

STVARNO PRAVO

2., spremenjena in dopolnjena izdaja

dr. Miha Juhart
dr. Matjaž Tratnik
dr. Renato Vrenčur

LEXPERA®

GV
ZALOŽBA

Ljubljana 2023

VSEBINA

<i>Predgovor</i>	7
<i>Kazalo</i>	9
<i>Seznam kratic</i>	31
1. Uvod	35
2. Posest	97
3. Nepremičninske evidence	137
4. Lastninska pravica	207
5. Lastninska pravica več oseb	313
6. Sosedsko pravo	375
7. Zastavna pravica	419
8. Druga stvarnopravna zavarovanja	535
9. Služnost	605
10. Stvarno breme	663
11. Stavbna pravica	679
<i>Stvarno kazalo</i>	693

PREDGOVOR

S Stvarnopravnim zakonikom je bilo leta 2002 v naše stvarno pravo uvedenih precej novosti. Prva izdaja knjige *Stvarno pravo* iz leta 2007 je bila tako namenjena predvsem predstavitvi nove stvarnopravne ureditve.

V dvajsetih letih odtlej pa je bilo na tem področju uveljavljenih več pomembnih zakonodajnih sprememb. Tako sta bila SPZ in ZZK-1, temeljna stvarnopravna predpisa, večkrat novelirana. Sprejetih je bilo tudi več zakonov, ki so vsebinsko povezani s stvarnopravno tematiko – omeniti je treba predvsem Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2 in ZUreP-3), Gradbeni zakon (GZ in GZ-1), Zakon o finančnih zavarovanjih (ZFZ) in Zakon o katastru nepremičnin (ZKN).

Vse te zakonodajne spremembe so narekovale vsebinsko prenovitev in dopolnitev knjige, vanjo pa je zajeta tudi bogata sodna praksa, ki se je razvijala od tedaj. Druga izdaja tega dela je tako vsebinsko uravnotežena znanstvena monografija, ki obravnava vse stvarnopravne institute na način, primerljiv s sistemskimi monografijami o stvarnem pravu v evropskih državah, ki spadajo v germansko pravno družino.

Avtorji upamo, da bo korenito posodobljena druga izdaja pomemben pripomoček tako praktikom, ki se s stvarnopravno problematiko srečujejo pri svojem delu, kot tudi študentom prava.

Avtorji

Ljubljana in Maribor, januarja 2023

KAZALO

PREDGOVOR	7
KRATICE	31
1. UVOD	35
1.1. Stvarno pravo in njegov položaj v sistemu civilnega prava	35
1.1.1. Pojem stvarnega prava	35
1.1.2. Stvarnopravno razmerje	36
1.1.3. Položaj stvarnega prava v sistemu civilnega prava	38
1.2. Razvoj stvarnega prava v Republiki Sloveniji	40
1.2.1. Obdobje 1811–1945	40
1.2.2. Obdobje 1945–1991	42
1.2.3. Obdobje po letu 1991	45
1.3. Pravni viri stvarnega prava	48
1.3.1. Uvod	48
1.3.2. Ustava RS	49
1.3.3. Viri stvarnega prava v ožjem pomenu	54
1.3.4. Viri stvarnega prava v širšem pomenu	56
1.4. Predmet pravic stvarnega prava	59
1.4.1. Stvar	59
1.4.2. Enovita in sestavljena stvar	61
1.4.3. Glavna stvar in pritiklina	64
1.4.4. Premičnina in nepremičnina	65
1.4.5. Potrošna in nepotrošna stvar	67
1.4.6. Nekatere posebne pojavnne oblike stvari	67
1.4.6.1. Zbirna stvar in skupnost stvari	67
1.4.6.2. Plodovi in proizvodi stvari	69
1.4.6.3. Javno dobro	70
1.4.6.4. Nikogaršnja stvar (res nullius)	74
1.4.7. Premoženjska pravica kot predmet stvarnopravnih razmerij	74
1.4.8. Živali	75
1.5. Temeljna načela stvarnega prava	77
1.5.1. Načelo omejenega števila stvarnih pravic	78

1.5.2.	Predmet stvarne pravice	79
1.5.3.	Učinek stvarnih pravic	80
1.5.4.	Prednostno načelo	81
1.5.5.	Načelo specialnosti	82
1.5.6.	Načelo povezanosti zemljišča in objekta	83
1.5.7.	Domneva dobre vere	85
1.5.8.	Načelo zaupanja v zemljiško knjigo	85
1.5.9.	Načelo domneve lastninske pravice	90
1.5.10.	Načelo prepovedi zlorabe pravice	92
1.5.11.	Načelo, da ne more nihče prenesti več pravic, kot jih ima sam.	94
2.	POSEST	97
2.1.	Pojem	97
2.2.	Objektivna koncepcija posesti po ZTLR, ki jo ohranja tudi SPZ	98
2.3.	Razlikovanje med subjektivno in objektivno koncepcijo posesti	99
2.4.	Pravne posledice pridobitve posesti	101
2.4.1.	Na premičninah	101
2.4.2.	Na nepremičninah	102
2.5.	Vrste in pridobitev ter izguba posesti	103
2.5.1.	Neposredna in posredna posest	103
2.5.1.1.	Pojem neposredne in posredne posesti	103
2.5.1.2.	Pridobitev posesti	105
2.5.1.2.1.	Originarna in derivativna pridobitev posesti	105
2.5.1.2.2.	Pridobitev posredne posesti	105
2.5.1.2.3.	Pridobitev neposredne posesti	106
2.5.1.3.	Izguba posesti	108
2.5.1.3.1.	Izguba neposredne posesti	108
2.5.1.3.2.	Izguba posredne posesti	108
2.5.2.	Večosebna posestna razmerja	109
2.5.2.1.	Uvod	109
2.5.2.2.	Soposest	109
2.5.2.3.	Delna posest	110
2.5.2.4.	(Ne)ujemanje večosebni posestnih položajev z lastninskimi	110
2.5.3.	Lastniška in nelastniška posest	111
2.5.3.1.	Opredelitev	111
2.5.3.1.1.	Plodovi	112

2.5.3.1.2.	Priposestvovanje	112
2.5.3.1.3.	Stvarnopravne reparacije	114
2.5.3.1.4.	Publicijanska in negatorna tožba	114
2.5.3.1.5.	Lastniška posest kot podlaga za domnevo lastninske pravice	115
2.5.4.	Dobroverna/slaboverna posest	115
2.5.5.	Posest dediča	117
2.6.	Imetništvo (detencija)	119
2.6.1.	Opredelitev	119
2.6.2.	»Varstvo« detencije	120
2.6.3.	Detencija kot privid lastnine	120
2.6.4.	Organi pravnih oseb	121
2.7.	Prekarij	122
2.7.1.	Opredelitev	122
2.7.2.	Ali je prekarist detentor	122
2.7.3.	Ureditev prekarija v našem pravu	123
2.8.	Varstvo posesti	123
2.8.1.	Pravna opredelitev pojma motenje posesti	124
2.8.2.	Obseg posestnega varstva glede na intenziteto posega v posest	124
2.8.3.	Verbalno motenje posesti	125
2.8.4.	Sodno varstvo posesti	125
2.8.4.1.	Rok za sodno varstvo posesti	125
2.8.4.2.	Ugovori v posestni pravdi	127
2.8.4.3.	Protipravnost posega v posest	128
2.8.4.4.	Tožbeni zahtevek	128
2.8.4.5.	Varstvo posredne in neposredne posesti	129
2.8.4.6.	Varstvo sopoesti in delne posesti	131
2.8.4.7.	Sočasni tek posesornega in petitornega postopka	132
2.8.5.	Samopomoč kot subsidiarna oblika posestnega varstva	133
3.	NEPREMIČNINSKE EVIDENCE	137
3.1.	Uvod	137
3.1.1.	Pomen evidentiranja za pravno ureditev nepremičnin	137
3.1.2.	Sistem evidentiranja nepremičnin v pozitivni ureditvi	138
3.2.	Kataster nepremičnin	140
3.2.1.	Pojem in namen katastra	140
3.2.2.	Podatki katastra nepremičnin	141
3.2.2.1.	Predmet vpisa	141
3.2.2.2.	Podatki o parcelah	142

3.2.2.2.1.	Parcelna številka	142
3.2.2.2.2.	Meja in površina parcele	142
3.2.2.2.3.	Lastnik parcele	144
3.2.2.2.4.	Upravljalca parcele	144
3.2.2.2.5.	Dejanska in namenska raba parcele	144
3.2.2.2.6.	Podatek, s katero stavbo je parcela povezana, in tloris stavbe	145
3.2.2.2.7.	Območje stavbne pravice in služnosti	145
3.2.2.3.	Podatki o stavbah in delih stavb	146
3.2.2.3.1.	Podatki o stavbi	146
3.2.2.2.1.	Podatki o delu stavbe	146
3.2.3.	Nekateri pomembnejši katastrski postopki	147
3.2.3.1.	Ureditev meje	147
3.2.3.2.	Parcelacija	148
3.2.3.3.	Komasacija	149
3.2.3.4.	Izravnava meje	151
3.3.	Zemljiška knjiga	151
3.3.1.	Razvoj, pomen in organizacija zemljiške knjige	151
3.3.1.1.	Razvoj in pomen zemljiške knjige	151
3.3.1.2.	Organizacija zemljiške knjige	154
3.3.1.2.1.	Glavna knjiga in zbirka listin	154
3.3.1.2.2.	Informatizirana zemljiška knjiga	155
3.3.2.	Temeljna načela zemljiškoknjižnega prava	156
3.3.2.1.	Načelo javnosti zemljiške knjige	156
3.3.2.2.	Načelo publicitete vpisov	159
3.3.2.3.	Načelo zaupanja v zemljiško knjigo	160
3.3.2.4.	Načelo zakonitosti	161
3.3.2.5.	Načelo konstitutivnosti vpisa	163
3.3.2.6.	Načelo pravnega prednika	164
3.3.2.7.	Načelo vrstnega reda	164
3.3.3.	Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, in način njihovega vpisovanja	165
3.3.3.1.	Uvod	165
3.3.3.2.	Vpis stvarnih pravic v zemljiško knjigo	166
3.3.3.2.1.	Lastninska pravica	166
3.3.3.2.2.	Hipoteka	166
3.3.3.2.3.	Služnost	169
3.3.3.2.4.	Stvarno breme	170
3.3.3.2.5.	Stavbna pravica	170
3.3.3.3.	Vpis drugih pravic v zemljiško knjigo	171

3.3.3.3.1.	Zakupna in najemna pravica	171
3.3.3.3.2.	Pravica prepovedi obremenitve in odtujitve	171
3.3.3.3.3.	Predkupna pravica	172
3.3.3.3.4.	Odkupna pravica	173
3.3.3.3.5.	Posebna pravica uporabe javnega dobra	173
3.3.4.	Vrste vpisov v zemljiško knjigo	174
3.3.4.1.	Splošno o vpisih v zemljiško knjigo	174
3.3.4.2.	Vknjižba	174
3.3.4.2.1.	Pojem in pravne posledice vknjižbe	174
3.3.4.2.2.	Listine, ki so podlaga za vknjižbo	175
3.3.4.2.3.	Zemljiškoknjižno dovolilo in pogoji za overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu	176
3.3.4.3.	Predznamba	181
3.3.4.3.1.	Pojem in učinki predznanbe	181
3.3.4.3.2.	Uporaba predznanbe v pravnem prometu	183
3.3.4.4.	Zaznamba	184
3.3.4.4.1.	Splošno o zaznambi kot vpisu v zemljiško knjigo	184
3.3.4.4.2.	Nekatere pomembnejše vrste zaznamb	185
3.3.4.5.	Poočitev	196
3.3.4.7.	Plomba	196
3.3.5.	Bistvene značilnosti zemljiškoknjižnega postopka	198
3.3.5.1.	Splošne značilnosti	198
3.3.5.2.	Vloga in njene priloge	199
3.3.5.3.	Odločanje zemljiškoknjižnega sodišča	200
3.3.5.4.	Pravna sredstva	201
3.3.5.5.	Posebni zemljiškoknjižni postopki	202
3.3.6.	Nepravilni vpisi v zemljiško knjigo	203
3.3.6.1.	Formalno nepravilni vpisi	203
3.3.6.2.	Materialnopravno nepravilni vpisi in izbrisna tožba	203
4.	LASTNINSKA PRAVICA	207
4.1.	Splošno	207
4.1.1.	Mednarodno- in ustavnopravno varstvo lastninske pravice	207
4.1.2.	Opredelitev lastninske pravice	208
4.1.3.	Predmet lastninske pravice	210
4.2.	Omejitve lastninske pravice	210
4.2.1.	Splošno	210
4.2.2.	Omejitve lastninske pravice v javnem interesu	211
4.2.2.1.	Razlastitev	211

4.2.2.1.1.	Splošno	211
4.2.2.1.2.	Javna korist	212
4.2.2.1.3.	Razlastitveni upravičenec	213
4.2.2.1.4.	Razlastitveni zavezanec	213
4.2.2.1.5.	Razlastitveni postopek	213
4.2.2.1.6.	Odškodnina oziroma nadomestilo	214
4.2.2.2.	Druge omejitve lastninske pravice v javno korist	215
4.2.2.3.	Zakonita predkupna pravica	215
4.2.3.	Omejitve lastninske pravice v zasebnem interesu	216
4.2.3.1.	Splošno	216
4.2.3.2.	Prepoved odsvojitve ali obremenitve	216
4.2.3.3.	Pogodbena predkupna pravica	217
4.2.3.4.	Odkupna pravica	218
4.2.3.5.	Lastninska pravica v pričakovanju	219
4.3.	Pridobitev lastninske pravice	220
4.3.1.	Splošno	220
4.3.1.1.	Absolutni in relativni načini pridobitve	222
4.3.1.2.	Izvirni in izvedeni načini pridobitve	222
4.3.2.	Pridobitev lastninske pravice na podlagi pravnega posla	223
4.3.2.1.	Splošno	223
4.3.2.2.	Načelo nemo plus	224
4.3.2.3.	Načelo ločevanja med zavezovalnim in razpolagalnim pravnim poslom	224
4.3.2.4.	Načelo kavzalnosti	225
4.3.2.5.	Omejena možnost pogodnega prenosa lastninske pravice ..	226
4.3.2.6.	Predpostavke prenosa lastninske pravice	227
4.3.2.7.	Zavezovalni posel	227
4.3.2.7.1.	Splošno	227
4.3.2.7.2.	Veljavnost zavezovalnega posla	228
4.3.2.8.	Razpolagalni posel	229
4.3.2.8.1.	Splošno	229
4.3.2.8.2.	Nepremičnine	231
4.3.2.8.3.	Premičnine	232
4.3.2.9.	Drugi pogoji, ki jih določa zakon	233
4.3.2.9.1.	Splošno	233
4.3.2.9.2.	Nepremičnine – vpis v zemljiško knjigo	233
4.3.2.9.3.	Premičnine – izročitev	235
4.3.2.10.	Razpolagalna sposobnost	242
4.3.2.11.	Varstvo pred razpolagalno nesposobnostjo	244

4.3.2.11.1.	Splošno	244
4.3.2.11.2.	Nepremičnine	245
4.3.2.11.3.	Premičnine	246
4.3.2.12.	Enovit sistem pravil o razpolaganju s premoženjskimi praviciami	251
4.3.3.	Pridobitev lastninske pravice na podlagi zakona	252
4.3.3.1.	Splošno	252
4.3.3.2.	Priposestvovanje	253
4.3.3.2.1.	Splošno	253
4.3.3.2.2.	Praktični pomen priposestvanja	255
4.3.3.2.3.	Predpostavke za pridobitev lastninske pravice s priposestvanjem	257
4.3.3.2.4.	Dobroverna lastniška posest	258
4.3.3.2.5.	Pretek časa	266
4.3.3.2.6.	Omejitve priposestvanja	267
4.3.3.2.7.	Priposestvanje dela nepremičnine	268
4.3.3.2.8.	Posledice priposestvanja glede tretjih	269
4.3.3.2.9.	Tožbeni zahtevek	269
4.3.3.3.	Prilastitev	269
4.3.3.3.1.	Splošno	269
4.3.3.3.2.	Nikogaršnja stvar	270
4.3.3.3.3.	Vzeti v posest	271
4.3.3.3.4.	Prilastitveni namen	271
4.3.3.4.	Najdba	271
4.3.3.4.1.	Obveznosti najditelja	271
4.3.3.4.2.	Pridobitev lastninske pravice	272
4.3.3.5.	Najdba zaklada	273
4.3.3.6.	Združitev (spojitev, pomešanje, zlitje, prirast) – splošno	273
4.3.3.7.	Spojitev	274
4.3.3.7.1.	Splošno	274
4.3.3.7.2.	Nastanek solastnine	275
4.3.3.8.	Pomešanje in zlitje	275
4.3.3.9.	Prirast	276
4.3.3.9.1.	Splošno	276
4.3.3.9.2.	Prirast premičnine k nepremičnini	277
4.3.3.9.3.	Prirast premičnine k premičnini	278
4.3.3.10.	Izdelava nove premične stvari	279
4.3.3.10.1.	Splošno	279
4.3.3.10.2.	Nova stvar	280
4.3.3.10.3.	Izdelovalec	280

4.3.3.10.4.	Izdelovalec je lastnik vsega materiala	280
4.3.3.10.5.	Izdelovalec ni lastnik vsega materiala	281
4.3.3.11.	Pravice tretjih pri združitvi in izdelavi nove stvari	281
4.3.3.11.1.	Splošno	281
4.3.3.11.2.	Ius tollendi	282
4.3.3.12.	Pridobitev lastninske pravice na plodovih	282
4.3.4.	Posebni primeri pridobitve lastninske pravice	283
4.3.4.1.	Gradnja prek meje	283
4.3.4.1.1.	Splošno	283
4.3.4.1.2.	Ureditev odnosov med sosedoma	284
4.3.4.1.3.	Aktivna in pasivna legitimacija	285
4.3.4.2.	Povečanje vrednosti tuje nepremičnine	285
4.3.4.2.1.	Splošno	285
4.3.4.2.2.	Dovolitev gradnje (vlaganja)	286
4.3.4.2.3.	Verzijski zahtevek graditelja	287
4.3.4.2.4.	Pridobitev solastniškega deleža	288
4.3.4.2.5.	Prehodni režim in ureditev v ZTLR	290
4.3.5.	Pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa	291
4.3.5.1.	Splošno	291
4.3.5.2.	Vpis v zemljiško knjigo	292
4.3.5.3.	Pridobitev prečiščne v posest	292
4.3.5.4.	Pridobitev lastninske pravice s sodno odločbo	293
4.3.5.4.1.	Prodaja v nepravdnem postopku	293
4.3.5.4.2.	Prodaja v izvršilnem postopku	293
4.3.5.4.3.	Prodaja v stečaju	295
4.3.5.4.4.	Odvzem predmetov v kazenskem postopku	295
4.3.5.5.	Pridobitev lastninske pravice z upravno odločbo	295
4.3.5.5.1.	Razlastitev	295
4.3.5.5.2.	Komasacija	296
4.3.5.5.3.	Arondacija	296
4.3.5.5.4.	Denacionalizacija	296
4.3.6.	Pridobitev lastninske pravice z dedovanjem	297
4.4.	Varstvo lastninske pravice	298
4.4.1.	Splošno	298
4.4.2.	Lastninska tožba	299
4.4.2.1.	Splošno	299
4.4.2.2.	Dokazno breme	300
4.4.2.3.	Toženčevi ugovori	302
4.4.2.4.	Imenovanje prednika	303

4.4.2.5.	Položaj dobrovernega lastniškega posestnika	303
4.4.2.6.	Položaj nedobrovernega posestnika	305
4.4.2.7.	Izločitvena pravica	306
4.4.2.8.	Izbrisna tožba	307
4.4.3.	Publicijanska tožba	307
4.4.4.	Prepovedna tožba	308
4.4.4.1.	Splošno	308
4.4.4.2.	Negatorna imisijska tožba	309
4.5.	Prenehanje lastninske pravice	310
5.	LASTNINSKA PRAVICA VEČ OSEB	313
5.1.	Solastnina	314
5.1.1.	Pojem solastnine in njen nastanek	314
5.1.2.	Idealni delež	317
5.1.3.	Upravičenja solastnika	317
5.1.4.	Upravljanje s stvarjo	321
5.1.4.1.	Posli rednega upravljanja	323
5.1.4.2.	Posli, ki presegajo redno upravljanje	324
5.1.4.3.	Učinkovanje sklepov glede upravljanja s stvarjo	326
5.1.5.	Delitev solastnine	327
5.1.5.1.	Sporazumna delitev solastnine	328
5.1.5.2.	Sodna delitev solastnine	328
5.2.	Skupna lastnina	330
5.2.1.	Pojem skupne lastnine	330
5.2.2.	Nastanek skupne lastnine	332
5.2.3.	Izvrševanje lastninskih upravičenj	333
5.2.4.	Varstvo dobrovernih tretjih	335
5.2.5.	Delitev skupne lastnine	336
5.2.6.	Smiselna uporaba določil o solastnini	337
5.3.	Etažna lastnina	337
5.3.1.	Pojem etažne lastnine	337
5.3.2.	Predmet etažne lastnine	340
5.3.2.1.	Posamezni del zgradbe v etažni lastnini	341
5.3.2.2.	Skupni deli zgradbe v etažni lastnini	345
5.3.3.	Nastanek etažne lastnine	347
5.3.3.1.	Pravne podlage za nastanek etažne lastnine	347
5.3.3.2.	Pravni akt za nastanek etažne lastnine	349
5.3.3.3.	Pogodba o medsebojnih razmerjih	350
5.3.3.4.	Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo	354
5.3.4.	Upravljanje skupnih delov	356

5.3.4.1.	Odločanje o zadevah upravljanja skupnih delov	356
5.3.4.2.	Imenovanje upravnika	359
5.3.5.	Druge posebnosti etažne lastnine	360
5.3.5.1.	Obvezni rezervni sklad	360
5.3.5.2.	Zakonito stvarno breme	362
5.3.5.3.	Zakonita predkupna pravica	362
5.3.5.4.	Izključitvena tožba	363
5.3.5.5.	Prenehanje etažne lastnine	365
5.4.	Povezane nepremičnine	366
5.4.1.	Pojem povezanih nepremičnin	366
5.4.2.	Nastanek (vzpostavitev) povezanih nepremičnin	368
5.4.3.	Upravljanje povezanih nepremičnin	371
5.4.4.	Prenehanje povezanosti	372
6.	SOSEDSKO PRAVO	375
6.1.	Uvod	375
6.2.	Imisije	378
6.2.1.	Splošno	378
6.2.2.	Stvarnopravno varstvo pred imisijami	380
6.2.2.1.	Splošno	380
6.2.2.2.	Ureditev v SPZ	380
6.2.2.3.	Razvrstitev imisij	382
6.2.2.3.1.	Bistvene in nebistvene imisije	382
6.2.2.3.2.	Neposredne (direktne) in posredne (indirektne) imisije	382
6.2.2.4.	Pravno varstvo pred imisijami	386
6.2.3.	Ureditev imisij v OZ	389
6.3.	Gradnja čez mejo nepremičnine	391
6.4.	Pristop na tujo nepremičnino	393
6.4.1.	Začasna uporaba tuje nepremičnine	393
6.4.2.	Zasledovanje živali	393
6.5.	Meja (ureditev meje in mejna znamenja)	394
6.5.1.	Uvod	394
6.5.2.	Obnova in poprava meje	394
6.5.2.1.	Obnova meje	394
6.5.2.2.	Poprava meje	395
6.5.3.	Pojem sporne meje	395
6.5.4.	Stranke postopka pri sodnem urejanju meje – sosedje	396
6.5.5.	Vsebina predloga za ureditev meje in vrednost spornega predmeta	397

6.5.6.	Razlikovanje med sporom za ureditev meje in lastninskim sporom	397
6.5.7.	Vzporedni tek postopkov	399
6.5.8.	Vprašanje poteka meje kot predhodno vprašanje v pravdi	400
6.5.9.	Kriteriji za reševanje mejnega spora	402
6.5.9.1.	Močnejša pravica	402
6.5.9.2.	Zadnja mirna posest	405
6.5.9.3.	Pravična ocena	406
6.5.10.	Narok in sklep	407
6.5.11.	Urejanje meja zemljiških parcel po ZKN	407
6.5.12.	Mejna znamenja, drevo na meji, veje, korenine	410
6.6.	Nujna pot	411
6.6.1.	Splošno	411
6.6.2.	Predpostavke za dovolitev nujne poti	412
6.6.3.	Sprememba in prenehanje nujne poti	414
6.6.4.	Aktivna in pasivna legitimacija	415
6.6.5.	Vežanost sodišča na predlog predlagatelja	415
6.6.6.	Vsebina sklepa o določitvi nujne poti in učinki pravnomočnosti	416
6.7.	Prepoved poglobljanja nepremičnine, prepoved spreminjanja vodotoka in prepoved odtekanja meteornih padavin	417
6.7.1.	Prepoved poglobljanja nepremičnine	417
6.7.2.	Prepoved spreminjanja vodotoka	418
6.7.3.	Odtekanje meteornih padavin	418
7.	ZASTAVNA PRAVICA	419
7.1.	Splošno	419
7.1.1.	Načela	419
7.1.1.1.	Načelo določenosti (specialnosti)	420
7.1.1.2.	Načelo javnosti (publicitetno načelo)	420
7.1.1.3.	Načelo postranskosti (akcesornosti)	421
7.1.1.3.1.	Splošno	421
7.1.1.3.2.	Akcesornost in nastanek zastavne pravice	422
7.1.1.3.3.	Akcesornost in obseg zastavne pravice	423
7.1.1.3.4.	Akcesornost in prehod zavarovane terjatve na drugega zastavnega upnika	424
7.1.1.3.5.	Akcesornost in unovčenje zastavne pravice	424
7.1.1.3.6.	Akcesornost in prenehanje zavarovane terjatve	425

7.1.1.4.	Načelo vrstnega reda (prioritetno načelo)	425
7.1.1.5.	Načelo ekstenzivnosti zastavne pravice	426
7.1.1.6.	Načelo nedeljivosti zastavnega jamstva	428
7.1.1.7.	Načelo nadaljnjega obstoja osebnega jamstva	428
7.1.2.	Predmet zastavne pravice	429
7.1.3.	Zavarovana terjatev	429
7.1.3.1.	Splošno	429
7.1.3.2.	Stranske terjatve	430
7.1.3.3.	Bodoče in pogojne terjatve	430
7.1.3.4.	Kreditna pogodba	431
7.1.4.	Zastavna pravica v zavarovanje dolga druge osebe	432
7.1.5.	Nastanek zastavne pravice	433
7.1.5.1.	Nastanek zastavne pravice na podlagi pravnega posla	433
7.1.5.1.1.	Splošno	433
7.1.5.1.2.	Zastavna pogodba	433
7.1.5.1.3.	Razpolagalni posel in izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa SPZ	434
7.1.5.1.4.	Razpolagalna sposobnost (pravica razpolaganja)	435
7.1.5.1.5.	Dobroverna pridobitev zastavne pravice	435
7.1.5.1.6.	Večkratna zastavitev	436
7.1.5.2.	Nastanek zastavne pravice na podlagi zakona	436
7.1.5.3.	Nastanek zastavne pravice na podlagi sodne odločbe	436
7.1.5.4.	Nastanek zastavne pravice na podlagi odločbe upravnega organa	437
7.1.6.	Prepovedani dogovori	437
7.1.6.1.	Splošno	437
7.1.6.2.	Komisorni dogovor	438
7.1.6.3.	Dogovor o antihrezi	439
7.1.6.4.	Prepoved razpolaganja (odsvojitve ali obremenitve)	439
7.1.6.5.	Dogovori, ki so v nasprotju z naravo zastavne pravice	439
7.1.7.	Poplačilo iz zastavne pravice	439
7.1.8.	Prenehanje zastavne pravice	440
7.1.8.1.	Prenehanje terjatve	440
7.1.8.2.	Prenehanje predmeta zastave	441
7.2.	Hipoteka	441
7.2.1.	Splošno	441
7.2.2.	Predmet in obseg hipoteke	442
7.2.2.1.	Nepremičnina, sestavine in pritikline	442
7.2.2.2.	Nepremičnina v solastnini ali v skupni lastnini in solastniški delež	443

7.2.2.3.	Etažna lastnina	444
7.2.2.4.	Stavbna pravica	444
7.2.3.	Nastanek hipoteke	445
7.2.3.1.	Splošno	445
7.2.3.2.	Pogodbena hipoteka	446
7.2.3.2.1.	Splošno	446
7.2.3.2.2.	Zastavna pogodba	447
7.2.3.2.3.	Razpolagalni posel	447
7.2.3.2.4.	Vpis v zemljiško knjigo	450
7.2.3.2.5.	Razpolagalna sposobnost	450
7.2.3.2.6.	Dobroverna pridobitev hipoteke	451
7.2.3.3.	Zakonita hipoteka	453
7.2.3.4.	Prisilna hipoteka	454
7.2.3.4.1.	Nastanek hipoteke v postopku izvršbe	455
7.2.3.4.2.	Nastanek hipoteke v postopku zavarovanja	456
7.2.3.4.3.	Hipoteka na podlagi predhodne odredbe	457
7.2.3.4.4.	Prisilna hipoteka in načelo zaupanja v zemljiško knjigo ..	457
7.2.3.4.5.	Prisilna zastavna pravica na nevpisanih nepremičninah ..	458
7.2.4.	Vrstni red hipoteke	459
7.2.5.	Razmerje med strankami pred zapadlostjo zavarovane terjatve	459
7.2.5.1.	Prepovedani dogovori	459
7.2.5.2.	Razpolaganje z obremenjeno nepremičnino.	460
7.2.5.3.	Devastacijska tožba	461
7.2.5.4.	Prenos hipotekarno zavarovane terjatve.	462
7.2.6.	Poplačilo iz hipoteke	463
7.2.6.1.	Splošno	463
7.2.6.2.	Hipotekarna tožba	465
7.2.6.3.	Izvršba na obremenjeno nepremičnino	467
7.2.6.4.	Vrstni red poplačila	469
7.2.7.	Prenehanje hipoteke	470
7.2.7.1.	Izbris hipoteke iz zemljiške knjige	471
7.2.8.	Nadhipoteka	471
7.2.9.	Skupna hipoteka	472
7.2.10.	Maksimalna hipoteka	473
7.2.10.1.	Splošno	473
7.2.10.2.	Nastanek maksimalne hipoteke	474
7.2.10.3.	Prenos z maksimalno hipoteko zavarovanih terjatev	474
7.2.10.4.	Poplačilo iz maksimalne hipoteke	475
7.2.10.5.	Notarska maksimalna hipoteka	476

7.2.10.6.	Prenehanje maksimalne hipoteke	476
7.3.	Zastavna pravica na nevpisanih nepremičninah	477
7.4.	Ročna zastavna pravica na premičninah	478
7.4.1.	Splošno	478
7.4.2.	Predmet in obseg ročne zastavne pravice	479
7.4.2.1.	Premičnine	479
7.4.2.2.	Sestavine in pritikline	479
7.4.2.3.	Nadomestne stvari	479
7.4.2.4.	Zaloge	480
7.4.2.5.	Premičnina v solastnini ali v skupni lastnini	480
7.4.3.	Nastanek ročne zastavne pravice	480
7.4.3.1.	Pogodbena zastavna pravica	480
7.4.3.1.1.	Zastavna pogodba	481
7.4.3.1.2.	Razpolagalni posel	481
7.4.3.1.3.	Izročitev	481
7.4.3.1.4.	Razpolagalna sposobnost	482
7.4.3.1.5.	Dobroverna pridobitev ročne zastavne pravice	483
7.4.3.2.	Zakonita zastavna pravica	484
7.4.3.3.	Prisilna zastavna pravica	485
7.4.4.	Vrstni red zastavnih pravic na premičninah	486
7.4.5.	Razmerje med strankami pred zapadlostjo zavarovane terjatve	487
7.4.5.1.	Prepovedani dogovori	487
7.4.5.2.	Zastaviteljevo razpolaganje z zastavljeno premičnino	487
7.4.5.3.	Hramba in skrb za zastavljeno stvar	488
7.4.5.4.	Uporaba in razpolaganje zastavnega upnika z zastavljeno premičnino	488
7.4.5.4.1.	Splošno	488
7.4.5.4.2.	Podzastava	489
7.4.5.5.	Pravica do plodov	489
7.4.5.6.	Odvzem zastavljene premičnine zastavnemu upniku	490
7.4.5.7.	Jamčevanje za napake zastavljene premičnine	490
7.4.5.8.	Predčasna prodaja zastavljene premičnine zaradi izgubljanja vrednosti	491
7.4.5.9.	Predčasna prodaja na zahtevo zastavitelja	491
7.4.5.10.	Vrnitev zastavljene premičnine zastavitelju	492
7.4.5.11.	Prenos zavarovane terjatve	492
7.4.6.	Varstvo ročne zastavne pravice	492
7.4.7.	Poplačilo iz ročne zastavne pravice	493
7.4.7.1.	Sodna prodaja	493

7.4.7.2.	Zunajsodna prodaja	493
7.4.7.3.	Komisorni dogovor	494
7.4.8.	Prenehanje ročne zastavne pravice	495
7.5.	Neposestna zastavna pravica na premočninah	495
7.5.1.	Splošno	495
7.5.2.	Navadna in registrska neposestna zastavna pravica	497
7.5.3.	Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin	498
7.5.4.	Predmet in obseg neposestne zastavne pravice	499
7.5.4.1.	Splošno	499
7.5.4.2.	Motorna vozila	499
7.5.4.3.	Zaloge in poslovna oprema	500
7.5.5.	Nastanek neposestne zastavne pravice	501
7.5.5.1.	Nastanek neposestne zastavne pravice na podlagi pravnega posla	501
7.5.5.1.1.	Zastavna pogodba	501
7.5.5.1.2.	Sporazum o ustanovitvi neposestne zastavne pravice	501
7.5.5.1.3.	Vpis registrske zastavne pravice v register	506
7.5.5.1.4.	Razpolagalna sposobnost zastavitelja	506
7.5.5.1.5.	Dobroverna pridobitev neposestne zastavne pravice	507
7.5.5.2.	Nastanek na podlagi sodne odločbe (prisilna registrska neposestna zastavna pravica)	508
7.5.6.	Vrstni red neposestnih zastavnih pravic	509
7.5.7.	Razmerje med strankami pred zapadlostjo zavarovane terjatve	510
7.5.7.1.	Splošno	510
7.5.7.2.	Obveznosti zastavitelja glede zalog in poslovne opreme ..	510
7.5.7.3.	Prepovedani dogovori	511
7.5.7.3.1.	Dogovor o antihrezi	511
7.5.7.4.	Razpolaganje z zastavljeno premočnino	511
7.5.7.4.1.	Splošno	511
7.5.7.4.2.	Soglasje zastavnega upnika za odsvojitve ali obremenitev	512
7.5.7.4.3.	Obvestitev zastavnega upnika o nadaljnji zastavitvi	512
7.5.7.4.4.	Dobroverna pridobitev neobremenjene lastninske pravice	513
7.5.7.4.5.	Dobroverna pridobitev naknadne ročne zastavne pravice	514
7.5.7.5.	Predčasna prodaja zastavljene premočnine	515
7.5.7.6.	Devastacija	515

7.5.7.7.	Odstop zavarovane terjatve	516
7.5.7.8.	Subrogacija	516
7.5.8.	Poplačilo iz neposestne zastavne pravice	516
7.5.8.1.	Izročitev zastavljene premoženjske zastavnemu upniku	517
7.5.8.2.	Sodna prodaja	517
7.5.8.3.	Zunajsodna prodaja	518
7.5.9.	Prenehanje neposestne zastavne pravice	519
7.5.9.1.	Izbris registrske neposestne zastavne pravice iz registra ..	519
7.6.	Zastavna pravica na terjatvah	520
7.6.1.	Predmet in obseg zastavne pravice na terjatvah	520
7.6.2.	Nastanek zastavne pravice na terjatvah	521
7.6.2.1.	Pogodbena zastavna pravica	522
7.6.2.1.1.	Zastavna pogodba	522
7.6.2.1.2.	Razpolagalni posel	522
7.6.2.1.3.	Obvestitev dolžnika	523
7.6.2.1.4.	Razpolagalna sposobnost zastavitelja	523
7.6.2.2.	Zakonita zastavna pravica	524
7.6.2.3.	Prisilna zastavna pravica	524
7.6.3.	Pravice in obveznosti strank pred zapadlostjo zavarovane terjatve	524
7.6.3.1.	Prepoved izpolnitve zastavitelju	524
7.6.3.2.	Dolžnost ohranitve terjatve	525
7.6.4.	Poplačilo iz zastavne pravice na terjatvah	525
7.6.4.1.	Splošno	525
7.6.4.2.	Predmet zastavljene terjatve je izročitev stvari	526
7.6.4.3.	Predmet zastavljene terjatve je denar	526
7.6.4.4.	Ugovori dolžnika zastavljene terjatve	527
7.6.5.	Prenehanje zastavne pravice na terjatvi	527
7.7.	Zastavna pravica na vrednostnih papirjih	528
7.7.1.	Splošno	528
7.7.2.	Predmet in obseg zastavne pravice na vrednostnih papirjih	528
7.7.3.	Nastanek zastavne pravice na vrednostnih papirjih	529
7.7.3.1.	Splošno	529
7.7.3.2.	Prinosniški vrednostni papirji	529
7.7.3.3.	Ordrski vrednostni papirji	530
7.7.3.4.	Imenski vrednostni papirji	530
7.7.3.5.	Nematerializirani vrednostni papirji	531
7.7.4.	Razmerje med strankami pred zapadlostjo zavarovane terjatve	531

7.7.5.	Poplačilo iz zastavne pravice na vrednostnih papirjih	531
7.7.6.	Prenehanje zastavne pravice na vrednostnih papirjih	532
7.8.	Zastavna pravica na drugih premoženjskih pravicah	533
8.	DRUGA STVARNOPRAVNA ZAVAROVANJA	535
8.1.	Zemljiški dolg	535
8.1.1.	Splošno	535
8.1.2.	Razpolaganje z zemljiškim dolgom	535
8.1.3.	Uresničitev poplačilnega upravičenja iz zemljiškega dolga	536
8.1.4.	Prenehanje zemljiškega dolga	537
8.2.	Pridržek lastninske pravice	537
8.2.1.	Splošno	537
8.2.2.	Klavzule o odsvojitvi	538
8.2.3.	Klavzule o predelavi	539
8.2.4.	Pridržek lastninske pravice in neposestna zastavna pravica	539
8.3.	Fiduciarni prenos lastninske pravice na premočninini v zavarovanje	540
8.3.1.	Uvod	540
8.3.2.	Objekti fiduciarnega prenosa lastninske pravice v zavarovanje in prepoved komisornega dogovora	543
8.3.3.	Nevarnost prenosa »polne pravice«	547
8.3.4.	Nevarnost izgube lastninske pravice zaradi nespremenjenega posestnega stanja	549
8.3.5.	Obligacijskopравни dogovor	550
8.3.5.1.	Splošno	550
8.3.5.2.	Vsebina fiduciarnega dogovora	550
8.3.5.3.	Sistem kavzalnosti, ločevanja in tradicije	553
8.3.6.	Razpolagalni posel in razpolagalno upravičenje	556
8.3.6.1.	Pojem razpolagalnega posla	556
8.3.6.2.	Razpolaganje in razpolagalno upravičenje	558
8.3.7.	Posestni konstitut kot pridobitni način	559
8.3.7.1.	Splošno	559
8.3.7.2.	Ureditev v domačem in primerjalnem pravu	560
8.3.7.3.	Anticipiran posestni konstitut	562
8.3.8.	Individualizacija objektov fiduciarnega zavarovanja	565
8.3.8.1.	Splošno	565
8.3.8.2.	Posebnosti pri anticipiranem posestnem konstitutu	568
8.3.9.	Problemi v povezavi s pridržkom lastninske pravice	570

8.3.10.	Neakcesornost fiduciarne lastnine	572
8.3.10.1.	Splošno	572
8.3.10.2.	Razvezni pogoj	573
8.3.10.3.	Odložni pogoj	574
8.3.11.	Pričakovalna pravica	575
8.3.12.	Drugi načini prenosa lastninske pravice v zavarovanje	577
8.3.12.1.	Fiduciarni prenos z izročitvijo v neposredno posest	577
8.3.12.2.	Fiduciarni prenos z longa manu traditio	578
8.3.13.	Ureditev fiduciarnega prenosa lastninske pravice v SPZ	579
8.3.13.1.	Uvod	579
8.3.13.2.	Razlogi za ureditev fiduciarnega prenosa lastninske pravice v SPZ	580
8.3.13.3.	Premičnine kot objekti fiduciarnega prenosa	580
8.3.13.4.	Akcesornost	581
8.3.13.5.	Sporazum strank o prenosu lastninske pravice v zavarovanje	583
8.3.13.6.	Poplačilo fiduciarja	584
8.3.13.7.	Pravni položaji v primeru nesolventnosti	585
8.3.13.7.1.	Neplačevitost fiducianta	586
8.3.13.7.2.	Neplačevitost fiduciarja	586
8.4.	Odstop terjatve v zavarovanje – fiduciarna cesija	587
8.4.1.	Uvod	587
8.4.1.1.	Splošno o odstopu terjatve v zavarovanje	587
8.4.1.2.	Domača sodna praksa	589
8.4.2.	Splošno o odstopu terjatve (cesiji) kot razpolaganju s premoženjsko pravico	591
8.4.2.1.	Razpolagalni posel	591
8.4.2.2.	Omejitve razpolaganja (prepoved cediranja)	592
8.4.2.2.1.	Uvod	592
8.4.2.2.2.	Ureditev dogovora o prepovedi cediranja po OZ	593
8.4.3.	Globalna fiduciarna cesija	595
8.4.3.1.	Splošno	595
8.4.3.2.	Določljivost terjatev kot razpoznavni znak globalne cesije	595
8.4.3.3.	Sklep	597
8.4.4.	Anticipirana fiduciarna cesija	598
8.4.4.1.	Splošno	598
8.4.4.2.	Posredna ali neposredna pridobitev terjatve	598
8.4.4.3.	Večkratna anticipirana cesija	599
8.4.4.3.1.	Splošno o večkratnih odstopih	599

8.4.4.3.2.	Večkratni anticipiran odstop iste terjatve	601
8.4.5.	Ureditev fiduciarne cesije v slovenskem pravu	601
9.	SLUŽNOST	605
9.1.	Splošno o služnosti	605
9.1.1.	Pojem služnosti	605
9.1.2.	Splošna načela služnosti	606
9.1.3.	Varstvo služnosti	608
9.1.3.1.	Splošno	608
9.1.3.2.	Posestno varstvo	609
9.1.3.3.	Tožba na varstvo služnosti (actio confesoria)	610
9.2.	Stvarna služnost	611
9.2.1.	Pojem stvarne služnosti	611
9.2.2.	Razvrstitev stvarnih služnosti	614
9.2.2.1.	Pozitivne in negativne služnosti	614
9.2.2.2.	Zemljiške in hišne služnosti	615
9.2.3.	Nastanek stvarne služnosti	615
9.2.3.1.	Podlage za nastanek stvarne služnosti	615
9.2.3.2.	Nastanek stvarne služnosti na podlagi pravnega posla . . .	616
9.2.3.3.	Nastanek stvarne služnosti na podlagi zakona	618
9.2.3.4.	Nastanek stvarne služnosti na podlagi odločbe pristojnega organa	621
9.2.4.	Izvrševanje stvarne služnosti	622
9.2.5.	Prenehanje služnosti	623
9.2.5.1.	Prenehanje služnosti na podlagi pravnega posla	624
9.2.5.2.	Prenehanje služnosti na podlagi zakona	624
9.2.5.2.1.	Splošno	624
9.2.5.2.2.	Razlogi za prenehanje služnosti na podlagi zakona	625
9.2.5.3.	Prenehanje služnosti na podlagi odločbe pristojnega organa	628
9.2.6.	Neprava stvarna služnost	630
9.2.6.1.	Pojem neprave stvarne služnosti	630
9.2.6.2.	Uporaba določil o osebni in stvarni služnosti	631
9.2.6.3.	Pomen neprave stvarne služnosti	633
9.3.	Osebne služnosti	633
9.3.1.	Uvod	633
9.3.2.	Užitek	634
9.3.2.1.	Splošno	634
9.3.2.2.	Splošno o ureditvi užitka v našem pravu	636
9.3.2.3.	Solastniški delež kot predmet užitka	638

9.3.2.4.	Del nepremičnine kot predmet užitka	639
9.3.2.5.	Nastanek užitka	640
9.3.2.5.1.	Splošno	640
9.3.2.5.2.	Nastanek užitka na podlagi pravnega posla	641
9.3.2.5.3.	Užitek na podlagi sodne odločbe (prisilni užitek)	647
9.3.2.6.	Užitarjeva dolžnost obveščanja	648
9.3.2.7.	Lastnikova pravica do nadzora stvari	648
9.3.2.8.	Pravica do inventarja	649
9.3.2.9.	Vzdrževanje stvari	649
9.3.2.10.	Stroški in bremena	650
9.3.2.11.	Zavarovanje	651
9.3.2.12.	Izredna popravila	651
9.3.2.13.	Izboljšave stvari	653
9.3.2.14.	Obveznost vrnitve stvari	654
9.3.2.15.	Prenehanje užitka	654
9.3.2.15.1.	Potek časa	655
9.3.2.15.2.	Odpoved užitarja	655
9.3.2.15.3.	Smrt fizične osebe oziroma prenehanje pravne osebe	655
9.3.2.15.4.	Uničenje stvari	656
9.3.2.15.5.	Drugi primeri prenehanja	656
9.3.2.16.	Nepravi užitek	658
9.3.2.17.	Zastaranje zahtevkov	659
9.3.3.	Raba	660
9.3.4.	Služnost stanovanja	661
10.	STVARNO BREME	663
10.1.	Uvod	663
10.2.	Domača ureditev pred sprejemom SPZ	664
10.3.	Pojem	665
10.4.	Ustanovitev stvarnega bremena	666
10.4.1.	Ustanovitev na podlagi pravnega posla	667
10.4.1.1.	Splošno	667
10.4.1.2.	Ustanovitev personalnega realnega bremena na podlagi pravnega posla	669
10.4.1.2.1.	Kratko o izročilni in preužitni pogodbi	669
10.4.1.3.	Ustanovitev predialnega realnega bremena na podlagi pravnega posla	671
10.4.2.	Ustanovitev na podlagi zakona (zakonito stvarno breme)	671
10.5.	Jamstvo z nepremičnino	673

10.5.1.	Uvod	673
10.5.2.	Različni pristopi v primerjalnem pravu	673
10.5.3.	Ureditev v SPZ	675
10.6.	Delitev obremenjene nepremičnine	676
10.7.	Delitev nepremičnine, v korist katere je bilo ustanovljeno (predialno) stvarno breme	677
10.8.	Smiselna uporaba določb o hipoteki in služnostih	678
11.	STAVBNA PRAVICA	679
11.1.	Pojem stavbne pravice	679
11.2.	Nastanek stavbne pravice	682
11.3.	Razpolaganje s stavbno pravico	685
11.4.	Razmerje med lastnikom nepremičnine in imetnikom stavbne pravice	687
11.5.	Prenehanje stavbne pravice	688
11.5.1.	Potek časa trajanja	688
11.5.2.	Predčasno prenehanje stavbne pravice	689
11.5.2.1.	Predčasno prenehanje na podlagi pravnega posla	689
11.5.2.2.	Predčasno prenehanje zaradi kršitve	690
11.6.	Varstvo stavbne pravice	691
11.7.	Stavbna pravica kot posebna pravica rabe javnega dobra	691
	STVARNO KAZALO	693