

## STVARNO PRAVO

### 1. Splošno o stvarnih pravicah

2. stvarne pravice ureja **stvarno pravo**, ki je del civilnega prava in vsebuje pravna pravila o razmerjih med pravnimi subjekti glede stvari,
3. obravnavajo se stvari kot predmeti prava in stvarne pravice, zlasti njihovo pridobivanje, prenos in prenehanje.
4. stvarna pravica se ne pojmuje kot pravica pravnega subjekta na stvari, torej kot pravna oblast na stvari, temveč kot pravna oblast ene osebe do vseh drugih oseb; oseba, nosilec stvarne pravice, je zato v posebnem razmerju do drugih oseb glede neke stvari, zaradi česar se morajo vse druge osebe vzdržati ravnanj, s katerimi bi posegale v stvarno pravico nosilca.

### 5. Značilnosti stvarne pravice

6. stvarna pravica je **premoženjska pravica**, saj daje določeno premoženjsko korist in se da izraziti v denarju;
7. stvarna pravica je **absolutna pravica**, ker učinkuje proti vsem tretjim osebam;
8. predmet stvarne pravice je **individualno določena stvar** (določena hiša, določena knjiga);
9. **število stvarnih pravic določa zakonodaja**; njihovo število je omejeno, tako da je samo toliko stvarnih pravic, kot jih določajo pravni predpisi.
10. Stvarne pravice so:
  1. lastninska pravica,
  2. zastavna pravica in stvarni pravici na tuji stvari
  3. služnostna pravica.
11. pravila o stvarnih pravicah vsebuje Stvarnopravni zakonik (SPZ)

### 12. Lastninska pravica

#### 13. **Pojem in vsebina lastninske pravice**

14. lastninska pravica je stvarna pravica, ki lahko obstaja na premičnih in nepremičnih stvareh in daje lastniku pravico:
  4. imeti svojo stvar v posesti (IUS POSSIDENDI),
  5. jo uporabljati (IUS UTENDI),
  6. jo uživati (IUS FRUENDI) in
  7. z njo razpolagati (IUS ABUTENDI) v mejah, ki jih določa zakon
15. lastninska pravica je **absolutna pravica** in deluje proti vsakomur; nihče ne sme kršiti lastninske pravice drugega
16. lastnik mora uresničevati lastninsko pravico **v skladu z naravo in namenom stvari** ter v skladu z družbenim interesom, ki je določen z zakonom in z moralo,

#### 17. **Lastninska pravica več oseb na isti stvari**

18. lastninsko pravico na stvari ima lahko več oseb - če med lastniki stvar ni razdeljena, lahko obstaja na taki stvari solastnina ali skupna lastnina,
19. SOLASTNINA
20. več oseb ima solastninsko pravico na stvari, če je del vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto,
21. govorimo o idealnih deležih, izraženih v polovici, tretjini, četrtini (če solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki)
  1. primer: solastnina na skupnih delih in napravah v večstanovanjski stavbi, pri čemer je

solastniški delež vsakega etažnega lastnika sorazmeren vrednosti njegovega stanovanja glede na skupno vrednost etažne lastnine

22. SOLASTNINA

23. kadar lastninski deleži več oseb na nerazdeljeni stvari niso vnaprej določeni, vendar se dajo določiti, govorimo o skupni lastnini

2. primer: 1. premoženje zakoncev, ki ga pridobita z delom v času trajanja zakonske zveze (51.č.ZZZDR); 2. sredstva rezervnega sklada pri etažni lastnini (119.č.SPZ), 3. mejne pregrade, znamenja, drevesa in jarki, namenjeni označitvi meje (80.č.SPZ)

## 24. Pridobitev lastninske pravice

### 25. I. po samem zakonu

- |     |  |                                 |
|-----|--|---------------------------------|
| 8.  | PREMIČNINE                               | NEPREMIČNINE                    |
| 9.  | s priposestvovanjem                      | s priposestvovanjem             |
| 10. | z izdelavo nove premičnine               | z gradnjo čez mejo nepremičnine |
| 11. | s spojitvijo in pomešanjem               | pri vlaganjih v nepremičnino    |
| 12. | z ločitvijo plodov                       |                                 |
| 13. | pridobitvijo lastnine od nelastnika      |                                 |
| 14. | z okupacijo ničije stvari                |                                 |
| 15. | z najdbo                                 |                                 |
| 16. | s prirastom premičnine k nepremičnini in |                                 |
| 17. | v drugih primerih, ki jih določa zakon   |                                 |

### 26. II. na podlagi pravnega posla

18. PRAVNI NASLOV (IUSTUS TITULUS) - sklenitev veljavnega pravnega posla (prodajna, darilna, menjalna pogodba) in zemljiškoknjižno dovolilo; enako za premičnine in nepremičnine, in

19. PRIDOBITNI NAČIN (MODUS AQUIRENDI)

20. lastninska pravica na NEPREMIČNINAH se na podlagi pravnega posla (pravnega naslova) pridobi z vpisom v zemljiško knjigo ali na drug, z zakonom določen način,

21. na PREMIČNINAH se lastninska pravica načeloma pridobi z njeno izročitvijo v posest pridobitelja (posebni pridobitni načini: simbolna izročitev, posestni konstitut, izročitev na kratko roko, izročitev na dolgo roko, 60.č.SPZ)

### 27. III. z dedovanjem

22. z dedovanjem se pridobi lastninska pravica na stvari v trenutku, ko se uvede dedovanje, če zakon ne določa drugače

### 28. IV. z odločbo državnega organa na način in pod pogoji, ki jih določa zakon.

## 29. Prenehanje lastninske pravice

30. lastninska pravica na stvari preneha na več načinov

23. 1. če kdo drug pridobi lastninsko pravico na stvari;

24. 2. z opustitvijo stvari;

1. opustitev je podana, če njen lastnik na nedvoumen način izrazi voljo, da je ne želi imeti več v posesti;

25. 3. če je stvar uničena in

26. 4. v drugih primerih, ki jih določa zakon.

### 31. **Pravno varstvo lastninske pravice**

32. lastninska pravica uživa široko pravno varstvo; lastnik lahko vloži zoper tistega, ki njegovo pravico krši, različne tožbe, med katerimi sta pogosti:

27. 1. **lastninska tožba**, s katero zahteva lastnik vrnitev stvari od posestnika, pri katerem je stvar, in

28. 2. **negatorna tožba**, ki jo vloži lastnik zoper tistega, ki neutemeljeno vznemirja lastnika oz. posega v njegove pravice, ne da bi mu stvar odvzel.

### 33. **Služnostna pravica**

#### 34. **Pojem in vsebina služnostne pravice**

35. služnostna pravica je **stvarna pravica na tuji stvari**, ki upravičuje lastnika neke nepremičnine, da v določenem obsegu uporablja nepremičnino drugega lastnika ali da zahteva od drugega lastnika, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvajati na svoji nepremičnini,

36. služnostno pravico je treba **uresničevati tako, da najmanj moti** in obremenjuje služno stvar

#### 37. **Stvarna in osebna služnost**

38. STVARNA SLUŽNOST

39. je pravica lastnika nepremičnine (**gospodujoča stvar**) v določenem obsegu uporabljati tujo nepremičnino (**služečo stvar**), in sicer:

40. POZITIVNA SLUŽNOST - izvrševati za potrebe svoje (gospodujoče) nepremičnine določena dejanja na služeči nepremičnini

41. NEGATIVNA SLUŽNOST – zahtevati od lastnika služeče stvari, da opušča določena dejanja, ki jih ima sicer pravico izvrševati

42. OSEBNA SLUŽNOST

43. je pravica imetnika služnosti, da uporablja tujo stvar ali izkorišča pravico

44. traja do imetnikove smrti (če je imetnik pravna oseba – največ 30 let)

45. UŽITEK (USUSFRUCTUS) – užitek daje imetniku pravico uporabljati in uživati tujo stvar ali pravico (nepotrošno stvar ali pravico, ki daje obresti ali druge koristi) tako, da se ohranja njena substanca; imetnik ne more prenesti same pravice na 3. osebo, lahko pa nanjo prenese izvrševanje pravice,

46. RABA (USUS) – daje imetniku pravico uporabljati tujo stvar (samo nepotrošno stvar) v skladu z njenim gospodarskim namenom tako, da se ohranja njena substanca; imetnik izvrševanja rabe ne more prenesti na 3. osebo

47. SLUŽNOST STANOVANJA (HABITATIO) - daje imetniku pravico uporabljati tuje stanovanje ali njegov del za potrebe imetnika in njegove družine tako, da se ohranja njena substanca

#### 48. **Pridobitev služnostne pravice**

29. **I. s pravnim poslom**

2. stvarna služnost se na podlagi veljavnega pravnega posla in zemljiškoknjžnega dovolila, pridobi z vpisom v zemljiško knjigo

3. osebne služnosti

4. na nepremičnini - veljavni pravni posel + zemljiškoknjžno dovolilo + vpis v zemljiško knjigo (užitek, raba, stanovanje)

- 5. na premičnini – veljavni pravni posel + izročitev (užitek, raba)
- 6. na pravici – veljavni pravni posel + cesija (užitek)

**30. II. z odločbo**

- 7. stvarna služnost – ustanovi se s pravnomočno sodno odločbo (npr. nujna pot – če lastnik gospodujoče stvari sploh ne more ali delno ne more uporabljati stvari brez ustrezne uporabe služne stvari) ali dokončno upravno odločbo (npr. komasacijski postopki in drugi postopki urejanja prostora)
- 8. osebna služnost – samo s pravnomočno sodno odločbo

**31.**

**32. III. s priposestvom**

- 9. s priposestvom se pridobi **samo stvarna (!!!)** služnost (ne pa tudi osebna),
- 10. če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost 20 let, lastnik služne stvari pa temu ni nasprotoval,
- 11. negativne služnosti ni mogoče priposestvovati

**49. Prenehanje služnostne pravice**

**1. STVARNA SLUŽNOST**

**2. I. na podlagi pravnega posla**

- 12. veljavni pravni posel + izbris iz zemljiške knjige

**3. II. na podlagi odločbe**

- 13. lastnik služne stvari lahko zahteva, naj stvarna služnost preneha, če postane nekoristna za uporabo gospodujoče stvari ali če se bistveno spremenijo okoliščine
- 14. služnost preneha s pravnomočnostjo sodne oz. dokončnostjo upravne odločbe

**4. III. na podlagi samega zakona**

- 15. če se lastnik služne stvari upre njenemu izvajanju, lastnik gospodujoče stvari pa svoje pravice 3 leta zaporedoma ne izvršuje,
- 16. če se ne izvaja v času, potrebnem za njeno priposestvanje;
- 17. če postane ista oseba lastnik služne in gospodujoče stvari in
- 18. če je gospodujoča oz. služna stvar uničena

**5. OSEBNE SLUŽNOSTI**

**6. s potekom časa,**

**7. z odpovedjo užitkarja,**

- 19. odpoved je enostranska izjava užitkarja, da se svojo pravici odpoveduje; če je predmet užitka nepremičnina, preneha užitek z izbrisom iz zemljiške knjige,

**8. s smrtjo oz. prenehanjem užitkarja,**

**9. z uničenjem stvari**

**50. Pravno varstvo služnostne pravice**

- 51. KONFESORNA (SLUŽNOSTNA) TOŽBA** – če kdo neutemeljeno moti ali preprečuje uresničevanje služnostne pravice, lahko služnostni upravičenec stvari s tožbo zahteva, da motenje preneha.

52. **Zastavna pravica**

53. zastavna pravica je **stvarna pravica na tuji stvari** in obstaja v tem, da lahko zastavni upnik zahteva izpolnitev svoje terjatve iz določene stvari (zastave),

54. po nastanku razlikujemo:

1. **prostovoljno zastavno pravico**, ki temelji na pravnem poslu;
2. **zakonsko zastavno pravico**, ki jo pridobi zastavni upnik na podlagi zakona (npr. komisionar ima za svoje stroške zastavno pravico na stvareh, ki so mu bile dane v komisijsko prodajo);
3. **prisilno zastavno pravico**, ki jo pridobi zastavni upnik na podlagi izvršilnega naslova s posredovanjem sodišča oz. kakega drugega organa.

55. **Prostovoljna zastavna pravica**

56. razlikovati moramo zastavno pravico kot stvarno pravico zastavnega upnika od zastavne pogodbe med zastaviteljem in zastavnim dolžnikom.

57. **ZASTAVNA POGODBA**

33. z **zastavno pogodbo** se dolžnik ali kdo tretji (zastavitelj) zavezuje nasproti upniku (zastavnemu upniku), da mu bo izročil kakšno premoženjsko stvar, na kateri ima kdo lastninsko pravico, da bi se mogel pred drugimi upniki poplačati iz njene vrednosti, če mu terjatev ne bi bila plačana ob zapadlosti, upnik pa se zavezuje, da bo prejeta stvar hranil in jo po prenehanju svoje terjatve nepoškodovano vrnil zastavitelju; zastavijo se lahko tudi terjatve, druge premoženjske pravice in nepremičnine

34. pri **zastavnem razmerju** nastopata dve stranki: zastavni upnik in zastavitelj; ni nujno, da je zastavitelj tudi osebni dolžnik, saj more ustanoviti zastavno pravico na svoji stvari ali svoji pravici v korist dolžnika tudi kaka tretja oseba, različna od dolžnika,

58. **PRIDOBITEV ZASTAVNA PRAVICA**

3. Zastavna pravica na premoženjskih – zastavni upnik pridobi zastavno pravico na premoženjski, ko mu zastavitelj **izroči stvar**, ki je predmet zastavne pogodbe; zastavitelj lahko zastavi že zastavljeno stvar drugemu upniku; v takem primeru nastane zastavna pravica takrat, ko zastavitelj obvesti upnika, pri katerem je stvar, da je sklenil zastavno pogodbo z drugim upnikom, in mu naroči, naj po poplačilu svoje terjatve izroči stvar njemu.

4. *nepremičnine* in druge stvari ter materialne pravice, ki so vpisane v posameznih javnih knjigah, npr. ladje, letala, patenti, vzorci in modeli, zastavimo **z vpisom zastavne pravice v zemljiško knjigo** ali v drug register. Zastavljena nepremičnina, ladja in letalo ostane načelno tudi po nastanku zastavne pravice v dejanski oblasti zastavitelja.

59. **Prisilna zastavna pravica**

60. zastavni upnik jo pridobi s sodno intervencijo ali z intervencijo kakega drugega pristojnega upravnega organa,

61. pri prisilni zastavni pravici na *premoženjskih* nastane zastavna pravica **z rubežem** teh stvari,

62. sodišče ali drug pristojni organ ustanovi na *terjatvah* zastavno pravico **s svojo odločbo**, s

katero prepove tudi zastaviteljevemu dolžniku (tako imenovanemu tretjemu dolžniku), da bi svojo obveznost spolnil v roke zastavitelja,

63. pri *nepremičninah*, ladjah, letalih in drugih registriranih pravicah nastane prisilna zastavna pravica, ko je na temelju sodne ali drugačne odločbe vpisana v javno knjigo.

#### 64. Zakonska zastavna pravica

65. v določenih primerih nastane zastavna pravica že po samem zakonu,

35. **prevoznik** pridobi zastavno pravico na blagu, če pošiljatelj ali prejemnik ne bi plačal prevoznine,

36. **špediter**,

37. **skladišče** pridobi zastavno pravico za uskladiščeno blago za terjatve v zvezi s tem blagom,

38. **komisionar** za komisijsko blago za terjatve v zvezi s tem blagom,

66. take zastavne pravice obstajajo, dokler ima upnik stvar v posesti; ko pa upnik nima več stvari, tudi zastavna pravica preneha.

#### 67. Dolžnosti zastavnega upnika

68. dolžan je **hraniti stvar kot dober gospodarstvenik** in jo mora vrniti takoj, ko mu je dolg poravnat,

69. **nima pravice zastavljene stvari uporabljati** ali je izročiti drugemu v uporabo ali v zastavo (podzastavo), razen če mu to dovoli zastavitelja,

70. zastavni upnik, ki uporablja stvar brez zastavnikovega dovoljenja ali jo izroči drugemu v uporabo ali v podzastavo, **odgovarja tudi za naključno uničenje** ali poškodbo stvari, ki bi se pri tem zgodila,

71. če zastavni upnik ne hrani zastavljene stvari tako, kot bi moral, če jo brez zastavnikovega dovoljenja uporablja ali izroči v uporabo drugemu ali če je ne uporablja v skladu z danim dovoljenjem in sploh če ravna z njo v nasprotju s pogodbo in zakonom, lahko na zastavnikovo zahtevo **sodišče odredi, naj se zastavljena stvar vzame** zastavnemu upniku in izroči nekemu tretjemu, ki jo ima v posesti zanj.

#### 72. Pravice zastavnega upnika

73. temeljna pravica zastavnega upnika je, da se njegova terjatev **poplača iz zastave**, če je dolžnik ob zapadlosti ne poravna,

74. če gre za terjatve, nastale *iz gospodarske pogodbe*,

39. lahko upnik brez posredovanja sodišča **proda zastavljeno stvar na javni dražbi po osmih dneh, ko je opozoril** dolžnika (pa tudi zastavnika, če je to tretja oseba), da bo tako ravnal; upnik mora pravočasno sporočiti tudi dan in kraj prodaje.

40. če imajo zastavljene stvari tržno ali borzno ceno, jih sme upnik prodati po tej ceni, ko preteče osem dni, odkar je opozoril dolžnika in zastavnika, da bo tako ravnal.

75. če *ne gre za terjatve iz gospodarske pogodbe*,

41. se lahko zastavljena stvar proda na podlagi sodne odločbe,

20. če bi bili stroški javne dražbe v primerjavi z vrednostjo zastavljene stvari nesorazmerno veliki, sme sodišče odločiti, da upnik proda stvar po tisti ceni, ki jo s cenitvijo ugotovijo strokovnjaki, ali pa jo, če hoče, po tej ceni obdrži.

76. zastavni upnik ima pravico, da se iz zastavljene stvari poplača pred dolžnikovimi oz. zastavnikovimi upniki, če pa je ista stvar zastavljena več upnikom, se vrstni red, po katerem se iz vrednosti zastavljene stvari izplačujejo njihove terjatve, določa po času nastanka njihovih zastavnih pravic.

77. zaradi možnosti, da bi upnik izkoriščal dolžnikovo težko finančno stanje, je **nično določilo zastavne pogodbe, da bo zastavljena stvar prešla v last upnika**, če njegova terjatev

ob zapadlosti ne bi bila poravnana, in da je prav tako nično določilo, da bo v takem primeru upnik lahko po naprej določeni ceni prodal zastavljeno stvar ali jo obdržal zase. Ker take možnosti izkoriščanja ni v primerih, ko je cena zastavljene stvari predpisana, se pogodbenika lahko sporazumeta, da bo upnik mogel prodati stvar po predpisani ceni ali pa jo po isti ceni obdržati zase.

## 78. Pridržna pravica

79. od zastavne pravice moramo razlikovati pridržno (retencijsko) pravico,  
80. bistvo te pravice je, da ima upnik zapadle terjatve, v čigar rokah je kakšna dolžnikova stvar, **pravico to stvar pridržati, dokler mu ni terjatev plačana,**  
81. v izjemnem primeru dolžnikove plačilne nesposobnosti ima upnik pridržno pravico, čeprav njegova terjatev še ni zapadla.  
82. PRIMER: pridržna pravica gostincev (728.č.ZOR),

83.

## 84. **Razlike med zastavno in pridržno pravico**

10. pridržna pravica obstaja na podlagi predpisa, zastavna pravica tudi s pogodbo,  
11. terjatev pri pridržni pravici mora biti dospela (razen v zgoraj omenjenem izjemnem primeru), medtem ko se lahko da zastava tudi za nezapadle, bodoče in pogojne terjatve,  
12. če pridržni upravičenec izgubi stvar iz svoje posesti, tudi nima več pridržne pravice (medtem ko pogodbeni zastavni upnik lahko terja zastavljeno stvar od zastavnika ali kogar koli drugega). Po naravi te pravice je mogoče pridržati samo stvar (tudi vrednostni papir), ne pa terjatve ali druge pravice,  
13. upnik je dolžan vrniti pridržano stvar dolžniku tedaj, ko mu ta ponudi ustrezno zavarovanje za svoj dolg (npr. poroštvo, zastavo itd.). Zastavni upnik ni dolžan vrniti zastavljene stvari, četudi mu dolžnik ponudi drugo zavarovanje.