoren tudi za kaznivo dejanje po prvem odstavku 229. člena Kazenskega zakonika -KZ¹²⁰ (oškodovanje tujih pravic) (Jan, 2004a, str. 10).

Pridobljene podatke o ustanovitvi zastavne pravice na premičnini AJPES po uradni dolžnosti pošlje tudi organom (npr. upravnim enotam, ki so pooblaščen za vodenje registra motornih vozil), ki vodijo druge uradne evidence, v katerih je premičnina vpisana, da jih vpišejo v te evidence in v listine, s katerimi se dokazuje lastništvo premičnine (drugi odstavek 177. člena SPZ, četrti odstavek 81. člena ZIZ ter 48. člen Uredbe). Pri tem so mišljeni registri motornih vozil, kopitarjev, goveda in drobnice (referenčni registri). Listina iz katere je razvidna lastninska pravica je pri motornih vozilih prometno dovoljenje. Pri živalih pa veljavni Pravilnik o identifikaciji in registraciji goved in Pravilnik o identifikaciji in registraciji drobnice ne predvidevata izdaje posebnega izpiska, iz katerega bi se lahko sklepalo o lastništvu živali (Juhart et al., 2004, str. 762-763). Tako se poveča publiciteta neposestne zastavne pravice oziroma

¹¹⁹ Uradni list RS, št. 58/03.

¹²⁰ Uradni list RS, št. 63/94 70/94-popr., 23/99 in 40/04.

rubeža. V primeru opravljanja pravnih poslov, katerih predmet so navedene premičnine, se bodo zainteresirane osebe lahko seznanile z (ne)obstojem zastavne pravice na predmetu, ki je predmet pravnega posla, iz registra oziroma listine (Jan, 2004a, str. 10).

Zagotavljanje publicitetnega učinka je bistvena prednost registrske neposestne zastavne pravice, ker se z objavljeno zastavno pravico zastavnemu upniku zagotavlja močnejši pravni položaj proti kasnejšim pridobiteljem stvarne pravice na premičnini, ki se kaže v prednostni možnosti uveljavljanja te pravice.

2.6.2 Postopkovni vidik

2.6.2.1 Opravljanje vpisov

Postopek izvedbe vpisov v register v nekaterih elementih (vpis, izbris, vpogled) spominja na zemljiškoknjižni postopek, vendar je prirejen načinu vodenja in posebnemu položaju registrskega organa. V pristojnosti notarja so bistvene kontrolne točke. Neposestna zastavna pravica nastane s sporazumom v obliki notarskega zapisa. Notar je pooblaščen tudi za vložitev predloga za vpis zastavne pravice v register. Pred vložitvijo zahteve za vpis mora notar opraviti vsebinsko kontrolo izpolnjevanja pogojev za vpis, kot izhajajo iz 24. člena Uredbe. Pri postopku vpisa neposestne zastavne pravice v register je pomembno načelo upravičenega predlagatelja (Juhart et al., 2004, str. 763).

V skladu z 20. členom Uredbe lahko AJPES opravi vpis v register le na podlagi zahteve notarja, izvršitelja in davčnega izterjevalca (v nadaljevanju: upravičenci). AJPES je na njihovo zahtevo vezana in je ne sme zavrniti. AJPES namreč ne more odločati o upravičenosti posameznega vpisa v register. Pooblaščen je le za izvrševanje vpisov, ki jih mora opraviti vsakokrat, ko s strani upravičenca prejme zahtevo za vpis, na podlagi katere je mogoče v register vpisati vsaj podatke o tem, da je zastavljena točno določena, v skladu z Uredbo enolično identificirana premičnina.

Navedeno izhaja iz 33. člena Uredbe, po katerem se vpis plombe¹²¹ v register lahko opravi že na podlagi podatka o EIZ, torej brez vpisa ostalih podatkov iz 7. člena Uredbe. Bistven element plombe je EIZ, ki s takojšnjim učinkom pokaže, da je določena premoženja obremenjena. V tem primeru AJ PES vpiše v register samo pridobljene podatke; v plombi, ki se ne izbriše vse dokler ne pridobi tudi manjkajočih podatkov (npr. podatki o EMŠO dolžnika), pa navede, glede katere vrste podatkov zahteva za vpis še ni popolna.

Vsebino plombe določa 33. člen Uredbe:

1. številka zadeve,
2. trenutek prejetja zahteve za vpis, in sicer:
 - če je zahteva poslana z uporabo informacijske tehnologije, se vpiše datum, ura, minuta in sekunda njenega prejetja,
 - če je zahteva poslana po pošti ali predložena v obliki listin neposredno pri AJ PES, se vpiše datum in ura njenega prejetja ter datum vpisa plombe v register,
3. vrsta podatkov, katerih vpis se zahteva oziroma navedba, da zahteva za vpis glede določene vrste podatkov še ni popolna,
4. enolični identifikacijski znak za premoženje,
5. oznaka, da gre za plombo.

Če pa upravičenec v zahtevi za vpis ni navedel EIZ za premoženje, AJ PES vpisa plombe v register ne sme opraviti (33. člen Uredbe). Po drugem odstavku 33. člena Uredbe je AJ PES zavezana upravičenca takoj obvestiti, da mora dopolniti svojo zahtevo za vpis. V tem primeru v skladu s 6. členom Uredbe¹²² ne bodo nastopili publicitetni učinki vpisa v register, saj na podlagi takšnih podatkov zainteresirane osebe ne bi mogle zanesljivo ugotoviti, ali je (točno) določena premoženja res obremenjena z neposredno zastavno pravico.

¹²¹ Po 4. členu Uredbe je plomba definirana kot vpis v register, s katerim se javno objavi, da je AJ PES glede določene premoženja prejel zahtevo za vpis podatkov v register, ki pa ga še ni opravil.

¹²² V 6. členu Uredbe je določena domneva, da so v register vpisani podatki vsakomur znani od začetka uradnih ur AJ PES v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je v registru vpisana plomba o prejemu zahteve za njihov vpis oziroma, če plomba ni vpisana, v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je v registru opravljen zahtevani vpis.

V ostalih primerih, ko zahteva za vpis ne vsebuje vseh z zakonom določenih podatkov, lahko slednje (ni pa to nujno) po tretjem odstavku 177. člena SPZ, petem odstavku 81. ZIZ in 36. členu Uredbe pridobi in vpiše v register tudi AJPES po uradni dolžnosti iz referenčnih registrov. Če tega ne stori, o tem takoj obvesti upravičenca, ki je vložil zahtevo za vpis, da jo je potrebno dopolniti. Obvestitev upravičenca je potrebna tudi, ko AJPES ugotovi, da so podatki iz referenčnih registrov v nasprotju s podatki, ki jih vsebuje zahteva za vpis. V tem primeru upravičenec lahko zahteva popravilo teh podatkov ali pa vztraja pri tistih, ki jih je že posredoval v zahtevi.

Iz navedenega je jasno razvidno, da o dopustnosti in vsebini vpisov v register vedno odločijo upravičenci. Pri tem so dolžni upoštevati le zakonske pogoje, ki morajo biti izpolnjeni za nastanek, spremembo ali prenehanje (neposestne) zastavne pravice na določeni premočnini, ne pa morebitne pripombe ali navodila AJPES. Za škodo, ki je nastala kot posledica v register neutemeljeno vpisanih podatkov, bodo zato praviloma odgovarjali upravičenci in ne AJPES¹²³ (Jan, 2004a, str. 5).

Zakonodajalec je za vpis zastavnih pravic, nastalih pred vzpostavitvijo registra v četrtem odstavku 274. člena SPZ in drugem odstavku 125. člena ZIZ-A določil posebno pravilo, in sicer, da je za tovrstne zastavne pravice njihov nastanek določen z dnem sestave neposredno izvršljivega notarskega zapisa oziroma oprave rubeža in ne z vpisom v register. Vpis teh zastavnih pravic tako učinkuje že od dneva nastanka zastavne pravice. Na ta način se ohranja vrstni red že pridobljenih zastavnih pravic, ki ob svojem nastanku niso mogle biti vpisane v register. Vendar pa je njihov vrstni red zagotovljen samo pod pogojem, če upravičenci zahtevajo vpis teh zastavnih pravic v roku treh mesecev po njegovi vzpostavitvi. Po tretjem odstavku 54. člena Uredbe notarji podatke o neposestnih zastavnih pravicah pridobijo od dolžnikov, zastaviteljev ali zastavnih upnikov na podlagi poziva, ki ga objavi minister za pravosodje v Uradnem listu Republike Slovenije in dnevnem časopisju hkrati z objavo dneva vzpostavitve registra¹²⁴.

¹²³ Slednji pa bi odgovarjal v primeru, če utemeljeno zahtevanih podatkov ne bi popolnoma ali pravilno vpisal v Register.

¹²⁴ Obvestilo in poziv dolžnikom, upnikom in zastaviteljem neposestno zastavljenih premočnin je bilo objavljeno v Uradnem listu RS, št. 69/04.

Po opravi vsakega vpisa v registru AJPES izda potrdilo o opravljenem vpisu, ki ga s priporočeno pošiljko pošlje po pošti upravičencu, ki je zahteval vpis ter upniku, zastavitelju in dolžniku (38. člen Uredbe). Potrdilo se lahko pošlje tudi z uporabo informacijske tehnologije, če so izpolnjeni tehnični pogoji. Potrdilo služi le za informacijo in nima narave sklepa v zemljiškoknjižnih zadevah¹²⁵ (Juhart et al., 2004, str. 764).

AJPES nadomestila za opravljene vpise upravičencem zaračunava v skladu z 51. členom Uredbe ter Navodilom o načinu nakazovanja nadomestil za opravo vpisa v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin¹²⁶. Nadomestilo za opravo vpisa, ki ga predlaga notar znaša 100 točk¹²⁷, za vsak naknadni vpis spremembe že vpisanih podatkov pa 50 točk. Nadomestilo za opravo vpisa, ki ga predlaga izvršitelj znaša 20 točk, za vsak naknadni vpis spremembe že vpisanih podatkov pa 10 točk. V skladu z 174. členom ZDavP-1 so vpisi za davčni organ brezplačni.

2.6.2.2 Listine, ki so podlaga za vložitev zahteve za vpis

Zahtevo za vpis lahko vložijo upravičenci le na podlagi listin, ki dokazujejo obstoj pravnega temelja za nastanek, spremembo, prenehanje ali prenos (neposestne) zastavne pravice na premočnini. V zakonih (četrty odstavek 171. člena SPZ, tretji

¹²⁵ Juhart et al. (2004, str. 764) meni, da je to edinstven primer v našem pravnem sistemu, kjer registrski organ ne sprejema odločbe o vpisu. Kakšne bodo posledice pomanjkljivih postopkovnih določb v ureditvi registra, kjer ima vpis na eni strani konstitutivni in publicitetni učinek, na drugi strani pa organ, ki vodi register, o vpisu ne izda nobene odločbe, zaenkrat še ni mogoče oceniti. Kot sporno se mu predstavlja vprašanje pravnega varstva v primerih, ko notar noče predlagati vpisa, ker meni, da je vpis na podlagi 24. člena Uredbe prepovedan, saj tudi AJPES ni predviden za odločanje o vpisih v register. Tako se lahko, ne glede na zahtevo zastavnega upnika za vpis v register, dejanski vpis ne opravi, zoper to pa ni zagotovljeno primerno sodno varstvo.

¹²⁶ Uradni list RS, št. 103/04.

¹²⁷ Vrednost točke brez davka na dodano vrednost znaša 100 SIT. Vrednost točke lahko Vlada Republike Slovenije spremeni na predlog ministra za pravosodje, po predhodnem mnenju AJPES, če so stroški vzdrževanja in vodenja registra višji od prihodkov iz naslova nadomestil, določenih z Uredbo (50. člen Uredbe).

odstavek 81. člena ZIZ in tretji odstavek 172. člena ZDavP-1) in v Uredbi (21. člen) je določeno, na podlagi kakšnih vrst listin lahko upravičenci zahtevajo vpis v register.

2.6.2.2.1 Listine na podlagi katerih lahko notar vloži zahtevo za vpis v register

Notar¹²⁸ lahko vloži zahtevo za vpis v register na podlagi listin, ki jih je sam sestavil (tj. odpravek neposredno izvršljivega notarskega zapisa) ali na podlagi listin, ki so jih sestavili drugi organi oziroma osebe. Te listine so lahko (21. člen Uredbe):

1. odpravek neposredno izvršljivega notarskega zapisa o ustanovitvi, prenosu, spremembi ali prenehanju zastavne pravice, sestavljen za vpis v register,
2. pravnomočna sodna odločba, s katero je sodišče ugotovilo obstoj, spremembo, prenos ali prenehanje zastavne pravice,
3. pravnomočna sodna odločba, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da prizna svoj podpis na listini oziroma da izroči odpravek listine, na podlagi katere se lahko opravi vpis nastanka, prenehanja, prenosa ali spremembe zastavne pravice v registru,
5. pravnomočen sklep stečajnega sodišča o prenosu zastavljene premoženjske upnikom, če je premoženjska, ki je predmet sklepa, vpisana v register, oziroma

¹²⁸ Notar je po Zakonu o notariatu (ZN) objektivni pravni svetovalec vseh pogodbenih strank, za razliko od odvetnikov, ki zastopajo interese ene stranke. Vloga notarja je bližja sodniku, saj mora notar pri sestavi notarskih listin upoštevati voljo vseh udeležencev pravnega posla in jih pred sestavo in podpisom listin poučiti o pravnih posledicah sklenjenega pravnega posla (Braniselj, 2004, str. 4). Zaradi utemeljenega suma o opustitvi opozorilne in pojasnilne dolžnosti o vsebini in posledicah v zvezi z nameravanim pravnim poslom (42. člen ZN) v primeru Zbiljski gaj je pravosodno ministrstvo v oktobru 2003 predlagalo uvedbo disciplinskega postopka zoper notarja B. Lepšo. Disciplinsko sodišče prve stopnje je v septembru 2004 notarja oprostilo odgovornosti. Izmed 51 pregledanih notarskih zapisov jih je 50 zastaralo, zato je odločalo le o notarskem zapisu z dne 29.5.2003, pri katerem pa je ugotovilo, da notarju ni mogoče očitati kršitve 42. člena ZN. Zoper to odločitev je disciplinski tožilec Notarske zbornice Slovenije (NZS) vložil pritožbo na Vrhovno sodišče Republike Slovenije, ki je na seji dne 6.12.2004 pritožbo zavrnilo [URL: http://ius.info/novice/prikaz_komentar.asp?id=12584]. Prav tako je zaradi suma kršitve 42. člena ZN disciplinski tožilec NZS v aprilu 2004 na disciplinsko sodišče vložil zahtevo za uvedbo disciplinskega postopka zoper dva notarja pri zadevi Orion (Jakopec, 2004, str. 1). Zaradi dolgotrajnih preiskovalnih dejanj v disciplinskem postopku je minister za pravosodje v mesecu decembru 2004 pozval predsednico, disciplinskega tožilca in disciplinsko sodišče NZS, da pripravijo podrobno poročilo o izvedenih ukrepih ter jih opozoril na kratke zastaralne roke [URL: http://ius-software.si/novice/prikaz_novica.asp?id=12604].

kupoprodajna pogodba, sklenjena med stečajnim upraviteljem in kupcem, če je premoženje, ki je predmet te pogodbe, vpisana v register, skupaj s potrdilom stečajnega upravitelja o plačilu kupnine,

6. pravnomočen sklep o dedovanju,
7. druga javna ali po zakonu overjena listina ter dokončna in pravnomočna odločba, če zakon določa, da se na njihovi podlagi pridobijo, prenesejo, spremenijo ali prenehajo zastavne pravice.

Uredba v drugem odstavku 21. člena določa, da notar zahteva vpis v register tudi na podlagi izrecne in nepogojne izjave zastavnega upnika, ki je vpisan v registru¹²⁹, da dovoljuje:

- vpis izbrisa njegove zastavne pravice iz registra,
- vpis novega zastavnega upnika na njegovo mesto, ker je bila na tega novega zastavnega upnika prenesena njegova, v registru vpisana zavarovana terjatev.

Notar po prvem odstavku 23. člena Zakona o notariatu - ZN¹³⁰ ne sme sestavljati javnih listin o pravnih poslih, ki so po zakonu nedopustni ali o katerih sumi, da jih stranke sklepajo samo navidezno¹³¹ ali zato, da bi se izognile zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovale tretjo osebo. Zaradi večje jasnosti so navedeni primeri

¹²⁹ Podpis upnika na listini o tej izjavi mora biti overjen pred notarjem.

¹³⁰ Uradni list RS, št. 13/94, 48/94, 82/94, 41/95-odločba US, 83/01-OZ in 73/04.

¹³¹ Iz sodne prakse (Sklep VS RS št. II Ips 427/2003) je razvidno, da so bili navidezni posli (prikrivanje pogojnega prenosa lastninske pravice na nepremičnini v zavarovanje) sklenjeni tudi v primeru Oriona d.o.o., v zvezi s katerim je bila podana zahteva za revizijo na Vrhovno sodišče. Orion in stranke so po sklenitvi posojilne pogodbe sklenili še dve povezani prodajni pogodbi in sicer: prodajno pogodbo, s katero je stranka Orionu prodala nepremičnino in povratno prodajno pogodbo s pridržkom lastninske pravice, v kateri je bilo tudi zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist posojilojemalcev na način, da posojilojemalec pridobi vpis šele po plačilu celotne kupnine. Vrhovno sodišče je razsodilo, da sta sporni povezani pogodbi nični, ker nista vsebovali določb, ki bi onemogočale doseganje nedovoljenega cilja legis commissoriae v skladu z 69. členom ZTLR in 973. členom ZOR (obvarovanje dolžnika pred zlorabo, ko bi upnik prejel stvar, ki je vredna več kot njegova terjatev). Pritožbeno sodišče je takšno določbo videlo v dogovoru, da »mora prodajalec kupcem morebitno razliko med pogodbeno kaznijo, nastalo škodo in že plačanimi obroki, plačati v 8 dneh po prejemu plačila celotne kupnine od drugega kupca, kateremu bo nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, prodal po odstopu od pogodbe«, vendar Vrhovno sodišče meni, da ta pogodbeni določba ne preprečuje upnikove zlorabe [URL: <http://krm/baze/sovs/b/vs07786.htm>].

v Uredbi izrecno naštetih. Notar tako ne sme sestaviti notarskega zapisa o ustanovitvi neposestne zastavne pravice ali zahtevati njen vpis v register (24. člen Uredbe):

1. če zastavitelj z javno ali po zakonu overjeno listino ne izkaže lastninske pravice na premičninah, ki jih taksativno naštevajo 12., 13. in 14. člen Uredbe (na motornih vozilih, živalih ali drugih premičninah),
2. če zastavitelj z izpiskom iz zemljiške knjige ali drugimi listinami ne izkaže svoje pravice uporabe prostorov, v katerem se premičnine ne nahajajo,
3. če je premičnina, ki je predmet sporazumne zastave v registru že vpisana kot zastavljena in zastavni upniki niso dali soglasja za kasnejšo zastavitev te premičnine (ker bi s tem kršili prvi odstavek 176. člena v zvezi s 172. členom SPZ, ki prepoveduje zastavitelju odtujitev ali obremenitev neposestno zastavljene premičnine),
4. če je premičnina, ki je predmet sporazumne zastave, v registru že vpisana kot zarubljena (ker bi s tem kršili 86. člen ZIZ, ki dolžniku prepoveduje razpolaganje z zarubljenimi stvarmi),
5. če so nastopili učinki stečajnega postopka nad zastaviteljem, razen:
 - a. če to zahteva stečajni upravitelj zaradi izpolnitve obveznosti iz obojestransko odplačne pogodbe, sklenjene pred začetkom stečajnega postopka,
 - b. če se zahteva vpis na podlagi sodne odločbe, ki je postala pravnomočna pred začetkom stečajnega postopka, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da izroči odpravek listine, na podlagi katere se lahko opravi vpis zastavne pravice v registru,
 - c. če se zahteva vpis na podlagi listin iz 2., 5. in 6. točke prvega odstavka 21. člena Uredbe, ne glede na to, kdaj so postale pravnomočne.

Notar je pred sestavo notarske listine dolžan preveriti splošne pogoje za sklenitev pravnega posla – pravno in poslovno sposobnost, dopustnost pravnega posla, splošna načela OZ in SPZ o pravni sklenitvi. Posebno pozorno je dolžan preveriti ali je določena premičnina v pravnem prometu in ali posel sklepajo osebe, ki so zato pooblaščenec¹³² (Braniselj, 2004, str. 4-5).

¹³² Pri pravnih poslih v primeru Orion je le-ta od večine svojih strank zahteval oziroma jim predlagal, da so za sklepanje pogodb pooblastile Orionovega uslužbenca, ki je bil hkrati tudi Orionov pooblaščenec. Vprašljivo je, ali notar dela vestno, če pred njim sedi ena oseba v dveh nasprotnih

2.6.2.2.2 Listine na podlagi katerih lahko izvršitelj vloži zahtevo za vpis v register

Izvršitelj vloži zahtevo za vpis v register na podlagi sklepa o izvršbi skupaj z rubežnim zapisnikom (tretji odstavek 81. člena ZIZ). Pravila, po katerih izvršitelj vlaga zahteve za vpis, ter njegova dolžnost upoštevanja podatkov, ki so vpisani v registru, pri opravljanju izvršilnih dejanj, so natančneje opredeljena v Pravilniku o opravljanju službe izvršitelja, in sicer v naslednjih določbah: v sedmem odstavku 58. člena, v prvem odstavku 70. člena, tretjem odstavku 71. člena, 76., 78., 82. in 83. členu, v sedmem in osmem odstavku 86. člena ter v obrazcu IZV št. 7.

V skladu s temi pravili mora izvršitelj pri opravi rubeža vedno preveriti, ali so premičnine, ki so predmet rubeža, vpisane v registru. Če so vpisane, jih lahko zarubi le takrat, ko ni mogoče zarubiti dovolj drugih stvari enake vrste, ki bi zadoščale za poplačilo upnika. V tem primeru mora obstoj neposestnih zastavnih pravic upoštevati pri oceni skupne vrednosti zarubljenih premičnin, tako, da bodo vseeno zadostovale za poplačilo terjatve, ki jo izterjuje. Upniki, ki so pridobili zastavno pravico na podlagi rubeža, bodo namreč poplačani iz vrednosti zarubljene premičnine šele za vsemi tistimi neposestnimi zastavnimi upniki, ki so pridobili zastavno pravico z vpisom v registru pred njimi (Jan, 2004a, str. 6).

Če je izvršitelj premičnine, ki so vpisane v registru, v postopku izvršbe prodal, mora pri AJPes vložiti zahtevo, da opravi izbris vseh zastavnih pravic na prodani premičnini¹³³. Takšno zahtevo mora vložiti tudi v primerih, ko zarubljenih stvari v postopku izvršbe ni uspel prodati (npr. peti odstavek 53. člena, 80. člen, peti odstavek 87. člena, tretji odstavek 95. člena, šesti odstavek 97. člena POSI).

vlogah (Praprotnik, 2004, str. 1). V sodbi Vrhovnega sodišča Republike Slovenije (Sklep VS RS št. II Ips 427/2003) je navedeno, da je imel Orion nepošten namen, saj je z zlorabo pravic izkoriščal zaupanje neukih strank. Orion je kot strokovnjak za posojila sklepal obe sporni navidezni pogodbi z namenom izigrati zakon [URL: <http://krm/baze/sovs/b/vs07786.htm>].

¹³³ Kupec namreč pridobi premičnino, ki je prodana v postopku izvršbe, prosto vseh bremen (glej peti odstavek 96. člena ZIZ).

2.6.2.2.3 Listine na podlagi katerih lahko izterjevalec vloži zahtevo za vpis v register

Izterjevalec vloži zahtevo za vpis v register na podlagi sklepa o izvršbi skupaj z rubežnim zapisnikom (četrti odstavek 172. člena ZDavP-1). Pravila, po katerih izterjevalec vlaga zahteve za vpis, ter njegova dolžnost upoštevanja v registru vpisanih podatkov pri opravljanju izvršilnih dejanj, so opredeljena še naslednjih določbah ZDavP-1: tretjem, četrtem in sedmem odstavku 174. člena, 175. in 178. členu.

Podobno kot postopa izvršitelj pri opravi rubeža, mora postopati tudi izterjevalec: izterjevalec mora vedno preveriti, ali so premičnine, ki so predmet rubeža, vpisane v registru. Tudi v tem primeru bodo upniki, ki so pridobili zastavno pravico na podlagi rubeža poplačani iz vrednosti zarubljene premičnine šele za vsemi tistimi neposestnimi zastavnimi upniki, ki so pridobili zastavno pravico z vpisom v registru pred njimi.

Izterjevalec, ki je premičnine, ki so vpisane v registru, v postopku izvršbe prodal, mora pri AJPES vložiti zahtevo, da opravi izbris vseh zastavnih pravic na prodani premičnini. Takšno zahtevo mora vložiti tudi v primerih, ko zarubljenih stvari v postopku izvršbe ni uspel prodati (prvi in drugi odstavek 175. člena ZDavP-1).

Menim, da je pomanjkljiva ureditev ZDavP-1 glede vrste listin, ki so podlaga za vpis spremembe in prenehanja zastavnih pravic iz naslova davčne izvršbe v register.

2.6.2.3 Način vlaganja zahtev za vpis v register

2.6.2.3.1 Vložitev zahteve po pošti oziroma neposredno v vložišču AJPES

V začetnem obdobju delovanja registra (od 1.7.2004 do 1.12.2004) so upravičenci vlagali zahtevo za opravo vpisa¹³⁴ v register pri tisti izpostavi AJPES, ki je pristojna za območje, v katerem imajo sedež ali poslovno oziroma organizacijsko enoto (pristojna izpostava AJPES)¹³⁵. Zahtevo so pošiljali priporočeno po pošti ali pa jo vložili neposredno v vložišču pristojne izpostave AJPES. Zahtevi so morale biti priložene listine, na podlagi katerih se je zahteva vlagala.

Za zahtevo, ki je bila poslana po pošti, se ne glede na uro, ob kateri jo je izpostava AJPES tekom dneva prejela, po drugem odstavku 31. člena Uredbe šteje, da jo je prejela v trenutku začetka uradnih ur AJPES tega dne. Na ta način se zagotovi, da imajo vse zahteve, ki so prejete istega dne in se nanašajo na isto premičnino, vpisan isti vrstni red. Po prvem odstavku 31. člena Uredbe se namreč vpisi v register opravljajo po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je AJPES prejela zahtevo za vpis. Po 5. členu Uredbe pa učinkuje vpis v register od trenutka, ko je AJPES prejela zahtevo za ta vpis. Na ta način na vrstni red nastanka zastavne pravice ne morejo vplivati morebitne razlike v hitrosti poslovanja posameznih poštnih izpostav oziroma različna oddaljenost upravičencev od pristojne izpostave AJPES. Vsi upniki, za katere je AJPES istega dne prejela zahtevo za vpis zastavne pravice na isti premičnini, v primeru njihove dobrovernosti pridobijo zastavno pravico z istim vrstnim redom. Iz zastavljene premičnine zato lahko poplačajo svoje terjatve istočasno in sorazmerno. Navedeno pravilo je utemeljeno s potrebo po vzpostavitvi čim večjega zaupanju v podatke, vpisane v registru. V času, ko je zahteva za vpis zastavne pravice že

¹³⁴ V skladu z 28. členom Uredbe je ministrica za pravosodje izdala Navodilo o obliki in tehničnih pogojih za vložitev zahteve za vpis podatkov v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 69/04), ki zagotavlja standardizacijo postopka za vlaganje zahtev tako v primeru vlaganja zahteve po pošti (predpisan obrazec) kot tudi v primeru vlaganja zahtev z uporabo informacijske tehnologije, ki izkorišča prednosti novih tehnoloških možnosti. Standardizacija postopkov je ključni dejavnik za enostavno, učinkovito in stroškovno rentabilno delovanje.

¹³⁵ Na ta način se zagotavlja enakomerna obremenjenost vseh izpostav AJPES pri izvrševanju vpisov v register.

poslana na AJPES, vendar je ta še ni (niti s plombo) vpisala v register, nobeden od zastavnih upnikov, ki je v pravnem prometu vestno ravnal, ni bil dolžan vedeti za obstoj te zastavne pravice (četrty odstavek 177. člena SPZ). Upoštevajoč navedeno, bi bilo namreč nepravilno, če bi izmed več zastavnih upnikov, eden od njih, kljub temu, da je ravnal enako vestno kot ostali, pridobil slabši vrstni red za poplačilo iz zastavljene premičnine (Jan, 2004a, str. 9).

Do takšnih situacij bi lahko prišlo zgolj izjemoma, saj zastavitelj brez soglasja prejšnjega zastavnega upnika po 172. členu SPZ ne sme ponovno zastaviti svoje premičnine, prav tako pa tudi ne sme prikrivati poznejšemu zastavnemu upniku, da je premičnina že zastavljena (prvi in drugi odstavek 49. člena ter drugi odstavek 100. člena OZ). Dobroverni zastavni upniki, ki v teh primerih zaradi večkrat zastavljene premičnine ne bi mogli popolnoma poplačati svojih zavarovanih terjatev, bodo upravičeni do odškodnine¹³⁶, lahko pa bodo tudi odstopili od zastavne pogodbe¹³⁷, zahtevali njeno razveljavitev¹³⁸ ali izročitev zastavljene premičnine v neposredno posest¹³⁹. Zastavitelj bo zaradi tega tudi kazensko odgovoren za kaznivo dejanje po 217. ali 235. členu Kazenskega zakonika (goljufija, preslepitev pri pridobitvi posojila ali ugodnosti); (Jan, 2004, str. 9).

2.6.2.3.2 Vložitev zahteve z uporabo informacijske tehnologije

Zahteve za vpis v register se od 1.12.2004¹⁴⁰, ko je AJPES vsem upravičencem zagotovila ustrezne tehnične možnosti, vlagajo le še z uporabo informacijske

¹³⁶ Na podlagi tretjega odstavka 490. člena v zvezi s tretjim odstavkom 100. člena OZ oziroma na podlagi drugega odstavka 49. člena OZ.

¹³⁷ Na podlagi prvega odstavka 490. člena v zvezi s tretjim odstavkom 100. člena OZ.

¹³⁸ Na podlagi prvega odstavka 49. člena OZ.

¹³⁹ Na podlagi prvega odstavka 174. člena SPZ.

¹⁴⁰ Tretji odstavek 29. člena Uredbe določa: »Z dnem, ko AJPES vsem upravičencem zagotovi ustrezne tehnične možnosti, se zahteva za vpis v register vloži izključno z uporabo informacijske tehnologije. Od tega dne se po pošti ali neposredno pri pristojni izpostavi AJPES vložijo samo listine, na podlagi katerih se je vložila zahteva, in sicer v roku enega tedna od vložitve te zahteve«. O datumu začetka vlaganja zahtev z uporabo informacijske tehnologije je AJPES pisno obvestila upravičence ter obvestilo objavila tudi na svoji spletni strani.

tehnologije, torej na elektronski način. Pravila za vložitev zahteve po pošti oziroma neposredno v vložišču AJPES tako ne pridejo več v poštev. Od začetka vlaganja zahtev z uporabo informacijske tehnologije različna oddaljenost od izpostav AJPES oziroma različna hitrost poslovanja poštних uslužbencev ne more vplivati na čas prejetja zahteve pri AJPES in s tem na vrstni red nastanka zastavne pravice. Vendar pa morajo zaradi tega vsi upravičenci vlagati zahteve za vpis izključno na ta način. V nasprotnem primeru bi bil tisti upravičenec, ki je vložil zahtevo z uporabo informacijske tehnologije, v prednosti pred upravičenci, ki so jo vložili po pošti ali neposredno pri AJPES. Zahtevo prvega bo namreč AJPES prejela v zelo kratkem času po njenem vnosu v računalniški sistem, kar bo lahko upravičenec opravil že v svojih poslovnih prostorih. V primeru pošiljanja zahteve po pošti, bi bil seveda čas, ki je potreben za dostavo na AJPES, nekaj dni daljši. Zato bi lahko upravičenec, ki je vložil zahtevo z uporabo informacijske tehnologije, upoštevajoč 5. člen Uredbe, neupravičeno pridobil zastavno pravico z boljšim vrstnim redom od tistega, ki jo je vložil po pošti.

Z začetkom vlaganja zahtev za vpis v register z uporabo informacijske tehnologije se je stopnja zaupanja v verodostojnost registrskih podatkov povečala. Vse zainteresirane osebe so namreč z vložitvijo zahteve za vpis po računalniškem sistemu takoj seznanjene. Notarji lahko na to dejstvo še isti dan opozorijo stranke pravnega posla, s katerim se ponovno zastavlja ista premičnina in tako preprečijo morebitno oškodovanje zastavnih upnikov¹⁴¹.

S ciljem enostavnejše uporabe registra je AJPES izdala posebno uporabniško navodilo za delo upravičencev¹⁴², ki je upravičencem dostopen na spletnih straneh AJPES.

2.6.3 Organizacijsko tehnični opis delovanja registra na AJPES

Organizacija AJPES sestoji iz centrale in 12 izpostav. Centrala ima sedež v Ljubljani, izpostave pa so v naslednjih krajih: Ljubljana, Celje, Koper, Kranj, Krško, Maribor,

¹⁴¹ Po prvi točki prvega odstavka 27. člena Uredbe notar brez soglasja zastavnih upnikov sploh ne sme zahtevati vpisa ustanovitve nove zastavne pravice na že zastavljeni premičnini.

¹⁴² Uporabniško navodilo za delo notarjev z informacijskim sistemom RZPP in Uporabniško navodilo za delo upravičencev za vpis rubeža z informacijskim sistemom RZPP (november 2004).

Murska Sobota, Nova Gorica, Novo mesto, Postojna, Trbovlje in Velenje. Izpostave so I., II. in III. velikostnega razreda. Velikostni razred posamezne izpostave je odvisen od števila delujočih poslovnih subjektov na območju statistične regije, v kateri deluje izpostava. Razvejana mreža organizacijskih enot AJPES koristi dajalcem podatkov in tudi uporabnikom podatkov. Na dan 1.1.2005 je naloge AJPES opravljalo 240 delavcev. Organa AJPES sta 5-članski Svet AJPES in direktor. Člane Sveta AJPES in direktorja imenuje in razrešuje Vlada Republike Slovenije (AJPES, 2004)¹⁴³.

Organizacijsko bi AJPES razvrstila v geografsko oddelčno strukturo. Oddelek je osamosvojena proizvodna enota, ki jo označuje posebna lokacija. Oddelki so med seboj koordinirani na ravni vrhnjega dela podjetja. Srednji management, ki ga sestavljajo direktorji oddelkov (vodje izpostav) ima pomembno kontrolno vlogo (Tajnikar, 2000, str. 175).

Izpostave AJPES so odgovorne za vnos podatkov in za registracijo zastavnih pravic. Vsi podatki, ki se nanašajo na zastavne pravice na premičninah, se hranijo centralno. Vodenje registra opravlja 29 delavcev. Po prehodu vodenja registra z uporabo informacijske tehnologije, zahteve vpisujejo upravičenci, potrjujejo pa uslužbenci AJPES. Za sistemsko vzdrževanje registra je odgovorna služba informacijske tehnologije AJPES z dvema sistemskima inženirjema s sedežem v centrali.

Po oceni AJPES, objavljeni v razpisni dokumentaciji za izdelavo računalniških rešitev za vodenje in vzdrževanje Registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (AJPES, 2002) naj bi bilo v prvem letu po vzpostavitvi registra približno 2000 – 3000 registracij in sprememb/izbrisov, to število naj bi po treh letih naraslo do 10.000 vpisov. Glede na število opravljenih rubežev na podlagi izdanih rubežnih zapisnikov izvršiteljev se bo navedeno število vpisov predvidoma povečevalo še za 20.000 vpisov letno. Z ozirom na gospodarsko moč posameznih območij v državi je pričakovati, da bo približno 40 % vseh zadev vpisanih v treh največjih izpostavah AJPES: Ljubljana, Maribor in Celje. Navedena ocena je bila podlaga za planiranje ustrezne kadrovske strukture in tehnične opremljenosti.

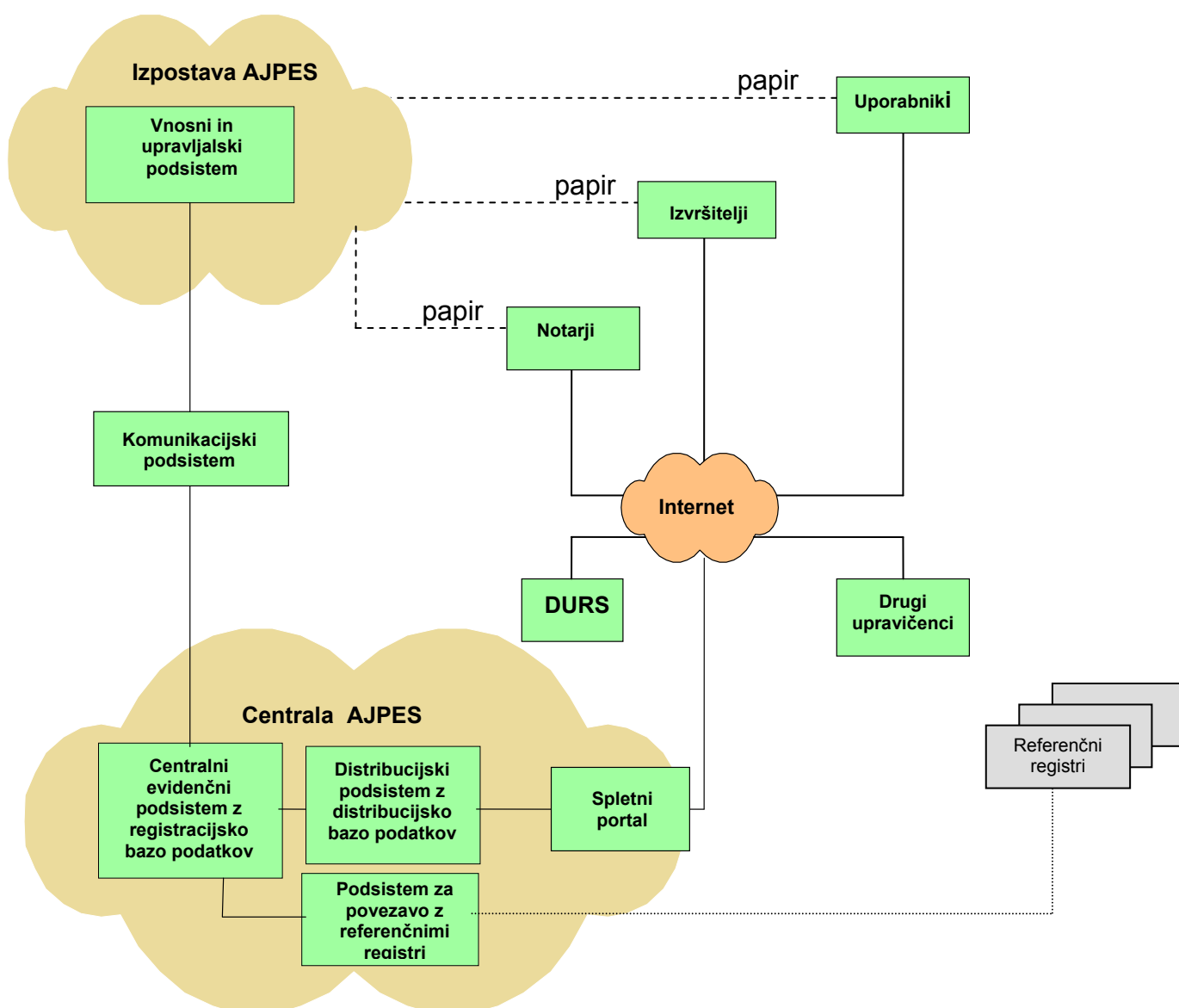
¹⁴³ Vir: [URL: <http://www.ajpes.si>].

2.6.3.1 Arhitektura sistema

Arhitektura informacijskega sistema zajema (AJPES, 2002, str. 12):

- vnosni in upravljalški podsistem,
- centralni evidenčni podsistem z registracijsko bazo podatkov,
- podsistem za povezavo z referenčnimi registri,
- distribucijski podsistem z distribucijsko bazo podatkov,
- komunikacijski podsistem.

Slika 6: Arhitektura sistema



Vir: AJPES, 2002

Vnosni in upravljalški podsistem služi za vnos podatkov v register. Aplikacija za referenta (in nadzornika), ki izvaja registracije, skenira dokumente, izdaja potrdila in opravlja druge naloge, je tipa odjemalec-strežnik. Aplikacija odjemalec se izvaja na osebнем računalniku z operacijskim sistemom Windows 2000/XP na izpostavah AJPES in z dostopom do podatkov v registracijski bazi.

Skenirane slike dokumentov se shranjujejo v objektno orientirani sistem za upravljanje dokumentov (Indoc). Dokumentacija se hrani v elektronski obliki. Po vzpostavitvi vlaganja zahtev za vpis prek informacijske tehnologije, lahko upravičenec dokumente skenira in vloži tudi sam (četrti odstavek 29. člena Uredbe).

Centralni evidenčni podsistem z registracijsko bazo podatkov je centralna baza, kjer so evidenirani vsi vpisi v register. Vse spremembe na registracijski bazi centralnega evidenčnega podsistema se lahko izvajajo le v obliki amandmajev (vsaka sprememba se v bazo zabeleži kot nov zapis, obstoječi zapis pa se ohrani kot zgodovinski zapis). Takšen način omogoča pregled nad vsemi spremembami določene zadeve in ustrezno tarifiranje vpisa spremembe.

Upravičenci uporabljajo za dostop do registra uporabniško ime in geslo in kvalificirano spletno potrdilo (Web certificate), ki ga pridobijo pri overitelju digitalnih potrdil na Centru Vlade RS za informatiko (CVI). Overitelja na CVI sestavljata dva izdajatelja digitalnih potrdil (CVI, 2005)¹⁴⁴:

- SIGOV-CA (Slovenian GOVernmental Certification Authority) za javno upravo ter
- SIGEN-CA (Slovenian GENeral Certification Authority) za pravne in fizične osebe.

Podsistem za povezavo z referenčnimi registri omogoča kontrolo podatkov z referenčnimi registri¹⁴⁵. Kontrola podatkov zagotavlja večjo kakovost podatkov in omogoča izdajanje obvestil upravičencem o potencialno napačnih podatkih v dokumentih. Podsistem referentu oziroma upravičencu omogoča tudi lažje vpisovanje podatkov. Z vpisom dela znanega podatka (npr. matične številke pravne osebe,

¹⁴⁴ Vir: [URL: <http://www.gov.si/ca/namen.htm>].

¹⁴⁵ Referenčni register je kopija pomožnih registrov in drugih uradnih evidenc, ki se periodično ažurira.

številke šasije motornega vozila) je mogoče iz referenčnega registra pridobiti vse potrebne podatke, ki jih za ta subjekt oziroma objekt predvideva Uredba. AJPES na podlagi 36. člena v povezavi s šesto točko prvega odstavka 4. člena Uredbe izvaja kontrolo podatkov s Poslovnim registrom Slovenije, ki ga vodi sama in registrom motornih vozil.

Distribucijski podsistem je namenjen dostopu do podatkov in njihovemu posredovanju. Distribucijska baza podatkov je identična registracijski bazi podatkov, s tem da vsebuje le podatke o neizbranih zastavnih pravicah. Do distribucijske baze podatkov dostopajo uporabniki, ki vpogledujejo v podatke registra preko spletnega portala AJPES. Distribucijska baza je zaradi zagotavljanja varnosti ločena od registracijske baze. Vpogled v distribucijsko bazo vsebuje omejitve, kot jih določa tretji odstavek 45. člena Uredbe, ki onemogoča vpogled v podatke o zastaviteljih, upnikih in dolžnikih na spletnem portalu AJPES.

Na podlagi drugega odstavka 177. člena SPZ in 81. člena ZIZ AJPES podatke o zastavnih pravicah iz registra posreduje po vsakem opravljenem vpisu tudi drugim državnim organom (upravnim enotam, Ministrstvu za kmetijstvo), da jih vpišejo v evidence in listine, s katerimi se dokazuje lastništvo premičnine. Trenutno obveščanje poteka v papirnati obliki. Predvideno je posredovanje zaščitenih podatkov po omrežju državne uprave ali po javnih omrežjih.

Komunikacijski podsistem: AJPES ima centralno organizacijsko enoto in 12 izpostav. Vse lokacije so povezane z računalniško mrežo širokega (WAN) tipa frame relay v obliki dvojne zvezde (glavne in rezervne ISDN povezave); (AJPES, 2002, str. 20).

2.6.4 Vpogled v register in izdaja izpiska

Register neposestnih zastavnih pravic je javen, zato se za vpogled v podatke registra v skladu s prvim odstavkom 52. člena Uredbe nadomestilo ne plača. Brezplačni vpogled je možen na vseh izpostavah AJPES, za vpogled z uporabo informacijske tehnologije preko spletnega portala AJPES pa Uredba predvideva plačilo nadomestila.

Pri vpogledu preko spletnega portala ni mogoče pridobiti podatkov o upnikih, dolžnikih in zastaviteljih.

Register se vodi kot centralna informatizirana baza podatkov in tako omogoča hiter in enostaven dostop do vseh podatkov, ki so vpisani v njem. Podatke je mogoče poiskati po številnih kriterijih (premičnini, številki zadeve, udeležencih v zadevi). Zaradi zagotovitve diskretnosti, ki je pogostokrat nujna pri opravljanju pravnih poslov na trgu, podatke, ki so vpisani v registru, ni dopustno vpogledati na način, ki bi omogočal ugotovitev, ali je določena oseba upnik, dolžnik oziroma zastavitelj pri katerikoli premičnini. Za učinkovito varstvo posameznikovih pravic namreč vsi ti podatki niso potrebni¹⁴⁶. Uporabnik registra lahko poišče le tiste podatke iz registra, ki se nanašajo na točno določeno, v skladu z Uredbo enolično identificirano premičnino, zato mora vedno navesti EIZ premičnine. Pridobitev podatkov o EIZ mu ne bi smelo predstavljati posebne ovire, saj potencialni zastavitelj oziroma prodajalec, ki ima resen in pošten namen, da sklene želeni pravni posel, ta podatek vedno zaupa in izkaže. Pri tem velja poudariti, da podatki iz registra ne dokazujejo (ne)obstoja lastninske pravice določene osebe na premičnini, temveč le (ne)obstoja zastavne pravice na njej. O lastništvu zastavljene premičnine se mora zastavni upnik prepričati na drugačen način¹⁴⁷ oziroma na podlagi javnih listin, s katerimi se dokazuje lastninska pravica. Zastavni upnik bo pri tem posebej varovan z določbo iz prvega odstavka 156. člena SPZ, po kateri pridobi zastavno pravico, tudi če zastavitelj ni imel pravice razpolagati s premičnino, ki je predmet zastave, če jo ima zastavitelj v svoji posesti po volji njenega lastnika (Jan, 2004a, str. 11).

Na podlagi EIZ za določeno premičnino, lahko katerakoli zainteresirana oseba vpogleda v vse registrske podatke o tej premičnini, listinah¹⁴⁸, ki so bile podlaga za njen vpis v register, rubežu, zavarovani terjatvi in javni dražbi. Upnik, dolžnik in

¹⁴⁶ Za učinkovito varstvo zastavne pravice, uresničitev zavarovanja oziroma varstvo pravnega prometa zadostuje podatek o premičnini, ki je obremenjena z zastavno pravico in zastavitelju (pasivna legitimacija).

¹⁴⁷ Glej člene 50 – 64 SPZ.

¹⁴⁸ Zbirka listin ni javna (47. člen Uredbe). Javni so samo podatki iz 7. člena Uredbe (označba listine, ki je podlaga za vpis neposestne zastavne pravice).

zastavitelj ima pravico do vpogleda, iskanja in izpiska vseh podatkov iz registra v zvezi z zadevami, pri katerih je kot tak vpisan (drugi odstavek 45. člena Uredbe).

Neomejeno pravico do vpogleda, iskanja in izpiska vseh podatkov iz registra imajo AJPES, notarji, izvršitelji in izterjevalci ter na podlagi zakona pooblašcene osebe oziroma organi, če jih potrebujejo zaradi opravljanja zakonskih nalog (četrti odstavek 45. člena Uredbe). Slednji lahko le na ta način pravilno in hitro izvedejo vse svoje naloge, ki so povezane z vpisovanjem podatkov v registru (npr. zagotovijo hkraten vpis vseh spremenjenih podatkov o imenu oziroma firmi določenega zastavitelja¹⁴⁹, ugotovijo obseg rubeža, ki ga je treba opraviti, preverijo pravilnost določenega vpisa¹⁵⁰).

Uradni izpisek podatkov iz registra lahko izdajata samo AJPES in notar¹⁵¹, in sicer vsaki osebi, ki ga zahteva, če je navedla ustrezen EIZ za premičnino, na katero se nanaša izpisek in pod pogojem, da je plačala z Uredbo določeno nadomestilo. Izpisek se lahko pošlje tudi z uporabo informacijske tehnologije (tretji odstavek 46. člena Uredbe), česar pa AJPES še ne izvaja. Če v registru niso vpisani nobeni podatki o premičnini, na katero se nanaša zahteva za izpisek, AJPES oziroma notar na izpisku navede, da zahtevani podatki v registru niso vpisani (četrti odstavek 46. člena Uredbe).

Javnost registra je primerljiva z zemljiškoknjižno, saj so podatki v obeh primerih dostopni vsakomur. Najpomembnejše odstopanje od ureditve javnosti zemljiške knjige je določeno s četrtim odstavkom 46. člena Uredbe, ki ureja instrument, ki bi ga lahko imenovali negativni izvid. AJPES oziroma notar lahko na zahtevo stranke izda izpis, da v registru niso vpisani nobeni podatki o premičnini, s čimer se dokazuje, da je premičnina neobremenjena. Navedena razlika izhaja iz osnov registrov, saj register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin ne evidentira enot vpisa, ampak do vpisa enote pride šele z vpisom v register (Juhart et al., 2004, str. 758-759).

¹⁴⁹ Glej člene 28 - 30 Uredbe.

¹⁵⁰ Glej četrti odstavek 39. člena Uredbe.

¹⁵¹ Uradnih izpiskov notarji še ne izdajajo, ker za to še niso urejeni ustrezni tehnični pogoji v skladu s 55. členom Uredbe.

3 PRIMERJALNOPRAVNI VIDIK ZAVAROVANJA TERJATEV Z NEPOSESTNO ZASTAVO PREMIČNIN NA PRIMERU MADŽARSKE, MAKEDONIJE IN NORVEŠKE

3.1 Primerjava pravne ureditve med državami

3.1.1 Register zastavnih pravic na Norveškem

Register zastavnih pravic na premičninah vodi Brønnøysund Registrski center (BRC)¹⁵², ki je bil ustanovljen 1980. Od leta 1988 je bil BRC organiziran kot državna agencija, ki je za svoje delovanje odgovorna Ministrstvu za pravosodje. BRC vodi naslednje centralne nacionalne registre (BRC, 2004)¹⁵³:

- Register zastavljenih premičnih stvari,
- Centralni koordinacijski register za pravne osebe,
- Register gospodarskih družb,
- Register zaključnih računov gospodarskih družb,
- Register stečajev,
- Register ženitnih pogodb,
- Nacionalni urad za izterjavo prispevkov,
- Register o obveznih poročilih za gospodarske družbe,
- Register vladnih pooblaščenih revizorjev.

Register zastavni pravic ureja Zakon o zastavnih pravicah¹⁵⁴. Zakon določa negativno publicitetno načelo, kar pomeni, da nihče ni dolžan vedeti za zastavno pravico, če ni vpisana v registru. Zakon prav tako določa vzpostavitev vrstnih redov glede na datum vpisa v register (Schelderup Olaisen, 1995, str. 66).

¹⁵² BRC je mlada institucija, ki temelji na tradiciji preteklih stoletij. Že v dobi Vikingov so na glavni skupščini imenovani Ting objavljali dokumente o lastništvu, zastavni pravici ter vrstnih redih teh pravic. Prav tako so tovrstne novice razglašali ob nedeljah v cerkvi. Namen objave pravnih razmerij je bil v varovanju pravic tretjih [URL: <http://www.iris.umd.edu/news/conferences/colla/colla9a.html>].

¹⁵³ Vir: [URL: <http://www.brreg.no/registrering>].

¹⁵⁴ The Mortgage Act of 8 February 1980 (No. 2), prevod sodno zapriseženega tolmača Jorgna W. Sandnberga. Vir: [URL: <http://www.ub.uio.no/ujur/ulovdata/lov-19800208-002-eng.pdf>].

BRC je odgovoren za postopek registracije, pravni nadzor podatkov in razvoj ter delovanje registrov (podatkovnih baz), kakor tudi za posredovanje in trženje podatkov registra. Od leta 1981 je poslovanje BRC v celoti računalniško vodeno. Stranke, ki želijo opraviti registracijo, dokumentacijo na predpisanih obrazcih dostavljajo predvsem po pošti, kar pa nima bistvenega vpliva na hitrost izvršitve registracije. Med postopkom vpisa je vzpostavljeno je avtomatsko preverjanje pravilnosti podatkov o nazivih, naslovih ter matičnih številkah poslovnih subjektov z obstoječimi bazami podatkov. Prejete dokumente shranijo na mikrofilm, originalni dokument pa potrjen (da je bil registriran) vrnejo upniku. Originalni dokumenti so prenosljivi dokumenti, ki so lahko predmet prodaje. Prenosa dokumenta na tretjo osebo v registru ni potrebno evidentirati (Schelderup Olaisen, 1995, str. 66).

Norveški sistem registra zastavnih pravic pomeni posebno obliko reševanja problema neposestne zastavne pravice, ki neposestni zastavni pravici zagotavlja podoben publicitetni učinek kot ga hipoteki zagotavlja zemljiška knjiga. V tem sistemu se kot izhodiščno vprašanje postavlja enolična identifikacija predmeta zastavne pravice. Mnoštvo premičnin in dinamika pravnega prometa z njimi namreč ne omogočata splošne enolične identifikacije, ki bi omogočala doseganje publicitetnega učinka.

Zakon o zastavnih pravicah v tretjem poglavju opredeljuje, da je pogodbeni zastavna pravica mogoča na naslednjih premičninah:

- oprema (v razdelku 3-4 zakona):
 - a) stroji, instrumenti, orodja, pohištvo in druga oprema,
 - b) pravice blagovnih znamk, patentov in modelov in pridobljene avtorske pravice,
 - c) pridobivanje mineralov po Zakonu o rudnikih (z dne 30.6.1972, št. 79);
- motorna vozila in gradbeno mehanizacijo (v razdelku 3-8 zakona);
- instrumenti in orodje, živina, pridelki itd. v kmetijstvu (v razdelku 3-9 zakona):
 - a) stroji, instrumenti, orodja in druga oprema,
 - b) pridelki in drugi pridelki žetve,
 - c) živina (vključno udomačeni severni jeleni, živali s krznom, perutnina, ribja zalega, mladi lososi in gojene ribe),
 - d) semena žitaric, gnojila, gorivo in drugi potrošni material za delo,
 - e) embalaža za pridelane pridelke;
- ribiške priprave (v razdelku 3-10 zakona);

- zaloge blaga (v razdelku 3-11 zakona):
 - a) surovine, polizdelki in končni izdelki ter blago,
 - b) gorivo in potrošni material,
 - c) embalaža za proizvode podjetja;
- terjatve (v razdelku 3-14 zakona):
 - a) prodajalčeva terjatev,
 - b) posojila, ki jih je odobrila tretja oseba kupcu.

Publiciteta neposestne zastavne pravice se zagotavlja z vpisom v register zastavnih pravic in sicer z vpisom, ki se nanaša na določeno osebo, ki opravlja gospodarsko dejavnost (matična številka, firma in sedež). Ob posameznem subjektu se vpisujejo neposestne zastavne pravice po različnih vrstah stvari, različnih lokacijah in različnem dnevu nastanka. Ker je register javen in se lahko zastavni upnik prepriča o stanju zastavnih pravic ne prihaja do sporov.

Prednost tega sistema predstavlja visoka stopnja publicitetnega učinka, kljub vsemu pa učinkovitost ni primerljiva z nepremičninsko zastavo in ročno zastavo. Ker upnik nima posesti, je realizacija zastavne pravice odvisna od dolžnika, ki mora prepustiti posest. Poleg tega gre za zastavno pravico na skupnosti stvari, ki jo je treba vzeti v stanju, v kakršnem je v trenutku, ko pride do realizacije zastavne pravice. Tveganje zastavnega upnika pa je v tem, da se lahko obseg individualnih stvari, ki sestavljajo skupnost stvari spreminja in je lahko v času realizacije zastavne pravice manjši, kot je bil ob njenem nastanku.

V skladu s Pravili, ki urejajo nadomestila za storitve, se plačajo nadomestila za vpis v Register (peti razdelek 2. poglavja) ter za posredovanje informacij (sedmi razdelek 3. poglavja). Podatki se lahko iščejo po datumu rojstva, enotni matični številki občana, matični številki podjetja, registrski številki podjetja ali številki zadeve, pod katero je zastavna pravica vpisana v Register. Določeni uporabniki (na primer odvetniki, banke, zavarovalnice, finančna podjetja ipd.) lahko za iskanje po podatkih registra uporabljajo tudi ime in priimek (štirinajsti razdelek 4. poglavja)¹⁵⁵.

¹⁵⁵ Vir: [URL: <http://www.brreg.no/english/acts/gebyrforskrift.html>].

Vpis v register zastavljenih premožnih stvari pomeni, da bo pravica ali zastavna pravica zavarovanja terjatev z zastavo premožnih stvari registrirana, kot z zastavno pravico obremenjena oseba ali gospodarska družba. Vpisi v register so javni, kar pomeni, da lahko vsak posameznik dobi podatke v zvezi z zastavo obremenjene lastnine in pravicah, ki so bile vpisane v Register zastavnih pravic na premožnih stvareh. V povezavi s podatki iz Registra o gospodarskih družbah in Registra zaključnih računov gospodarskih družb, lahko potrdilo o vpisanih zastavnih pravicah zavarovanja terjatev z zastavo premožnih stvari iz Registra zastavljenih premožnih stvari, omogoči dobro sliko potencialnega kupca ali poslovnega partnerja. Hkrati to pomeni tudi, da je za norveške gospodarske družbe veliko lažje dobiti posojila za nova vlaganja na osnovi premoženja, kot v večini drugih držav (BRC, 2004)¹⁵⁶.

3.1.2 Register zastavnih pravic na Madžarskem

Madžarska se je na spremembo zakonodaje v zvezi z zastavnimi pravicami začela pripravljati že v letu 1992. S ciljem povečevanja zavarovanih kreditnih transakcij je bil v aprilu 1996 v Civilni zakonik¹⁵⁷ uveden enoten instrument zavarovanja terjatev¹⁵⁸. To pomeni, da se uporabljajo ista pravila za različne vrste zastavljenega premoženja. Spremenjen civilni zakonik je začel veljati 1. maja 1996, vendar so novosti v zvezi z registrom začele veljati šele čez leto dni. Register, ki ga upravlja Madžarska notarska

¹⁵⁶ Vir: [URL: <http://www.brreg.no/english/registers/property/property.html>].

¹⁵⁷ Civilni zakonik (Act IV of 1959). Madžarsko civilno pravo je trenutno v procesu prenove. Pripravlja se nov civilni zakonik, ki bo sestavljen iz petih knjig: stvarno pravo, družinsko pravo, premoženjsko pravo, obligacijsko pravo in dedno pravo. Prvi osnutki vseh petih knjig naj bi bili izdelani v septembru 2005 [URL: http://europa.eu.int/comm/consumers/cons_int/safe_shop/fair_bus_pract/cont_law/stakeholders/1-7.pdf].

¹⁵⁸ Spremembe in dopolnitve civilnega zakonika so bile zasnovane po modelnem zakonu o zavarovanju terjatev, ki ga je izdelala Evropska banka za obnovo in razvoj (EBRD) v letu 1994 in ga ponudila državam na prehodu kot osnovo za sprejem sodobne lastne zakonodaje na področju zavarovanja terjatev. Razvite države so namreč pripravljene pomagati obubožanim gospodarstvom, željnim vlaganja in potrebnim sredstev, le ob ustreznem zavarovanju njihovih investicij. Potrebni pogoj za pritegnitev tujih investorjev je ustrezní zakonski okvir za zavarovanje takšnih investicijskih terjatev. Modelni zakon, ki ga je pripravila EBRD, služi le kot podlaga in ni primeren za neposredno inkorporacijo v nacionalne pravne sisteme [URL : <http://www.ebrd.com/country/sector/law/st/core/modellaw/model.pdf>].

zbornica, je začel delovati 5.5.1997 (Bokai, 1997, str. 11). V decembru 2000 so bile sprejete nove spremembe in dopolnitve Civilnega zakonika¹⁵⁹, ki so začele veljati v septembru 2001. Spremembe zakonika so se nanašale le na razjasnitev že obstoječih pravil, ki so postale veljavne v letu 1997¹⁶⁰.

Zastavna pravica je urejena v razdelkih 251 do 269 Civilnega zakonika. Stranke imajo v zakonskih okvirih možnost samoizbire vrste zavarovanja terjatev. Vzpostavljajo lahko posestne ali neposestne vrste zavarovanj na različnih vrstah premoženja zastavitelja (Istvan, 1996, str. 1).

Tako lahko pogodbeni stranki ustanovita (Istvan, 1996, str. 2-4):

- posestno zastavno pravico (tradicionalna oblika zavarovanja na premičnih stvareh),
- registrirano zastavno pravico¹⁶¹ (neposredna oblika zavarovanja, ki se lahko ustanovi na katerikoli vrsti premoženja zastavitelja; nastane s pisnim sporazumom in vpisom v register. Premične stvari, pravice in celotno podjetje se vpisujejo v poseben register, ki ga vodi Madžarska nacionalna zbornica notarjev),
- zastavna pravica na podjetju,
- neodvisno zastavno pravico (posebna neakcesorna oblika zavarovanja, ki je neodvisna od temeljnega dolga. Upnik se lahko poplača samo iz tistega dela premoženja, ki je zastavljeno, saj je pri tej obliki zavarovanja izključena osebna odgovornost zastavitelja).

Z novo zakonodajo je Madžarska uvedla tudi nove oblike izterjave. Če je zavarovanje ustanovljeno z notarskim sporazumom, na njegovi podlagi sodišče izda izvršilno dovolilo brez posebnega sodnega postopka. Nadalje se stranke lahko dogovorijo za

¹⁵⁹ Act CXXXVII of 2000. Vir: [URL: <http://www.ebrd.com/country/sector/law/st/facts/hungary/survey.pdf>].

¹⁶⁰ Vir: [URL: http://www.legal500.com/devs/hungary/fi/hufi_001.htm].

¹⁶¹ Zastavne pravice se v skladu z njihovo naravo vpisujejo v različne registre. V primeru, ko se za zastavljeno premičnino že vodi register, kamor se vpisujejo lastninske pravice (npr. nepremičnine, plovila, zrakoplovi in patenti), se vpis zastavne pravice vpisuje v tak register. Ostale premičnine in pravice se vpisujejo v nov register, ki ga vodi Madžarska nacionalna zbornica notarjev (Simpson, 1996, str. 7).

skupno prodajo zastavljenega premoženja. Takšen sporazum je veljaven le, če se sklene po dospelosti dolga, če vsebuje minimalno prodajno ceno in rok, v katerem mora priti do prodaje. Stranki se lahko dogovorita celo pred dospelostjo dolga, da lahko upnik stvar proda, če ima zastavljena stvar fiksno oziroma uradno tržno ceno ali če posojanje denarja spada v redno poslovanje upnika (Strnad, 1996, str. 1297).

V centralizirani in informatizirani Register zastavnih pravic na premočninah¹⁶² se premočnine vpisujejo na podlagi notarskega zapisa. Vpisi, vpogledi, spremembe in izbrisi se v register opravljajo preko računalniške povezave med centralnim registrom in notarsko pisarno (v letu 2002 je bilo na Madžarskem 260 notarskih pisarn). Vodenje je organizirano po zastaviteljih, ki se delijo na fizične osebe, domače gospodarske pravne osebe, ostale domače pravne osebe in tuje pravne osebe. Vpisi se opravljajo za vsakega zastavitelja posebej in sicer v posebne vložke, ki se vodijo pod njegovim osebnim imenom. Na tej podlagi je omogočen hkraten prikaz stvari in pravic ter vrstni red poplačila iz zastavljene stvari. Vpisane zastavljene premočnine so predvsem živina, avtomobili in delovni ter industrijski stroji.

Vpisi v register se opravijo preko računalniškega omrežja na podlagi notarskega zapisa. Pri sestavi notarskega zapisa mora notar:

- preveriti identiteto upnika, dolžnika in zastavitelja,
- preveriti ali iz vpisanih podatkov v registru izhajajo ovire oziroma druge okoliščine, ki vplivajo na učinkovanje zastavne pravice in o tem podučiti stranke,
- sestaviti notarski zapis,
- oblikovati zahtevo za vpis v register v elektronski obliki,
- izdati potrdilo strankam o opravljenem vpisu.

¹⁶² »Register zastavnih pravic, ki ga notarji (in namestniki notarjev), ki delujejo na področju Republike Madžarske na podlagi odredb drugega odstavka 262. člena in prvega odstavka 266. člena Civilnega zakonika (CZ) pri Madžarski državni notarski komori, je register izoblikovan v zvezi z zastavnimi pravicami« (1. člen Uredbe ministrstva za pravosodje z oznako 11/2001. (IX.1.) o določitvi podrobnejših pravil vpisa v register zastavnih pravic).

Notarski zapis mora vsebovati podatke o upniku, dolžniku in zastavitelju (če ta ni ista oseba kot dolžnik), terjatev z obrestmi in opis predmeta zastave (npr. tovarniška, registrska številka). Pri zastavitvi zalog mora notarski zapis vsebovati tudi označbo njihove lokacije in soglasje zastavitelja, da se zaloge ne smejo prestaviti brez dovoljenja upnika. Poleg notarskih zapisov se vpisi v register opravijo tudi na podlagi odločb sodišč.

Pri nekaterih vpisih veljajo posebna pravila, in sicer:

- v primeru združitve, delitve in pravnoorganizacijskih sprememb pravnih oseb, ki vplivajo na spremembo zastavnih dolžnikov, so slednji dolžni posredovati registru svoje novo ime,
- notar, ki novega vpisa na določenega zastavitelja ne more nemudoma opraviti, ker iz že obstoječih vpisov v registru, ki se nanašajo na tega zastaviteja izhajajo določene ovire, lahko do oprave lastnega vpisa doseže blokado vseh morebitnih drugih nadaljnjih vpisov v register, ki se nanašajo na tega zastaviteja, ki bi jih pozneje želeli opraviti drugi notarji. Na ta način se ustrezno in v skladu z načelom publicitete varuje vrstni red opravljenih vpisov¹⁶³.

Ker se v register lahko vpisujejo tudi zastavne pravice na celem ali na delu premoženja oziroma na pravicah je v madžarskem pravnem redu vzpostavljen institut t.i. »plavajoče hipoteke« (razdelek 266 Civilnega zakonika). Zastavitelj s sestavnimi deli tega premoženja (posameznimi premoženji) lahko prosto razpolaga, upnik pa ima pravico do nadzora nad vrednostjo zastavljenega premoženja ter dostop do računovodskih listin zastavitelja. V primeru odtujitve posameznega predmeta iz zastavljenega premoženja se pridobi ta predmet neobremenjen z zastavno pravico. Če pa se vrednost premoženja zmanjša pod vrednost terjatve, ki je z njim zavarovana, lahko upnik iz zastavljenega premoženja izbere točno določene premoženjske, za katere se v register vpiše posebna zastavna pravica, ki ostane na teh predmetih tudi v primeru njihove odtujitve. Takšnega instituta slovensko pravo ne pozna (niti *de lege ferenda*), njegov smisel in namen pa nekoliko spominja na fiduciarne prenose lastninske pravice v zavarovanje, le da se ti opravijo brez vpisov v registrih.

¹⁶³ Podoben učinek ima v zemljiški knjigi institut plombe.

Posebnost madžarskega pravnega reda je tudi neakcesorno zavarovanje terjatev s premičninami. Glavna značilnost tega instituta je v načinu prenosa pravice do zavarovanja na tretjo osebo, ki se opravi zgolj s prenosom stvarnopravnega vrednostnega papirja, brez prenosa terjatve in brez vpisa v register. Ta institut spominja na v Stvarnopravnem zakoniku urejen zemljiški dolg, le da se slednji lahko ustanovi samo za zavarovanje terjatev z nepremičninami (razdelek 269 Civilnega zakonika).

Neposestna zastavna pravica na premičninah v madžarskem pravnem redu vedno nastane z vpisom v register, medtem ko pri nas to pravilo velja le za tiste premičnine, ki se lahko enolično identificirajo in jih opredeljuje Uredba. V primeru ročne zastave pa v obeh pravnih redih zastavna pravica na premičnini nastane s prenosom predmeta zavarovanja v posest upnika. V madžarskem pravnem redu se tudi ročna zastava lahko vpiše v register, vendar je takšen vpis zgolj deklaratornega značaja.

Uporaba registra je postala enostavnejša, ko so notarji izdelali tipizirane obrazce notarskih zapisov, v skladu s katerimi se je izoblikovala enotna praksa pri opisovanju istovrstnih premičnin. Poleg tega je Notarska zbornica organizirala izobraževanje notarjev in izdala poseben priročnik za delo notarja preko računalniškega omrežja.

3.1.3 Register zastavnih pravic v Makedoniji

Vlada Republike Makedonije je v letu 1996 sprejela odločitev o transformaciji na področju registrov v državi s ciljem izboljšanja dostopnosti in zanesljivosti podatkov. Svetovna banka za razvoj je v januarju 1997 financirala študijo stanja na registrskem področju v Makedoniji¹⁶⁴ pri kateri je sodelovala norveško-makedonska skupina strokovnjakov. Ugotovljeno je bilo, da je poglobljena pomanjkljivost registrskega področja nekoordiniranost podatkov. Različne institucije so namreč vodile iste podatke na 7 različnih mestih. Zato je bil potreben sistemski pristop k ureditvi registrskega

¹⁶⁴ Pri vzpostavitvi Centralnega registra Makedonije je poleg finančne pomoči Svetovne banke sodelovala tudi norveška družba Norway Registers Development. Vir: Secured Transactions Reform in the Former Yugoslav Republic of Macedonia [URL: <http://www.iris.umd.edu/adass/proj/closed/macedon.asp>].

področja preko vzpostavitve centralne informacijske baze v okviru Centralnega registra Makedonije. Izhodiščna ideja je bila v povezavi podatkov iz različnih registrov, sistemskemu odpravljanju neusklajenosti podatkov, pridobitvi verodostojnih podatkov iz različnih registrov na enem mestu ter vzpostavitvi učinkovitega in ažurnega sistema distribucije podatkov v državi za potrebe javnosti in državne uprave (AJ PES, 2001, str. 1-2).

Rezultat omenjene študije je bila ugotovitev, da je v državi mogoče izpeljati projekt transformacije registrskega področja le v okviru Zavoda za plačilni promet zaradi razširjene mreže organizacijskih enot po državi, izkušenosti kadra, solidne informacijske opremljenosti in potrebe po transformaciji Zavoda za plačilni promet (AJ PES, 2001). Iz teh razlogov je Vlada Republike Makedonije v juliju 1998 sprejela Odlok¹⁶⁵ s katerim je pooblastila Zavod za plačilni promet za izpeljavo konkretnih ukrepov in aktivnosti pri vzpostavitvi Centralnega registra. Register je tako začel delovati 5.10.1998 v okviru Zavoda za plačilni promet, od 1.1.2002 pa se vodi v okviru Centralnega registra Makedonije.

Pravna podlaga za pričetek reforme na registrskem področju sta bila dva zakona (Zavod za platen promet, 2001, str. 1-2):

- Zakon o vodenju registrov v Republiki Makedoniji¹⁶⁶, kot sistemski zakon, ki je vzpostavil sistem vključitve registrov (zemljiške knjige, register zastavnih pravic, registra pravnih oseb in registra letnih poročil) v enoten sistem preko Centralnega registra,
- Zakon o zastavnih pravicah na premičninah in pravicah¹⁶⁷.

¹⁶⁵ Odlok Vlade Republike Makedonije, št. 23-74/1 z dne 20.7.1998.

¹⁶⁶ Služben vesnik RM, št. 28/98.

¹⁶⁷ Zakon o zastavnih pravicah na premičninah in pravicah (Služben vesnik RM, št. 21/98, 48/99 in 86/00) je na novo celovito uredil pravno področje zastavnih pravic in pri tem razveljavil določbe 28. poglavja ZOR. Zakon je določil način pridobitve zastavne pravice na premični stvar, pravice in obveznosti pogodbenih strank, ustanovitev zastavne pravice na vrednostnih papirjih, ustanovitev zastavne pravice na terjatvah in drugih pravicah in prenehanje zastavne pravice. Posebno 3. poglavje je urejal register zastavnih pravic, pogoje in postopek za vpis, veljavnost in dostopnost vpisanih podatkov, pristojnost ministrstva za pravosodje pri izdaji podzakonskih aktov in izbris podatkov. Četrto poglavje je urejalo prodajo zastavljene stvari.

Ministrstvo za pravosodje Republike Makedonije je v novembru 1999 izdalo nov Pravilnik o načinu vpisa in vodenja zastavnega registra ter o obliki in vsebini prijave in drugih listin oziroma obrazcev za registracijo zastavitve premičnin in pravic v zastavnem registru¹⁶⁸. V njem je bilo določeno, da se Register zastavnih pravic vodi v centralnem registru, s čimer je bila podana ustrezna pravna podlaga za delovanje registra. Nadomestila je urejala Tarifa o višini nadomestil v zvezi s stroški in koriščenjem storitev registra¹⁶⁹.

Zakonodaja se je kasneje spremenila in sicer sta bila sprejeta 2 nova zakona:

- Zakon o Centralnem registru¹⁷⁰
- Zakon o sporazumnih zastavnih pravicah¹⁷¹ (v nadaljevanju ZSZP).

Centralni register Makedonije (CRM), ki ima sedež v Skopju, vodi naslednje registre (CRM, 2004)¹⁷²:

- Registra zastavnih pravic na premičninah,
- Registra nepremičnin,
- Registra pravnih oseb,
- Registra letnih poročil,
- Register vrednostnih papirjev,
- Register za leasing.

¹⁶⁸ Služben vesnik RM, št. 75/99.

¹⁶⁹ Služben vesnik RM, št. 27/98.

¹⁷⁰ Z uveljavitvijo Zakona o centralnem registru (Služben vesnik RM, št. 50/01 in 49/03) se je prenehal uporabljati Zakon o vodenju registrov v Republiki Makedoniji (Služben vesnik RM, št. 28/98) [URL: http://www.finance.gov.mk/mk/zakoni/zakon_za_centralen_registar.pdf].

¹⁷¹ Z uveljavitvijo Zakona o sporazumnih zastavnih pravicah (Služben vestnik RM, št. 5/03) se je prenehal uporabljati Zakon o zastavnih pravicah na premičninah in pravicah (Služben vesnik RM, št. 21/98, 48/99 in 86/00). Prav tako se je prenehal uporabljati Zakon o sporazumnih zastavnih pravicah na nepremičninah (Služben vesnik RM, št. 59/00 in 86/00). ZSZP določa način pridobitve zastavne pravice na premičnih in nepremičnih stvareh, ustanovitev zastavne pravice na vrednostnih papirjih, ustanovitev zastavne pravice na terjatvah in drugih pravicah in prenehanje zastavne pravice. Drugo poglavje ureja pravice in obveznosti pogodbenih strank, tretje poglavje prenehanje zastavne pravice, četrto poglavje ureja register zastavnih pravic, pogoje in postopek za vpis, veljavnost in dostopnost vpisanih podatkov in izbris podatkov. Peto poglavje ureja prodajo zastavljene stvari, šesto pa kazenske določbe ob nepravilnem postopanju uslužbencev CRM.

¹⁷² Vir: [URL: <http://www.crm.org.mk/centar.htm>].

Centralni register ima poleg centrale še 10 regionalnih registrskih pisarn (podružnic) ter 17 registrskih pisarn (ekspozitur)¹⁷³. Centrala neposredno komunicira in koordinira delo podružnic, podružnica pa je odgovorna za delo ekspozitur na njenem območju.

ZSZP ureja neposestne in posestne zastavne pravice. V register zastavnih pravic se vpisujejo samo neposestne zastavne pravice (14. člen ZSZP). Naloge registra so vpis, sprememba, izbris ter posredovanje informacij. Vpis se lahko opravi na podlagi notarskega zapisa ali na osnovi pogodbe, overjene pri notarju (CRM, 2005)¹⁷⁴.

Register zastavnih pravic deluje v sklopu CRM, kot eden izmed oddelkov s posebnimi pooblastili, določenimi z zakonom (4. člen Zakona o centralnem registru). Register se vodi v elektronski obliki. V register se vpisujejo premične stvari, vrednostni papirji, terjatve in druge pravice (4. člen ZSZP). Zastaviti je mogoče celotno premičnino ali njen idealni delež.

Način vpisovanja je določen tako, da v največji meri izključuje možnost napak. Temelji na predpisu – plombi, postopku preverjanja skladnosti podatkov in dopolnjevanja manjkajočih podatkov z bazami podatkov iz drugih registrov ter dokončnem vpisu podatkov. V primeru nepopolne vloge ali neplačanem nadomestilu za opravo vpisa je predlagatelj vpisa dolžan nepravilnosti odpraviti v roku treh dni. V tem času je vpis zavarovan s plombo. V primeru, da predlagatelj nepravilnosti ne odpravi, se zahteva za vpis zavrne (57. člen ZSZP). Centralni register pri izmenjavi podatkov sodeluje z drugimi državnimi organi ter drugimi pravnimi in fizičnimi osebami. Pridobivanje manjkajočih podatkov se izvaja pod pogoji, ki jih določa Zakon o Centralnem registru (19. in 53. člen ZSZP).

Za podatke vpisane v register velja domneva točnosti in načelo publicitete. Podatki vpisani v register so javni, zato se nihče ne more sklicevati, da jih ni poznal. Vsakdo ima pravico do vpogleda in pridobitev podatkov. Vpogled in pridobivanje se lahko

¹⁷³ Vir: [URL: <http://www.crm.org.mk/cr2.htm>].

¹⁷⁴ Vir: [URL: <http://www.crm.org.mk/zalozen.htm>].

opravita osebno ali na drug način (telefonsko ali drug elektronski način). V pravnem prometu imajo izpiski značaj javne listine (50. člen ZSZP).

Vpis se opravi na podlagi priglasitve zainteresirane osebe (upnika) na predpisanem obrazcu ob predložitvi ustrezne dokumentacije (52. člen ZSZP). Dokumentacija se ne hrani v arhivu temveč v elektronski obliki in se po skeniranju skupaj s potrdilom o vpisu vrne predlagatelju (56. člen ZSZP). Vpisi so veljavni največ pet let od dneva vpisa (54. člen ZSZP). Na posebno zahtevo stranke se rok lahko podaljša, če se zahteva za podaljšanje poda 6 mesecev pred iztekom roka (54. člen ZSZP). Ob vsakem opravljenem vpisu, spremembi ali izbrisu se izda potrdilo o opravljenem vpisu (55. člen ZSZP). Izbris iz registra se lahko opravi ob predložitvi pisne izjave upnika o izpolnjeni obveznosti (58. člen ZSZP).

V skladu s Tarifo Centralnega registra Republike Makedonije¹⁷⁵ se plačajo nadomestila za končni vpis zastavnih pravic, začasni vpis zastavnih pravic, podaljšanje roka vpisa zastavne pravice, vpis sprememb v zvezi z zastavnimi pravicami, vpis drugih sprememb, izdajo izpiska in izbris zastavne pravice.

Od vzpostavitve registra do 31.12.2000 je bilo opravljenih 1.545 vpisov, 64 sprememb in izdanih 1.391 informacij. Vrsta zastavljenih stvari in struktura vpisov v register (približna ocena) je predstavljena v tabeli 2 (Zavod za platen promet, 2001, str. 8).

Tabela 2: Vrsta zastavljenih stvari in struktura vpisov v Register zastavnih pravic na premočninah in pravicah v Makedoniji

premočne stvari	preko 50 %
delnice, obveznice, blagajniški zapisi, vrednostni papirji	od 30 do 40 %
terjatve	5 %

Vir: Zavod za platen promet, 2001

Med premočnimi stvarmi se zastavljajo: avtomobili, stroji, tovornjaki, proizvodne linije, računalniki, gospodinjska oprema, vino zaloge in drugo. Pomembno vlogo pri

¹⁷⁵ Služben vesnik RM, št. 9/04.

nastanku zastavne pravice imajo notarji in odvetniki, saj je pogoj za vpis zastavne pravice v register pisna oblika pogodbe (21. člen ZSZP) in identifikacija premičnih stvari, ki se določi s popisnim zapisnikom overjenim pri notarju (22. člen ZSZP). Register sodeluje z 88 od 108 notarjev v Makedoniji, v koriščenje storitev pa je vključenih do 31 bank (Zavod za platen promet, 2001, str. 11).

Centralni register na svoji spletni strani objavlja informacijo, da je od začetka vzpostavitve registra zastavnih pravic na premičninah, interes domačih in tujih investorjev zaradi prednosti, ki jih nudi register, vse večji (CRM, 2005)¹⁷⁶.

4 ANALIZA PREDNOSTI IN SLABOSTI UVEDBE REGISTRA NEPOSESTNIH ZASTAVNIH PRAVIC IN ZARUBLJENIH PREMIČNIN

V tem delu naloge bom predstavila prednosti in slabosti uvedbe registrske zastavne pravice (RZP) v primerjavi z dosedanjo ureditvijo, ki je omogočala zastavno pravico na podlagi sporazuma strank pred notarjem (NZP).

4.1 Oblika zastavne pogodbe

Ureditev v sistemu NZP temelji na udejanjanju zahteve po obliki notarskega zapisa, ki je najstrožja in najbolj poudarjena oblika obličnosti v pravnem sistemu. V primeru nespoštovanja obličnostnega predpisa je predvidena ničnostna sankcija in zaradi neveljavnosti pravnega naslova, zastavna pravica sploh ne more nastati. Oblika notarskega zapisa je precej toga tudi z vidika izvedbe. Obe stranki zastavnega razmerja se namreč morata obvezno zglasiti pri notarju, hkrati pa predstavlja sestava notarskega zapisa tudi strošek za stranke.

Tudi za terjatev, zavarovana z RZP je predpisana obličnost in sicer v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Ker pa se za to obliko zastavne pravice zahteva tudi vpis v register je potrebno poleg stroškov v zvezi z nastankom notarskega zapisa upoštevati tudi stroške registracije. Poglavitna prednost, ki jo

¹⁷⁶ Vir: [URL: <http://www.crm.org.mk/zalozen.htm>].

prinaša RZP je v publicitetnem učinku, ki odpravlja dvom v zvezi z obremenjenostjo premoženja in tako zastavitelju onemogoča zlorabe.

Oba inštrumenta zavarovanja terjatev torej zahtevata sestavo notarskega zapisa. Zadostnost pisne oblike, v kateri bi stranki zastavnega razmerja uredili neposredno zavarovanje s pravnim poslom, bi sicer bila primernejša za pravni promet, vendar pa oblika notarskega zapisa prinaša pomembno prednost upniku, ki je v tem, da je zavarovani terjatvi zagotovljena neposredna izvršljivost.

4.2 Predmet zastavne pravice

V sistemu NZP je lahko predmet neposredne zastavne pravice vsaka premoženjska stvar, ki izpolnjuje osnovna pogoja za ustanovitev zastavne pravice: sposobnost za pravni promet in premoženjsko vrednost.

V sistemu RZP je predmet neposredne zastave omejen zaradi zahteve vsakega registra, da se register lahko vodi samo, če je mogoča enolična identifikacija objekta registracije. Zato se RZP lahko ustanavlja le na motornih vozilih, živalih (govedo, kopitarji in drobnica) in skupnostih stvari, ki so vezane na nek prostor, ki omogoča enolično identifikacijo (oprema oziroma zaloge, ki se nahajajo na neki točno določeni lokaciji). Na prvi pogled je omejenost predmeta bistvena slabost RZP v primerjavi z NZP, vendar je treba pri tem upoštevati tudi dejstvo, da je neposredna zastavna pravica namenjena predvsem gospodarskim subjektom. Razvila se je, ker ročna zastava premoženja gospodarskih subjektov pogosto ni mogoča, saj jih le-ti nujno potrebujejo za opravljanje svoje dejavnosti in jim omogočajo možnosti za vračilo kredita. Upnik si pridobiva neposredno zastavno pravico predvsem zato, da se zavaruje pred tveganjem stečaja, saj s tem pridobi ločitveno pravico. Zastavljiv potencial premoženja za neposredne zastavne pravice, torej ni bistveno manjši od potenciala NZP.

4.3 Publiciteta zastavne pravice in njeni učinki

Zastavna pravica je stvarna pravica, zato je bistven element njenega nastanka in obstoja publiciteta zastavnih pravic. Zagotavljanje publicitete je prav pri neposestni zastavni pravici ključen problem. Pravo publiciteto, to pa je pri premočninah posest, lahko zagotavlja samo ročna zastava. Ker ima upnik najmočnejši posestni položaj (bodisi neposredno posest bodisi dostop do neposredne posesti pred zastaviteljem) je njegov pravni položaj varovan v razmerju do tretjih. Zastavitelj ne more učinkovito prenesti svoje lastninske pravice na tretjega, saj zastavljene stvari ne more izročiti. Nasprotno pa zastavitelj, ki ima zastavljeno stvar v svoji posesti, v razmerju do tretjih izgleda kot lastnik in neposestna zastavna pravica ni razpoznavna. Tretji, ki se zanese na to posest, lahko pod pogoji iz 64. člena SPZ pridobi lastninsko pravico, če ni vedel, da je stvar zastavljena.

NZP zaradi težke dostopnosti do podatkov o zastavitvi ne more imeti pravega publicitetnega učinka. Predpisana obličnost služi samo temu, da odpade vsak dvom o tem kdaj je nastala neposestna zastavna pravica, saj bi se lahko drugače zelo enostavno izigrali zastaviteljevi upniki.

Register zagotavlja publicitetni učinek za zastavljene premočnine, za katere se vodi register. Podoben publicitetni učinek je obstajal tudi že pred sprejemom SPZ v primeru hipoteke na nepremičninah, zastavne pravice na plovilih, zrakoplovih in nematerializiranih vrednostnih papirjih. SPZ je uvedel širitev publicitetnega učinka za stvari, za katere se vodi register. Ob vzpostavitvi je pomembno obveščanje javnosti, da mora kupec pri nakupu premočnin, za katere se vodi register, preveriti obstoj zastavne pravice. Pri RZP na skupnosti stvari pa publicitetni učinek ni tako močan, vendar pa ima vpis zalog v register kljub temu določen publicitetni učinek, ki pride do izraza predvsem pri neobičajnih odtujitvah posameznih stvari (npr. pri razpolaganju s celotnim ali pretežnim delom zalog, ki se v trenutku sklenitve pravnega posla nahajajo na lokaciji, vpisani v registru). Pomemben je tudi, ker onemogoča zastavitelju, ki ima v posesti veliko količino zastavljenih zalog, da ustvarja privid kreditne sposobnosti. Potencialni posojilodajalci se lahko z vpogledom v register seznaniijo z dejstvom zastavitve.

4.4 Način realizacije

V sistemu NZP lahko zastavni upnik sam realizira svojo poplačilno pravico samo, če mu zastavitelj premičnino izroči v posest (prvi odstavek 175. člen SPZ). Po izročitvi premičnine je realizacija zastavne pravice za upnika enostavna in pri gospodarskih pogodbah je po veljavni zakonodaji zastavni upnik upravičen, da sam proda zastavljeno stvar in se poplača iz izkupička. Če zastavitelj ni pripravljen sodelovati, je način realizacije zastavne pravice za zastavnega upnika daljši. Za realizacijo je potrebna prisilna pridobitev posesti oziroma odvzem stvari iz zastaviteljeve posesti, česar zastavni upnik ne sme storiti sam, ampak se mora ravnati po pravilih izvršbe (tretji odstavek 175. člena SPZ). To pa upniku predstavlja precejšnje tveganje, saj se lahko zgodi, da tudi po pravilih izvršbe s pomočjo izvršitelja ni mogoče pridobiti zastavljeno stvar v posest z namenom nadaljnje prodaje. Opisane težave veljajo za vse oblike neposestnih premičninskih zavarovanj in s tega gledišča med njimi ni nobenih razlik.

4.5 Vpetost v pravni sistem

SPZ pa v členih 170 do 177 celovito ureja stvarnopravna zavarovanja in njihov krog v členih 201 do 206 širi z registrsko zastavno pravico in s fiduciarnim prenosom lastninske pravice oziroma z izročitvijo v zavarovanje.

SPZ dopušča možnost ustanavljanja treh oblik neposestnih zastavnih pravic na premičninah in sicer: zastavno pravico na podlagi sporazuma (171. člen SPZ), registrsko zastavno pravico (171. člen v povezavi s 177. členom SPZ) in prenos lastninske pravice v zavarovanje (členi 201 – 206 SPZ). Med vsemi tremi oblikami ni bistvenih vsebinskih razlik, saj vse zahtevajo sporazum strank v obliki notarskega zapisa ter prenos posesti v trenutku, ko nastane potreba po realizaciji zavarovanja, ter omogočata izvensodno prodajo. Razlika je v možnosti pridobitelja fiduciarnega zavarovanja, da obdrži stvar po primerni ceni zase (204. člen SPZ). Razlika je vsebinsko relativno majhna. Poslovni subjekti imajo tako sami možnost, da odločijo za uporabo najprimernejše oblike. Zaradi močnejših učinkov RZP se bo ta verjetno

uporabljala za predmete, kjer je registracija mogoča, za neposestno zastavno pravico drugih zastavljivih predmetov pa bi se lahko uporabil prenos v zavarovanje.

4.6 Praksa

V slovenski pravni sistem je bila neposestna zastavna pravica uvedena s spremembami in dopolnitvami takrat veljavnega Zakona o izvršilnem postopku (Uradni list SFRJ, št. 27/90). Zastavna pravica na podlagi sporazuma strank se je v praksi hitro uveljavila. Pri tem je treba upoštevati, da ta oblika zastavne pravice ni omogočala samo neposestne zastave premočnin, ampak predvsem tudi zastavno pravico na nepremičninah, ki niso vpisane v zemljiško knjigo. Druga bistvena prednost te oblike je v tem, da upnik pridobi neposredno izvršljiv naslov. Zato danes praksa zastavno pravico na podlagi sporazuma uporablja bistveno bolj kot druge oblike zastavnih pravic (Juhart, 2001, str. 18-19).

Ker se je v slovenskem prostoru pojavila potreba po registru zastavnih pravic na premočninah je bil v slovenski zakonski okvir vključena tudi možnost njegove vzpostavitve. Potrebnost tovrstnega registra v Sloveniji je potrdila in podprla tudi Notarska zbornice Slovenije. V gradivu za seminar na temo Nova uredba o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin je zapisano »Da je uvedba registra potrebna kaže podatek, da smo notarji v Republiki Sloveniji od uveljavitve ZIZ do 31.12.2000 sestavili skupno 5.922 neposredno izvršljivih notarskih zapisov, od tega približno 60 % za nevknjižene nepremičnine (3.554) in cca. 40 % za premočnine (2.368)« (Braniselj, 2004, str. 5).

Zakon o plačilnem prometu je z določbo 71. člena ZPlaP za vodenje registra pooblastil AJPES, ki je pravna naslednica Agencije za plačilni promet (APP). APP, ki je bila v procesu reforme plačilnih sistemov, je bila zainteresirana za nove naloge. Ker je AJPES za vodenje registra uporabila kadre in tehnično infrastrukturo od predhodnice APP (nabavila je tudi nekaj nove tehnične opreme), menim, da je bila vpeljava registra stroškovno ugodna in učinkovita.

V madžarskem pravnem redu se je register zastavnih pravic na premočninah izkazal za koristen in učinkovit institut, ki je zapolnil tržno nišo na tem področju in zagotavlja

veliko pravno varnost. V prvih petih letih po vzpostavitvi registra pred madžarskimi sodišči ni bil sprožen noben spor v zvezi z zastavnimi pravicami, ki so vanj vpisane, poleg tega pa se na njegovi podlagi veliko lažje ugotavlja boniteta kreditodajalcev. Na Madžarskem v register vpisujejo predvsem živina, avtomobili, delovni ter industrijski stroji. Največ vpisov je bilo predlaganih v revnejših provincah Madžarske, saj so tam potrebe po kreditih največje. Ker vsi potencialni kreditojemalci nimajo na razpolago dovolj nepremičnin, ki bi jih lahko ponudili za zavarovanje terjatev, je register pomembno pripomogel k pospeševanju investicij v gospodarstvu in kmetijstvu. Na osnovi tega registra se je vzpostavilo tudi računalniško omrežje, v katerega so povezani vsi notarji v državi, kar pomembno pripomore k poenotenju notarske prakse in omogoča načrtovanje novih projektov (npr. register vseh javnih listin), ki bodo temeljili na tej računalniški infrastrukturi. Prav tako je register rentabilen, saj vpisi vanj niso predragi (AJ PES, 2002, str. 3).

Na Madžarskem so do maja 1997 do konca leta 1999 vpisali 34.034 zadev in izdali več kot 85.000 informacij o vpisih. Vrednost zavarovanega premoženja do 30.9.2003 znaša skupno nekaj več kot 16 milijonov forintov (Braniselj, 2004, str. 5).

Norveški registrski center (Brønnøysund Registrski center) ugotavlja, da register predstavlja boljše in bolj urejene pogoje za gospodarstvo. Vpis v register daje popolne podatke posojilodajalcem. Zaradi hitrega in zanesljivega vpisa zastavnih pravic, stvarnih pravic zavarovanja terjatev z zastavo premičnih stvari in drugih pravic norveške gospodarske družbe veliko lažje dobijo posojila za nova vlaganja na osnovi premoženja, kot v večini drugih držav (BRC, 2004)¹⁷⁷.

Uvedba registra zastavnih pravic na premičninah in terjatvah v Makedoniji je odprla nove možnosti zavarovanja obveznosti glede na prejšnjo ureditev v ZOR. Nova registrirana zastavna pravica je izredno povečala možnost zastave premičnih stvari, pravic in terjatev. Register je v dveh letih zaživel. V obdobju od 1.1.2000 do 31.1.2001 je skupna višina zavarovanih terjatev z registriranimi zastavnimi pravicami na premičnih stvareh, pravicah in terjatvah znašala 1.7 milijonov nemških mark. Poseben interes na tem področju so izkazale banke pri zavarovanju kreditov, po predlagani spremembi zakona pa predstavlja zastavna pravica tudi zakonsko določeni zadnji

¹⁷⁷ Vir: [URL: <http://www.brreg.no/english/registers/property/property.html>].

institut zavarovanja pri davčni izterjavi (AJ PES, 2001). V Makedoniji so od leta 1999 v register opravili 1.262 vpisov in izdali 1.300 informacij (Braniselj, 2004, str. 5).

4.7 Stroški

Glavni strošek NZP je sestava notarskega zapisa. Ob upoštevanju veljavne Notarske tarife¹⁷⁸ (sestavo notarskega zapisa za zastavno pogodbo ureja Tarifna številka 3), ki predvideva znižanje osnovne tarife za notarske zapise iz Tarifne številke 1 za $\frac{1}{4}$ so izračunani stroški notarskega zapisa naslednji (glej tabelo 3):

Tabela 3: Stroški notarskega zapisa

Vrednost od:	Do	CENA
	110.000 SIT	12.375,00 SIT
110.000,00 SIT	550.000,00 SIT	16.500,00 SIT
550.000,00 SIT	1.100.000,00 SIT	20.625,00 SIT
1.100.000,00 SIT	2.200.000,00 SIT	24.750,00 SIT
2.200.000,00 SIT	3.850.000,00 SIT	30.937,50 SIT
3.850.000,00 SIT	5.500.000,00 SIT	37.125,00 SIT
5.500.000,00 SIT	7.150.000,00 SIT	43.312,50 SIT
7.150.000,00 SIT	8.800.000,00 SIT	49.500,00 SIT
8.800.000,00 SIT	11.000.000,00 SIT	55.687,50 SIT
11.000.000,00 SIT	13.200.000,00 SIT	61.875,00 SIT
13.200.000,00 SIT	17.600.000,00 SIT	68.062,50 SIT
17.600.000,00 SIT	22.000.000,00 SIT	74.250,00 SIT
22.000.000,00 SIT	27.500.000,00 SIT	80.437,50 SIT
27.500.000,00 SIT	33.000.000,00 SIT	86.625,00 SIT
33.000.000,00 SIT	38.500.000,00 SIT	92.812,50 SIT
38.500.000,00 SIT	44.000.000,00 SIT	99.000,00 SIT
44.000.000,00 SIT	49.500.000,00 SIT	107.250,00 SIT
49.500.000,00 SIT	55.000.000,00 SIT	115.500,00 SIT
55.000.000,00 SIT	60.500.000,00 SIT	123.750,00 SIT

¹⁷⁸ Notarska tarifa (Uradni list RS, št. 37/01-UPB, 2/02, 71/03).

Pri vrednosti predmeta nad 550.000 točk se za vsakih začetih 50.000 točk pristojbina zviša za 100 točk, vendar znaša največ 2.500 točk. Najvišji strošek notarskega zapisa za zastavno pogodbo bi tako znašal 206.250,00 SIT.

Stroški RZP so poleg sestave notarskega zapisa tudi stroški vpisa v register:

Vpis v RZPP	12.000 SIT z DDV
Vpis spremembe v RZPP	6.000 SIT z DDV
Vpogled	700 SIT z DDV

Registracija zastavne pravice ob predpostavki, da v zvezi z zadevo ni nobenih nadaljnjih sprememb, bo tako nekoliko povečala stroške dolžniku zaradi vpisa v register. Potrebno pa se je zavedati, da se dobroverni pridobitelj premičnine in dobroverni zastavni upnik v sistemu RZP zaradi možnosti seznanitve z obremenitvijo premičnine lahko izogneta zlorabam s strani dolžnika ter s tem povezanim tožbam. Če upoštevam še zmanjšanje skupnega števila tožb, ki obremenjujejo sodišča, ocenjujem, da stroški odtehtajo koristi.

4.8 Sklepne ugotovitve in predlogi izboljšav

Iz analize prednosti in slabosti med registrsko zastavno pravico in neposestno zastavno pravico (glej tabelo 4) ocenjujem, da gre za razmeroma primerljiva instituta. Bistvena prednost NZP je v tem, da se je že uveljavila v praksi. Po drugi strani je neuveljavitev RZP v praksi njena glavna slabost, saj je najprej potrebno dobro informiranje javnosti o posledicah, ki jih lahko povzroči nova ureditev, nato pa se morajo na registracijo navaditi tudi uporabniki, kar nedvomno zahteva določen čas. Poglavitna prednost RZP je v zagotavljanju publicitetnih učinkov zastavnih pravic.

Tabela 4: Primerjava prednosti in slabosti med registrsko zastavno pravico in neposestno zastavno pravico na primeru Slovenije

	RZP	NZP
Oblika zastavne pogodbe	+	- +
Predmet zastavne pravice	- +	+
Publiciteta zastavne pravice in njeni učinki	+	-
Način realizacije	-	-
Vpetost v pravni sistem	+ -	-
Praksa	-	+
Stroški	+ -	-

Ob koncu bi soočila še mnenja različnih avtorjev, ki so v pretežni meri pozitivna, obstajajo pa tudi dvomi glede smiselnosti registra in zagotavljanja večje pravne varnosti. Predstavila pa bom tudi lastno mnenje in predloge izboljšav.

Po stališču teorije ekonomske analize prava pomeni registriranje premičnin enega izmed tistih ukrepov, ki lahko pomembno prispevajo k povečevanju pravne varnosti v pravnem prometu. Registri lahko vplivajo (Jan, 2004, str. 34):

- na povečanje pravnega prometa s predmeti vpisa, ker je zaradi pravne varnosti zastavnih upnikov mogoče lažje dobiti kredit za nakup teh predmetov,
- na odvrčanje potencialnih tatvin teh predmetov, ker je ukradene premičnine zaradi njihovega vpisa v registru težje (pre)prodati in
- na učinkovitost izvršilnih postopkov, saj lahko izvršitelj na enostaven način ugotovi, kaj spada v premoženje dolžnikov in upošteva tudi pravice zastavnih upnikov na njem.

Čeprav vpogled v register pri prometu s premičninami v obstoječem pravnem sistemu v Sloveniji ni uveljavljen način ravnanja, bo pomembno vplival na sklepanje vseh pravnih poslov s premičninami, ki se vpisujejo v register. Pogostost in priljubljenost uporabe registra bo odvisna predvsem od spoznanja potencialnih uporabnikov o varnosti, ki jim jo zagotavlja pravni sistem z vpisi zavarovanih terjatev v register. V takšnih okoliščinah bo register lahko prispeval k povečanju kreditne sposobnosti

prebivalstva in posledično k večjemu številu opravljenih transakcij ter tako vplival na ekonomske koristi celotnega gospodarstva (Jan, 2004a, str. 13).

Institut neposestne zastavne pravice je z ureditvijo v SPZ postal popolnejši, zato se pričakuje, da ga bo praksa uporabljala v večji meri kot doslej. Posebej dobrodošla je ureditev zastavitve zalog. Registracija zastavne pravice bo omogočala večjo pravno varnost za zastavnega upnika. Tako njegov položaj po eni strani ne bo ogrožen zaradi prej ustanovljene zastavne pravice, ki mu jo bo zastavitelj zamolčal, po drugi strani pa bo publiciteta zastavne pravice izključevala pridobitev pravic na premičnini s strani dobrovernih tretjih, ki sedaj lahko pripelje do poslabšanja ali celo izgube zavarovanja. Kljub navedenim prednostim pomeni register le delno rešitev problema publicitete in istočasno daje povod za vrsto novih vprašanj. Tako se lahko zastavi tudi vprašanje, ali je uvedba registra, ko pretehtamo koristi, ki jih prinaša na eni strani in z njegovo uvedbo in delovanjem povezane stroške na drugi strani, sploh smotrna (Tratnik, 2003, str. VIII).

Register neposestnih zastavnih pravic bo vsekakor izpolnil temeljno poslanstvo, ki je v prvenstveno v zagotovitvi vrstnega reda upnikov ter preprečevanju, da bi zastavitelj večkrat zastavil isto stvar. Ne nazadnje bo zastavitelju omogočil večjo kreditno sposobnost in poskrbel za večjo pravno varnost upnikom (Braniselj, 2004, str. 5).

O prednostih in slabostih registra je v začetni fazi delovanja težko govoriti. Verjetno bo moralo preteči nekaj let, da se bo ugotovilo, ali njegova uvedba res prispeva k večji pravni varnosti, ali pa pravno varnost celo zmanjšuje, saj posega v področje, kjer praksa tradicionalno poteka drugače. Nedvomno pa bo imel register močan vpliv predvsem na prenos lastninske pravice z rabljenimi motornimi vozili, kjer bo za kupca postalo nujno, da ob plačilu kupnine pridobi prometno dovoljenje, saj lahko le na ta način zavaruje svoj pravni položaj. Prav tako je težko napovedati ali bo zaradi uvedbe registra prihajalo do zlorab in izigravanja nevednih kupcev. Morda bi bilo ceneje in učinkoviteje, če bi se po vzoru nekaterih drugih držav za neposestno zastavno pravico uporabljal enostaven zastavni kupon kot del prometnega dovoljenja motornega vozila (Juhart et al., 2004, str. 795-766).

Na podlagi v nalogi predstavljenih dejstev ocenjujem, da bo register, ki je bil v Sloveniji povsem na novo vzpostavljen 1.7.2004, pripomogel k večji pravni varnosti na področju zavarovanja terjatev. Vpis v register upnikom zagotavlja varovan vrstni red, poostrena obličnost, ki zahteva, da mora biti notarski zapis tudi neposredno izvršljiv, pa boljše možnosti pri izterjavi. Register bo upnikom in tretjim osebam zagotavljal verodostojne informacije, pomembne za varnost pravnega prometa, deloma pa tudi za oceno bonitete posameznih poslovnih subjektov. Pripomogel pa bo tudi k zmanjšanju sporov v stečajnih postopkih, saj bo ločitvena pravica na premičninah, vpisanih v register, vnaprej poznana vsakemu upniku.

Po primerjavi sorodnih sistemov registrov z našim registrom ugotavljam, da je pri nas največja pomanjkljivost v prevelikem varovanju podatkov o udeležencih. Zaradi siceršnjega slovenskega visokega varstva osebnih podatkov tudi ni mogoč drugačen koncept registra. Problematično je predvsem iskanje podatkov, ki je omejeno na vpogled v posamezno premičnino. V mnogih tujih registrih (npr. Norveška), kjer tovrstne omejitve ni, se z vpogledom v register lahko ugotovi kaj je posameznik zastavil, poleg tega pa pridobi tudi informacijo o obsegu njegove zadolženosti ali celo prezadolženosti. Tak sistem bi bil verjetno primeren predvsem v primeru gospodarskih subjektov, kjer ima koncept zastavitve nekoliko drugačen pomen kot pri poslovanju fizičnih oseb.

Na podlagi dosedanjih izkušenj pri vodenju registra se je izkazalo, da nekatere rešitve v Uredbi niso najustreznejše in predstavljajo težave tako predlagateljem vpisov, kakor tudi zainteresiranim osebam, ki želijo pridobiti informacije iz registra. AJ PES že razmišlja o pobudi za spremembo Uredbe z ustrežnejšimi rešitvami.

Najbolj problematični so vpisi zastavnih pravic na opremi. Oprema je nekakšen hibrid med zalogami in drugimi vrstami premičnin in naj bi bila opredeljena tako s prostorom, kot z določenimi individualnimi karakteristikami premičnine (proizvajalec, datum izdelave). Z zalogami je skupna določitev prostora skupnosti stvari, iz česar bi izhajala možnost zamenljivosti posameznih premičnin na določenem mestu, zahteve po vpisani individualizaciji pa prav nasprotno to zamenljivost omejujejo. Rešitev ni najustreznejša, ker predlagatelji vpisov pogosto ne morejo pridobiti vseh zahtevanih podatkov, poleg tega pa je onemogočena tudi zamenljivost posameznih premičnin.

Ustreznejša bi bila ureditev, ki za vpis opreme ne bi določala obveznih individualnih karakteristik, temveč samo opredelitev prostora. Dodaten problem pa predstavljajo premočnine, ki jih glede na presojo udeležencev v postopkih le-ti enkrat opredelijo kot opremo, drugič pa kot motorna vozila (primer gradbene mehanizacije). Taki različni vpisi se v register dejansko vpisujejo in s svojo dvoličnostjo predstavljajo problem za popolnoma verodostojno publiciteto.

Za težave v zvezi z opredelitvijo opreme se nakazuje več možnih rešitev:

1. enotna določitev lokacije,
2. natančnejša opredelitev vrste opreme,
3. omejitev možnosti zastavitve opreme le na poslovne subjekte z dodajanjem podatkov iz njihovih poslovnih knjig v register.

Menim, da je najprimernejša rešitev enotna določitev lokacije, ki bi bila opredeljena s parcelno številko nepremičnine in oznako katastrske občine oziroma zemljiškoknjižnimi podatki. Takšna rešitev ne bi korenito posegla v način vpisovanja bodočih zastavnih pravic v odnosu do že vpisanih zastavnih pravic v registru. Nadalje vidim možnost v vzpostavitvi računalniškega dostopa do geodetskih podatkov kot referenčnega registra Geodetske uprave Republike Slovenije, kar bi omogočalo lažje pridobivanje teh podatkov. Rešitev bi zagotovila enovito informacijo tudi v primeru vpogleda v zastavne pravice zalog in opreme prek spletnega portala, kot to velja za ostale vrste premočnin, kjer je prek vpisa EIZ mogoče dobiti natančno en zadetek.

Natančnejša opredelitev vrste opreme ni tako primerna rešitev, predvsem zato, ker za opremo ne obstajajo primarni registri, iz katerih bi se lahko ugotovilo lastništvo premočnin in identifikacijska številka (serijska številka), ki se v mnogih primerih lahko odstrani. Prav tako ocenjujem, da ni najprimernejša rešitev omejitev možnosti zastavitve opreme le na poslovne subjekte, ker bi znatno omejila obseg možnih registriranih zastavnih pravic.

Težave pri vodenju registra, kakor tudi pri iskanju podatkov iz registra, predstavlja tudi omenjena opredelitev enoličnega identifikacijskega znaka prostora, kjer se nahaja oprema oziroma zaloge. Vpis zastavne pravice na opremi ali zalogah v register je namreč možen z vpisom vsaj enega od naslednjih podatkov (10. in 11. člen Uredbe):

- parcelna številka nepremičnine in oznaka katastrske občine, v kateri se zaloge oziroma oprema nahajajo, kot je vpisana v zemljiške katastru;
- identifikacijska številka objekta ali dela objekta, tako kot je vpisana v kataster stavb, če pa se objekt v ta kataster ne vpisuje, drug enolični identifikacijski znak, s katerim se ta objekt vpisuje v uradni evidenci takih objektov;
- ulica, hišna številka, kraj in pošta, kjer se nahaja objekt.

Ker vpis zastavne pravice na predpisan način omogoča vpis iste lokacije na tri različne načine, je težko določiti vrstni red teh zastavnih pravic. Dodatni problem predstavlja publiciteta teh zastavnih pravic, še posebej prek spletnega portala AJPES. V skladu z Uredbo (tretji odstavek 52. člena) je plačljiv vsak vpogled v podatke, ki se nanašajo na eno premočnino. Iskanje točno določene premočnine (lokacije zalog ali opreme) pa je možno z vpisom treh vrst podatkov, zato bi se lahko zgodilo, da bi moral uporabnik za vpogled v podatke ene premočnine plačati trikratno nadomestilo.

Pomembnejša pomanjkljivost Uredbe so tudi določbe 29. in 36. člena Uredbe, v katerih ni določenega roka za dokončanje vpisa. V nekaterih primerih upravičenec AJPES ne posreduje vseh obveznih podatkov za dokončanje vpisa, posreduje pa podatke o enoličnem identifikacijskem znaku premočnine, na kateri se vzpostavlja zastavna pravica. Premočnina tako pridobi status plombirane premočnine, ki kaže, da je bil postopek vpisa začel, o njem pa še ni bilo odločeno. Namen plombe je varovanje vrstnega reda, neposredna zastavna pravica na registrski premočnini pa se pridobi šele potem, ko je opravljen popoln vpis v skladu s pravili Uredbe. Nedokončan vpis tako predstavlja težave, ki negativno vplivajo na poslovanje:

1. po vpisu plombe v register notar v zvezi s premočnino, na katero se plomba nanaša, ne sme zahtevati novih vpisov vse dokler ta plomba ni izbrisana (peti odstavek 33. člena Uredbe);
2. ker je prostovoljno zastavljeno premočnino, nad katero je vzpostavljena plomba, mogoče zarubiti (91. člen ZIZ) se lahko pojavijo težave pri poplačilu iz izkupička prodaje. Ker ima po pravilih stvarnega prava prej pridobljena stvarna pravica iste vrste prednost pred kasneje pridobljeno pravico (6. člen SPZ) bi bilo v primeru prodaje premočnine potrebno s poplačilom zastavnega upnika na podlagi rubeža počakati toliko časa, dokler se vpis ne konča oziroma plomba izbriše.

Zaradi navedenih pravnih posledic nedokončanega vpisa bi bilo nujno potrebno dopolniti 36. člen Uredbe v katerem bi se določil rok za dopolnitev zahteve, AJPES pa bi plombo izbrisala, bodisi zaradi dokončanega vpisa ali izbriša nedopolnjene vloge. Podobno pooblastilo AJPES bi moral vsebovati tudi tretji odstavek 29. člena Uredbe, ki že določa rok (en teden) za vložitev listin po pošti ali neposredno pri AJPES.

5 SKLEP

Število podjetij se v zadnjih letih nenehno povečuje, prav tako tudi podjetja nenehno povečujejo obseg svojega poslovanja¹⁷⁹, s čimer se veča tudi negotovost v njihovem poslovanju. Tveganju neizpolnitve obveznosti bi se bilo najenostavneje izogniti z dogovorom o sočasni izpolnitvi obveznosti vseh strank. Ker pa bi tako omejujoč pristop pomenil bistveno zmanjšanje konkurenčnosti podjetja, bo do takega dogovora prišlo bolj poredko. Zato je primerneje uporabiti sredstva za zavarovanje in utrditev obveznosti, ki predstavljajo sekundarni vir plačila pogodbenih obveznosti v primeru neizpolnitve obveznosti. Zavarovanje terjatev je najučinkovitejši način zniževanja oziroma odpravljanja izpostavljenosti kreditnemu tveganju.

Tveganja, da podjetja svojih terjatev ne bodo dobila poplačanih ali pa bodo poplačane le deloma ali z zamudo je na mikroekonomski ravni tesno povezano z vprašanjem donosnosti posla, ki vpliva na rentabilnost podjetja. Na makroekonomski ravni pa se posledica neizkoriščenosti oblik zavarovanja, kot sta zastava premičnin in terjatev, odraža v nižjih investicijah in počasnejši gospodarski rasti. Zavarovanje terjatev zmanjšuje probleme napačne izbire, moralnega hazarda, asimetrije informacij in nepredvidljivih tveganj. Kvaliteten kreditni sistem je ena od pglavitnih postavk za normalno funkcioniranje državne ekonomije, kakor tudi drugih področij družbenega življenja in razvoja.

¹⁷⁹ Na podlagi oddanih računovodskih izkazov oziroma letnih poročil ugotovim, da se je število podjetij od leta 1994 (30.941 podjetij) do leta 2003 (39.837 podjetij) povečalo za 29 %, obseg poslovanja, merjen v celotnih prihodkih, pa se je povečal za 180 %, in sicer iz 4.288.752 mio SIT na 12.029.244 mio SIT (AJPES, 2005).

Neposestna zastavna pravica je namenjena predvsem gospodarskim subjektom. Razvila se je, ker ročna zastava premičnin gospodarskih subjektov pogosto ni mogoča, saj jih le-ti nujno potrebujejo za opravljanje svoje dejavnosti in le tako so ustvarjene možnosti za vračilo kredita. Ker je število nepremičnin, ki sicer veljajo za najkvalitetnejše objekte zavarovanja terjatev, omejeno, je poslovna praksa prisiljena iskati alternativne objekte zavarovanja, to pa so tudi premične stvari in premoženjske pravice.

Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin, ki je bil v Sloveniji vzpostavljen s 1. 7. 2004, bo prispeval k večji uporabi neposestne zastave premičnin kot načina zavarovanja terjatev. Register zagotavlja publiciteto zastavnih pravic in s tem močnejše pravno varstvo zastavnega upnika. Potencialni upnik pred sklenitvijo posla, za katerega mu dolжник ponuja tovrstno zavarovanje, v registru lahko preveri (ne)obstoje obremenitve premičnine. Vpis v register po sklenitvi posla pa mu zagotavlja vrstni red poplačila v primeru neporavnanih obveznosti s strani dolžnika. Dodatni razlog za večjo učinkovitost predstavlja predpisana obličnost sklenitve zavarovanja in sicer se zahteva neposredno izvršljiv notarski zapis, ki upniku zagotavlja lažjo izterjavo terjatve v primeru neplačila ob zapadlosti. Na Madžarskem se je število tožb v zvezi z neposestno zastavljenimi premičninami po uvedbi registra drastično zmanjšalo, in sicer v prvih petih letih po vzpostavitvi registra pred madžarskimi sodišči ni bil sprožen noben spor v zvezi z zastavnimi pravicami.

Register bo v začetni fazi povzročil nekoliko nevšečnosti pridobiteljem premičnin. Potencialni pridobitelj bo namreč moral pred njeno pridobitvijo v registru preverjati obstoj obremenitve premičnine. Ker se po uvedbi registra za premičnine, ki se vpisujejo v register, pridobitelj ne bo več mogel zanašati na načelo dobre vere, ki ga opredeljuje 64. člen SPZ, bo potrebna učinkovita informiranost javnosti ter sprememba navad ljudi, kar nedvomno zahteva določen čas. Register zagotavlja večjo varnost tudi zastavnim upnikom, ki so si zavarovanje pridobili pred ponovno zastavitvijo premičnine kasnejšim zastavnim upnikom ali morebitno odtujitvijo premičnine.

Register bo pozitivno vplival tudi na učinkovitost izvršilnih postopkov. Izvršitelj ali izterjevalec z vpogledom v register na enostaven način ugotovi, kaj spada v

premoženje dolžnika in v postopku izvršbe upošteva že obstoječe pravice zastavnih upnikov na njem.

Vse spremembe slovenske zakonodaje, ki so obravnavane v tej nalogi, predvsem sprejem SPZ in na njegovi podlagi izdane Uredbe, so omogočile moderno civilno pravno ureditev registrske neposestne zastavne pravice. Uvedba registra je nedvomno napredek v smeri zagotavljanja večje pravne varnosti v Sloveniji na področju zavarovanja terjatev. Zanesljivi, pravilni in nepristranski podatki dodatno povečujejo finančno stabilnost gospodarstva, razpoložljivost in dostopnost podatkov pa omejuje zlorabe posameznikov in s tem povezan gospodarski kriminal. Nekatere težave, ki so se pojavile ob uvedbi tega novega načina obravnave neposestnih zastavnih pravic, pa že nakazujejo potrebo po določenih spremembah ureditve tega civilnopravnega področja.

6 LITERATURA IN VIRI

LITERATURA:

1. Berden Andrej et al.: Novo stvarno pravo. Maribor: Studio Linea, 2002. 306 str.
2. Bokai Judit: Hungarian charges register. Law in transition: A newsletter on legal cooperation & training from the European Bank of Reconstruction and Development. London: EBRD, Summer 1997, str. 11.
3. Braniselj Erika: Register zarubljenih premičnin in neposestnih zastavnih pravic. Nova uredba o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin – gradivo za seminar. Ljubljana: Nebra, 2004, str. 1-5.
4. Brealey A. Richard, Myers C. Stewart: Principles of Corporate Finance. VI izdaja. Boston: Irwin/McGraw-Hill, 2000. 1093 str.
5. Falatov Peter: Bančne garancije v mednarodnem poslovanju. Ljubljana: CISEF, 1996. 177 str.
6. Falatov Peter: Plačila v mednarodnem poslovanju. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1997. 204 str.
7. Fleisig Heywood, Peña Nuria: Microenterprises and Collateral. CEAL Issues Brief, No.2. Washington: CEAL, 2002. 6 str.
8. Gärtner Manfred: A primer in European macroeconomics. Harlow: Pearson Education Limited, 1997. 357 str.
9. Glušič Terbovc Teodora: Sodna izvršba na premičnine. Pravna praksa, Ljubljana, 2004, št. 35, str. 16-18.
10. Istvan Gardos: New Hungarian legislation on security interest: an improvement in the Hungarian secured lending environment. Law in transition: A newsletter on legal cooperation & training from the European Bank of Reconstruction and Development. London: EBRD, Summer 1996, str. 1-6.
11. Ivanjko Šime et al.: ABC zavarovalništva s praktičnimi primeri. Maribor: Založba Kapital, 1999. 103 str.
12. Jakopec Marko: Notarja v postopku. Delo, Ljubljana, 103(2004), str. 1.
13. Jan Matjaž: Sistem izvršiteljev v Sloveniji in na Nizozemskem. Pravna praksa, Ljubljana, 2003, št. 15-16, str. 44-46.
14. Jan Matjaž: Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin. Pravna praksa, Ljubljana, 2004, št. 10, str. 31-34.

15. Jan Matjaž: Postopek za vpis, vpogled v podatke ter vodenje registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin. Ljubljana: Nebra – gradivo za seminar Nova uredba o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin, 2004a, str. 1-13.
16. Jerman Boris: Pogodba o faktoringu. Podjetje in delo, Ljubljana, 2003, št. 3-4, str. 506-530.
17. Juhart et al.: Zavarovanje in utrditev obveznosti. Ljubljana: Gospodarski vestnik, 1995. 303 str.
18. Juhart Miha: Prenos lastninske pravice v zavarovanje. Pravniki, Ljubljana, 1995a, št. 1-3, str. 43-56.
19. Juhart Miha: Cesija – Pogodbeni odstop terjatve. Ljubljana: GV Založba, 1996. 243 str.
20. Juhart Miha: Možnost uvedbe Registra neposestnih zastavnih pravic v slovenski pravni red – pilotska študija. Ljubljana: AJ PES, 2001. 22 str.
21. Juhart Miha: Stvarnopravni zakonik z uvodnimi pojasnili. Ljubljana: GV Založba, 2002. 188 str.
22. Juhart Miha et al.: Nova uredba o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin – gradivo za seminar, Ljubljana: Nebra, 2004, str. 1-7.
23. Juhart Miha et al.: Stvarnopravni zakonik s komentarjem. Ljubljana: GV Založba, 2004a. 1077 str.
24. Juhart Miha, Plavšak Nina: Obligacijski zakonik s komentarjem – 3. knjiga. Ljubljana: GV Založba, 2004b. 1205 str.
25. Jus Miran: Upravljanje kreditnih tveganj. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2000, št. 44, str. 62-63.
26. Jus Miran: Kreditno zavarovanje. Ljubljana: Sanje, 2004. 192 str.
27. Keresteš Tomaž: Neposestna zastavna pravica. Gospodarski subjekti na trgu na pragu Evropske unije, IX posvetovanje o aktualni problematiki s področja gospodarskega prava – Portorož, 15.-17.5.2003. Maribor: Inštitut za gospodarsko pravo, 2003, str. 199-212.
28. Korošec Viktor: Rimsko pravo - I. del., 2. izpopolnjena izdaja. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije, 2002. 359 str.
29. Merc Ožbej: Zavarovanje plačil v mednarodnem poslovanju. Pravna praksa, Ljubljana, 2001, št. 24, str. I-XVI.
30. Mishkin Frederic S.: The Economics of Money, Banking, and Financial

Markets, 7. izdaja, Boston: Pearson, 2004. 679 str.

31. Pavliha Marko: Zavarovanje mednarodnih poslov: transportna in kreditna zavarovanja. Pravna praksa, Ljubljana, 1995, št. 4, str. I-V.
32. Plavšak Nina: Zakon o zemljiški knjigi z uvodnimi pojasnili. Ljubljana: Gospodarski vestnik, 2003. 278 str.
33. Praprotnik Rok: Vrhovno sodišče: Orion je imel nepošten namen. Delo, Ljubljana, 221(2004), str.1
34. Puharič Krešimir: Zavarovanje plačil, Kako razviti uspešno malo podjetje: Ljubljana: GEA College, 1995, str. 17.1-17.10.
35. Puharič Krešimir: Poslovno pravo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2002. 204 str.
36. Puharič Krešimir: Gospodarsko pravo z osnovami prava. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije, 2004. 369 str.
37. Ribič Ernest: Financiranje, zavarovanje in upravljanje terjatev na enem mestu. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2004, št. 45, str. 33.
38. Ribnikar Ivan: Lombard in lombardno posojilo. Bančni vestnik, Ljubljana, 1995, št. 5, str. 41.
39. Ribnikar Ivan: Monetarna ekonomija. 1. del: Denar, finančne institucije in denarna politika. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1999. 380 str.
40. Rijavec Vesna: Notarske listine v izvršbi. Pravna praksa, Ljubljana, 2001, št. 28, str. I-XII.
41. Rijavec Vesna: Civilno izvršilno pravo. Ljubljana: Gospodarski vestnik, 2003. 501 str.
42. Schelderup Olaisen John: Registration. International Conference on Secured Commercial Lending in the Commonwealth of Independent States – Moscow, 4.-5. 11.1994. London: EBRD, 1994, str. 65-67.
43. Shimko David: Credit Risk: Models and Management. London: Risk Books, 1999. 332 str.
44. Simpson John: New system for the registration of charges in Hungary. Law in transition: A newsletter on legal cooperation & training from the European Bank of Reconstruction and Development. London: EBRD, Summer 1996, str. 1-6.
45. Strnad Igor: Model zakona o zavarovanju terjatev. Pravna praksa, Ljubljana, 1996, št. 7, str. 1287-1297.

46. Šinkovec Janez, Tratar Boštjan: Obligacijski zakonik s komentarjem in sodno prakso. Lesce: Oziris, 2001. 1176 str.
47. Škorjanc Lucija: Kreditno tveganje in zavarovanje posojil pri zavarovalnici. Magistrsko delo, Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2003. 91 str.
48. Tajnikar Maks: Tvegano poslovanje. Portorož: Visoka strokovna šola za podjetništvo, 2000. 308 str.
49. Tajnikar Maks: Mikroekonomija s poglavji iz teorije cen. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2003. 469 str.
50. Tratnik Matjaž et al.: Stvarnopravna zavarovanja. Maribor: Studio Linea, 2001. 305 str .
51. Tratnik Matjaž: Odstop terjatve v zavarovanje. Podjetje in delo, Ljubljana, 2002, št. 3-4, str. 545-558.
52. Tratnik Matjaž: Neposestna zastava premičnin v stvarnopravnem zakoniku. Pravna praksa, Ljubljana, 2003, št. 10-11, str. I-VIII.
53. Tratnik Matjaž: Kolizije neposestnih premičninskih zavarovanj. Pravna praksa, Ljubljana, 2003a, št. 27-28, str. I-VI.
54. Tratnik Matjaž: Zastavna pravica na terjativah in odstop terjatev v zavarovanje. Gospodarski subjekti na trgu na pragu Evropske unije, IX posvetovanje o aktualni problematiki s področja gospodarskega prava, Portorož 15.-17.5.2003. Maribor: Inštitut za gospodarsko pravo, 2003b, str. 213-226.
55. Varanelli Luigi: Fiduciarni posel. Pravna praksa, Ljubljana, 2002, št. 26, str. IV-VIII.
56. Varanelli Luigi: Pravna operacija »Sale and lease back«. Pravna praksa, Ljubljana, 2002a, št. 35, str. I-VIII.
57. Veselinovič Draško: Opcije in drugi terminski (izvedeni) finančni instrumenti. Ljubljana: Gospodarski vestnik, 1998. 341 str.
58. Volk Dida: Konkurenca davčnega in izvršilnega postopka. Pravna praksa, Ljubljana, 2003, št. 35, str. 8-10.
59. Volk Dida: Izterjava denarnih obveznosti (sodna pot) – Gradivo za seminar. Ljubljana: Izobraževalni zavod Hera, 2004. 29 str.
60. Vrenčur Renato: Pravna narava faktoringa. Podjetje in delo, Ljubljana, 27(2001), 1, str. 61-76.
61. Vrenčur Renato: Ureditev fiduciranega prenosa lastninske pravice v zavarovanje v novem slovenskem pravu. Pravna praksa, Ljubljana, 2003, št.

42-43, str. VII-XII.

62. Vrenčur Renato: Novosti na področju cesije. Pravna praksa, Ljubljana, 2003a, št. 5, str. I-IV.
63. Vrenčur Renato: Prenos lastninske pravice v zavarovanje, Gospodarski subjekti na trgu na pragu Evropske unije, IX posvetovanje o aktualni problematiki s področja gospodarskega prava, Portorož 15. do 17.5.2003. Maribor: Inštitut za gospodarsko pravo, 2003b, str. 243-251.
64. Vrenčur Renato: Anticipiran globalni odstop terjatev v zavarovanje. Podjetje in delo, Ljubljana, 2004, št. 1, str. 45-53.
65. Zver Sonja: Motivi in učinkovitost izvedenih finančnih inštrumentov. Podjetje in delo, Ljubljana, 2002, št. 6-7, str. 1673-1686.

VIRI:

1. AJPES. [URL:[http:// www.ajpes.si/docDIR/informacija_gd_2003.pdf](http://www.ajpes.si/docDIR/informacija_gd_2003.pdf)], 22. 06. 2004.
2. AJPES. [URL:<http://www.ajpes.si/dokumenti/dokument.asp?id=105>], 22.06.2004.
3. AJPES. [URL: http://www.ajpes.si/docdir/nep_obv_12_2003-pd.doc], 4.1.2005.
4. AJPES. [URL: http://www.ajpes.si/docdir/nep_obv_12_2004-pd.pdf], 4.1.2005.
5. Analiza stanja na področju sodne izvršbe v Republiki Sloveniji. [URL: [http:// www.sigov.si/mp/util/bin.php?id=2004030412053005](http://www.sigov.si/mp/util/bin.php?id=2004030412053005) - 463 KB], 15.10.2004.
6. Brønnøysundregistrene. [URL: <http://www.brreg.no/registrering>], 20.10.2004.
7. Brønnøysundregistrene.
[URL:<http://www.brreg.no/english/registers/property/property.html>], 20.10.2004.
8. Center Vlade RS za informatiko. [URL: <http://www.gov.si/ca/namen.htm>], 15.1.2005.
9. Centralen registar Republike Makedonije.
[URL:<http://www.crm.org.mk/centar.htm>], 20.12.2004
10. Centralen registar Republike Makedonije.
[URL: <http://www.crm.org.mk/zalozen.htm>], 20.12.2004
11. Centralen registar Republike Makedonije.
[URL: <http://www.crm.org.mk/cr2.htm>], 20.12.2004

12. Bank Austria Creditanstalt. [URL: <http://www.ba-ca.si/slo/Prebivalstvo/kredit/potrosniskokreditiranje-pogoji.asp>], 20.12.2004.
13. European Bank for Reconstruction and Development.
[URL: <http://www.ebrd.com/country/sector/law/st/facts/hungary/survey.pdf>], 10.2.2005.
14. European Bank for Reconstruction and Development.
[URL : <http://www.ebrd.com/country/sector/law/st/core/modellaw/model.pdf>], 25.1.2005.
15. EUROPA.
[URL:http://europa.eu.int/comm/consumers/cons_int/safe_shop/fair_bus_pract/cont_law/stakeholders/1-7.pdf], 2.2.2005.
16. Interna gradiva AJPES.
17. IRIS – Center for Institutional Reform and the Informal Sector.
[URL: <http://www.iris.umd.edu/adass/proj/closed/macedon.asp>], 15.12.2004.
18. IRIS – Center for Institutional Reform and the Informal Sector.
[URL: <http://www.iris.umd.edu/news/conferences/colla/colla9a.html>], 17.12.2004.
19. IUS INFO. [URL: http://ius.info/novice/prikaz_komentar.asp?id=12584], 5.2.2005.
20. IUS INFO. [URL: http://ius-software.si/novice/prikaz_novica.asp?id=12604], 5.2.2005.
21. Legal500 Series.
[URL: http://www.legal500.com/devs/hungary/fi/hufi_001.htm], 24.1.2005.
22. Navodilo o načinu nakazovanja nadomestil za opravo vpisa v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 103/04).
23. Navodilo o obliki in tehničnih pogojih za vložitev zahteve za vpis podatkov v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 69/04).
24. Navodilo o vsebini, načinu in v rokih, v katerih izvajalci plačilnega prometa zagotavljajo podatke za statistične in druge z zakoni določene namene (Uradni list RS, št. 34/04).
25. Notarska tarifa (Uradni list RS, št. 37/01-UPB, 2/02, 71/03).
26. Nova ljubljanska banka.

- [URL: <http://www.nlb.si/cgi-bin/nlbweb.exe?doc=2522>], 20.12.2004.
27. Obligacijski zakonik – OZ (Uradni list RS, št. 83/01 in 32/04).
 28. Pomorski zakonik - PZ-UPB1 (Uradni list RS, št. 37/04).
 29. Pravilnik o identifikaciji in registraciji drobnice (Uradni list RS, št. 22/04).
 30. Pravilnik o identifikaciji in registraciji goved (Uradni list RS, št. 16/03).
 31. Pravilnik o identifikaciji in registraciji kopitarjev (Uradni list RS, št. 125/03 in 26/04).
 32. Pravilnik o načinu vpisa in vodenja zastavnega registra ter o obliki in vsebini prijave in drugih listin oziroma obrazcev za registracijo zastavitve premičnin in pravic v zastavnem registru (Služben vesnik RM, št. 75/99).
 33. Raiffeisen Krekova banka, d.d.
[URL: http://www.r-kb.si/Kreditiranje_obrazci.htm], 20.12.2004.
 34. Register zastavnih pravic na premičninah – predstavitev. Skopje: Zavod za platen promet, 2001, 15 str.
 35. Republika Makedonije, Ministrstvo za finance.
[URL: http://www.finance.gov.mk/mk/zakoni/zakon_za_centralen_registar.pdf], 15.1.2005.
 36. Slovenska izvozna družba. [URL: <http://www.sid.si/sidslo.nsf>], 20. 12. 2004.
 37. SID d.d., Uporabljajte pridržek lastninske pravice,
[URL: <http://www.sid.si/sidslo.nsf>], 18.6.2004.
 38. SSKJ. [URL: <http://bos.zrc-sazu.si/sskj.html>], 7.12. 2004.
 39. Tarifa Centralnega registra Republike Makedonije (Služben vesnik RM, št. 9/04).
 40. Tarifa o višini nadomestil v zvezi s stroški in koriščenjem storitev registra (Služben vesnik RM, št. 27/98).
 41. The Mortgage Act of 8 February 1980 (No. 2).
URL: <http://www.ub.uio.no/ujur/ulovdata/lov-19800208-002-eng.pdf>, 9.1.2005.
 42. UMAR, Pomladansko poročilo 2004.
[URL: <http://www.gov.si/umar/public/analiza/spoml04/pp2004.pdf>], 27.06.2004.
 43. UMAR, Jesensko poročilo 2004a.
[URL: <http://www.gov.si/umar/public/analiza/spoml04/pp2004.pdf>], 12. 12. 2004.
 44. Univerza v Oslu.
[URL: <http://www.ub.uio.no/ujur/ulovdata/lov-19800208-002-eng.pdf>],

18.1.2005.

45. Uradni list RS, Obvestilo in poziv dolžnikom, upnikom in zastaviteljem neposestno zastavljenih premičin (Uradni list RS, št. 69/04).
46. Uredba ministrstva za pravosodje z oznako 11/2001. (IX.1.) o določitvi podrobnejših pravil vpisa v register zastavnih pravic.
47. Uredba o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 23/04).
48. Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91, 42/97, 66/00, 24/03 in 69/04).
49. Vrhovno sodišče Republike Slovenije.
[URL: <http://krn/baze/sovs/b/vs07786.htm>], 1.2.2005.
50. Vrhovno sodišče Republike Slovenije.
[URL: <http://krn/baze/iesp/b/93462.htm>], 1.2.2005.
51. Zakon o davčnem postopku – ZDavP-1 (Uradni list RS, št. 54/04, 57/04 - ZDS-1, 109/04 – odl. US in 139/04).
52. Zakon o Centralnem registru (Služben vesnik RM, št. 50/01 in 49/03).
53. Zakon o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 54/04, 57/04 - ZDS-1, 109/04 – odl. US in 139/04).
54. Zakon o davčni službi – ZDS-1 (Uradni list RS, št. 57/04 in 139/04).
55. Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV (Uradni list RS, št. 97/04 - UPB in 114/04).
56. Zakon o družbi za zavarovanje in financiranje izvoza Slovenije – ZDFI (Uradni list RS, št. 32/92, 37/95, 34/96, 31/97 in 99/99).
57. Zakon o finančnem poslovanju podjetij (Uradni list, RS, št. 54/00 in 110/99).
58. Zakon o izvršbi in zavarovanju – ZIZ (Uradni list RS št. 40/04, UPB).
59. Zakon o izvršilnem postopku (Uradni list SFRJ, št.20/78, 74/78, 57/89, 20/90 in 27/90 in 6/92).
60. Zakon o mednarodnem zasebnem pravu (Uradni list RS, št. 56/99).
61. Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih - ZNVP (Uradni list RS, št. 23/99, 75/02-ZIZ-A).
62. Zakon o notariatu –ZN (Uradni list RS, št. 13/94, 48/94, 82/94, 41/95-odločba US, 83/01-OZ in 73/04).
63. Zakon o obligacijskih in stvarnopravnih razmerjih v letalstvu - ZOSRL (Uradni list RS, št. 12/00).

64. Zakon o obligacijskih razmerjih - ZOR (Uradni list SFRJ, št. 29/78, 39/85, Uradni list SFRJ, št. 29/78, 39/85, 29/78, 39/85, 45/89-odl.US, 57/89, 88/99-ZRTVS-B, 83/01-OZ, 30/02-ZPlaP in 87/02-SPZ).
65. Zakon o plačilnem prometu – ZP1aP (Uradni list RS, št. 105/04).
66. Zakon o splošnem upravnem postopku – ZUP (Uradni list RS, št. 80/99, 70/00, 52/02 in 73/04).
67. Zakon o sporazumnih zastavnih pravicah (Služben vesnik RM, št. 5/03).
68. Zakon o trgu vrednostnih papirjev (Uradni list RS, št. 55/99).
69. Zakon o vodenju registrov v Republiki Makedoniji (Služben vesnik RM, št. 28/98).
70. Zakon o zastavnih pravicah na premičninah in pravicah (Služben vesnik RM, št. 21/98 in 48/99 in 86/00).
71. Zakon o zavarovanju in financiranju mednarodnih gospodarskih poslov – ZZFMGP (Uradni list RS, št. 2/04).
72. Zakon o zemljiški knjigi – ZZK-1 (Uradni list RS, št. 58/03).
73. Wikipedia. [URL:<http://de.wikipedia.org/wiki/BGB#Entstehung>], 10.1.2005.