

**UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA**

DIPLOMSKO DELO

**PRAVNI VIDIK ZAVAROVANJE TERJATEV S HIPOTEKO
IN ZEMLJIŠKIM DOLGOM
NA PRIMERU AFERE ORION**

Ljubljana, julij 2008

NEJC OREL

IZJAVA

Študent Nejc Orel izjavljam, da sem avtor te diplomske naloge, ki sem jo napisal pod mentorstvom dr. Krešimirja Puhariča, in dovolim njeno objavo na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne 9.7.2008 Podpis: Nejc Orel

KAZALO

UVOD	1
1 ZAVAROVANJE TERJATEV S HIPOTEKO	2
1.1 HIPOTEKA	2
1.2 PRAVNA PODLAGA HIPOTEKE	2
1.3 STRANKE V HIPOTEKARNEM RAZMERJU	3
1.4 NASTANEK HIPOTEKE	3
1.4.1 Nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla	3
1.4.1.1 Hipoteka na podlagi pravnega posla	3
1.4.1.2 Nastanek hipoteke na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa	4
1.4.1.3 Primerjava hipoteke glede na nastanek hipoteke	4
1.4.2 Nastanek hipoteke na podlagi sodne odločbe	5
1.4.3 Nastanek hipoteke na podlagi zakona	5
1.5 VRSTE HIPOTEK PO SPZ	5
1.5.1 Skupna hipoteka	5
1.5.2 Maksimalna hipoteka	6
1.5.3 Več hipotek na isti stvari	6
1.7 NADHIPOTEKA	7
1.8 NEDELJIVOST HIPOTEKE	7
1.9 PRODAJA NEPREMIČNINE, ZAVAROVANE S HIPOTEKO PRED ZAPADLOSTJO TERJATVE	8
1.10 PREPOVED ANTIHREZE	8
1.11 POPLAČILO IZ HIPOTEKE	8
1.12 PRENEHANJE HIPOTEKE	9
2 ZAVAROVANJE TERJATEV Z ZEMLJIŠKIM DOLGOM	10
2.1 ZEMLJIŠKI DOLG	10
2.1 PRAVNA PODLAGA ZEMLJIŠKEGA DOLGA	11
2.2 NASTANEK ZEMLJIŠKEGA DOLGA	11
2.3 ZEMLJIŠKO PISMO	11
2.3.1 Obrazec zemljiškega pisma	13
2.4 PRENOS ZEMLJIŠKEGA DOLGA	14
2.4.1 Vrednostni papirji	14
2.4.2 Indosament	16
2.5 ZASTAVITEV ZEMLJIŠKEGA DOLGA	17
2.6 PLAČILO ZEMLJIŠKEGA DOLGA	17
2.7 PRENEHANJE ZEMLJIŠKEGA DOLGA	17
3 SPREMEMBA HIPOTEKE V ZEMLJIŠKI DOLG	17
3.1 POGOJI ZA SPREMEMBO HIPOTEKE V ZEMLJIŠKI DOLG	19
4 ZEMLJIŠKA KNJIGA	20
4.1 ZEMLJIŠKA KNJIGA IN HIPOTEKA TER ZEMLJIŠKI DOLG	21
6 AFERA ORION	24
6.1 POSLOVANJE ORIONA	25

6.1.1	PRIMER POSLOVANJA PODJETJA ORION	27
6.1.1.1	Primer »Brane Rumenič«	27
6.1.1.2	Primer »Anamarija Zupan«	28
6.2	PRIDOBIVANJE KREDITA	29
7	PRODAJ IN KUPI NAZAJ (<i>SELL AND LEASE BACK</i>) POGODBA.....	30
8	ODLOČITVE SODIŠČA V AFERI ORION.....	30
8.1	CIVILNE TOŽBE S STRANI KREDITOJEMALCEV	31
8.2	KAZENSKA ODGOVORNOST ORIONA	31
9	ORION V STEČAJU	33
10	ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST NOTARJEV	34
10.1	NOTARJA V ZADEVI ORION	34
11	SKLEP	35
	VIRI IN LITERATURA	38

KAZALO TABEL

Primerjava hipoteke in zemljiškega dolga.....	22
---	----

UVOD

Predmet obravnave diplomske naloge je pravni vidik zavarovanja terjatve s hipoteko in zemljiškim dolgom na primeru afere Orion. Cilji diplomske naloge so podrobno obdelati problematiko zavarovanja terjatev z nepremičninami v Sloveniji, ugotoviti zakaj je prišlo do afere Orion, opredeliti možnosti, ki jih je imel Orion na razpolago pri njegovem poslovanju ter ugotoviti, kako bi se bilo moč izogniti bodočim nepravilnostim pri poslovanju podjetij na področju kreditiranja in še posebej zavarovanja terjatev s hipotekarnim varstvom. Zaradi obsežnega medijskega poročanja o aferi Orion sem imel na razpolago vrsto virov in tudi literature, ki bodo pomagali podrobneje obravnavati in se poglobiti v ekonomsko in pravno problematiko afere Orion. Seveda je afera Orion le ena od praktičnih pojavnih oblik, pri kateri se je pokazala nevarnost premalo dorečenega in preveč poenostavljenega obravnavanja zavarovanja z nepremičninami kot hipotekarno varstvo. Obstajajo tudi drugi primeri, ki so ravno tako bolj ali manj povezani s hipotekarnim varstvom. Vendar pa menim, da se je vprašanje hipotekarnega varstva z vsemi možnimi nevarnostmi in nepravilnostmi za hipotekarnega zastavitelja na eni strani in tudi za hipotekarnega upnika na drugi strani, v celoti pokazalo ravno v primeru Orion. Še posebej pa želim pri tem opozoriti na pravno praznino, ki je omogočala nepravilnosti v poslovanju podjetja Orion, saj v začetku poslovanja tega podjetja še ni bilo pravnega instituta zemljiškega dolga, ki ga je v pravni red Republike Slovenije kot novost uvedel šele Stvarnopravni zakonik, sprejet v letu 2002.

Namen diplomskega dela je obdelati področje zavarovanja terjatev z nepremičnino s pravnega in ekonomskega vidika. Pri zavarovanju terjatev z nepremičnino večina ljudi ne pomisli na pravne posledice, ki jih ima kreditni posel, ali lahkomišlno pričakuje, da do takšnih posledic ne bo prišlo.

V prvem delu diplomskega dela bom podrobno obdelal zavarovanje terjatve s hipoteko in zemljiškim dolgom, skušal ugotoviti vse prednosti in slabosti, ki jih prinašata obe pravni ureditvi in podrobneje opisal možnosti spremembe iz ene pravne oblike v drugo. V nadaljevanju bom načel problematiko afere Orion, predstavil vse akterje v aferi in povezal vse dogodke, pravne ureditve zavarovanja terjatev in ekonomske odločitve posameznikov v celoto ter predstavil, kako bi se lahko aferi Orion izognili. Na koncu diplomske naloge se bom dotaknil še sodnih postopkov v zvezi z afero ter odškodninske odgovornosti notarjev v zvezi s sklepanjem ničnih pogodb.

Treba je poudariti, da je zavarovanje terjatev z nepremičnino v Sloveniji zelo pogosto in finančne afere, kot je Orion, lahko v slovensko poslovno prakso vlijejo nezaupanje v kreditne odnose. Na tem področju mora v ospredje stopiti država ter pravno urediti in zavarovati odnose med kreditojemalci in kreditodajalci.

1 ZAVAROVANJE TERJATEV S HIPOTEKO

Za zavarovanje terjatve z nepremičnino se uporablja hipoteka ter od leta 2003 zemljiški dolg. V Sloveniji je hipoteka že uveljavljena in prevladuje na področju zavarovanja terjatev z nepremičnino, čeprav ima zemljiški dolg v primerjavi s hipoteko določene prednosti, o katerih bom govoril v nadaljevanju.

1.1 HIPOTEKA

Hipoteka je zastavna pravica na nepremičninah in se praviloma pojavlja v obliki pogodbene zastavne pravice. Zastavna pravica je akcesorna pravica¹, ki upravičencu zagotavlja stvarnopravno jamstvo in učinkuje zoper zastavitelja ter tudi zoper druge upnike, je torej pravica zastavnega upnika, da se zaradi nepoplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja.

Zastavna pravica lahko obstoji samo na stvareh, ki so v pravnem prometu. Pravni naslov zastavne pravice je lahko pravni posel, sodna odločba ali zakon. Tretji odstavek 128. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ, 2002) opredeljuje, da so lahko predmet zastavne pravice stvari, pravice in vrednostni papirji, če imajo premoženjsko vrednost in je z njimi moč razpolagati (Lešnik, 2006, str. 32; Novak, 2005, str. 27).

Hipoteka je določena kot vseobsežna pravica, ki sega na celotno nepremičnino skupaj z njenimi sestavinami, pritiklinami in plodovi (načelo vseobsežnosti hipoteke). Hipoteka je namenjena zavarovanju terjatev vse do njenega dokončnega poplačila. Če je terjatev poplačana delno, se hipoteka ne zmanjša, ob delitvi nepremičnine pa se prenese na vse osamosvojene dele nepremičnine (Juhart, 2002, str. 57).

1.2 PRAVNA PODLAGA HIPOTEKE

Hipoteka je v slovenskem pravnem redu že uveljavljen pojem in se v praksi redno uporablja. Pravna podlaga hipoteke je že v prej omenjenem SZP (2002). V zvezi s poslovanjem s hipoteko in hipotekarnih sporih pa lahko navedem še Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP, 2007), ki je deloma oziroma še bo v celoti s 1.10.2008 nadomestil Zakon o finančnem poslovanju podjetij (ZFPPod, 1999) ter Obligacijski zakonik (OZ, 2007).

¹ Zastavna pravica je akcesorna ali odvisna pravica zato, ker je vedno odvisna od pogoja za njen nastanek, in sicer bodisi od pravnega posla, zakona ali odločbe sodišča.

1.3 STRANKE V HIPOTEKARNEM RAZMERJU

Stranki zastavnega razmerja s hipoteko sta hipotekarni upnik in hipotekarni zastavitelj. Zastavni oziroma hipotekarni upnik je lahko samo upnik z zastavno pravico zavarovane terjatve. Povedano bolj enostavno, ima zastavni oziroma hipotekarni upnik pravico, da ob neplačilu zavarovane terjatve, terja od hipotekarnega zastavitelja povračilo zavarovane terjatve skupaj s stroški in obrestmi s prodajo nepremičnine, ki je obremenjena s hipoteko. Hipotekarni zastavitelj pa je lahko samo tisti, ki je upravičen razpolagati z nepremičnino, ki bo predmet zastave. Možno je, da zastavitelj zastavi nepremičnino za dolg drugega. Dopustna pa je tudi večkratna zastavitev nepremičnine in v takšnem primeru imajo prednost upniki z boljšim vrstnim redom. Vrstni red zastavnih hipotekarnih upnikov se določa na trenutek pridobitve hipoteke, torej po času izvršitve razpolagalnega pravnega posla, ki je določen kot pridobitni način, in ne po času zastavne pogodbe (*Zavarovanje terjatev s hipoteko*, 1991, str. 57).

1.4 NASTANEK HIPOTEKE

Hipoteka lahko nastane na tri načine, opredeljene v skupnih določbah o zastavi 130. člena SZP (2002) ter natančneje v določbah 141., 142., 143. in 144. členov SPZ (2002), in sicer kot sem že omenil na podlagi pravnega posla, zakona ali odločbe sodišča.

1.4.1 Nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla

Pri hipoteki na podlagi pravnega posla SPZ (2002) razlikuje dve obliki nastanka hipoteke na podlagi pravnega posla, in sicer splošno pogodbeno razmerje, pri katerem dve ali več pogodbenih strank v obliki pogodbe uredijo medsebojno obligacijsko razmerje, ki je podredno zavarovano s hipotekarnim zavarovanjem. V primeru, da je takšen pogodbeni odnos zapisan v obliki notarskega zapisa, pa ima poleg vseh pravic in obveznosti pogodbenih strank po neobličnem pravnem poslu, še z zakonom prepisane posebnosti.

1.4.1.1 Hipoteka na podlagi pravnega posla

Po 141. členu SPZ (2002) je za pridobitev hipoteke na podlagi pravnega posla pravzaprav pogodbeni odnos dveh ali več pogodbenih strank, ki poleg osnovnega pogodbenega odnosa (praviloma posojilno razmerje) uredijo tudi zavarovanje tega osnovnega pogodbenega razmerja pogodbenih strank v obliki zavarovanja in ker se v tem primeru nanaša zavarovanje na nepremičnino, imenujemo takšno zavarovanje tudi hipoteka.

Pri nastanku hipoteke s pravnim poslom SZP (2002) zahteva vpis v zemljiško knjigo, ki se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiško knjižno dovolilo. Zemljiško knjižno dovolilo je izrecna izjava lastnika nepremičnine, da dovoljuje vpis hipoteke in mora vsebovati označbo hipotekarnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve ter zastavitelja, če ta ni hkrati dolžnik

zavarovane terjatve. Poleg že naštetega mora vsebovati zemljiško knjižno dovolilo še pravni temelj, zemljiško knjižno označbo nepremičnine, na kateri se ustanavlja hipoteka in višino ter zapadlost zavarovane terjatve (Ekart & Rijavec, 2006, str. 6).

Pridobitev hipoteke je na podlagi pravnega posla mogoča le, če je zastavitelj sposoben razpolagati s predmetom zastave. Tu gre za vprašanje sposobnosti razpolagati z lastninsko pravico na predmetu zastave in ne s predmetom samim. Ustanovitev zastavne pravice na stvarnopravni ravni torej predstavlja obremenitev lastninske pravice zastavitelja.

1.4.1.2 Nastanek hipoteke na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa

Na podlagi 142. člena SPZ (2002) se ustanovi hipoteka v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, v katerem zastavitelj soglaša, da se terjatve zavarujejo z vknjižbo hipoteke na zastaviteljevi nepremičnini in da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo in izpraznitev ter izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji. Tako, kot pri nastanku hipoteke na podlagi pravnega posla, se mora tudi hipoteka, ki nastane na podlagi notarskega zapisa, zaznamovati v zemljiško knjigo.

Oblika neposredno izvršljivega notarskega zapisa prinaša določene prednosti, predvsem v načinu in postopku uresničevanja predplačilne pravice, pred pisno sklenitvijo pogodbe (klasično hipoteko), oba načina nastanka hipoteke pa predstavljata ustanovitev hipoteke na podlagi pravnega posla.

1.4.1.3 Primerjava hipoteke glede na nastanek hipoteke

Način uresnitve prednostne predplačilne pravice iz naslova hipoteke je odvisen od tega, ali je hipoteka nastala na podlagi navadnega pravnega posla ali na podlagi izvršljivega notarskega zapisa. V prvem primeru upnik uresničuje svojo pravico s hipotekarno tožbo v dveh korakih. Najprej mora dokazati obstoj zavarovane terjatve in predlagati, da se terjatev poplača s prodajo iz vrednosti zastavljene nepremičnine. Pri notarski hipoteki obstoja zavarovane terjatve ni treba posebej ugotavljati, ker izhaja iz notarsko neposredno izvršljive listine. Zastavni upnik ima ob plačilu terjatve, zavarovane z notarsko hipoteko, dve možnosti. Lahko predlaga takojšno izvršbo z namenom poplačila terjatve brez ugotavljanja njenega obstoja, kot je to omogočal že Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ, 2007). Druga možnost je, da prodajo zastavljene nepremičnine zaradi poplačila opravi notar. Zato je obvezni del notarskega zapisa, ki je podlaga za nastanek hipoteke, navedba, da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo, in izpraznitev ter izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji (Juhart, 2002, str. 58).

1.4.2 Nastanek hipoteke na podlagi sodne odločbe

Na podlagi 143. člena SPZ (2002) lahko hipoteka nastane na podlagi sodne odločbe z vpisom v zemljiško knjigo. Hipoteka nastane s sodno odločbo predvsem kot posledica izvršbe premoženja dolžnika in je v izvršilnem postopku mehanizem za zagotavljanje prednostnega vrstnega reda. Izvršilni sodni postopek je postopek, v katerem se doseže izpolnitev sodne odločbe, ki je dolžnik ni prostovoljno izpolnil. To je lahko plačilo dolga, izročitev predmetov, dosega dejanja ipd.

Izvršilni postopek ureja Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ, 2007). V izvršilnem postopku se ob prodaji dolžnikovega premoženja ustanovi zastavna pravica tudi na dolžnikovem premoženju in to tako premoženju ali nepremičnemu in tudi pravicah dolžnika, ki so unovčljive in predmet pravnega prometa. Posebne določbe pa ima ZIZ (2007) v trinajstem poglavju o izvršbi na nepremičnini, kjer je v 167. členu določeno, da se izvršba na nepremičnini opravi z zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi. To pa pomeni, da je s sklepom o izvršbi ustanovljena hipoteka na nepremičnini dolžnika, ki se tudi vpiše v zemljiški knjigi zaradi zagotavljanja vrstnega reda poplačila hipotek.

1.4.3 Nastanek hipoteke na podlagi zakona

Hipoteka nastane na podlagi zakona, ko so izpolnjeni pogoji, ki jih določa predpis. Tako je hipoteka določena predvsem v obligacijskih predpisih kot zastavna pravica tedaj, ko ima upnik zapadle terjatve iz naslova istega pravnega razmerja v posesti dolžnikovo stvar. Kolikor je ta stvar nepremičnina, lahko govorimo o hipoteki. Kot hipoteko, ki je ustanovljena na podlagi zakonskega določila, pa lahko štejemo tudi zastavo solastnikov po 71. členu SPZ (2002). V tretjem odstavku omenjenega člena je namreč določeno, da imajo solastniki pri delitvi solastninskih deležev na nepremičnini zastavno pravico do izplačila njihovega deleža. Zastavna pravica je določena le do višine vrednosti solastnikovega idealnega deleža, kot je ugotovljen s sklepom o delitvi.

1.5 VRSTE HIPOTEK PO SPZ

SPZ določa različne vrste hipotek, ki se uporabljajo za zavarovanje terjatev v različnih primerih. Zastavitelj običajno izbere tisto vrsto hipoteke, ki je zanj najbolj ugodna glede na lastnino ali solastnino dolžnika na nepremičnini, lahko pa tudi v primeru obstoja predhodne hipoteke na nepremičnini, ki jo želi dolžnik zastaviti.

1.5.1 Skupna hipoteka

Po prvem odstavku 145. člena SPZ (2002) je skupna hipoteka tista hipoteka, ki se ustanovi za zavarovanje iste terjatve na več nepremičninah, kar pomeni, da je ena terjatev zavarovana z več nepremičninami, ki so lahko v lasti več oseb. Vse zastavljene nepremičnine zagotavljajo

premoženje za poplačilo terjatve. Hipotekarni upnik lahko v tem primeru zahteva poplačilo svoje terjatve s prodajo nepremičnine vsakega od zastaviteljev, kjer vrstni red ni pomemben. Skupna hipoteka lahko nastane tudi z dvema zaporednima vpisoma, ko se ena nepremičnina doda k drugi nepremičnini, ki je že obremenjena s hipoteko. Skupna hipoteka po svoji naravi ni posebna hipoteka, pač pa posebnost pri načinu njenega vpisovanja v zemljiško knjigo (Šlamberger, 2007b, str. 23).

Posebnost izvira iz samega pojma ali pomena skupne hipoteke. Vsaka nepremičnina je pripisana pri posebnem zemljiško knjižnem vložku ter ob pogoju, če je ustanovljena hipoteka na več nepremičninah za isti pravni posel (temelj), te nepremičnine pa so vpisane pri različnih zemljiško knjižnih vložkih in lahko tudi v različnih zemljiških knjigah. Pri vsakem vpisu se vpiše, da se šteje zavarovanje tudi za nepremičnino pri drugem zemljiško knjižnem vložku (opis tega vložka), tako da iz takega vpisa izhaja, da je poleg nepremičnine pri vložku, še druga nepremičnina v zavarovanje oz. hipotekarno varstvo.

1.5.2 Maksimalna hipoteka

Maksimalna hipoteka je hipoteka z vpisanim najvišjim zneskom, ki pomeni zgornjo mejo, do katere hipoteka še daje realno jamstvo za zavarovano terjatev. Najvišji znesek za jamstvo se vpiše tudi v zemljiško knjigo. Ime maksimalna hipoteka izvira iz omejenega najvišjega oziroma maksimalnega zavarovanega zneska. Za maksimalno hipoteko je značilno, da se z njo običajno zavaruje plačilo terjatev, ki nastanejo oziroma bodo nastale do višine določenega zneska iz določenega pravnega razmerja. Posledično je razlika med običajno in maksimalno hipoteko v tem, da se pri običajni hipoteki zavaruje samo ena terjatev, pri maksimalni pa je navadno zavarovana cela vrsta bodočih in še neobstoječih terjatev. Z maksimalno hipoteko so do najvišjega zneska zavarovane tudi vse obresti in stroški zavarovanih terjatev. V primeru odstopa terjatve, zavarovane z maksimalno hipoteko, je prenos hipoteke izključen. Maksimalna hipoteka se deli na kavcijsko in kreditno hipoteko. O kavcijski hipoteki govorimo, če se v zemljiško knjigo vpisuje zastavna pravica za terjatev, ki ni nujno, da bo nastala. V tem primeru hipoteka deluje kot kavcija za poplačilo morebitne nastale terjatve. Kreditna hipoteka pa se navadno uporablja za zavarovanje celotne terjatve, ki je nastala s podelitvijo bančnega kredita dolžniku, čeprav celotni znesek kredita še ni bil izkoriščen. Primer te maksimalne hipoteke je kreditiranje na tekočem računu (Kerstež, 2003, str. 21; Krajšek, 2007, str. 10).

1.5.3 Več hipotek na isti stvari

147. člen SPZ (2002) določa, da se lahko na eni stvari ustanovi več hipotek. V tem primeru je potreben dogovor, s katerim se zastavitelj zaveže, da na nepremičnini ne bo ustanovil nadaljnjih hipotek. Poplačevanje zavarovanih terjatev sledi v zaporedju in naslednji upnik pride na vrsto, ko se upniku pred njim poplača celoten znesek zavarovane terjatve. Ko se

enemu upniku v celoti poplača terjatev, se vsi ostali upniki premaknejo po lestvici eno mesto navzgor.

1.6 PRENOS HIPOTEKE

S prenosom s hipoteko zavarovane terjatve se prenese tudi hipoteka, razen če se zastavni upnik in zastavitelj ne dogovorita drugače. Prenos hipoteke je učinkovit šele z vpisom v zemljiško knjigo. Hipoteka se lahko torej prenaša samo s cesijo (Hočevar, 2004).

OZ (2007) v posebnem poglavju ureja pogodbeno razmerja, s katerimi se spremenijo pogodbene stranke bodisi na strani upnika ali dolžnika. Tako se s cesijo prenese terjatev na novega upnika. Novi upnik ima proti dolžniku enake pravice, kot jih je imel odstopnik. S pogodbo o odstopu terjatve prenese dosedanji upnik terjatev na drugega novega upnika. Bistveno pri tem je, da dolžnik pri sklenitvi tega posla ne sodeluje. To pomeni, da dolžnikova privolitev ni potrebna. Izjema od tega pravila je obstoj dogovora med upnikom in dolžnikom o tem, da upnik ne bo smel prenesti terjatve na drugega upnika, ali da je ne bo smel prenesti brez njegove privolitve. V tem primeru pogodba o cesiji za dolžnika nima učinka. Dolžnikov položaj je nevtralen in se s sklenitvijo pogodbe ne spremeni. Vprašanje, komu mora dolžnik izpolniti svojo obveznost, rešuje obvestilo. Zelo pomembno je, da mora odstopnik dolžnika o odstopu obvestiti. Do obvestila, če ni vedel za odstop, torej dolžnik lahko veljavno izpolni svojo obveznost staremu upniku in je s tem prost svoje obveznosti. Po obvestilu pa mora plačati samo novemu upniku, če ne obveznost ostane (Tratnik, 2008, str. 26).

1.7 NADHIPOTEKA

Nadhipoteka je zastavna pravica na terjatvi zavarovani s hipoteko. Zavarovana terjatev je prenosljiva s splošnimi pravili in zastavni upnik jo lahko prenese novemu upniku. Splošna pravila so opredeljena v različnih zakonih, npr. v VI. poglavju o prenosu terjatve s pogodbo (cesija) v OZ (2007).

Nadhipoteka se izvede s prenosom hipoteke in je učinkovita šele, ko se vpiše v zemljiško knjigo. Ustanovi se lahko brez soglasja zastavitelja in se presoja po pravilih, ki veljajo za zastavno pravico na terjatvi (Drnovšek, 2004, str. 30).

1.8 NEDELJIVOST HIPOTEKE

Pojem nedeljivosti hipoteke je čisto pravnega značaja in je opredeljen v 150. členu SPZ (2002). Hipoteka je namenjena poplačilu zavarovane terjatve v celoti, in če se terjatev zmanjša oz. plača delno, se hipoteka ne zmanjša. Hipoteka se zmanjša samo v celoti ob njenem prenehanju oziroma dokončnem poplačilu in se to vpiše v zemljiško knjigo.

V primeru, da se nepremičnina, ki je obremenjena s hipoteko, deli, je vsak od delov nepremičnine obremenjen s hipoteko v celotnem znesku hipoteke. Če pa se hipoteka ustanovi na nepremičnini kot celoti, ki je v solastnini, lahko vsak od solastnikov poplača celoten dolg in tako dobi zavarovano terjatev skupaj s hipoteko (Kersteš, 2001, str. 7).

1.9 PRODAJA NEPREMIČNINE, ZAVAROVANE S HIPOTEKO PRED ZAPADLOSTJO TERJATVE

Ta lastnost se nanaša predvsem na primer, če bi zastavitelj s svojim ravnanjem zmanjševal vrednost zastavljene nepremičnine. V takem primeru lahko hipotekarni upnik zahteva od sodišča, da hipotekarnemu upniku naloži, da opusti izvajanje takšnih aktivnosti. Če dolžnik ne upošteva zahteve sodišča, lahko hipotekarni upnik zahteva prisilno poravnavo še pred zapadlostjo s hipoteko zavarovane terjatve.

1.10 PREPOVED ANTIHREZE

Pri zastavi nepremičnine v obliki hipoteke lahko lastnik tudi po zastavi in ustanovitvi hipoteke nepremičnino še nadalje uživa, pri tem pa jo ne sme dodatno obremenjevati ali odtujevati brez odobritve hipotekarnega upnika.

152. člen SPZ (2002) pa zato izrecno prepoveduje kot ničlen dogovor med upnikom in hipotekarnim dolžnikom, po katerem bi lahko upnik iz naslova hipoteke koristil zastavljeno nepremičnino oziroma pobiral plodove, ki jih ta nepremičnina daje, ali da bo nepremičnino kako drugače izkoriščal. To pomeni, da z ustanovitvijo hipoteke s strani zastavitelja hipoteke, koriščenje nepremičnine ni omejeno.

1.11 POPLAČILO IZ HIPOTEKE

Poplačilo hipoteke vsebuje vrednost zavarovane terjatve, stroške in obresti. V primeru, da dolžnik ne poravna svojih obveznosti v dogovorjenem roku, lahko upnik, ki ima hipoteko sklenjeno na podlagi navadnega pravnega posla, predlaga, da se vrednost zavarovane terjatve poplača s prodajo vrednosti zastavljene nepremičnine. V tem primeru mora upnik najprej izkazati obstoj zavarovane terjatve. Poudariti je treba, da ima upnik na podlagi notarsko izvršljive sklenjene hipotekarne pogodbe prednost v tem, da mu ni potrebno posebej ugotavljati obstoja zavarovane terjatve. Upnik s pogodbo, sklenjeno na podlagi izvršljivega notarskega zapisa, ima na razpolago dve možnosti. Prva možnost je, da lahko zahteva od notarja, da ugotovi zapadlost terjatve in opravi prodajo zastavljene nepremičnine. Ko notar opravi prodajo zastavljene nepremičnine, upnikom izplača zavarovano terjatev. Druga možnost pa je, da lahko upnik predlaga takojšnje izvršbo z namenom poplačila zavarovane terjatve, brez ugotavljanja njenega obstoja, kar je sicer omogočal ZIZ (2007). Tretji odstavek 153. člena SPZ (2002) določa, da ima kupec nepremičnine ne glede na zakonske ali pogodbene roke, možnost pisno odpovedati pogodbo o rabi nepremičnine, ki je nastala po

ustanovitvi hipoteke, z odpovednim rokom enega meseca. Vrstni red poplačila je odvisen od tega, kdo je prvi dobil pravico za poplačilo iz zastavljene nepremičnine. V praksi to pomeni, da tisti, ki je dobil pravico prvi, dobi poplačan znesek zavarovane terjatve v celoti, ostali za njim pa po zmožnostih (Šlamberger, 2008, str. 23; Širnik-Najedly, 2003, str. 75; Pišot-Cvikl, 2002, str. 10).

Primer: Nepremičnina je vredna 100.000 EUR. Zastavitelj je dolžan na podlagi ene hipoteke 50.000 EUR, na podlagi druge, kasneje ustanovljene, pa 80.000 EUR. V tem primeru bo prvi upnik poplačan v celoti, drugi upnik pa bo dobil le 50.000 EUR od zavarovanih 80.000 EUR. Prav tako imajo vsi hipotekarni upniki, ki imajo svojo terjatev vpisano v zemljiško knjigo, prednost pred ostalimi upniki, ki svoje terjatve nimajo vpisane v zemljiški knjigi.

Iz kupnine, ki jo sodišče prejme na podlagi prodaje s hipoteko obremenjene nepremičnine, se poplačajo:

- upniki na predlog katerih je sodišče dovolilo izvršbo;
- zastavni upniki, tudi če niso priglasili svojih terjatev;
- osebe, ki imajo pravico do nadomestila za osebne služnosti in realna bremena;
- država in samoupravne lokalne skupnosti za davščine;
- osebe, ki imajo terjatve iz naslova preživnin ipd.

1.12 PRENEHANJE HIPOTEKE

SPZ v 154. členu ohranja pravilo, da hipoteka preneha šele z izbrisom iz zemljiške knjige, zunaj knjižno prenehanje pa pomeni predvsem možnost ugovora in postavitve zahtevka za izdajo izbrisane listine. Najpomembnejša podlaga za izbris je ugasnitev zavarovane terjatve in na tej podlagi lahko zastavitelj od hipotekarnega upnika zahteva izdajo izbrisnega dovoljenja. Za izbriso dovoljenje veljajo splošna pravila in listina mora vsebovati zemljiškknjižno dovolilo hipotekarnega upnika. V skladu z drugim in tretjim odstavkom 154. člena SPZ (2002) hipoteka lahko ugasne tudi s potekom časa, če hipotekarni upnik v desetih letih od dneva dospelosti zavarovane terjatve ne uveljavlja svoje pravice do prednostnega poplačila. Tudi v tem primeru prenehanje nastopi šele z izbrisom iz zemljiške knjige (Juhart, 2002, str. 60).

154. člen SPZ (2002) določa, da se lahko zahteva izbris hipoteke, če:

- dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana;
- terjatev, zavarovana s hipoteko, preneha;
- se hipotekarni upnik odreče hipoteki;
- je ista oseba postala lastnik nepremičnine in imetnik hipoteke na tej nepremičnini;
- hipoteka s pretekom časa ugasne;
- se zastavljena stvar proda za poplačilo zavarovane terjatve.

Ravno tako 154. člen SPZ (2002) tudi določa, da hipoteka ugasne s potekom desetih let od dneva dospelosti zavarovane terjatve.

V primeru, da lastnik nepremičnine obremenjene s hipoteko prejme nadomestno nepremičnino, preide hipoteka na novo nepremičnino.

2 ZAVAROVANJE TERJATEV Z ZEMLJIŠKIM DOLGOM

Ko zemljiški dolg služi zavarovanju terjatev, ga imenujemo varovalni zemljiški dolg. Varovalni zemljiški dolg je podoben hipoteki, vendar se od nje bistveno razlikuje po tem, da ni akcesoren v razmerju do zavarovane terjatve in se prenaša s zemljiškim pismom (Ekart, 2006, str. 22).

2.1 ZEMLJIŠKI DOLG

Zemljiški dolg je v slovenski zakonodaji dokaj nova stvarna pravica, saj je bila uveljavljena s sprejetjem Stvarnopravnega zakonika, ki je začel veljati prvega januarja 2003. Zemljiški dolg je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred vsemi drugimi upniki. Po švicarskem zgledu je inkorporiran v orderskem vrednostnem papirju – zemljiškem pismu. V pravnem prometu se lahko uporabi v najrazličnejše namene, na primer lahko se proda, podari, vloži kot vložek v d. o. o. ipd. – v takih primerih govorimo o izoliranem zemljiškem dolgu. Če pa zemljiški dolg služi zavarovanju terjatev, govorimo o varovalnem zemljiškem dolgu. Varovalni zemljiški dolg je podoben hipoteki, vendar se od nje bistveno razlikuje po tem, da ni akcesoren v razmerju do zavarovane terjatve. Čeprav je varovalni zemljiški dolg abstrakten v razmerju do zavarovane terjatve, vežejo posojilodajalca določila varovalne (fiduciarne) pogodbe, ki mu nalagajo uporabo zemljiškega dolga le v poplačilne namene, če zavarovana terjatev ob nastanku varovalnega primera ni plačana. Proti tretjim osebami, ki pridobijo zemljiško pismo, lahko uveljavlja dolžnik ugovore iz varovalne pogodbe le v natančno določenih primerih. Ker je zemljiško pismo izvršilni naslov, uveljavlja dolžnik ugovore proti plačilu zemljiškega dolga v izvršilnem postopku (Ekart, 2005, str. 483).

Zemljiški dolg je v slovensko zakonodajo stopil po zgledu švicarskega in nemškega prava. Po švicarskem vzoru je zemljiški dolg inkorporiran v orderskem vrednostnem papirju, po nemškem zgledu pa se o zemljiškem dolgu smiselno uporabljajo določbe o hipoteki, če ni to z zakonom drugače določeno (Petavs, 2008).

Zaradi opisanih lastnosti lahko pričakujemo, da se bo zemljiški dolg v praksi uveljavil kot dodatna oblika nepremičninskega zavarovanja. Uveljavitev je odvisna predvsem od pripravljenosti kreditorejmalcev, da takšen instrument sprejmejo. Ob tem pa lahko tehtajo med prednostmi abstraktnosti in prenosljivosti zemljiškega dolga in možnostjo zunaj sodne prodaje pri hipoteki na podlagi notarskega zapisa (Juhart, 2002, str. 70).

2.1 PRAVNA PODLAGA ZEMLJIŠKEGA DOLGA

Zemljiški dolg je pravno urejen v istih predpisih kot hipoteka, s to razliko, da je sam pojem zemljiški dolg prisoten na slovenskem prostoru šele od leta 2003. Za zemljiški dolg se smiselno uporabljajo določila o hipoteki, kolikor ni drugače določeno v zakonu. Pravna podlaga zemljiškega dolga je tako SPZ (2002), ZFPPIPP (2007), ZFPPOd (1999).

2.2 NASTANEK ZEMLJIŠKEGA DOLGA

Zemljiški dolg lahko na podlagi 194. člena SPZ (2002) nastane izključno na podlagi enostranskega pravnega posla z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma. Pravni posel o ustanovitvi zemljiškega dolga mora biti sestavljen v obliki notarskega zapisa in mora obsegati ime ustanovitelja, zemljiškoknjižno označbo nepremičnine in višino ter pogoje zapadlosti zneska. Na podlagi notarskega zapisa se predlaga vknjižba zemljiškega dolga, ki nastane šele z vpisom v zemljiško knjigo, ob vpisu pa zemljiškoknjižno sodišče predlagatelju izstavi zemljiško pismo. Zemljiški dolg lahko ustanovi samo lastnik nepremičnine. Po 194. členu SPZ (2002) lahko zemljiški dolg ustanovi tudi hipotekarni upnik, ki spremeni v soglasju z lastnikom obremenjene nepremičnine, svojo hipoteko v enega sli več zemljiških dolgov. Obremenitev nepremičnine iz zemljiških dolgov ne sme presegati obremenitve hipoteke. Za spremembo ni potrebna privolitev ostalih imetnikov zemljiškega dolga ali hipoteke, ki imajo isti ali kasnejši vrstni red (Vrenčur, 2005, str. 708).

2.3 ZEMLJIŠKO PISMO

Zemljiško pismo, opredeljeno v 199. členu SPZ (2002), ima lastnost vrednostnega papirja po odredbi in se izda v korist ustanovitelja, ki predlaga vpis zemljiškega dolga. Zemljiško pismo izstavi ustanovitelju sodišče, ki vodi zemljiško knjigo glede obremenjene nepremičnine, potem ko je izvršena vknjižba zemljiškega dolga. Ustanovitelj je tudi prvi imetnik iz pravice zemljiškega dolga. Pravna podlaga zemljiškega pisma je Pravilnik o zemljiškem pismu (2003).

Zemljiško pismo je vrednostni papir po odredbi, v katerem je inkorporiran zemljiški dolg. Zemljiško pismo je po drugem odstavku 199. člena SPZ (2002) izvršilni naslov, zato lahko njegov upravičeni imetnik ob zapadlosti zemljiškega dolga predlaga izvršbo na obremenjeno nepremičnino. Zemljiško pismo lahko njegov upravičeni imetnik uporabi za zavarovanje terjatve (kredita) v obliki varovalnega zemljiškega dolga ali v obliki zastavitve zemljiškega dolga (Ekart, 2006, str. 22).

Po pravilniku obstajata dve vrsti zemljiškega pisma, in sicer zemljiško pismo, izstavljeno lastniku nepremičnine in zemljiško pismo, izstavljeno hipotekarnemu upniku zaradi spremembe hipoteke v zemljiški dolg.

Vsebina in oblika zemljiškega pisma je predpisana, in sicer mora sprednja stran zemljiškega pisma obsegati (Pravilnik o zemljiškem pismu, 2003):

- označbo, da gre za zemljiško pismo;
- podatke o prvem imetniku zemljiškega pisma (ustanovitelju zemljiškega dolga) in navedbo, da se zemljiško pismo prenaša po odredbi vsakokratnega zakonitega imetnika;
- identifikacijski znak nepremičnine, ki je obremenjena z zemljiškim dolgom v zvezi s katerim se izstavlja zemljiško pismo;
- denarni znesek zemljiškega pisma, valuto, v kateri je denarni znesek izražen, in če je višina denarnega zneska določena z valutno klavzulo tudi opis vsebine valutne klavzule;
- navedbo, da ima zakoniti imetnik zemljiškega pisma pravico zahtevati od vsakokratnega lastnika nepremičnine poplačilo denarnega zneska, na katerega se glasi zemljiško pismo, iz vrednosti tako obremenjene nepremičnine;
- navedbo, da je zemljiško pismo izvršilni naslov za poplačilo denarnega zneska, na katerega se glasi;
- številko zemljiškega pisma, ki je enaka zaporedni številki vpisa zemljiškega pisma v evidenco iz 10. člena tega pravilnika;
- označbo zemljiškoknjižnega sodišča, ki ga izstavlja, ter datum in opravilno številko sklepa o dovolitvi vknjižbe zemljiškega dolga;
- datum izstavitve zemljiškega pisma;
- pečat zemljiškoknjižnega sodišča in podpis zemljiškoknjižnega sodnika.

Kot prvi imetnik zemljiškega pisma se navede ustanovitelj zemljiškega dolga. Na zadnji strani zemljiškega pisma je prostor za indosamente, s katerimi se zemljiški dolg prenaša. Zemljiško pismo se izstavi na obrazcu za zemljiško pismo, ki je kot priloga v pravilniku. Obrazec zemljiškega pisma je predstavljen v naslednjem naslovu.

2.3.1 Obrazec zemljiškega pisma

PRILOGA pravilnika o zemljiškem pismu
- obrazec zemljiškega pisma - sprednja stran

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE _____

ZEMLJIŠKO PISMO

števila _____
za denarni znesek _____ valuta _____

(podatki o valutni klavzuli, če je denarni znesek določen z uporabo valutne klavzule)
Na podlagi sklepa tega sodišča, opr. št. ___ z dne _____ se to zemljiško pismo izstavi
prvemu imetniku
(ustanovitelju zemljiškega dolga):

(ime in priimek / firma, EMŠO / matična številka,
naslov bivališča / poslovni naslov in sedež) in se prenaša po odredbi.
Zakoniti imetnik tega zemljiškega pisma je upravičen od vsakokratnega lastnika naslednje
nepremičnine _____

(identifikacijski znak nepremičnine)

iz vrednosti te nepremičnine zahtevati poplačilo denarnega zneska, na katerega se glasi to
zemljiško pismo ob zapadlosti
tega zemljiškega dolga (navedba zapadlosti): _____

To zemljiško pismo je izvršilni naslov za poplačilo denarnega zneska, na katerega se glasi, iz
vrednosti navedene nepremičnine.

(datum izstavitve)
zemljiškoknjižnega sodnika)

(mesto za pečat sodišča)

(podpis)

PRILOGA pravilnika o
zemljiškem pismu obrazec
zemljiškega pisma - zadnja
stran

Podatki o prevzemu zemljiškega pisma (indosamenti):

2.4 PRENOS ZEMLJIŠKEGA DOLGA

Po 197. členu SPZ (2002) se zemljiški dolg prenaša skupaj z zemljiškim pismom. Zemljiško pismo je ordrski vrednostni papir, ki se prenaša z indosamentom. Ker gre za materializirani vrednostni papir, je poleg indosamenta potrebna še njegova izročitev upniku, saj gre pri indosamentu in izročitvi za enotni pravni posel, katerega cilj je prenos ordrskega vrednostnega papirja. V primeru, ko prenosljivosti ne želimo, zemljiškemu pismu dodamo rekta klavzulo in se sme pravica prenašati, razen s cesijo (Šlamberger, 2006a, str. 16).

Za lažje razumevanje prenosa zemljiškega dolga bom v naslednjih dve naslovih na kratko povzel bistvo vrednostnih papirjev in indosamenta, ki je osnova za prenašanje vrednostnih papirjev, razen v primeru, ko je v zemljiškem pismu dodana rekta klavzula. V tem primeru se lahko zemljiški dolg prenaša samo s cesijo. Cesijo pa sem opisal v poglavju prenos hipoteke v naslovu 1.10.

2.4.1. Vrednostni papirji

Vrednostne papirje lahko uporabljamo za različne namene. Služijo nam lahko kot kreditno sredstvo, instrument negotovinskega plačevanja, podlaga za koncentracijo kapitala oziroma za zbiranje sredstev, pospeševanje cirkulacije blaga, instrument financiranja, za urejanje količine denarja v obtoku itd. Vrednostni papirji morajo biti izdani v pisni obliki in imeti morajo tudi vse v zakonu opredeljene oziroma zahtevane bistvene sestavine. Listina, ki ne vsebuje zanj v posameznem zakonu določenih bistvenih sestavin, nima pravne narave vrednostnega papirja (Puharič, 2005, str. 313).

Po 235. členu OZ (2007) mora imeti vsak vrednostni papir naslednje bistvene sestavine:

- označbo vrednostnega papirja, npr. da gre za zemljiško pismo;
- firmo oziroma naziv in sedež oziroma ime in stalo prebivališče izdajatelja vrednostnega papirja;
- firmo oziroma naziv ali ime osebe, na katero se glasi oziroma odreja na koga se vrednostni papir glasi, ali označbo, da gre za vrednostni papir na prenosnika;
- natančno označeno obveznost izdajatelja, ki izhaja iz vrednostnega papirja;
- kraj in datum izdaje vrednostnega papirja; pri tistih, ki so izdani v seriji, pa tudi njegovo serijsko številko;
- podpis izdajatelja vrednostnega papirja oziroma faksimile podpisa izdajatelja vrednostnega papirja, izdanega v seriji.

Pravna teorija je izoblikovala več meril za razvrščanje vrednostnih papirjev, vendar lahko kljub razlikam v zasnovi in razvrstitvi vrednostnih papirjev štejemo, da sta najpomembnejši razvrstitvi po vsebini pravice, ki je utelešena v vrednostnem papirju in po načelu določitve nosilca pravic iz vrednostnega papirja.

Glede na vsebino pravice razlikujemo:

- obveznostnopravne vrednostne papirje,
- stvarnopravne vrednostne papirje,
- družbeniški vrednostni papirji.

Z vidika tega diplomskega dela so najbolj pomembni obveznostnopravni vrednostni papirji, saj med njih spada tudi zemljiško pismo. Obveznostnopravni vrednostni papirji vsebujejo določeno obveznostno pravico oziroma upnikovo terjatev za denar ali kakšno drugačno storitev ali dajatev. Zemljiško pismo vsebuje obveznostno pravico poravnati zavarovani znesek terjatve v določenem časovnem obdobju, v nasprotnem primeru upnik zahteva prodajo zastavljene nepremičnine ter si s kupnino pokrije stroške, obveznosti ter zavarovano terjatev. Primeri obveznopravnega vrednostnega papirja so poleg zemljiškega pisma še menica, ček, blagajniški zapis, certifikat ipd. Zemljiški dolg ne more biti stvarnopravni vrednostni papir. To izhaja iz 193. člena SPZ (2002), ki določa, da se za zemljiški dolg smiselno uporabljajo določila o hipoteki, kolikor ni v zakonu, ki opredeljuje zemljiški dolg, drugače določeno. 152. člen SPZ (2002), ki sodi v poglavje o hipoteki, pa določa, da lahko lastnik, tudi po zastavi in ustanovitvi hipoteke nepremičnino še nadalje uživa, pri tem pa jo ne sme obremenjevati dodatno ali odtujevati brez odobritve hipotekarnega upnika. SPZ (2002) zato izrecno prepoveduje dogovor med upnikom in hipotekarnim dolžnikom, po katerem bi lahko upnik iz naslova hipoteke koristil zastavljeno nepremičnino oziroma pobiral plodove, ki jih ta nepremičnina daje. Zaradi te določbe zemljiško pismo ne more biti stvarnopravni vrednostni papir, katerega lastnost je, da uteleša lastninsko pravico na stvareh, ki so bile zastavljene (Puharič, 2005, str. 313-314).

Naj še na kratko omenim družbeniške vrednostne papirje, katerih lastnost je, da vsebujejo določen krog članskih pravic v kapitalskih družbah. Primer takšnega vrednostnega papirja je delnica. Zemljiški dolg ne more biti dolžniški vrednostni papir, saj z njegovo pridobitvijo ne pridobimo nikakršnih članskih pravic na zastavljeni nepremičnini.

Glede na upravičenca pa razlikujemo:

- imenske vrednostne papirje,
- prenosniške vrednostne papirje.

Imenski vrednostni papirji so tisti, na katerih je upravičenec na listini imensko naveden z njegovim imenom ali podjetjem. Zemljiško pismo spada v drugo skupino prenosniških vrednostnih papirjev, saj na njem ni naveden upnik zemljiškega pisma oziroma je upnik kar imetnik zemljiškega pisma. Pravica prenosniškega vrednostnega papirja se prenaša z njegovo izročitvijo. Med prenosniške vrednostne papirje poleg zemljiškega pisma uvrščamo še ček in obveznico. Obveznica se lahko glasi tudi na ime in je tem primeru imenski vrednostni papir.

2.4.2 Indosament

Stranke, ki nastopajo v indosamentu, sta indosant in indosatar. Indosant je oseba, ki prenese vse pravice, v našem primeru iz zemljiškega pisma, na drugega. Indosant prenese zemljiško pismo na drugo osebo in se s tem tudi odreče pravicam iz zemljiškega pisma. Oseba, ki prejme s indosamentom prenesen vrednostni papir pa je indosatar. Indosatar v tem primeru pridobi s indosamentom vse pravice iz zemljiškega pisma. Poenostavljeno povedano je indosant stari upnik, indosatar pa novi upnik.

Indosament je pravno dejanje, s katerim se prenese pravica, ki jo vsebuje zemljiško pismo, s pomočjo izjave na samem zemljiškem pismu, in sicer na zadnji strani zemljiškega pisma. Vsako zemljiško pismo se lahko prenese z indosamentom, razen če vsebuje rekta klavzulo, in se lahko prenaša le s cesijo. Indosament mora biti nepogojen in vsak pogoj se šteje za nezapisanega. Delni indosament je nič. Indosament ima prenosno, legitimacijsko in garancijsko funkcijo. Z njim prehajajo zemljiško pisemske pravice na novega upnika. Pridobitelj se legitimira kot upravičenec zemljiškega dolga ter indosant (novi upnik) prevzame jamstvo, da bo zemljiški dolg izplačan v določenem roku (Puharič, 2005, str. 333-334).

Indosament je lahko popoln ali nepopoln. Popoln je, če nosi poleg indosantovega podpisa še ime osebe, v katere korist se prenos opravi (indosatar), nepopoln pa vsebuje samo indosantov podpis.

Z indosamentom se prenesejo vse pravice iz zemljiškega pisma. Če indosament ni popolno izpolnjen (ne vsebuje imena indosatarja - bianco indosament), sme novi imetnik menice:

- izpolniti bianco indosament s svojim imenom;
- zemljiško pismo dalje indosirati bianco ali na ime druge osebe ;
- predati zemljiški dolg tretji osebi ne da bi izpolnil indosament bianco in ne da bi vpisal ime indosatarja.

Remitent je prvi indosant, prvi indosatar postane drugi indosant in vsi, ki mu sledijo, so indosanti in indosatarji do zadnjega indosatarja, ki ima zemljiško pismo v rokah in zahteva plačilo zemljiškega dolga. Imetnik zemljiškega dolga je tisti, ki ima zemljiško pismo v rokah, če dokaže svoje pravice z nepretrgano vrsto indosamentov. Zemljiško pismo se ne more glasiti na prinosnika – indosament pa se lahko glasi na prinosnika in se šteje za bianco indosament. Za indosamente, ki so prečrtani, se šteje, kot da jih ni.

Vrste indosamentov:

- prokurni indosament ,
- indosament z zastavo in izvršbo

2.5 ZASTAVITEV ZEMLJIŠKEGA DOLGA

Zemljiški dolg je samostojno zastavljiv, kar je tudi največja prednost zemljiškega dolga pri zavarovanju terjatev z nepremičnino.

2.6 PLAČILO ZEMLJIŠKEGA DOLGA

Po 199. členu SPZ (2002) mora lastnik obremenjene nepremičnine plačati zemljiški dolg ob njegovi zapadlosti upravičenemu imetniku zemljiškega pisma, ki je izvršilni naslov, kar pomeni, da upniku ni potrebno voditi postopka v zvezi z ugotavljanjem obstoja terjatve, kar je logična posledica abstraktnosti zemljiškega dolga. Poplačila zemljiškega dolga ne more zahtevati lastnik obremenjene nepremičnine. V primeru, da posojilodajalec uveljavlja plačilo zemljiškega dolga, čeprav je bil zemljiški dolg v celoti ali delno že plačan, potem lahko dajalec zavarovanja (lastnik obremenjene nepremičnine) temu ugovarja. Če je zemljiški dolg plačan v celoti, dajalec zavarovanja lahko uveljavlja tudi zahtevek za povratni prenos zemljiškega dolga nase, kar pomeni, da mu upnik predloži zemljiško pismo, ki je podlaga za izbris zemljiškega dolga (Šlamberger, 2006a, str. 16).

2.7 PRENEHANJE ZEMLJIŠKEGA DOLGA

O prenehanju zemljiškega dolga govori 200. člen SPZ (2002). Ta določa, da zemljiški dolg preneha z izbrisom iz zemljiške knjige, kar pa se lahko opravi samo ob predložitvi zemljiškega pisma.

Določba o prenehanju zemljiškega dolga je zelo jasna. Za prenehanje zemljiškega dolga je potreben izbris iz zemljiške knjige na podlagi predloga, h kateremu je priloženo zemljiško pismo. Hkrati je treba takoj ugotoviti, da zaradi neakcesorne narave zemljiškega dolga ni zveze z zavarovano terjatvijo, ki bi zapadla. Lahko se celo zgodi, da taka terjatev sploh ne obstaja. Izhajajoč iz 44. člena v zvezi z 20. členom Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1, 2008) se zemljiški dolg vpisuje enako kot maksimalna hipoteka. To pomeni, da se vpiše le podatek o najvišjem znesku, do katerega jamči nepremičnina. Ne vpiše pa se zapadlost dolga. Zato brez zemljiškega pisma zapadlosti sploh ni mogoče ugotoviti in tako začetka desetletnega roka za zastaranje (Ekart, 2005, str. 483).

3 SPREMEMBA HIPOTEKE V ZEMLJIŠKI DOLG

Pravna podlaga za spremembo vseh vrst hipotek v zemljiški dolg je 194. člen SPZ (2002), ki določa, da lahko zemljiški dolg ustanovi tudi hipotekarni upnik, ki spremeni v soglasju z lastnikom obremenjene nepremičnine svojo hipoteko v enega ali več zemljiških dolgov, katerih vsota ne sme presegati obremenitve iz hipoteke. V teoriji se tak zemljiški dolg imenuje nelastniški zemljiški dolg, saj ga ustanovi hipotekarni upnik in ne lastnik nepremičnine. Potrebno je tudi poudariti, da je sprememba hipoteke v zemljiški dolg možna,

sprememba zemljiškega dolga v hipoteko pa ne. Ker se s spremembo hipoteke v zemljiški dolg spremeni položaj zastavnega dolžnika, je potrebno njegovo soglasje. Položaj dolžnika se v določenem pogledu poslabša.

Slabost je v tem, da lahko nastane podvajanje dolga. Kot sem že omenil, pri lastnostih zemljiškega dolga, se zemljiški dolg prenaša z zemljiškim pismom, ki je izvršilni naslov in ima naravo vrednostnega papirja. Lastnik zemljiškega pisma lahko brez soglasja zastavitelja nepremičnine prenese zemljiško pismo na tretjo osebo, ki s tem pridobi terjatev do dolžnika zemljiškega dolga. Ta slabost izhaja iz izoliranega prenosa pravne pravice, saj se zemljiški dolg ne prenaša skupaj s terjatvijo, tako kot to velja pri hipoteki, pač pa ločeno. Druga slabost je lahko to, da dolžnik, če ga hipotekarni upnik ne obvesti o prenosu zemljiškega pisma, ne ve komu je dolžan izpolniti denarno obveznost zapisano v zemljiškem pismu.

Prednosti spremembe hipoteke v zemljiški dolg so predvsem iz stroškovnega in časovnega vidika. Zemljiški dolg s primerno zapadlostjo lahko služi za večkratno hkratno ali zaporedno zavarovanje terjatev. V primerih, ko bi moral zastavni dolžnik zaradi strogih bančnih zahtev po notarski hipoteki k notarju, se z zemljiškim dolgom tej obveznosti izogne. Ko je hipoteka spremenjena v zemljiški dolg, je z njim mogoče zavarovati vedno nove kredite ali pa že obstoječe. Takšno zavarovanje bo uživalo vrstni red hipoteke in bo tako za upnika kvalitetnejše, kakor kasnejše nove hipoteke. Pri tem je treba upoštevati, da je poleg prihranka časa zaradi manj pogostih obiskov notarja, občuten tudi prihranek denarja. Strošek spremembe hipoteke v zemljiški dolg je enkraten in ne nastane spet ob zavarovanju novih terjatev.

Sprememba pa ima tudi prednosti, predvsem iz časovnega in stroškovnega vidika. Zemljiški dolg s primerno zapadlostjo lahko služi za večkratno hkratno ali zaporedno zavarovanje terjatev. V primerih, ko bi moral zastavni dolžnik zaradi strogih bančnih zahtev po notarski hipoteki k notarju, se z zemljiškim dolgom tej obveznosti izogne. Ko je hipoteka spremenjena v zemljiški dolg, je z njim mogoče zavarovati vedno nove kredite ali pa že obstoječe. Takšno zavarovanje bo uživalo vrstni red hipoteke in bo tako za upnika kvalitetnejše kakor kasnejše nove hipoteke. Pri tem je treba upoštevati, da je poleg prihranka časa zaradi manj pogostih obiskov notarja, občuten tudi prihranek denarja. Strošek spremembe hipoteke v zemljiški dolg je enkraten in ne nastane spet ob zavarovanju novih terjatev .

Ker si zemljiški dolg kot nova stvarna pravica le s težavo utira pot med uporabnike, je vprašanje, kako hitro bo zemljiška knjiga izvedla morebitne vpise sprememb hipoteke v zemljiški dolg, saj o tem odloča zemljiškoknjižni sodnik. Dosedanje izkušnje kažejo, da je teorija glede zemljiškega dolga jasna, praksa pa ji žal še ne sledi. (Šlamberger, 2007a, str. 11).

Naj omenim še nekaj pomislekov o spremembi hipoteke v zemljiški dolg, ki jih Šlamberger omenja v omenjenem članku. Avtor navaja pomisleke glede števila zemljiških dolgov, kadar predstavlja realno jamstvo ena nepremičnina, saj je tako kot hipoteka kot zemljiški dolg

nedeljiv, kar pomeni, da v primeru delnega plačila zavarovane terjatve ni mogoče zahtevati znižanje hipoteke ali zemljiškega dolga. Pri zemljiškem dolgu naj je to še bolj očitno, saj je zaradi narave neakcesorne stvarne pravic izbris možen le ob predložitvi zemljiškega pisma. Avtor navaja primer, ko se hipoteka, vredna 10 milijonov spremeni v dva zemljiška dolga, vredna po 5 milijonov. V tem primeru bo lahko upnik ob prenehanju potrebe po enem dolgu vrnil eno zemljiško pismo dolžniku. Vsi tako nastali zemljiški dolgovi pa bi morali imeti isti vrstni red. Naslednji pomislek se nanaša na skupno hipoteko, ki je zakonsko opredeljena tako, da eno terjatev zavarujemo z več nepremičninami. Če se skupna hipoteka spreminja v zemljiški dolg, izstavi zemljiško pismo tisto zemljiškoknjižno sodišče, na območju katerega je glavna nepremičnina (drugi odstavek 5. člena pravilnika). Podobno kot obstaja skupna hipoteka, je mogoče s spremembo ustanoviti skupni zemljiški dolg. Pri tem gre za en zemljiški dolg, za katerega jamči več nepremičnin.

Teoretični primer spremembe maksimalne hipoteke v zemljiški dolg: Hipoteka z zneskom glavnice 90.000 EUR se lahko spremeni v enega ali več zemljiških dolgov, vendar nominalni znesek zemljiškega dolga ne sme presegati vrednosti 90.000 EUR. Ustanovijo se lahko npr. trije zemljiški dolgi po 30.000 EUR. S poplačilom dolga 30.000 EUR zemljiški dolg ne preneha, ampak lahko upnik dolžniku odobri nov kredit v tej vrednosti. Kot sem omenil že prej, lahko zemljiški dolg preneha samo z izbrisom iz zemljiške knjige.

3.1 POGOJI ZA SPREMEMBO HIPOTEKE V ZEMLJIŠKI DOLG

Hipoteka se lahko spremeni v zemljiški dolg pod dvema pogojema, in sicer se nanašata predvsem na hipoteko samo in hipotekarnega upnika. Hipoteka mora biti vpisana v zemljiško knjigo, sodišče pa mora izdati sklep o dovolitvi spremembe hipoteke v zemljiški dolg, ki mora biti pravnomočen.

Listine, ki so potrebne za spremembo hipoteke v zemljiški dolg, določa ZZK-1 (2008), ki ureja vknjižbo zemljiškega dolga ter 195. člen SPZ (2002). Obvezni sta dve listini pri spremembi hipoteke v zemljiški dolg. Prva listina je enostranski pravni posel o spremembi hipoteke v zemljiški dolg. Ta mora biti v obliki notarskega zapisa. Glavna stvar tega zapisa je zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim bo hipotekarni upnik spremenil hipoteko v zemljiški dolg. Ta mora obsegati podatke o hipotekarnem upniku, kot ustanovitelju dolga, in sicer v obsegu, kot ga zahteva 32. člen v zvezi s 24. ali 25. členom ZZK-1 (2008). Enostranski pravni posel mora vsebovati podatke o zemljiškoknjižni označbi nepremičnine, višino ter pogoje zapadlosti zneska zemljiškega dolga in podatke o hipoteki, ki se spreminja v zemljiški dolg. Druga listina je soglasje lastnika nepremičnine oziroma zastavitelja. Soglasje ni nujno v obliki notarskega zapisa, pač pa zadošča overjeni podpis lastnika. Če je pri hipoteki zaznamovana nadhipoteka, je treba pridobiti še soglasje nadhipotekarnega upnika z overjenim podpisom.

Hipoteko lahko v zemljiški dolg spremeni samo hipotekarni upnik, torej tisti, ki je v zemljiški knjigi vpisan kot upnik. V primeru, da bi bila s hipoteko zavarovana terjatev prenesena na

drugega upnika, ki bi želel opraviti spremembo hipoteke v zemljiški dolg, prenosa terjatve pa še ni vpisal v zemljiško knjigo, mora zemljiškoknjižno sodišče zavrniti predlog novega upnika o spremembi hipoteke v zemljiški dolg, saj je hipoteka akcesorne narave oz. je vezana na prenos terjatve, ki mora biti evidentirana.

Najprej je vprašanje, ali bo predlogu za vknjižbo hipoteke ugodeno, nato pa še časovni vidik. Dokler hipoteka ni vpisana, hipotekarni upnik nima zavarovanja. Problem vloženega predloga in potem zgolj vpisane plombe za rešitev, katere zemljiškoknjižno sodišče potrebuje, predvsem v večjih mestih, kar precej časa, je pri zemljiškem dolgu še toliko bolj izrazit. Zemljiški dolg nastane šele z izstavitvijo zemljiškega pisma. Tega pa zemljiškoknjižno sodišče izda šele po pravnomočnosti sklepa o dovolitvi spremembe hipoteke v zemljiški dolg. Časovni vidik je pri tem najpomembnejši, saj upnik nima zemljiškega pisma in s tem zemljiškega dolga, dokler zemljiškoknjižno stanje ni urejeno in niso predlagani vpisi izvedeni oziroma zavrjeni (Šlamberger, 2006b, str. 10).

4 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Pravna podlaga za zemljiško knjigo je že omenjeni ZZK-1 (2008), Pravilnik o obrazcih zemljiško knjižnih predlogov (2003), Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra (2001) in Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige (2004).

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah. Vpogled v podatke je javen in možen tudi preko svetovnega spleta. Možno je tudi naročanje overjenih izpiskov. Zemljiško knjigo sestavljata glavna knjiga, zbirka listin in ostali pomožni registri. V glavno knjigo se vpisujejo nepremičnine, pravice glede nepremičnin, imetniki pravic in pravna dejstva. Zbirko listin tvorijo listine, ki so podlaga za vpis v glavno knjigo. Zemljiška knjiga ima poleg tega namen dati tudi zanesljive informacije o lastništvu in drugih stvarnih pravicah, kot so služnosti ali hipoteke zvezi z vpisanimi nepremičninami.

Zemljiško knjigo vodi sodišče po z zakonom o zemljiški knjigi določenem postopku, pri čemer sledi določenim načelom, opredeljenim v omenjenem zakonu. Vsi podatki, ki so shranjeni v zemljiški knjigi, so javni in po načelu zaupanja ne sme nihče utrpeti škode ob zaupanju v vsebino zemljiške knjige. Sodišče mora pri vseh odločitvah in predlogih upoštevati zakon. Podatki knjige so resnični in šteje se, da so znani vsem udeležencem v prometu. Omeniti pa je potrebno posebej načelo vrstnega reda, ob upoštevanju tematike hipoteke, ki jo obravnava to diplomsko delo. Postopek vpisa v zemljiško knjigo se začne s predlogom upravičenega predlagatelja. To je lahko lastnik nepremičnine ali upravičenec, ki mu listina, ki je podlaga za vpis in tako tudi predlog, to dovoljuje. Ob dospelju predloga za zemljiško knjižni vpis sodno osebje sodišča zavede datum in uro dospelja predloga. Po načelu

vrstnega reda se najprej rešijo zemljiško knjižni predlogi, ki so prispeli prvi. Pri tem pa igra posebno vlogo vpis, ki ga zakon imenuje plomba. O tem nekaj več po tem, ko bom pojasnil vrste zemljiško knjižnih vpisov.

ZZK-1 (2008) loči med vpisi v zemljiško knjigo na glavne vpise in pomožne vpise.

Glavni vpisi so vknjižba, predznanba in zaznanba. Pravice se v zemljiško knjigo vpisujejo z vknjižbo oziroma s predznanbo, če zakon za posamezno vrsto pravice ne določa, da se vpisuje z zaznanbo. Tako se vpisuje sprememba lastništva, bremena, kot so tudi zavarovanja oziroma hipoteka, nadalje stvarne pravice, kot so služnosti in podobno. Pravna dejstva pa se v zemljiško knjigo vpisujejo z zaznanbo. V to vrsto vpisov pa spadajo vpisi, ki pojasnjujejo vlogo lastnika ali nepremičnine ob posebnih pravnih okoliščinah. Kot zaznanba se med drugim vpiše kot primer potek pravnega postopka, katerega predmet je nepremičnina, pri kateri je takšna zaznanba vpisana.

Pomožna vpisa sta plomba in poočitev. Poočitev je vpis sprememb obstoječih vpisov, kolikor je potrebno te vpise dopolniti ali popraviti morebitne pomote in nepravilnosti. Plomba pa je vrsta pomožnega vpisa, ki je posebej pomembna za izvajanje načela vrstnega reda. Kot plomba se na primer vpiše začetek zemljiško knjižnega postopka. Tako se vpisujejo plombe za vse zemljiško knjižne predloge pri določeni nepremičnini, na katero se nanašajo po vrstnem redu, po katerem so na sodišče prispeli. Sodišče pa mora paziti po uradni dolžnosti, da obravnava predloge po vrstnem redu, kot so na sodišče prispeli.

4.1 ZEMLJIŠKA KNJIGA IN HOPOTEKA TER ZEMLJIŠKI DOLG

Tako hipoteka, kot zemljiški dolg nastaneta in prenehata z vpisom v zemljiško knjigo.

Za vpis hipoteke v zemljiško knjigo mora upravičeni predlagatelj vložiti pri sodišču predlog za vpis, in sicer tako imenovani glavni vpis ali vknjižbo hipoteke. Tako, kot sem že navedel, da je hipoteka akcesorna pravica, pa lahko tudi za vpise v zemljiško knjigo in tako tudi za vpis hipoteke navedem, da je to akcesorni postopek. Odvisen je od listine, s katero je bila hipoteka ustanovljena v primeru hipoteke, ustanovljene s pravnim poslom ali sodne odločbe, v primeru hipoteke ustanovljene s sodno odločbo ali določila zakona v povezavi s sodno odločbo, če je hipoteka ustanovljena na podlagi zakonskega določila. V zemljiško knjižnem postopku je tako govora o podlagi za zemljiško knjižni vpis in pri tem to velja tako za glavne, kot tudi za pomožne vpise.

Podobno je tudi v postopku izbrisa hipoteke. Tudi ta postopek lahko uvrstimo v skupino glavnih vpisov in vknjižbo izbrisa. Pri izbrisu hipoteke iz zemljiške knjige mora zastavitelj nepremičnine dobiti od hipotekarnega upnika izbrisnega dovoljenja. Za izbrisno dovoljenje veljajo splošna pravila in listina mora vsebovati zemljiškooknjižno dovolilo hipotekarnega upnika, da dovoljuje izbris. Običajno je v takšni lastnini tudi navedeno, da je terjatev

poravnana oziroma razlog za nastanek hipoteke prenehal in takšno listino imenujemo tudi izbrisno pobotnico. Za sam izbris hipoteke pa se dovoljuje tudi izjava hipotekarnega upnika, da dovoljuje izbris hipoteke. Hipoteka se lahko izbriše iz zemljiške knjige tudi po pretečenem zastaralnem roku 10 let.

Pri zemljiškem dolgu je proces podoben s to razliko, da mora zastavitelj skupaj z izbrisnim dovoljenjem predložiti zemljiško pismo. Razlika v vodenju vpisa v zemljiški knjigi med hipoteko in zemljiškim dolgom je ta, da se mora vse prenose hipoteke na nove upnike evidentirati v zemljiško knjigo, medtem ko se prenosi zemljiškega pisma v zemljiško knjigo ne evidentirajo.

5 PRIMERJAVA HIPOTEKE IN ZEMLJIŠKEGA DOLGA

Tabela 1: Primerjava hipoteke in zemljiškega dolga

	HIPOTEKA	ZEMLJIŠKI DOLG
NASTANEK	Na podlagi pravnega posla Na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa Na podlagi sodne odločbe	Na podlagi enostranskega pravnega posla v notarski obliki
VRSTA PRAVICE	Zastavna akcesorna pravica	Zastavna neakcesorna pravica
PREDMET ZASTAVE	Nepremičnine	Nepremičnine
PRENOS	S prenosom terjatve – s cesijo (z vpisom novega upnika v zemljiško knjigo)	S prenosom zemljiškega pisma (brez vpisa novega upnika v zemljiško knjigo) S cesijo, če je v zemljiškem pismu rekta klavzula
PRAVNA PODLAGA	SPZ	SPZ
POPILAČILO	Zastavitelj točno ve komu je dolžan izplačati znesek ob zapadlosti hipoteke. Vrstni red poplačila je odvisen od tega, kdo je prvi dobil pravico za poplačilo iz zastavljene nepremičnine	Zastavitelj ne ve kdo bo imetnik zemljiškega pisma (komu bo dolžan izplačati obveznost) ob zapadlosti, razen če se ob ustanovitvi z upnikom ne dogovori drugače
SPREMEMBA	Sprememba v zemljiški dolg je možna	Sprememba v hipoteko ni možna
STROŠKI	Strošek vsake zadolžitve se plača posebej	Strošek ustanovitve je enkratni
	Z izbrisom iz zemljiške knjige, če:	

PRENEHANJE	<ul style="list-style-type: none"> - dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana - terjatev, zavarovana s hipoteko, preneha - se hipotekarni upnik odreče hipoteki - je ista oseba postala lastnik nepremičnine in imetnik hipoteke na tej nepremičnini - hipoteka s pretekom časa ugasne - če se zastavljena stvar proda za poplačilo zavarovane terjatve - zastara (po 10 letih). 	<p>Z izbrisom iz zemljiške knjige:</p> <ul style="list-style-type: none"> - samo ob predložitvi zemljiškega pisma - po zastaranju (po 10 letih).
ZASTAVA	Zastava je odvisna od osnovnega posla in ni zastavljiva	Samostojno zastavljiva

Tabela 1 prikazuje bistvene značilnosti hipoteke in zemljiškega dolga. Kot je razvidno iz tabele, sta si hipoteka in zemljiški dolg v nekaterih pogledih enaka, saj oba služita za zavarovanje terjatev in imata pravno podlago v istih predpisih. Razlike med njima pa se kažejo glede na uporabo enega ali drugega zavarovalnega instrumenta. Uporaba zemljiškega dolga, ki se v Sloveniji še ni uveljavil, je bolj enostavna, saj se ga lažje uveljavlja, prenaša in uporablja za zastavo. Kot sem že omenil, je ena izmed prednosti zemljiškega dolga pred hipoteko prenosnost. Prenaša se lahko z zemljiškim pismom, brez soglasja zastavitelja, medtem ko hipoteka ni prenosljiva oziroma se prenaša skupaj s terjatvijo. Zemljiški dolg tudi ne preneha s prenehanjem terjatve, ampak se lahko uporabi za zavarovanje nove terjatve. Poplačane hipoteke z zavarovano terjatvijo ni več možno uporabiti. Z zavarovanjem nove terjatve je treba ustanoviti novo hipoteko. Zemljiški dolg je tako samostojna stvarna pravica na nepremičnini, ki ni vezana na obstoj terjatve, vezana je le na pogoje zapadlosti (neakcesorna zastavna pravica). V Nemčiji je približno 81 % vseh zavarovanj na nepremičninah zavarovanih z zemljiškim dolgom ter le 19 % s hipoteko. V Sloveniji takšnega preobrata vsaj za zdaj ni pričakovati, saj uporaba zemljiškega dolga v praksi zahteva veliko več strokovnega znanja kot hipoteka. Predvideva se, da bodo prve, bolj pogoste uporabnice zemljiškega dolga banke, saj se le te v zadostni meri strokovno usposablajo za njegovo uporabo. Nevarnost zavarovanja z zemljiškim dolgom se lahko pojavi v primeru, ko prodajalec zemljiško pismo prenese na tretjo osebo za zavarovanje nekega svojega dolga (npr. najame kredit in ga zavaruje z zemljiškim pismom). Tako se lahko zgodi, da kupec v celoti poplača kupnino, prodajalec ne vrne dolga svojemu kreditodajalcu in slednji lahko zahteva

poplačilo iz kupčeve nepremičnine. Da bi se izognili tej nevarnosti, se priporoča, da se zemljiško pismo deponira pri notarju.

Trenutno je Sloveniji še vedno praksa, da banke raje uporabljajo hipoteko pred zemljiškim dolgom. V reviji Kapital so hoteli preveriti, kakšna je pripravljenost bank in hranilnic, da bi svojim klientom ponudili zemljiški dolg, kot instrument zavarovanja terjatev. Od sedemnajstih, kolikor so jih povprašali o tovrstni možnosti zavarovanja, jih je le 6 odgovorilo pozitivno. Nasprotno pa se je odzvalo Združenje (Združenje bank Slovenije), ki skupnega stališča sploh nimajo oblikovanega, ker naj bi šlo za poslovno politiko posameznih bank. Odgovor na vprašanje o konservativnosti tako verjetno vsaj še nekaj časa ostaja bolj kot ne pritrdilen (Vrenčur, 2008).

Evropski trendi so usmerjeni k ukinjanju hipoteke kot akcesorne oblike zavarovanja z nepremičnino. Ugotavlja se, da je klasična hipoteka neprimerna za poslovno prakso, saj tovrstna oblika služi le enkratnemu zavarovanju. Zemljiški dolg je mogoče uporabiti za zavarovanje večjega števila terjatev, ki nastanejo v različnih časovnih obdobjih. Ne smemo prezreti dejstva, da pod okriljem Združenja nemških hipotekarnih bank že vrsto let tečejo prizadevanja za oblikovanje t.i. Eurohipoteke, s katero bi se poenotila pravna konstrukcija hipoteke v EU ter bi hkrati omogočala obremenitev nepremičnin, ki ležijo v različnih državah EU. Eurohipoteka naj bi bila oblikovana po vzoru švicarskega zemljiškega dolga "Schuldbrief", kar ustreza našemu zemljiškemu dolgu. Kot je bilo že nekajkrat navedeno, je bil v Sloveniji zemljiški dolg uveljavljen leta 2003, vendar v praksi še ni doživel širše uporabnosti. Razlog je v tem, da pri nas uživa hipoteka še zmeraj veliko zaupanje ter je tudi tradicionalno uveljavljena oblika zemljiške zastave. V Nemčiji in Švici poznajo zemljiški dolg že okoli 100 let, podatki za Nemčijo pa kažejo, da je zemljiški dolg že skoraj v celoti izpodrinil hipoteko. S statističnimi podatki o uveljavljenosti zemljiškega dolga v primerjavi s hipoteko v Sloveniji ne razpolagamo, se pa kažejo trendi, da imajo banke v zadnjem času veliko večji interes za zavarovanje z zemljiškim dolgom kot pred letom ali dvema. Osebnost sem prepričan, da je zemljiški dolg fleksibilnejši od hipoteke ter da omogoča veliko večjo "mobilizacijo kapitala". Spet pa je treba ugotoviti, da ga ni mogoče ustanoviti na nevpisanih nepremičninah. Teh je v Sloveniji še veliko, poleg tega pa naš pravni red v tej zvezi dopušča posebno zastavno pravico na nevpisanih nepremičninah (Vrenčur, 2008).

6 AFERA ORION

»Ljudje, ki jim banka ne posodi denarja, v stiski privolijo v kakršne koli pogoje. Glas o nebančnem »rešitelju« se v takšnih primerih širi kot požar, svoje prispevajo še oglasi o ugodnih posojilih, »tudi če ste že kreditno obremenjeni«. Tako je bil med zvezde izstreljen tudi Orion« (Cvetek, 2008).

Podjetje Orion je bilo pri ljubljanskem okrožnem sodišču registrirano kot podjetje za gostinstvo, turizem in strokovne dejavnosti. Ustanovitelj podjetja je Branko Lužar, eden

izmed direktorjev, večinski lastnik Oriona pa britanska družba Atractor Project Management. Družba je registrirana v Londonu, ukvarja se s finančnim leasingom v tujini, med drugim tudi v Sloveniji. Orion se je torej ukvarjal s finančnimi zakupi (leasing) in drugim kreditiranjem in je od ustanovitve leta 1992 s komitenti sklenil približno 5000 poslov kreditiranja, od tega jih je bilo začetka leta 2004 aktivnih še okoli 1200 poslov (Sodja, 2004).

Afera Orion je izbruhnila januarja 2004. Imenovali so jo mater vseh finančnih afer. Orion je svojim strankam posojal denar po oderuških obrestih in jih do konca finančno izmolzel. Družba Orion je imela v času izbruha afere januarja 2004 sklenjenih 137 tako imenovanih pogodb prodaj in najemi nazaj (*sell and lease back*). Breme odplačevanja posojila je bilo namreč za marsikoga preveliko in ljudje niso mogli več plačevati obrokov. Najbolj nazoren primer je primer ene od številnih strank Oriona, ki si je leta 1999 izposodila takratnih 6,5 milijona tolarjev, v dobrih petih letih pa je vrnila skoraj 14 milijona tolarjev posojila, s tem, da bi morala odplačevati dolg še do leta 2009. Obrestna mera je tako v prvih petih letih znašala okoli 16,5% na leto, kar je v primerjavi z današnjimi obrestnimi merami z zavarovanjem terjatve z nepremičnino, ki so okoli 8 %, oderuško. Oderuške obresti v aferi Orion sicer niso bile sporne, saj so ljudje vedeli, po kakšni obrestni meri si sposojajo denar. Večina Orionovih strank je bilo obupanih, ker jim druge banke niso odobrile posojila in so se zato brez tehtnega premisleka odločile vzeti posojilo pri podjetju Orion. Na dan so prihajale pretresljive zgodbe obupanih ljudi. Slovenija je takrat v negativnem pomenu spoznala pojem *sell and lease back*, prodaj in najemi nazaj. Šlo je za nepremičninske pogodbe, s katerimi naj bi Orionove stranke zavarovale posojila v obliki hipoteke, v resnici pa so prodale svoje hiše in stanovanja (Novak, 2005, str. 17).

Sledila je preiskava, najprej policijska, nato je začelo s postopkom še sodišče, vzporedno pa se je odvijala tudi zgodba za prevzem direktorskega stola v Orionu. Branko Lužar in Milan Štimac sta drug za drugim prirejala tiskovne konference in drug drugega obtoževala tistega, česar je prvi prejšnjega dne obtožil drugega. Marca 2005 so zaradi spora, kdo sme biti v poslovnih prostorih Oriona na Dunajski v Ljubljani, ali Štimčeva ali Lužarjeva struja, morali posredovati celo policisti (Javornik, 2005).

6.1 POSLOVANJE ORIONA

Ljudje pogosto mislijo, da sta leasing in kredit isto. Pa vendar ni tako. Glavna razlika je zavarovanje terjatve do upnika. Pogoji za najem posojila je, da je posojiljemalec redno zaposlen, vrednost obroka pa lahko znaša največ tretjino njegovih osebnih prejemkov. Treba je pridobiti ustrezna poroštva, za večje zneske pa so potrebne hipoteke. Pri leasingu je jamstvo navadno lastništvo nad premičnino ali nepremičnino, ki je predmet leasinske pogodbe med leasingodajalcem in leasingojemalcem. Včasih je zato bolj tvegano, če se pri plačevanju mesečnih obrokov zatakne, saj lahko leasingojemalec čez noč izgubi premičnino ali nepremičnino, ker je lastništvo vpisano na ime leasingodajalca (Biščak, 2004).

Družba Orion je opravljala finančne storitve posojanja denarja ljudem, ki ga običajno niso dobili pri bankah. Banke so tudi običajno usmerjale komitente, ki jim niso odobrili kredita, k Orionu. Komitenti, ki niso dobili denarja pri bankah, so bili zato pripravljeni sprejeti slabše pogoje odplačevanja kredita oziramo narediti vse, da dobijo posojilo. Orion, na čelu z direktorjem Brankom Lužarjem, je sklepal s strankami posle tako, da je najprej s kupoprodajno pogodbo odkupil, običajno za polovico tržne vrednosti nepremičnino od stranke in jo največkrat že trenutek zatem stranki prodal nazaj s pridržkom lastninske pravice, dokler stranka ne bi odplačala kredita. Takšna oblika pogodbe se v praksi imenuje *sell and lease* pogodba. Zaradi odušnih obrestnih mer ter neugodnih pogodbenih pogojev, je le redkim uspelo odplačevati kredite v rokih in družba Orion jim je odvzela nepremičnino z namenom, da si povrne zavarovane terjatve. Kreditorejmalci so bili na koncu šokirani, saj v večini primerov niso vedeli, da so s podjetjem Orion sklenili tako imenovano *sell and lease* pogodbo oziroma so bili zavedeni in prodali Orionu svojo nepremičnino. Orion je pogodbe sklepal v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, ki sem ga omenil v naslovu nastanek hipoteke. Taka oblika sklenitve hipoteke ima prednost pred hipoteko sklenjeno na podlagi enostranskega pravnega posla, saj upniku ni potrebno dokazovati obstoj terjatve. Na ta način Orionu ni bilo treba v dolgotrajno tožbo, če je hotel stranke, ki niso mogle odplačevati obrokov, vreči iz hiše. Pravnemu laiku pomen notarskega zapisa zagotovo ni razumljiv, takšen zapis pa je sploh nesprejemljiv oziroma etično sporen, če je bil narejen zgolj pred pooblaščenecem in brez prisotnosti Orionove stranke. Zaradi spornih notarskih pogodb sta se zato v kazenskem postopku znašla dva notarja, Boris Lepša in Nevenka Tory, ki sta overjala hipotekarne pogodbe med Orionom in kreditorejmalci (Bogataj, 2004; Elikan, 2008).

Orion je od nekaterih svojih strank zahteval oziroma jim predlagal, da so za sklepanje pogodb pooblastile kar Orionovega uslužbenca Aleša Rusa. Rus je bil hkrati tudi Orionov pooblaščenec. To je pomenilo, da je Rus ob sklepanju pogodb nastopal hkrati kot pooblaščenec prodajalca in kupca, kar je vsekakor nenavadno, saj sta si ti dve osebi v dveh nasprotnih vlogah.

Po aferi je Milan Štimac, eden izmed direktorjev v Orionu, skušal ob privoljenju posojilojemalcev spremeniti kreditni odnos v klasični kreditni odnos, kjer bo premoženje zavarovano s hipoteko. Večina posojilojemalcev ni imela interesa spremeniti kreditni odnos v klasično hipoteko, saj jim je sodba sodišča, s katero je Vrhovno sodišče RS odločilo o ničnosti pogodbe kot pravnega posla, dala boljši izhod. S tako odločitvijo imajo namreč Orionovi kreditorejmalci možnost vrniti izposojen denar Orionu in dobiti zastavljeno nepremičnino nazaj (Zaplattel, 2005).

Družba Orion se je posluževala pogodbe *sell and lease*, ki jo bom natančneje predstavil v naslednjem poglavju, in je želela nepremičnine, ki so jih zastavljali kreditorejmalci uporabiti za pridobivanje dodatnih kreditov od drugih bank. Zavarovanje terjatev s klasično hipoteko ne omogoča nadaljnjega zastavljanja nepremičnine upniku, ker je lastninska pravica še vedno zastavljavčeva, oziroma ima zastavitelj pravico razpolagati z zastavljeno nepremičnino in

pobiral plodove, ki jih ta nepremičnina daje. To pomeni, da z ustanovitvijo hipoteke s strani zastavitelja hipoteke, koriščenje nepremičnine ni omejeno. Le zastavitelj lahko ponovno uporabi zastavljeno nepremičnino s hipoteko za drugo terjatev, ob privolitvi upnika. Družba Orion je torej s pogodbo *sell and lease* postala lastnica nepremičnin, ki so bile namenjene zavarovanju terjatve, kar ji je omogočalo, da je te nepremičnine uporabila za pridobivanje drugih kreditov, ki so bili bolj ugodni kot tisti, ki jih je odobrila svojim kreditojemalcem (Vukovič, 2004).

Afera Orion je posledica slabo urejene zakonodaje v slovenskem prostoru na področju finančnega leasinga. Končno je bil leta 2003 v slovenskem pravnem redu uveljavljen pravni pojem zemljiški dolg. V primeru, da bi družba Orion uporabljala za zavarovanje svojih terjatev zemljiški dolg, katerega sem podrobno predstavil in analiziral v tem diplomskem delu, do afere sploh ne bi prišlo. Zemljiški dolg je samostojno zastavljiv in se prenaša z zemljiškim pismom, ki ima vse lastnosti vrednostnega papirja, kar pomeni, da bi Orion sklepal kredite s svojimi strankami in nato nepremičnine takoj zastavil naprej za pridobivanje novih kreditov brez nasprotovanja z zakonom.

Podjetje Orion je imelo več možnosti za doseganje istega cilja, vendar jih ni izkoristilo. Orion bi lahko vse posle, sklenjene pred letom 2003, sklepal v zavarovanje s hipoteko in nato leta 2003 spremenil hipoteko v zemljiški dolg, kot to omogoča sedaj SPZ. S takšnim poslovanjem Orion ne bi kršil nobenih predpisov. Zastavljene nepremičnine pa bi uporabljal za pridobivanje novih kreditov od bank.

6.1.1 PRIMER POSLOVANJA PODJETJA ORION

6.1.1.1 Primer »Brane Rumenič«

Predstavil bom primer sklepanja pogodbe prodaj in kupi nazaj med podjetjem Orion in Branetom Rumeničem, nekdanjim zaposlenim, vratarjem pri podjetju Orion. Brane Rumenič je pri Orionu za deset let najel 7.612 evrov posojila. Branko Lužar, takratni direktor Oriona, mu je večkrat zagotovil, da je posel nakupa in prodaje nepremičnine s pridržkom lastninske pravice korekten. Po poplačilu dolga naj bi dobil vrnjeno zastavljeno hišo, prosto bremen. Zgodilo pa se je drugače. Rumenič je 18. septembra 2003 Orionu prodal hišo v Vnanjih Goricah. Orion mu je isto hišo dan pozneje s pridržkom lastninske pravice s pogodbo prodaj in kupi nazaj, znova prodal Rumeniču. Po pogodbi bi mu moral prodajalec ob poplačilu dolga hišo vrniti bremen prosto. Orion je kot lastnik zastavljene nepremičnine 12. novembra 2003 pri Zvezi Bank na podlagi hipoteke pridobil posojilo 500 tisoč evrov. Podjetje Orion se je 24. marca 2005 znašlo v stečajni in Rumenič je prenehal plačevati obroke. Prejel pa je obvestilo o novem računu za nakazila. Šele z vpogledom v zemljiško knjigo konec marca 2005 je Rumeničev pooblaščenec ugotovil, da je na listu C v zemljiški knjigi vpisana hipoteka za 500 tisoč evrov. Trenutno stanje njegovega dolga Orionu je 12 tisoč evrov in če dolg plača, ne

dobi bremen proste nepremičnine, ampak hišo s hipoteko za 500 tisoč evrov. Rumeničeva hiša pa je po samooceni vredna 300 tisoč evrov.

Pravna opredelitev kaznivega dejanja goljufije izhaja iz obtožnice zoper Branka Lužarja, in sicer, da je Branko Lužar kot direktor družbe Orion z namenom, da bi družbi Orion pridobil protipravno premoženjsko korist, spraval Branka Rumeniča z lažnim prikazovanjem in prikrivanjem dejanskih okoliščin v zmoto in ga s tem zapeljal, da je v škodo svojega premoženja podpisal prodajno pogodbo z dne 18. septembra 2003 in notarski zapis prodajne pogodbe s pridržkom lastninske pravice z dne 19. septembra 2003 notarja Borisa Lepše iz Ljubljane in mu s tem povzročil veliko premoženjsko škodo v obliki izničenja vrednosti (Tomažič, 2004).

Primer Rumenič je tipičen primer 127 sklenjenih pogodb prodaj in kupi nazaj med Orionom in kreditorejmalci. Orion je te nepremičnine zastavil naprej, kar pomeni, da bodo morali vsi prizadeti iskati pravico na sodišču. Takšnih primerov, kjer je Orion nepremičnine uporabil za zavarovanje svojih kreditov je 19 od 127 pogodb prodaj in kupi nazaj (Porič, 2005).

6.1.1.2 Primer »Anamarija Zupan«

Naj omenim še en primer sklenitve pogodbe prodaj in kupi nazaj z Orionom, primer Anamarije Zupan.

Zasebna finančna družba Orion je tudi Anamarijo Zupan, lastnico hiše v Medvodah, zavedla. Njeno hišo je prodala pod tržno vrednostjo in tako zavarovala posojilo, hišo pa je Orion zastavil pri neki banki v Avstriji za pol milijona evrov posojila.

Lastnico hiše, ki je želela pred dvema letoma najeti posojilo pri Hypo Bank, so kar bančni uslužbenci napotili na zasebno finančno družbo Orion, ki je ponujala gotovinska posojila po nekaj višji obrestni meri kot banka. Po sestanku na Orionu se je Zupanova odločila najeti še posojilo za nakup picerije za sina. V zameno je Orion zahteval zavarovanje v obliki hipoteke na hišo. Namesto vpisa hipoteke je Orion Zupanovi v podpis »podtaknil« kupoprodajno pogodbo. Za nakup hiše ji je Orion odobril 23 milijonov tolarjev posojila, za zavarovanje posojila pa so hišo v Medvodah kupili precej pod tržno vrednostjo. Zupanova je poleg pogodbe skupaj s prodajno pogodbo za hišo prejela še potrdilo o prejemu 159 tisoč evrov kupnine, ki jih v resnici ni nikoli dobila. Sodni cenilec, ki ga je postavil Orion Zupanovi pred odobritvijo posojila, je vrednost hiše ocenil na 224.441,19 evra. Iz vpogleda v zemljiško knjigo se je ugotovilo, da je Orion hišo Zupanove po podpisu sporne prodajne pogodbe zastavil v zavarovanje dolga, ki ga ima do banke v Avstriji. Zupanova je nato vložila tožbo na ničnost vseh pogodb, sklenjenih v zvezi s pridobitvijo posojila. V tožbi je trdila, da je posojilo brez stroškov njenega najetja znašalo 24,7 milijona tolarjev. O prodaji hiše se ni nikoli pogovarjala, čeprav je Orion imel na podlagi podpisanih pogodb zastavljene hiše možnost uveljavljati terjatev, ki enkrat presega dejansko dogovorjene obveznosti. (Mihajlovič, 2006).

Okrožno sodišče je pogodbe, ki jih je oškodovanka Anamarija Zupan sklenila z Orionom, s sodbo razglasilo za nične in ji vrnila hišo, ki jo je zastavila. Ker pa ni povsem pojasnjeno, koliko denarja sta si Orion in Zupanova izmenjala in koliko si dolgujeta, in sicer koliko je Zupanova denarja prejela in koliko ga je že vrnila oziroma, koliko ga še dolguje, je bila v tem delu sodba razveljavljena in vrnjena v ponovno sojenje sodišču prve stopnje. Sodišče prve stopnje bo tako moralo v tem delu ponovno odločiti in je za ugotovitev dejanskega zneska postavilo izvedenca finančne stroke.

6.2 PRIDOBIVANJE KREDITA

Če posameznik potrebuje denar, se praviloma najprej obrne na banko, katere je komitent in pri njej poskuša pridobiti kredit. Banke imajo zelo določene pogoje za odobravanje kreditov in vsak, ki si želi pridobiti kredit pri banki, mora ustrezati pogojem, ki jih postavi banka. V bankah potrošniško posojilo načeloma odobrijo, če je komitent slovenski državljan in je oseba, zaposlena za nedoločen čas. Osnova za izračun kreditne sposobnosti so lahko neto plača, pokojnina in drugi redni prihodki, ki pa jih mora komitent dokazati. Delež obremenitve dohodkov je odvisen predvsem od vrste posojila, višine dohodka, načina zavarovanja in ročnosti posojila, praviloma pa razpon obremenitve znaša od četrte do polovice prejemkov.

V primeru, da posamezniku kredita banka ne odobri, lahko potrošniško posojilo občani najamejo tudi pri zasebnem posojilodajalcu, vendar naj bi bila to rešitev v sili. Za to obstaja več razlogov, poleg visokih obrestnih mer in nenavadnih oblik zavarovanja posojila se veliko tovrstnih podjetij zanaša tudi na posameznikovo stisko in nevednost. Uslužbenka enega od zasebnih posojilojemalcev opisuje, kdo so njihove stranke. So predvsem ljudje iz nižjega sloja, ki zaradi nizkih in nerednih mesečnih dohodkov ne morejo dobiti posojila pri banki. Denar si praviloma izposojajo sezonsko, glede na praznike in počitnice, imeli pa so že tudi primer, ko si je oče izposodil denar za hčerino maturantsko obleko. Posojilo se odplačuje v obliki položnic s fiksnimi zneski, efektivna obrestna mera pa se obračuna glede na bonitete stranke. Za bolj tvegane posojilojemalce so višje tudi obrestne mere. Neplačniki, ki jih je pri njih približno 30 %, gredo v nadaljnjo sodno obravnavo. Največja težava teh podjetij pa je, da ljudje, ki v stiski potrebujejo denar, privolijo v kakršnekoli pogoje, kar posojilojemalci s pridom izkoriščajo. Medtem ko banke posojila ponavadi zavarujejo pri zavarovalnici, s solidarnim poroštvom ali vezanimi depoziti, se nekateri zasebni posojilojemalci odločajo tudi za nekoliko nenavadne načine, kot so denimo bianco menica, ček ali slipi plačilne kartice (Cerar, 2008).

Afera Orion je v določeni meri naredila konec pomanjkljive normativne ureditve, in sicer s sprejemom Zakona o potrošniških posojilih (ZPotK, 2007). Iz njegovih določb izhaja, da efektivna obrestna mera na dan sklenitve pogodbe znaša največ 200 % zadnje objavljene povprečne efektivne obrestne mere, ki jo uporabljajo banke in hranilnice. Podjetje Orion ni imelo za odobritev kredita nobenih večjih pogojev, kot jih imajo na primer banke. Zanašali so se na to, da so ljudje, ki prihajajo k njim po posojila v stiski in zato so tudi lahko postavljali

slabše plačilne pogoje in zahtevali zavarovanje terjatve z zastavo nepremičnine kot v bankah (Tifengraber, 2006).

7 POGODBA PRODAJ IN KUPI NAZAJ (*SELL AND LEASE BACK*)

Pogodba, ki je bila sporna v aferi Orion, *sell and lease back*, prodaj in najemi nazaj, je oblika finančnega leasinga. Finančni leasing je najpogostejša oblika leasinga, primerna tako za fizične kakor pravne osebe. Jemalec leasinga se že ob sklepu pogodbe odloči, da želi na koncu odplačilne dobe z odkupom lastniške opcije postati pravni lastnik predmeta pogodbe. Pravni lastnik predmeta pogodbe do poplačila vseh anuitet ter odkupne opcije pa je leasingodajalec. Z vidika določil Slovenskih računovodskih standardov se finančni leasing / najem obravnava kot kupoprodaja. Pravni lastnik predmeta leasinga pri finančnem leasingu sicer do dokončnega poplačila vseh pogodbeno dogovorjenih obveznosti s strani leasingojemalca ostane dajalec leasinga, ki pa v času trajanja leasinga "ekonomsko" razpolaga s predmetom pogodbe. Ob tem se ponavadi že v naprej pogodbeno dogovori tudi prenos pravnega lastništva, dejansko pa se izvrši s plačilom zadnjega leasing obroka (www.nlb.si; www.skb.si)

Leasing je oblika financiranja, ko leasingodajalec kupi ali proizvede predmet leasinga in ga da leasingojemalcu v uporabo, ta pa zanj plačuje najemnino, skladno s pogodbo o leasingu.

Ta oblika financiranja je sicer nekoliko dražja od kreditnega financiranja, vendar ima svoje prednosti:

- lastnik predmeta pogodbe je leasingodajalec in je s tem rešeno zavarovanje posla (v večini primerov ni potrebno dodatno zavarovanje);
- ročnost, ki je ki omogoča izboljšanje likvidnosti (tako imenovani posli *sell and lease back* - stranka proda predmet leasingodajalcu, pridobi sredstva, nato pa po obrokih nazaj odkupuje svoj predmet);
- omogoča davčne olajšave, večina podjetij neodvisno od njihove bonitete lažje pridobi leasing kot posojilo.

Daljša ročnost in lažji dostop do finančnih virov pa velikokrat odtehtata tudi nekoliko višjo obrestno mero.

8 ODLOČITVE SODIŠČA V AFERI ORION

Proti Orionu so bile vložene tožbe s strani kreditojemalcev in s strani države, in sicer proti Orionu kot pravni osebi ter odgovornim osebam v Orionu v času sklepanja problematičnih pogodb. Nekatere od vloženi tožb so že rešene, v drugih postopkih še tečejo.

8.1 CIVILNE TOŽBE S STRANI KREDITOJEMALCEV

Prvo in drugostopenjsko sodišče je v nekaterih primerih odločilo, da zahtevki tožnikov proti Orionu, ni utemeljen. Vrhovno sodišče RS, ki je odločalo v postopku revizije kot izrednem pravnem sredstvu zoper odločitve prvostopenjskih in drugostopenjskih sodišč, pa je razveljavilo njihove odločitve.² V pravi kreditorejmalca proti Orionu je Vrhovno sodišče RS odločilo, da je pogodba, ki jo je Orion sklenil s stranko o prodaji svoje nepremičnine, nična. Okoliščine ob sklepanju pogodb dokazujejo, da je imel Orion nepošten namen pridobiti nepremičnino za tretjino vrednosti, Orion in njegov pooblaščenec Aleš Rus pa sta ravnala nepošteno. Z zlorabo pravic sta izkoriščala zaupanje neukih strank, pogodba je nična, kadar je v nasprotju s prisilnimi predpisi ali moralo. Razglasitev pogodbe za nično je najhujša sankcija za napake. Orion s stranko ni sklenil fiduciarnega (zaupniškega) posla, pač pa pravno operacijo.

Orion je na nepremičnino vpisal pridržek lastninske pravice (pogojen prenos lastninske pravice), dokler stranka ne bi poplačala kupnine. Nepremičnina ne sme biti predmet fiduciarnega posla, saj je vpis lastninske pravice na nepremičnini lahko le nepogojen. Ničnost pogodbe pomeni, da se mora vzpostaviti prvotno stanje, zato bi morala vsaka stranka vrniti tisto, kar je od drugega vzela. V primeru Orion bi moral Orion vrniti zastavljeno nepremičnino zastavitelju, zastavitelj pa bi moral izposojeni denar vrniti Orionu. Zadeve se bodo zapletle v primerih, ko je Orion pridobljeno nepremičnino na podlagi nične pogodbe že uporabil za pridobitev novih kreditov, ki jih je zavaroval z zastavo te nezakonito pridobljene nepremičnine. Upniki so v dobri veri zaupanju v zemljiško knjigo Orionu dajale hipotekarna posojila za nepremičnine, ki sedaj sploh niso njegove. Problem pa je v tem, da Orion ni dajal hipotekarnih posojil, temveč je od stranke najprej kupil nepremičnino in jo takoj nato prodal nazaj s pridržkom lastninske pravice, kupec pa je kupnino plačeval v več obrokih (Tomažič, 2008, Javornik, 2005).

Primeri teh strank sem omenil v naslovu poslovanje Orion. Vsi kreditorejmalci, ki so Orion tožili po pravnomočnosti zgoraj omejene sodbe, so sicer prejeli ugodno rešeno odločitev sodišča, kar pa za nekatere še vedno ni sprejemljivo, saj je bila njihova nepremičnina zastavljena naprej in tudi, če bi dobili zastavljeno nepremičnino nazaj v last, je ta nepremičnina obremenjena s hipoteko, za katero je Orion dobil posojilo, kar pomeni, da bi morali najprej poplačati Orionov dolg, šele nato bi bila nepremičnina prosta bremena.

8.2 KAZENSKA ODGOVORNOST ORIONA

² Sodba in sklep VS RS, št. II Ips 427/2003

Po izbruhu afere v začetku leta 2004 je policija začela preiskavo proti družbi Orion. Tako so v sredini marca 2004 kriminalisti opravili hišno preiskavo v družbi Orion, ustanovljeno leta 1992, katerega večinski lastnik je londonsko podjetje Atractor. Poleg direktorja Lužarja sta podjetje vodila še odvetnika Dušan Ambrožič in Bojan Klenovšek ter Lužarjeva življenjska sopotnica Vesna Lužar. Po več kot 18 urah preiskave so iz podjetja odnesli več zabojev dokumentacije, med drugim tudi podatke iz računalnikov, ki so jih uporabljali v družbi Orion. V naslednjih dneh je policija opravila tudi hišno preiskavo v hiši lastnika podjetja Branka Lužarja, vendar so kriminalisti odšli praznih rok. Kriminalisti so preiskali tudi še preostali dve podjetji, katerih direktor je tudi Branko Lužar. Gre za Orion Invest, ki se tudi ukvarja s finančnimi zakupi. Ustanovljeno je bilo leta 2000, kot soustanovitelj pa se pojavlja podjetje s Floride Yacht Investment. Lužar je bil tudi na čelu podjetja Pay Consultinga, katerega glavna registrirana dejavnost je trgovina na debelo s kmetijskimi stroji. Vsa tri podjetja so imela sedež v Ljubljani, na Dunajski 129 (Kriminalisti zaključili preiskavo, 2004; Mihajlović, 2004c).

Vrhovni državni tožilec Boštjan Penko je leta 2005 na ljubljansko okrajno sodišče vložil obtožbo zaradi suma ponarejanja poslovnih listin zoper glavne vpletene, med katerimi so tudi vodilni delavci Oriona, odvetnika, notarja in cenilec gradbene stroke. Na podlagi obtožbe je sodišče sprožilo kazensko preiskavo v aferi Orion. Preiskovalna sodnica je tedaj zaslišala osumljene fizične osebe in predstavnike pravnih oseb ter na podlagi ugotovljenih dejstev uvedla preiskavo, v kateri je že zaslišala več oškodovancev. Sodnica se sicer v takratnem postopku ni strinjala z zahtevo za uvedbo preiskave zoper obe Hypo banki in enega od osumljenih odvetnikov. Potek omenjene kazenske preiskave bi lahko po mnenju Boštjana Penka, ki je bil v tesnem stiku s stečajno upraviteljico Oriona, vplival tudi na civilnopravne in statusne vidike dogajanj, povezanih z Orionom. V zadevi Orion je šlo za sum večjega števila kaznivih dejanj goljufije v škodo oškodovancev, ki so sklepali pogodbe s pridržkom lastninske pravice. Aktivnosti tožilstva so pomagale, da so nekateri posamezniki dobili civilne tožbe proti Orionu, vendar je treba poudariti, da kljub temu, da je bila preiskava zaključena leta 2005, sodišče še vedno ni razpisalo glavne obravnave in se v aferi Orion še ni začela sodna obravnava (Potič, 2005).

Vrhovni državni tožilec Boštjan Penko je 14. februarja 2008 odstopil od pregona v zadevi Orion. Vztrajal je, da je bila njegova odločitev v zadevi Orion pravilna. Ocenil je, da preiskava ni potrdila utemeljenega suma, da gre pri sklepanjih kupoprodajnih pogodb s pridržkom lastninske pravice za goljufijo. Večina Orionovih strank je namreč vedela, kaj podpisuje, zavedali so se svoje hoje po robu in nihče jih ni zavajal ali spravljal v zmotu. To pa po njegovih besedah nikakor ne izključuje niti civilnih postopkov niti drugih kazenskih postopkov, ki še potekajo zoper Orion. Penko je bil zaradi opustitve pregona v primeru Orion razrešen opravljati funkcijo vrhovnega državnega tožilca in gre sedaj med odvetnike (Bračko, 2008).

Po odstopu od kazenskega pregona s strani tožilstva bi lahko oškodovanci v aferi Orion sami prevzeli kazenski pregon, vendar je to povezano s stroški. Večina, ki je pred leti lahkomišlno

najemala kredite, denarja za dolgotrajne sodne postopke nima. Nasprotno pa tisti, ki so v civilnih postopkih z Orionom dosegli poravnavo, se za takšno pot najverjetneje niso odločili, ker so svoj cilj zavarovanja premoženja dosegli. Poravnave temeljijo na predpostavki, da so bili pravni posli nični, kar pomeni, da je morala stranka vrniti denar, Orion pa nepremičnino. Zapleta pa se v tistih primerih, ko je Orion nekatere nepremičnine zastavil naprej ob najemu posojil pri komercialnih bankah. Te iste komercialne banke kot hipotekarne upnice vztrajajo pri vnovčenju hipotek in poplačilu svojih terjatev, saj hipoteka ni vezana na lastnika, temveč na nepremičnino (Cvetek, 2008).

Čeprav oškodovanci Oriona niso zadovoljni, ker sojenja Branku Lužarju in zdaj že nekdanjim soosumljenim ne bo (na okrajnem sodišču teče le postopek zaradi suma ponarejanja listin), javnost pa je tako ostala brez »kruha in iger« v sodni dvorani, je afera vendarle prinesla nekaj dobrega. ZPotK določa, da lahko efektivna obrestna mera na dan sklenitve pogodbe znaša največ 200 odstotkov zadnje objavljene povprečne efektivne obrestne mere, ki jo uporabljajo banke in hranilnice. Glede takšnega načina gašenja požarov ima Boštjan Penko prav, ko pravi, da bi moralo tožilstvo zaposliti strokovnjake z različnih področij, da bi skupaj proaktivno obravnavali pojave v družbi. Očitno pa se nadzorne ustanove zganejo šele, ko afera že izbruhne, nato pa se zakonodaja krpa za nazaj. Takrat je za veliko ljudi že prepozno (Cvetek, 2008).

Izboljšali so se tudi postopki obravnavanja listin v obliki notarskih zapisov ob ustanavljanju hipotekarne zastave za zavarovanja osnovnega posla, običajno posojila. Banke so postale pri pripravi tovrstnih poslov veliko bolj natančne in jim pri tem veliko pomaga tudi sprotni vpogled v stanje zemljiške knjige preko spleta. Ravno tako pa so pozornejši tudi sami notarji. Tovrstni notarski zapisi se sedaj sklepajo pri notarju, ki je najbližji sedežu zemljiške knjige, pri kateri je z bodočo hipoteko vpisana nepremičnina.

»Nihče si ne želi še kakšne afere, kot je bil Orion, zato potrebujemo bolj natančno zakonodajo.« (Aleš Grbec, direktor Urada RS za varstvo potrošnikov).

9 ORION V STEČAJU

Stečaj Oriona je najprej predlagal Milan Štimac, nekdanji direktor Oriona, vendar je Branko Lužar napovedal pritožbo ob morebitnem začetku stečajnega postopka. Najprej se je sam zavzemal za prisilno poravnavo med družbo Orion in poslovnimi partnerji. Po besedah Lužarja bi prisilna poravnava lahko stečaj Oriona preložila vsaj za pol leta, kar je za njegove posojilojemalce dobra novica, saj bi ob morebitnem stečaju njihove nepremičnine postale del stečajne mase. Lužar naj bi tudi družbo Orion finančno saniral v petih letih.

Stečajni senat ljubljanskega okrožnega sodišča je marca 2005 izdal sklep o začetku stečajnega postopka družbe Orion. Dolžnike je pozval, da svoje dolgove takoj poravnajo, upnike pa, da prijavijo svoje terjatve. Sledila je pritožba Lužarja na Višje sodišče v Ljubljani v začetku maja

2005. Sodišče je ugodilo pritožbi Orionovega odvetnika Luigija Varanellija in ustavilo stečajni postopek družbe. Po končanem postopku pa se je direktor Oriona Branko Lužar odločil, da bo sam vložil predlog za začetek stečajnega postopka, kar je čudno, ker je bil v preteklosti proti stečaju. Lužarjeva odločitev je temeljila na dejstvu, da niso izpolnjeni pogoji za prisilno poravnavo in da je stečaj edina rešitev za vse vpletene, ter ni izhoda za zaposlene v podjetju, ki bi lahko izvajali prisilno poravnavo, rok za predložitev načrta poravnave pa je bil prekratek. S stečajem se je strinjala tudi večina upnic, razen Hypo Alpe Adria Bank iz Celovca, ki je bila tudi največja upnica (Potič, 2005).

Vsi prijavljeni upniki finančne družbe Orion so na prvem naroku v stečajnem postopku v stečajno maso prijavili zahtevke v višini 5 milijard tolarjev, kar je okoli 22 milijonov evrov. Stečajna upraviteljica Katarina Benedik pa je od vseh zahtevkov priznala le za približno 907 milijonov tolarjev zahtevkov, kar znaša okoli 3,8 milijona evrov, nekaj več kot štiri milijarde tolarjev pa jih je prerekala. Po uvedbi stečaja se je začela razprodaja Orionovega premoženja, kamor so med drugim spadali tudi poslovni prostori podjetja, katere so prodali na javni dražbi na Okrožnem sodišču v Ljubljani, ki jih tudi po tretji dražbi in izklicni ceni 313 tisoč evrov niso mogli prodati, saj je na dražbo prišel samo en ponudnik, ki pa ni zadovoljil zahtev stečajne upraviteljice, ki je Orionovo premoženje takrat ocenila na približno 800 milijonov tolarjev, kar znaša okoli 3,3 milijona evrov (V Orionu ocenjujejo bilančno stanje, 2005).

10 ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST NOTARJEV

10.1 NOTARJA V ZADEVI ORION

Kot sem že omenil, je Orion uporabljal neposredno izvršljive pogodbe pri sklepanju hipotekarnih pogodb s kreditorejmalci, ki so mu dajale določene prednosti. Ko je sodišče te pogodbe razglasilo za nične, se je pojavilo vprašanje, kako notar sploh lahko sestavi nično pogodbo. Pri sklepanju hipotekarnih pogodb sta z Orionom sodelovala notarja Boris Lepša in Nevenka Tory. Notarja sta torej pri sklepanju pogodb, za katere je sodišče ugotovilo ničnost, zlorabila zaupanje njunih strank. Vendar potrjevanje takšnih (ničnih) pogodb ni bila edina sporna notarska poteza. Ob pogodbah je nastal še notarski zapis, s čimer so postale pogodbe s pridržkom lastninske pravice med Orionom in strankami neposredno izvršljive, kar sem omenil že prej, kar sicer v slovenskem pravnem redu ni dovoljeno. Poštenost notarjev pa postavlja pod vprašaj tudi dejstvo, da je Orionov pooblaščenec Aleš Rus sodeloval pri sklepanju pogodb kot pooblaščenec Oriona in pooblaščenec zastavitelja nepremičnine oziroma ena oseba v dveh nasprotnih vlogah. Notarska zbornica Slovenije je nato uvedla disciplinski postopek proti obema notarjema. Toryjeva je bila kasneje zaradi pomanjkanja dokazov oproščena, Lepša pa je bil kaznovan s 550.000 tolarji denarne kazni, na katero odločitev se je pritožil. Vrhovno sodišče RS je nato junija 2005 razveljavilo obsodilno sodbo disciplinskega sodišča v primeru Orion. Kasneje je pravosodno ministrstvo zoper njega začelo postopek za razrešitev, Lepša pa je kmalu zatem sam odstopil (Leskovic, 2008, str. 45).

Disciplinski predlog proti notarjema je vložil tudi Zavod za varstvo potrošnikov na podlagi izjave posojilojemalca, ki se je k njim obrnil po pomoč. Prijava je bila posredovana še na tržno inšpekcijo, notarsko zbornico in policijo, in sicer ena proti notarki Nevenki Tory, pri kateri je bil izdelan notarski zapis posojilne pogodbe. Notarka Toryjeva je spregledala, da je pooblaščenka hkrati uslužbenka Orion in da je Orion tako posojilno pogodbo podpisal sam s sabo. Ni sicer jasno, ali je notarka za to dejstvo vedela oziroma bi morala vedeti. Po mnenju zavoda konkretna posojilna pogodba tudi nima vseh sestavin potrošniške posojilne pogodbe po ZPotK. Druga prijava pa je bila posredovana proti notarju Borisu Lepši, ki je izdelal notarski zapis za dogovor o predčasnem poplačilu posojila. Notar bi moral stranko opozoriti, da za predčasno poplačilo posojila ni potrebno sklepanje pogodbe (stroške notarske listine je pokrili posojilojemalec), ampak zadošča prošnja posojilojemalca, na podlagi katere posojilodajalec naredi obračun. Stroški predčasnega poplačila tudi ne smejo presežati polovice stroškov za odobritev posojila. Lepša stranke na to ni opozoril, in s tem pripomogel, da je posojilojemalec za milijon tolarjev najetega posojila na koncu plačal skupaj nekaj več kot dva milijona tolarjev (Vuković, 2004; Bračko, 2008).

Zaradi vloženih tožb se je z afero Orion ukvarjalo tudi sodišče. V kazenski zadevi je odločilo, da ni kaj očitati nekdanjemu notarju Borisu Lepši, čeprav je Anamarija Zupan trdila, da je notar ni opozoril na posledice podpisa pogodbe z Orionom. Od njega je zahtevala dobrih 292.100 evrov odškodnine, kolikor je bila ocenjena vrednost njene hiše v Zgornjih Pirničah, ki jo je bila najprej prodala Orionu in nato odkupila nazaj (Cvetek, 2008). Epilog te afere je, da je bivši notar Boris Lepša po podatkih baze poslovnega spleta GVIN postal samostojni podjetnik, ki se ukvarja s pravnim, podjetniškim in poslovnim svetovanjem ter nepremičninskimi projekti za trg.

11 SKLEP

V Sloveniji je terjatve, ki jih želimo zavarovati z nepremičnino, mogoče zavarovati z uporabo hipoteke ali zemljiškega dolga. Zemljiški dolg je v slovenskem pravnem redu uveljavljen šele od leta 2003 in je kljub prednostim, kot sta boljša likvidnost terjatev in nekomplikirana nadaljnja zastava, v praksi le redko uporabljen. Tu imajo pomembno vlogo banke, saj one določajo pogoje, pod katerimi bodo odobrile kredite in zavarovale terjatve. V tem primeru lahko rečem, da so banke na tem področju neusposobljene in strokovno nepodkovane, saj bi z uporabo zemljiškega dolga znatno olajšale stroške kreditorejalcem pri ponovnih zastavah nepremičnine, banke pa bi lahko zastavljene nepremičnine zastavile naprej in tako dobile nov kapital za povečanje poslovanja. Kot primerjavo lahko navedem, da je v Nemčiji 81% vseh posojil, ki so zavarovani z nepremičnino, zavarovanih z zemljiškim dolgom.

Podjetje Orion je skušalo razširiti svoje poslovanje z nadaljnjim zastavljanjem nepremičnin, kar je bilo po slovenski zakonodaji do leta 2003, ko je bil uveljavljen zemljiški dolg, zelo težko. Branko Lužar je prišel na idejo, da bi lahko namesto klasične hipoteke, uporabil pri dajanjih posojil pogodbo prodaj in kupi nazaj. Te pogodbe pa so se izkazale za protipravne,

saj predmet le teh pogodb po mnenju Vrhovnega sodišča RS ne smejo biti nepremičnine. Orionu se ni izplačalo uporabljati tako imenovanega factoringa ali odkupa terjatev za njegovo poslovanje, saj je kredite pridobilo po zanj zelo ugodnih obrestnih merah. V primeru, da bi družba Orion uporabljala za zavarovanje svojih terjatev zemljiški dolg, do afere sploh ne bi prišlo. Zemljiški dolg je samostojno zastavljiv in se prenaša z zemljiškim pismom, ki ima vse lastnosti vrednostnega papirja, kar pomeni, da bi Orion sklepal kredite s svojimi strankami in nato nepremičnine takoj zastavil naprej za pridobivanje novih kreditov brez nasprotovanja z zakonom. Podjetje Orion je imelo več možnosti za doseganje istega cilja, vendar jih niso izkoristili. Orion bi lahko vse posle, sklenjene pred letom 2003, sklepali z zavarovanjem s hipoteko in nato leta 2003 spremenili hipoteko v zemljiški dolg, kot je to omogočil SPZ (2002). S takšnim poslovanjem Orion ne bi kršil nobenih predpisov. Zastavljene nepremičnine pa bi uporabljal za pridobivanje novih kreditov od bank.

V celotni aferi Orion lahko rečem, da so imeli kreditorejmalci srečo, ker je Orion izvajal celoten postopek v nasprotju z veljavnimi zakonskimi predpisi in je bila iz teh razlogov razveljavljena pogodba o prenosu lastništva na nepremičnini od kreditorejmalcev na Orion. Po drugi strani pa je koristila kreditorejmalcem tudi nespretnost samega podjetja Orion, ki ob spremembi zakonodaje ni ustrezno ukrepal v smeri zavarovanja terjatve z zemljiškim dolgom. Dejstvo je namreč, da kreditorejmalci v spornih primerih, ki so se kasneje obravnavali na sodiščih, svojih obveznosti kreditorejmalca niso izpolnili. Niso namreč vrnili prejetega posojila, ali bili z vračili v zaostankih. Ob zavarovanju takšnega posojila s povsem običajno hipoteko, bi bil izhod povsem jasen. V izvršilnih sodnih postopkih bi bile njihove nepremičnine prodane in iz kupnine poplačan njihov dolg kreditodajalcu oziroma v konkretnem primeru podjetju Orion. Res pa je tudi, da podjetje Orion v tem primeru teh istih nepremičnin ne bi imel v lasti in jih ne bi mogel kot zavarovanje uporabiti za pridobivanje sredstev v obliki posojil pri komercialnih bankah. V tem primeru pa seveda podjetje Orion ne bi mogel tako širiti svojega poslovanja tako v obsegu odobrenih posojil in še posebej v količini sredstev, ki jih je s temi posojili plasiralo.

Osebno menim, da se je v sami zadevi Orion pokazalo poslovanje komercialnih bank v zelo problematični vlogi in se o tem tudi po razkritju afere in vse do danes ni veliko govorilo. Komercialne banke so interesente za najem posojil same napotile na podjetje Orion. To očitno kaže, da so ocenile kreditno sposobnost kreditorejmalca kot nezadostno, ker pa so denar le želele plasirati, saj nenazadnje je to njihov poslovni interes, so tako našle pot preko posrednega odobranja posojil in se pri tem izognile svojega rizika.

Komercialne banke so očitno sistem poslovanja podjetja Orion zelo dobro poznale. Pri svojem odobranju posojil podjetju Orion so namreč vzele v zavarovanje hipoteko na Orionovih nepremičninah, ki jih je Orion pridobil od svojih posojilojemalcev. Na teh istih nepremičninah se je Orion s pogodbo zavezal svojim posojilojemalcem, da jim jo bo po odplačilu posojila, vrnil nazaj v last. Orion je od komercialnih bank najel večje zneske, kot so bila posamezna posojila njegovih posojilojemalcev, katerih nepremičnine je komercialnim

bankam zastavil. Tako je bilo za posamezno posojilo banke Orionu zastavljenih več nepremičnin Orionovih posojilojemalcev in četudi bi katerikoli od Orionovih posojilojemalcev posojilo povrnil, ne bi dobil nepremičnine vrnjene v last, dokler ne bi poplačali posojila tudi vsi ostali posojilojemalci, katerih nepremičnine so bile za takšno posojilo banke Orionu zastavljene. Zato menim, da so v tem primeru tudi komercialne banke ravnale nekorektno in v izključnem lastnem poslovnem interesu posoje denarja in seveda pri tem računale na ustrezen zaslužek.

Ker pa so banke celoten sistem poslovanja podjetja Orion poznale, so tako svojo odgovornost in predvsem riziko posoje denarja kreditno nesposobnim posojilojemalcem prenesle na podjetje Orion. V aferi Orion bi morale iz moralnega vidika odgovarjati tudi banke in nositi svoj del odgovornosti. Ob upoštevanju zavestnega izkoriščanja lahkomišelnosti Orionovih posojilojemalcev s strani bank, četudi ne neposredno, ampak preko podjetja Orion, bi morala biti nična tudi hipoteka komercialnih bank na premoženju podjetja Orion, ki dejansko sploh ni bilo Orionovo premoženje. Ker pa takšno poslovanje komercialnih bank ni bilo prepovedano s tedaj veljavno zakonodajajo, bodo komercialne banke lahko nadaljevale svoje poplačevanje iz prodaje nepremičnin Orionovih posojilojemalcev, ki pa so jim bile te iste nepremičnine ob ugotovljeni ničnosti njihove pogodbe s podjetjem Orion v tem delu že vrnjene v last.

O nekaterih spremembah predpisov s področja posoje denarja in zavarovanja s hipotekarnim varstvom, kar lahko štejemo kot pozitivno posledico same afere Orion, je očitno, da bi bilo potrebno pri pripravi zakonodaje delovati interdisciplinarno, ob sodelovanju strokovnjakov z različnih področji in upoštevanju stalnega razvoja dogodkov v družbi in poslovnem svetu. Le tako bi lahko z zakonodajo vsaj dohajali, če že ne prehitevali negativne pojave, kot je bil način poslovanja podjetja Orion.

VIRI IN LITERATURA

1. Alenka, L. (2008). Odstavljeni. *Pravna praksa*, str. 35.
2. Avtor, n. n. (1991). Zavarovanje terjatev s hipoteko. *Svetovalec*, str. 57.
3. Berden, A. (2005). Kako se vrhovno sodišče igra najšibkejši člen. *Pravna praksa*, str. 30.
4. Biščak, J. (2004). Afera Orion. *Mladina*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu http://www.mladina.si/tednik/200413/clanek/sve--priloga-joze_biscak-6/
5. Bogataj, M. (2004, 31. januar). Dobro obveščeni o ravnanju pristojnih institucij v primeru Orion. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/88310>
6. Bračko, T. (2008, 26. marec). S tožilstva med odvetnike? *24ur*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://24ur.com/novice/slovenija/s-tozilstva-med-odvetnike.html>
7. Cvetek, O. (2008). Afera Orion. *NeDelo*, str. 24.
8. Drnovšek, A. (2004). Stvarnopravni zakonik s komentarjem. *Pravna praksa*, str. 30.
9. Ekart, A. (2006). Temljiški dolg in dolžnikov ugovori v izvršbi. *Pravna praksa*, str. 22.
10. Ekart, A. (2005). Varovalni zemljiški dolg. *Podjetje in delo*, str. 483.
11. Elikan, J. (2008, 2. marec). Kaj preostane Orionovim oškodovancem. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/206315>
12. Hočevnar, M. (2004, avgust). Casila ali odstop terjatve. *Obrtna zbornica Slovenije*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.ozs.si/obrtnik/prispevek.asp?IDp=842&ID=1821>
13. Horvat, B. (2004). Odškodninska odgovornost odvetnikov in notarjev. *Podjetje in delo*, str. 1167.
14. Javronik, D. (2005, 23. marec). Posel z Orionom ničen. *Delo*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/clanek/57143>
15. Juhart, M. (2002). Stvarnopravni zakonik. Ljubljana: *GV Založba*.
16. Kazenski zakonik. (2004). Uradni list RS. (Št. 95/2004, 27. avgust 2004).
17. Keresteš, T. (2003). Maskimalna hipoteka. *Podjetje in delo*, str. 21.
18. Keresteš, T. (2001). Stvarno pravo: Stvarnopravi zakonik in ureditev hipoteke. *Pravna praksa*, str. 7.
19. Kos, D. (2007). Preprečevanje ali pospeševanje korupcije. *Pravna praksa*, str. 17.
20. Krajšek, U. (2008). Pojem in praktičen pomen maksimalne hipoteke. *Pravna praksa*, str. 10.
21. Krajšek, U. (2007). Uveljavitev zemljiškega dolga kot ena izmed oblik zavarovanja plačil. *Pravna praksa*, str. 9.
22. Leskovic, A. (2004). Listina po notarsko. *Pravna praksa*, str. 45.
23. Lešnik, Z. (2006). Zastavna previca. *Pravna praksa*, str. 32.
24. Maja, C. (2008). Banka že ve, zakaj ne posodi denar vsakomur. *Delo*, str. 42.
25. Matejčič, K. (2007, 10. julij). Tožilci v aferi Orion še mozgajo glede obtožnice. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/186214>

26. Mihajlovič, N. (2004c, 20. marec). Darko Anželj: Policija ne sme delati na horuk. *Finance*. Najdeno 5. junija 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/91043>
27. Mihajlovič, N. (2004b, 5. februar). Muke Oriona ne ganejo drugih posojilodajalcev. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/88484>
28. Mihajlovič, N. (2004a, 29. januar). Nova obtožba: Orion s prevaro do posojil v Avstriji. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/88077>
29. Mihajlovič, N. (2005, 2. februar). Orion predlagal prisilko. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/111431>
30. Mihajlovič, N. (2008, 25. februar). Orion je za tožilce čist, oškodovanci besni. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/205760>
31. Mihajlovič, N. (2008, 25. februar). Penko odstopil od pregona v zadevi Orion. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/205680>
32. Novak, M. (2005). Obresti. *Pravna praksa*, str. 17.
33. Novak, M. (2005). Zastavna pravica. *Pravna praksa*, str. 27.
34. Obligacijski zakonik. (2007). Uradni list RS. (Št. 97/2007, 24. avgust 2007).
35. Pavliha, M. (1995). Zavarovanje mednarodnih poslov. *Pravna praksa*, str. 15.
36. Petavš, S. (2005, 10. julij). Promet z nepremičninami: Prezrt zemljiški dolg. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/show.php?id=133343&src=pj071005>
37. Petavš, S. (2005, 10. julij). Zavarovanje prodaje nepremičnine z zemljiškim dolgom. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/133343>
38. Pišot-Cvikl, M. (2002). Obligacijska razmerja: zavarovanje kreditov - neporavnavna dolgov. *Pravna praksa*, str. 10.
39. Porič, Z. (2005, 25. maj). Orion znova v prisilni poravnavi. *Večer*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://213.250.55.115/ris2007/default.asp?kaj=3&id=2005052502707875>
40. Potič, Z. (2005, 26. februar). Sodišče še ni odločilo o sporu v zadevi Orion. *Večer*. Najdeno 7. junija 2008 na spletnem naslovu <http://213.250.55.115/ris2007/default.asp?kaj=3&id=2005022602655981>
41. Potič, Z. (2005, 1. februar). Vendarle stečaj Oriona. *Večer*. Najdeno 7. junija 2008 na spletnem naslovu <http://213.250.55.115/ris2007/default.asp?kaj=3&id=2005060102711379>
42. Pravilnik o zemljiškem pismu. (2003). Uradni list RS. (Št. 15/2003, 14. februar 2003).
43. Puharič, K. (2004). Gospodarsko pravo z osnovami prava. Ljubljana: *Uradni list Republike Slovenije*.
44. Rijavec, V. E. (2006). Vpis sprememb pri terjatvi, zavarovani s hipoteko, v zemljiško knjigo. *Pravna praksa*, str. 6.
45. Sodja, M. (2004, 29. januar). Nepravilnosti pri posojilih podjetja Orion. *24ur*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://24ur.com/novice/gospodarstvo/nepravilnosti-pri-posojilih-podjetja-orion.html>

46. STA. (2004, 10. februar). Kriminalisti zaključili preizkavo. *24ur*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://24ur.com/novice/slovenija/kriminalisti-zakljucili-preiskavo.html>
47. STA. (2005, 25. februar). V Orionu ocenjujejo bilančno stanje. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/113358>
48. Stvarnopravni zakonik. (2002). Uradni list RS. (Št. 001-22-112/02, 17. oktober 2002).
49. Širnik-Najedly, M. (2003). Da ne bi ostali praznih rok. *Svetovalec*, str. 75.
50. Šlamberger, M. (2006a). Izpodbijanje zavarovanja denarne terjatve, zavarovane z zemljiškim dolgom v stečaju. *Pravna praksa*, str. 16.
51. Šlamberger, M. (2006b). Sprememba hipoteke v zemljiški dolg. *Pravna praksa*, str. 10.
52. Šlamberger, M. (2007a). Skupna hipoteka. *Pravna praksa*, str. 23.
53. Šlamberger, M. (2007b). Spremembe hipoteke. *Pravna praksa*, str. 22.
54. Šlamberger, M. (2007c). Zaznamba izvršbe. *Pravna praksa*, str. 22.
55. Šlamberger, M. (2007d). Ali zemljiški dolg zastara? *Pravna praksa*, str. 11.
56. Šlamberger, M. (2008). Dokaz neobstoja oz. nedosegljivosti upnika. *Pravna praksa*, str. 23.
57. Teršek, A. (2004). Pomen sodne prakse. *Pravna praksa*, str. 9.
58. Tifengraber, V. (2006). Tri leta po aferi Orion spremembe zakona o potrošniških posojilih. *Dnevnik*, str. 16.
59. Tomažič, J. (2008, 12. marec). Če poplačam Orion, dobim polmilijonsko hipoteko. *Finance*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/207172>
60. Tratnik, M. (2005). Moderne oblike zavarovanja plačil. *Pravna praksa*, str. 26.
61. Vrenčur, R. (2008, 4. februar). Promet z nepremičninami: Prezrt zemljiški dolg. *Kapital*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.revijakapital.com/kapital/nepremicnine.php?idclanka=5300>
62. Vrenčur, R. (2005). Zemljiški dolg kot neakcesorna zemljiška zastava- nemški model. *Podjetje in delo*, str. 708.
63. Vuković, T. V. (4. 3 2004). Orion pogodbe podpisoval sam s sabo. Prevezeto 5. 5 2008 iz *Finance*: <http://www.finance.si/90090>
64. Zaplatil, I. (2005, 25. april). Orion: Sporne pogodbe v hipoteko. *Delo*. Najdeno 5. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/clanek/2846>
65. Žabjek, M. (2001). Zakonik o obligacijskih in stvarno pravnih razmerjih. *Pravna praksa*, str. 36.
66. Zakon o finančnem poslovanju podjetij. (1999). *Uradni list RS*. (Št. 101/99, 8. julij 1999).
67. Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju. (2007). *Uradni list RS*. (Št. 126/2007, 31. december 2007).
68. Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih. (2007). *Uradni list RS*. (Št. 2/2007, 27. julij 2007).
69. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o finančnem poslovanju podjetij. (1999). *Uradni list RS*. (Št. 110/1999, 30. december 1999).

70. Zakon o spremembah zakona o finančnem poslovanju podjetij. (2007). *Uradni list RS*. (Št. 31/2007, 6. april 2007).
71. Zakon o trgu vrednostnih papirjev. (2006). *Uradni list RS*. (Št. 51/2006, 18. maj 2006).
72. Zakon o zemljiški knjigi. (2003). *Uradni list RS*. (Št. 58/2003, 18. junij 2003).