

SPLOŠNO KAZALO

Predgovor	9
Kratice pravnih virov	11
Stvarnopravni zakonik s komentarjem	15
Kazalo Stvarnopravnega zakonika s komentarjem	17
I. del: Temeljna načela	53
II. del: Temeljni pojmi	113
III. del: Posest	143
IV. del: Lastninska pravica	213
V. del: Etažna lastnina	517
VI. del: Zastavna pravica	595
VII. del: Zemljiški dolg	795
VIII. del: Prenos v zavarovanje	833
IX. del: Služnosti	871
X. del: Stvarno breme	985
XI. del: Stavbna pravica	1011
XII. del: Prehodna in končna določila	1043
Stvarno kazalo	1061

PREDGOVOR

S 1. januarjem 2003 je začel veljati Stvarnopravni zakonik (SPZ), ki je sistemsko zaokrožil zakonodajno ureditev klasičnega civilnopravnega področja v Republiki Sloveniji. Prav področje stvarnega prava je bilo v preteklosti iz več razlogov razdrobljeno urejeno v različnih pravnih virih. Delitev zakonodajne pristojnosti med federacijo in federalnimi enotami v nekdanji Jugoslaviji je onemogočala celovito sistemsko ureditev stvarnega prava, tako da so se nekatera razmerja in instituti urejali v pravnih virih, povezanih s stvarnopravnim področjem. Možnost razvoja stvarnopravnih razmerij pa je omejeval sistem družbene lastnine, ki je prevrednotil nekatera klasična stvarnopravna razmerja in jim pripisal novo, pogosto popačeno vsebino. Zato se je stvarno pravo v takšnem okolju razvijalo predvsem kot premičninsko stvarno pravo. Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR) kot najpomembnejši pravni vir stvarnega prava v preteklem obdobju je nedvomno eden najzanimivejših predpisov, nastalih v času socialističnega samoupravljanja. Sistem družbene lastnine klasičnih stvarnopravnih razmerij ni mogel preprosto odpraviti oziroma jih v celoti nadomestiti s samoupravnimi mehanizmi. V obsegu, ki ga je dovoljeval nekdanji sistem, se je stvarno pravo lahko razvijalo tako na zakonodajni ravni kot tudi v sodni praksi. SPZ gradi in izhaja iz temeljev ZTLR in v ureditev stvarnopravnih razmerij ne prinaša revolucionarnih sprememb. Morda je še največja med njimi poudarjen pomen nepremičninskih razmerij, ki kot v primerljivih pravnih sistemih temeljijo na primarnosti načela *superficies solo cedit* in konstitutivnosti zemljiškoknjžnega vpisa. Zato je dosedanja sodna praksa slovenskih in drugih sodišč, ki so uporabljala ZTLR, še vedno dragocen pravni vir.

Večina avtorjev komentarja je sodelovala v delovni skupini Ministrstva za pravosodje, ki je pripravila strokovne podlage za sprejem SPZ. Pripravljeno besedilo se je v zakonodajnem procesu spremenilo. Po mojem mnenju in mnenju nekaterih kolegov celo pri nekaterih pomembnih sistemskih vprašanjih. Kljub temu pa je večji del besedila zakona takšen, kot ga je pripravila delovna skupina. Zato smo lahko v komentarju posamezni avtorji tudi natančneje pojasnili, kakšen je pomen posameznih določb in kakšne pravne posledice smo želeli z njimi doseči.

Pri zasnovi komentarja smo skušali doseči visoko raven, ki so jo v zadnjem času postavili nekateri drugi resni sistemski komentarji, predvsem komentar Obligacijskega zakonika v izdaji GV Založbe. Seveda pa smo pri tem skušali prakso obogatiti z nekaterimi svežimi idejami. Ob posameznih določbah je najprej navedeno pravilo, veljavno pred uveljavitvijo SPZ. Nekatera od teh pravil so v SPZ v celoti prevzeta,

druga pa so vsebinsko spremenjena. V sistemu stvarnega prava, ki gradi na sistemu notranje logike, tudi drobnih sprememb ne smemo podcenjevati, saj imajo lahko pomembne vsebinske posledice. Druga navedba ob posameznem členu je zveza, ki opozarja na pravila, povezana s komentiranim pravilom. Pogosto posameznega pravila ni mogoče obravnavati izolirano, ampak je njegovo razumevanje treba povezati z drugimi.

Ker je komentar namenjen predvsem praktikom, smo se avtorji odločili za skromnejši primerjalnopравни prikaz. Nekoliko obširnejši je le pri tistih institutih, pri katerih se uveljavljajo nove rešitve, povzete iz tujih pravnih virov. Vendar zgledovanje po tujih ureditvah ni mehanično. Tudi v tem delu pravila SPZ upoštevajo sistem kot celoto in so prilagojena posebnostim domačega prava, kar je bilo treba upoštevati tudi v komentarju. Podobno je s prikazom teoretičnih stališč. Tudi ta niso enako obsežna pri vsaki posamezni določbi. Poglobljena teoretična predstavitev je navedena le pri najpomembnejših sistemskih določbah, ki vplivajo na zasnovu celotne ureditve. V dilemi, ali naj komentar izhaja predvsem iz teorije ali pa naj bo praktično naravnano, smo se zavestno odločili za slednje. Poglobljen teoretični sistem stvarnega prava pa je naloga, ki nas čaka v prihodnje.

prof. dr. Miha Juhart

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.

KAZALO:

- | | | | |
|--------|---|---------|---|
| 1. | Stvarno pravo | 3.2.9. | Načelo kogentnosti vsebine stvarnih pravic |
| 1.1. | Pojem | 3.2.10. | Načelo nedeljivosti stvarnih pravic |
| 1.2. | Razvoj po letu 1945 | 3.2.11. | Načelo publicitete oziroma dvojnosti pogojev ustanovitve, prenosa in ukinitve stvarnih pravic |
| 1.3. | Pomen SPZ | 3.2.12. | Načelo kavzalnosti sporazuma o prenosu |
| 1.4. | Ureditev v drugih zakonih | 3.2.13. | Načelo zaupanja v zemljiško knjigo |
| 2. | Subjekti | 3.2.14. | Načelo vrstnega reda |
| 3. | Temeljna načela | 3.2.15. | Načelo domneve dobre vere |
| 3.1. | Pojem in pomen | 3.2.16. | Načelo domneve lastništva |
| 3.2. | Posamezna načela | 3.2.17. | Načelo zaščite dobrovernega pridobitelja |
| 3.2.1. | Načelo stvarnih pravic kot ustavno zajamčene kategorije | 3.2.18. | Prepoved zlorabe kot splošno načelo |
| 3.2.2. | Načelo stvarnopravnosti | 3.2.19. | Načelo izvedenosti |
| 3.2.3. | Načelo sposobnosti (prometnosti) stvari | 3.2.20. | Načelo domneve o popolnosti oblike |
| 3.2.4. | Načelo specialnosti | 3.2.21. | Posest kot načelo |
| 3.2.5. | Načelo povezanosti zemljišča in objekta | 4. | Posest |
| 3.2.6. | Načelo numerus clausus stvarnih pravic | 5. | Stvarne pravice |
| 3.2.7. | Načelo stvarnih pravic kot posebne oblike absolutnih pravic | 6. | Načini pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja stvarnih pravic |
| 3.2.8. | Načelo prioritete | | |

1. Stvarno pravo

1.1. Pojem

Stvarno pravo kot pojem izvira iz pandektistične delitve civilnega prava. Ob tem bi bilo napačno misliti, da, ne glede na sorodnost izraza, izvira iz samih pandekt oziroma digest kot poglobljenega dela *Corpusa iuris civilis* Justinijanove kodifikacije rimskega prava. Pandekte (digeste) sestavlja 429 naslovov (titulusov), ki so razporejeni v 50 knjig, ki pa niso naprej razporejene v kakšne večje sistematske celote, tako da lahko trdimo, da pandekte sploh nimajo sistematike. Tudi pandektna (pandektistična) sistematika ne izvira iz samih pandekt, temveč to ime izhaja iz učbenikov tako imenovanega pandektnega prava.

Pandektistična teorija, ki se je razvila konec 18. in v začetku 19. stoletja, je namreč prva, ki je začela logično in poglobljeno graditi civilnopravni pojmovni sistem. Težila je predvsem k notranji logični povezavi med posameznimi pravnimi pravili in k postavitvi novega civilnopravnega sistema na podlagi *Corpusa iuris civilis*, predvsem pandekt z uporabo zgodovinsko-sistemske metode, metode, ki je iskala smisel in rešitve sama v sebi z namenom, da si tako ustvari svojo lastno sistemsko zgradbo in da razvija lastno dogmatiko.

Pod pandektno oziroma pandektistično sistematiko danes razumemo delitev civilnega prava na pet delov, in sicer na: splošni del, stvarno, obligacijsko, družinsko in dedno pravo. Ta končna delitev je nastala pod vplivom Savignyja v drugem desetletju 19. stoletja, ko je dokončno spremenil prejšnjo (šest- oziroma sedemdelno) delitev.

Splošni del civilnega prava vsebuje določbe, ki so skupne vsem preostalim štirim delom, ti pa se razlikujejo po predmetu obravnave, posledično temu pa po naravi posameznih institutov, kot je na primer narava pravic. Predmet obravnave stvarnega prava in s tem stvarnih pravic je stvar ter le izjemoma premoženjska pravica, ki je lahko predmet zgolj zastavne pravice in užitka (prvi in drugi odstavek 3. člena SPZ). Kaj je predmet urejanja stvarnega prava, določa v tem (prvem) členu ta zakon, in sicer so to: temeljna načela, posest in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa varstva in prenehanja. Ne ureja pa ta zakonik celotnega stvarnega prava. Poleg na primer zemljiške knjige so zlasti režimi posameznih specifičnih stvari urejeni v posebnih in specialnih zakonih.

1.2. Razvoj po letu 1945

Po letu 1945 so se za lastninskopravna (stvarnopravna) razmerja uporabljala na podlagi zakona o neveljavnosti pravnih predpisov, izdanih pred 6. 4. 1941 in za časa sovražnikove okupacije z dne 23. 10. 1946, stara pravna pravila, če niso bila v nasprotju z načeli nove ustavne ureditve ali nadomeščena z novimi predpisi. Za območje Slovenije so bila to pravila avstrijskega občega državljanskega zakonika iz leta 1811 s tremi novelami iz let 1914, 1915 in 1916. Leta 1980 je bil sprejet zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih, ki je skopo in na ravni nekdanje SFRJ v samo 90 členih urejal poleg temeljnih načel lastninsko pravico, ki je bila v skladu s takratno družbenopolitično ureditvijo močno relativizirana, služnostno pravico, zastavno pravico, posest, pravice tujih oseb in pristojno pravo v primeru kolizije republiških oziroma pokrajinskih zakonov. Razen v nekaj parcialnih zakonih, kot je bil na primer zakon o zemljiški knjigi, in v tistih, ki so urejali posamezne in močno podružbljene režime posameznih stvari zlasti nepremičnin, je bila stvarnopravna problematika vsebovana v omenjenem občem državljanskem zakoniku. Za sodno prakso, kot tudi za pravno teorijo, pa je bilo značilno predvsem, da se je oblikovala pod močnim vplivom predvojnih pravnikov in sodnikov in na povsem zadovoljiv način zapolnjevala siceršnjo pravno praznino.

1.3. Pomen SPZ

Nekdanja (socialistična) Jugoslavija ni bila naklonjena zasebni lastnini in temu primerno je bilo urejanje le-te. Zavedala pa se je, da brez zasebne lastnine ne gre in da je ne glede na prevladujočo družbeno lastnino, do leta 1974 državno lastnino, večina lastninskopravnih razmerij v sferi zasebne, in ne družbene lastnine, kar pa ni pomenilo, da je bila tudi večina družbenega bogastva v zasebni lastnini. Ustava SFRJ iz leta 1974 je določala, da je urejanje temeljnih lastninskopravnih razmerij v pristojnosti federacije (četrti odstavek 281. člena). Po sprejetju te ustave se začne delo na kodifikaciji teh razmerij, katerih rezultat je zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih. Zakonu se pozna, da so ga sestavljali dobri poznavalci nekdanje predvojne ureditve, in mu tudi z vidika sedanjega časa ni kaj očitati. Ta zakon je bil omejen na blagovnotržna razmerja. Vsa druga stvarnopravna problematika pa je bila v pristojnosti republik. Zlasti tudi zato, ker so v različnih delih nekdanje Jugoslavije kot pravna pravila veljali različni pravni sistemi (ODZ na področju Slovenije in Hrvaške ter dela BiH, srbski državljanski zakonik na območju Srbije in črnogorski državljanski zakonik za območje Črne gore). Ne glede na solidno osnovo v zakonu o temeljnih lastninskopravnih razmerjih nobena od republik ni sprejela zakona, ki bi stvarnopravna razmerja podrobneje uredil. Deloma zato, ker za to ni bilo nobene potrebe, saj je sodna praksa uspešno zapolnjevala praznine, deloma pa zato, ker ni bilo zadostne politične volje.

V Sloveniji so se priprave za republiški zakon začele po osamosvojitvi leta 1991 in leta 1995 je bil izdelan predlog zakona o lastnini in drugih stvarnih pravicah. Že iz samega naslova zakona pa je razvidno, da zakon ni imel kakšnih večjih ambicij, kot nekoliko podrobneje razdelati zvezni zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih. Ko je zakonodajalec leta 2001 predlog tega zakona umaknil iz zakonodajnega postopka, se je ponudila možnost celovito in na moderen način urediti stvarnopravno problematiko, katere rezultat je pričujoči zakon. Zanj je značilno, da nekatera od razmerij ureja povsem na novo (zemljiški dolg, stavbna pravica), na novo pa postavlja tudi nekatera osnovna izhodišča stvarnega prava (dosledno izpeljano načelo *superfici-es solo cedit*, posest s konstruktom lastninske posesti idr.). Tako je stvarnopravni zakonik nedvomno temelj celovitemu in poenotenemu urejanju vseh stvarnopravnih razmerij, vključno z oblikovanjem sodne prakse kot nepogrešljivega elementa kakršnihkoli pravnih razmerij.

1.4. Ureditev v drugih zakonih

Glede na razvejenost stvarnopravnih odnosov bi bilo povsem nemogoče, nerealno in nefunkcionalno pričakovati, da bi stvarnopravni zakonik urejal vsa stvarnopravna razmerja. Ne gre zgolj za vprašanje zemljiške knjige, ki je urejena v posebnem zakonu, in zemljiškega katastra z ustreznimi podzakonskimi predpisi, temveč predvsem za različne, zlasti nepremičninske, pa tudi premičninske režime, od katerih je vsak urejen v posebnem zakonu (ZVO, ZUreP-1, ZGO-1, ZKZ, ZG, ZV-1, SZ-1 in vrsta drugih zakonov, ki urejajo lovstvo, javne ceste, naravno in kulturno dediščino, arhiv-

sko gradivo, koncesije na naravnih dobrinah, varstvo potrošnikov pri prodaji enostanovanjskih stavb in stanovanj itd.).

Zunaj stvarnopravnega zakonika ostajajo med pomembnejšimi pravnimi področji tudi posebna stvarnopravna vprašanja, ki jih urejajo PZ, ZLet in ZNVP.

Da so posamezna vprašanja in posamezni režimi stvari urejeni v posebnih zakonih, je ne le nujno, temveč bi bilo celotno stvarnopravno materijo povsem nemogoče glede na obseg združiti v enem predpisu. Da se urejajo separatno, pa zahteva tudi lažja prilagodljivost posameznim režimom, na novo nastalim potrebam in razmerjem. Navedeno pa seveda ne pomeni, da lahko posamezni režimi kakorkoli odstopajo od siceršnjih načel in od siceršnje ureditve v stvarnopravnem zakoniku, razen kolikor sam SPZ ne napotuje na tako ureditev oziroma jo dopušča.

2. Subjekti

Subjekt stvarne pravice in tudi posesti je njen imetnik. Zakonodajalec se je odločil za tovrstno poimenovanje, ki ustreza rimskopravnemu titularju, kar bi se sicer slovenilo z naslovníkom, ker se je po njegovem mnenju ime »imetnik« pravice udomačilo v slovenski pravni praksi in pravni terminologiji. Vsekakor pa ga je bilo treba poenotiti in to je storjeno s tem zakonikom. Kot neustrezen izraz je bil ocenjen izraz »lastnik« pravice, kar bi v posledici privedlo do lastnika lastninske pravice ali še bolj nelogično lastnika posesti. V konkretnem razmerju pa govorimo o posestniku, lastniku, služnostnem zavezancu ali upravičencu, zastavnem upniku ali zastavnem dolžniku, imetniku stavbne pravice itd. Ker gre pri stvarnopravnih razmerjih za absolutne pravice, so na drugi strani glede neposeganja v tovrstne pravice, kakor tudi v posest, zavezani vsi. V tistih stvarnih pravicah, ki so iz lastninske pravice izvedene pravice, kot zavezanec nastopa lastnik stvari. On je tudi tisti, ki na svoji stvari ustanovi iz svoje lastninske pravice izvirajočo drugo in izvedeno stvarno pravico.

V 5. členu je poudarjena enakopravnost spolov in ta člen govori tako o imetnici kot o imetniku stvarne pravice, zaradi razbremenitve teksta pa ta člen določa tudi, da se v nadaljevanju za oba spola uporablja enoten izraz, in sicer »imetnik«.

3. Temeljna načela

3.1. Pojem in pomen

Načela so tista abstraktna pravila, ki obvladujejo pravno vejo v celoti. So inkorporirana v pravno vejo. So nekakšna pravila vedenja oziroma metode, ki se uporabljajo v posamezni pravni veji. Njihov pomen in uporaba sta zlasti in predvsem v interpretaciji posameznih institutov pravne veje in kot metoda v zapolnjevanju pravnih praznin. Načela nam v pravni veji torej nekaj pripovedujejo ali nam nekaj povedo, kar je treba vedno imeti pred seboj oziroma v mislih, ko se gibljemo v sferi te pravne ve-

je. Načela so neki splošen duh pravne veje. Zanje je značilno, da niso zgolj v pristojnosti zakonodajalca, ki jih postavlja induktivno, temveč jih s pomočjo dedukcije oblikuje tudi pravna teorija.

Stvarno pravo je del civilnega prava in zanj veljajo najprej vsa tista načela, ki so značilna za civilno pravo kot celoto. To so: enakopravnost strank, svobodna iniciativa strank, prometnost (prenosljivost) pravic, premoženjske sankcije, dispozitivnost norm in kumulativnost teh načel.

Stvarno pravo ima poleg navedenih načel, ki veljajo zanj kot za del civilnega prava, še posebna, zanj specifična načela. To so: načelo stvarnih pravic kot ustavno zajamčene kategorije, načelo stvarnopravnosti, načelo sposobnosti (prometnosti) stvari, načelo specialnosti, načelo povezanosti zemljišča in objekta, načelo *numerus clausus* stvarnih pravic, načelo stvarnih pravic kot posebne oblike absolutnih pravic, načelo kogentnosti vsebine stvarnih pravic, načelo nedeljivosti stvarnih pravic, načelo publicitete oziroma dvojnosti pogojev ustanovitve, prenosa in ukinitve stvarnih pravic, načelo prioritete, načelo kavzalnosti sporazuma o prenosu, načelo zaupanja v zemljiško knjigo, načelo vrstnega reda, načelo domneve dobre vere, načelo domneve lastništva, načelo zaščite dobrovernega pridobitelja, prepoved zlorabe pravic kot splošno načelo, načelo izvedenosti, načelo domneve o popolnosti oblike in posest kot načelo.

3.2. Posamezna načela

3.2.1. Načelo stvarnih pravic kot ustavno zajamčene kategorije

Izkušnje iz minulih obdobij, ki so se odražale v najrazličnejših oblikah razlaščanj tako posameznikov kot celih družbenih skupin, so pripeljale snovalce tako Splošne deklaracije človekovih pravic (10. decembra 1948 jo je sprejela generalna skupščina OZN) kot Ustave Republike Slovenije (sprejete 25. junija 1991), da so v oba akta zapisali tudi zaščitne odredbe glede lastnine oziroma premoženja.

Splošna deklaracija človekovih pravic tako v 17. členu določa, da ima vsakdo pravico do premoženja, tako sam, kakor tudi skupaj z drugimi, kot tudi, da nikomur ne sme biti premoženje samovoljno vzeto.

Ustava Republike Slovenije v 33. členu določa, da je zajamčena pravica do zasebne lastnine, in v nadaljevanju v 96. členu, da se lahko lastninska pravica na nepremičnini v javno korist odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali v odškodnini pod pogoji, ki jih določa zakon.

Splošna deklaracija človekovih pravic govori o premoženju, Ustava Republike Slovenije pa o lastninski pravici in o lastninski pravici na nepremičninah. Nedvomno je navedena načela treba uporabiti za vse pravice stvarnega prava. Vse pravice stvarnega prava so *per definitionem* premoženjske pravice in med temi je lastninska pravica temeljna pravica. Vse druge stvarne pravice so izvedene iz lastninske pravice. So stvarne pravice in *res aliena*. Tako velja tudi načelo, da kadar mora lastnik nekaj trpeti ali opustiti glede stvari, na kateri ima lastninsko pravico, mora to trpeti ali