

STVARNOPRAVNI ZAKONIK

(SPZ)

s praktičnim komentarjem

dr. Matjaž Tratnik

LEXPERA®

GV
ZALOŽBA

Ljubljana 2020

Predgovor

Stvarnopravni zakonik (SPZ) je temeljni predpis na področju stvarnega prava. Velja od začetka leta 2003. Je zakonska podlaga za zgraditev oziroma ponovno vzpostavitev stabilne pravne ureditve stvarnega prava v naši državi, tako da ta (spet) temelji na splošno priznanih in uveljavljenih načelih, kot so načelo absolutnosti stvarnih pravic, prednostno načelo, načelo specialnosti, načelo *superficies solo cedit* in načelo varovanja dobrovernih tretjih, ki se na nepremičninskem področju odraža v načelu zaupanja v zemljiško knjigo.

Ta komentar je namenjen predvsem pravnikom v praksi. Zato je zasnovan drugače kot večina komentarjev naših sistemskih zakonov. V njem se ne spuščam v teoretično razglabljanje o posameznih institutih stvarnega prava, ampak jih na splošno obravnavam toliko, kot je potrebno za razumevanje zakonskih določb. Prav tako ni primerjalnopravnih referenc. Bralcu, ki se želi v materijo bolj poglobiti, pa bodo v pomoč napotila na obravnavo tematike v obsežnejših komentarjih SPZ iz let 2004 in 2016 ter v delu Stvarno pravo iz leta 2007.

V 17 letih od uveljavitve zakonika se je na področju stvarnega prava nabrala obsežna sodna praksa, zato je zelo pomemben del komentarja sistematična obdelava relevantnih odločitev Vrhovnega in višjih sodišč. Odločbe so razvrščene po posameznih zakonskih določbah. Pri členih z zelo obsežno sodno prakso (na primer pri 43. členu) so tudi združene po tematskih sklopih. Praviloma so citirani najpomembnejši deli iz obrazložitve odločb, ne le jedra.

dr. Matjaž Tratnik

Ptuj, januar 2020

Kazalo zakonov in podzakonskih predpisov

EZ-1	Energetski zakon (Ur. l. RS, št. 17/14 in nasl.)
GZ	Gradbeni zakon (Ur. l. RS, št. 61/17 in nasl.)
OZ	Obligacijski zakonik (Ur. l. RS, št. 83/01 in nasl.)
PZ	Pomorski zakonik (Ur. l. RS, št. 26/01 in nasl.)
SPZ-A	Zakon o spremembah Stvarnopravnega zakonika (Ur. l. RS, št. 91/13)
SZ-1	Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 69/03 in nasl.)
URS	Ustava Republike Slovenije (Ur. l. RS/I, št. 33/91 in nasl.)
ZCes-1	Zakon o cestah (Ur. l. RS, št. 109/10 in nasl.)
ZD	Zakon o dedovanju (Ur. l. SRS, št. 15/76 in nasl.)
ZDen	Zakon o denacionalizaciji (Ur. l. RS/I, št. 27/91 in nasl.)
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin (Ur. l. RS, št. 47/06 in nasl.)
ZFZ	Zakon o finančnih zavarovanjih (Ur. l. RS, št. 47/04 in nasl.)
ZFZ-C	Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o finančnih zavarovanjih (Ur. l. RS, št. 82/13)
ZFPPIPP	Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Ur. l. RS, 126/07 in nasl.)
ZFPPIPP-F	Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Ur. l. RS, št. 100/13)
ZFPPIPP-G	Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Ur. l. RS, št. 27/16)
ZG	Zakon o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/93 in nasl.)
ZHKO-1	Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici (Ur. l. RS, št. 10/12 in nasl.)
ZIZ	Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. l. RS, št. 51/98 in nasl.)
ZIZ-J	Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (Ur. l. RS, št. 53/14)

ZNP-1	Zakon o nepravdnem postopku (Ur. l. RS, št. 16/19)
ZNVP-1	Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Ur. l. RS, št. 75/15 in nasl.)
ZON	Zakon o ohranjanju narave (Ur. l. RS, št. 56/99 in nasl.)
ZOR	Zakon o obligacijskih razmerjih (Ur. l. SFRJ, št. 29/78 in nasl.)
ZOSRL	Zakon o obligacijskih in stvarnopravnih razmerjih v letalstvu (Ur. l. RS, št. 12/00 in nasl.)
ZSPDSLS-1	Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18 in nasl.)
ZPotK-2	Zakon o potrošniških kreditih (Ur. l. RS, št. 77/16)
ZSKZ	Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 10/93 in nasl.)
ZUKSB	Zakon o ukrepih Republike Slovenije za krepitev stabilnosti bank (Ur. l. RS, št. 105/12 in nasl.)
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17)
ZV-1	Zakon o vodah (Ur. l. RS, št. 67/02 in nasl.)
ZVEtL	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Ur. l. RS, št. 45/08 in nasl.)
ZVEtL-1	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Ur. l. RS, št. 34/17)
ZVKD-1	Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08 in nasl.)
ZVKSES	Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 18/04)
ZVO-1	Zakon o varstvu okolja (Ur. l. RS, št. 41/04 in nasl.)
ZZeP	Zakon o železniškem prevozu (Ur. l. RS, št. 92/99 in nasl.)
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi (Ur. l. RS, št. 58/03 in nasl.)
ZŽNPO	Zakon o žičniških napravah za prevoz oseb (Ur. l. RS, št. 126/03 in nasl.)

Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Ur. l. RS, št. 11/04)

Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 60/09 in nasl.)

Uredba o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premoženj (Ur. l. RS, št. 23/04 in nasl.)

Kazalo

Kazalo zakonov in podzakonskih predpisov	7
---	---

Stvarnopravni zakonik (SPZ)

I. del

TEMELJNA NAČELA

Vsebina zakona (1. člen)	21
Stvarne pravice (2. člen)	21
Predmet stvarne pravice (3. člen)	22
Sposobnost stvari (4. člen)	23
Učinek stvarnih pravic (5. člen)	24
Prednostno načelo (6. člen)	26
Načelo specialnosti (7. člen)	28
Povezanost zemljišča in objekta (8. člen)	31
Domneva dobre vere (9. člen)	36
Zaupanje v zemljiško knjigo (10. člen)	39
Domneva lastninske pravice (11. člen)	56
Prepoved zlorabe (12. člen)	59
Uporaba določil o lastninski pravici (13. člen)	61
Domneva o izpolnjeni obliki (14. člen)	61

II. del

TEMELJNI POJMI

Stvar (15. člen)	63
Sestavina (16. člen)	64
Pritiklina (17. člen)	70
Nepremičnina (18. člen)	73
Javno dobro (19. člen)	74

Plodovi (20. člen)	85
Zbirna stvar (21. člen)	86
Premoženjska pravica (22. člen)	87
Zemljiškoknjižno dovolilo (23. člen)	88

III. del

POSEST

Pojem (24. člen)	97
Soposest (25. člen)	102
Imetništvo (26. člen)	103
Lastniška in nelastniška posest (27. člen)	104
Dobra vera posestnika (28. člen)	105
Pridobitev posesti dediča (29. člen)	107
Izguba posesti (30. člen)	109
Samopomoč (31. člen)	110
Spor zaradi motenja (32. člen)	114
Sodno varstvo posesti (33. člen)	117
Obseg sodnega varstva (34. člen)	133
Varstvo med več posestniki (35. člen)	136
Varstvo na temelju pravice (36. člen)	137

IV. del

LASTNINSKA PRAVICA

1. oddelek

POJEM LASTNINSKE PRAVICE	139
Lastninska pravica (37. člen)	139
Omejitve lastninske pravice po volji lastnika (38. člen)	149

2. oddelek

PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE	154
--	-----

1. odsek

SPLOŠNO	154
Načini pridobitve (39. člen)	154
Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom (40. člen)	157
Pridobitev lastninske pravice z dedovanjem (41. člen)	178
Pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa (42. člen)	180

Priposestvovanje (43. člen)	187
Omejitev priposestvovanja (44. člen).	209
Računanje priposestvalne dobe (45. člen)	216
Dobra vera pravne osebe (46. člen)	219
2. odsek	
PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH . .	220
Gradnja čez mejo nepremičnine (47. člen).	220
Povečanje vrednosti nepremičnine (48. člen).	225
Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom (49. člen)	241
3. odsek	
PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NA PREMIČNINAH	245
Okupacija (50. člen).	246
Obveznost najditelja (51. člen)	247
Pridobitev lastninske pravice z najdbo (52. člen).	248
Najdba zaklada (53. člen).	249
Prirast (54. člen).	250
Spojitev (55. člen)	254
Pomešanje (56. člen)	256
Izdelava nove premičnine (57. člen).	257
Pravice tretjih (58. člen).	260
Pridobitev lastninske pravice na plodovih (59. člen)	261
Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom (60. člen)	263
Naknadna pridobitev lastninske pravice (61. člen).	268
Izročitev po zastopniku (62. člen)	270
Pogojni prenos lastninske pravice (63. člen)	271
Posebni primeri pridobitve (64. člen)	277
3. oddelek	
LASTNINSKA PRAVICA VEČ OSEB	285
1. odsek	
SOLASTNINA	285
Pojem (65. člen)	285
Upravičenja solastnika (66. člen).	289
Upravljanje s stvarjo (67. člen)	302
Bremena skupne stvari (68. člen).	309

Pravica zahtevati delitev (69. člen)	313
Način delitve (70. člen)	315
Zavarovanja in jamstva ob delitvi (71. člen).	328
2. odsek	
SKUPNA LASTNINA	329
Pojem (72. člen)	329
4. oddelek	
SOSEDSKO PRAVO	342
Prepoved medsebojnega vznemirjanja (73. člen).	342
Uporaba določil (74. člen)	343
Prepovedana imisija (75. člen)	344
Vzdrževalna dela (76. člen)	355
Ureditev meje (77. člen).	358
Ureditev meje v pravdi (78. člen).	365
Uporaba meje (79. člen).	366
Mejna znamenja (80. člen).	366
Drevo na meji (81. člen)	367
Plodovi, ki padejo na sosednjo nepremičnino (82. člen)	367
Pravica odstraniti veje (83. člen)	368
Zasledovanje živali (84. člen)	370
Prepoved poglobljanja (85. člen)	370
Prepoved spreminjanja vodotoka (86. člen)	371
Odtokanje meteornih padavin (87. člen)	372
Nujna pot (88. člen)	373
Določitev nujne poti (89. člen).	376
Prenehanje nujne poti (90. člen).	381
Priključitev na komunalno omrežje (91. člen)	381
5. oddelek	
VARSTVO LASTNINSKE PRAVICE	382
Vrnitveni zahtevak (92. člen)	382
Posestnikovi ugovori (93. člen)	404
Imenovanje prednika (94. člen)	406
Pravni položaj dobrovernega lastniškega posestnika (95. člen).	406
Pravni položaj nedobrovernega posestnika (96. člen)	409

Nedobrovernost posrednega posestnika (97. člen)	413
Vrnitveni zahtevek domnevnega lastnika (98. člen).	413
Zaščita pred vznemirjanjem (99. člen).	415
Varstvo solastnika in skupnega lastnika (100. člen).	424

6. oddelek

PRENEHANJE LASTNINSKE PRAVICE	429
Pridobitev lastninske pravice drugega (101. člen)	429
Opustitev (102. člen)	430
Uničenje stvari (103. člen)	431
Prenehanje v drugih primerih (104. člen)	432

V. del

ETAŽNA LASTNINA

1. oddelek

SPLOŠNO	433
Pojem (105. člen)	433
Določitev solastniškega deleža (106. člen).	445

2. oddelek

NASTANEK ETAŽNE LASTNINE	446
Načini nastanka (107. člen)	446
Sporazum (108. člen).	450
Enostranski pravni posel (109. člen)	453
Sodna odločba (110. člen)	453
Prehod hipoteke (111. člen)	456

3. oddelek

RAZPOLAGANJE	457
Razpolaganje z etažno lastnino (112. člen)	457
Sprememba solastnine na skupnih delih nepremičnine v etažno lastnino (113. člen).	458
Delitev in spojitve posameznih delov (114. člen).	462

4. oddelek

RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI	463
Pravice in obveznosti na skupnih delih (115. člen)	463
Pogodba o medsebojnih razmerjih (116. člen).	465

Upravljanje skupnih delov nepremičnine (117. člen)	468
Upravnik (118. člen)	471
Obvezen rezervni sklad (119. člen)	476
Zakonito stvarno breme (120. člen)	480
5. oddelek	
OMEJITVE ETAŽNE LASTNINE	481
Dolžnosti etažnega lastnika (121. člen)	481
Spremembe na posameznih delih v etažni lastnini (122. člen)	482
Izključitvena tožba (123. člen)	483
Predkupna pravica (124. člen)	486
6. oddelek	
PRENEHANJE ETAŽNE LASTNINE	489
Prenehanje po volji etažnih lastnikov (125. člen)	489
Uničenje zgradbe (126. člen)	489
Uničenje posameznega dela (127. člen)	490

VI. del ZASTAVNA PRAVICA

1. oddelek	
SKUPNA DOLOČILA	492
Pojem (128. člen)	492
Zastavna pravica glede bodočih in pogojnih terjatev (129. člen)	496
Nastanek zastavne pravice (130. člen)	497
Nastanek zastavne pravice na podlagi pravnega posla (131. člen)	498
Ničnost pogodbenih določil (132. člen)	499
Pravica razpolaganja (133. člen)	502
Nastanek zakonite zastavne pravice (134. člen)	505
Nastanek zastavne pravice na podlagi sodne odločbe (135. člen)	505
Večkratna zastavitev (136. člen)	507
Prenehanje (137. člen)	508
2. oddelek	
ZASTAVNA PRAVICA NA NEPREMIČNINAH (HIPOTEKA)	511
Pojem (138. člen)	511
Hipoteka na nepremičnini v lasti več oseb (139. člen)	515

Obseg hipoteke (140. člen)	516
Nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla (141. člen)	519
Nastanek hipoteke na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa (142. člen)	524
Nastanek hipoteke na podlagi sodne odločbe (143. člen)	531
Zakonita hipoteka (144. člen)	546
Skupna hipoteka (145. člen)	548
Maksimalna hipoteka (146. člen)	549
Več hipotek na isti stvari (147. člen)	557
Prenos hipoteke (148. člen)	557
Nadhipoteka (149. člen)	560
Nedeljivost hipoteke (150. člen)	561
Prodaja nepremičnine, zavarovane s hipoteko, pred zapadlostjo terjatve (151. člen)	564
Prepoved antihreze (152. člen)	565
Poplačilo iz hipoteke (153. člen)	565
Prenehanje hipoteke (154. člen)	574
3. oddelek	
ZASTAVNA PRAVICA NA PREMIČNINAH (ROČNA ZASTAVA) . .	581
Nastanek (155. člen)	581
Dobra vera zastavnega upnika (156. člen)	583
Hramba zastavljene stvari (157. člen)	584
Uporaba zastavljene stvari (158. člen)	585
Plodovi zastavljene stvari (159. člen)	586
Odvzem zastavljene stvari od zastavnega upnika (160. člen)	587
Napaka zastavljene stvari (161. člen)	587
Predčasna prodaja zastavljene stvari (162. člen)	588
Pravice zastavitelja (163. člen)	589
Varstvo zastavne pravice (164. člen)	590
Vrnitev zastavljene stvari (165. člen)	590
Sodna prodaja zastavljene stvari (166. člen)	591
Izvensodna prodaja zastavljene stvari (167. člen)	591
Prenehanje zastavne pravice (168. člen)	594
Zastava več zastavnim upnikom (169. člen)	595

4. oddelek

NEPOSESTNA ZASTAVNA PRAVICA NA PREMIČNINAH	596
Pojem (170. člen)	596
Nastanek neposestne zastavne pravice (171. člen)	598
Uporaba zastavljene premičnine (172. člen)	602
Neposestna zastavna pravica na zalogah (173. člen)	604
Devastacija zastavljene premičnine (174. člen)	607
Poplačilo iz neposestne zastavne pravice (175. člen)	608
Večkratna zastavitev iste premičnine (176. člen)	609
Register neposestnih zastavnih pravic (177. člen)	613

5. oddelek

ZASTAVNA PRAVICA NA PRAVICAH	619
---	-----

1. odsek

ZASTAVNA PRAVICA NA TERJATVI	619
Pojem (178. člen)	619
Obvestitev dolžnika in izročitev listine (179. člen)	620
Prepoved izpolnitve zastavitelju (180. člen)	622
Dolžnost ohranitve terjatve (181. člen)	623
Izterjanje in vračunanje obresti (182. člen)	624
Prenehanje zavarovane terjatve (183. člen)	624
Izterjava zastavljene terjatve (184. člen)	625
Poplačilo, če je predmet obeh terjatev denar (185. člen)	626
Ugovori dolžnika zastavljene terjatve (186. člen)	627

2. odsek

ZASTAVNA PRAVICA NA VREDNOSTNEM PAPIRJU	628
Predmet (187. člen)	628
Nastanek zastavne pravice (188. člen)	629
Smiselna uporaba določil o zastavitvi terjatve (189. člen)	631

3. odsek

ZASTAVNA PRAVICA NA DRUGIH PREMOŽENJSKIH PRAVICAH	633
Način zastavitve (190. člen)	633
Uporaba določil o zastavitvi premičnine (191. člen)	634

VII. del ZEMLJIŠKI DOLG

Pojem (192. člen)	635
Uporaba določil o hipoteki (193. člen).	637
Nastanek zemljiškega dolga (194. člen)	637
Pravni posel (195. člen)	638
Izstavitev zemljiškega pisma (196. člen)	638
Prenos zemljiškega dolga (197. člen)	638
Zastavitev zemljiškega dolga (198. člen)	639
Plačilo zemljiškega dolga (199. člen).	639
Prenehanje zemljiškega dolga (200. člen)	641

VIII. del PRENOS V ZAVAROVANJE

1. oddelek

PRENOS LASTNINSKE PRAVICE V ZAVAROVANJE	643
Pojem (201. člen)	643
Sporazum strank o prenosu lastninske pravice v zavarovanje (202. člen) . .	646
Pravice in obveznosti strank (203. člen).	648
Poplačilo fiduciarja (204. člen)	649
Plačilna nesposobnost fiduciarja (205. člen)	650
Plačilna nesposobnost prenosnika (206. člen)	651

2. oddelek

ODSTOP TERJATVE V ZAVAROVANJE	652
Pojem (207. člen)	652
Poplačilo cesionarja (208. člen).	659
Plačilna nesposobnost cesionarja in cedenta (209. člen)	661

IX. del SLUŽNOSTI

1. oddelek

SPLOŠNO	666
Pojem (210. člen)	666
Nastanek služnosti (211. člen)	668
Varstvo služnosti (212. člen)	668

2. oddelek

STVARNA SLUŽNOST	672
Pojem (213. člen)	672
Nastanek stvarne služnosti (214. člen)	677
Nastanek stvarne služnosti na podlagi pravnega posla (215. člen)	678
Nastanek služnosti z odločbo (216. člen)	683
Priposestvovanje (217. člen)	684
Tožba na ugotovitev služnosti (218. člen)	696
Izvrševanje služnosti (219. člen)	700
Prenehanje služnosti (220. člen)	702
Prenehanje na podlagi pravnega posla (221. člen)	704
Prenehanje na podlagi odločbe (222. člen)	704
Prenehanje na podlagi zakona (223. člen)	710
Združitev (224. člen)	714
Delitev stvari (225. člen)	716
Neprava stvarna služnost (226. člen)	717

3. oddelek

OSEBNE SLUŽNOSTI	725
-------------------------------	-----

1. odsek

SPLOŠNO	725
Pojem (227. člen)	725
Vrste osebnih služnosti (228. člen)	725
Neprenosljivost (229. člen)	726

2. odsek

UŽITEK	726
Pojem (230. člen)	726
Užitek na solastniškem deležu (231. člen)	727
Užitek na delu nepremičnine (232. člen)	728
Nastanek (233. člen)	730
Nastanek na podlagi pravnega posla (234. člen)	732
Nastanek užitka s sodno odločbo (235. člen)	733
Pregled stvari (236. člen)	734
Stroški, ki bremenijo užitarja (237. člen)	734
Izredna popravila (238. člen)	735

Izboljšave (239. člen)	736
Vrnitev stvari (240. člen)	737
Prenehanje užitka (241. člen)	737
Nepravi užitek (242. člen)	739
Zastaranje zahtevkov (243. člen)	740

3. odsek

RABA	740
Pojem (244. člen)	740
Obseg pravice rabe (245. člen)	741
Smiselna uporaba določil o užitku (246. člen).	741

4. odsek

SLUŽNOST STANOVANJA	742
Pojem (247. člen)	742
Smiselna uporaba določil o užitku (248. člen).	744

X. del

STVARNO BREME

Pojem (249. člen)	746
Nastanek (250. člen)	747
Nastanek na podlagi pravnega posla (251. člen)	747
Nastanek stvarnega bremena z zakonom (252. člen)	748
Obseg jamstva (253. člen)	749
Delitev nepremičnine (254. člen).	750
Smiselna uporaba določil (255. člen).	751

XI. del

STAVBNA PRAVICA

Pojem (256. člen)	752
Nastanek stavbne pravice (257. člen).	756
Etažna lastnina zgradbe (258. člen)	761
Pravice imetnika (259. člen)	762
Prenehanje (260. člen)	763
Predčasno prenehanje stavbne pravice na podlagi pravnega posla (261. člen).	764
Predčasno prenehanje stavbne pravice zaradi kršitve (262. člen)	765

Posledice prenehanja (263. člen)	766
Zastavitev zgradbe (264. člen)	767
Stavbna pravica kot posebna pravica uporabe (265. člen)	769

XII. del

PREHODNA IN KONČNA DOLOČILA

Obstoj pravic (266. člen)	770
Veljavnost pravnih poslov (267. člen)	772
Nadaljevanje postopkov (268. člen)	773
Trajanje priposestevovanja (269. člen)	774
Etažna lastnina (270. člen)	777
Več uporabnikov iste nepremičnine (271. člen)	779
Podzakonski akt (272. člen)	783
Razveljavitev (273. člen)	784
Prenehanje uporabe določil drugih zakonov (274. člen)	785
Uporaba 153. člena zakona (275. člen)	786
Vacatio legis (276. člen)	787
Iz Zakona o spremembah Stvarnopravnega zakonika (SPZ-A)	788
Literatura	789
Stvarno kazalo	791

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.

Komentar

V tem členu je določena vsebina zakona, ki od 1. januarja 2003 celovito ureja stvarno pravo. To področje je bilo prej razdrobljeno po različnih zakonih. Povsem nova pa je bila ureditev leta 2013 ukinjenega zemljiškega dolga, stavbne pravice in fiduciarnih zavarovanj. SPZ ureja tudi dve obligacijski pravici, in sicer prepoved odtujitve ali obremenitve in odkupno pravico. Ne ureja pa stvarnopravne materije, saj to zaradi njene specifične narave urejajo posebni zakoni, kot so Pomorski zakonik, Zakon o obligacijskih in stvarnopravnih razmerjih v letalstvu, Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih, Zakon o zemljiški knjigi in Zakon o finančnih zavarovanjih.

Stvarne pravice

2. člen

Stvarne pravice so:

- lastninska pravica,**
- zastavna pravica,**
- služnosti,**
- pravica stvarnega bremena,**
- stavbna pravica.**

Komentar

V tem členu so navedene vse stvarne pravice. Skladno z načelom *numerus clausus* zakon izrecno določa, katere so te pravice. Drugih stvarnih pravic naše

* Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 – SPZ-A.

pravo ne pozna. V stvarnem pravu ni pogodbene svobode, kakršna velja v obligacijskem pravu glede pogodbenega ustvarjanja novih tipov pravic. V tem členu ni več naveden ukinjeni zemljiški dolg. V veljavi pa so ostali tisti zemljiški dolgovni, ki so že obstajali ob ukinitvi zemljiškega dolga 5. novembra 2013 z novelo SPZ-A.

Sodna praksa

(1) Pritožbeno sodišče soglaša z njegovimi pritožbenimi razlogi, da bi toženka kljub izdani začasni odredbi ob pomanjkanju publicitetnih učinkov zemljiške knjige zemljiško pismo zlahka prenesla oziroma zemljiški dolg obremenila. Tudi sodna praksa (odločba VSL I Ip 2673/2013) se je že izrekla, da ob izkazanih predpostavkah za izdajo začasne odredbe ni ovir za zaznambo prepovedi odsvojitve ali obremenitve zemljiškooknjžnega dolga, ki je stvarna pravica, v zemljiški knjigi. Podlaga za to je 2. člen SPZ v zvezi z 98. členom ZZK-1. Zato je v tem delu pritožbeno sodišče pritožbi ugodilo in izpodbijani sklep spremenilo, tako da je predlogu za izdajo začasne odredbe ugodilo tudi v tem obsegu.

VSL, sklep II Cp 244/2014, 12. 2. 2014

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.

Zveza 7., 15., 178., 187., 190., 227., 230., 264. člen SPZ

Komentar

Predmet stvarne pravice je praviloma lahko samo *samostojna stvar*. Deli stvari, kot so kolesa v avtomobilu, neobrano sadje ali poljski pridelki, zgradbe na zemljiščih, deli zgradb in podobno, zato niso predmet te pravice. Drugi odstavki določa izjemo, po kateri so *premoženjske pravice* lahko predmet dveh stvarnih pravic, in sicer zastavne pravice in užitka. Tako je mogoče ustanoviti zastavno pravico na terjatvi ali na stavbni pravici ali užitek na bančnem depozitu.¹ Skladno s tretjim odstavkom se glede zastavne pravice in užitka na premoženjskih pravicah smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za stvari.

¹ Tratnik, v: Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2016, str. 25.

Sodna praksa

(1) Bistveno vprašanje v tej zadevi je, ali je stavbno pravico mogoče obremeniti s stavbno pravico. Po oceni pritožbenega sodišča naša zakonodaja za tak zaključek ne daje ustrezne pravne podlage. Iz 3. člena SPZ izhaja, da so predmet stvarne pravice lahko stvari (kot samostojni telesni predmeti), medtem ko je premoženjska pravica lahko le predmet užitka in zastavne pravice. Glede na to določbo stavbna pravica ne more biti predmet obremenitve s stavbno pravico in bi drugačno stališče, kakršnega zagovarja v pritožbi povzeta pravna teorija, preseglo meje, ki jih določa 3. člen SPZ. Nadalje ta zakon v XI. delu, ki ureja institut stavbne pravice, kar se tiče razpolaganj, izrecno predvideva (le) tri opcije. Prvič, stavbna pravica je prenosljiva in se za njen prenos smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah (tretji odstavek 256. člena). Nadalje je možna etažna delitev zgradbe, zgrajene na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico (258. člen) ter zastavitev zgradbe, ki je zgrajena na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico (264. člen). Tudi ZZK-1, ki izhajajoč iz SPZ in upošteva posebno naravo stavbne pravice konkretno opredeljuje način njene vknjižbe, ne regulira vpisa, s katerim bi se obstoječa stavbna pravica obremenila z novo stavbno pravico.

Kar se tiče domače sodne prakse, sklicevanje pritožbe na dva sklepa sodišča prve stopnje o vpisu t. i. podstavbne pravice, glede katerih tudi ni izkazano, da bi bila predmet pritožbenega preizkusa, ne more imeti odločilne vloge. Prav tako ne sama tehnična navodila za vpise v elektronsko vodenih zemljiškoknjžnih postopkih. V zvezi z nemškim primerom, ki ga izpostavlja pritožba, pa pritožbeno sodišče dodaja, da je stavbna pravica na stavbni pravici dovoljena že v nemški zakonodaji, preden je do tega prišlo, pa je bila, kot ob primerjalno pravni analizi ugotavlja tudi naša pravna teorija, dolgo sporna. Nenazadnje velja omeniti, da po pravu sosednje Hrvaške, ki prav tako pozna institut stavbne pravice, stavbna pravica na stavbni pravici ni dovoljena. Glede pravnega prometa s stavbno pravico njihova stvarnopravna pravila med obremenitvami dopuščajo le služnosti, stvarno breme in zastavno pravico.

VSK, sklep CDn 309/2013, 3. 9. 2013

Sposobnost stvari**4. člen**

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

Zveza 19. člen SPZ; 88. člen ZDen

Komentar

Stvari so v pravnem prometu (prometna sposobnost), kar pomeni, da so lahko predmet stvarnih pravic in stvarnopravnih razpolaganj (odsvojitve ali obremenitve z omejeno stvarno pravico). Vendar je prometna sposobnost določenih stvari izje-

moma lahko *omejena* ali v celoti *izključena*. Ne glede na dikcijo 4. člena lahko izključitev ali omejitev prometne sposobnosti izhaja tudi iz odločbe državnega organa ali iz pravnega posla. Primer popolne zakonske izključitve prometne sposobnosti je 88. člen ZDen, ki prepoveduje razpolaganje z nepremičninami ali drugim premoženjem, glede katerega po določbah tega zakona obstaja dolžnost vrnitve. Prometna sposobnost je zakonsko močno omejena pri nepremičninah, ki imajo status javnega dobra, kot so zlasti javne ceste.²

Sodna praksa

(1) Pravica na zemljišču in pravica na skupnih delih stavb sta se že po predpisih, ki so veljali v času sklepanja kupnih pogodb za stanovanja v naselju BS3, lahko prenašali (le) skupaj s pravico na stavbi oziroma njenem posameznem delu (drugi odstavek 7. člena Zakona o pravicah na delih stavb, 7. člen Zakona o prometu z nepremičninami in kasneje 12. člen ZTLR). Iz predpisov, ki so urejali stanovanjska razmerja in iz zemljiškoknjižnih predpisov je izhajalo načelo akcesornosti – glavno stvar predstavlja stanovanje kot del stavbe, akcesorij pa je pravica uporabe zemljišča oziroma solastninska pravica na funkcionalnem zemljišču in ustrezna pravica na skupnih delih. Tudi potem, ko je prišlo do lastninjenja, stanovanja kot posebnega dela stavbe nikoli ni bilo mogoče prodati brez ustreznih upravičenj na skupnih prostorih, delih, napravah in zemljišču (112. člen SPZ). Razpolaganje s predmetom, ki ni v samostojnem pravnem prometu, ni dopustno, pogodba s takšnim predmetom pa je nična (47. člen ZOR).

VS RS, sodba in sklep II Ips 420/2011, 19. 9. 2013

(2) Prvi odstavek 88. člena ZDen določa prepoved razpolaganja z nepremičninami oziroma premoženjem, glede katerega po določbah ZDen obstaja dolžnost vrnitve. Ker ZDen ni opredelil pojma »razpolaganje«, ga je treba razlagati po splošnih pravilih civilnega prava, in sicer kot pravní promet z lastninsko pravico na stvari (odsvojitve oziroma prenos lastninske pravice na stvari) in kot obremenjevanje lastninske pravice z omejenimi stvarnimi pravicami (zastavna pravica, zemljiški dolg, služnosti, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica – 2. člen SPZ).

VSL, sodba in sklep II Cp 1031/2016, 10. 8. 2016

Učinek stvarnih pravic

5. člen

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

Zveza 6. člen SPZ

² Glej komentar 19. člena SPZ.

Komentar

V tem členu je uzakonjeno načelo absolutnosti stvarnih pravic. To pomeni, da učinkujejo proti vsakomur (*erga omnes*) in da jih lahko krši vsakdo. V tem se bistveno razlikujejo od obligacijskih pravic (najem, zakup itd.), ki učinkujejo le proti dolžniku, zato jih tudi samo dolžnik lahko krši. V postopkih zaradi insolventnosti se absolutnost kaže tako, da ima lastnik *izločitveni* (revindikacijski) zahtevek, če se njegova stvar znajde v stečajni masi druge osebe, medtem ko ima zastavni upnik *ločitveni* zahtevek, ki mu omogoča, da se poplača ločeno in prednostno.³

Absolutnost stvarnih pravic se izraža na dva načina: tako, da stvarne pravice učinkujejo zoper vsakogar, in tako, da imajo prej nastale (starejše) stvarne pravice prednost pred mlajšimi.⁴ Slednje je zelo očitno v primeru, ko nepremičnino bremeni dve hipoteki. Šele ko in če je s starejšo hipoteko terjatev poplačana v celoti, pride na vrsto mlajša. Tu se načelo absolutnosti navezuje na prednostno načelo (načelo vrstnega reda) iz 6. člena, prav tako pa je povezano z načelom *numerus clausus* iz 2. člena. Ravno zato, ker stvarne pravice učinkujejo proti vsakomur, varnost pravnega prometa zahteva, da je jasno določeno, katere so stvarne pravice in kakšna je njihova vsebina. Zato stranke – drugače kot pri obligacijskih razmerjih – ne morejo oblikovati novih stvarnih pravic, niti po svojih potrebah oblikovati vsebine obstoječih stvarnih pravic.⁵

Sodna praksa

(1) Stališče sodišč, da kasnejši prenos s hipoteko obremenjene nepremičnine na drugega lastnika ni ovira za poplačilo hipotekarnega upnika, ki je hipoteko pridobil na podlagi pogodbe in v zaupanju v zemljiško knjigo ter jo vknjižil v zemljiški knjigi, je pravilno.

VS RS, sodba II Ips 972/2006, 28. 5. 2009

(2) Stališče sodišč, da lahko izpraznitveni zahtevek (in zahtevek za plačilo odškodnine) uveljavlja le tista oseba, ki je vknjižena v zemljiško knjigo kot lastnik, je napačno. Pridobitev lastninske pravice na nepremičnini sicer res začne učinkovati zoper vsakogar (*erga omnes*) šele z vknjižbo, vendar je treba upoštevati, da vknjižba učinkuje že od vložitve predloga (oziroma od plombe; primerjaj 5. in 6. člen ZZK-1). Od tega trenutka dalje se namreč tretja oseba ne more več sklicevati na dobro vero oziroma na načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Ob takšnem izhodišču bi lahko torej pridobitelj vložil izpraznitveni zahtevek in zahteval plačilo odškodnine zaradi nezmožnosti uporabe svoje stvari najmanj od trenutka, ko je vložil zemljiškknjižni predlog. Ob drugačni razlagi bi bila možnost uveljavljanja lastninskih upravičenj odvisna od hitrosti odločanja zemljiškknjižnega sodišča o zemljiškknjižnem

³ Podrobneje glej Vrenčur, v: Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2016, str. 28–29.

⁴ Juhart, v: Juhart, Tratnik, Vrenčur (ur.), 2004, str. 79; Vrenčur, v: Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2016, str. 29.

⁵ Vrenčur, v: Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2016, str. 29.