



REPUBLIKA SLOVENIJA  
DRŽAVNI SVET

*Komisija za državno ureditev*

Številka: 720-01/13-6 EPA 1372-VI  
Ljubljana, 25. 9. 2013

Komisija Državnega sveta za državno ureditev je na podlagi drugega odstavka 56. člena Zakona o Državnem svetu (Uradni list RS, št. 100/05 - uradno prečiščeno besedilo, 95/09 – odl. US, 21/13 - ZFDO-F) in 20. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09 in 101/10) sprejela naslednje

**M n e n j e**

**k Predlogu zakona o spremembi Stvarnopravnega zakonika (SPZ-A) - skrajšani postopek**

Komisija Državnega sveta za državno ureditev je na 19. seji 25. 9. 2013 obravnavala Predlog zakona o spremembi Stvarnopravnega zakonika (SPZ-A) - skrajšani postopek, ki ga je Državnemu zboru predložila skupina poslank in poslancev s prvopodpisanim Rihardom Branisljem.

Komisija **podpira** predlog zakona.

Predstavnik predlagatelja je uvodoma poudaril pogloblitve rešitve. S predlogom zakona se črtajo določbe, ki se nanašajo na zemljiški dolg. Ukinitev izvedene stvarne pravice – zemljiški dolg, po oceni predlagatelja v pravno poslovni praksi ni zaživel ali se je ustanavljal v nasprotju s svojim namenom. Poudaril je, da je zemljiški dolg podobno kot hipoteka oblika stvarnopravnega zavarovanja in služi poplačilu upnika iz vrednosti nepremičnine. Praksa kaže, da se banke za zavarovanje svojih terjatev (kreditov) ne poslužujejo zemljiškega dolga kot sredstva zavarovanja in za ta namen uporabljajo bodisi navadno bodisi maksimalno hipoteko. Uporaba inštituta zemljiškega dolga se je povečala v preteklem letu od predhodnih 326 primerov, v letu 2012 na 730 primerov in od 1.1.2013 do 1.8.2013 na 1023 primerov. Posamezniki so tudi z namenom, da bi državi in drugim upnikom preprečili ali otežili izvršbo nad svojimi nepremičninami, slednje obremenili z domnevno fiktivnimi zemljiškimi dolgovi. Poudaril je še, da koalicija strank podpira predlagane rešitve, seznanjeni pa so bili tudi z opozorili stroke glede predlaganih rešitev.

Predstavnik predlagatelja zakona je z odgovori na zastavljena vprašanja še dodatno obrazložil predlagane rešitve.

Predstavnica Ministrstva za pravosodje je povedala, da soglašajo s predlaganimi rešitvami. Vlada Republike Slovenije do sedaj še ni opredelila do predloga. Poudarila

je, da pridobljeni podatki bančnega sektorja in podatki zemljiške knjige govorijo v podporo predlogu zakona.

**Komisija** ugotavlja, da je s 1. 1. 2003 pričel veljati Stvarnopravni zakonik, ki je sledil konceptu zasebne lastnine upošteva določene razvojne trende lastninskega prava v drugih primerjalnih pravnih sistemih.

Člani komisije izražajo pomislek o omejitvi ali ukinitvi stvarnih pravic, ki pomenijo tudi omejitve ali ukinitve lastninskih upravičenj, kot najboljši možni rešitvi.

Zemljiški dolg je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Nastane na podlagi enostranskega pravnega posla v obliki notarskega zapisa, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma. Zemljiški dolg je neodvisen od obstoja terjatve in se prenaša skupaj z zemljiškim pismom. Praksa je pokazala domnevno izrabo instituta zemljiškega dolga s strani elit in s tem nakazala problem.

Komisija za državno ureditev opozarja, da se prepogosto rešitve sprejemajo na hitro zato morebiti tudi rešitve niso najbolj v sozvočju z Resolucijo o normativni dejavnosti (implementacija Stvarnopravnega zakonika, analiza uresničevanja). Zato je izrednega pomena, da se v predhodni fazi upoštevajo strokovna stališča ne nazadnje tudi sorazmernost.

\* \* \*

Za poročevalca je bil določen predsednik komisije Rajko Fajt.

Predsednik  
Rajko Fajt, l.r.