

STVARNOPRAVNI ZAKONIK (SPZ)

z novelama SPZ-A in SPZ-B

Uvodna pojasnila

dr. Miha Juhart

LEXPERA®

GV
ZALOŽBA

Ljubljana 2022

Kazalo

Uvodna pojasnila

| | |
|--|----|
| 1. Novela SPZ-A | 19 |
| 2. Novela SPZ-B | 22 |
| 2.1. Pojem živali | 23 |
| 2.2. Delitev stvari in omejene stvarne pravice | 30 |
| 2.3. Upravljanje solastnine | 32 |
| 2.4. Delitev stvari v solastnini in prehod izvedenih stvarnih pravic | 34 |
| 2.5. Ustanovitev etažne lastnine in izvedene stvarne pravice | 36 |
| 2.6. Povezane nepremičnine | 39 |
| 2.6.1. Pojem povezane nepremičnine | 39 |
| 2.6.2. Nastanek (vzpostavitev) povezanih nepremičnin . | 44 |
| 2.6.3. Upravljanje povezanih nepremičnin | 49 |
| 2.6.4. Prenehanje povezanosti. | 52 |
| 2.7. Neposestna zastavna pravica | 54 |
| 2.7.1. Ustanovitev neposestne zastavne pravice. | 54 |
| 2.7.2. Neposestna zastavna pravica na zalogah in poslovni opremi | 58 |
| 2.7.3. Register neposestnih zastavnih pravic | 61 |
| 2.8. Nastanek služnosti | 62 |
| 2.9. Neprava stvarna služnost | 62 |
| 2.10. Užitek in delitev stvari. | 67 |
| 2.11. Stavbna pravica | 67 |
| 2.12. Prehodne in končne določbe | 72 |

Stvarnopravni zakonik (SPZ)

I. del

TEMELJNA NAČELA

| | |
|---|----|
| Vsebina zakona (1. člen) | 75 |
| Stvarne pravice (2. člen) | 75 |
| Predmet stvarne pravice (3. člen) | 75 |
| Sposobnost stvari (4. člen) | 76 |
| Učinek stvarnih pravic (5. člen) | 76 |
| Prednostno načelo (6. člen) | 76 |
| Načelo specialnosti (7. člen) | 76 |
| Povezanost zemljišča in objekta (8. člen) | 76 |
| Domneva dobre vere (9. člen) | 76 |
| Zaupanje v zemljiško knjigo (10. člen) | 77 |
| Domneva lastninske pravice (11. člen) | 77 |
| Prepoved zlorabe (12. člen) | 77 |
| Uporaba določil o lastninski pravici (13. člen) | 77 |
| Domneva o izpolnjeni obliki (14. člen) | 77 |

II. del

TEMELJNI POJMI

| | |
|--|----|
| Stvar (15. člen) | 78 |
| Žival (15.a člen) | 78 |
| Sestavina (16. člen) | 78 |
| Pritiklina (17. člen) | 78 |
| Nepremičnina (18. člen) | 78 |
| Javno dobro (19. člen) | 79 |
| Plodovi (20. člen) | 79 |
| Zbirna stvar (21. člen) | 79 |
| Premoženjska pravica (22. člen) | 79 |
| Zemljiškoknjižno dovolilo (23. člen) | 79 |

III. del POSEST

| | |
|--|----|
| Pojem (24. člen) | 80 |
| Soposest (25. člen) | 80 |
| Imetništvo (26. člen) | 80 |
| Lastniška in nelastniška posest (27. člen) | 80 |
| Dobra vera posestnika (28. člen) | 80 |
| Pridobitev posesti dediča (29. člen) | 81 |
| Izguba posesti (30. člen) | 81 |
| Samopomoč (31. člen) | 81 |
| Spor zaradi motenja (32. člen) | 81 |
| Sodno varstvo posesti (33. člen) | 81 |
| Obseg sodnega varstva (34. člen) | 82 |
| Varstvo med več posestniki (35. člen) | 82 |
| Varstvo na temelju pravice (36. člen) | 82 |

IV. del LASTNINSKA PRAVICA

1. oddelek

POJEM LASTNINSKE PRAVICE

| | |
|--|----|
| Lastninska pravica (37. člen) | 83 |
| Omejitve lastninske pravice po volji lastnika (38. člen) | 83 |

2. oddelek

PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE

1. odsek

SPLOŠNO

| | |
|--|----|
| Načini pridobitve (39. člen) | 84 |
| Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom (40. člen) | 84 |
| Pridobitev lastninske pravice z dedovanjem (41. člen) | 84 |
| Pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa (42. člen) | 84 |
| Priposestevovanje (43. člen) | 84 |

| | |
|---|----|
| Omejitev priposestovanja (44. člen) | 85 |
| Računanje priposestovalne dobe (45. člen) | 85 |
| Dobra vera pravne osebe (46. člen) | 86 |

2. odsek

PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

| | |
|---|----|
| Gradnja čez mejo nepremičnine (47. člen) | 86 |
| Povečanje vrednosti nepremičnine (48. člen) | 86 |
| Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom (49. člen) | 87 |

3. odsek

PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NA PREMIČNINAH

| | |
|---|----|
| Okupacija (50. člen) | 87 |
| Obveznost najditelja (51. člen) | 87 |
| Pridobitev lastninske pravice z najdbo (52. člen) | 88 |
| Najdba zaklada (53. člen) | 88 |
| Prirast (54. člen) | 88 |
| Spojitev (55. člen) | 88 |
| Pomešanje (56. člen) | 89 |
| Izdelava nove premičnine (57. člen) | 89 |
| Pravice tretjih (58. člen) | 89 |
| Pridobitev lastninske pravice na plodovih (59. člen) | 90 |
| Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom (60. člen) | 90 |
| Naknadna pridobitev lastninske pravice (61. člen) | 91 |
| Izročitev po zastopniku (62. člen) | 91 |
| Pogojni prenos lastninske pravice (63. člen) | 91 |
| Posebni primeri pridobitve (64. člen) | 91 |

3. oddelek

LASTNINSKA PRAVICA VEČ OSEB

1. odsek

SOLASTNINA

| | |
|---|----|
| Pojem (65. člen) | 92 |
| Upravičenja solastnika (66. člen) | 92 |

| | |
|--|----|
| Upravljanje s stvarjo (67. člen) | 93 |
| Bremena skupne stvari (68. člen) | 93 |
| Pravica zahtevati delitev (69. člen) | 94 |
| Način delitve (70. člen) | 94 |
| Zavarovanja in jamstva ob delitvi (71. člen) | 95 |

2. odsek

SKUPNA LASTNINA

| | |
|----------------------------|----|
| Pojem (72. člen) | 95 |
|----------------------------|----|

4. oddelek

SOSEDSKO PRAVO

| | |
|--|-----|
| Prepoved medsebojnega vznemirjanja (73. člen) | 96 |
| Uporaba določil (74. člen) | 96 |
| Prepovedana imisija (75. člen) | 96 |
| Vzdrževalna dela (76. člen) | 97 |
| Ureditev meje (77. člen) | 97 |
| Ureditev meje v pravdi (78. člen) | 98 |
| Uporaba meje (79. člen) | 98 |
| Mejna znamenja (80. člen) | 98 |
| Drevo na meji (81. člen) | 98 |
| Plodovi, ki padejo na sosednjo nepremičnino (82. člen) | 99 |
| Pravica odstraniti veje (83. člen) | 99 |
| Zasledovanje živali (84. člen) | 99 |
| Prepoved poglobljanja (85. člen) | 99 |
| Prepoved spreminjanja vodotoka (86. člen) | 100 |
| Odtekanje meteornih padavin (87. člen) | 100 |
| Nujna pot (88. člen) | 100 |
| Določitev nujne poti (89. člen) | 100 |
| Prenehanje nujne poti (90. člen) | 101 |
| Priključitev na komunalno omrežje (91. člen) | 101 |

5. oddelek

VARSTVO LASTNINSKE PRAVICE

| | |
|---|-----|
| Vrnitveni zahtevek (92. člen) | 101 |
| Posestnikovi ugovori (93. člen) | 101 |

| | |
|---|-----|
| Imenovanje prednika (94. člen) | 101 |
| Pravni položaj dobrovernega lastniškega posestnika (95. člen) . | 102 |
| Pravni položaj nedobrovernega posestnika (96. člen) | 102 |
| Nedobrovernost posrednega posestnika (97. člen) | 103 |
| Vrnitveni zahtevek domnevnega lastnika (98. člen) | 103 |
| Zaščita pred vznemirjanjem (99. člen) | 104 |
| Varstvo solastnika in skupnega lastnika (100. člen) | 104 |

6. oddelek

PRENEHANJE LASTNINSKE PRAVICE

| | |
|---|-----|
| Pridobitev lastninske pravice drugega (101. člen) | 104 |
| Opustitev (102. člen) | 105 |
| Uničenje stvari (103. člen) | 105 |
| Prenehanje v drugih primerih (104. člen) | 105 |

V. del

ETAŽNA LASTNINA

1. oddelek

SPLOŠNO

| | |
|--|-----|
| Pojem (105. člen) | 106 |
| Določitev solastniškega deleža (106. člen) | 107 |

2. oddelek

NASTANEK ETAŽNE LASTNINE

| | |
|--|-----|
| Načini nastanka (107. člen) | 107 |
| Sporazum (108. člen) | 107 |
| Enostranski pravni posel (109. člen) | 108 |
| Sodna odločba (110. člen) | 108 |
| Prehod hipoteke (111. člen) | 108 |

3. oddelek

RAZPOLAGANJE

| | |
|--|-----|
| Razpolaganje z etažno lastnino (112. člen) | 109 |
| Sprememba solastnine na skupnih delih nepremičnine v etažno lastnino (113. člen) | 109 |
| Delitev in spojitev posameznih delov (114. člen) | 109 |

4. oddelek**RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI**

| | |
|--|-----|
| Pravice in obveznosti na skupnih delih (115. člen) | 110 |
| Pogodba o medsebojnih razmerjih (116. člen) | 110 |
| Upravljanje skupnih delov nepremičnine (117. člen) | 111 |
| Upravnik (118. člen) | 111 |
| Obvezen rezervni sklad (119. člen) | 112 |
| Zakonito stvarno breme (120. člen) | 112 |

5. oddelek**OMEJITVE ETAŽNE LASTNINE**

| | |
|---|-----|
| Dolžnosti etažnega lastnika (121. člen) | 113 |
| Spremembe na posameznih delih v etažni lastnini (122. člen) . | 113 |
| Izključitvena tožba (123. člen) | 114 |
| Predkupna pravica (124. člen) | 114 |

6. oddelek**PRENEHANJE ETAŽNE LASTNINE**

| | |
|---|-----|
| Prenehanje po volji etažnih lastnikov (125. člen) | 114 |
| Uničenje zgradbe (126. člen) | 115 |
| Uničenje posameznega dela (127. člen) | 115 |

V.a del**POVEZANE NEPREMIČNINE**

| | |
|--------------------------------|-----|
| Pojem (127.a člen) | 116 |
| Nastanek (127.b člen) | 116 |
| Upravljanje (127.c člen) | 116 |
| Prenehanje (127.č člen) | 117 |

VI. del**ZASTAVNA PRAVICA****1. oddelek****SKUPNA DOLOČILA**

| | |
|---|-----|
| Pojem (128. člen) | 118 |
| Zastavna pravica glede bodočih in pogojnih terjatev (129. člen) | 118 |

| | |
|---|-----|
| Nastanek zastavne pravice (130. člen) | 118 |
| Nastanek zastavne pravice na podlagi pravnega posla (131. člen) | 118 |
| Ničnost pogodbenih določil (132. člen) | 119 |
| Pravica razpolaganja (133. člen) | 119 |
| Nastanek zakonite zastavne pravice (134. člen) | 119 |
| Nastanek zastavne pravice na podlagi sodne odločbe (135. člen) | 119 |
| Večkratna zastavitev (136. člen) | 119 |
| Prenehanje (137. člen) | 119 |

2. oddelek

ZASTAVNA PRAVICA NA NEPREMIČNINAH (HIPOTEKA)

| | |
|---|-----|
| Pojem (138. člen) | 120 |
| Hipoteka na nepremičnini v lasti več oseb (139. člen) | 120 |
| Obseg hipoteke (140. člen) | 120 |
| Nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla (141. člen) | 120 |
| Nastanek hipoteke na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa (142. člen) | 121 |
| Nastanek hipoteke na podlagi sodne odločbe (143. člen) | 121 |
| Zakonita hipoteka (144. člen) | 121 |
| Skupna hipoteka (145. člen) | 122 |
| Maksimalna hipoteka (146. člen) | 122 |
| Več hipotek na isti stvari (147. člen) | 122 |
| Prenos hipoteke (148. člen) | 123 |
| Nadhipoteka (149. člen) | 123 |
| Nedeljivost hipoteke (150. člen) | 123 |
| Prodaja nepremičnine, zavarovane s hipoteko, pred zapadlostjo terjatve (151. člen) | 123 |
| Prepoved antihreze (152. člen) | 124 |
| Poplačilo iz hipoteke (153. člen) | 124 |
| Prenehanje hipoteke (154. člen) | 124 |

3. oddelek**ZASTAVNA PRAVICA NA PREMIČNINAH
(ROČNA ZASTAVA)**

| | |
|--|-----|
| Nastanek (155. člen) | 125 |
| Dobra vera zastavnega upnika (156. člen) | 125 |
| Hramba zastavljene stvari (157. člen) | 125 |
| Uporaba zastavljene stvari (158. člen) | 126 |
| Plodovi zastavljene stvari (159. člen) | 126 |
| Odvzem zastavljene stvari od zastavnega upnika (160. člen) . . . | 126 |
| Napaka zastavljene stvari (161. člen) | 127 |
| Predčasna prodaja zastavljene stvari (162. člen) | 127 |
| Pravice zastavitelja (163. člen) | 127 |
| Varstvo zastavne pravice (164. člen) | 128 |
| Vrnitev zastavljene stvari (165. člen) | 128 |
| Sodna prodaja zastavljene stvari (166. člen) | 128 |
| Izvensodna prodaja zastavljene stvari (167. člen) | 128 |
| Prenehanje zastavne pravice (168. člen) | 129 |
| Zastava več zastavnim upnikom (169. člen) | 129 |

4. oddelek**NEPOSESTNA ZASTAVNA PRAVICA NA PREMIČNINAH**

| | |
|---|-----|
| Pojem (170. člen) | 130 |
| Nastanek neposestne zastavne pravice (171. člen) | 130 |
| Uporaba zastavljene premičnine (172. člen) | 131 |
| Neposestna zastavna pravica na zalogah ali na poslovnih opreми (173. člen) | 131 |
| Devastacija zastavljene premičnine (174. člen) | 132 |
| Poplačilo iz neposestne zastavne pravice (175. člen) | 133 |
| Večkratna zastavitev iste premičnine (176. člen) | 133 |
| Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (177. člen) | 135 |
| Namen in javnost registra ter hramba podatkov (177.a člen) . . . | 136 |

5. oddelek**ZASTAVNA PRAVICA NA PRAVICAH****1. odsek****ZASTAVNA PRAVICA NA TERJATVI**

| | |
|--|-----|
| Pojem (178. člen) | 137 |
| Obvestitev dolžnika in izročitev listine (179. člen) | 137 |
| Prepoved izpolnitve zastavitelju (180. člen) | 138 |
| Dolžnost ohranitve terjatve (181. člen) | 138 |
| Izterjanje in vračunanje obresti (182. člen) | 138 |
| Prenehanje zavarovane terjatve (183. člen) | 138 |
| Izterjava zastavljene terjatve (184. člen) | 138 |
| Poplačilo, če je predmet obeh terjatev denar (185. člen) | 139 |
| Ugovori dolžnika zastavljene terjatve (186. člen) | 139 |

2. odsek**ZASTAVNA PRAVICA NA VREDNOSTNEM PAPIRJU**

| | |
|--|-----|
| Predmet (187. člen) | 139 |
| Nastanek zastavne pravice (188. člen) | 139 |
| Smiselna uporaba določil o zastavitvi terjatve (189. člen) | 140 |

3. odsek**ZASTAVNA PRAVICA NA DRUGIH PREMOŽENJSKIH PRAVICAH**

| | |
|---|-----|
| Način zastavitve (190. člen) | 140 |
| Uporaba določil o zastavitvi premičnine (191. člen) | 140 |

VIII. del**PRENOS V ZAVAROVANJE****1. oddelek****PRENOS LASTNINSKE PRAVICE V ZAVAROVANJE**

| | |
|--|-----|
| Pojem (201. člen) | 143 |
| Sporazum strank o prenosu lastninske pravice v zavarovanje (202. člen) | 143 |
| Pravice in obveznosti strank (203. člen) | 143 |

| | |
|--|-----|
| Poplačilo fiduciarja (204. člen) | 144 |
| Plačilna nesposobnost fiduciarja (205. člen) | 144 |
| Plačilna nesposobnost prenosnika (206. člen) | 144 |

2. oddelek

ODSTOP TERJATVE V ZAVAROVANJE

| | |
|---|-----|
| Pojem (207. člen) | 144 |
| Poplačilo cesionarja (208. člen) | 145 |
| Plačilna nesposobnost cesionarja in cedenta (209. člen) | 145 |

IX. del SLUŽNOSTI

1. oddelek

SPLOŠNO

| | |
|--------------------------------------|-----|
| Pojem (210. člen) | 146 |
| Nastanek služnosti (211. člen) | 146 |
| Varstvo služnosti (212. člen) | 146 |

2. oddelek

STVARNA SLUŽNOST

| | |
|---|-----|
| Pojem (213. člen) | 146 |
| Nastanek stvarne služnosti (214. člen) | 147 |
| Nastanek stvarne služnosti na podlagi pravnega posla (215. člen) | 147 |
| Nastanek služnosti z odločbo (216. člen) | 147 |
| Priposestvanje (217. člen) | 148 |
| Tožba na ugotovitev služnosti (218. člen) | 148 |
| Izvrševanje služnosti (219. člen) | 148 |
| Prenehanje služnosti (220. člen) | 149 |
| Prenehanje na podlagi pravnega posla (221. člen) | 149 |
| Prenehanje na podlagi odločbe (222. člen) | 149 |
| Prenehanje na podlagi zakona (223. člen) | 149 |
| Združitev (224. člen) | 149 |

| | |
|--|-----|
| Delitev stvari (225. člen) | 150 |
| Neprava stvarna služnost (226. člen) | 150 |

3. oddelek

OSEBNE SLUŽNOSTI

1. odsek

SPLOŠNO

| | |
|---|-----|
| Pojem (227. člen) | 151 |
| Vrste osebnih služnosti (228. člen) | 151 |
| Neprenosljivost (229. člen) | 151 |

2. odsek

UŽITEK

| | |
|--|-----|
| Pojem (230. člen) | 151 |
| Užitek na solastniškem deležu (231. člen) | 152 |
| Užitek na delu nepremičnine (232. člen) | 152 |
| Nastanek (233. člen) | 152 |
| Nastanek na podlagi pravnega posla (234. člen) | 152 |
| Nastanek užitka s sodno odločbo (235. člen) | 153 |
| Pregled stvari (236. člen) | 153 |
| Stroški, ki bremenijo užitkarja (237. člen) | 153 |
| Izredna popravila (238. člen) | 153 |
| Izboljšave (239. člen) | 154 |
| Delitev stvari (239.a člen) | 154 |
| Vrnitev stvari (240. člen) | 154 |
| Prenehanje užitka (241. člen) | 154 |
| Nepravi užitek (242. člen) | 155 |
| Zastaranje zahtevkov (243. člen) | 155 |

3. odsek

RABA

| | |
|---|-----|
| Pojem (244. člen) | 155 |
| Obseg pravice rabe (245. člen) | 155 |
| Smiselna uporaba določil o užitku (246. člen) | 156 |

4. odsek**SLUŽNOST STANOVANJA**

| | |
|---|-----|
| Pojem (247. člen) | 156 |
| Smiselna uporaba določil o užitku (248. člen) | 156 |

X. del**STVARNO BREME**

| | |
|--|-----|
| Pojem (249. člen) | 157 |
| Nastanek (250. člen) | 157 |
| Nastanek na podlagi pravnega posla (251. člen) | 157 |
| Nastanek stvarnega bremena z zakonom (252. člen) | 157 |
| Obseg jamstva (253. člen) | 157 |
| Delitev nepremičnine (254. člen) | 158 |
| Smiselna uporaba določil (255. člen) | 158 |

XI. del**STAVBNA PRAVICA**

| | |
|--|-----|
| Pojem (256. člen) | 159 |
| Nastanek stavbne pravice (257. člen) | 159 |
| Etažna lastnina zgradbe (258. člen) | 159 |
| Pravice imetnika (259. člen) | 160 |
| Prenehanje (260. člen) | 160 |
| Predčasno prenehanje stavbne pravice na podlagi pravnega posla (261. člen) | 160 |
| Predčasno prenehanje stavbne pravice zaradi kršitve (262. člen) | 160 |
| Posledice prenehanja (263. člen) | 161 |
| Zastavitev (264. člen) | 161 |
| Stavbna pravica kot posebna pravica uporabe (265. člen) | 161 |

XII. del**PREHODNA IN KONČNA DOLOČILA**

| | |
|---|-----|
| Obstoj pravic (266. člen) | 162 |
| Veljavnost pravnih poslov (267. člen) | 162 |

| | |
|---|------------|
| Nadaljevanje postopkov (268. člen) | 162 |
| Trajanje priposestovanja (269. člen) | 162 |
| Etažna lastnina (270. člen) | 163 |
| Več uporabnikov iste nepremičnine (271. člen) | 163 |
| Podzakonski akt (272. člen) | 164 |
| Razveljavitev (273. člen) | 164 |
| Prenehanje uporabe določil drugih zakonov (274. člen) | 164 |
| Uporaba 153. člena zakona (275. člen) | 165 |
| Vacatio legis (276. člen) | 165 |
| Iz Zakona o spremembah Stvarnopravnega zakonika (SPZ-A) | 166 |
| Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Stvarnopravnega zakonika (SPZ-B) | 167 |
| Stvarno kazalo | 169 |