

VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA,
MARIBOR

DIPLOMSKO DELO

**ZAVAROVANJE BANČNIH TERJATEV Z MENICO TER Z
ZASTAVNO PRAVICO NA NEPREMIČNINAH**

Kandidat: Boštjan Anželj

Študent izrednega študija

Številka indeksa: 11190122540

Program: Komerčalist

Mentorica: Dr. Vlasta Črčinovič Krofič

Maribor, januar 2012

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisani Boštjan Anželj, št. indeksa 11190122540, sem avtor diplomskega dela z naslovom ZAVAROVANJE BANČNIH TERJATEV Z MENICO TER Z ZASTAVNO PRAVICO NA NEPREMIČNINAH,

ki sem jo napisal pod mentorstvom Dr. Vlaste Črčinovič Krofič.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predložena diplomska naloga izključno rezultat mojega dela,
- sem poskrbel, da so dela in mnenja drugih avtorjev, ki jih uporabljam v predloženi nalogi, navedena oz. citirana skladno s pravili Višje strokovne šole Academia,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del oz. misli, kot moje lastne – kaznivo po Zakonu o avtorskih in sorodnih pravicah; UL št. 16/2007; (v nadaljevanju ZASP), prekršek pa podleže tudi ukrepom VSŠ Academia skladno z njenimi pravili,
- skladno z 32. členom ZASP dovoljujem VSŠ Academia objavo diplomske naloge na spletnem portalu šole.

Maribor, januar 2012

Podpis:

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici Dr. Vlasti Črčinovič Krofič za strokovno pomoč, natančne in izvirne napotke pri nastajanju tega diplomskega dela.

Iskrena hvala ravnateljici mag. Mirjani Ivanuša - Bezjak za vso pomoč, spodbujanje in podano strokovnost v času mojega študija.

Nenazadnje se zahvaljujem tudi vsem svojim predavateljem v času mojega šolanja.

Za opravljeno lektoriranje velika hvala Tamari Himmelrajh, katera je nesebično priskočila na pomoč s svojo strokovnostjo v zelo kratkem času.

Iz srca se zahvaljujem svoji ženi Dijani, da mi je stala ob strani v najtežjih trenutkih, me bodrila in verjela v uspešnost mojega študija.

POVZETEK

Zagotovitev dobrega, pravilnega in zadostnega zavarovanja bančnih terjatev je odgovorna naloga. Nelikvidnost in finančna nedisciplina dolžnikov narekuje upnikom, da poiščejo čim varnejše instrumente zavarovanja.

Pri vsakem kreditnem poslu prevzame banka kreditno tveganje, ki je eno najpomembnejših tveganj bančnega poslovanja.

V celoti se tveganju ni mogoče izogniti, vendar mora banka voditi takšno politiko, da bo tveganje čim manjše. Slednje stori s skrbno analizo vseh razpoložljivih računovodskih in ostalih podatkov o podjetju, ob zagotovitvi primerne zavarovanja vsake bančne naložbe.

V diplomski nalogi bomo predstavili dve obliki zavarovanj – menico in hipoteko. Menica je vrednostni papir, ki ga uporabljamo ob različnih priložnostih za različne vrste zavarovanj. Menica glasi na določen denarni znesek. V diplomski nalogi bomo predstavili njene sestavne dele, način prenosa upnikovih pravic in način uveljavljanja teh pravic, tako kot jih urejajo predpisi meničnega prava.

Zastavna pravica na nepremičnini se imenuje hipoteka in je vpisana v zemljiško knjigo. Nepremičnina sme biti za zavarovanje neke terjatve obremenjena z zastavno pravico v dobro upnika.

Ključne besede: menica, nepremičnina, zastavna pravica, hipoteka, terjatve, upnik, dolžnik.

ABSTRACT

INSURANCE CLAIMS BY BILL OF EXCHANGE AND LIEN ON REAL ESTATE

Providing a proper and sufficient insurance of bank assets is a responsible task. Non-liquidity and financial indiscipline requires debtors to the creditors to seek a safer instrument as collateral.

A bank takes on a liability risk for each of the loans they give out. This risk is one of the most important risk in the banking business.

In all, the risk cannot be avoided; however, the bank must implement a policy that will minimize risk. This is done with careful analysis of all available financial and other information about the loan taker, while ensuring adequate protection of any investment bank.

Lien on real estate is called a mortgage and is entered in the land register. Property insurance may be a claim encumbered by a lien in favor of a creditor.

Bill of exchange is a security denominated in a specific monetary amount, its components, transfer of the creditor's rights and method exercising those rights by the rules of law.

Keywords: bill of exchange, real estate, lien, mortgage, claim, creditor, debtor.

KAZALO

1 UVOD.....	8
1.1 Opredelitev področja in opis problema	8
1.2 Namen, cilji in osnovne trditve diplomskega dela.....	9
1.3 Predpostavke in omejitve	9
1.4 Predvidene metode raziskovanja.....	10
2 NASTANEK MENICE	11
3 VRSTE MENIC.....	12
3.1 Trasirana menica	12
3.2 Lastna menica	12
3.3 Bianco menica	13
3.4 Bistvene sestavine menice	13
3.5 Plačilo in protest	15
3.6 Menica kot verodostojna listina v izvršilnem postopku	16
3.7 Menica kot instrument zavarovanja bančnih naložb.....	17
4 ZASTAVNA PRAVICA – SPLOŠNO	18
4.1 Pojem hipoteke	19
4.2 Nastanek in vrste hipotek	19
4.3 Zmanjševanje vrednosti hipoteke	21
4.4 Nadhipoteka	21
4.5 Več hipotek na isti stvari	22
4.6 Prenehanje hipoteke	22
4.7 Izbris hipoteke	23
4.8 Lastninska pravica pri hipoteki - ničnost pogodbenih določb	23
5 ZEMLJIŠKA KNJIGA	25
5.1 Sestava zemljiške knjige	26
5.2 Javnost vpisov v zemljiško knjigo	27
5.3 Vpis v zemljiško knjigo	27
5.3.1 Vrste pravic, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo	29
5.3.2 Obremenitev enega ali več zemljiškoknjižnih vložkov.....	29
5.3.3 Pomožni vpisi.....	30
5.3.4 Sodne takse	30
5.3.5 Listine	30
5.3.6 Javno dobro	31
5.3.7 Zemljiški dolg	31
5.3.8 Služnost.....	31
5.4 Realizacija zastave	32
6 PRIPRAVA RAZISKAVE.....	33
6.1 Analiza anketnih vprašalnikov	34
7 ZAKLJUČNE MISLI IN KRITIČNI POGLED.....	38
8 SEZNAM LITERATURE IN VIROV	40
Priloga 1.....	41

KAZALO SLIK

Slika 1: Menica	14
-----------------------	----

KAZALO GRAFOV

Graf 1: Moški ženske številčno, razdeljeni po delovni dobi v banki X.....	34
Graf 2: Procent moških/žensk od celote, po delovni dobi v banki X.....	34

KAZALO TABEL

Tabela 1: Potrebna dodatna strokovna izobraževanja, ločena po spolu v banki X).....	35
Tabela 2: Težava pri doseganju osebnih ciljev, ločeno po spolu in del. dobi v banki X).....	36
Tabela 3: Težava pri doseganju osebnih ciljev, ločeno po spolu in del. dobi v banki X).....	37

1 UVOD

Glede na izkušnje, pridobljene v Oddelku upravljanja s tveganji v banki, želimo predstaviti zavarovanje bančnih terjatev z menico ter z zastavno pravico na nepremičninah. Zagotovitev dobrega, pravilnega in zadostnega zavarovanja bančnih terjatev je odgovorna naloga. Nelikvidnost in finančna nedisciplina dolžnikov narekujejo upnikom, da poiščejo čim varnejše instrumente zavarovanja. Oblik instrumentov zavarovanja je veliko, vendar je v bankah najbolj razširjen instrument zavarovanja menica, prav tako pogosto in zelo dobro zavarovanje je zastavna pravica na nepremičnini. Upnik, ki želi svoje terjatve zavarovati, tako da ne bodo odvisne od solventnosti dolžnika, lahko zahteva od dolžnika le stvarno jamstvo. Pri stvarnem jamstvu lahko upnik zahteva poplačilo iz določene stvari, ki jo dolžnik zastavi v ta namen. V stečajnem postopku lahko stečajni upnik zahteva poplačilo svoje terjatve v celoti na zastavljeni stvari, seveda pod pogojem, da je to pravico pridobil na pravilen način.

1.1 Opredelitev področja in opis problema

Pri vsakem kreditnem poslu prevzame banka kreditno tveganje, ki je nedvomno eno najpomembnejših tveganj bančnega poslovanja. Gre za tveganje, da kreditojemalec ob dospelosti ne bo sposoben poravnati svojih obveznosti do banke, kar pomeni, da bo z odplačevanjem kredita zamujal, ali pa ga bo celo trajno nezmožen odplačevati. V takem primeru je zelo verjetno, da se bo banka soočila z vsaj delno, v najslabšem primeru pa s celotno izgubo načrtovanega prihodka. Tveganje je lahko večje ali manjše glede na kreditojemalca, oziroma glede na obseg kredita. V celoti se temu tveganju ni mogoče izogniti, vendar mora banka voditi takšno politiko, da bo tveganje čim manjše. To stori s skrbno analizo vseh razpoložljivih računovodskih in ostalih podatkov o podjetju, ob zagotovitvi primerne zavarovanja vsake bančne naložbe.

V diplomski nalogi se bomo osredotočili na zavarovanje bančnih terjatev in nevarnosti, ki lahko sledijo v primeru predložitve neustreznega zavarovanja.

1.2 Namen, cilji in osnovne trditve diplomskega dela

Namen diplomske naloge je opozoriti na postopke in podrobnosti, vezane na zavarovanje obveznosti z menico in zavarovanje z zastavo nepremičnine. Bančni uslužbenci, ki se srečujejo z zastavo zavarovanj, morajo biti strokovno usposobljeni ter upoštevati vse bančne postopke in interni bančni pravilnik o zavarovanjih.

Cilj diplomskega dela je anketa, izvedena med približno 20 zaposlenimi v banki X, ki se dnevno srečujejo z zastavo zavarovanj, ob priložnostih sklepanja poslov s pravnimi ali fizičnimi osebami. Raziskati želimo njihove poglede na problematiko zastave zavarovanj in nanizati morebitne pripombe na obstoječe bančne postopke.

Trditve, ki jih bom z rezultati potrdil ali zavrnil, izhajajo predvsem iz delovnih izkušenj zaposlenih, njihovem načinu delovanja v bančnem okolju, sprejemanju postavljenih sprememb in na temelju bančnih postopkov ter internih pravilnikov o zavarovanjih.

1.3 Predpostavke in omejitve

Pri delu lahko vsak posameznik sprejema novosti in zahteve standardov drugače. Nekateri so zelo fleksibilni in hitro zaznavajo spremembe v svoji okolici, spet drugi za spremembe in učenje novih zahtev potrebujejo dalj časa.

Oblikovali smo tri hipoteze, in sicer na osnovi prebrane interne literature, bančnega internega pravilnika o zavarovanjih, internih raziskav banke X ter lastnih večletnih izkušenj z zastavitvijo zavarovanja v banki X.

Hipoteza 1: Zaposleni upoštevajo standarde internega bančnega pravilnika o zavarovanjih banke X.

Hipoteza 2: Zaposleni opravljajo dela natančno v obsegu, kot ga narekuje specifično delovno mesto v banki X.

Hipoteza 3: Zaposleni z lahkoto sprejemajo in so seznanjeni z vsemi novostmi na področju zastave zavarovanj.

Pri pripravi diplomske naloge smo upoštevali naslednje omejitve:

- Omejili se bomo na način internega bančnega poslovanja in s poslovno politiko banke X, ki ima sedež v tujini.
- Vključili bomo podatke o pristopu k delu, pridobljene le od zaposlenih v banki X.
- Omejili se bomo izključno na področje zastave zavarovanj v banki X.

1.4 Predvidene metode raziskovanja

Anketirali bomo zaposlene v banki X, ki se dnevno srečujejo z zastavo zavarovanj. Upoštevali bomo njihov pristop k delu, upoštevanje bančnega pravilnika o zavarovanjih ter morebitne njihove pripombe na bančne postopke vezane na zastavo zavarovanj.

Anketo bomo posredovali med ciljne zaposlene. Vprašalnik bo anonimen. Anketiranci ga bodo izpolnili in dostavili po interni pošti.

Vzorčenje bomo naredili na osnovi ciljne populacije zaposlenih banke X, na območju Slovenije, in sicer na vzorcu 20 zaposlenih.

Na osnovi pridobljenih podatkov bomo pridobili informacije o prednostih ter slabostih zastave zavarovanj, kakšen je pristop k delu doslednega upoštevanja zahtevanih bančnih pravilnikov.

Pri obdelavi podatkov bomo uporabili tudi statistične metode (spol, starost, delovna doba na delovnem mestu v banki).

2 NASTANEK MENICE

Zgodovinski nastanek menice sega v srednji vek (12. stoletje) v severni Italiji. Trgovci, študentje in cerkveni krogi so z menicami prenašali večje denarne zneske iz kraja v kraj, iz ene mestne državice v drugo, ne da bi pri tem trepetali zaradi strahov pred napadi razbojnikov in tatovi. Menica je dejansko nastala kot sredstvo za menjavo denarja, saj je menjalec v eni državici sprejel denarni znesek in izdal trgovcu menico, ki jo je izplačal menjalec v drugem mestu. Znesek je seveda izplačal le osebi vpisani na menici, menjalec pa si je odtrgal znesek za svoj trud in tveganje (Kamhi, 2004a, 1).

Menica je vrednostni papir, ki glasi na določen denarni znesek, njene sestavne dele, način prenosa upnikovih pravic in način uveljavljanja teh pravic urejajo predpisi meničnega prava. Menično pravo je skupek predpisov o menici.

Pravico iz menice je mogoče uveljavljati le s pisno menico. Ustne menice ne poznamo.

Iz zakonskih določil izhaja, da je menica listina, izdana v predpisani obliki, s katero ena oseba izda drugi nalog, da v določenem času in v določenem kraju plača določeno vsoto denarja osebi, imenovani v tej listini, ali osebi po njegovem nalogu, pri čemer se tudi sama zavezuje plačati to vsoto, če tega ne bi storila oseba, na katero določeni znesek; to je lastna ali solo menica (Kamhi, 2004a, 1).

Poudariti je treba, da se s podpisom menice popolnoma spremeni pravni položaj podpisnikov menice, od meničnih upnikov do meničnih zavezancev in drugih morebitnih podpisnikov menice, tako glede pravic kot tudi obveznosti.

3 VRSTE MENIC

3.1 Trasirana menica

Klasična vrsta menice je trasirana menica, kjer nastopajo najmanj tri osebe:

- trasant kot izdajatelj menice,
- trasat kot dolžnik in
- remitent kot upnik.

Možno je tudi, da je ista oseba na menici izdajatelj (trasant) in trasat. V tem primeru govorimo o lastni trasirani menici. Če pa izdajatelj menice istočasno nastopa kot upnik (remitent), govorimo o trasirani menici po lastni odredbi.

3.2 Lastna menica

Sodobna menica, ki se v praksi uporablja več, pa je lastna menica. Pri lastni menici trasat ni naveden, in je izdajatelj – trasant sam zavezan plačati menico. Razlika s trasirano menico je v tem, da pri lastni menici nastopa kot trasant in trasat ena oseba, to je izdajatelj.

Z lastno menico se izdajatelj zavezuje, da bo ob dospelosti sam plačal menično vsoto. Lastna menica se v praksi največ uporablja, kot instrument zavarovanja terjatev, bodisi za plačilo za dobavljeno blago ali opravljene storitve, bodisi za dani finančni kredit. Po vsebini ima lastna menica eno sestavino manj, namreč pri lastni menici ni trasata. Zato lastna menica tudi ne pozna akcepta in protesta zaradi neakceptiranja. Izdajatelj menice je pri trasirani menici regresni dolžnik, pri lastni menici pa glavni menični dolžnik. Za lastno menico odgovarja izdajatelj na enak način kot akceptant pri trasirani menici (Kamhi, 2004a, 3).

3.3 *Bianko menica*

Ker mora imeti menica izpolnjene vse zahtevane elemente ob njeni unovčitvi, kar pomeni ob dospelosti oz. prej, če je bila protestirana iz razloga neakcepta, obstaja v bančni praksi predvsem bianko menica. Za takšno menico velja, da ob njeni izdaji trasant namenoma izpusti kakšno bistveno sestavino. Ključna je volja trasanta, da izpusti bistveni element in da le-tega nato ob unovčitvi menice izpolni upnik (remitent) na podlagi pooblastilnega razmerja med izdajateljem in remitentom (običajno banko) (Kamhi, 2004a, 3).

Glede časa izpolnitve bianko akcepta ni nobene omejitve in od upnikove volje je odvisno, kdaj bo izkoristil dano pooblastilo oziroma pravico. Bianco akcept izpolni lahko tudi delno in pusti nekatera mesta neizpolnjena. Ta lahko izpolni kasnejši upnik, na katerega je prenesel bianko akcept. Vendar je lahko prezentiran in tudi protestiran le v celoti izpolnjen bianko akcept (Kamhi, 2004a, 3).

3.4 *Bistvene sestavine menice*

Ker je menica strogo formalen vrednostni papir, ima določena listina pravni učinek menice samo tedaj, če vsebuje vse bistvene sestavine.

Veljavna menica mora po določilih zakona o menici imeti naslednjih osem sestavin:

- **Izraz menica** mora biti zapisan v besedilu listine.
- Nepogojni **nalog**, naj se plača določena vsota denarja.
- Ime tistega, ki naj plača – imenujemo ga **trasat**.
- Navedbo, kdaj je treba menico plačati (navedba **dospelosti**).
- **Kraj plačila**.
- Ime tistega, kateremu ali po čigar odredbi je treba plačati – to osebo imenujemo **remitent**.
- Navedbo **dneva** in **kraja** izdaje menice.
- **Podpis** tistega, ki je menico izdal – imenujemo ga **trasant**.

V 20 (znesek s številko)

..... (dospelost plačila) PLAČAJTE ZA TO MENICO

PO NALOGU (ime remitenca) ZNESEK

..... (znesek z besedo)

VREDNOST PREJETA IN GA POLOŽITE NA RAČUN OBVESTIL

OBVESTITE (naziv trasata)

PLAČLJIVO PRI (trasant)

25186-XX-3099-09 ALEA® DZS d.d., Zalogiščno tiskovino - Obr. 7.11

Slika 1: Menica

Vir: Tiskovina menica

Navedene sestavine morajo biti obvezno vpisane v menico, ko je menica predložena v plačilo. Ob izdaji menice to ni nujno. V tem primeru gre za **bianko menico**.

Čeprav je najbolj praktičen način izdaje menice na meničnem blanketu (golici), ta ni pogoj za veljavnost menice.

Glede bistvenih sestavin pozna menični zakon tri izjeme, zaradi katerih je listina vseeno menica, čeprav ji nekatere sestavine manjkajo. Nadomeščajo jih zakonske domneve. Izjeme so:

- a.) dospelost (če ni navedena, se šteje, da je menica na vpogled),
- b.) kraj plačila (če ni naveden, se šteje tisti, ki je naveden poleg trasatovega imena),
- c.) kraj izdaje (če ni naveden, se šteje tisti, ki je naveden poleg trasantovega podpisa).

Menica se vedno glasi na določen denarni znesek. To je lahko v domači ali v tuji valuti. Po meničnem zakonu je izplačilo v tuji valuti dopustno, če je to v skladu z deviznimi predpisi. V primeri, da se menica glasi na tujo valuto, izplačati pa jo je potrebno v tolarjih, se po meničnem zakonu uporabi tečaj, ki je običajno v kraju plačila (Kamhi, 2004a, 5).

3.5 Plačilo in protest

Menico je potrebno predložiti v plačilo na dan dospelosti ali naslednja dva delovna dneva.

Menica se predloži v plačilo glavnemu dolžniku: pri trasirani menici je to akceptant, pri lastni pa izdajatelj. Domicilirana menica se predloži v plačilo domiciliatu. Protest je listina, s katero notar ugotovi oziroma potrjuje, da menični zavezanec ni izpolnil menične obveznosti, predvsem, če trasat ni akceptiral menice (protest zaradi neakceptiranja) ali če glavni menični dolžnik menice ni plačal (protest zaradi neplačila) (Kamhi, 2004a, 7).

Za protest menice mora poskrbeti upnik, lahko pa se dogovori z banko, pri kateri je sicer menica domicilirana, da za protest poskrbi banka. Vendar pa protest ni nujen v vseh primerih: če ima menica klavzulo brez protesta ali brez stroškov, imetniku menice ni potrebno protestirati (Kamhi, 2004a, 7).

Protest je dokazilo o tem, da je imetnik predložil menico trasatu v akcept ali po akceptu v plačilo, trasat pa je akcept oziroma plačilo menice odklonil. Protest je zelo pomembno procesno dejanje, saj mora biti izvršen v zakonsko določenem roku: za primer neakceptiranja roka, ko se mora menica predložiti trasatu v akcept, za primer neplačila pa v roku dveh (delovnih) dni, ki prideta takoj za plačilnim dnem menice. Opustitev protesta ali zamuda rokov za protest ima za posledico izgubo regresnih pravic zoper trasanta, indosante in avaliste. Imetniku menice ostane le zahtevek zoper glavnega meničnega dolžnika – akceptanta, ki pa se mora potem uveljavljati z menično tožbo (in ne z izvršbo na podlagi verodostojne listine).

Menica se predloži v protest protestnemu organu – to so sedaj notarji, ki so pristojni po sedežu oziroma kraju bivališča trasata oziroma akceptanta. Notar s posebno javno listino – protestom – uradno ugotovi, da je bil odklonjen akcept menice ali njeno plačilo. Listina o opravljenem se nato skupaj z menico izroči imetniku menice (predlagatelju protesta), ki lahko naprej postopa zoper menične zavezance. O opravljenih protestih se pri notarjih vodi tudi poseben protestni register (Kamhi, 2004a, 7).

3.6 Menica kot verodostojna listina v izvršilnem postopku

Uveljavljanje menične terjatve v izvršilnem postopku.

Prednost postopka izterjatve meničnega dolga na podlagi menice kot verodostojne listine, je v hitrosti postopka, poenotenju – vlaganju izvršb zoper pravno osebo kot tudi fizično osebo, v protestirani menici kot izvršilnem naslovu in omejenosti ugovorov zoper sklep o izvršbi.

Posebnosti uveljavljanja meničnih terjatev so pri nas določene v zakonu o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS št:51/98 in 75/02, v nadaljevanju: ZIZ). Menica, s protestom, kadar je to potrebno za nastanek terjatve, se po 23. členu ZIZ šteje za verodostojno listino. To pomeni, da je verodostojna listina:

- protestirana menica in
- menica s klavzulo »brez protesta«.

Plačilo na podlagi menice kot verodostojne listine se v izvršilnem postopku lahko uveljavlja od glavnega meničnega dolžnika ali od regresnih dolžnikov. Prejudicirane menice niso verodostojna listina v smislu ZIZ, kot smo že obravnavali.

Predlogu za izvršbo na podlagi verodostojne listine mora biti predložena neplačana menica v originalu. Zgolj fotokopija ne zadošča (podobno tudi sodna praksa v primerih VSL sklep II Cpg 1369/99 z dne 25. 1. 2000 in VSL sklep II Cpg 1999/2000 z dne 23. 3. 2000). Če menica nima klavzule »brez protesta«, je potrebno priložiti tudi listino o protestu.

Izvršba na podlagi verodostojne listine pomeni, da lahko upnik neposredno terja plačilo svoje terjatve v izvršilnem postopku, ne da bi moral prej dokazovati njen obstoj in višino v pravdi. Vendar lahko dolžnik zoper sklep o izvršbi na podlagi verodostojne listine vloži ugovor. V primeru ugovora sodišče nadaljuje postopek kot pri ugovoru zoper plačilni nalog, torej se postopek iz izvršilnega spremeni v pravdni postopek.

Za menične spore je določen le krajši, 3-dnevni rok za vložitev ugovora zoper sklep o izvršbi na podlagi verodostojne listine, omejeni pa so tudi razlogi za vložitev ugovora.

Novela ZIZ septembra 2002, je izrecno določena, da je v postopkih zoper dolžnike – menične zavezance na podlagi menice dopustno uveljavljati le ugovore po meničnem pravu. Gre za pomembno novost, ki bo lahko skrajšala marsikateri menični spor. Sodišče mora zato, takoj ob vložitvi ugovora preveriti, ali je ta dopusten po meničnem pravu, in nedopusten ugovor takoj zavrniti oziroma zavreči. Glede dopustnosti ugovorov smo že ugotovili, da so načeloma dovoljeni samo ugovori, ki se nanašajo na samo menično listino, medtem ko so ugovori iz temeljnega posla dopustni samo med istima strankama, ki sta sklenili ta posel.

Kljub tej novosti ZIZ, pa je še vedno premalo poudarka na hitrosti postopanja sodišča v meničnih sporih. Slednje je namreč v tujini ena najpomembnejših prednosti menice, ki prispeva k njeni uporabi kot učinkovit plačilni oziroma kreditni instrument ter instrument zavarovanja terjatev (Kamhi, 2004a, 9).

3.7 Menica kot instrument zavarovanja bančnih naložb

V zavarovanje svojih terjatev iz kreditnih ali drugih bančnih poslov banke običajno sprejemajo bianko menice s pooblastilom za izpolnitev menice (menično izjavo). Če dolжник ne izpolni svoje obveznosti, banka izpolni bianko menico (Kamhi, 2004a, 12).

4 ZASTAVNA PRAVICA – SPLOŠNO

Zastavna pravica je urejena v stvarno pravnem zakoniku (Ur. l. RS 87/2002, Zakon o zemljiški knjigi Ur. l. RS 58/2003), v zakonu o izvršbi in zavarovanju – ZIZ (Ur. l. RS 75/2002) ter drugih zakonih.

Zastavna pravica lahko obstaja na premičnih stvareh, na nepremičninah, na pravicah in vrednostnih papirjih, če je mogoče z njimi razpolagati in, če imajo premoženjsko vrednost.

Zastavna pravica nastane na podlagi pravnega posla, sodne odločbe ali zakona. Zastavna pravica je stvarna pravica, to je pravica, ki učinkuje zoper vsakogar, je premoženjska pravica in predmet te pravice je individualno določena stvar. To je pravica pri kateri mora zastavni upnik zahtevati izpolnitev svoje dospele terjatve iz določene stvari – zastave, ki mu jo je v ta namen dal zastavni dolžnik. V 128. členu stvarno pravnega zakonika je določeno, da je zastavna pravica zastavnega upnika, da zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz verjetnosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi zastavitelji. Navadno se doseže plačilo na ta način, da se zastavljeni predmet proda. Zastava se unovči s posredovanjem sodišča ali drugega pristojnega organa. Če je predmet zastavne pravice premična stvar, govorimo o ročni zastavi. Če pa so predmet zastavne pravice nepremičnine, ki so vpisane v zemljiški knjigi, pa govorimo o hipoteki. Za zastavno pravico na premičnih stvareh in za zastavno pravico na nepremičninah se uporabljajo določbe o zastavi, vsebovane v predpisih, s katerimi so urejena obligacijska razmerja.

Zastavna pravica je nedeljiva. Zastavni upnik ni dolžan vrniti zastavljene stvari oziroma izpustiti stvari iz zastave, dokler ni ves dolg poplačan. To velja tudi tedaj, če se v zastavo da več stvari ali če se zastavljeno stvar da deliti. Zastavljena stvar jamči za celoten dolg tudi tedaj, če postane last več oseb ali pa zastavna pravica preide na več oseb. Zastavno pravno se lahko zavaruje bodoče in tudi pogojne terjatve.

Čeprav je zastavna pravica ustanovljena za bodočo ali pogojno terjatev, to ni bodoča pravica, pač pa upnik lahko pri ročni zastavi zahteva, da se mu zastavljena stvar izroči v posest ob podpisu pogodbe ali ob nastanku drugega pravnega posla.

Pri hipoteki pa zahteva vpis v zemljiško knjigo. Zahtevki realizacije iz zastave nastanejo šele po nastanku terjatev in seveda ob dospelosti te terjatve.

Zastavljena stvar ne jamči samo za glavnico, temveč tudi za obresti. Obrestna mera mora biti določena. Zastava jamči tudi za pravdne in izvršilne stroške (Tratnik, 2001, 23).

4.1 Pojem hipoteke

Zastavna pravica na nepremičnini se torej imenuje hipoteka in je vpisana v zemljiško knjigo. Nepremičnina sme biti za zavarovanje neke terjatve obremenjena z zastavno pravico v dobro upnika. Ta upnik je upravičen zahtevati na način, predviden z zakonom, poravnavo svoje terjatve iz vrednosti nepremičnine pred upniki, ki na njej nimajo hipoteke in pred upniki, ki so si pridobili hipoteko na njej za njim, in sicer ne glede na to, če se je lastnik obremenjene nepremičnine spremenil. Hipoteka se označi s številom denarnih enot, na katere se glasi terjatev v skladu z veljavnimi predpisi. Če je terjatev vezana na spremenljivo vrednost, se to posebej označi. Če sta se pogodbeni stranki dogovorili ob terjatvi za obresti, se vpiše tudi višina obrestne mere (Kamhi, 2004b, 1).

4.2 Nastanek in vrste hipotek

Navadno se zastavi za dolg le ena nepremičnina (singularna hipoteka). Hipoteka sega na vso nepremičnino, ki je zastavljena, na njene plodove, dokler niso ločeni od nje, kot tudi druge njene sestavne dele in pritikline. Zastavno pravico je možno vpisati tudi samo na idealni del, na katerega je vpisana lastninska pravica posamezne osebe. Po novi zakonodaji je možno vpisati hipoteko tudi na posamezno parcelo konkretnega vložka. Včasih se je lahko zastavil le celotni vložek in se je lahko posamične nepremičnine zastavljalo le z odpisom od celotnega vložka ter je bilo treba zanje odpreti nove vložke.

Za zastavno pravico je značilno, da zastava, to je nepremičnina, ostane v dejanski oblasti zastavitelja. Pred dospelostjo terjatve lastnik, stvar rabi, uživa in lahko z njo razpolaga. Če zastavitelj nepremičnino odsvoji, jo mora odsvojiti samo z bremeni, s hipoteko. Lastnik tudi lahko obremeni nepremičnino z drugimi hipotekami.

Kadar je na isti nepremični več hipotek, je za njihov vrstni red odločilen trenutek njihovega nastanka, razen če zakon ne določa drugače.

Terjatev s slabšim vrstnim redom se poplača tedaj, če je poplačana terjatev, ki ima boljši vrstni red. Zastavljena nepremičnina v celoti varuje upnikovo terjatev do njene popolne poravnave, ne glede na kasnejšo delitev nepremičnine.

Zakonska hipoteka nastane s trenutkom, ko so izpolnjeni pogoji, predpisani z zakonom. Zastavna pravica zavaruje le določeno terjatev.

Izjema je maksimalna hipoteka, to je hipoteka, ki naj zavaruje plačilo terjatev do določenega najvišjega zneska in določenega temeljnega razmerja. To temeljno razmerje je lahko dodelitev kredita. Ta hipoteka se vpiše v zemljiško knjigo z določenim zneskom, do katerega mora seči zavarovani kredit in se nikakor ne sme preseči. S to hipoteko so zastavno pravno zavarovane vse terjatve, nastale iz kreditnega razmerja in trajajo dokler niso poravnane in so zavarovane tudi vse obresti in stroški zavarovanih terjatev. V zemljiško knjigo se vpiše tako, da se označi, da gre za maksimalno hipoteko in vpiše podatek o najvišjem znesku.

Zastavna pravica se sme vpisati za isto terjatev nerazdelno na dve ali več nepremičnin, ki so vpisane v več zemljiškoknjižnih vložkih (skupna hipoteka). V takem primeru je upnik upravičen zahtevati, da se plača vsa terjatev iz vsakega posameznega zemljiškoknjižnega telesa od zastaviteljev in to v kakršnem koli vrstnem redu. Pri skupnih hipotekah, ki nastanejo z vpisom v razne zemljiškoknjižne vložke, je treba označiti en vložek za glavni vložek, druge vložke pa za sovložke.

Hipoteka se lahko prenese na drugega samo skupaj s terjatvijo, ki je zavarovana.

Zastavna pravica se pridobi šele z vknjižbo. Vpis zastavne pravice se sme dovoliti le tedaj, če je dokazana terjatev in da je dolžnik lastnik konkretne nepremičnine (zemljiškoknjižni izpisek). Lastnik konkretne nepremičnine se vpisuje, če je fizična oseba z imenom in priimkom, rojstnim datumom in prebivališčem.

Če je imetnik vpisane pravice pravna oseba, ki se vpisuje v sodni register, se označi s firmo in sedežem, kot sta vpisana v sodni register ter z enotno identifikacijsko številko. Solastninska pravica na skupnem zemljišču se vpiše v korist vsakokratnih etažnih lastnikov (Kamhi, 2004b, 1).

4.3 Zmanjševanje vrednosti hipoteke

Ker ostane nepremičnina v posesti hipotekarnega dolžnika, varuje zakon hipotekarnega upnika pred poslabšanjem stvari.

V kolikor hipotekarni dolžnik zmanjšuje vrednost s hipoteko obremenjene nepremičnine ali kako drugače slabša stanje, lahko hipotekarni upnik zahteva od sodišča, naj naloži hipotekarnemu dolžniku, da opusti takšna dejanja (devastacijska tožba).

Če pa dolžnik tega ne stori, lahko zahteva prisilno izterjavo s hipoteko zavarovano terjatev še pred njeno zapadlostjo (tožba zaradi prisilne izterjave s hipoteko zavarovane terjatve pred njeno zapadlostjo) (Kamhi, 2004b, 3).

4.4 Nadhipoteka

Nadhipoteka je zastavna pravica, zavarovana s hipoteko. Hipotekarni upnik lahko ustanovi nadhipoteko v korist tretjega brez soglasja zastavitelja. Za nadhipoteko se uporabljajo določila, ki urejajo zastavno pravico na terjatvi (Kamhi, 2004b, 3).

4.5 Več hipotek na isti stvari

Na isti nepremičnini se lahko ustanovi več hipotek. Zakon določa, da je ničen tisti dogovor, s katerim se zastavitelj zaveže, da na nepremičnini ne bo ustanovil nadaljnjih hipotek (Kamhi, 2004b, 4).

4.6 Prenehanje hipoteke

Zastavna pravica preneha, če ugasne z zastavno pravico zavarovana terjatev. Terjatev ugasne, če je dolg poplačan, pobotan, odpuščen ali združen s terjatvijo. Zastavna pravica ne preneha s samim zastaranjem terjatve, marveč tedaj, če je hkrati zastarala tudi zastavna pravica.

Hipoteka preneha tudi, če se nepremičnina v izvršbi proda oziroma na nepremičnini vknjižena zastavna pravica ugasne z dnem, ko postane sklep o izročitvi pravnomočen, čeprav zastavni upniki niso poplačani.

Pri izvršbi na nepremičnino dobi poplačilo tudi zastavni upnik, ki ni predlagal izvršbe. S prodajo nepremičnine je hipoteka ugasnila materialno, formalno pa šele, ko se izpiše iz zemljiške knjige. Z izbrisom iz zemljiške knjige preneha zastavna pravica na nepremičnini.

Po stvarnopravnem zakoniku, se izbris hipoteke lahko zahteva:

- če hipotekarni dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana,
- če je terjatev, zavarovana s hipoteko preneha,
- če se hipotekarni upnik odreče hipoteki,
- če je ista oseba postala imetnik lastninske pravice in imetnik hipoteke na isti nepremičnini,
- če je bila s hipoteko obremenjena nepremičnina uničena in ni bila obnovljena,
- če hipoteka s potekom časa ugasne,
- če se zastavljena stvar proda za poplačilo zavarovane terjatve.

Hipoteka ugasne s potekom desetih let od dneva dospelosti zavarovane terjatve.

Če je hipotekarni dolžnik povrnil dolg, ki je bil zavarovan s hipoteko, ima pravico zahtevati od zastavnega upnika, da mu le-ta izda izbrisno pobotnico oziroma izbrisno dovoljenje za hipoteko. Z izbrisom hipoteke iz zemljiške knjige, je nepremičnina tega bremena prosta (Kamhi, 2004b, 5).

4.7 Izbris hipoteke

Hipotekarni dolжник lahko zahteva izbris iz zemljiške knjige vpisane hipoteke, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- če je od dneva zapadlosti terjatev poteklo več kot deset let (stara hipoteka),
- če predlagatelj postopka verjetno izkaže, da je hipotekarni upnik neznan ali nedosegljiv,
- če predlagatelj postopka verjetno izkaže, da v obdobju do dospelosti terjatve do vložitve predloga za izbris stare hipoteke ni bilo sodno uveljavljena terjatev, v zavarovanje katere je bila vknjižena hipoteka,
- če v treh mesecih od objave oklica o začetku postopka za izbris hipoteke hipotekarni upnik oziroma zastavni upnik, ki je na hipoteki pridobil nadhipoteko, proti izbrisu ni ugovarjal.

Na zahtevo hipotekarnega dolžnika sodišče dovoli zgoraj imenovane stare hipoteke, da se izbrišejo pod pogoji, če so izpolnjeni pogoji za izbris in po postopku, ki je določen v ZZK.

Takšen opisani primer izbrisa hipoteke nastane ob pogojih, ki so zgoraj zapisani. Lahko pa se izda izbrisna pobotnica tudi v primeru, ko je terjatev poplačana in ni več dolga na nepremičnini. V tem primeru lahko izda izbrisno pobotnico le hipotekarni upnik s posebno izjavo, ki mora biti overjena s strani notarja.

Torej podpis na izbrisni pobotnici mora biti overjen, oseba, ki jo je podpisala pa specialno pooblaščen za izdajo takšnega akta zaradi strogosti zemljiškoknjižnih predpisov (Kamhi, 2004b, 9).

4.8 Lastninska pravica pri hipoteki - ničnost pogodbenih določb

Nekateri si napačno predstavljajo, da se s pridobitvijo hipoteke pridobi tudi lastninska pravica na tej nepremičnini oziroma, če pridobiš hipoteko z vpisom v knjigo, potem ti v primeru dolžnikovega neplačila pripade kar ta nepremičnina v last.

V stvarnopravnem zakoniku je določeno, da zastavljena stvar preide v last zastavnemu upniku, če njegova terjatev ob zapadlosti ne bo plačana in ob prodaji zastavljene stvari po naprej določeni ceni sta nični razen, če stvarnopravni zakonik ne določa drugače. Dogovor o prehodu pravice in prodaji po določeni ceni sta veljavni, če sta sklenjeni po zapadlosti zavarovane terjatve.

Ničen je tudi dogovor, s katerim si hipotekarni upnik izgovori pravico do pobiranja plodov, ki jih daje nepremičnina ali da bo nepremičnino kako drugače izkoriščal (Posega, 2005, 3).

5 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Zemljiška knjiga je v svoji sedANJI obliki nastala na koncu 19. in začetku 20. stoletja. Zemljiška knjiga je ustanova, ki evidentira razmerja glede nepremičnin, zlasti stvarne pravice. Uvedena je bila v naših krajih že v času Avstroogrske in to je bilo v daljnih letih 1881. Do sprejema ZZK smo kot pravni vir uporabljali zakon o zemljiških knjigah Kraljevine Jugoslavije iz leta 1936, pravilnik za vodenje zemljiških knjig iz leta 1930, zakon o notranji ureditvi, ustanavljanju in popravljanju zemljiških knjig iz leta 1930. V novejšem času pa je Država Slovenija sprejela novejši Zakon o zemljiški knjigi ZZK-1 – (Ur. l. RS št. 58/2003), Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige (Ur. l. RS 16/20034), Pravilnik za izdelavo in potrditev etažnega načrta (Ur. l. RS 2/2000), Zakon o zemljiškem katastru (Ur. l. RS 16/1974) in druge predpise. (Vsi navedeni osnovni predpisi so do današnjega dne doživeli številne spremembe in dopolnitve.)

Zemljiška knjiga se opira na zemljiški kataster, ki ga ureja zakon o zemljiškem katastru. Le-ta vsebuje podatke o dejanskih ali objektivnih razmerah zemljišča, to je površinah, kulturi, kakovosti in lastnosti zemljišč, oziroma je evidenca za vpis podatkov o zemljiških parcelah, objektih ali njihovih posameznih delih, ki leže v območju posamezne občine.

Katastri so bili včasih določeni kot sodni okraji, kamor je spadala davčna zavezanost nepremičnin. Katastre je treba ločevati od političnih občin. Navadno obsega ena občina več katastrskih občin.

Enota, na kateri počiva katastrski operat posamezne občine, je zemljiška parcela. Parcela je del površine zemlje in je prostorsko odmerjeni del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. Katastrski načrt pa je oris vseh parcel, ki leže v katastrski enoti, ki se imenuje katastrska občina (k.o.). Vsaka glavna knjiga obstoji iz zemljiškoknjižnih vložkov, katerih številke tečejo za vsako katastrsko občino od 1 dalje. Glavna knjiga vsake katastrske občine ima toliko vložkov, koliko je samostojnih zemljišč, ki jih imenujejo zemljiškoknjižna telesa (z.k.). Posameznik je lahko vpisan kot lastnik pri več vložkih ene katastrske občine ali tudi pri vložkih v več katastrskih občinah.

Posamezni vložki so lahko različno obremenjeni. Vsak vpis se mora nanašati na celotno zemljišče (zemljiškoknjižno telo, vložek) ali po ulomkih označeni del solastnika npr. na polovico, četrtno, šestnajstino itd. Lahko se da obremeniti eno ali več parcel istega vložka. Enako velja tudi pri služnostih, ki se običajno nanašajo na posamezne parcele (Kamhi, 2004b, 4).

Potrebno je dodati, da smo v Sloveniji z letom 2011 uvedli prenovljeno e-zemljiško knjigo, dostopna je uporabnikom preko interneta.

5.1 Sestava zemljiške knjige

Zemljiška knjiga je javna. Vsakdo sme pogledati in jemati iz nje prepise in izpiske. Sestavljena je iz glavne knjige in iz zbirke listin. V glavni knjigi so razvidni vsi podatki, ki so potrebni za ugotovitev zemljiškoknjižnega stanja. Samo vpisi v glavni knjigi so merodajni in tudi odločilni za posameznike, predvsem za kupca in upnika. Glavna knjiga se vodi ločeno za posamezne katastrske občine. V glavni knjigi so zbrani vsi podatki, ki kažejo na to, kaj se je z nepremičnino dogajalo v stvarno pravnem prometu. Tu so torej vsi podatki, ki so potrebni za ugotovitev zemljiškoknjižnega stanja. V glavno knjigo so vpisana zemljišča, ki leže v isti občini, ter pravice in pravna dejstva, ki se tičejo teh zemljišč. Prav tako so tam vpisana zemljišča, razvrščena po zemljiškoknjižnih vložkih. Za vsako glavno knjigo se vodijo pomožne evidence, ki jih določajo podzakonski predpisi.

Vsak zemljiškoknjižni vložek je sestavljen iz treh evidenčnih listov po pravilniku o vodenju zemljiške knjige. Ta pravilnik pa bo prenehal veljati, ko bo popravljen prenos vseh nepremičnin v informatizirano glavno knjigo. Do tedaj pa se v evidenčne liste A, B, C vpisujejo pravice in dejstva, kot to določa zakon in na podlagi ZZK izdani predpisi.

Za zemljišče in stavbo v etažni lastnini se oblikuje poseben vložek (Kamhi, 2004b, 4).

5.2 Javnost vpisov v zemljiško knjigo

Zemljiška knjiga je javna knjiga, kar pomeni, da so podatki vpisani v glavni knjigi javni in jih sme pod nadzorstvom pooblaščenega delavca vsakdo brezplačno pregledovati. Vsakdo tudi sme zahtevati, da se izda overjen izpisek iz glavne knjige.

Če oseba ali organ izkaže upravičen interes, pa le-ta sme listine iz zbirke listin pregledovati in zahtevati, da se izda prepis listine. Publicitetno načelo govori, da je tisti, ki se je zanesel na podatke iz zemljiške knjige, to storil v dobri veri. To načelo namreč sili, da vse pravne in fizične osebe v razmerjih, ki se nanašajo na nepremičnine, uporabljajo podatke o nepremičninah takšne, kot so vpisani v zemljiški knjigi (Kamhi, 2004b, 5).

5.3 Vpis v zemljiško knjigo

Vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiško knjigo učinkujejo od trenutka, ko je zemljiško knjižno sodišče preneslo predlog za vpis oziroma, ko je prejelo listino na podlagi katere o vpisu določa po uradni dolžnosti. V postopku za vpis v zemljiško knjigo se uporabljajo pravila zakona o nepravdnem postopku.

Vpisi v zemljiško knjigo se načeloma odredjajo na predlog strank. Po uradni dolžnosti se opravljajo zemljiškoknjižni vpisi le, kadar to odredi sodišče.

Zemljiškoknjižne vloge so vsi predlogi in vloge, ki prispejo na sodišče in s katerimi se zahteva vpis v zemljiško knjigo. Predlog za zemljiškoknjižni vpis sme vložiti vsakdo, ki ima pravni interes, da se opravi vpis v zemljiško knjigo ter z zemljiškoknjižno listino izkaže svojo pravico, ki mora biti predmet vpisa. Kdor predlaga vpis v zemljiško knjigo v imenu drugega, mora izkazati s pooblastilom, da je za to upravičen. Predloge za vpis se vložijo na obrazcu, ki ga predpiše minister, pristojen za pravosodje.

Vpise v zemljiško knjigo odreja, kolikor ni z zakonom to določeno drugače, zemljiškoknjižno sodišče, kjer je vložek, v katerem naj se vpis opravi.

Zemljiškoknjižni predlogi se vlagajo pisno ali ustno na zapisnik. Knjižni vrstni red zemljiškoknjižne vloge se ravna po trenutku, ko je vloga prispela na sodišče.

Vpisi ob istem času prispelih vlog so med seboj v enakem vrstnem redu. Vrstni red vknjiženih hipotek se lahko spremeni z vknjižbo ali predznambo vrstnega reda.

Za spremembo vrstnega reda hipotek je poleg soglasja imetnikov teh pravic potrebna privolitev imetnika lastninske pravice, na čigar nepremičnini sta vknjiženi hipoteke, ki menjata vrstni red.

Vpisi, s katerimi se pridobivajo, prenašajo, omejujejo in prenehajo knjižne pravice, se imenujejo vknjižbe (intabulacije). Izbrisi iz knjig se imenujejo ekstabulacije. Vknjižba se dovoli le na podlagi listine.

Poznamo pa tudi vpise, ki se imenujejo predznambe. To so vpisi, s katerimi se doseže ali izkaže pridobitev ali prenehanje zemljiškoknjižnih pravic, vendar ob pogoju, da se naknadno opravičijo (pogojni vpis). Predznanba varuje upravičencu vrstni red, da ga nihče ne prehiti v pravici. Če oseba kasneje predznambo opraviči, to je naknadno izkaže okoliščine, ki opravičujejo obstoj knjižne pravice, postane ta nepogojna z učinkom, ko je bila izvršena predznanba, točneje od dneva vložene prošnje za predznambo. Predznanba hipoteke je dovoljena, če se izkaže obstoj terjatev in pravni naslov za pridobitev hipoteke.

V zemljiško knjigo se vpisujejo tudi zaznambe, to so pa pravna dejstva. To so vpis ali izbris pravnih dejstev, katere zakon določa. Da se vpisujejo v zemljiško knjigo in, ki se tičejo pridobitve prenosa ali prenehanja, oziroma pravno povedano: omejitve poslovne sposobnosti, splošne razpolagalne sposobnosti (mladoletnost, skrbništvo, podaljšanje roditeljskih pravic). Zaznanba pravnih dejstev, ki se nanašajo na osebna stanja imetnika vpisane pravice učinkujejo tako, da se tisti, ki izposluje vpis v vložku, v katerem je vpisan ta imetnik, se sme sklicevati na ne poznavanje tega stanja. Zaznanba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in zaznanba vrstnega reda za pridobitev oziroma prenos hipoteke varuje vrstni red teh pravic, katerih vpis oziroma izbris bo predlagan kasneje, s trenutkom, ko je vložen predlog za vpis zaznambe. Zaznanba ni ovira za nadaljnje vpise. Zaznanba vrstnega reda neha veljati z iztekom enega leta od dneva izdaje sklepa o dovolitvi te zaznambe.

Z zaznambo vpišemo v zemljiško knjigo: odpoklic terjatev, zaznamujemo hipotekarno tožbo, zaznamujemo spor, izvršbo, neposredni izvršljivost notarskega zapisa, stečaj in učinke stečaja, prepoved odtujitve in obremenitve, izredno pravno sredstvo, javno dobro, razlastitveni postopek, in nadhipoteko (Kamhi, 2004b, 5).

5.3.1 Vrste pravic, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo

V zemljiško knjigo se vpisujejo stvarne pravice na nepremičninah kot so: lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, stvarna pravica in tudi pravica odtujitve oziroma obremenitvi zakupna in najemna pravica, predkupna oziroma odkupna pravica, posebna pravica javnega dobra ter druge pravice za katere določa zakon, da se vpišejo v zemljiško knjigo (Kamhi, 2004b, 6).

5.3.2 Obremenitev enega ali več zemljiškoknjižnih vložkov

Če zaprosi kdo za vknjižbo zastavne pravice samo pri enem vložku dolžnika ali poroka (lastnika ZK telesa) je zastava edninska (singularna hipoteka). Če pa se za isto terjatev zastavi več ZK vložkov, pa je to skupna hipoteka. V tem primeru se vpiše zastavna pravica pri enem vložku kot glavni vložek, pri ostalih pa kot sovložki.

Možni so primeri, da se opusti zastavna pravica samo pri glavnem vložku. Tu se mora torej vpisati vknjižba izbrisa zastavne pravice v tem vložku samo z veljavo do tega vložka.

Določiti pa se mora eden od sovložkov za novi glavni vložek. Skupna hipoteka se v glavnem vložku in ostalih vložkih, v katerih je vpisana, vpisuje za celotno terjatev, ki je zavarovana s hipoteko. Pri glavnem vložku se zaznamujejo sovložki, pri vsakem sovložku pa se zaznamuje glavni vložek (Kamhi, 2004b, 6).

5.3.3 Pomožni vpisi

Pomožni vpisi so poočitve in plombe. Poočitve v zemljiški knjigi so predvsem tiste, ki kažejo na spremembo v vsebini popisnega lista, odpis parcel v drug vložek, itd.. Prav tako pravne učinke ne ustanavljajo, pač pa samo evidentirajo.

Plombe pomenijo vpis s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek v kateremu ZK sodišče o vpisu še ni odločilo (Kamhi, 2004b, 6).

5.3.4 Sodne takse

Za vse vpise v zemljiško knjigo se plačujejo sodne takse. Za vknjižbo in predznambo zastavne pravice se plača 1% od vrednosti te pravice, vendar ne več kot 5000 točk (Kamhi, 2004b, 7).

5.3.5 Listine

Listine na podlagi katerih se naj izvrši vpis, je treba predložiti v izvirniku. Podpisi na zasebnih listinah morajo biti overjeni s strani sodišča ali notarja. Listine so tiste, ki jih izstavljajo fizične osebe ali pa so javne. Zasebne listine so npr.: kupnine ali najemne pogodbe, cesije, zadolžnice, zastavne listine, odpisna dovoljenja, izbrisne pobotnice ..

Za zemljiškoknjižne vpise lahko zaprosijo tudi pooblaščenci. Če gre za vpis, za katerega se zaprosi, v korist pooblastitelja je lahko splošno pooblastilo. V tem primeru ni potrebno, da je podpis pooblastitelja overovljen. Če pa pooblaščenec vloži prošnjo za koga, čigar pravica se utesni, obremeni, razveljavi ali prenese na koga drugega, torej v škodo pooblastitelja, pa zahteva zakon posebno pooblastilo, ki mora biti overjena s strani notarja (Kamhi, 2004b, 7).

5.3.6 Javno dobro

Nepremičnine v splošni rabi se vpišejo kot javno dobro. Družbena lastnina kot so ceste, potoki, reke itd., železnice in rudniki ne spadajo v zemljiško knjigo. Železnice so vpisane v železniško, rudnik pa v rudniško knjigo. Letala in ladje se vpisujejo po posebnih zakonih v posebne registre (Kamhi, 2004b, 7).

5.3.7 Zemljiški dolg

Nov stvarno pravni zakonik predvideva tudi zemljiški dolg. To je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Za zemljiški dolg se smiselno uporabljajo določila o hipoteki.

Nastane z vpisom v zemljiško knjigo, predlaga pa ga lastni na podlagi notarske listine in z izstavitvijo zemljiškega pisma.

Lahko pa ga ustanovi tudi hipotekarni upnik, ki svojo hipoteko v soglasju z lastnikom obremenjene nepremičnine spremeni v enega ali več zemljiških dolgov (Kamhi, 2004b, 7).

5.3.8 Služnost

Služnost je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari. Služnost nastane z zakonom, na podlagi pravnega posla ali z odločbo. So osebne služnosti kot so to užitek, raba in služnost stanovanja in stvarne služnosti.

Stvarna služnost pa je pravica lastnika nepremičnine izvrševati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini ali zahtevati od lastnika služeče stvari, da za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini ali zahtevati od lastnika služeče stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini. Če je izvrševanje stvarne služnosti omenjeno na določene dele nepremičnine, se te prostorske meje pri opisu vsebine služnosti natančno opišejo in vpišejo v zemljiško knjigo. Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ugasnejo.

Ne ugasnejo s prodajo nepremičnine tudi osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile zapisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upnik zemljiškega dolga.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen, če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo (Raiffeisen banka d.d., 2008, 19).

5.4 Realizacija zastave

Zastavna pravica ima nalogo dati upniku pred dospelostjo terjatve zavarovanje, po dospelosti terjatve pa plačilo. Zato obstajata dve vrsti tožb:

- **ena pred dospelostjo:** če je predmet zastavne pravice premočnina, in če ima zastavni upnik zastavljeno stvar v svoji dejanski oblasti, ima posestno varstvo. Zastavni upnik pa lahko uveljavlja tudi svojo zastavno pravico, če je prišel ob zastavljeno stvar, zahtevati stvar od vsakogar, v čigar posesti je.
- **druga po dospelosti:** po dospelosti terjatve gre za plačilo, za realizacijo zastave. Ob zapadlosti terjatve hipotekarni upnik zahteva plačilo iz vrednosti z zastavno pravico obremenjene nepremičnine.

Tožbo lahko vloži hipotekarni upnik le proti zemljiškoknjižnemu lastniku obremenjene nepremičnine, čeprav je prišlo do spremembe lastništva. Po pravnomočnosti sodbe lahko upniki v izvršilnem postopku zahteva prodajo nepremičnine. Pri poplačilu ima prednost pred drugimi upniki, katerih terjatve niso zavarovane s hipoteko, kot tudi tistimi, ki so pogodbeno zastavno pravico dobili za njim oziroma, ki so za njim pridobili poplačilno pravico v izvršilnem postopku (Posega, 2005, 30).

6 PRIPRAVA RAZISKAVE

Anketirali smo zaposlene v banki X, ki se dnevno srečujejo z zastavo zavarovanj. Upoštevali smo njihov pristop k delu, upoštevanje bančnega pravilnika o zavarovanjih ter morebitne njihove pripombe na bančne postopke vezane na zastavo zavarovanj.

Anketo smo posredovali med ciljne zaposlene. Vprašalnik je anonimen. Anketiranci so vprašalnik izpolnili in dostavili po interni pošti.

Vzorčenje smo naredili na osnovi ciljne populacije zaposlenih banke X, na območju Slovenije, in sicer na vzorcu 20 zaposlenih.

Pri obdelavi podatkov smo uporabili tudi statistične metode (spol, starost, delovna doba na delovnem mestu v banki).

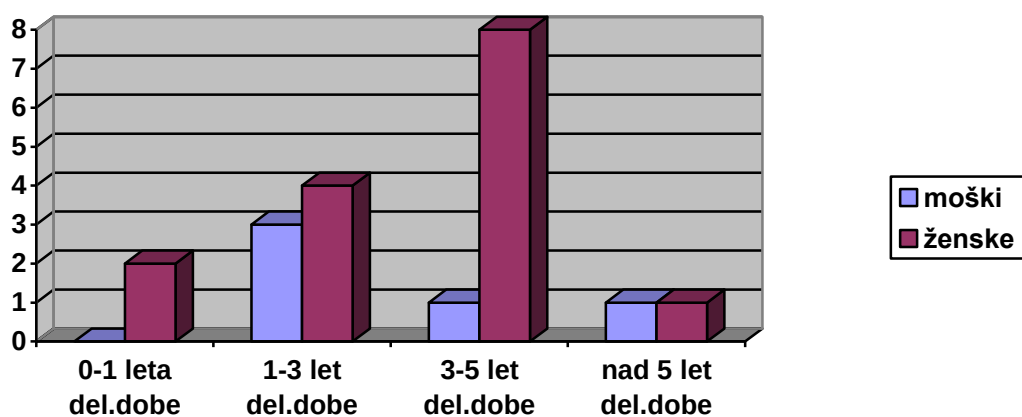
6.1 Analiza anketnih vprašalnikov

Zbiranje podatkov je potekalo izključno iz anketnega vprašalnika, ki je bil posredovan med 20 zaposlenih v banki X, ki se dnevno srečujejo z zastavo zavarovanj.

Anketno vprašanje 1 se je glasilo:

- Ali se z zastavo zavarovanj srečujete dnevno?

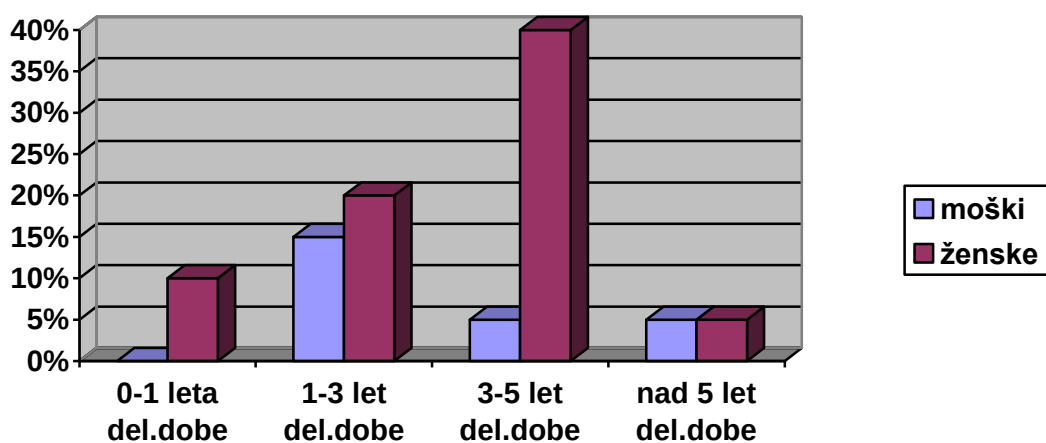
Med 20-timi anketiranci je bilo 5 moških in 15 žensk. Vsi so odgovorili pritrdilno.



Graf 1: Moški/ženske številčno, razdeljeni po delovni dobi v banki X.

Vir: Lasten prikaz - anketa

Vsi anketiranci so v starostni skupini med 25 do 35 let, saj ima banka X v povprečju zelo mlad kader.



Graf 2: Procent moških/žensk od celote, po delovni dobi v banki X.

Vir: Lasten prikaz - anketa

Iz grafa 2 ugotovimo, da je v banki zaposlenih največ uslužbencev z delovno dobo od 3 do pet let. Le-ti predstavljajo 45 % vseh zaposlenih.

Anketni vprašanji 2 in 3

Vsi anketiranci (100%) so odgovorili pritrdilno na vprašanji 2 in 3, kateri se glasita:

- Imate ob svojem delu vpogled v interni bančni pravilnik o zavarovanjih?
- Ali se striktno držite interne procedure zastave zavarovanj?

To pomeni, da ima vseh 20 anketirancev ob svojem delu vpogled v bančni pravilnik o zavarovanjih in, da striktno upoštevajo interne procedure zastave zavarovanj.

Anketno vprašanje 4

- Ste mnenja, da potrebujete dodatna strokovna izobraževanja na temo zastave zavarovanj?

		Ponujeni odgovori	Delovna doba v banki X				Skupaj	Skupaj %
			0-1 let	1-3 leta	3-5 let	nad 5 let		
dodatna strokovna izobraževanja	moški	DA	0	0	0	0	0	0%
		NE	0	3	1	1	5	25%
	ženske	DA	2	0	0	0	2	10%
		NE	0	4	8	1	13	65%
	Skupaj	DA	2	0	0	0	2	10%
		NE	0	7	9	2	18	90%

Tabela 1: Potrebna dodatna strokovna izobraževanja, ločena po spolu ter razdeljena po delovni dobi v banki X.

Vir: Lasten prikaz - anketa

Razlaga zastavljenega vprašanja je nazorno vidna iz tabele 1, katera prikazuje, da potrebujeta dodatna strokovna izobraževanja na temo zastave zavarovanj le 2 zaposlena, in sicer z od 0 do 1 letom delovnih izkušenj. Ti dve zaposleni sta ženski, kateri pa predstavljata le 10% od vseh anketirancev. Potreba po dodatnem strokovnem izobraževanju je razumljiva, saj imata manj kot 1 leto delovnih izkušenj.

Anketno vprašanje 5

- Vam predstavlja področje zastave zavarovanj težavo pri doseganju osebnih bančnih ciljev?

		Ponujeni odgovori	Delovna doba v banki X				Skupaj	Skupaj %
			0-1 let	1-3 leta	3-5 let	nad 5 let		
Težava pri doseganju osebnih ciljev	moški	DA	0	1	0	0	1	5%
		NE	0	2	1	1	4	20%
	ženske	DA	2	0	0	0	2	10%
		NE	0	4	8	1	13	65%
	Skupaj	DA	2	1	0	0	3	15%
		NE	0	6	9	2	17	85%

Tabela 2: Težava pri doseganju osebnih ciljev, ločeno po spolu ter razdeljeno po delovni dobi v banki X.

Vir: Lasten prikaz - anketa

Razlaga zastavljenega vprašanja je vidna iz tabele 2, katera prikazuje, da imata težavo pri doseganju osebnih ciljev 2 zaposlena, in sicer z manj od 1-im letom delovne dobe v banki X ter 1 zaposlen z delovno dobo v banki X, od 1-ga do 3-h let. Ti trije zaposleni predstavljajo 15% anketirancev, kateri imajo težave pri doseganju osebnih ciljev. Rezultat je razumljiv, saj se teh 15% anketiranih zaposlenih šele uvaja na področju zastave zavarovanj, katero je zahtevno in obsežno.

Anketni vprašanji 6 in 8

Vsi anketiranci (100%) so odgovorili negativno na vprašanji 6 in 8, kateri se glasita:

- Ali na svojem področju dela opazate, da bi bilo potrebno spremeniti interne postopke zastave zavarovanj?
- Ste ob svojih izkušnjah na področju zavarovanj mnenja, da bi bilo potrebno regulirati oziroma dopolniti obstoječ interni pravilnik o zavarovanjih z leta 2009?

To pomeni, da vseh 20 zaposlenih ne vidi potrebe po spremembi internih postopkov zastave zavarovanja ter obstoječega internega pravilnika o zavarovanjih.

Ugotavljamo, da imamo v banki X interne postopke in pravilnike o zastavi zavarovanj ustrezno pripravljene, saj jih anketiranci uspešno uporabljajo ob svojem vsakodnevnom delu.

Anketno vprašanje 7

- Ali vplivajo novitete in spremembe na vašem delovnem področju negativno osebno na vas?

		Ponujeni odgovori	Delovna doba v banki X				Skupaj	Skupaj %
			0-1 let	1-3 leta	3-5 let	nad 5 let		
vpliv sprememb	moški	DA	0	0	0	0	0	0%
		NE	0	3	1	1	5	25%
	ženske	DA	0	0	2	1	3	15%
		NE	2	4	6	1	13	65%
	Skupaj	DA	0	0	2	1	3	15%
		NE	2	7	7	1	17	85%

Tabela 3: Vpliv novitet in sprememb, ločeno po spolu ter razdeljeno po delovni dobi v banki X.

Vir: Lasten prikaz - anketa

Iz tabele 3 je razvidno, da se pojavljajo negativni vplivi na del anketirancev ob uvedbi novitet in sprememb na delovnem področju. Ta se kaže v majhnem 15% deležu, od celote anketiranih. Pojavlja se pri 3-h anketiranih, kateri imajo že daljšo delovno dobo v banki X. Te ljudi je potrebno ponovno motivirati, morda z dodatnimi predstavitvami sprememb.

7 ZAKLJUČNE MISLI IN KRITIČNI POGLED

Nelikvidnost in finančna nedisciplina dolžnikov narekuje upnikom, da poiščejo čim varnejše instrumente zavarovanja.

Bančništvo in sodobna finančna praksa se srečujeta z mnogimi tveganji na področju svojega poslovanja, med katerimi je kreditno tveganje eno izmed najpomembnejših, saj v bankah ne glede na širjenje palete svojih storitev še vedno prevladuje osnovna dejavnost, ki jo izvaja banka kot denarni posrednik. Zbiranje sredstev in posojanje le-teh ostaja prevladujoča funkcija banke. Druga značilnost kreditnega tveganja izhaja iz dejstev, da se ga ne da regulirati po tem, ko njegovi učinki že nastanejo, oziroma je regulacija relativno omejena.

Na kreditno tveganje je treba biti pozoren že ob pričetku posla in ga znati ustrezno ovrednotiti ter se zavarovati proti njemu.

Glede na obravnavano tematiko te diplomske naloge in dobljenimi rezultati izvedene ankete ugotovimo, da smo postavljene hipoteze v celoti oziroma delno potrdili ter hkrati izpolnili postavljene cilje, in sicer:

Hipoteza 1: Zaposleni upoštevajo standarde internega bančnega pravilnika o zavarovanjih banke X.

Z izvedeno raziskavo lahko hipotezo 1 potrdimo, saj je vseh 20 anketirancev odgovorilo, da pri svojem delu upoštevajo standarde bančnega pravilnika o zavarovanju banke X.

Hipoteza 2: Zaposleni opravljajo dela natančno v obsegu, kot ga narekuje specifično delovno mesto v banki X.

Prav tako potrjujemo hipotezo 2, ker so vsi anketiranci odgovorili, da opravljajo dela natančno v obsegu kot ga narekuje specifično delovno mesto, oziroma opravljajo dela striktno po internih procesih banke X.

Hipoteza 3: Zaposleni z lahkoto sprejemajo in so seznanjeni z vsemi novostmi na področju zastave zavarovanj.

Z raziskavo ugotavljamo, da lahko hipotezo 3 le delno potrdimo, saj 15% anketirancev težje sprejema novosti. To se pojavlja pri zaposlenih z daljšo delovno dobo v banki X, vendar je te ljudi potrebno ponovno motivirati, morda z dodatnimi predstavitvami sprememb.

8 SEZNAM LITERATURE IN VIROV

1. Kamhi, B.: *Menica namenjena za zavarovanje bančnih terjatev*, Združenje bank Slovenije, seminar, Ljubljana, 2004a.
2. Kamhi, B.: *Zavarovanje bančnih naložb*, Združenje bank Slovenije, seminar, Ljubljana, 2004b.
3. Posega, D./ Juhart, M.: *Bančna zavarovanja*, Združenje bank Slovenije, seminar, Ljubljana, 2005.
4. Raiffeisen banka d.d.: *Interni pravilnik o zavarovanjih*, Maribor, 2008.
5. Tratnik, M.: *Stvarnopravna zavarovanja*, Studio Linea, Maribor, 2001.

Priloga 1

ANKETNI VPRAŠALNIK

Pozdravljeni sodelavci in sodelavke.

Odločil sem se, da svojo diplomsko nalogo usmerim v področje zastave zavarovanj. Prepričan sem, da bodo vaši odgovori na vprašalnik podali zanimive ugotovitve, ki mi bodo koristili tako pri diplomski nalogi, kot pri mojem vsakodnevnom delu. Prosil bi vas, da si vprašalnik preberete ter odgovorite na vprašanja iskreno in tako kot občutite vi.

SPOL: a) Moški b) Ženski

STAROST: **a)** do 25 let **b)** od 25-35 let **c)** od 35-45 **č.)** več kot 45 let

Zaposlen v banki: a.) do 1 leta b.) do 3 let c.) do 5 let č.) več kot 5 let

1. Ali se z zastavo zavarovanj srečujete dnevno pri svojem delu?

DA NE

2. Imate ob svojem delu vpogled v interni bančni pravilnik o zavarovanjih?

DA NE

3. Ali se striktno držite interne procedure zastave zavarovanj?

DA

NE

4. Ste mnenja, da potrebujete dodatna strokovna izobraževanja na temo zastave zavarovanj?

DA

NE

5. Vam predstavlja področje zastave zavarovanj težavo pri doseganju osebnih bančnih ciljev?

DA

NE

6. Ali na svojem področju dela opazate, da bi bilo potrebno spremeniti interne postopke zastave zavarovanj?

DA

NE

7. Ali vplivajo novitete in spremembe, na vašem delovnem področju, negativno osebno na vas?

DA

NE

8. Ste ob svojih izkušnjah na področju zavarovanj mnenja, da bi bilo potrebno regulirati oziroma dopolniti obstoječ interni pravilnik o zavarovanjih z leta 2009?

DA

NE

Morebiti predlogi sprememb v postopku zastave zavarovanj:

Prepričan sem, da bodo vaši odgovori prispevali k doseganju cilja moje diplomske naloge, za kar se vam najlepše zahvaljujem.

Maribor, 25.8.2011

Boštjan Anželj