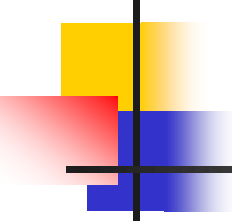


# STVARNO PRAVO

---

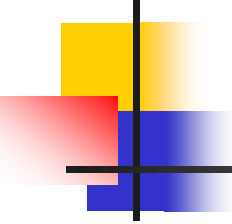
## VAJE 4



# STVARNO PRAVO

---

- ... ureja odnose med ljudmi glede stvari.
  - Umestitev v pravni sistem
  - Ustava RS, SPZ, ZZZK-1, SZ-1
- 
- STVARNE PRAVICE
- 
- ... so pravice med ljudmi, katerih predmet je stvar in katerih vsebina je izvrševanje oblasti nad stvarjo.
  - absolutne – izključujoče; erga omnes učinek, zato numerus clausus stvarnih pravic in publiciteta
  - Varstvo: opustitveni zahtevek



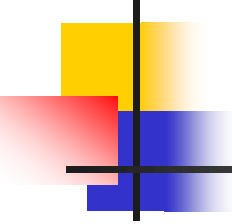
# TEMELJNA NAČELA

---

- Omejeno število stvarnih pravic in erga omnes učinek:

1. Lastninska pravica
2. Zastavna pravica
3. Zemljiški dolg
4. Služnosti
5. Pravica stvarnega bremena
6. Stavbna pravica

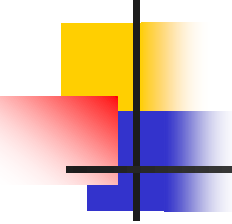
2.-6.: stvarne pravice na tuji stvari



# TEMELJNA NAČELA

---

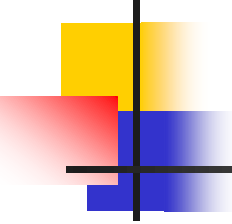
- Publiciteta/razpoznavnost pri (ne)premičninah
- Zaupanje v zemljiško knjigo!:  
Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic. (glej tudi 44.čl. SPZ in ZZK-1)
- Sposobnost stvari (stvari izven pravnega prometa)
- Prepoved zlorabe: stvarne pravice je treba izvrševati v skladu s temeljnimi načeli, z njihovim namenom in z naravo stvari.



# TEMELJNA NAČELA

---

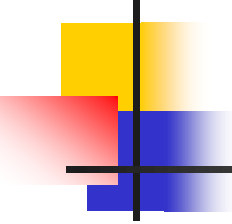
- Povezanost zemljišča in objekta ter načelo specialnosti:  
Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače.  
Samo individualno določena samostojna stvar je lahko predmet stvarnih pravic, razen če ta zakon določa drugače.
- Izjeme načela superficies solo cedit: etažna lastnina in stavbna pravica



# TEMELJNI POJMI

---

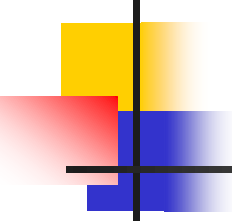
- Stvar: telesnost in obvladljivost
  - Nepremičnina in premičnina
  - Sestavina
  - Pritiklina
  - Plodovi
  - Zbirna stvar
  - Javno dobro
- 
- Posest: ni pravica, ampak dejstvo
  - Varstvo: samopomoč in sodno varstvo
  - Pridobitev pravice na podlagi posesti



# LASTNINSKA PRAVICA

---

- Zagotavlja najširšo oblast nad stvarjo:
  1. pravica imeti stvar v posesti
  2. stvar uporabljati in uživati na najobsežnejši način
  3. z njo razpolagati.
- Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon (stvarne pravice na tuji stvari in omejitve za zagotavljanje ekološke, socialne in ekonomske funkcije lastnine).
- Na vsaki stvari obstaja samo 1 LP, poznamo dva položaja, ko LP izvršuje več oseb: solastnina in skupna lastnina

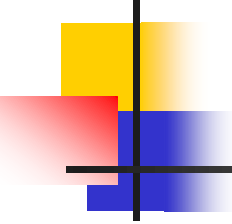


# LASTNINSKA PRAVICA

---

- Načini pridobitve LP:
  1. Pravni posel
  2. Dedovanje (v trenutku zapustnikove smrti)
  3. Zakon (priposestvovanje, plodovi, pomešanje...)
  4. Odločba državnega organa (sodna prodaja, denacionalizacija, razlastitev)

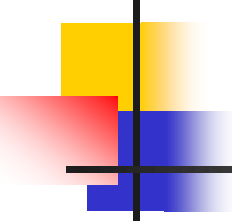




# LASTNINSKA PRAVICA

---

- Pridobitev s pravnim poslom:
  1. Zavezovalni pp (npr. kupoprodajna pogodba)
  2. Razpolagalni pp – pridobitni način: izročitev pri premočninah in zemljiškoknjižno dovolilo pri nepremičninah
  3. Drugi zakonski pogoji (vpis v ZK)
- Konstitutivnost vpisa v ZK pri nepremičninah!
- Prenehanje LP:
- Uničenje stvari, pridobitev LP drugega idr.



# STVARNE PRAVICE NA TUJI STVARI

---

## 1. ZASTAVNA PRAVICA

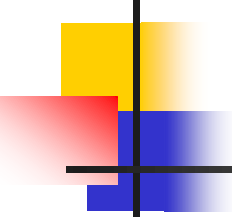
... je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja.

- Na premičninah (ročna in neposestna zastava), pravicah
- Na nepremičninah (hipoteka)

## 2. ZEMLJIŠKI DOLG

... je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom.

# STVARNE PRAVICE NA TUJI STVARI



---

- SLUŽNOST

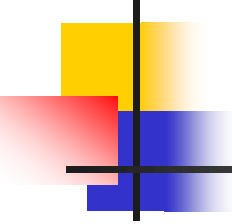
... je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar).

- Osebne in stvarne služnosti

- STVARNO BREME

... je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene nepremičnine zavezan k bodočim dajatvam ali storitvam.

... se lahko ustanovi v korist določene osebe ali v korist vsakokratnega lastnika določene nepremičnine.

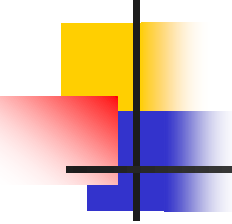


# STVARNE PRAVICE NA TUJI STVARI

---

- STAVBNA PRAVICA

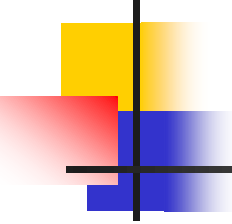
... je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino.



# KATASTER

---

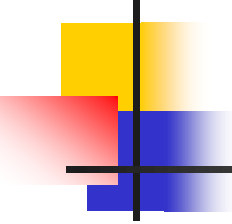
- ... javna evidenca podatkov o zemljiščih in stavbah
- Zemljiški kataster in kataster stavb
- Osnovna enota je zemljiška parcela, enolično določena s parcelno št. in katastrsko občino (v SLO cca 4500 k.o. in 5 mio parcel)
- Vodi ga GURS
- Dejanska evidenca nepremičnin : parc.št., meje, površine, dejanska raba (kmet.zemljišče, gozdno, vodno, neplodno, pozidano zemljišče), lastnik (matična evidenca je ZK)
- Katastrski načrt (grafičen prikaz)



# ZEMLJIŠKA KNJIGA in NEPREMIČNINE

---

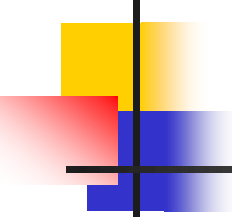
- ... je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.
- Zgradba: glavna knjiga in zbirka listin (+pomožni registri)
- Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.
- Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo.
- ZK za stvarne pravice na premičninah ni, toda sprejeta je bila Uredba o registraciji neposestnih zastavnih pravic na premičninah.



# ZEMLJIŠKA KNJIGA

---

- NAČELO JAVNOSTI: vsi vpisi v ZK so javni
- Vsi vpisani podatki v glavni knjigi zemljiške knjige so javni in jih sme vsakdo pregledovati, prepisovati ali zahtevati, da mu zemljiškoknjižno sodišče izda overjeni izpisek iz zemljiške knjige.
- Za vpogled v zbirko listin je potrebno izkazati pravni interes.

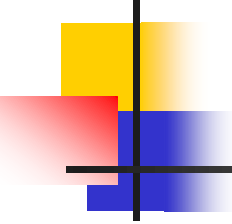


# ZEMLJIŠKA KNJIGA

---

- NAČELO ZAUPANJA V ZK: 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.
- Kdor izpolni pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve.
- Kar je vpisano, velja ter kar ni vpisano, ne velja!
- Varstvo pr. prometa!
- Pr.1: A je kot lastnik vpisan v ZK, B pa to nepremičnino uspešno priposestvuje, vendar svoje pridobljene pravice ni vpisal v ZK. A proda nepremičnino C, ki se vpiše. Kaj se zgodi z LP B-ja?

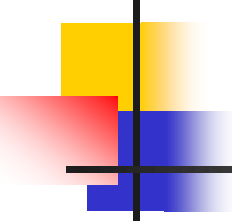




# ZEMLJIŠKA KNJIGA

---

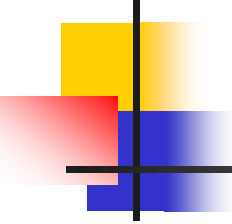
- Pr.2: A, ki je zemljiškoknjižni lastnik, je prodal nepremičnino ter jo izročil v posest in uživanje B-ju. Nato je A to isto nepremičnino obremenil s hipoteko v korist C-ja. C, ki je zaupal podatkom v ZK, se je vknjižil pred B-jem. Ali B lahko zahteva vpis? Ali bo LP obremenjena s hipoteko ali ne?
- NAČELO PUBLICITETE: nihče se ne more sklicevati, da mu pravica ali dejstvo, ki je bilo vpisano v ZK, ni bilo znano. Po prejemu vloge za vpis, se sam vpis še ne izvrši, ampak se vpiše PLOMBA. To je namenjeno zavarovanju položaja za čas od predloga do odločitve o vpisu.



# ZEMLJIŠKA KNJIGA

---

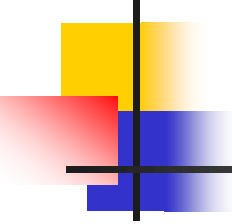
- OBLIKOVALNI/KONSTITUTIVNI UČINKI VPISOV
- Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, to pa je od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis.
- Pr.1: A (prodajalec) in B (kupec) skleneta kupoprodajno pogodbo, A izda zemljiškoknjižno dovolilo za vpis LP B-ja, B poda predlog za vknjižbo. Zaradi dolgega odzivnega časa sodišč (v Lj npr. tudi 2 leti) bo sodišče o vpisu odločilo šele čez nekaj časa. Kaj sodišče najprej vpiše? Kdaj postane B lastnik nepremičnine?



# ZEMLJIŠKA KNJIGA

---

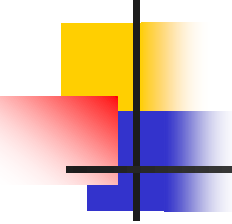
- NAČELO PRAVNEGA PREDNIKA
- Vpisi so dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, ki je podlaga za vpis.  
Vpisi so dovoljeni proti osebi, proti kateri učinkuje listina, ki je podlaga za vpis, in ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice, na katero se vpis nanaša.
- Izjema: vpis s preskokom
- Pr.1: A (zemljiškoknjižni lastnik) proda in izstavi ZK dovolilo za prenos LP na nepremičnini B-ju. B ne vloži predloga za vknjižbo LP na svoje ime, ampak preprosto proda parcelo C-ju. Katere listine mora predložiti C, da bi se lahko kot lastnik vpisal v ZK?



# ZEMLJIŠKA KNJIGA

---

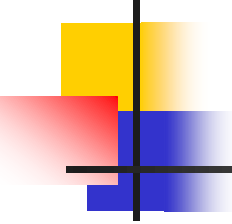
- KAJ VPISUJEMO V ZK:
- STVARNE PRAVICE in nekatere obligacijske pravice (predkupna, odkupna, najemna pravica... toda vpis je le deklaratoren):  
imetnik pravice, opis vsebine pravice
- PR. DEJSTVA: npr. zaznamba spora, zaznamba izvršbe, zaznamba hipotekarne tožbe...



# ZGRADBA ZK

---

- Glavna knjiga, zbirka listin in pomožni registri
- GLAVNA KNJIGA
- Vodi se za vsako KO posebej
- Osnovna enota: ZEMLJIŠKOKNJIŽNI VLOŽEK
- V ZKV se vpiše ena parcela (včasih so vse parcele enega lastnika združevali v en ZKV, če so se vse nahajale na območju ene KO)
- V GK se vpisujejo pravice in pr. dejstva glede nepremičnin
- Je centralni del ZK



# ZEMLJIŠKOKNJŽNI VLOŽEK

---

- 4 deli:

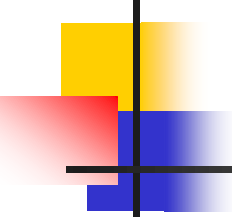
- 1. NADPIS: št. ZKV, KO, podatki o sodišču, datum izdaje ZKV

- 2. LIST A:

- Popisni list: opis nepremičnine (parc.št., vrsta rabe, izmera)

- Kronološki list: odpisi, pripisi (kako so se spreminjale parcele v ZKV)

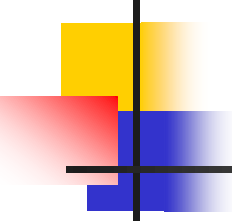
NIČ SE NE BRIŠE! Tehnika podčrtovanja!



# ZEMLJIŠKOKNJŽNI VLOŽEK

---

3. LIST B: lastninski list  
namenjen vpisu vsakokratnega lastnika, solastnika, skupnega lastnika
  
4. LIST C: bremenski list (C1, C2, C3)  
vpisujejo se stvarne pravice na tuji stvari in druge pravice, ki zanje zakon tako določa (obligacijske pravice)



# VPISI V ZEMLJIŠKO KNJIGO

---

- GLAVNI VPISI:
  - Vknjižba: vpis, s katerim se izkaže pridobitev/prenehanje pravice
  - Predznamba: vpis pravice, ki učinkuje pod pogojem, da se opraviči
  - Zaznamba: vpis različnih pravnih dejstev (npr. zaznamba spora)
- POMOŽNI VPISI:
  - Plomba
  - Poočitev