

*Драгана Вујовић*, мастер правник  
Генерални секретар Универзитета у Новом Саду,  
Република Србија

DOI: 10.5937/zrpfni-52415  
ORCID 0009-0001-9516--6454

## **ЗЕМЉИШНИ ДУГ У ЗАКОНОДАВСТВУ И ПРАКСИ РЕПУБЛИКЕ СЛОВЕНИЈЕ**

**Апстракт:** Република Словенија је 2003. године донела нов Стварноправни законик. Једна од најзначајнијих новина коју је тај законик донео управо је било проширење *pignus clausus* стварних субјективних права увођењем института земљишног дуга, као неакцесорног заложног права, по угледу на немачки и швајцарски институт. Функција земљишног дуга начелно је једнака функцији хипотеке, дакле обезбеђивање одређеног потраживања односно дуга, уз основну предност у односу на хипотеку – неакцесорност. Од свог увођења, земљишни дуг је, за разлику од Немачке, у пословној пракси Словеније био ређе коришћен институт. Земљишни дуг је последњих неколико година пред своје укидање 2013. године доспео у центар пажње словеначке јавности као инструмент који су готово искључиво користила осумњичена и оптужена лица ради обезбеђења имовине у циљу избегавања плаћања дугова. У раду анализирамо нормативно уређење овог новог института, као и разлоге за његово укидање и брисање из правног система Републике Словеније након десет година постојања.

**Кључне речи:** стварно право, неакцесорна средства обезбеђења, земљишни дуг, неакцесорност, хипотека.

---

\* draganaps@yahoo.com

## 1. Увод

У процесу изградње свог новог правног система, усклађеног са регулативом Европске уније и њених чланица, Република Словенија је донела нов Стварноправни законик који је ступио на снагу 1. 1. 2003. године<sup>1</sup>. Једна од најзначајнијих новина коју је тај законик донео управо је било проширење *numerus clausus* стварних субјективних права увођењем института земљишног дуга. Био је ово храбар корак, јер овај институт до тада није био познат словеначкој правничкој јавности, нити је постојала његова шира теоретска обрада и судска пракса. Зато се у време његовог увођења очекивало ослањање на теоретску анализу и судску праксу немачког права, уз ограду да су нека правна питања другачије уређена (Дежман, 2005: 622). Институт земљишног дуга постојао је у правном систему Словеније пуних десет година, да би потом био укинут и престао да постоји.<sup>2</sup>

## 2. Земљишни дуг у правном систему Републике Словеније

Институт земљишног дуга преузет је из права германских земаља, Немачке и Швајцарске. Два основна модела неакцесорних права обезбеђења која су била узор јесу немачки институт *die Grundschuld* и швајцарски *Schuldbrief*.

Немачки грађански законик (*Bürgerliches Gesetzbuch, BGB*) разликује три врсте заложних права на непокретностима: хипотеку (*Hypothek*), земљишни дуг (*Grundschuld*) и рентни дуг (*Rentenschuld*). Иако је законодавац највише простора посветио хипотеци, земљишни дуг у немачкој банкарској пракси је готово сасвим истиснуо хипотеку, а важећа правила која се односе на овај институт претежним делом су створили пословна и судска пракса.<sup>3</sup> Земљишни дуг је стварно право које овлашћује титулара да из вредности непокретности наплати одређену суму новца. Немачки грађански законик готово на исти начин дефинише и појам хипотеке, али са једном битном разликом, да се она оснива за обезбеђење потраживања<sup>4</sup>. Настанак, пренос или престанак земљишног дуга нису условљени постојањем обезбеђеног потраживања, а његов износ не зависи од одређеног потраживања, већ је садржан у

1 Стварноправни законик (SPZ), Ур. I. RS, 87/2002.

2 Закон о спремембах Стварноправнега законика, SPZ-A, Ур. I. RS, 91/2013. Закон је донет 24. 10. 2013. године, а ступио је на снагу 6. 11. 2013. године.

3 На хипотеку се односи осамдесетак параграфа BGB, а на земљишни дуг свега осам, уз правило о сходној примени одредби којима је уређена хипотека, ако није у супротности са правном природом овог института.

4 Упоредити законске дефиниције ова два института у параграфу 1113 и 1191 BGB.

самом праву земљишног дуга, односно регистру у који је уписан или писму земљишног дуга. Главна *differentia specifica* земљишног дуга, а која произилази из дефиниције да он нема унапред одређену сврху била би неакцесорност (В. Повлакић, 2005: 226 и Лазић, 2009: 157). Ипак, у пракси земљишни дуг се најчешће користи као обезбеђујуће право, са функцијом обезбеђења потраживања. Али и тада се разликује у односу на хипотеку по неакцесорности, односно она дејства која су законом предвиђена код акцесорне хипотеке, код земљишног дуга не наступају по самом закону, већ по основу уговора о обезбеђењу.

Швајцарски грађански законик (Schweizerisches Zivilgesetzbuch, ZGB) познаје три врсте заложних права на непокретностима – акцесорну хипотеку (Hypothek), рентни дуг (Gult) и писмо о дугу (Schuldbrief). Историјски посматрано, Schuldbrief је настао последњи, као израз потребе за мобилизацијом вредности непокретности, поред већ постојеће обезбеђујуће сврхе (опширније, Живковић, 2010: 270–276). Писмо о дугу представља хартију од вредности у којој је инкорпорисано потраживање обезбеђено залогом на непокретности.<sup>5</sup> Заснивањем писма о дугу основни облигациони однос ради којег је уговорено његово оснивање престаје, и то преновом.<sup>6</sup> Ради се о законском преносу, по основу којег за власника оптерећене некретности престаје обавеза из основног посла, а настаје нова апстрактна обавеза, дефинисана писмом о дугу, за коју он одговара, како лично, целокупном својом имовином, тако и стварноправно, вредношћу оптерећене непокретности. Постојање, промена, наплата и престанак писма о дугу нису ни на који начин повезани са основним потраживањем, јер оно више не постоји.

Слично овим правним системима, словеначки Стварноправни законик, у време важења овог института, дефинисао је земљишни дуг као право да се захтева наплата одређеног новчаног износа из вредности непокретности пре других поверилаца слабијег ранга<sup>7</sup>. Земљишни дуг гласи на одређени новчани износ коме је одређен рок доспелости. Исплату тог износа власник оптерећене непокретности гарантује самом непокретношћу, при чему исплата не може да буде везана за било какав услов.

Функција земљишног дуга начелно може бити једнака функцији хипотеке, дакле обезбеђивање одређеног потраживања односно дуга, уз основну предност у односу на хипотеку, неакцесорност. Земљишни дуг може да постоји паралелно са потраживањем које обезбеђује, али он

5 Чл. 842 ZGB.

6 Чл. 855 ZGB.

7 Члан 192 Стварноправног законика.

свеједно не зависи од њеног постојања, како при свом настанку, тако и при даљем постојању.

Стварноправни законик уређивао је земљишни дуг у основним цртама<sup>8</sup>. У погледу питања која нису експлицитно регулисана постојала је супсидијарна примена одредби које важе за хипотеку, као старије субјективно стварно право, са сличном правноекономском сврхом постојања коју има и земљишни дуг, по угледу на немачку номотехнику. То се пре свега односило на питање установљења хипотеке на непокретности у сувласништву или заједничком власништву, на одредбе о забрани комисорне клаузуле, те на правила о недељивости хипотеке. Одредбе о хипотеци у односу на земљишни дуг могуће је разврстати у три групе:

- одредбе о хипотеци које се због везаности за начело акцесорности нису могле користити за земљишни дуг (нпр. члан 154, став 2 Законика који одређује да се може захтевати брисање хипотеке уколико је дужник платио обезбеђено потраживање);
- одредбе о хипотеци које је било могуће непосредно користити и за земљишни дуг јер се односе само на стварна права (нпр. члан 140 Законика који уређује правила о обиму хипотеке);
- одредбе о хипотеци које су се за земљишни дуг могле користити само аналогно и где је потребно да се уместо речи „потраживање“ чита реч „земљишни дуг“ (нпр. одредбе члана 132 Законика о ништавости уговорних одредби, или одредбе члана 150 Законика о недељивости хипотеке) (Керестеж, 2003: 138).

Поред овог законика, нека питања везана за земљишни дуг регулисана су и Законом о земљишној књизи (упис земљишног дуга)<sup>9</sup>, Законом о извршењу и обезбеђењу (правила о принудном извршењу земљишног дуга)<sup>10</sup>, Законом о облигационим односима (одредбе о хартији

---

8 Чланови 192 до 200 Стварноправног законика регулисали су земљишни дуг, свега девет чланова.

9 Закон о zemljiški knjigi, ZZK-1, Ur. l. RS, št. 58/2003, 45/2008, 37/2008-ZST-1, 28/2009, 25/2011.

10 Закон o izvršbi in zavarovanju, ZIZ, Ur. l. RS, št. 51/1998, 72/1998- Skl. US, 11/1999-Odl. US, 89/1999- ZPPLPS, 11/2001- ZRacS-1, 75/2002, 87/2002-SPZ, 70/2003-Odl. US, 16/2004, 132/2004- Odl. US, 46/2005 Odl. US, 96/2005-Odl. US, 17/2006, 30/2006 Odl. US, 69/2006, 115/2006, 93/2007, 121/2007, 45/2008-ZArbit, 37/2008-ZST-1, 28/2009, 51/2010, 26/2011, 14/2012, 17/2013-Odl. US, 29/2013-Skl.US.

од вредности)<sup>11</sup>, Законом о ванпарничном односу<sup>12</sup>, Законом о нотаријату<sup>13</sup>, Законом о финансијском пословању, поступцима због инсолвентности и принудном поравнању<sup>14</sup> и др.

### 3. Врсте земљишног дуга

#### 3.1. Књижни земљишни дуг и земљишни дуг у облику писма

Једна од подела у упоредном праву која се заснива на формалном критеријуму, односно према облику у којем постоји земљишни дуг, јесте подела на земљишни дуг у облику писма и књижни земљишни дуг. Разлика између ова два појавна облика постоји у начину стицања права (за писмо је потребно поред уписа и да оно буде издато и предато повериоцу), затим код преноса права (књижни земљишни дуг се преноси укњижбом цесионара, а писмо земљишног дуга писаном изјавом о преносу и предајом).

У Словенији је писмо земљишног дуга било предвиђено као једини облик овог права, уз додаток да се то писмо, за разлику од немачког права, сматрало правом хартијом од вредности по наредби, по угледу на швајцарско право, те да представља извршну исправу.<sup>15</sup> У поређењу са немачким решењем, бивше словеначко нам се чини ближим суштини, јер је у ову хартију заиста уписано једно стварно право а не облигационо. Поред тога, прометљивија је хартија по наредби него на име.

#### 3.2. Изоловани и обезбеђујући земљишни дуг

Ова подела заснива се на сврси (функцији) коју има земљишни дуг – обезбеђујући земљишни дуг служи за обезбеђење потраживања, док изоловани има неку другу сврху. У правној теорији наводе се различите могућности употребе изолованог земљишног дуга: може се пренети на треће лице у виду поклона, може се унети у имовину одређеног привредног друштва као стварни улог и др. (Дежман, 2005: 617).

11 Obligacijski zakonik, OZ, Ur. l. RS, št. 83/2001, 32/2004, 28/2006 Odl. US: U-I-300/04-25, 29/2007 Odl. US: U-I-267/06-41, 40/2007, 30/2010 Odl. US:U-I-207/08-10, Up-2168/08-12.

12 Zakon o nepravdnem postopku, ZNP, Ur. l. SRS, št. 30/1986 (20/1988 popr.), Ur. l. RS, št. 87/2002- SPZ, 131/2003 Odl. US:U-I-60/03-20, 77/2008- ZDZ.

13 Zakon o notariatu, ZN, Ur. l. RS, št. 13/1994, 48/1994, 82/1994, 41/1995 Odl. US:U-I-344/94-19, 1/1999 Odl. US:U-I-125/95, 83/2001-OZ, 73/2004, 98/2005, 17/2006-ZIZ-C, 115/2006, 33/2007-ZSReg-B, 45/2008.

14 Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju, ZFPPIPP, Ur. l. RS, št. 126/2007, 40/2009, 59/2009, 52/2010, 106/2010 ORTFPPIPP, 26/2011, 47/2011, 87/2011- ZPUOOD, 23/2012, 48/2012 Odl. US: U-I-285/10-1.

15 В. брисани члан 196, став 2 Стварноправног законика РС.

У словеначком праву, иако земљишни дуг *ex lege* није обезбеђујуће право, односно обезбеђујући земљишни дуг није био изричито нормиран као у немачком праву, постојала је могућност да заинтересоване стране уговором одреде да он служи за обезбеђење једног или више потраживања. Иако неакцесоран, обезбеђујући земљишни дуг се посредством уговора о сврси обезбеђења доводио у везу са правним односом из кога произилази потраживање, поводом чијег обезбеђења је и настао, те условљава дозвољеност вршења овог права доспелашћу и обимом обезбеђеног потраживања.

Уговор о обезбеђењу је уговор који садржи тзв. изјаву о сврси, којом се земљишном дугу даје обезбеђујућа сврха, односно којом се земљишни дуг везује за једно или више потраживања тако да служи обезбеђењу њиховог испуњења. На основу таквог уговора, власник непокретности може да тражи да му поверилац, после наплате свог потраживања, врати земљишни дуг. Ако то поверилац не би учинио, већ би затражио реализацију земљишног дуга иако потраживање више не постоји, власник оптерећене непокретности би могао да се брани подношењем приговора који су предвиђени уговором о обезбеђењу. Међутим, у случају преноса права земљишног дуга, због строго облигационог и фидуцијарног дејства уговора о обезбеђењу, он не обавезује новог имаоца земљишног дуга, што представља слабију страну земљишног дуга. У таквим случајевима власник оптерећене непокретности, у поступку реализације земљишног дуга, може да се брани истицањем приговора који су предвиђени правилима извршног поступка. У сваком случају, власнику остаје могућност подношења тужбе ради накнаде штете против повериоца који је прекршио закључен уговор о обезбеђењу.

### **3.3. Својински и несвојински земљишни дуг**

Критеријум за поделу на својински и несвојински земљишни дуг је титулар права. Код својинског земљишног дуга у улози повериоца земљишног дуга је искључиви власник оптерећене непокретности. Он по правилу настаје изворно, кад власник на основу једностране изјаве воље дате у прописаној форми пред земљишнокњижним судом заснује земљишни дуг, или накнадно, у случају консолидације земљишног дуга или хипотеке са искључивом својином на оптерећеној непокретности, као и код престанка хипотеком обезбеђеног потраживања. Преносом на друго лице, земљишни дуг се претвара у несвојински.

Специфичност некадашњег словеначког права је да је земљишни дуг једино и могао настати као својински, осим приликом конвертовања

хипотеке у земљишни дуг, када је изузетно настајао као несвојински.<sup>16</sup> Наиме, постојала је могућност да земљишни дуг као несвојински заснује у своју корист претходни хипотекарни поверилац, уз пријављену сагласност власника оптерећене непокретности, претварањем своје хипотеке у један или више земљишних дугова.<sup>17</sup>

#### 4. Настанак земљишног дуга

У раније важећем словеначком праву земљишни дуг је настајао на основу једностраног правног посла уписом у земљишну књигу и издавањем земљишног писма.<sup>18</sup> Једнострано правно посао о успостављању земљишног дуга морао је бити састављен у облику нотарски обрађене исправе, која садржи име оснивача, земљишнокњижну ознаку оптерећене некретнине и висину, као и доспелост износа за плаћање.<sup>19</sup> На основу поменутог правног акта надлежни суд издаје земљишно писмо и предаје власнику непокретности који је уједно и установитељ земљишног дуга.

У поређењу са хипотеком, могло би се рећи да је поступак настанка земљишног дуга нешто компликованији и дужи, што је могло одвраћати странке од употребе (нарочито банке). Наиме, док хипотека настаје уписом у земљишну књигу, за настанак земљишног дуга поред уписа неопходно је и издавање земљишног писма. Земљишнокњижни суд је могао издати писмо након правноснажности решења о дозволи укњижбе. Пракса судова Словеније је била различита, али у просеку рок је износио три месеца, док је за упис хипотеке било потребно неколико дана или чак и исти дан. Поред тога, за разлику од хипотеке, земљишни дуг захтева ажурност земљишне књиге. На пример, није могао настати на непокретности која није уписана, што је могуће у случају хипотеке (Šikonja, 2011: 13).

Према некадашњем члану 194, став 2 Законика, земљишни дуг на одређеној непокретности може да конституише само власник те некретнине. Постоји, евентуално, могућност да тај дуг установи и хипотекарни поверилац, који по договору са власником оптерећене непокретности конвертира своју хипотеку у један или више земљишних дугова, при чему укупно оптерећење непокретности по основу земљишних дугова не може да буде веће од оптерећења одређеног хипотеком која се претвара у земљишне дугове.<sup>20</sup>

16 Брисани чл. 194, став 2 Стварноправног законика.

17 Брисани чл. 194, став 3 СПЗ. У теорији се наглашава немогућност обрнуте конверзије, земљишног дуга у хипотеку, за разлику од немачког права.

18 Брисани чл. 194, став 1 Стварноправног законика.

19 Брисани члан 195 Стварноправног законика.

20 Брисани чл. 194, став 3 Стварноправног законика.

## 5. Земљишно писмо

Земљишно писмо је хартија од вредности у коју је инкорпорирано субјективно право земљишног дуга. Оно је представљало једину стварноправну хартију од вредности у раније важећем словеначком правном систему, путем којег је земљишни дуг могао настати, бити у промету, или бити избрисан.

Стварноправни законик је земљишном писму одређивао значај хартије од вредности по наредби, по угледу на швајцарско право, и у вези са тим, у погледу правила о располагању земљишним дугом, упућивао је на одговарајуће одредбе облигационог права о хартијама од вредности.

Пренос земљишног дуга је другачије уређен него у немачком праву. Уместо писане изјаве о преносу и преноса писма, врши се само индосирање писма земљишног дуга. На овај начин у словеначком праву пренос земљишног дуга је поједностављен. Индосамент на земљишном писму требало је пре свега да штити власника оптерећене непокретности. Штавише, словеначка теорија препоручивала је индосамент са ректа клаузулом, којом власник оптерећене непокретности онемогућава индосатару (повериоцу потраживања оптерећеног земљишним дугом) даљи пренос земљишног дуга. Право из ректа хартије од вредности се даље може преносити само цесијом, али и у том случају потенцијални цесионар не би постао законити ималац земљишног писма, јер му недостаје непрекинути ред индосамената (Vrenčur, 2008:40).

Земљишно писмо мора да садржи: назив суда који га издаје, податке о установитељу, земљишнокњижну ознаку оптерећене непокретности, висину новчаног износа, услове под којима тај износ доспева за наплату, датум издавања и печат суда.<sup>21</sup>

Земљишно писмо је детаљније било регулисано и подзаконским прописом, Правилником о земљишном писму<sup>22</sup>. Правилник је регулисао врсте земљишног писма, поступак укњижбе земљишног дуга, поступак издавања земљишног писма, образац и садржину земљишног писма, начин вођења евиденције, као и поступак брисања.

## 6. Реализација земљишног дуга

Стварноправни законик није посебно уређивао питање поступка реализације земљишног дуга, већ је из природе земљишног дуга произилазила сходна примена одредби о хипотеци. У складу са тим, могућа су два начина: добровољно плаћање и исплата земљишног дуга у извршном поступку.

21 Брисани члан 196, став 2 Стварноправног законика.

22 Pravilnik o zemljiškem pismu, Uradni list RS, št 15/03, 16/12, 45/12, 67/12, 99/12.



Реализација земљишног дуга могла се тражити независно од постојања и доспелости тражбине коју обезбеђује. У складу са раније важећим чланом 199, став 1 Законика, обвезник плаћања земљишног дуга је власник оптерећене непокретности. У словеначком праву није било изричите одредбе о томе какве су последице исплате земљишног дуга, односно да ли се исплаћује потраживање или земљишни дуг, нити одредби о обавези титулара земљишног дуга да га пренесе поново на власника након исплате, или праву власника некретнине да уместо повратног преноса може тражити брисање или одустајање власника од земљишног дуга.

Плаћање земљишног дуга не може бити везано за услов, тако да власник непокретности не може одбити захтев законитог имаоца земљишног дуга да плати доспели земљишни дуг приговором недоспелости или непостојања потраживања. Наведено решење произилази из раније важеће одредбе члана 192, став 2 Законика. Немогућност истицања приговора трећем лицу на које је пренесен земљишни дуг везаних за потраживање може представљати опасност за власника непокретности. Стога су неки аутори сугерисали да се приликом увођења овог средства обезбеђења у транзицијским земљама законодавно уреди да поверилац земљишног дуга може бити само банка, осигуравајуће друштво или друга финансијска институција, чиме би била искључена злоупотреба (опширније, Повлакић, 2005: 247).

По раније важећим одредбама Законика, земљишно писмо је представљало извршну исправу, односно извршни наслов.<sup>23</sup> То је значило да поверилац земљишног дуга, у случају да власник оптерећене непокретности не плати свој дуг у одређеном року, може одмах да покрене поступак судског извршења. Пошто се ради о стварном праву, поверилац земљишног дуга има право предности у односу на остале повериоце при наплати из вредности продате непокретности, уколико се наравно не ради о другим повериоцима чије је потраживање обезбеђено земљишним дугом или хипотеком са бољим рангом.

У складу са некадашњом одредбом члана 199, став 3 Законика, наплату земљишног дуга није могао да тражи власник оптерећене непокретности који је сам ималац земљишног дуга. Сматрало се да он нема правног интереса да покрене поступак судског извршења на својој оптерећеној непокретности, јер исти економски резултат може да оствари продајом непокретности на тржишту. Словеначки писци су скретали пажњу на још један значајан разлог за такво уређење, могућност да дође до оштећења других ималаца заложних права и других поверилаца од стране

23 Брисани члан 199, став 2 Стварноправног законика.

власника непокретности због злоупотребе свог бољег ранга земљишног дуга (Vrenčur, 2008: 41).

У случају стечаја власника оптерећене непокретности, поверилац земљишног дуга има право првенствене наплате из цене продате непокретности оптерећене земљишним дугом.

## 7. Престанак земљишног дуга

Према некадашњим одредбама Законика, земљишни дуг престаје брисањем из земљишне књиге.<sup>24</sup> Брисање земљишног дуга се може извршити само ако власник оптерећене непокретности уз свој предлог за брисање приложи и земљишно писмо. То значи да је власник оптерећене непокретности претходно дужан да на законит начин поврати своје земљишно писмо. Чак и у случају да је заштићено повериоцево потраживање плаћено, а земљишно писмо је предато управо ради заштите тог потраживања, власник непокретности је дужан да приложи повратно индосирано земљишно писмо (Дежман, Земљишни дуг, 2005: 622).

У складу са Правилником о земљишном писму, предлог за брисање се подноси на посебном обрасцу, заједно са изворником земљишног писма. Решењем о дозволи укњижбе брисања земљишног дуга суд поништава и земљишно писмо. По правноснажности решења суд на земљишно писмо утискује печат „поништено“ и датум дозволе укњижбе брисања, те се земљишно писмо улаже у збирку исправа.

## 8. Злоупотребе института земљишног дуга у словеначкој пракси

Од свог увођења, земљишни дуг је, за разлику од Немачке, у пословној пракси Словеније био ређе коришћен институт. У листу Дневник, објављен је податак да се у периоду од 2003. године до 2011. број уписаних земљишних дугова кретао између свега 60 и 90. Према податку из 2011. године (Šikonja, 2011:11), свега 35% банака у Словенији, односно шест од 17, у својој понуди средстава обезбеђења кредита нудило је земљишни дуг. Током друге половине 2011. године број уписа почео је рапидно да расте, и у 2012. години достигао је број од 730 уписаних земљишних дугова, а до половине 2013. године прешао је 1000. Поред тога, изнето је и запажање да титулари нису банке, већ готово искључиво физичка лица.<sup>25</sup> Према статистичким подацима Центра за информатику

24 Брисани члан 200, став 1 Стварноправног законика.

25 <https://www.dnevnik.si/1042610343/posel/novice/rusenje-laznega-zidu-pred-hisami-direktorjev>, преузето 26. 5. 2024.

Врховног суда Републике Словеније, до увођења електронске земљишне књиге (8. 5. 2011. године) било је уписаних 849 земљишних дугова. До краја 2011. године уписано је 326, током 2012. године 730, да би затим почео број рапидно да расте, и то у 2013. години на 1937 уписа. По подацима електронске земљишне књиге,<sup>26</sup> број уписаних земљишних дугова на дан 1. 7. 2014. године износио је 3622. Највећи износ земљишног дуга био је 340.000.000,00 евра, а најнижи 972,8 евра.

Земљишни дуг је последњих неколико година пред своје укидање доспео у центар пажње словеначке јавности као инструмент који су готово искључиво користила осумњичена и оптужена лица ради обезбеђења имовине у циљу избегавања плаћања дугова. Наиме, медији су указивали да су све чешћи случајеви заснивања фиктивног земљишног дуга, којим би власник спречавао могућност извршења над непокретношћу и постајао платежно неспособан из вредности непокретности. Основна карактеристика оваквих земљишних дугова била је или превисока вредност или предугачак рок наплате. Неки од примера на које су словеначки медији указивали (опширније, Židanik, 2013: 390) јесу: тадашња одговорна лица привредних друштава Приморје, Веград и СЦТ су у јесен 2011. године, када је против њих покренут кривични поступак због кривичног дела примања и давања мита, установили на својим непокретностима земљишне дугове у висини 1,5 милиона евра, 5 милиона евра и 600.000 евра.<sup>27</sup> Некадашњи председник управе Луке Копер, оглашен кривим у првом степену 2013. године због злоупотребе положаја, установио је на својој кући 2010. године земљишни дуг у висини од пет милиона евра, уз напомену да је Лука Копер у кривичном поступку поднела имовинскоправни захтев у износу од 1,7 милиона евра.<sup>28</sup> Такође, председник управе Истрабенза и саветник за финансије били су оптужени 2007. године за кривична дела у вези са препродајом акција друштва, да би супруга председника управе Истрабенза, на коју је 2008. године пренео своју имовину, крајем децембра 2012. године, у данима када је суд одбио мужевљев приговор на оптужницу, установила земљишни дуг у висини 360.000 евра. С друге стране, саветник за финансије управе Истрабенза је крајем 2009. године на својој кући установио два земљишна дуга укупног износа шест милиона евра.<sup>29</sup>

26 [http://www.stat.si/doc/sosvet/Sosvet\\_25/Sos25\\_s1898-2013.pdf](http://www.stat.si/doc/sosvet/Sosvet_25/Sos25_s1898-2013.pdf), преузето 26. 5. 2024.

27 <https://www.dnevnik.si/1042520276>, преузето 26. 5. 2024.

28 <http://www.pomurec.com/vsebina/14491/>, преузето 26. 5. 2024.

29 <http://reporter.si/clanek/slovenija/sojenje-bavcarju-in-srotu-25-milijonov-evrov-skode-za-pivovarno-lasko-44916>, преузето 26. 5. 2024.

Узимајући у обзир наведене примере, приликом утврђивања да ли се ради о случају злоупотребе земљишног дуга, тј. да ли је особа засновала земљишни дуг са искључивим циљем спречавања одузимања имовинске користи или имовине незаконитог извора, поједини аутори (N. Židanič, 2013: 392) су става да полазећи од основних начела земљишног дуга треба поставити следећа питања: да ли је против власника оптерећене имовине у време заснивања земљишног дуга већ покренут кривични поступак у којем би могло доћи до одузимања имовинске користи или плаћања имовинскоправног захтева оштећеном у већој вредности; колика је висина земљишног дуга; када је утврђена доспелост земљишног дуга; да ли је власник оптерећене непокретности након оснивања земљишног дуга располагао већим износом новца који је могао да добије на основу потраживања обезбеђеног земљишним дугом; да ли су предочене неке друге околности које указују да власник оптерећене непокретности жели да заштити своју имовину од других поверилаца нижег ранга.

Злоупотреба земљишног дуга, односно фиктивно оснивање земљишног дуга и издавање земљишног писма пре свега може значити извршење кривичног дела. У време важења овог института у Словенији, државни тужилац је имао на располагању следеће инструменте: мера привременог обезбеђења, одузимање имовинске користи или имовине незаконитог порекла, покретања поступка по основу кажњивих дела као што су овера лажног садржаја, превара, прикривање, повреда туђих права, проузроковање стечаја преваром или несавесним пословањем, злоупотреба положаја или поверења у привредној делатности и др. Државни тужилац је поред забране отуђења и даљег оптерећења непокретности могао да предложи меру привременог обезбеђења одузимањем и судским чувањем земљишног писма, забраном располагања земљишним писмом која укључује забрану његовог отуђења или оптерећења даљим преносом на другог корисника и уписом те забране у земљишну књигу.

Злоупотреба земљишног дуга је у супротности са начелом савесности и поштења. Судска пракса Републике Словеније познаје примере злоупотребе уз заузимање одређених ставова по овом питању у пресудама, те анализа одређених јавно објављених пресуда<sup>30</sup> може бити интересантна и од значаја за ову тему.

Према члану 40 Облигацијског законика (у даљем тексту: ОЗ)<sup>31</sup>, уговор је ништав ако је недозвољен мотив суштински утицао на одлуку једне уговорне стране да закључи уговор и ако је друга уговорна страна то знала или би морала да зна. Међутим, како се истиче у једној пресуди

30 Комплетни текстови пресуда судова у Словенији доступни су на интернет адреси: <http://www.sodisce.si/>

31 Obligacijski zakonik Republike Slovenije, Uradni list RS št 83/2001.

Вишег суда у Љубљани из 2012. године, поверилац не може истицати ову чињеницу у земљишнокњижном поступку, у поступку уписа земљишног дуга, већ то мора учинити у посебном парничном поступку. Суд истиче да полазећи од правне природе земљишнокњижног поступка не постоје формални разлози за одбијање уписа, већ да се у овој ситуацији ради о злоупотреби апстрактног права, о постојању материјалних разлога који нису настали у земљишнокњижном поступку.<sup>32</sup> Такође, земљишни дуг настао на основу ништаве нотарске исправе сматра се непостојећим, без обзира да ли је уписан у земљишну књигу. Нотар је дужан да упозори странку да дуг не сме да заснива ради оштећења могућих поверилаца, а уколико је знао за намеру власника дисциплински је одговоран за помоћ оснивачу земљишног дуга.

У случају злоупотребе земљишног дуга поверилац има могућност да оспорава земљишни дуг тужбом за брисање. Међутим, главна предност земљишног дуга овде постаје недостатак у ситуацији када је власник оптерећене непокретности пренео земљишни дуг на треће лице, чији се идентитет не види у земљишној књизи. Како без подношења земљишног писма брисање фrawdолозног земљишног дуга из земљишне књиге није могуће, тужба за брисање би у том случају била непотпуна и одбачена.

У образложењу једне пресуде Извршног одељења Вишег суда у Љубљани изнет је став да су правне норме о институту земљишног дуга недоследно уређене и да дозвољавају оштећење повериоца, јер дужник као ималац власничког земљишног дуга са најбољим редом у земљишној књизи може да антидатира пренос земљишног писма на трећу особу од поверења, која на суду положен износ од продаје некретнине може да подигне и врати дужнику и тиме оштети повериоце. У пресуди се даље наводи да поверилац у конкретном извршном поступку може да доказује неоснованост потраживања другог повериоца најкасније на рочишту о продаји непокретности, а да је суд дужан да приликом исплате након продаје непокретности износ земљишног дуга непознатог власника чува у судском депозиту.

Оштећени поверилац има на располагању и попис потраживања из хартије од вредности у складу са чланом 108 Закона о извршењу и обезбеђењу Републике Словеније. Попис потраживања спроводи се на тај начин што извршитељ одузима дужнику хартију од вредности, односно њен део на основу којег је могућа реализација потраживања и предаје га суду. У случају када је земљишно писмо у власништву трећег лица на

32 Пресуда Вишег суда у Љубљани број – VSL sklep I Ср 4060/2011, 22. 8. 2012, доступна на интернет адреси: [http://sodnapraksa.si/?q=zemlji%C5%A1ki%20odolg&database\[SOVS\]=SOVS&database\[IESP\]=IESP&\\_submit=i%C5%A1%C4%8Di&rowsPerPage=50&page=0&id=2012032113048164](http://sodnapraksa.si/?q=zemlji%C5%A1ki%20odolg&database[SOVS]=SOVS&database[IESP]=IESP&_submit=i%C5%A1%C4%8Di&rowsPerPage=50&page=0&id=2012032113048164), преузето 26. 5. 2024.

којег је правилно пренесен (поверилац земљишног дуга), поверилац из извршног поступка може да захтева само одузимање земљишног писма и његово полагање у суду, чиме постиже ефекат да поверилац земљишног дуга не може да уновчи потраживање из земљишног писма.<sup>33</sup>

### **9. Укидање земљишног дуга у правном систему Републике Словеније**

Полазећи од тренутног стања у погледу злоупотребе земљишног дуга, Окружно државно тужилаштво у Марибору је јануара 2013. године послало Министарству за правосуђе и јавну управу Републике Словеније предлог измене и допуне члана 200 Стварноправног законика. Предложена је измена става 2 члана 200 Стварноправног законика тако да гласи: Брисање земљишног дуга може да се обави само уз прилагање земљишног писма или на основу правноснажне судске одлуке којом је суд утврдио ништавост његове укњижбе. Такође, предложена је и допуна у прелазним и завршним одредбама: поступци за брисање ништавог укњижења земљишног дуга у којима је земљишни дуг био установљен пре ступања на снагу овог закона наставиће се и завршити по одредбама овог закона. Наведене измене би омогућиле подношење тужбе за брисање против оснивача земљишног дуга, без обзира ко је тренутни ималац земљишног дуга. Према мишљењу предлагача, оваквим решењем не постоји опасност да би брисањем био оштећен стицалац земљишног дуга, јер фиктивни земљишни дуг је установљен са искључивом намером да се онемогући исплата поверилаца из нижих редова, а не са циљем обезбеђења потраживања. Наведена промена би такође омогућила да се поступци у којима је већ била поднета тужба за брисање окончају по одредбама измењеног закона (Židanik, 2013: 400). Министарство је по пријему предлога приступило проучавању наведене проблематике. Према речима надлежних у министарству, циљ је проналажење решења које би онемогућило даљу злоупотребу наведених правних норми и уједно омогућило ефикаснија средства против већ установљених земљишних дугова.<sup>34</sup>

Након вишемесечних јавних расправа да ли поштрити услове уписа земљишног дуга или једноставно укинути овај институт, августа 2013. године у законодавну процедуру је ушао предлог измене Стварноправног законика који је предвиђао брисање чланова који регулишу земљишни

33 Пресуда Вишег суда у Љубљани број VSL sklep II Ip 2219/2013, 29. 5. 2013, доступна је на интернет адреси: [http://www.sodisce.si/znanje/sodna\\_praksa/visja\\_sodisca/2012032113058109/](http://www.sodisce.si/znanje/sodna_praksa/visja_sodisca/2012032113058109/), преузето 26. 5. 2024.

34 <https://www.dnevnik.si/1042580022>, преузето 26. 5. 2024.

дуг. Предлагачи су истицали аргументе да земљишни дуг није заживео у пракси, већ се показао једино као плодно тло за злоупотребу, позивајући се на медијске објаве о наводним злоупотребима земљишног дуга од стране познатих привредника. Истакнуто је да предлог измене Законика заправо доноси неко грубље решење из номотехничке перспективе, али да је реч о једином правилном, неопходном и ефикасном решењу.<sup>35</sup> Већина осталих посланичких група је изразила подршку укидању правних норми, наводећи да даље злоупотребе треба спречити без одлагања и да би евентуалне модификације постојећих норми о земљишном дугу само приближиле овај институт максималној хипотеци која већ постоји у правном систему.

С друге стране, правна доктрина и правна струка је у стручним чланцима и интервјуима изражавала неслагање са укидањем система правних норми земљишног дуга.

Др Андреј Екарт, судија Округног суда у Марибору, критички је оценио да је измена Стварноправног законика непромишљена и значи корак назад у развоју стварноправних обезбеђења у Словенији. Слаже се да словеначки земљишни дуг има одређених мањкавости и да постоји простор за злоупотребе, али одлучно се супротставља његовом укидању, указујући да би по тој логици требало укинути и меницу јер су и ту могућности за злоупотребу велике и предлаже отклањање недостатака овог института. По овом аутору, словеначки земљишни дуг би требало побољшати по угледу на немачки правни систем, тако да се у Закон о извршењу и обезбеђењу унесе одредба да заложни повериоци и повериоци из земљишног дуга морају до одређеног тренутка у покренутом извршном поступку пријавити своје потраживање, у супротном би били преклудирани, без права на исплату (опширније: Ekart, 2013: 13).

Професор Правног факултета у Марибору, др Томаж Керестеш, мишљења је да је укидање земљишног дуга неразумна и неутемељена мера, да би упркос укидању и даље постојале друге могућности злоупотреба, те да је стручна јавност безуспешно указивала на могућности злоупотребе и приликом увођења овог института. По њему, смисленије решење је јавно разоткривање сваког имаоца земљишног писма, омогућавање провере тих правних послова, или чак временско ограничење доспећа тог инструмента.<sup>36</sup>

35 Говор народног посланика и шефа посланичке групе Држављанске листе у Народној скупштини (Државном збору) о предлогу измене Стварноправног законика објављен је на адреси: <http://dl.si/index.php?page=news&item=9&id=1470&type=arhiv&c=4>, преузето 26. 5. 2024.

36 Опширније: <https://www.dnevnik.si/1042601504/slovenija/zaradi-zlorab-bi-ukinili-zemljiski-dolg>, преузето 26. 5. 2024.

Народна скупштина Републике Словеније је дана 24. октобра 2013. године усвојила Закон о изменама и допунама Стварноправног законика, којим су избрисани чланови који уређују земљишни дуг.<sup>37</sup> Такође, прелазним и завршним одредбама је уређено да се на земљишне дугове који су били основани пре почетка важења овог закона и земљишне дугове који су уписани у земљишну књигу после доношења овог закона на основу земљишнокњижног предлога поднетог пре усвајања овог закона примењују одговарајуће одредбе о хипотеци. Усвојене измене и допуне дакле немају ретроактивни карактер и не решавају проблем постојећих земљишних дугова који би могли да буду усмерени у правцу оштећења поверилаца.

У вези са овим, каснија судска пракса у случајевима претходно установљених земљишних дугова, нарочито се бавила питањем околности у којима је установљен земљишни дуг. Према ставу Врховног суда Републике Словеније, акт о настанку земљишног дуга са недозвољеним основама је ништав.<sup>38</sup> Ако земљишни дуг није у функцији обезбеђења стварно постојећег потраживања, већ је фиктивни, то значи злоупотребу института. Забрану злоупотребе права предвиђају и Облигацијски законик и Стварноправни законик. Чланом 7 Грађанског законика прописано је да су права из уговорних односа ограничена истим правима других. Учесници у облигационом односу морају се у остваривању својих права уздржавати од понашања које би отежало испуњавање обавеза другим учесницима. Постоји очигледна злоупотреба права, ако његов носилац поступа са једином или очигледном намером да науди другоме. Стварноправни законик на сличан начин предвиђа у члану 12 да је власник ствари или носилац другог стварног права ограничен истим правима других, да се својина и друга стварна права морају остваривати у складу са основним принципима Законика, њиховом наменом и природом ствари. ОЗ у члану 39 предвиђа да свака уговорна обавеза мора имати дозвољени основ (разлог). Основ је недопустив ако је у супротности са уставом, са принудним прописима или са моралним начелима. Претпоставља се да обавеза има основ, чак и ако није изражен. Ако нема основа или је недозвољен, уговор је ништав. Иако је стварање земљишног дуга представљало једнострану трансакцију, наведено правило узрочности важи и за њега. Неспорно је да земљишни дуг има природу неакцесорне

37 Zakon o spremembah Stvarnopravnega zakonika, SPZ-A, Ur. l. RS, št. 91/2013. Закон је донет 24. 10. 2013, а ступио је снагу 6. 11. 2013. године.

38 видети: пресуду Врховног суда Републике Словеније број II Ips 226/2017 од 14.02.2019, доступно на: [http://www.sodnapraksa.si/?q=id:201508111430937&database\[SOVS\]=SOVS&database\[IESP\]=IESP&database\[VDS\]=VDS&database\[UPRS\]=UPRS&\\_submit=i%C5%A1%C4%8Di&page=0&id=201508111430937](http://www.sodnapraksa.si/?q=id:201508111430937&database[SOVS]=SOVS&database[IESP]=IESP&database[VDS]=VDS&database[UPRS]=UPRS&_submit=i%C5%A1%C4%8Di&page=0&id=201508111430937), преузето 26. 5. 2024.



залоге непокретности. Међутим, то не значи да су околности у којима је настао ирелевантне. Како се наводи у образложењу пресуде, оне су значајне за процену да ли се институт може злоупотребити, као и за оцену кредибилитета окривљеног.

Током 2014. године извршене су и измене и допуне Закона о одузимању имовине незаконитог порекла<sup>39</sup> и Закона о извршењу и обезбеђењу<sup>40</sup>, са циљем додатног онемогућавања злоупотребе земљишног дуга. Унета је одредба да након покретања поступка одузимања имовине незаконитог порекла није више могуће отпочети поступак исплате земљишног дуга, чиме се спречавају власници који су оснивали фиктивне земљишне дугове у намери да исплатом земљишног дуга онемогуће одузимање имовине. Измене Закона о извршењу и обезбеђењу између осталог донеле су новину да суд најкасније приликом доношења закључка о утврђивању вредности непокретности објављује позив којим позива имаоца земљишног писма да суду у року од три месеца од дана објаве позива саопшти своје идентификационе податке и суду преда оригинал земљишног писма. Позив се објављује на интернет страни и огласној табли суда, а врши се и забележба у земљишној књизи. Ако ималац земљишног писма то не уради благовремено, важи претпоставка да је ималац земљишног писма оснивач земљишног дуга, осим уколико се најкасније на рочишту за продају непокретности не докаже другачије.

## 10. Закључак

Земљишни дуг морамо посматрати као институт који се у Немачкој развијао више од једног века и који је својствен том правном поретку. Увођење земљишног дуга у право Словеније несумњиво је представљало искорак у стварном праву земаља региона. Својством неакцесорности је отворен простор за бројне додатне функције земљишног дуга у односу на искључиво обезбеђујућу улогу хипотеке, чиме су знатно повећане могућности располагања сопственом имовином. Међутим, овај институт није заживео на правилан начин у пракси Републике Словеније. Последњих неколико година пред своје укидање доспео је у центар пажње словеначке јавности као инструмент који су готово искључиво користила осумњичена и оптужена лица ради обезбеђења имовине у циљу избегавања плаћања дугова. Његове основне предности су злоупотребљене. Укидањем

<sup>39</sup> Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o odvzemu premoženja nezakonitega izvora, ZOPNI- A, Ur. l. RS, št. 25/2014. ZOPNI-A је донет 31. 3. 2014, а ступио је на снагу 26. 4. 2014. године.

<sup>40</sup> Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju, ZIZ-J, Ur. l. RS, št. 53/2014. ZIZ-J је донет 4. 7. 2014, а ступио је на снагу 30. 7. 2014. године.

земљишног дуга сужен је круг стварних права, а тиме и начин коришћења имовинског права, што залази у подручје уставом загарантованих права. Устав Републике Словеније јемчи право на личну имовину и наследство, које може бити сужено само уз поштовање начела подобности, нужности и пропорционалности. Правна јавност је остала подељена у мишљењу да ли је постојало неко друго средство којим би било могуће достићи исти циљ – спречавање злоупотребе овог института.

### Литература/References

- Дежман А. (2005), Земљишни дуг, *Правни живот*, 10/2005.
- Lazić, Miroslav. *Prava realnog obezbeđenja*. Niš: Punta, 2009.
- Повлакић М. (2005) Земљишни дуг у упоредном праву, *Зборник Правног факултета Свеучилишта у Ријеци*, св. 26, бр. 1, Ријека.
- Živković, Miloš. *Akcesornost založnih prava na nepokretnosti*. Beograd: Pravni fakultet Univerziteta, 2010.
- Керестеж Т. (2003), Земљишни дуг у новом стварноправном уређењу Републике Словеније, *Будимпештански симпозијум*.
- Šikonja M. (2011), Razlogi za neuporabo zemljiškega dolga v slovenski bančni praksi, *diplomsko delo*.
- Vrenčur R. (2008), Zemljiški dolg, *Revizor: revija o reviziji*, letn. 19, št. 2/2008, 40.
- Židanik N. (2013), Zloraba zemljiškega dolga – kazenskopравни vidik onemogočanja odvzema premoženjske koristi, pridobljene s kaznivim dejanjem, oziroma premoženja nezakonitega izvora, *Pravnik*, бр. 5–6.
- Ekart A. (2013), Ukinitev zemljiškega dolga – korak nazaj, *Pravna praksa*, бр. 36.
- Stvarnopravni zakonik, Ur. l. RS, 87/2002.
- Zakon o spremembah Stvarnopravnega zakonika, SPZ-a, Ur. l. RS, 91/2013.
- Zakon o zemljiški knjigi, ZZK-1, Ur. l. RS, št. 58/2003, 45/2008, 37/2008-ZST-1, 28/2009, 25/2011.
- Pravilnik o zemljiškem pismu, Uradni list RS, št 15/03, 16/12, 45/12, 67/12, 99/12.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o odvzemu premoženja nezakonitega izvora, ZOPNI- a, Ur. l. RS, št. 25/2014. ZOPNI-a.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju, ZIZ-J, Ur. l. RS, št. 53/2014.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o odvzemu premoženja nezakonitega izvora, ZOPNI- A, Ur. l. RS, št. 25/2014.
- <https://www.dnevnik.si/1042610343/posel/novice/rusenje-laznega-zidu-pred-hisami-direktorjev>, преузето 26. 5. 2024.

[http://www.stat.si/doc/sosvet/Sosvet\\_25/Sos25\\_si898-2013.pdf](http://www.stat.si/doc/sosvet/Sosvet_25/Sos25_si898-2013.pdf), преузето 26. 5. 2024.

<https://www.dnevnik.si/1042601504/slovenija/zaradi-zlorab-bi-ukinili-zemljiski-dolg>, преузето 26. 5. 2024.

Пресуда Вишег суда у Љубљани број VSL sklep II Ip 2219/2013, 29. 5. 2013, доступна је на интернет адреси: [http://www.sodisce.si/znanje/sodna\\_praksa/visja\\_sodisca/2012032113058109/](http://www.sodisce.si/znanje/sodna_praksa/visja_sodisca/2012032113058109/), преузето 26. 5. 2024.

**Dragana Vujović, LL.M.,**  
Secretary General, University of Novi Sad,  
Republic of Serbia

## **LAND DEBT IN THE LEGISLATION AND PRACTICE OF THE REPUBLIC OF SLOVENIA**

### **Summary**

*In 2003, the Republic of Slovenia adopted a new Real Property Code. One of the most significant novelties brought about by that code was the expansion of the numerus clausus of real subjective rights by introducing the institute of land debt, as a non-accessory lien, following the example of the German and Swiss institutes. The function of land debt is basically the same as the function of mortgage, i.e. to secure the provision of a specific claim or debt, but its main advantage over a mortgage is its non-accessory nature. In contrast to Germany, since its introduction, land debt has been a less frequently used institute in business practice in Slovenia. In the last few years, before its abolition in 2013, land debt came to the attention of the Slovenian public as an instrument that was almost exclusively used by suspected and accused persons to secure property in order to avoid paying debts. In this paper, the author analyzes the normative framework of this new institute, as well as the reasons for its abolition and deletion from the legal system of the Republic of Slovenia after ten years of existence.*

**Keywords:** real property law, non-accessory security rights, land debt, non-accessory, mortgage.