

Predgovor

Nova slovenska zakonodaja – zbirka predpisov je namenjena praktikom, ki morajo imeti veljavne predpise s svojega področja zmeraj pri roki. Ponuditi želi najbolj relevantno zakonodajo na posameznih področjih in omogočiti uporabniku, da sledi njenim spremembam.

Zvezki veljavnih predpisov (s spremembami in dopolnitvami) bodo izhajali glede na njihovo spreminjanje.

Nepremičnine so pomemben del premoženja vsakega pravnega subjekta in imajo velik pomen v pravnem prometu. Poleg tega se nepremičninska zakonodaja pri nas še vedno spreminja. V knjigi je zbranih 33 predpisov, ki urejajo (večinoma) nepremičnine. Od sistemskih zakonov, kot sta Stvarnopravni zakonik in Zakon o zemljiški knjigi, do zakonov, ki urejajo prostorsko načrtovanje in graditev objektov, ter zakonov, ki določajo poseben status posameznih vrst nepremičnin (zlasti kmetij, zaščitenih kmetij, gozdov in voda). Zajeti sta tudi pomembna naravovarstvena zakonodaja in zakonodaja s področja varstva potrošnikov v zvezi z nakupom stanovanjskih površin in potrošniškimi krediti.

Knjiga vsebuje veljavna besedila zakonov. Pri zakonih, ki so se spreminjali, je objavljeno uradno prečiščeno besedilo, če je bilo izdano v Uradnem listu, sicer pa neuradno prečiščeno besedilo, ki je bilo posebej pripravljeno v ta namen.

Pred vsakim zakonom so uvodna pojasnila. Navedeni so podatki o datumu uveljavitve posameznega zakona in o vseh spremembah (novele zakona, ter spremembe na podlagi drugih zakonov in/ali odločb Ustavnega sodišča) ter o predpisu, ki je prej urejal to področje. V uvodnih pojasnilih avtorja razlagata zgradbo zakona, namen zakonodajalca ter temeljna načela in ključne pojme. Pri vsakem zakonu je posebej obravnavan njegov vpliv na promet z nepremičninami. Avtorja zlasti opozarjata na omejitve pravnega prometa, ki jih vsebuje posamezni zakon (na primer z instrumentom zakonitih predkupnih pravic). Na koncu pojasnil je seznam veljavnih podzakonskih aktov s podatki o objavi v Uradnem listu RS in njihovi uveljavitvi. Pri zakonih, ki so podlaga za veliko število podzakonskih aktov, so navedeni le najpomembnejši.

Avtorja upava, da bo knjiga uporabnikom čim bolj koristila.

Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur

Vsebina

1. Stvarnopravni zakonik – SPZ	
Uradni list RS, št. 87/2002	11
2. Zakon o zemljiški knjigi – ZZK-1	
Uradni list RS, št. 58/2003, 45/2008, 28/2009, 79/2010 – Odl. US: U-I-85/09-8, 25/2011	55
3. Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN	
Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 – Odl. US	131
4. Stanovanjski zakon – SZ-1	
Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006 – ZEN, 9/2007 – Odl. US: P-31/06-4, 18/2007 – Skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008 – ZVEtL, 57/2008, 90/2009 – Odl. US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010 – ZUPJS, 56/2011 – Odl. US: U-I-255/09-14, 87/2011	185
5. Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – ZVEtL	
Uradni list RS, št. 45/2008, 59/2011	237
6. Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih – ZPSP	
Uradni list SRS, št. 18/1974, 34/1988, 5/1990, Uradni list RS – stari, št. 10/1991, Uradni list RS/I, št. 17/1991 – ZUDE, Uradni list RS, št. 13/1993, 66/1993, 32/2000, 102/2002 – Odl. US, 87/2011 – ZMVN-A	251
7. Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr	
Uradni list RS, št. 42/2003, 21/2006 – Odl. US, 47/2006, 50/2006 – ZMVN, 49/2011	259
8. Zakon o kmetijskih zemljiščih – ZKZ	
Uradni list RS, št. 59/1996, 31/1998 – Odl. US: U-I-340/96, 1/1999 – ZNIDC, 54/2000 – ZKme, 68/2000 – Odl. US: U-I-26/97-8, 27/2002 – Odl. US: U-I-266/98-72, 58/2002 – ZMR-1, 67/2002, 110/2002 – ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002 – ZGO-1, 36/2003, 55/2003 – UPB1, 43/2011, 71/2011 – UPB2	277
9. Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije – ZSKZ	
Uradni list RS, št. 10/1993, 68/1995 – Odl. US, 1/1996, 23/1996 – popr., 91/2007 – ORZSKZ10, 77/2008 – ZJS-1, 109/2008 – Odl. US, 8/2010, 56/2010 – ORZSKZ16	315
10. Zakon o gozdovih – ZG	
Uradni list RS, št. 30/1993, 13/1998 – Odl. US, 56/1999 – ZON, 67/2002, 110/2002 – ZGO-1, 115/2006 – ORZG40, 110/2007, 8/2010 – ZSKZ-B, 106/2010 ..	327
11. Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev – ZDKG	
Uradni list RS, št. 70/1995, 54/1999 – Odl. US	361

Vsebina

12. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb – ZVKSES Uradni list RS, št. 18/2004)	371
13. Zakon o potrošniških kreditih – ZPotK-1 Uradni list RS, št. 59/2010, 77/2011	411
14. Zakon o ugotavljanju vzajemnosti – ZUVza Uradni list RS, št. 9/1999	433
15. Zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v Evropski uniji na nepremičninah – ZPPLPKEU Uradni list RS, št. 61/2006	439
16. Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje Uradni list RS, št. 7/1999, 67/2003, 26/2010	441
17. Zakon o varstvu okolja – ZVO-1 Uradni list RS, št. 41/2004, 17/2006 – ORZVO187, 20/2006, 28/2006 – Skl. US, 49/2006 – ZMetD, 66/2006 – Odl. US, 33/2007 – ZPNačrt, 57/2008 – ZFO-1A, 70/2008, 108/2009	447
18. Zakon o ohranjanju narave – ZON Uradni list RS, št. 56/1999, 31/2000 – popr., 110/2002 – ZGO-1, 119/2002, 41/2004, 61/2006 – ZDru-1, 32/2008 – Odl. US, 8/2010 – ZSKZ-B	549
19. Zakon o vodah – ZV-1 Uradni list RS, št. 9/1999, 110/2002, 2/2004, 10/2004 – Odl. US, 41/2004, 57/2008	613
20. Zakon o varstvu kulturne dediščine – ZVKD-1 Uradni list RS, št. 16/2008, 123/2008, 8/2011, 30/2011 – Odl. US	685
21. Zakon o rudarstvu – ZRud-1 Uradni list RS, št. 61/2010, 62/2010 – popr., 76/2010	737
22. Zakon o urejanju prostora – ZUreP-1 Uradni list RS, št. 110/2002, 8/2003 – popr., 58/2003 – ZZK-1, 33/2007 – ZPNačrt, 108/2009 – ZGO-1C, 80/2010 – ZUPUDPP	807
23. Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP, 43/2011 – ZKZ-C	827
24. Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor – ZUPUDPP Uradni list RS, št. 80/2010 in 106/2010 – popr.	861
25. Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 Uradni list RS, št. 110/2002, 97/2003 – Odl. US, 46/2004 – ZRud-A, 47/2004, 41/2004 – ZVO-1, 45/2004 – ZVZP-A, 62/2004 – Odl. US, 92/2005 – ZJC-B, 111/2005 – Odl. US, 93/2005 – ZVMS, 120/2006 – Odl. US, 126/2007, 108/2009, 61/2010 – ZRud-1, 76/2010 – ZRud-1A, 20/2011 – Odl. US	889
26. Zakon o graditvi objektov na mejnih prehodih – ZDVGOMP Uradni list RS, št. 111/2001, 14/2007, 44/2007 – UPB1	987

27. Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji – ZUDVGA	
Uradni list RS, št. 35/1995, 80/2010 – ZUPUDPP	997
28. Zakon o cestah – ZCes-1	
Uradni list RS, št. 109/2010	1001
29. Zakon o družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji – ZDARS-1	
Uradni list RS, št. 97/2010	1055
30. Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici – ZHKO-1	
Uradni list RS, št. 10/2012	1063
31. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS	
Uradni list RS, št. 86/2010	1081
32. Zakon o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije – ZJNepS	
Uradni list RS, št. 86/2010	1095
33. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN	
Uradni list RS, št. 50/2006, 87/2011	1109

Stvarnopravni zakonik (SPZ)

I. del TEMELJNA NAČELA

Vsebina zakona

1. člen

Ta zakon ureja temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja.

Stvarne pravice

2. člen

Stvarne pravice so:

- lastninska pravica,
- zastavna pravica,
- zemljiški dolg,
- služnosti,
- pravica stvarnega bremena,
- stavbna pravica.

Predmet stvarne pravice

3. člen

(1) Predmet stvarne pravice je stvar.

(2) Predmet zastavne pravice in užitka je lahko tudi premoženjska pravica.

(3) Če je premoženjska pravica predmet stvarne pravice, se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za stvar.

Sposobnost stvari

4. člen

Predmet stvarnih pravic ne more biti stvar, za katero zakon to izrecno določa.

Učinek stvarnih pravic

5. člen

Imetnica oziroma imetnik (v nadaljnjem besedilu: imetnik) stvarne pravice lahko uveljavlja svojo pravico proti vsakomur.

Prednostno načelo

6. člen

Če obstaja na isti stvari več stvarnih pravic, ima prej pridobljena stvarna pravica iste vrste

prednost pred pozneje pridobljeno stvarno pravico.

Načelo specialnosti

7. člen

Samo individualno določena samostojna stvar je lahko predmet stvarnih pravic, razen če ta zakon določa drugače.

Povezanost zemljišča in objekta

8. člen

Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače.

Domneva dobre vere

9. člen

Dobra vera se domneva, če se ne dokaže drugače.

Zaupanje v zemljiško knjigo

10. člen

Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic.

Domneva lastninske pravice

11. člen

(1) Domneva se, da je lastnica oziroma lastnik (v nadaljnjem besedilu: lastnik) nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo.

(2) Domneva se, da je lastniški posestnik premičnine njen lastnik.

Prepoved zlorabe

12. člen

(1) Lastnik stvari oziroma imetnik druge stvarne pravice je omejen z enakimi pravicami drugih. Lastninsko in druge stvarne pravice je treba izvrševati v skladu s temeljnimi načeli tega zakona, z njihovim namenom in z naravo stvari.

(2) Za navidezno izvrševanje pravice gre, če njen imetnik ravna z izključnim ali očitnim namenom, da drugemu škoduje.

Uporaba določil o lastninski pravici

13. člen

Določila tega zakona o pridobitvi, prenosu, varstvu in prenehanju lastninske pravice se smiselno uporabljajo za nastanek in prenos drugih stvarnih pravic.

Domneva o izpolnjeni obliki

14. člen

Če ta zakon zahteva za pravni posel obliko notarskega zapisa, se šteje, da je oblika izpolnjena, če je pravni posel sklenjen v obliki sodne poravnave ali drugega dogovora pred sodnikom.

II. del TEMELJNI POJMI

Stvar

15. člen

(1) Stvar je samostojen telesni predmet, ki ga človek lahko obvladuje.

(2) Za stvar se štejejo tudi različne oblike energije in valovanja, ki jih človek lahko obvladuje.

Sestavina

16. člen

(1) Sestavina je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari.

(2) Sestavina ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari.

Pritiklina

17. člen

(1) Pritiklina je premoženjska pravica, ki je v skladu s splošnim prepričanjem namenjena gospodarski rabi ali olepšanju glavne stvari.

(2) V dvomu pritiklina deli usodo glavne stvari.

Nepremičnina

18. člen

(1) Nepremičnina je prostorsko odmerjen

del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami.

(2) Vse druge stvari so premoženjske.

Javno dobro

19. člen

(1) Javno dobro je stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba).

(2) Zakon določa, katera stvar je javno dobro in kakšni so pogoji za njegovo uporabo.

(3) Na javnem dobru se lahko pridobi tudi posebna pravica uporabe pod pogoji, ki jih določa zakon.

Plodovi

20. člen

(1) Plodovi so neposreden proizvod stvari, ki so do ločitve sestavina stvari, z ločitvijo pa postanejo samostojna stvar.

(2) Plodovi so naravni in civilni.

Zbirna stvar

21. člen

Zbirna stvar je več stvari, ki se po splošnem pojmovanju štejejo za eno stvar.

Premoženjska pravica

22. člen

Premoženjska pravica po tem zakonu je pravica, ki je prenosljiva in katere vrednost je mogoče izraziti v denarju.

Zemljiškoknjižno dovolilo

23. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen.

III. del POSEST

Pojem

24. člen

(1) Posest je neposredna dejanska oblast nad stvarjo (neposredna posest).

25.–35. člen

(2) Posest ima tudi tisti, ki izvršuje dejansko oblast nad stvarjo prek koga drugega, ki ima neposredno posest iz kakršnegakoli pravnega naslova (posredna posest).

Soposest

25. člen

Posest lahko izvršuje več oseb tako, da posedujejo stvar skupaj ali da vsak od njih izključno poseduje določen del stvari.

Imetništvo

26. člen

(1) Kdor izvršuje dejansko oblast nad stvarjo za drugega in se je dolžan ravnati po njegovih navodilih, nima posesti (imetnik).

(2) Imetnik lahko za posestnika izvršuje samopomoč.

Lastniška in nelastniška posest

27. člen

(1) Kdor ima stvar v posesti, kot da je njegova, je lastniški posestnik.

(2) Kdor ima stvar v posesti brez volje imeti jo za svojo in priznava višjo pravno oblast posrednega posestnika, je nelastniški posestnik.

Dobra vera posestnika

28. člen

Posestnica oziroma posestnik (v nadaljnjem besedilu: posestnik) ni v dobri veri, če je vedel ali mogel vedeti, da ni upravičen do posesti.

Pridobitev posesti dediča

29. člen

Dedič pridobi na zapustnikovih stvareh posest v trenutku zapustnikove smrti.

Izguba posesti

30. člen

(1) Neposredna posest se izgubi, če posestnik neha izvrševati dejansko oblast nad stvarjo.

(2) Izguba neposredne posesti ima za posledico tudi izgubo posredne posesti. Posredna posest se ne izgubi, če prejšnji neposredni posestnik postane posredni posestnik.

Samopomoč

31. člen

Posestnik ima pravico do samopomoči proti tistemu, ki neupravičeno moti njegovo posest ali mu jo odvzame. Pogoj pa je, da je nevarnost neposredna, da je samopomoč takojšnja in nujna ter da način samopomoči ustreza okoliščinam, v katerih obstaja nevarnost.

Spor zaradi motenja

32. člen

Sodno varstvo pred motenjem oziroma odvzemom posesti je mogoče zahtevati v tridesetih dneh od dneva, ko je posestnik zvedel za motenje in storilca, najpozneje pa v enem letu od dneva, ko je motenje nastalo.

Sodno varstvo posesti

33. člen

(1) Sodišče daje varstvo glede na zadnje stanje posesti in nastalo motenje. Pri tem se ne upoštevata pravica do posesti in dobrovernost posestnika.

(2) Tudi posestnik, ki je pridobil posest s silo, na skrivaj ali z zlorabo zaupanja, ima pravico do varstva, razen nasproti tistemu, od katerega je na tak način prišel do posesti, če je ta izvrševal dovoljeno samopomoč iz 31. člena tega zakona.

(3) Posestnik nima pravnega varstva, če motenje ali odvzem posesti temelji na zakonu.

Obseg sodnega varstva

34. člen

Z odločbo o zahtevku za varstvo pred motenjem posesti odredi sodišče prepoved nadaljnega motenja posesti oziroma odredi vrnitev odvzete posesti ter druge ukrepe, potrebne za varstvo pred nadaljnjim motenjem.

Varstvo med več posestniki

35. člen

V razmerju med več posestniki iste stvari se šteje za motilno vsako ravnanje, ki samovoljno spreminja ali ovira dotedanji način izvrševanja posesti.

Varstvo na temelju pravice

36. člen

Ne glede na spor zaradi motenja posesti (32. člen) je mogoče zahtevati sodno varstvo posesti iz naslova pravice do posesti.

IV. del LASTNINSKA PRAVICA

I. oddelek POJEM LASTNINSKE PRAVICE

Lastninska pravica

37. člen

(1) Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon.

(2) Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače.

Omejitve lastninske pravice po volji lastnika

38. člen

(1) Lastnik lahko za vsak namen, ki ni prepovedan, svojo pravico omeji, razen če zakon določa drugače.

(2) S pravnim poslom ali oporoko določena prepoved odtujitve ali obremenitve stvari ali stvarne pravice zavezuje le prvega lastnika, ne pa tudi njegovih pravnih naslednikov.

(3) Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko časovno omeji.

(4) Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko vpiše v zemljiško knjigo samo, če je določena med zakoncema ali zunajzakonskima partnerjema, starši in otroci ter posvojenci in posvojitelji. V tem primeru prepoved učinkuje tudi proti tretjim osebam.

(5) Lastnik se lahko s pravnim poslom zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal določeno stvar (odkupna pravica). Odkupna pravica se ne more prenesti. Odkupna pravica se lahko časovno omeji. Odkupna pravica preneha s smrtjo oziroma prenehanjem druge pogodbene stranke.

(6) Odkupna pravica učinkuje proti tretjim osebam, če je vpisana v zemljiško knjigo.

2. oddelek PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE

I. odsek: Splošno

Načini pridobitve

39. člen

Lastninska pravica se pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa.

Pridobitev lastninske pravice
s pravnim poslom

40. člen

Za pridobitev lastninske pravice se zahteva veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, ter izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa zakon.

Pridobitev lastninske pravice z dedovanjem

41. člen

Z dedovanjem se pridobi lastninska pravica v trenutku zapustnikove smrti.

Pridobitev lastninske pravice z odločbo
državnega organa

42. člen

Lastninska pravica se pridobi s pravnomočno sodno odločbo ali dokončno odločbo upravnega organa, razen če zakon določa drugače.

Priposestvanje

43. člen

(1) Dobroverni lastniški posestnik premičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku treh let.

(2) Dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku desetih let.

(3) Če dobroverni lastniški posestnik, pod pogoji iz prejšnjega odstavka, izvršuje posest na delu nepremičnine, je ta del predmet samostojnega priposestvanja.

Omejitve priposestovanja

44. člen

(1) Na javnem dobru in stvari izven pravne-ga prometa ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestovanjem.

(2) Pravica, pridobljena s priposestovanjem, ne sme biti na škodo tistemu, ki je v dobri veri in v zaupanju v javne knjige pridobil pravico, še preden je bila s priposestovanjem pridobljena pravica vpisana v javno knjigo.

Računanje priposestovalne dobe

45. člen

(1) Priposestovalna doba začne teči tisti dan, ko je posestnik dobil stvar v dobroverno lastniško posest, konča pa se z iztekom zadnjega dne te dobe. Posestnik mora biti v dobri veri ves čas trajanja priposestovalne dobe.

(2) V priposestovalno dobo se všteva tudi čas, ko so posestni predniki sedanjega dobrovernega lastniškega posestnika imeli stvar v posesti kot dobroverni lastniški posestniki.

(3) Če naj se s priposestovanjem pridobi solastnina, se dobra vera presoja glede vsakega solastnika.

(4) Če je bil posestni prednik nedobroveren, se dobra vera posestnega naslednika presoja samostojno.

(5) V priposestovalno dobo se všteva tudi čas, ko posestnik neodvisno od svoje volje začasno ni mogel izvrševati posesti.

Dobra vera pravne osebe

46. člen

Dobra vera pravne osebe se presoja po dobri veri njenih organov in drugih oseb, za katere je glede na njihovo delovno področje pomembno, da stvar pripada pravni osebi.

2. odsek: Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah

Gradnja čez mejo nepremičnine

47. člen

(1) Če nekdo zgradi zgradbo, katere del sega na, nad ali pod tujo nepremičnino (graditelj), lahko lastnik nepremičnine ali graditelj predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku odloči o ureditvi medsebojnih razmerij.

(2) Sodišče lahko graditelju naloži, da poruši zgradbo in na nepremičnini vzpostavi prvotno stanje.

(3) Če bi bile posledice vzpostavitve prvotnega stanja v očitnem nesorazmerju s škodo, ki jo je zaradi gradnje utrpel lastnik nepremičnine, lahko sodišče določi lastniku nepremičnine primerno odškodnino in s sklepom določi novo mejo med sosednjima nepremičninama.

(4) Pri odločitvi iz prejšnjega odstavka sodišče upošteva vse okoliščine, zlasti pa upravičene interese udeležencev, vprašanje dobre vere graditelja in obnašanje lastnika nepremičnine, potem ko je izvedel za gradnjo.

Povečanje vrednosti nepremičnine

48. člen

(1) Če nekdo (graditelj) s soglasjem lastnika nepremičnine postavi, prizida ali izboljša zgradbo, na nepremičnini ne pridobi lastninske pravice, lahko pa od lastnika nepremičnine zahteva tisto, za kar je bil ta obogaten.

(2) Lastnik in graditelj se lahko dogovorita, da na nepremičnini nastane solastnina. Graditelj lahko na podlagi dogovora zahteva izstavitev listine za vpis solastnine v zemljiško knjigo.

(3) Zastaralni roki za zahtevke graditelja tečejo od dneva, ko je graditelj izgubil posest nepremičnine.

Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom

49. člen

(1) Za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini s pravnim poslom se zahteva vpis v zemljiško knjigo.

(2) Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjžno dovolilo.

3. odsek: Pridobitev lastninske pravice na premičninah

Okupacija

50. člen

Na premičnini, ki je brez lastnika, pridobi lastninsko pravico tisti, ki stvar vzame v posest

z namenom, da si jo prilasti, razen če zakon določa drugače.

Obveznost najditelja

51. člen

(1) Kdor najde in vzame premičnino v posest (najditelj), je dolžan o tem takoj obvestiti lastnika premičnine ali osebo, za katero utemeljeno meni, da je upravičena do prevzema premičnine.

(2) Če najditelj ne pozna osebe iz prejšnjega odstavka ali njenega naslova, je dolžan prijaviti najdbo na policiji.

(3) Policija lahko prevzame premičnino v hrambo oziroma pusti premičnino v hrambi najditelja.

(4) Če se premičnina lahko pokvari, ali če so z njenim vzdrževanjem povezani nesorazmerni stroški, jo policija lahko proda na javni dražbi ali po dnevni ceni. Izkupiček od prodaje stopi na mesto najdene premičnine.

(5) Če je vrednost najdene premičnine neznatna, najditelju najdbe ni treba prijaviti na policiji.

Pridobitev lastninske pravice z najdbo

52. člen

(1) Najditelj, ki je izpolnil obveznosti iz 51. člena tega zakona, pridobi lastninsko pravico na premičnini s pretekom enega leta od obvestila ali prijave, če upravičenec ni zahteval njene izročitve in če se premičnina še vedno nahaja v hrambi pri najditelju ali policiji.

(2) Določila prejšnjega odstavka se smiselno uporabljata tudi za najdeno premičnino, ki ima nezatno vrednost.

Najdba zaklada

53. člen

(1) Zaklad po enakih delih pripada najditelju in lastniku premičnine ali nepremičnine, v kateri je bil najden, razen če zakon določa drugače.

(2) Zaklad je stvar večje vrednosti, ki je bila tako dolgo skrita, da ni več mogoče najti njenega lastnika.

(3) Najditelj zaklada je dolžan najdbo prijaviti policiji.

Prirast

54. člen

Lastninska pravica na nepremičnini se razširi na premičnino, ki je postala sestavina nepremičnine.

Spojitev

55. člen

(1) Če se premičnine, ki pripadajo različnim lastnikom, tako spojijo, da postanejo sestavine enotne premičnine, nastane na novi stvari solastninska pravica dotedanjih lastnikov, in sicer v sorazmerju z vrednostjo, ki so jo imele posamezne premičnine ob spojitvi.

(2) Če se lahko ena od premičnin šteje za glavno stvar, postane lastnik glavne stvari lastnik enotne premičnine.

(3) Glavna stvar je tista, ki se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za glavno stvar.

Pomešanje

56. člen

Če se premičnine različnih lastnikov tako pomešajo ali zlijejo, da jih ni mogoče več ločiti, ali da so z ločitvijo povezani nesorazmerni stroški, se smiselno uporabljajo določila 55. člena tega zakona.

Izdelava nove premičnine

57. člen

(1) Kdor iz svojega materiala izdelava ali si da izdelati novo premičnino, pridobi na njej lastninsko pravico.

(2) Če si nekdo iz tujega materiala izdelava ali da izdelati novo premičnino, pridobi na njej lastninsko pravico, če vrednost dela ni bistveno nižja od vrednosti materiala.

(3) Če je material pripadal različnim lastnikom, se smiselno uporabljajo določila 55. in 56. člena tega zakona.

(4) Kot izdelava nove premičnine se šteje tudi obdelava površine s pisanjem, risanjem, slikanjem, tiskanjem, graviranjem ali na drug podoben način.

Pravice tretjih

58. člen

(1) S prenehanjem lastninske pravice na pre-

mičnini na podlagi 55. do 57. člena tega zakona ugasnejo tudi druge pravice na njej.

(2) Če pridobi bivši lastnik solastninsko pravico enotne oziroma nove premičnine ali postane njen edini lastnik, oživijo na njegovem solastniškem deležu ali na enotni oziroma novi premičnini pravice, ki so bremenile premičnino, ki mu je pripadala.

Pridobitev lastninske pravice na plodovih

59. člen

(1) Lastninska pravica na plodovih, ki jih daje stvar, pripada lastniku glavne stvari, razen če ta zakon določa drugače.

(2) Dobroverni lastniški posestnik stvari, ki daje plodove, pridobi lastninsko pravico na plodovih v trenutku njihove ločitve od glavne stvari. Enako velja za osebo, ki ima na podlagi pravnega razmerja z lastnikom glavne stvari pravico do plodov.

(3) Pod pogoji, ki jih določa zakon, lahko vsakdo pridobi lastninsko pravico na gozdnih sadežih, gobah in drugih prosto rastočih rastlinah.

Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom

60. člen

(1) Lastninska pravica na premičnini se pridobi z njeno izročitvijo v posest pridobitelja.

(2) Izročitev premičnine se šteje za opravljeno tudi z izročitvijo listine, na podlagi katere lahko pridobitelj razpolaga s premičnino, kot tudi z izročitvijo kakšnega njenega dela, ali pa z izročitvijo ali drugačno označitvijo stvari, ki pomeni njeno izročitev.

(3) Izročitev premičnine se šteje za opravljeno s sklenitvijo pravnega posla o prenosu lastninske pravice brez dejanske izročitve:

– če je bila premičnina že pred sklenitvijo pravnega posla v posesti pridobitelja (izročitev na kratko roko);

– če sta se stranki dogovorili, da premičnina kljub prenosu lastninske pravice še naprej ostane v posesti prenosnika (posestni konstitut).

(4) Če je stvar v posesti tretjega, se šteje izročitev premičnine za opravljeno v trenutku, ko je bil tretji obveščen o prenosu lastninske pravice (izročitev na dolgo roko). S tem pre-

nosnik prenese svojo posredno posest na pridobitelja.

Naknadna pridobitev lastninske pravice

61. člen

(1) Če je bila premičnina izročena, ko prenosnik ni imel pravice z njo razpolagati, to pravico pa je pridobil kasneje, je takrat pridobljena tudi lastninska pravica.

(2) Če je bila premičnina tako izročena več pridobiteljem, je lastninsko pravico pridobil tisti, ki mu je bila stvar prvemu izročena.

Izročitev po zastopniku

62. člen

Izročitev premičnine pridobitelju se šteje za opravljeno, če je bila premičnina izročena njegovemu zastopniku.

Pogojni prenos lastninske pravice

63. člen

Prenos lastninske pravice na premičnini se lahko veže na razvezni ali odložni pogoj, zlasti kot prenos lastninske pravice v zavarovanje ali pridržek lastninske pravice.

Posebni primeri pridobitve

64. člen

(1) Lastninska pravica na premičnini se pridobi, tudi če prenosnik ni imel pravice razpolagati s stvarjo, če je pridobitelj v trenutku izročitve v dobri veri in če je pridobil stvar na podlagi odplačnega pravnega posla in so izpolnjeni drugi pogoji iz 40. člena tega zakona.

(2) Lastninska pravica se pridobi na način iz prejšnjega odstavka samo, če je bila premičnina prodana na javni dražbi, če prenosnik daje v okviru svoje dejavnosti takšne premičnine v promet ali če je prenosnik pridobil premičnino v posest po volji njenega lastnika.

(3) Če je bila izročitev opravljena s posestnim konstitutom, pridobitelj pridobi lastninsko pravico takrat, ko mu prenosnik izroči stvar v neposredno posest, razen če takrat ni več v dobri veri.

(4) S pridobitvijo lastninske pravice po določilih prejšnjih odstavkov ugasnejo vse druge

pravice na stvari, če je pridobitelj v dobri veri mislil, da te pravice ne obstajajo.

(5) Prejšnji lastnik lahko v enem letu od prenehanja lastninske pravice zahteva od pridobitelja, naj mu premočnino proda po prometni ceni, če ima ta zanj poseben pomen.

3. oddelek LASTNINSKA PRAVICA VEČ OSEB

1. odsek: Solastnina

Pojem

65. člen

(1) Več oseb ima solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari (solastniki), če je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto (idealni delež).

(2) Če solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki.

Upravičenja solastnika

66. člen

(1) Solastnik ima pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršil pravice drugih solastnikov.

(2) Plodovi, ki jih daje stvar v solastnini, se delijo med solastnike v skladu z njihovimi idealnimi deleži. Če to ni mogoče, so plodovi v solastnini solastnikov matične stvari.

(3) Solastnik lahko razpolaga s svojo pravico brez soglasja drugih solastnikov. Če je predmet solastnine nepremičnina, imajo drugi solastniki pri prodaji predkupno pravico. Če predkupno pravico uveljavlja hkrati več solastnikov, lahko vsak od njih uveljavlja predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem.

Upravljanje s stvarjo

67. člen

(1) Solastniki imajo pravico skupno upravljati stvar v solastnini.

(2) Za posle v zvezi z rednim upravljanjem stvari je potrebno soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti.

(3) Za posle rednega upravljanja se štejejo

posli, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena.

(4) Če se v primerih iz drugega odstavka tega člena solastniki ne morejo sporazumeti, posel pa je nujen za redno vzdrževanje stvari, odloči o tem na predlog solastnika sodišče v nepravdnem postopku.

(5) Za posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, kot so zlasti razpolaganje s celotno stvarjo, določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari, je potrebno soglasje vseh solastnikov.

(6) Če kdo od solastnikov dalj časa ni dosegljiv, lahko ostali solastniki predlagajo, da se mu določi skrbnik za poseben primer.

(7) Sklepi, ki jih sprejmejo solastniki v okviru upravljanja s stvarjo, učinkujejo tudi v korist in v breme pravnih naslednikov posameznega solastnika.

Bremena skupne stvari

68. člen

Stroške uporabe, upravljanja in druga bremena, ki se nanašajo na celo stvar, krijejo solastniki v sorazmerju z velikostjo idealnih deležev.

Pravica zahtevati delitev

69. člen

(1) Solastnik ima vedno pravico zahtevati delitev stvari, razen v neprimernem času.

(2) Pravni posel, s katerim se solastnik za daljši čas odreka pravici do delitve stvari, je ničlen.

(3) Če se solastnik za določen čas odpove pravici zahtevati delitev stvari, zavezuje odpoved tudi njegove pravne naslednike.

Način delitve

70. člen

(1) Solastniki sporazumno določijo način delitve stvari. Za pridobitev lastninske pravice se smiselno uporabljajo določila, ki urejajo pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom.

(2) Če se solastniki ne morejo sporazumeti, odloči o načinu delitve sodišče v nepravdnem postopku tako, da solastniki dobijo v naravi tisti del stvari, za katerega izkažejo upravičen interes.

(3) Sodišče lahko odloži delitev za največ tri leta, če kdo od solastnikov izkaže močnejši interes, da se stvar še nekaj časa ne razdeli, kot je interes solastnika, ki predlaga delitev.

(4) Če fizična delitev stvari v naravi ni mogoča niti z izplačilom razlike v vrednosti, ali je mogoča le ob znatnem zmanjšanju vrednosti stvari, sodišče odloči, naj se stvar proda in razdeli kupnina (civilna delitev).

(5) Na predlog solastnika lahko sodišče odloči, da namesto prodaje pripada stvar v celoti njemu, če izplača druge solastnike tako, da jim plača sorazmerni del prodajne cene, ki jo določi sodišče. Če to predlaga več solastnikov, ima prednost tisti solastnik, ki ga določi sodišče, upošteva velikost idealnih deležev, dosedANJI način rabe stvari in potrebe solastnikov.

(6) Solastnik, ki je po prejšnjem odstavku dobil stvar, pridobi lastninsko pravico na stvari s pravnomočnostjo odločbe. Drugim solastnikom mora izplačati njihove deleže najkasneje v treh mesecih od pravnomočnosti odločbe skupaj z obrestmi, po katerih se v kraju, kjer leži nepremičnina obrestujejo bančni depoziti za dobo treh mesecev, od dneva pravnomočnosti odločbe do dneva plačila. Drugi solastniki imajo do celotnega poplačila na stvari zakonito zastavno pravico.

Zavarovanja in jamstva ob delitvi

71. člen

(1) Solastniku, ki je z delitvijo dobil stvar ali del stvari, odgovarjajo drugi solastniki za pravne in stvarne napake stvari v mejah vrednosti svojih idealnih deležev.

(2) Za odgovornost za stvarne in pravne napake se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prodajno pogodbo.

(3) Če je predmet delitve nepremičnina, imajo ostali solastniki do izplačila na njej zastavno pravico do višine vrednosti svojih idealnih deležev, kot so bili ugotovljeni v sklepu o delitvi.

(4) Če je predmet delitve premičnina, obdržijo solastniki do izplačila na njej lastninsko pravico do višine vrednosti svojih idealnih deležev, kot so bili ugotovljeni s sklepom o delitvi.

2. odsek: Skupna lastnina

Pojem

72. člen

(1) Več oseb ima lahko na nerazdeljeni stvari skupno lastnino (skupni lastniki), kadar njihovi deleži niso vnaprej določeni.

(2) Skupni lastniki skupno uporabljajo stvar in z njo razpolagajo ter solidarno odgovarjajo za obveznosti, ki nastanejo v zvezi s skupno stvarjo.

(3) Če eden od skupnih lastnikov samostojno razpolaga, se šteje, da tretji ni v dobri veri samo, če je tretji vedel, da je stvar v skupni lastnini in da se razpolaga brez soglasja skupnega lastnika.

(4) Vsak skupni lastnik ali njegov upnik sme vedno zahtevati delitev skupne stvari, razen v neprimernem času.

(5) Za skupno lastnino se smiselno uporabljajo določila o solastnini, če ni z zakonom drugače določeno.

4. oddelek

SOSEDSKO PRAVO

Prepoved medsebojnega vznemirjanja

73. člen

(1) Zaradi sosedstva ali prostorske povezanosti nepremičnin, morajo lastniki teh nepremičnin svojo lastninsko pravico izvrševati tako, da se medsebojno ne vznemirjajo in da si ne povzročajo škode.

(2) Pravice, ki omejujejo lastninsko pravico lastnika sosednje ali prostorsko povezane nepremičnine (sosednje nepremičnine), se morajo izvrševati pošteno v skladu s krajevnimi običaji in na način, ki najmanj obremenjuje lastnika nepremičnine.

Uporaba določil

74. člen

Določila tega poglavja, ki se nanašajo na lastnika, se smiselno uporabljajo tudi za neposrednega posestnika.

Prepovedana imisija

75. člen

(1) Lastnik nepremičnine mora pri uporabi

nepremičnine opuščati dejanja in odpravljati vzroke, ki izvirajo iz njegove nepremičnine in otežujejo uporabo drugih nepremičnin čez mero, ki je glede na naravo in namen nepremičnine ter glede na krajevne razmere običajna ali povzročajo znatnejšo škodo (prepovedana ali imisija).

(2) Brez posebnega pravnega naslova je prepovedano kakršnokoli motenje s posebnimi napravami.

Vzdrževalna dela

76. člen

(1) Lastnik nepremičnine, na kateri je nujno treba izvesti dela, ki so potrebna za uporabo in izkoriščanje nepremičnine, lahko začasno uporabi sosednjo nepremičnino zaradi izvedbe del, če teh del ni mogoče izvesti drugače ali jih je mogoče izvesti samo z nesorazmernimi stroški.

(2) Po uporabi mora na sosednji nepremičnini vzpostaviti prejšnje stanje.

(3) Na zahtevo lastnika nepremičnine, ki jo je začasno uporabil, mora plačati primerno nadomestilo.

(4) Pred začetkom del je treba ob primernem času in na primeren način obvestiti lastnika ali posestnika tuje nepremičnine.

Ureditev meje

77. člen

(1) Sodišče uredi mejo na podlagi močnejše pravice.

(2) Domneva se močnejša pravica po meji, ki je dokončno urejena v katastrskem postopku.

(3) Če vrednost spornega mejnega prostora presega dvakratno vrednost za določitev spora majhne vrednosti, lahko sodišče uredi mejo na podlagi močnejše pravice le, če predlagatelj in oseba, proti kateri je vložen predlog, s tem soglašata.

(4) Če močnejša pravica ni dokazana, ali če ni podano soglasje v smislu prejšnjega odstavka, sodišče uredi mejo po zadnji mirni posesti.

(5) Če se ne more ugotoviti zadnja mirna posest, sodišče uredi mejo tako, da sporni prostor razdeli po pravični oceni.

Ureditev meje v pravdi

78. člen

Če vrednost spornega mejnega prostora presega dvakratno vrednost za določitev spora majhne vrednosti, predlagatelj in oseba, proti kateri je predlog vložen, pa ne soglašata, da se uredi meja na podlagi močnejše pravice, lahko vsak izmed njiju uveljavlja močnejšo pravico v pravnem postopku v treh mesecih po pravnomočnosti sklepa o ureditvi meje.

Uporaba meje

79. člen

Lastnik nepremičnine sme do polovice širine s svoje strani uporabljati mejno ograjo, jarek, pregrado in druge stvari, ki so namenjene označitvi meje.

Mejna znamenja

80. člen

(1) Domneva se, da so mejne ograje, pregrade, drevesa, jarki in druge stvari, ki so namenjene označitvi meje, skupna lastnina lastnikov sosednjih nepremičnin.

(2) Mejna znamenja je treba vzdrževati na krajevno običajen način. Stroške vzdrževanja krijeta lastnika sosednjih nepremičnin po enakih delih.

(3) Za škodo, ki nastane zaradi nevezdrževanja tretjim osebam, solidarno odgovarjata lastnika sosednjih nepremičnin.

Drevo na meji

81. člen

(1) Plodovi drevesa, ki stoji na meji, se delijo med lastnika sosednjih nepremičnin po enakih delih.

(2) Če drevo na meji ovira rabo katere od sosednjih nepremičnin, lahko lastnik nepremičnine zahteva, da se drevo odstrani na skupne stroške.

Plodovi, ki padejo na sosednjo nepremičnino

82. člen

Na plodovih, ki padejo na sosednjo nepremičnino, pridobi lastnik te nepremičnine lastninsko pravico v trenutku ločitve plodov od glavne stvari.

Pravica odstraniti veje

83. člen

(1) Lastnik nepremičnine ima pravico odstraniti in si prilastiti veje sosedovega drevesa, ki segajo v zračni prostor njegove nepremičnine in korenine, ki rastejo v njegovo nepremičnino, če ga motijo in če tega na njegov poziv ne stori lastnik sosednje nepremičnine.

(2) Če je lastniku sosednje nepremičnine s posebnim predpisom prepovedano ravnanje iz prejšnjega odstavka, ima pravico do odškodnine.

(3) Določila prvega odstavka tega člena se ne uporabljajo v primerih, kadar je meja nepremičnin v gozdu.

(4) Plodovi z vej, ki segajo v zračni prostor sosednje nepremičnine, postanejo z ločitvijo lastnina lastnika te nepremičnine.

Zasledovanje živali

84. člen

(1) Domače in udomačene živali sme lastnik zasledovati na tuji nepremičnini.

(2) Lastnik ali posestnik lahko lastniku živali prepove dostop na nepremičnino le, če žival brez odlašanja sam izroči lastniku.

Prepoved poglobljanja

85. člen

(1) Lastnik ne sme poglobljati svoje nepremičnine ali tako posegati vanjo, da bi zaradi posegov sosednja nepremičnina izgubila trdnost, stabilnost ali oporo.

(2) Lastnik nepremičnine, katere trdnost, stabilnost ali opora je zaradi posegov v nevarnosti, lahko zahteva prepoved nadaljevanja del za čas, dokler se ne zagotovijo in izvedejo primerni ukrepi, ki preprečujejo izgubo trdnosti, stabilnosti in opore. Če takih ukrepov ni mogoče izvesti, lahko zahteva prepoved posegov.

(3) Če je lastnik pri poglobitvah in posegih v svojo nepremičnino postavil posebne opore in konstrukcije, ki zagotavljajo stabilnost tuje nepremičnine, jih je dolžan redno vzdrževati. Za škodo, ki nastane zaradi teh opor in konstrukcij, odgovarja ne glede na krivdo.

Prepoved spreminjanja vodotoka

86. člen

Lastnik nepremičnine ne sme na svoji nepremičnini na škodo sosednje nepremičnine spreminiti toka, njegove moči ter količine in kakovosti vode, ki teče čez njegovo nepremičnino.

Odtokanje meteornih padavin

87. člen

Lastnik nepremičnine mora storiti vse potrebno, da meteorne padavine z njegove zgradbe ne odteka oziroma ne padajo na tujo nepremičnino.

Nujna pot

88. člen

Sodišče dovoli nujno pot za nepremičnino, ki nima za redno rabo potrebne zveze z javno cesto ali pa bi bila taka zveza povezana z nesorazmernimi stroški.

Določitev nujne poti

89. člen

(1) Sodišče dovoli nujno pot, če se z njo ne onemogoča ali znatno ovira uporaba nepremičnine, po kateri naj bi nujna pot potekala.

(2) Sodišče določi nujno pot tako, da se čim manj obremeni tuja nepremičnina.

(3) Za dovoljeno nujno pot je upravičenec dolžan plačati zavezancu primerno nadomestilo.

Prenehanje nujne poti

90. člen

Nujno pot je mogoče spremeniti ali odpraviti, če zaradi spremenjenih okoliščin ni več potrebna.

Priključitev na komunalno omrežje

91. člen

Določila o nujnih poteh se smiselno uporabljajo tudi za priključitev na javna komunalna in druga omrežja, če lastnik nepremičnine, ki to zahteva, izpolnjuje pogoje za prikllop.