

PRILOGA 3 (jedro gradiva):

**PREDLOG
(EVA 2018-2030-0047)**

**ZAKON
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STVARNOPRAVNEGA ZAKONIKA**

I. UVOD

1. OCENA STANJA NA PODROČJU UREJANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM

Stvarno pravo je v sodobni pravni teoriji opredeljeno kot tisti ožji del sistema civilnega prava, ki poleg obligacijskega in dednega prava ureja premoženjska razmerja med posamezniki. Stvarno pravo v pravnih razmerjih med posamezniki ureja razmerja pripadnosti in oblasti na stvareh. Funkcija stvarnega prava je zagotoviti pripadnost stvari določenemu subjektu in mu zagotavljati izvrševanje oblasti nad njo v razmerju proti nedoločenemu krogu oseb, torej proti vsem (*erga omnes*). V pravnem redu Republike Slovenije stvarnopravna razmerja ureja Stvarnopravni zakonik¹ (v nadaljevanju SPZ), ki je začel veljati 1. januarja 2003. Stvarnopravni zakonik je nadomestil dotedanjo ureditev še v Jugoslaviji sprejetega Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih², ki je veljala po osamosvojitvi vse do leta 2003. Do zdaj je bil spremenjen samo enkrat, in sicer v letu 2013 z Zakonom o spremembah Stvarnopravnega zakonika³ (v nadaljevanju SPZ-A), s katerim so bila razveljavljena pravila o zemljiškem dolgu.

V stvarnem pravu je že od nekdaj pomembna delitev na pravna razmerja v zvezi s premoženjskimi in nepremičninami. Stvarno pravo nepremičnin je tisti del stvarnega prava, ki ureja stvarnopravna razmerja glede nepremičnin. Pomemben del pravil, ki urejajo stvarnopravna razmerja glede nepremičnin, vključuje tudi Zakon o zemljiški knjigi⁴ (v nadaljevanju ZZK-1). Glede na ustavnopravno hierarhično prirejenost zakonov je treba pri presoji stvarnopravnih razmerij glede nepremičnin uporabljati materialnopravna pravila SPZ in pravila ZZK-1 kot notranje skladno sistemsko celoto. Za večino pravnih temeljev pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma spremembe (preoblikovanja) stvarne pravice glede nepremičnin je značilno, da kot predpostavko vključujejo ustrezen vpis v zemljiško knjigo po pogojih, ki jih predpisuje ZZK-1.⁵ ZZK-1 ureja tudi čas, od katerega učinkuje pridobitev pravice. Drugače povedano, vsaka stvarna pravica glede nepremičnine začne v polnem obsegu učinkovati (nasproti vsem) šele s pravnomočnostjo vpisa (vknjižbe) v zemljiški knjigi, ki je javna vsakomur prosto na vpogled dostopna javna knjiga o pravicah na nepremičninah in z njimi povezanih pravno relevantnih dejstvih. Posamezne institute stvarnega prava

¹ Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13.

² Uradni list SFRJ, št. 6/80, 20/80 – popr., 36/90, Uradni list RS, št. 4/91 in 87/02 – SPZ.

³ Uradni list RS, št. 91/13.

⁴ Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11 in 14/15 – ZUUJFO.

⁵ Glej tudi npr. prvi odstavek 49. člena SPZ.

nepremičnin s posebnimi pravili urejajo tudi drugi zakoni, kot sta Stanovanjski zakon⁶ (v nadaljevanju SZ-1), ki ureja nekatera vprašanja glede upravljanja z etažno lastnino v stanovanjskih stavbah, in Zakon o finančnih zavarovanjih⁷, ki določa posebna pravila o zunajsodni uveljavitvi hipoteke z notarsko prodajo.

Medtem ko domneva lastninske pravice na nepremičninah zaradi publicitetnih učinkov, ki jih ima vpis v zemljiško knjigo, temelji na vpisu v zemljiško knjigo, domneva lastninske pravice na premičninah temelji na lastniški posesti njenega posestnika; lastnik premičnine je tako tisti, ki ima stvar v posesti, kot da je njegova, in v zvezi z njo ne priznava višje pravne oblasti druge osebe.

1.1 Normativno urejanje stvari kot predmeta stvarnih pravic

SPZ v 15. členu opredeljuje stvar kot predmet stvarnih pravic. Stvar je samostojen telesni predmet, ki ga človek lahko obvladuje. Za stvar se štejejo tudi različne oblike energije in valovanja, ki jih človek lahko obvladuje. SPZ je namreč ubral ozki pojem stvari. Iz definicije so tako izločeni netelesni objekti, od katerih so najpomembnejše premoženjske pravice. Glede na to, da SPZ ne vsebuje posebne določbe, ki bi urejala položaj živali kot na primer nemški BGB ali avstrijski ODZ, se te štejejo za stvari, saj je zakonodajalec v času sprejema SPZ sledil nizozemskemu vzoru, ki prav tako takšne posebne definicije živali ni imel⁸.

1.2 Normativno urejanje in ocena stanja na področju etažne lastnine

Celovita ureditev instituta etažne lastnine je bila ena največjih novosti SPZ. Do tedaj je etažno lastnino urejal takrat veljavni Stanovanjski zakon⁹, kar je pomenilo, da je bila le-ta omejena le na večstanovanjske stavbe v etažni lastnini. Pojem in nastanek etažne lastnine ureja SPZ v 105. do 114. členu, v 115. do 120. členu ureja razmerja med etažnimi lastniki, v 121. do 124. členu ureja omejitve etažne lastnine in v 125. do 127. členu njeno prenehanje. SPZ ureja etažno lastnino kot temeljni – sistemski predpis, in sicer jo ureja kot posebno lastninsko razmerje, ki odstopa od temeljnih načel lastninske ureditve (odstop od načela specialnosti lastninske pravice in načela povezanosti zemljišča in objekta).

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Ureditev etažne lastnine v SPZ se bolj približuje dualističnemu konceptu etažne lastnine¹⁰, da torej oblikovanje etažne lastnine povzroči nastanek dvoje pravnih razmerij, in sicer izključno lastninsko pravico na posameznem delu stavbe in solastnino na nedeljivih skupnih delih, ki sta med seboj neločljivo povezani.¹¹ Novejša stališča teorije¹² razmerje etažne lastnine razlagajo in pojasnjujejo v smeri, da samo lastninska pravica na posameznem delu njenemu

⁶ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17.

⁷ Uradni list RS, št. 67/11 – uradno prečiščeno besedilo, 82/13 in 90/15 – odl. US.

⁸ Glej M. Tratnik v M. Juhart et al: Stvarnopravni zakonik s komentarjem: GV Založba, 2004, str. 118.

⁹ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1).

¹⁰ Glej V. Rijavec v M. Juhart et al: Stvarnopravni zakonik s komentarjem: GV Založba, 2004, str. 518.

¹¹ A. Finžgar, Lastnina na fizičnih delih stavb, ČZ Uradni list RS, Ljubljana 1994.

¹² Primerjaj N. Plavšak, Komentar Stvarnopravnega zakonika, 1. knjiga lastninska pravica in etažna lastnina Planet GV : ABC Nepremičnine, 2019.

imetniku omogoča celovito pravno oblast in (samostojno) izvrševanje vseh upravičenj. Ureditev etažne lastnine v slovenskem prostoru tako daje prednost individualno-lastniškemu odnosu nad solastniškim odnosom.¹³

SPZ v četrtem odstavku 105. člena določa, da je solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu in da se solastnini na skupnih delih ni mogoče odpovedati. Solastnina na skupnih delih, ki je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu v etažni lastnini kaže na takšno povezanost dveh pravic, novejša teorija pa to razmerje razlaga z opredelitvijo samostojne lastninske pravice na posameznem delu stavbe in vključene (akcesorne) lastninske pravice na skupnih delih. Povedano drugače, da lastninska pravica na posameznem delu stavbe¹⁴ vključuje tudi (do določenega deleža) lastninsko pravico na skupnih delih (pa tudi solastninsko pravico na delih stavbe, ki imajo položaj posebnega skupnega dela).¹⁵ Zato je solastninska pravica (in posledično upravičenja, ki iz njenega imetništva izhajajo) vključena v lastninsko pravico na posameznem delu stavbe. Posledično to pomeni, da je imetnik lastninske pravice na posameznem delu v etažni lastnini upravičen izvrševati vsa upravičenja, ki mu pripadajo na podlagi vključenega (idealnega) deleža lastninske pravice na (splošnih) skupnih delih.

Priprava normativnih izhodišč prenove ureditve etažne lastnine

Enako kot je bila ugotovitev ob sprejemu SPZ v letu 2003, da je treba novo lastninsko ureditev prilagoditi razvojnim trendom lastninskega prava v drugih – primerjalnih pravnih sistemih in družbenim razmeram, predlagatelj ugotavlja, da novi načini gradnje in oblikovanja sosesk terjajo ponovno proučitev in razmislek o ustreznosti obstoječih pravil. Vrhovno sodišče Republike Slovenije je v zadevi II Ips 341/2014 zapisalo: »Splošni skupni del stavbe v etažni lastnini je glede na navedene določbe ZZK-1, SPZ in SZ-1 pojem, ki je neločljivo povezan z etažno lastnino, torej kot tak ni namenjen za enostanovanjske stavbe in garaže, ki niso v etažni lastnini. To pomeni, da sporna nepremičnina ne more biti splošni skupni del stavb, ki niso v etažni lastnini (v konkretnem primeru enostanovanjske stavbe, garažni objekt in garaže).« V zvezi z načinom vpisa nepremičnin, ki imajo pravni položaj skupnega dela v etažni lastnini in vpisa nepremičnin, ki takšne pravne lastnosti nimajo, je bilo objavljenih tudi več strokovnih člankov, navedena vprašanja pa se v zadnjem času ponavljajo tudi seminarjih in strokovnih konferencah.

Minister za pravosodje je v letu 2013 ustanovil delovno skupino za proučitev ustreznosti zakonodaje s področja vpisa zunajknjižne etažne lastnine in določanja pripadajočih zemljišč stavbam v etažni lastnini.

Ob pripravi rešitev za nov in že sprejet Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča¹⁶ je delovna skupina ugotovila, da je skladno z določbo 266. člena SPZ, ki določa, da stvarne pravice, pridobljene pred

¹³ M. Tratnik, Upravljanje večstanovanjskih stavb – razmejitev med posli redne in izredne uprave, Podjetje in delo, št. 6-7/2006, str. 1178.

¹⁴ SPZ uporablja širši pojem zgradba, vendar se v praksi pojem zgradbe v večini primerov prekriva s pojmom stavbe v etažni lastnini.

¹⁵ N. Plavšak, Plavšak, N., Oblikovanje etažne lastnine in vpis v zemljiško knjigo, Zbornik 1. dnevi nepravdnega in izvršilnega prava, GV Založba, Ljubljana 2012.

¹⁶ Uradni list RS, št. 34/17.

uveljavitvijo tega zakona, ostanejo v veljavi z vsebino, kot jo določa ta zakon, treba določena pravna razmerja med etažnimi lastniki, ki bi jih glede na dejansko stanje bilo mogoče bolj smotno urediti, oblikovati in prilagoditi veljavni ureditvi SPZ v delu, ki ureja razmerja etažne lastnine. Člani delovne skupine so ob pripravi rešitev ugotovili, da bi bilo treba v SPZ urediti še dodatne možnosti v primeru povezanih nepremičnin oziroma urediti situacije, ki terjajo enako neločljivo (vključeno) povezanost lastninske pravice na različnih nepremičninah ali prostorskih delih, kot je to že urejeno v primeru stavbe v etažni lastnini.

V letu 2016 je Ministrstvo za pravosodje prejelo strokovno pobudo¹⁷, v kateri so bile iz razloga neustreznosti veljavne ureditve nekaterih institutov stvarnega prava v SPZ predlagane naslednje dopolnitve, da bi se odpravile nejasnosti, hkrati pa ureditev prilagodila potrebam sodobnega življenja:

- *lastninska pravica in drugi splošni instituti*: ureditev značilnosti lastninske pravice kot samostojne pravice ali kot vključene akcesorne pravice, jasnejša določitev, da lahko razmerja skupne lastnine nastanejo samo pri položajih, določenih z zakonom, jasnejša ureditev pomena razpolagalnega upravičenja pri lastninski in drugih premoženjskih pravicah in ureditev prednostnega načela z vidika izvedenih stvarnih pravic;
- *etažna lastnina*: ureditev značilnosti vključene lastninske pravice na nepremičninah (prostorskih delih stavbe in zemljiških parcelah), celovitejša ureditev pravnih posledic oblikovanja etažne lastnine za vse izvedene pravice in varovalne stvarne pravice, določitev kogentnih in dispozitivnih pravil o vsebini pravnih razmerij med etažnimi lastniki, ureditev posebnih pravil o (omejeni) pravni sposobnosti skupnosti etažnih lastnikov, predlog ureditve pravil nepravdnega postopka, v katerem sodišče odloča o zahtevku solastnika za preoblikovanje solastnine v etažno lastnino, odprava dvojnega urejanja vprašanj v zvezi z etažno lastnino v SPZ in SZ-1;
- *zastavna pravica*: dopolnitev ureditve zunajsodne uveljavitve zastavne pravice, dopolnitev instituta neposredne izvršljivosti v Zakonu o notariatu;
- *neprave stvarne služnosti*: jasna določitev predmeta neprave stvarne služnosti, določitev prenehanja osebne služnosti, neprave stvarne služnosti in stvarnega bremena, ustanovljenih v korist pravne osebe, le za primere, ko pravna oseba preneha brez pravnega nasledstva, odprava časovne omejitve trajanja neprave stvarne služnosti, ustanovljene v korist pravne osebe, dopolnitev ureditve za neprave stvarne služnosti, ki so namenjene obratovanju določene naprave;
- *stavbna pravica*: sprememba ureditve glede nadomestila o prenehanju stavbne pravice (dispozitivnost pravil), odprava omejitve trajanja stavbne pravice (dopustitev ustanovitve za nedoločen čas).

Inštitut za primerjalno pravo je v letu 2017 na podlagi naročila Ministrstva za okolje in prostor pripravil projektno nalogo »Izhodišča za prenovo stanovanjske zakonodaje«. Iz ugotovitev delovne skupine pri Inštitutu za primerjalno pravo izhaja tudi potreba po ureditvi pravnih razmerij med etažnimi lastniki samimi in med lastniki povezanih nepremičnin: »*Pravna ureditev povezanih nepremičnin (sosesk) – Povezana nepremičnina je ena ali ali več nepremičnin, ki so namenjene za rabo drugih nepremičnin, tudi samostojnih zemljiških parcel*

¹⁷ Strokovna pobuda za posodobitev ureditve nekaterih institutov stvarnega prava v Stvarnopravnem zakoniku in drugih zakonih, avtorjev dr. Mihe Juharta, dr. Nine Plavšak in dr. Renata Vrenčurja, Ljubljana – Maribor, 9. 2. 2016.

z enostanovanjsko hišo, oziroma stavb v etažni lastnini. Povezane nepremičnine je treba urediti najprej kot stvarnopravno kategorijo, kar bi bilo treba urediti v stvarnopravnih predpisih (oblikovanje, določitev solastninskih deležev, vpis v zemljiško knjigo). Stvarnopravna ureditev naj temelji na solastninskem modelu¹⁸. Iz projektne naloge še izhajajo ugotovitve, da je način gradnje zgradb v etažni lastnini pogosto tak, da zgradba v etažni lastnini ni povsem samostojen objekt, ampak je povezan z drugimi zgradbami, napravami ali zemljišči, kot so skupne garaže in drugi podzemni objekti, skupne zunanje površine in skupne naprave, kot so kotlovnice, toplotne postaje in podobno. Na to posebnost zelo skopo nakazuje 23. člen SZ-1, ki opozarja tako na stvarnopravne (lastninske) kot tudi upravljavske (ureditev medsebojnih razmerij) probleme. Takšni elementi so določeni bodisi kot skupni deli več zgradb v etažni lastnini, če so izraženi v samostojni parceli, bodisi kot posebni skupni deli druge zgradbe v etažni lastnini, če so del te zgradbe. Zelo pogosto pa je njihov pravni status nejasen, sploh pri etažni lastnini, ki je nastala pred SPZ in SZ-1.¹⁹

Državni zbor je 24. 10. 2017 sprejel Zakon o urejanju prostora²⁰ (v nadaljevanju ZUreP-2). Navedeni zakon se je začel uporabljati 1. 6. 2018, razen 180. člena do vključno 185. člena ter 290. člena, ki se začnejo uporabljati z dnem vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel stavb iz prvega odstavka 291. člena tega zakona. Ena izmed pomembnejših novosti ZUreP-2 je (ponovna) določitev gradbene parcele (glej 180. člena ZUreP-2). V 182. členu je določeno evidentiranje gradbene parcele. Šesti odstavek 182. člena določa, da če je gradbena parcela sestavljena iz zemljišč, ki predstavljajo samostojne zemljiške parcele in združitve v enotno zemljiško parcelo v skladu s prejšnjimi odstavki ni mogoča, ali ni mogoče oblikovanje takšnih stvarnopravnih razmerij, ki zagotavljajo, da se lastninska pravica na vseh zemljiških parcelah, ki predstavljajo gradbeno parcelo stavbe, prenaša skupaj, se pri vseh zemljiških parcelah, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe, po uradni dolžnosti na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja v zemljiško knjigo vpiše zaznamba gradbene parcele.

ZUreP-2 upošteva, da so stvarnopravna razmerja v povezavi z določitvijo gradbene parcele v skladu načelom *numerus clausus* števila stvarnih pravic in omejenim številom stvarnopravnih položajev, lahko določena le v SPZ. Drugačno urejanje stvarnopravnih pravic in položajev v področnih zakonih bi vodilo v erozijo stvarnega prava. Drugače je na področju obligacijskega prava, saj Obligacijski zakonik²¹ ne določa zaprtega tipa pogodbenih razmerij in je mogoče bodisi v okviru avtonomije volje bodisi v okviru področnih predpisov predpisovati nove pogodbene tipe oziroma nove kogentne omejitve pogodbene svobode, ki jih terja posamezno področje. Zato ZUreP-2 v tej določbi napotuje na določbe SPZ, ki naj v prihodnje uredijo takšna nova stvarnopravna razmerja, v vmesnem obdobju, pa se povezanost nepremičnin, ki tvorijo gradbeno parcelo, zagotavlja s posebno zaznambo.

1.2 Normativno urejanje in ocena stanja na področju upravljanja s solastnino

¹⁸ Glej 14 stran Izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje: Gradivo je dostopno tudi na spletu http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/stanovanja/izhodišca_za_prenovo_zakonodaje_2017.pdf

¹⁹ Glej 144 in 145 stran Izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje.

²⁰ Uradni list RS, št. 61/17.

²¹ Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631.

V skladu s temeljnimi pravili stvarnega prava lahko na stvari v določenem trenutku obstaja samo ena lastninska pravica. Mogoče pa je, da lastninsko pravico izvršuje več oseb. Primarni lastninski odnos več oseb je solastnina, za katero je značilno, da ima vsak od solastnikov na nerazdeljeni stvari svoj idealni delež, določen v sorazmerju s celoto. Solastniki imajo pravico skupno upravljati stvar v solastnini. Ker ni razumno pričakovati, da bodo solastniki o vseh poslih upravljanja dosegli soglasje, SPZ pri upravljanju loči med posli rednega upravljanja in posli, ki redno upravljanje presegajo. Za posle rednega upravljanja se štejejo posli, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena. Če se solastniki ne morejo sporazumeti, posel pa je nujen za redno vzdrževanje stvari, odloči o tem na predlog solastnika sodišče v nepravdnem postopku. Pri poslih, ki presegajo redno upravljanje, ni možnosti za nadomestno odločanje sodišča, vendar ima vsak solastnik pravico, da v takšnem primeru zahteva delitev solastnine in s tem prenehanje solastniškega razmerja.

Priprava normativnih izhodišč prenove ureditve solastnine

Ministrstvo za pravosodje je v letih 2014 – 2018 prejelo več vprašanj in predlogov, da je v Republiki Sloveniji veliko število nepremičnin v solastnini več lastnikov, pri čemer so nekateri od solastnikov neaktivni oziroma celo neznani. Tudi v okviru Projekta priprave nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin je bila opravljena analiza, koliko oseb je v zemljiško knjigo vpisanih z enoličnim identifikacijskim znakom (EMŠO ali matična številka), pri čemer je glede na stanje v letu 2018 še vedno več kot 200.000 imetnikov lastninske ali solastninske pravice vpisanih brez teh podatkov, v veliko primerih pa so takšni imetniki solastniki, kar predstavlja dodatno breme preostalim solastnikom. V takšnih primerih je upravljanje z nepremičnino izjemno oteženo. Na problem drobljenja solastnine sta Ministrstvo za pravosodje opozorila tudi Državno odvetništvo Republike Slovenije in Ministrstvo za javno upravo, ki sodelujeta v postopku, ko v primeru zapuščine brez dediča Republika Slovenija postane lastnik oziroma solastnik takšne nepremičnine.

1.3 Normativno urejanje neposestne zastavne pravice ter registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin

Neposestna zastavna pravica ne premočninah

V poslovnem prometu je izrednega pomena zastavna pravica. Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika proti zastavitelju, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Nastane lahko na točno določeni tuji stvari ali premoženjski pravici in je namenjena zavarovanju določene terjatve. Zastavitelj lahko ustanovi zastavno pravico za zavarovanje svojega ali tujega dolga (glej 128. člen SPZ). Zastavna pravica na premočninah je tradicionalno nastala tako, da je zastavitelj individualno določeno premočnino zastavnemu upniku oziroma tretji osebi zanj izročil v posest. Gre za tako imenovano ročno zastavo (*pignus*). Z izročitvijo stvari v posest se je navzven zagotavljala publiciteta nastanka zastavne pravice. Ker zastavitelj predmet zavarovanja terjatve izroči zastavnemu upniku v posest, je pomen ročne zastave v poslovnem prometu dandanes razmeroma majhen²², saj

²² Več o tem glej dr. Matjaž Tratnik v *Stvarno pravo* / Miha Juhart, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, Ljubljana: GV Založba, 2007, str. 456. in nasl.

po eni strani zastavitelju onemogoča ekonomsko uporabo stvari, na zastavnega upnika, ki prejme stvar v posest, pa preidejo breme hrambe ter tveganje njenega uničenja ali poškodovanja. Ročna zastava (premičnin) kot sicer ena najstarejših oblik zavarovanja je skoraj utonila v pozabo, saj za njeno ustanovitev ni pravega interesa. Premičnine so v velikem delu postale potrošne stvari in nimajo trajne vrednosti, hkrati pa je malo premičnin, ki ohranijo vrednost tudi po tem, ko niso več nove. Če pa že imajo vrednost, gre največkrat za premičnine, ki so pomembne za življenje in delo njihovega lastnika, kar mu onemogoča nadaljnje ekonomsko izkoriščanje stvari oziroma opravljanje gospodarske dejavnosti ali ustvarjanje prihodkov.²³ Tako se je tudi pri premičninah razvila oblika zastavne pravice, pri kateri ostane zastavljena stvar v posesti zastavitelja, kot je to značilno za hipoteko; z zornega kota zastavnega upnika gre za tako imenovano neposestno zastavno pravico na premičninah.

Neposestno zastavno pravico na premičninah je v naš pravni sistem uvedla novela Zakona o izvršilnem postopku²⁴ leta 1990, v letu 1998 pa jo je vsebinsko povzel Zakon o izvršbi in zavarovanju²⁵ (v nadaljevanju ZIZ) v triindvajsetem poglavju »zastavna pravica na podlagi sporazuma strank«. Ureditev neposestne zastavne pravice na premičninah je bila celoviteje urejena šele v letu 2003 v 4. oddelku VI. dela SPZ (170. do 177. člen; glej tudi drugi in četrti odstavek 274. člena SPZ). SPZ ureja dve obliki sporazumne neposestne zastavne pravice na premičninah: navadno in registrsko. Po 170. členu SPZ je neposestna zastavna pravica zastavna pravica na premičnini, pri kateri zastavljena premičnina ni izročena v neposredno posest zastavnemu upniku niti ni izročena v neposredno posest tretji osebi za zastavnega upnika, ampak zastavljena premičnina ostane v neposredni posesti zastavitelja ali tretje osebe zanj. Neposestna zastavna pravica nastane s sporazumom v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa (glej 171. člen SPZ), ki mora vsebovati:

- označbo zastavnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve ter zastavitelja, če ta hkrati ni dolžnik zavarovane terjatve,
- opis zastavljene premičnine,
- predpisani enolični identifikacijski znak za premičnino (če ga premičnina ima),
- višino in zapadlost zavarovane terjatve oziroma podatke, na podlagi katerih se lahko višina in zapadlost ustrezno določita ter
- soglasje, da se zastavitelj strinja z ustanovitvijo zastavne pravice na premičnini in s poplačilom zavarovane terjatve po njeni zapadlosti iz zastavljene stvari.

Sklenitev sporazuma v obliki notarskega zapisa zagotavlja verodostojnost trenutka sklenitve pravnega posla oziroma nastanka zastavne pravice. Lastnost neposredne izvršljivosti sporazuma zagotavlja v postopku izvršbe učinek rubeža premičnine (glej tretji odstavek 171. člena SPZ). Zastavni upnik lahko zahteva izvršbo določene terjatve na prednostno poplačilo iz predmeta zavarovanja na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa o ustanovitvi neposestne zastavne pravice, ne da bi moral v sodnem postopku doseči, da sodišče dolžniku najprej naloži izpolnitev obveznosti.

Registrska neposestna zastavna pravica na premičninah

²³ Več o tem glej Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta, v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016 str. 875 in nasl.

²⁴ Uradni list SFRJ, št. 20/78, 6/82, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, Uradni list RS, št. 51/98 – ZIZ in 32/00.

²⁵ Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US in 11/18.

Republika Slovenija je s sprejemom ureditve registrske neposestne zastavne pravice v SPZ z vzpostavitvijo registra želela rešiti oziroma odpraviti poglobitno težavo oziroma glavno pomanjkljivost neposestne zastavne pravice, to je izostanek publicitetnih učinkov, in s tem odpraviti možnosti poznejše pridobitve lastninske pravice oziroma druge stvarne pravice (praviloma zastavne pravice z boljšim vrstnim redom) na podlagi dobre vere pridobitelja. Registrska neposestna zastavna pravica na premočninah nastane le na tistih premočninah, ki jih je možno enoznačno identificirati. Za nastanek registrske neposestne zastavne pravice je potreben še vpis v register neposestnih zastavnih pravic (glej četrti odstavek 171. člen SPZ). Za vprašanja, ki glede registrske neposestne zastavne pravice niso urejena, se uporabljajo določila SPZ o hipoteki (prvi odstavek 177. člena SPZ).

Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin

Ureditev registra neposestnih zastavnih pravic je bila uveljavljena v letu 2004 z Uredbo o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin (v nadaljevanju uredba)²⁶, s katero je Vlada določila vrste premočnin, ki se vpisujejo v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin (v nadaljevanju register), njihovo enolično identifikacijo, organ, pristojen za vodenje in upravljanje registra, postopek in vsebino vpisov v register ter v druge uradne evidence in listine, način vodenja, povezovanja in iskanja podatkov po registru ter tarifo o nadomestilu za opravljanje vpisov in vpogleda v register. Delovanje registra je polno začelo 1. julija 2004 z objavo obvestila²⁷ takratne ministrice za pravosodje, da je Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju AJPES) tega dne vzpostavila register.

Zastavna pravica lahko nastane na podlagi pravnega posla, zakona ali odločbe sodišča (130. člen SPZ). SPZ v zvezi z neposestno zastavno pravico ureja le neposestne zastavne pravice na premočninah, ki nastanejo na podlagi pravnega posla. Zakonsko podlago, povezano z vpisom v register in njegovim vodenjem, pa urejata tudi ZIZ in Zakon o davčnem postopku²⁸ (v nadaljevanju ZDavP-2). Oba zakona urejata vpis zarubljenih premočnin, natančneje nastanek »prisilne« registrske neposestne zastavne pravice, kadar ta nastane na podlagi odločbe državnega organa (glej 81. člen ZIZ in 188. člen ZDavP-2). Poleg zastavnih pravic se v register vpisujejo tudi sodne in upravne omejitve in prepovedi razpolaganja s premočninami, za katere se vodi register (glej 271. člen ZIZ, 119. člen ZDavP-2, 502.b in 502.d člen Zakona o kazenskem postopku²⁹ ter 36. člen Zakona o odvzemu premoženja nezakonitega izvora³⁰).

Register, ki ga vodi AJPES, predstavlja javno in centralno vodeno informatizirano bazo podatkov. Vpisi vanj imajo konstitutivni učinek³¹ ter zanje velja materialno publicitetno načelo

²⁶ Uradni list RS, št. 23/04, 66/06, 16/08, 62/11 in 87/15.

²⁷ Obvestilo in poziv dolžnikom, upnikom in zastaviteljem neposestno zastavljenih premočnin (Uradni list RS, št. 69/04).

²⁸ Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17 in 13/18 – ZJF-H.

²⁹ Uradni list RS, št. 32/12 – uradno prečiščeno besedilo, 47/13, 87/14, 8/16 – odl. US, 64/16 – odl. US, 65/16 – odl. US in 66/17 – ORZKP153,154.

³⁰ Uradni list RS, št. 91/11, 25/14 in 53/18 – odl. US.

³¹ Zakonodajalčev namen, da imajo vpisi v register oblikovalni učinek v zvezi z nastankom registrske neposestne zastavne pravice na premočninah, izhaja iz zakonodajnega gradiva pri sprejemu predloga SPZ in novele ZIZ-A.

vpisa in načelo zaupanja. Uredba je v okviru zakonskega pooblastila vladi po petem odstavku 177. člena SPZ določila, da se v register vpisujejo zastavne pravice le na naslednjih premočninah, ki jih je možno enoznačno identificirati:

- zaloge, katerih enolični identifikacijski znak je oznaka prostora (parcelna številka nepremičnine in oznaka katastrske občine), v kateri se nahajajo zaloge,
- oprema, katere enolični identifikacijski znak je oznaka prostora (parcelna številka nepremičnine in oznaka katastrske občine), v kateri se nahaja oprema; navesti se mora tudi vrsta opreme, lahko pa se navedejo tudi leto izdelave, ime proizvajalca, namen njene uporabe, število kosov in vrednost opreme,
- motorna in tirna vozila, motorna kolesa ter prikolice in polprikolice, katerih enolični identifikacijski je identifikacijska številka vozila – številka šasije, ter
- živali (govedo in kopitarji), katerih enolični identifikacijski znak je identifikacijska številka, s katero je žival vpisana v referenčnem registru.

Konstitutivni učinek vpisa v register pomeni, da nastane registrska neposestna zastavna pravica šele s trenutkom njenega vpisa v register in ne s sklenitvijo notarskega zapisa ali sestavo rubežnega zapisnika (četrty odstavek 171. člena SPZ in prvi odstavek 87. člena ZIZ). Pozitivni publicitetni učinek vpisa pomeni neizpodbitno domnevo, da vsak ve za obstoj zastavne pravice, ki je vpisana v registru (prvi stavek četrtega odstavka 177. člena SPZ). Nadalje je to načelo natančneje izvedeno v 6. členu uredbe, ki določa pravno fikcijo, da so v register vpisani podatki vsakomur znani od začetka uradnih ur AJ PES v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je v registru vpisana plomba o prejemu zahteve za njihov vpis oziroma, če plomba ni vpisana, v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je v registru opravljen zahtevani vpis. Tako kot za vpise v zemljiško knjigo tudi za vpise v register velja načelo zaupanja: kdor se zanese na podatke v registru in v pravnem prometu vestno ravna, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih pravnih posledic (drugi stavek četrtega odstavka 177. člena SPZ).

Z registrom se povečuje pravna varnost upnikov, varnost pravnega prometa, dostop do sredstev zastavnim dolžnikom in pozitiven vpliv na ekonomske koristi celotnega gospodarstva. Zato sta pravilnost in ažurnost podatkov v registru zelo pomembna. Register omogoča vsakemu potencialnemu pridobitelju, da se enostavno, zanesljivo in brez velikih stroškov seznanji z (ne)obstojem (registrske) neposestne zastavne pravice na premočnini ali prepovedmi razpolaganja z vpisano premočnino. Vpogled v podatke o vpisanih pravicah na premočninah je mogoč brezplačno na spletnem portalu AJ PES³², informacije pa so brezplačno dostopne tudi na vseh izpostavah AJ PES (12 izpostav na območju Republike Slovenije), kjer se lahko proti plačilu zaprosi za uraden izpis iz registra.

Vpise v register opravlja AJ PES. Vpis opravi le na podlagi zahteve upravičenca, ki je notar, izvršitelj, davčni izterjevalec, sodišče in upravitelj. Upravičenci morajo skrbeti za pravilnost vpisa, ki ga registrskemu organu predložijo z uporabo informacijske tehnologije. AJ PES zahteve za vpis ne sme zavrniti, ker ni pooblaščen za odločanje o upravičenosti posameznih vpisov v register, temveč zgolj upravičenca opozarja na morebitna neskladja vpisanih podatkov s podatki v referenčnih registrih in listinah, ki so podlaga za vpis. Po vpisu v

³² <https://www.ajpes.si/rzpp/>

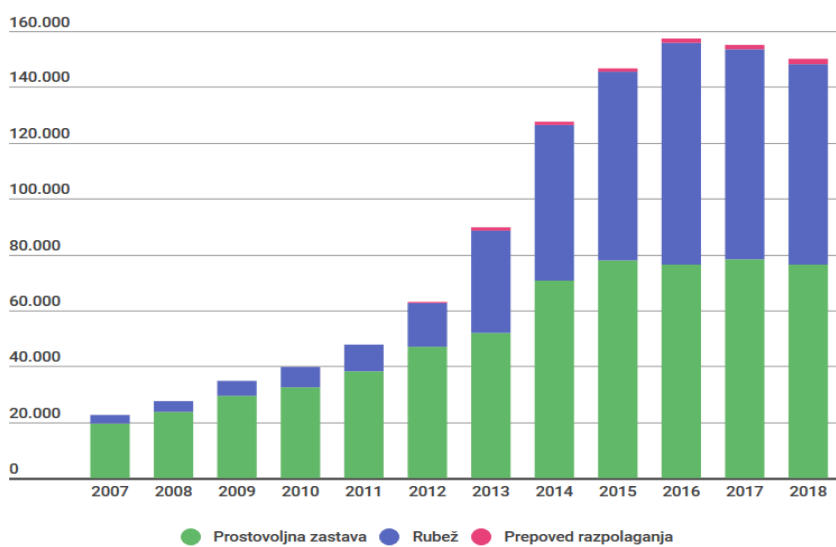
register lahko vse zainteresirane osebe brezplačno na portalu AJPES preverijo, ali je neka premoženjska stvar vpisana v register, torej zastavljena ali zarubljena, tudi prek spletnega iskalnika.

Podatki in ocena stanja na področju registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premoženjskih stvari

Od začetka delovanja registra se je število vpisov konstantno povečevalo. V letu 2007 je bilo zabeleženih 22.667 vpisov, v letu 2018 pa kar 147.884.

V nadaljevanju je ocena stanja povzeta po poročilih AJPES, ki so tudi vir podatkov – spletna stran:

https://www.ajpes.si/Registri/Zastava_premicnin/Porocila.



Pojasnilo: Število premoženjskih stvari ni enako številu zastavnih pravic. Posamezna premoženjska stvar ima lahko več zastavnih pravic.

Share

AJPES

Struktura vpisov po letih je bila naslednja:

Leto	Prostovoljna zastava	Rubež	Prepoved razpolaganja	SKUPAJ
2007	19.544	3.123		22.667
2008	23.601	3.795		27.396
2009	29.394	5.474		34.868
2010	32.533	7.253		39.786
2011	38.271	9.508		47.164
2012	46.812	15.791	418	62.210
2013	51.943	36.741	972	88.607
2014	70.493	55.759	1.268	126.047
2015	77.898	67.465	1.305	144.870
2016	76.371	79.368	1.735	155.438
2017	78.333	75.018	1.772	153.146
2018	76.383	71.917	1.647	147.884

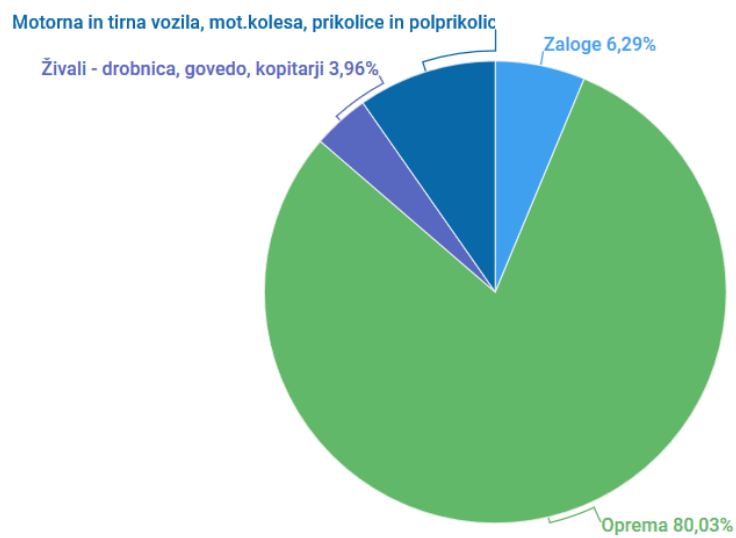
Pojasnilo: Število premičnin ni enako številu zastavnih pravic. Posamezna premičnina ima lahko več zastavnih pravic.

Na dan 31. 12. 2018 je tako v register vpisanih 147.884 premičnin, pri čemer število premičnin ni enako številu pravic, saj ima lahko posamezna premičnina vpisanih več pravic (v stolpcu »skupaj« se seštevajo različne premičnine; tudi če so na isti premičnini vpisane različne vrste pravic hkrati, se v stolpcu »skupaj« šteje kot ena premičnina.

VRSTA PREMIČNINE	PROSTOVOLJNA ZASTAVA	RUBEŽ	PREPOVED RAZPOLAGANJA	SKUPAJ	%
Motorna in tirna vozila, motorna kolesa ter prikolice in polprikolice	3.739	10.599	543	14.374	10
Oprema	61.640	57.264	977	118.352	80
Zaloge	5.550	3.645	127	9.297	6
Živali - drobnica	0	0	0	0	-
Živali - govedo	5.388	365	0	5.753	4
Živali - kopitarji	66	44	0	108	-
SKUPAJ	76.383	71.917	1.647	147.884	100

Od tega predstavlja poglobiten delež vpisanih premičnin oprema (več kot 80 odstotkov), sledijo vozila, zaloge in na koncu živali.

Vpisane premičnine v RZPP v odstotkih glede na vrsto premičnin



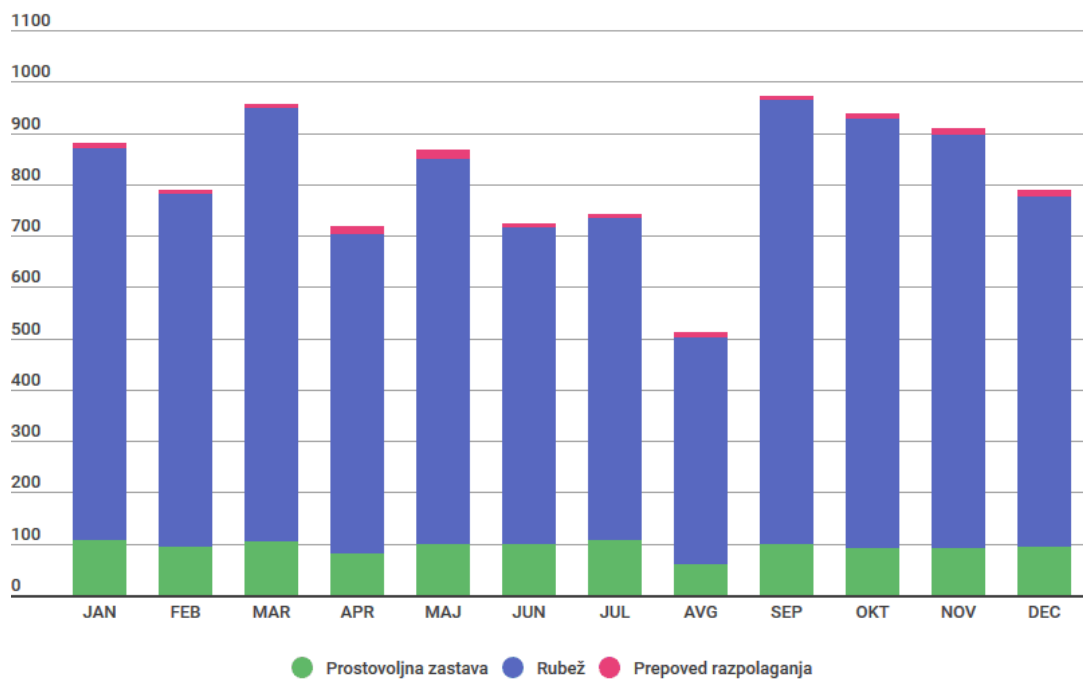
 Share

4 1 5

Zgolj v letu 2018 je bilo izvedenih naslednje število vpisov:

MESEC	PROSTOVOLJNA ZASTAVA	RUBEŽ	PREPOVED RAZPOLAGANJA	ŠTEVILO ZADEV SKUPAJ
JANUAR	108	762	10	880
FEBRUAR	94	687	8	789
MAREC	104	844	9	957
APRIL	82	621	16	719
MAJ	100	749	19	868
JUNIJ	99	618	8	725
JULIJ	107	627	8	742
AVGUST	61	440	10	511
SEPTEMBER	100	863	8	971
OKTOBER	91	837	11	939
NOVEMBER	91	804	15	910
DECEMBER	93	684	11	788

Največ vpisov temelji na podlagi ustanovitve prisilne neposestne zastavne pravice z rubežem, sledijo vpisi sporazumnih neposestnih zastavnih pravic in nato vpisi prepovedi razpolaganj:



Pojasnilo: Število premečnin ni enako številu zastavnih pravic. Posamezna premečnina ima lahko več zastavnih pravic.

Share

AJPES

Priprava normativnih izhodišč v zvezi s prenovo registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premečnin in neposestne zastavne pravice

AJPES je po dolgoletnih izkušnjah vodenja registra Ministrstvu za pravosodje posredovala pobudo za prenovo registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premečnin. V ta namen je AJPES pripravila pregled obstoječega stanja delovanja registra in njegovih pomanjkljivosti. Minister za pravosodje je v letu 2016 ustanovil posebno medresorsko delovno skupino, katere naloge so:

- evalvacija obstoječega stanja in ugotovitev pomanjkljivosti veljavne pravne ureditve registra,
- določitev in uskladitev novih pravil vodenja in funkcionalnosti registra,
- priprava strokovnih podlag za spremembe in dopolnitve predpisov, ki urejajo vodenje registra,
- koordinacija aktivnosti, povezanih z razvojem in testiranjem nove aplikacije za vodenje registra.

V okviru dela delovne skupine je bila izvedena evalvacija obstoječega stanja. V obliki SWOT analize (prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti) je AJPES predstavila ugotovljene pomanjkljivosti veljavne pravne ureditve registra in pripravila predlog možnih rešitev, ki te pomanjkljivosti odpravljajo, ter možne pridobitve, ki bi lahko bile dosežene s prenovljenim registrom. Priprava analize je upoštevala priporočila Svetovne banke oziroma njene institucije Mednarodne finančne korporacije (ang. *International Finance Corporation, IFC*), ki

je v letu 2012 izvedla analizo registrov premičnin v 35 državah in ga tudi javno objavila.³³ Analiza poudarja, da premičnine, opredmetena ali neopredmetena sredstva, predstavljajo velik delež premoženja (poslovnih) subjektov. Zato je pomembno, da imajo države razvito ustrezno zakonodajo, ki omogoča, da posojilodajalci in posojilojemalci prepoznajo premično premoženje kot ustrezno za zavarovanje financiranja. Vzpostavljen mora biti tudi učinkovit register, kjer se vodijo podatki o premičninah, ki jih upniki za namen zavarovanja sprejmejo v zastavo. Analiza vsebuje tudi primer dobrih praks – tipičnih lastnosti, ki naj bi jih imel moderen in učinkovit register zastavljenih premičnin:

1. temelji na vpisih brez listin – listine niso potrebne, register ne preverja oziroma potrjuje legalnosti posla;
2. se vodi kot elektronska baza podatkov brez papirnega arhiva;
3. deluje kot »on-line« sistem, ki omogoča registracijo, popravke, obnove, izbrise in iskanje po podatkih – register deluje vsak dan, vse ure v dnevu in ni omejitev glede vpisov in iskanja po podatkih;
4. omogoča možnost iskanja po dolžniku, številki zadeve (registracije) in serijski številki premičnine, če jo ta ima in je vpisana;
5. je centraliziran – vsi podatki o zastavljenem premičnem premoženju v državi so vpisani v eno bazo podatkov, ne glede na vrsto premičnine, vrsto dolžnika, vrsto zavarovanja;
6. omogoča vpis vseh vrst premičnin – predpisi naj ne omejujejo vpisa za nobeno vrsto premičnine;
7. ima razumne cene za registracijo in dostop/iskanje podatkov – cena registracije mora biti določena tako, da pokriva le administrativne stroške registra, cena dostopa do podatkov je opcijska;
8. omogoča, da registracijo opravljajo zavarovani upniki oziroma njihovi predstavniki; upniki oziroma njihovi predstavniki so odgovorni za vpis v register – drugih omejitev glede tega, kdo lahko opravlja vpis, ni;
9. upravljavec registra je odgovoren le za napake, ki so posledica napačnega delovanja ali nedelovanja registra;
10. upravljavec registra naj ne bi bil pristojen za preverjanje vpisanih informacij in odločanje o dopustnosti vpisa, zavrnitev je možna le v primeru, ko manjka obvezen podatek.

V nadaljevanju so predstavljene glavne ugotovitve delovne skupine za prenovu registra, ob upoštevanju katerih bi se vpisi v register lahko opravljali hitreje in učinkoviteje. Obenem bi se lahko z vzpostavitvijo novega sistema upravičencem zagotovila prijaznejša aplikacija za izvajanje vpisov, javnosti pa boljši vpogled v podatke registra. Register bi moral predstavljati znak transparentnosti in odprtosti države. Zasnovan bi bil kot spletna aplikacija, ki bi bila uporabna povsod, kjer je možen dostop do spleta. Potreben bi bil razvoj moderne spletne aplikacije s prijaznim uporabniškim vmesnikom, ki bi bila namenjena vsem uporabnikom podatkov registra; tako tistim, ki podatke preverjajo ali iščejo in potrebujejo uradne izpiske, kot tudi tistim, ki jih vpisujejo. Za vpis v register bi bili še vedno pooblaščen le posamezni upravičeni predlagatelji. Ob vpisu pravic in pravnih dejstev v register bi se podatki o zastaviteljih, upnikih in dolžnikih ter premičninah oziroma prostoru, v katerem se premičnine nahajajo, povzeli iz referenčnih registrov (centralni register prebivalstva, register davčnih

³³ Analiza »*Making Security Interests Public: Registration Mechanisms in 35 Jurisdictions*«, je dosegljiva na tej spletni strani: <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/fbef87804c2ab1dda285eaf12db12449/Registry+survey+report.pdf?MOD=AJPERES>

zavezancev, zemljiški kataster, kataster stavb, evidenca motornih vozil itd.) na podlagi vnesenih enoličnih identifikacijskih znakov (EMŠO, matična ali davčna številka, enolični identifikacijski znak premičnine – npr. VIN številka vozila, identifikacijska številka nepremičnine). Listin zahtevi za vpis ne bi bilo treba priložiti; zadostovalo bi zgolj sklicevanje na listino oziroma bi bil naveden opis listine in kraj njenega nahajanja. Za pravilnost navedbe pravne podlage in hrambo izvornikov listin bi skrbeli upravičenci predlagatelji vpisa, t.im. »*notice registration system*«. Po vpisu v register bi se podatki o vpisu (npr. o zastavitvi vozila) samodejno posredovali v sistem primarnega registra, v katerem je premičnina vpisana – evidenca motornih vozil. Obvestila o vpisu v register bi se po vpisu samodejno poslala na elektronske naslove udeležencev. Izpisek iz registra bi bilo možno dobiti tudi prek spletne strani AJPES. Pooblaščenim organom bi se omogočil spletni dostop do (razširjenega vpogleda) podatkov, prek spletne strani pa bi bil zagotovljen tudi omejen vpogled v podatke za splošno javnost, ki bi si vpogled v javni del registra olajšali z iskalnikom.

Po veljavni ureditvi 171. člena SPZ se lahko neposredna zastavna pravica ustanovi le v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, natančneje notarskega zapisa, ki vsebuje tudi dolžnikovo soglasje z neposredno izvršljivostjo poplačilnega upravičenja zastavnega upnika. Praksa opozarja na problematičnost te določbe. Veljavna ureditev je zavajajoča in povzroča težave v primeru ustanavljanja zastavnih pravic za zavarovanje bodočih ali pogojnih terjatev, torej terjatev, ki v času ustanovitve še niso nastale. Po eni strani splošne določbe o zastavni pravici po 129. členu SPZ dopuščajo ustanovitev zastavne pravice za zavarovanje bodoče ali pogojne terjatve. Prav tako določba 171. člena SPZ dopušča ustanovitev neposredne zastavne pravice, pri kateri je predmet zavarovane terjatve (le) določljiv s podatki, na podlagi katerih se lahko višina in zapadlost ustrezno določita. Po drugi strani pa mora biti v skladu s 4. členom Zakona o notariatu³⁴ obveznost v neposredno izvršljivem notarskem zapisu določno opredeljena (glej tudi 20.a in 21. člen ZIZ). V praksi notarji iz razlogov previdnosti večinoma odklanjajo sestavo notarskih zapisov revolving in okvirnih kreditnih pogodb s klavzulo neposredne izvršljivosti zaradi vpisa v register neposrednih zastavnih pravic³⁵, ker ta ne more biti predmet učinkovitega soglasja z neposredno izvršljivostjo, ureditev neposredne zastavne pravice pa ne predvideva njene ustanovitve zgolj na podlagi notarskega zapisa, torej brez zastaviteljevega soglasja o neposredni izvršljivosti obveznosti o ustanovitvi zastavne pravice in poplačilu zavarovane terjatve po njeni zapadlosti iz zastavljene stvari. Da bi nastala neposredna zastavna pravica, bi zadostovalo, da je sporazum o njeni ustanovitvi sklenjen v obliki notarskega zapisa in ni potrebno, da bi bila obveznost, zavarovana z zastavno pravico tudi neposredno izvršljiva (prvi odstavek spremenjenega 171. člena SPZ).

Bistveni sklop, ki se nanaša na prenovo registra, je tudi vprašanje določitve vrst premičnin, ki so lahko predmet registrske neposredne zastavne pravice. Register ne predstavlja lastniške evidence premičnin, ki se vanj vpisujejo (kot je to npr. evidenca registriranih motornih vozil, register plovil in register zrakoplovov). Po veljavni ureditvi so predmet registrske neposredne zastavne pravice lahko motorna in tirna vozila, zaloge, oprema in nekatere vrste živali (kopitarji, govedarji). Veliko premičnin sicer vsebuje lastne (tehnične) identifikacijske oznake. V okviru dela medresorske delovne skupine za prenovo registra so bili podani predlogi, da bi bilo možno registrsko zastavno pravico ustanoviti tudi na predmetih, ki nimajo take enolične

³⁴ Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08 in 91/13.

³⁵ Glej Bojan Podgoršek, Neposredna izvršljivost notarskega zapisa kreditne pogodbe, Pravosodni bilten, letnik XXXVI, 2015, št. 3.

identifikacijske označbe, vendar ob hkratni rešitvi, da bi moral zastavitelj zastavnemu upniku omogočiti, da lahko spremlja in kadarkoli preveri stanje zastavljene stvari, ki jo morata pogodbeni stranki zaradi varnosti pravnega prometa ustrezno in natančno določiti (opredeliti oziroma opisati). Z opredelitvijo premoženjskih pravic, ki so lahko predmet vpisa v register neposrednih zastavnih pravic, je povezano tudi vprašanje, ali bi bilo ustrezno v enoten register vpisati tudi zastavne pravice na premoženjskih in premoženjskih pravicah (zastavna pravica na poslovnem deležu), ki se po veljavni ureditvi vpisujejo v primarni register, v katerem je vpisan tudi imetnik take premoženjske ali premoženjske pravice (npr. register plovil in zrakoplovov, sodni register), tako da bi zainteresirana oseba na enem mestu – z vpogledom v en register pridobila relevantne podatke o obstoju vseh zastavnih pravic na premoženjskih in premoženjskih pravicah, katerih imetnik je isti zastavitelj, zastavni upnik ali dolжник.

V zvezi z registrsko neposredno zastavno pravico na opremljeni stvari je predlagatelj prejel več opozoril glede njenega izvajanju oziroma ustanavljanja tako od strokovne javnosti – s strani sodišč in izvršiteljev, kot tudi s strani poslovne prakse, predvsem od bank. Za razliko od zalog, kjer SPZ v 173. členu izrecno dopušča možnost nastanka neposredne zastavne pravice tudi na vseh premoženjskih, ki se nahajajo na določenem individualiziranem prostoru (torej individualizacija stvari po prostoru in ne po določeni premoženjski), SPZ ne vsebuje takšne določbe glede opreme. Zato se zastavlja vprašanje primernosti obstoječe definicije opreme. Identifikacijski znak za opremo je določen v uredbi in je opredeljen na podoben način kot pri zalogah. Vendar pa četrti odstavek 11. člena uredbe določa, da mora biti oprema na oziroma v objektu še dodatno individualizirana. Pri vpisu opreme se mora poleg podatkov o nepremičnini, v kateri se nahaja, navesti tudi vrsta opreme, lahko pa se navedejo tudi leto izdelave, ime proizvajalca, namen njene uporabe, število kosov in vrednost opreme. Oprema je tako dejansko nekakšen hibrid med zalogami in drugimi vrstami premoženjskih in naj bi bila opredeljena tako s prostorom kot z določenimi individualnimi značilnostmi premoženjske (proizvajalec, datum izdelave). Prav takšna definicija in dejstvo, da ne zakon ne uredba ne določata funkcionalne opredelitve pojma opreme, povzroča največ težav v praksi.

1.4 Normativno urejanje neprave stvarne služnosti in stavbne pravice

Neprava stvarna služnost

Nepravo stvarno služnost ureja SPZ v 226. členu, kjer je določeno, da se služnost, ki je po svoji naravi stvarna služnost, lahko ustanovi tudi v korist določene osebe. V teh primerih se glede nastanka in prenehanja uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo osebne služnosti. Drugih določil glede neprave stvarne služnosti SPZ ne vsebuje. Neprava stvarna služnost se torej od prave stvarne služnosti razlikuje v tem, da je ustanovljena v korist določenega subjekta, medtem ko je prava stvarna služnost ustanovljena v korist vsakokratnega lastnika služne nepremičnine. Neprava stvarna služnost je novost, ki jo je v pravni sistem uvedel SPZ. Kot izhaja že iz samega izraza, gre za služnost, ki ima elemente stvarne in osebne služnosti.³⁶

V povezavi z nepravimi stvarnimi služnostmi se obravnavajo tudi služnosti v javno korist. Pri služnosti v javno korist se postavlja vprašanje, ali ima naravo stvarne ali osebne služnosti.

³⁶ Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta, v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016 str. 926.

Pri vsebini služnosti v javno korist gre za služnosti, ki so po svoji vsebini stvarne služnosti. Tudi tu gre za služnosti, ki imajo splošno določeno vsebino. Lastnik obremenjene nepremičnine mora nekaj trpeti ali opustiti, kar je treba ob ustanovitvi ustrezno opredeliti kot konkretno vsebino služnosti, da jo je moč vpisati v zemljiško knjigo. Pri osebnih služnostih pa gre za s tipom določeno v bistveni meri obvezno vsebino, ki ne potrebuje dodatne konkretizacije.³⁷

Vsebina osebnih služnosti tako praviloma ni primerna za služnosti v javno korist. Po vsebini so služnosti v javno korist torej stvarne služnosti. Ostaja vprašanje, ali gre pri služnostih v javno korist za prave ali neprave stvarne služnosti. Juhart zastopa stališče, da se služnost v javno korist od prave stvarne služnosti razlikuje po tem, da nosilec interesa gradnje javne infrastrukture in lastnik nepremičnine ne moreta ustanoviti prave stvarne služnosti, saj nosilec nima nepremičnine, ki bi imela lastnost gospodujočega zemljišča. Glede na tipsko prisilo, ki velja v stvarnem pravu, je po njegovem mnenju najprimernejša neprava stvarna služnost.³⁸

Izhodišča v zvezi s prenovo neprave stvarne služnosti

Pomanjkljivost veljavne ureditve neprave stvarne služnosti v korist pravne osebe se je pokazala pri urejanju pravnih razmerij v zvezi z gradnjo javne infrastrukture. Računsko sodišče je v letu 2011 v revizijskem poročilu³⁹, ki se je nanašalo na ureditev razmerij pri infrastrukturi za izvajanje gospodarskih javnih služb, opozorilo, da v slovenskem pravnem redu, kljub obstoju lastninske in stavbne pravice, ki vsaka na svoj način omogočata lastništvo na infrastrukturi za izvajanje gospodarskih javnih služb, ne obstaja takšna stvarna pravica, ki bi državi ali občini ustrezno zagotovila trajno lastništvo na objektih, napravah in omrežjih infrastrukture za izvajanje gospodarskih javnih služb. Gre za primere, ko država oziroma občina ni lastnica zemljišča, na, nad ali pod katerim se nahaja infrastruktura za izvajanje gospodarskih javnih služb. V takih primerih obstaja tudi veliko tveganje za izplačilo dodatne odškodnine. V pravnem redu ni predpisana obveznost ustanovitve služnosti v korist države, kadar gre za izvajanje državne gospodarske javne službe, oziroma v korist občine, če gre za izvajanje občinske gospodarske javne službe. Služnosti se vpisujejo v korist izvajalcev gospodarskih javnih služb, zato je pri zamenjavi izvajalca treba popraviti vpise imetnikov služnostne pravice v zemljiški knjigi v korist novega izvajalca. Računsko sodišče je ocenilo, da je ob takšni ureditvi tveganje, da novi izvajalec ne bo mogel zagotoviti nemotenega delovanja omrežij in objektov in s tem izvajanja gospodarske javne službe, večje, kot če bi ureditev zagotavljala postopke obveznega vpisa služnosti v korist države ali občine, ki je v skladu z zakonom dolžna zagotavljati izvajanje gospodarskih javnih služb zaradi zadovoljevanja javnih potreb, kadar in kolikor jih ni mogoče zagotavljati na trgu. Obenem pa bi postopek obveznega vpisa služnosti v korist države ali občine zmanjšal tveganje za plačevanje odškodnin prejšnjemu imetniku služnostne pravice oziroma lastniku služneče nepremičnine za ustanovitev nove služnosti ter stroškov ustanovitve nove služnosti v zemljiški knjigi.

³⁷ <https://www.dlib.si/stream/URN:NBN:SI:doc-XPX0P0MD/c7cb4558-7198-4256-a370-80ba3d40f536/PDF>

³⁸ Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta, v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016 str. 895.

³⁹ Revizijsko poročilo, št. 320-4/2010/54, z dne 17. 8. 2011

http://www.rs-rs.si/fileadmin/user_upload/revizija/110/Infrastruktura_SP09.pdf

Služnost v javno korist ureja ZUreP-2 v 211. členu. S služnostjo v javno korist se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za gradnjo omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture ali njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe. Vendar pa tudi ZUrep-2 ne ureja posebnih pravil glede trajanja služnosti v javno korist in možnosti prenosa takšne služnosti na novega upravljavca omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture.

Stavbna pravica

Stavna pravica je bila uzakonjena z uveljavitvijo SPZ. Je omejena stvarna pravica na tuji stvari, ki njenemu imetniku omogoča imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Predstavlja odstop od načela povezanosti zemljišča in objekta. Omogoča različen lastninski položaj na zemljišču in na njem zgrajenem objektu. Odstop od tega načela je le začasen in traja le za čas trajanja stavbne pravice. Njeno trajanje je kogentno časovno omejeno na 99 let. V trenutku prenehanja stavbne pravice načelo *superficies solo cedit* učinkuje v polnem obsegu, tako da lastnik zemljišča postane tudi lastnik na njem zgrajenega objekta. Je prenosljiva (in dedna), za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah (256. člen SPZ).⁴⁰ Ob prenehanju stavbne pravice mora lastnik nepremičnine (zemljiške parcele) plačati imetniku stavbne pravice (ki je bil do prenehanja stavbne pravice tudi lastnik stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice) dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine (kogentno pravilo v drugem odstavku 263. člena SPZ).

Izhodišče prenove stavbne pravice

Nove metode gradnje in prostorska zakonodaja terjajo, da se lahko stavbna pravica ustanovi tudi za nedoločen čas. Pri sodobnih načinih gradnje in urejanja stanovanjskih in poslovnih naselij pogosto nastane na primer položaj, da posamezni prostorski deli objektov segajo pod zemljiško parcelo, ki ima položaj javnega dobra. Še posebej za tako stavbno pravico kogentna časovna omejitev na 99 let, določena v drugem odstavku 256. člena SPZ, ni primerna. Ni posebnih utemeljenih razlogov za prisilno omejitev trajanja stavbne pravice. Tudi primerjalno-pravno posamezne države (npr. Nizozemska) ne poznajo časovne omejitve. Prav tako prisilna ureditev najnižjega zneska nadomestila lastnika zemljišča imetniku stavbne pravice ob njenem prenehanju ne ustreza več potrebam sodobnega življenja in tudi ni v skladu s strokovnimi merili vrednotenja. Ureditev bi morala dopuščati širše polje sporazumnega (dispozitivnega) urejanja pravnih posledic, ki nastopijo po prenehanju stavbne pravice. Enako velja glede kogentno določenega nadomestila, ki ga mora imetnik lastnik nepremičnine plačati imetniku stavbne pravice. Večkrat se namreč zgodi, da zgradba, ki jo imetnik stavbne pravice zgradi in po koncu trajanja te pravice postane last lastnika nepremične, zanj nima nikakršne vrednosti, še več, lahko predstavlja celo strošek, povezan z rušitvijo takšne zgradbe. Posledično ta določba onemogoča ustanavljanje stavbnih pravic v tistih primerih, ko bi zgrajena zgradba le v določenem delu ovirala lastninsko pravico lastnika in bi ta imel interes za njeno ustanovitev in prejemanje nadomestila za čas njenega trajanja (npr. postavitve določenih infrastrukturnih objektov ipd.).

⁴⁰ Več o tem Glej Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta, v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016 str. 1175 in nasl.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1. Cilji predloga zakona

Cilji predloga zakona so:

1. prenova ureditve etažne lastnine, solastnine, neposestne zastavne pravice na premočninah, nepravne stvarne služnosti in stavbne pravice tako, da bo ureditev ustrezala potrebam sodobnega poslovnega prometa;
2. prenova registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin v sodoben register, v katerega bodo uporabniki lahko prek aplikacije hitreje in učinkoviteje opravljali vpise, javnosti pa bo omogočen boljši vpogled v podatke registra;
3. vrednostna pravna opredelitev živali kot živih bitij (in ne več kot stvari);
4. odprava nekaterih nedoslednosti in pomanjkljivosti veljavne ureditve.

2.2. Načela v predlogu zakona

Predlagane zakonske spremembe in dopolnitve ne spreminjajo že uveljavljenih temeljnih načel SPZ, med katerimi so najpomembnejša:

– načelo omejenega števila stvarnih pravic: nastanejo in obstajajo le tiste stvarne pravice, ki jih določa zakon (*numerus clausus*). Pravice stvarnega prava so lastninska pravica, zastavna pravica, služnosti, stavbna pravica in pravica stvarnega bremena (glej 2. člen SPZ);

– načelo absolutnih učinkov stvarnih pravic: stvarne pravice učinkujejo absolutno oziroma so izključujoče pravice civilnega prava. Učinkujejo proti vsem (*erga omnes*). Imetnik stvarne pravice lahko uveljavlja svojo pravico proti vsakomur. Pravici imetnika ustreza dolžnost vsakogar, da ne posega v način izvrševanja stvarnih pravic imenika (glej 5. člen SPZ);

– načelo specialnosti: predmet stvarne pravice je lahko le stvar, in sicer samo individualno določena samostojna stvar je lahko predmet stvarnih pravic (7. člen SPZ). SPZ (le zakon) določa tudi izjeme od tega načela; tudi premoženjske pravice so lahko predmet nekaterih stvarnih pravic (glej 3. člena SPZ), predmet stvarnih pravic pa ne more biti stvar, za katero zakon to izrecno določa (glej 4. člen SPZ);

– načelo povezanosti zemljišča z objektom: vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine (*superficies solo cedit*; glej 8. člen SPZ). Zakon določa tudi posamezne izjeme od tega načela (npr. etažna lastnina, stavbna pravica);

– prednostno načelo: prednostno načelo oziroma načelo vrstnega reda določa, da ima med več stvarnimi pravicami iste vrste prej pridobljena stvarna pravica iste vrste prednost pred pozneje pridobljeno stvarno pravico (6. člen SPZ). Prednostni vrstni red med konkurirajočimi si pravicami se določa glede na trenutek njihovega nastanka (*prior tempore, potior iure*). Vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti, če ZZK-1 ne določa drugače (glej 5. člen ZZK-1);

– načelo zaupanja 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 (10. člen SPZ, prvi odstavek 8. člena ZZK-1). To načelo je tudi dopolnjeno z domnevo lastninske pravice na nepremičnini, po kateri velja, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo (glej 11. člen SPZ). 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 (drugi odstavek 8. člena ZZK-1).

Predlog zakona tudi ohranja temeljna načela, ki se nanašajo na delovanje registra neposestnih zastavnih pravic (načelo javnosti registra, načelo publicitete vpisov, načelo oblikovalnih učinkov vpisa v register) in na ureditev neposestne zastavne pravice na premočninah.

2.3. Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev:

Prenova etažne lastnine in etažni lastnini podobnih položajev:

Predlagatelj na podlagi opozoril pravne teorije in glede na dejanske potrebe poslovnega prometa ter tudi novih zahtev, ki jih je že prinesla prostorska zakonodaja (ZUreP-2), ugotavlja, da obstoječi sistem stvarnopравnih razmerij, kot jih določa SPZ, ne omogoča ureditve vseh razmerij, ki se v poslovni in življenjski praksi že oblikujejo, vendar s pomočjo drugih, za to manj primernih institutov stvarnega prava. V praksi se dogaja, da bi nekatera stvarnopравna razmerja, ki so pridržana oziroma urejena samo v sklopu etažne lastnine, bilo smiselno in nujno dopustiti tudi v nekaterih drugih primerih.

Prvi sklop predstavljajo položaji, ki se nanašajo na uporabo posameznega prostora v zgradbi ali posamezne zemljiške parcele, ki po svoji funkcionalnosti hkrati služi:

- več zgradbam v etažni lastnini ali
- zgradbi v etažni lastnini in eni nepremičnini (primer zemljiške parcele, ki jo uporabljajo etažni lastniki ene zgradbe in lastniki individualne hiše) ali
- več zgradbam v etažni lastnini in več nepremičninam (primer zemljiške parcele, ki jo uporabljajo etažni lastniki več zgradb in lastniki v soseski individualnih hiše).

Predlagatelj namreč ugotavlja, da je način gradnje zgradb v etažni lastnini pogosto tudi tak, da je redna raba zgradbe v etažni lastnini povezana tudi z drugimi objekti, ki stojijo na drugih nepremičninah (zemljiških parcelah) ali pa s posameznim delom zgradbe, ki je del druge zgradbe v etažni lastnini (npr. skupno hišniško stanovanje večim večstanovanjskim zgradbam, skupna kurilnica večim večstanovanjskim zgradbam, ki je v eni izmed teh zgradb). Prav tako ima lahko več zgradb v etažni lastnini skupno zemljišče, na katerem se nahajajo igrala, parkirišča ipd. V določenih soseskah pa obstojijo zemljišča, ki so v rabi tako večstanovanjskim zgradbam kot tudi enodružinskim hišam, ki skupaj tvorijo zaključeno celoto. Veljavni SPZ takšnih stvarnopравnih razmerij, ko je posamezni del ali nepremičnina povezana z uporabo tako zgradbe v etažni lastnini kot tudi nepremičnine, na kateri ni oblikovana etažna lastnina (npr. enodružinske hiše), ne predvideva. V praksi se takšne situacije rešujejo z oblikovanjem solastninske skupnosti na takšnih nepremičninah ali ustanavljanju stvarnih služnosti. S predlagano ureditvijo se na smiselno enak način kot v

primeru etažne lastnine ureja možnost ureditve tudi takšnih položajev, ki so po vsebini tudi enaki. S predlagano rešitvijo se naslavlja prav te situacije, ko je določeni del zgradbe ali nepremičnina namenjena skupni rabi etažnih lastnikov več zgradb (torej ne zgolj ene zgradbe) ali skupni rabi etažnih lastnikov ene ali več zgradb in lastnika oziroma lastnikov ene ali več drugih nepremičnin (enostanovanjskih hiš).

Za opisane položaje se predlaga ureditev v novem četrtem odstavku 105. člena, saj so ti položaji primerljivi pravnim razmerjem med etažnimi lastniki (ene zgradbe) s to razliko, da so v pravna razmerja vključeni etažni lastniki več zgradb oziroma etažni lastniki ene ali več zgradb skupaj z lastniki nepremičnin. Posamezni prostor v stavbi (ki je opredeljen kot posamezni del zgradbe) ali zemljiška parcela (opredeljena kot nepremičnina) nastopa kot skupni del v solastnini vsakokratnih lastnikov (posameznih delov ali nepremičnin).

Predlog zakona v novem 7. oddelku ureja tudi novo stvarnopravno razmerje, ki je po značilnostih podobno stvarnopravnemu razmerju etažne lastnine – povezane nepremičnine. Institut povezanih nepremičnin ureja tiste primere, ko ima določena nepremičnina (t. i. pomožna nepremičnina) enako funkcijo kot skupni del zgradbe v etažni lastnini, vendar v tem primeru ta ne služi posameznemu delu zgradbe, ampak eni ali večim nepremičninam, na katerih stojijo stavbe (enodružinske hiše), ki sicer niso v etažni lastnini (t. i. glavne nepremičnine). Ključno je, da med pomožno in glavno nepremičnino obstoji funkcionalna povezava, ki je primerljiva povezavi med skupnim delom zgradbe v etažni lastnini in posameznim delom zgradbe v etažni lastnini; etažni lastnini primerljiv položaj bi bila na primer soseska enodružinskih hiš, ki imajo zemljišče za skupno namensko uporabo (t. i. funkcionalno zemljišče). V določenih primerih se takšne pravne položaje v praksi rešuje s solastnino vseh lastnikov glavnih nepremičnin na pomožni nepremičnini. Slednje pa lahko pripelje do ločenega razpolaganja zgolj s solastnino na pomožni nepremičnini, kar oteži ali celo onemogoči rabo glavne nepremičnine. Do takšne prekinitve povezave lahko pride prostovoljno ali pa neodvisno od volje lastnika (npr. prisilne prodaje v okviru izvršbe). Druga možnost pa je, da se te položaje uredi prek ustanovitve stvarnih služnosti. Tudi ta ni najprimernejša, saj so stvarne služnosti prvenstveno namenjene urejanju drugačnih situacij in takšno zemljišče lahko služi in zasleduje cilje, ki se ne prekrivajo s koristjo samih gospodujočih zemljišč.

Zato predlagatelj meni, da bi bilo smiselno dopustiti tudi oblikovanje takšnih novih pravnih položajev, ki bodo v praksi uporabljivi predvsem v opisanih situacijah. V določenih primerih bo takšna povezava nepremičnin obvezna zaradi prostorske zakonodaje (glej 180. do 185. člen ZUreP-2). Drugi primeri pa bodo povezani z zatečenim stanjem. Ker po veljavni zakonodaji takšen pravni položaj, ni (bil) mogoč, se je v praksi to reševalo na način, da je lastnik nepremičnine, ki je v naravi predstavljala stavbo, ki ni v etažni lastnini, pridobil tudi ustrezen solastniški delež na nepremičnini, ki je bila potrebna za nemoteno rabo (dostop, uporaba skupnih zemljišč – npr. otroških igrišč ipd.). Zato bo predlagana ureditev takšnim solastnikom omogočila, da v primeru obstoja soglasja svojo solastninsko pravico omejijo na način, da ta solastniški delež na pomožni nepremičnini postane neločljivo povezan z lastnino na njihovi drugi t. i. glavni nepremičnini (v izključni lasti).

Spremembe v zvezi z upravljanjem s stvarjo v solastnini:

Na področju solastnine se predlog zakona osredotoča na reševanje težav pri upravljanju v primerih neaktivnih ali neznanih solastnikov. V nekaterih primerih solastnine, ko je solastniških deležev veliko in so ti še posebej razdrobljeni, njihovi posamezni solastniki pa so bodisi neznan bodisi povsem neaktivni, je namreč upravljanje s takšno solastnino v širšem smislu (torej tudi v smislu razpolaganja) povsem onemogočeno. Solastnikom v takšnem primeru ostane zgolj sodni postopek razdelitve solastnine. Ker predlagatelj ocenjuje, da bi bilo v teh primerih bolj smiselno in tudi z vidika varstva ekonomskih interesov neznanih in neaktivnih solastnikov upravičeno, je predlagana dopolnitev 67. člena SPZ, ki aktivnim solastnikom, katerih solastniški delež predstavlja več kot polovico, omogoča tudi t.im. izredno upravljanje s solastnino ob odobritvi posla s strani sodišča. Pri tem so v predlogu predvidene tudi naslednje okoliščine, ki jih pri presoji upošteva sodišče: lastnost nepremičnine (ali gre za stavbno, kmetijsko zemljišče, ali je mogoča razdelitev posesti in uporabe nepremičnine skladno z solastniškimi deleži), interesi solastnikov, možnost učinkovitega upravljanja drugih solastnikov s to nepremičnino in višina odmene, ki bi jo dobili solastniki v primeru takšnega razpolaganja.

Glede na novo predlagano možnost omejitve lastninske pravice na nepremičnini, če je ta neločljivo povezana z lastninsko pravico na drugi nepremičnini, ker je raba takšne nepremičnine neločljivo povezana z rabo druge nepremičnine, se dodajajo tudi nove določbe, povezane z možnostjo odprave takšne omejitve, če zanjo ni izpolnjen glavni vsebinski – funkcionalni pogoj. Tako ustanovitev takšne omejitve kot tudi odprava takšne omejitve predstavlja posel, ki presega redno upravljanje. Vendar pa je glede na možnost, da vsebinski – funkcionalni pogoj kasneje odpade (po vzoru možnosti prenehanja stvarne služnosti na podlagi sodne odločbe – 222. člen SPZ), predlagano, da lahko v primeru, ko ni doseženo soglasje, ki je potrebno za sprejem te odločitve, vsak solastnik predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku preveri, ali še obstaja takšna funkcionalna povezava med nepremičninami in če ta ne obstoji, takšno omejitev odpravi. Enako se takšna možnost daje tudi drugi osebi, ki izkaže pravni interes, praviloma bodo to upniki, če bodo menili, da takšna funkcionalna povezava ne obstaja in je lastnik s takšno omejitvijo lastninske pravice na svoji nepremičnini zasledoval druge cilje oziroma namene.

Spremembe v zvezi s posledicami oblikovanja etažne lastnine na druge stvarne pravice:

S predlogom zakona se odpravlja pravno nedosledna ureditev drugega odstavka 108. člena SPZ, ki določa, da je v primeru, če je eden od solastniških deležev na nepremičnini obremenjen s hipoteko, sporazumna delitev (zaradi oblikovanja etažne lastnine) možna samo s soglasjem upnika. Po mnenju predlagatelja je soglasje potrebno samo, če naj z oblikovanjem etažne lastnine hipoteka ali druga stvarna pravica preide samo na nekatere in ne na vse samostojne prostorske dele, ki z oblikovanjem etažne lastnine pridobijo položaj posameznega dela v etažni lastnini. Soglasje hipotekarnega upnika ali drugega imetnika stvarne pravice s takim prenosom lahko nadomesti sodišče, ki mora pri tej odločitvi upoštevati, da se s takim prenosom ne sme poslabšati položaj imetnika te stvarne pravice (glej 110. člena SPZ in predlagano spremembo 111. člena).

V zvezi z veljavnim 111. členom SPZ, ki v primeru oblikovanja etažne lastnine ureja zgolj prehod hipoteke, se s predlogom zakona ureditev dopolnjuje tako, da se pravilo po novem nanaša na prehod vseh stvarnih pravic, ki so pred oblikovanjem etažne lastnine omejevale lastninsko pravico na zemljiški parceli.

Prenova registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premožnin:

Glede prenove registra predlagatelj sledi zakonodajnim rešitvam, ki so bile uzakonjene v letu 2018 z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju⁴¹ (v nadaljevanju ZIZ-L). S spremembami tretjega, četrtega in petega odstavka ter z novim šestim in sedmim odstavkom 81. člena ZIZ se je vzpostavlja zakonska podlaga za vzpostavitev novega registra, in sicer v delu, ki se nanaša na vpise zastavnih pravic, ki nastanejo prisilno z rubežem premožnine v sodnem izvršilnem postopku ali upravnem (davčnem) postopku izterjatve. Po prenovi, ki bo izvedena z razvojem sodobne in za uporabnike prijazne spletne aplikacije, bo register omogočal, da bodo kvalificirani upravičenci (notarji, izvršitelji, upravitelji, osebje sodišča in davčnega organa) ob uporabi varnega elektronskega podpisa opravili vpis podatkov v register tudi z oddaljenim dostopom. Vzpostavljena bo neposredna povezava med registrom (aplikacija za vpis v register), centralnim registrom prebivalstva, Poslovnim registrom Slovenije in davčnim registrom, ki bo omogočala avtomatski prevzem podatkov v register v času vnosa in kasnejše samodejno ažuriranje sprememb, s čimer se bo zagotovila sprotna točnost podatkov o udeležencih (upnikih, dolžnikih, zastaviteljih). Vzpostavljena bo neposredna povezava z drugimi evidencami in registri premožnin tako, da bo v času vnosa v register mogoče samodejno preveriti obstoj v register vpisanega identifikatorja premožnine ter prenesti podatke o premožnini v register, po opravljenem vpisu pa posredovati povratno informacijo, da se to dejstvo čim prej vpiše v matično evidenco. Po prenovi registra bo funkcija AJPES omejena na upravljavca registra, vpise vanj pa bodo zagotavljali kvalificirani upravičenci sami (predlagana sprememba četrtega odstavka 171. člena SPZ in 81., 96., 271. in 273. člen ZIZ, kot je bil spremenjen z novelo ZIZ-L⁴²). Gre za osebe iz vrst ustrezno kvalificiranih strokovnih oseb, pri čemer jim bo delo olajšano s sprotnim prevzemom podatkov iz uradnih evidenc v času vnosa. Z izjemo rojstnega datuma, EMŠO, davčne številke, drugega istega povezovalnega znaka in drugega ustreznega identifikacijskega podatka fizičnih oseb, bodo podatki v registru javni. Po predlagani spremembi bodo vpisi izvedeni brez prilaganj listin, ki so podlaga za vpis, saj so te del spisa pri upravičencu vpisa ali sodnega spisa ali spisa davčnega organa (notar, izvršitelj, izvršilni postopek, upravitelj, stečajni postopek, davčni organ, davčni postopek). Predlog zakona ne posega v veljavno ureditev registra v delu, ki se nanaša na nastanek neposestne zastavne pravice in pravila, ki urejajo učinke vpisov v register. Podrobnejša pravila bodo urejena v Uredbi o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premožnin. Prenovljeni register bo začel delovati 1. 1. 2020, po sprejetju ustreznih izvedbenih pravil (glej prehodne določbe predloga zakona).

Prenova ureditve sporazumne neposestne zastavne pravice:

S predlogom zakona se predlagajo naslednje spremembe veljavne ureditve sporazumne neposestne zastavne pravice:

⁴¹ Uradni list RS, št. 11/18.

⁴² Glej obrazložitev predloga ZIZ-L v postopku sprejema v Državnem zboru: http://www.dz-rs.si/wps/portal/Home/deloDZ/zakonodaja/izbranZakonAkt?uid=C1257A70003EE6A1C12581C6002302E5&db=kon_zak&mandat=VII.

(a) Spremembe, ki se nanašajo na ustanovitev neposestne zastavne pravice na premičninah

Predlog zakona v pretežnem delu ohranja sistematično veljavne pravne ureditve sporazumne ustanovitve neposestne zastavne pravice na premičninah. S spremembo 171. člena SPZ se še vedno ohranjata obe modaliteti neposestne zastavne pravice (navadna in registrska). Predlaga se sprememba pravnega temelja za njeno ustanovitev. Zaradi širše uporabnosti tega instituta tudi za bodoče terjatve bo za nastanek sporazumne neposestne zastavne pravice na premičninah zadostoval notarski zapis, pogodbene stranke pa bodo lahko dogovorile tudi neposredno izvršljivost notarskega zapisa. V takem primeru bo enako kot po veljavni ureditvi sklenitev sporazuma v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa imela v postopku izvršbe učinek rubeža premičnine. Za nastanek registrske neposestne zastavne pravice se ohranja pogoj vpisa v register (ohranitev oblikovalnega učinka), ki ga bo izvedel notar z uporabo informacijske tehnologije in sicer (le) na podlagi podatkov iz notarskega zapisa. Drugače povedano, notar notarskega zapisa ne bo prilagal vpisu v register, temveč bo sam zagotovil hrambo listine.

(b) Spremembe, ki se nanašajo na neposestno zastavno pravico na opremi

S predlogom zakona se izrecno ureja neposestna zastavna pravica na opremi. Enako kot pri zalogah se tudi za opremo predlaga individualizacija stvari, ki je predmet zavarovanja, prek točne določitve prostora, v katerem se oprema nahaja. Navedena ureditev opredelitve stvari, ki je predmet stvarne pravice, odstopa od splošnega načela specialnosti (gl. 7. člen SPZ), zato je pravno dosledneje, da se že na zakonski ravni določa način individualizacije stvari, ki je lahko predmet neposestne zastavne pravice na opremi. Obenem se za zastavitelja opreme predpisuje obveznost, da zastavnemu upniku omogoči redni nadzor nad stanjem poslovne opreme. Neposestna zastavna pravica na opremi se s predlogom zamejuje le na opremo, ki je po svoji naravi poslovna oprema, s čimer se izključuje oprema, ki se nahaja v stanovanjih (gospodinjstvih).

Prenova nepravne stvarne služnosti:

S predlogom zakona se predvidi možnost ustanovitve nepravne stvarne služnosti v korist osebe, ki opravlja gospodarski podjem v javno korist in je služnost ustanovljena za namene opravljanja tega podjetja. V takem primeru se bo lahko služnost ustanovila za čas, ki je daljši od trideset let, ali za nedoločen čas. S predlagano ureditvijo bo mogoče služnost v javno korist prenesti na drug subjekt, ki upravlja gospodarsko javno infrastrukturo, ki je v javno korist – temu subjektu ne po potrebi ponovno ustanavljati nepravne stvarne služnosti z lastniki nepremičnin.

Prenova stavbne pravice:

Predlog zakona odpravlja prisilno omejitev trajanja stavbne pravice na 99 let in uzakonja možnost, da pogodbeni stranki (lastnik zemljišča in imetnik stavbne pravice) avtonomno (z odstopom od zakonskega pravila) uredita pravne posledice, ki nastopijo po prenehanju stavbne pravice v delu, ki se nanaša na najnižji znesek nadomestila, ki ga mora lastnik zemljišča plačati imetniku stavbne pravice po njenem prenehanju.

Vrednostna pravna opredelitev živali

Po vzoru primerjalno-pravne ureditve se s predlaganim novim 15.a členom izrecno opredeljuje pravni položaj živali. Določba po eni strani sledi zakonski opredelitvi živali, kot jo z vidika stvarnopravnih položajev opredeljuje germanski pravni sistem (nemški in avstrijski civilni zakonik). Predlagatelj pa obenem daje jasno napotilo, da so živali deležne posebne zakonske zaščite. Predlagana ureditev prinaša predvsem zavedanje, da živali kot živih bitji ni mogoče enačiti s položajem stvari – kot telesnega objekta, ki ga človek obvladuje, se pa bodo zanje, v kolikor drug zakon ne določa drugače, uporabljala še naprej pravila, kot veljajo za (premične) stvari. Navedeno pravilo je pomembno predvsem v izogib nastanka pravnih praznin do sprejetja specialnih določb, ki bodo urejala posebna pravila glede ravnanja z živalmi, upošteva tudi različne lastnosti in značilnosti posameznih vrst živali.

Glede na dejstvo, da SPZ ureja stvari v 15. členu, je predlagatelj pretehtal, da je primerneje takšno opredelitev zapisati v samostojnem členu, ki na splošno ureja položaj živali v slovenskem pravnemu redu.

Odprava nekaterih nedoslednosti in pomanjkljivosti veljavne ureditve.

S predlogom zakona se urejajo pravne posledice delitve nepremičnin tudi na tiste stvarne pravice na tuji stvari, ki po veljavnem zakoniku niso urejeni. SPZ ureja pravne posledice parcelacije nepremičnin le za hipoteko, stvarno breme in stvarno služnost, niso pa urejene za stavbno pravico in osebne služnosti. Predlog zakona odpravlja očitno napako v 211. členu 264. členu SPZ.

b) Način reševanja:

Vprašanja oziroma rešitve, ki izhajajo iz predloga zakona, se bodo reševala z izvajanjem tega zakona. Potrebnejša pravila o delovanju registra se bodo uveljavila z novo uredbo, ki bo nadomestila sedaj veljavno ureditev v Uredbi o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 23/04, 66/06, 16/08, 62/11 in 87/15).

c) Normativna usklajenost predloga:

Predlog zakona je usklajen z veljavnim pravnim redom, s splošno veljavnimi načeli mednarodnega prava in mednarodnimi pogodbami, ki zavezujejo Republiko Slovenijo. Predlog zakona upošteva ureditev 81. člena ZIZ, ki ureja register z vidika vpisa zarubljenih premičnin, kot je bil prenovljen z novelo ZIZ-L v začetku leta 2018.

č) Usklajenost predloga predpisa:

- S samoupravnimi lokalnimi skupnostmi:

Ministrstvo za pravosodje je 2. 4. 2019 Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije in Združenje Mestnih občin Slovenije seznanilo s prvim delovni osnutkom predloga zakona. Dne 6. 5. 2019 je prejelo odziv Skupnosti občin Slovenije, ki je podala pripombe glede predvidene ureditve neposestne zastavne pravice na gospodarski javni infrastrukturi in glede določitve nadomestila ob prenehanju stavbne pravice, za primere, ko bo ta ustanovljena za

nedoločen čas. Predlagana ureditev neposestne zastavne pravice na gospodarski javni infrastrukturi je bila iz predloga zakona po ponovni proučitvi v nadaljnjih fazah priprave predloga zakona umaknjena. Kar pa zadeva pomislek glede določitve nadomestila pri prenehanju stavbne pravice, če je le-ta ustanovljena za nedoločen čas, pa se strinjamo, da v takih primerih, ker čas trajanja stavbne pravice ni določen, tudi nadomestilo, ki naj lastniku nepremičnine pripada ob prenehanju stavbne pravice, ne more biti (v absolutnem znesku) določeno.

- S civilno družbo oziroma ciljimi skupinami, na katere se predlog zakona nanaša (navedba neuskklajenih vprašanj):

V času ožje strokovne obravnave osnutka predloga zakona, ki je potekala med aprilom in majem 2019, je Ministrstvo za pravosodje dne 9. 5. 2019 prejelo predlog civilne družbe v obliki osnutka predloga zakona, da se določbe SPZ dopolnijo z ureditvijo pravnega položaja živali. Predlagana je bila opredelitev, da živali niso stvari, ampak čuteča živa bitja, zmožna trpljenja. Če z drugim zakonom ni drugače določeno, se za njih smiselno uporablja določila tega zakona. Predlagatelj je predlog upošteval tako, da je pravni položaj živali uredil na primerljiv način, kot ga predvidevata avstrijski ODZ in nemški BGB, ki živali razlikujeta od stvari, pri čemer predlog SPZ še določa, da so živali živa bitja. Predlagatelj zakona ni sledil predlogu, po katerem naj bi bil lastnik ali imetnik živali omejen s pravicami živali in s svojimi obveznostmi za dobrobit živali, kot to določa Zakon o zaščiti živali. Pravna sposobnost – biti nosilec pravic in obveznosti je v domeni fizičnih in pravnih oseb. Živali niso nosilke njim lastnih pravic, smo pa jih ljudje dolžni zaščititi – to je dolžnost vseh, pravnih in fizičnih oseb, za zaščito njihovega življenja, zdravja in dobrobiti. V ta namen je bila predlagana uzakonitev jasnega napotila, da so živali deležne posebne zakonske zaščite.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Obrazložitev bo pripravljena v sodelovanju z AJPES.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Obrazložitev bo pripravljena v sodelovanju z AJPES.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

5.1. Pravo EU

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

5.2. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Zvezna Republika Nemčija

Osrednji pravni vir stvarnega prava v Nemčiji je civilni zakonik (*Bürgerliches Gesetzbuch – BGB*)⁴³. Veljati je začel 1. januarja 1900. Ureja temeljne institute stvarnega prava. Tako kot v Avstriji so tudi v Nemčiji posamezna pravna razmerja stvarnega prava (etažna lastnina, stavbna pravica) predmet urejanja v področnih zakonih.

Etažna lastnina – *Wohnungseigentum*

Etažno lastnino ureja *Gesetz über Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*⁴⁴ (WEG) iz leta 1951. Zakon je bil prenovljen v letu 2007; novela je uzakonila številne novosti. Prenovljena je bila ureditev upravljanja etažne lastnine, razširjena je bila možnost večinskega odločanja etažnih lastnikov, na novo je bila opredeljena skupnost etažnih lastnikov.⁴⁵ Nemško pravo izhaja iz dualistične zasnove, po kateri etažna lastnina (lastnina stanovanja – *Wohnungseigentum*) vsebuje posebno lastninsko pravico na stanovanju (*Sondereigentum*) skupaj s solastniškim deležem skupnih delih (*Miteigentumsanteil*) kot njen sestavni del (paragraf 1, prvi odstavek). Poleg etažne lastnine, ki predstavlja lastnino stanovanja, nemška ureditev pozna tudi *Teileigentum*, ki sicer predstavlja po vsebini enak pojem, vendar se razteza na prostore v zgradbi, ki niso namenjeni prebivanju (poslovni prostori, delavnice in podobno), sem se pa uvrščajo tudi npr. garaže in kletni prostori (paragraf 1, tretji in šesti odstavek). Etažna lastnina (lastninska pravica na posameznem stanovanju) ne more biti združena s solastništvom na večih ločenih nepremičninah (zemljiščih). Etažna lastnina nastane na nepremičnini z izjavo edinega lastnika o delitvi ali s pogodbo solastnikov nepremičnine (zemljišča). Potreben je še vpis v zemljiško knjigo (paragraf 3 in 4). Posebna lastninska pravica na stanovanju je akcesorne narave v razmerju do solastniškega deleža na skupnih delih in ne more biti v pravnem prometu samostojno in ločeno od solastniškega deleža na skupnih delih, temveč je lahko le skupaj z njim (paragraf 6). Etažna lastnina (lastninska pravica na posameznem stanovanju oziroma prostoru) se lahko ustanovi na prostorih, ki so samostojno ločeni od drugih posebnih in skupnih prostorov (paragraf 5). K posameznim delom se prištevajo prostori stanovanja (vključno s talnimi oblogami, tapetami, vgradnim pohištvom, nenosilnimi zidovi znotraj stanovanja, sanitarnimi inštalacijami itd.) in v določenih primerih tudi prostori izven zaključene celote, npr. kletni prostori in podstrešja. Ureditev k posameznim delom prišteva tiste prostore in njihove sestavne dele, ki jih je mogoče spremeniti, odstraniti ali dodati, ne da bi pri tem nastala škoda za skupne dele ali bilo ovirano uresničevanje pravice drugega etažnega lastnika na posameznem delu in ne da bi to vplivalo na zunanjo podobo stavbe (paragraf 5, prvi odstavek). Posamezni del je lahko tudi parkirno mesto v garaži, ki je označeno kot ločeno s trajnimi oznakami (paragraf 3, drugi odstavek). Tisti deli stavbe, ki se sicer nahajajo v stanovanju, vendar pa so nujni za njen obstoj in varnost (nosilni deli, stopnišče, streha, okna, inštalacije, oprema itd.) in služijo skupni rabi vseh etažnih lastnikov, se prištevajo k skupnim delom.⁴⁶ Na skupnih delih, kjer razmejitev na posamezni prostor ni možna (npr. terase, vrtovi, nadzemna parkirna mesta), se lahko dogovori tudi izključna pravica uporabe skupnega dela (*Sondernutzungsrecht*), ki etažnemu lastniku omogoča, da posamezni skupni del uporablja kot njegov izključni lastnik. S posameznim stanovanjem upravlja in razpolaga vsak etažni lastnik samostojno kot izključni lastnik. Razmerja med etažnimi lastniki so urejena prek

⁴³ <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html#BJNR001950896BJNG000102377>

⁴⁴ <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html>

⁴⁵ Glej Kaja Jaušovec, Matjaž Tratnik (mentor): Primerjava ureditve etažne lastnine v Sloveniji, Nemčiji in Avstriji, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016, ki obširno predstavi ureditev etažne lastnine v Nemčiji, str. 30 in nasl. in je v nadaljevanju delno povzeta.

skupnosti etažni lastnikov (glej paragraf 10 in nasl.), upravnega sveta (paragraf 29) in upravnika, katerega mandat je omejen na pet let oziroma tri leta, če gre za prvega upravnika, (paragraf 26 do 28). Skupnost etažnih lastnikov v pravnem prometu nastopa kot samostojen pravni subjekt. Pravna sposobnost skupnosti etažnih lastnikov omogoča, da pri upravljanju skupnih delov in prevzemanju pravic ter obveznosti, nastopa samostojno, in ji pravo priznava pravdo sposobnost. Nemška ureditev tudi pozna izključitveno tožbo, s katero etažni lastniki etažnega lastnika, ki grobo krši svoje obveznosti (glej paragraf 14) proti drugim etažnim lastnikom, prisilijo, da odsvoji svoje stanovanje in ga na ta način izključijo iz skupnosti (paragraf 18 in 19). Etažni lastniki skupne dele upravljajo skupaj. Najmanj enkrat letno se mora sestati zbor etažnih lastnikov, ki ga skliče in vodi upravnik (paragraf 24). Zbor je pristojen za sprejemanje sklepov in oblikovanje volje v zadevah, ki so predmet urejanja vseh etažnih lastnikov (npr. sodijo npr. izdelava hišnega reda, vzdrževanje in obnova skupnih delov, izdelava načrta gospodarjenja, sklenitev požarnega zavarovanja, zbiranje sredstev v rezervni sklad; paragraf 21). Kadar grozi neposredna nevarnost, da bo na skupnih delih nastala škoda, lahko vsak etažni lastnik sam in brez soglasja ostalih izvede ustrezne ukrepe za njeno odvrnitev. Če upravljanje skupnih delov ni urejeno s sporazumi ali sklepi, morajo z njimi upravljati v skladu z interesi skupnosti, pravnimi predpisi in primerno njihovem stanju. Za sprejemanje odločitev je potrebna večina glasov vseh etažnih lastnikov, pri čemer lastništvo stanovanja predstavlja en glas (paragraf 25).

Stavbna pravica – Erbbaurecht

Stavbna pravica je v nemškem pravu od leta 1919 dalje urejena v posebnem zakonu *Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG*⁴⁶ kot *dedna stavbna pravica*. Nemška ureditev pravice na nepremičninah, kot je tudi stavbna pravica, obravnava s pomočjo zakonske analogije (glej paragraf 11 *ErbbauRG*) tako, da jih izenačuje z zemljišči (*Grundstücke*). Stavba je tako bistvena sestavina stavbne pravice in ne zemljišča. V primerjavi s SPZ nemški zakon natančneje ureja pravna razmerja, povezana s stavbno pravico in po njenem prenehanju (npr. vključuje tudi posebnosti vpisa v zemljiško knjigo). Dedna stavbna pravica nastane na podlagi sporazuma, katerega vsebina je zakonsko predpisana (glej paragraf 2), in vsebuje dogovor gradnji, vzdrževanju in uporabi stavbe, o zavarovanju stavbe in njeni obnovi v primeru uničenja, o obveznosti plačevanja javnih in zasebnih bremen in dajatev, poseben dogovor o prenosu (vrnitvi) stavbne pravice, določilo o pogodbeni kazni, določilo o možnosti obnove stavbne pravice ob njenem prenehanju, predkupno upravičenje. Drugače kot SPZ nemški zakon stavbne pravice časovno ne zamejuje. Nemška ureditev, tako kot SPZ ureja tudi nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik zemljišča imetniku stavbne pravice ob njenem prenehanju (glej paragraf 27). Višina nadomestila ni v celoti prepuščena dogovoru strank. Znašati mora vsaj dve tretjini vrednosti, ki jo ima zgradba ob prenehanju stavbne pravice, kadar je bila stavbna pravica ustanovljena za zadovoljevanje stanovanjskih potreb revnejših skupin prebivalstva. Pred iztekom stavbne pravice lahko lastnik zemljišča namesto plačila nadomestila imetniku stavbne pravice ponudi neodplačno (večkratno) podaljšanje stavbne pravice za določeno obdobje.

Neposestna zastavna pravica na premičninah

⁴⁶ <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbau/BJNR000720919.html>

Register, podoben oziroma primerljiv z registrom neposestnih zastavnih pravic v Sloveniji, kamor bi se vpisovala stvarnopravna zavarovanja, se v Nemčiji ne vodi. Nemški pravni red ne pozna neposestne zastavne pravice na premičninah, temveč zgolj ročno zastavo in fiduciarni prenos lastninske pravice. Ročna zastava premičnin in fiduciarni prenos v nemškem pravnem redu sta podobna slovenski pravni ureditvi. Stvarnopravna zavarovanja ureja *BGB*. Za nastanek pogodbene zastavne pravice ni zahtevana pisna oblika, lahko je dogovorjena tudi ustno. Za fiduciarni prenos lastninske pravice v zavarovanje ni predpisana posebna oblika, v praksi se najpogosteje uporablja pisna oblika. Premičnine, ki so predmet zastave oziroma fiduciarnega prenosa, morajo biti določene oziroma določljive. Postopek izvršbe v Nemčiji je decentraliziran, različne vrste izvršb vodijo različne osebe v ločenih spisih. Za postopek izvršbe na premičnine je pristojen sodni izvršitelj, zaposlen pri okrajnem sodišču. Centralno sodišče v vsaki posamezni deželi vodi centralni seznam dolžnikov, prek katerega je možno preveriti solventnost in kreditno sposobnost.

Stvarnopravna opredelitev živali

Paragraf 90a BGB (od leta 1990) določa, da živali niso stvari. Zaščitene so s posebnimi zakoni. Določila, ki veljajo za stvari, veljajo za živali, če ni urejeno drugače.

Republika Avstrija

V Avstriji so civilnopravna razmerja urejena v Občem državljskem zakoniku, ODZ – *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)*, uzakonjenem leta 1811. Takrat je bilo slovensko ozemlje del avstrijske države. ODZ je začel veljati 1. januarja 1812. Predstavljal je takratno kodifikacijo civilnega prava ter obsegal stvarno in obligacijsko pravo, dedno in družinsko pravo in nenazadnje tudi osebno pravo. Na slovenskih tleh je veljal tudi v obdobju Kraljevine Srbov, Hrvatov in Slovencev in Kraljevine Jugoslavije, ter vse do leta 1946⁴⁷. ODZ ureja temeljne institute stvarnega prava, posamezni stvarnopravni institut, kot sta etažna lastnina in stavbna pravica, pa so tudi predmet urejanja v posebnih zakonih.

Etažna lastnina – *Wohnungseigentum*

Etažna lastnina je predmet urejanja v posebnem zakonu. *Wohnungseigentumsgesetz (WEG)*⁴⁸ je začel veljati leta 2002, sicer pa so pravna razmerja v zvezi z lastnino na stanovanjih predmet zakonskega urejanja v posebnem predpisu že pred tem (od leta 1948). Kot predhodnik solastnine in etažne lastnine je v Avstriji nastopal *Stockwerkseigentum*, ki je takrat pomenil lastnino na posameznem nadstropju oziroma etaži zgradbe⁴⁹. Pojem etažna lastnina izvira iz francoske besede *étage*, ki pomeni nadstropje. V svojih začetkih se je v tej obliki tudi pojavljala. Za razliko od slovenske in nemške ureditve etažne lastnine avstrijsko pravo izhaja iz monističnega sistema. Etažna lastnina je oblikovana kot solastnina na

⁴⁷ Zakon o razveljavljanju pravnih predpisov, izdanih pred 6. aprilom 1941 in med sovražnikovo okupacijo (Uradni list FLRJ, št. 86/46); Odlok o odpravi in razveljavljanju vseh pravnih predpisov, izdanih med okupacijo po okupatorjih in njihovih pomagačih; o veljavnosti odločb, izdanih v tej dobi; o odpravi pravnih predpisov, ki so veljali v trenutku okupacije po sovražniku (Uradni list DFJ, št. 4/45).

⁴⁸ <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921>

⁴⁹ Glej Kaja Jaušovec, Matjaž Tratnik (mentor): Primerjava ureditve etažne lastnine v Sloveniji, Nemčiji in Avstriji, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016, ki obširno predstavi ureditev etažne lastnine v Avstriji, str. 44 in nasl. in je v nadaljevanju delno povzeta.

skupnih delih, ki vključuje upravičenje do izključne uporabe stanovanja ali drugega samostojnega prostora. Etažni lastnik je le solastnik celotne nepremičnine. Njegova pravica je omejena z enakimi pravicami ostalih etažnih lastnikov. V okviru etažne lastnine ureditev razlikuje med naslednjimi tremi vrstami stvari: stanovanjskimi objekti etažne lastnine (*Wohnungseigentumobjekte*), ki vključuje stanovanja, druge samostojne prostore in parkirna mesta motorna vozila, objekti povezani z etažno lastnino, ki so fizično ločeni (*Zubehör-Wohnungseigentum*), kot so kletni ali podstrešni prostori, domači vrtovi itd., ter skupne dele nepremičnine (*Allgemeine Teile*), ki so služijo skupnemu namenu oziroma katerih namen izključuje izključno uporabo (glej paragraf 2). V skladu s paragrafom 3 etažna lastnina nastane na podlagi pisnega sporazuma solastnikov, sodne odločitve v zvezi tožbo (bodočega) etažnega lastnika proti lastniku zemljišča na privolitev vpisa njegovega solastniškega deleža na objektu, sodne odločbe v postopku o prenehanju skupnosti solastnikov in sodna odločitve o delitev skupnega premoženja zakoncev. Kot stvarna pravica učinkuje etažna lastnina nasproti tretjim, če je ustanovljena v skladu z določbami WEG in vpisana v zemljiško knjigo. Etažni lastniki sestavljajo skupnost etažnih lastnikov, namenjeno upravljanju nepremičnine. Skupnost etažnih lastnikov lahko pridobi pravice in obveznosti ter toži in je tožena (paragraf 18). V pravnem prometu nastopa prek zastopnika; navadno je to upravnik, ki ga z večino glasov imenuje skupnost etažnih lastnikov. Upravnik varuje interese etažnih lastnikov (glej paragrafa 19 in 20) ter upravlja in skrbi za nepremično (zagotavlja popravila in vzdrževanje). Za skupnost etažnih lastnikov upravlja bančni račun. Imenovanje upravnika se vpiše v zemljiško knjigo. Skupnost etažnih lastnikov podrobneje uredi razmerje z upravnikom v sporazumu (paragraf 21). V primeru navzkrižja interesov, sodnega ali zunaj sodnega spora med skupnostjo etažnih lastnikov in upravnikom, skupnost etažnih lastnikov imenuje svojega zastopnika (za obdobje največ dveh let z možnostjo ponovnega imenovanja, paragraf 22). V zvezi z upravljanjem WEG razlikuje med posli rednega (paragraf 28) in posli izrednega upravljanja (paragraf 29). Posli rednega upravljanja so zlasti (prvi odstavek paragrafa 28) vzdrževanje skupnih delov in odprava škode, ustanovitev rezervnega sklada, najem posojila za kritje stroškov, ki jih ni mogoče kriti iz rezervnega sklada, kadar gre za več kot eno leto trajajoča in ponavljajoča se dela namenjena vzdrževanju skupnih delov, ustrezno zavarovanje nepremičnine, imenovanje upravnika in razveljavitev pogodbe o upravljanju, imenovanje in odpoklic zastopnika skupnosti etažnih lastnikov, sprejetje in sprememba hišnih pravil, dajanje v najem razpoložljivih skupnih in posebni rabi namenjenih delov v najem osebam, ki niso etažni lastniki, s sklenitvijo najemnih pogodb, izdelava energetske izkaznice za celotno zgradbo. Avstrijska ureditev tudi institut rezervnega sklada (paragraf 31) in tožbo na izključitev etažnega lastnika (paragraf 36). O tem odločajo etažni lastniki z večino glasov. Če »škodna« ravnanja zadevajo le enega etažnega lastnika, lahko tudi sam po opustitveni tožbi, ne da bi potreboval odločitev večine etažnih lastnikov vložiti tožbo na izključitev etažnega lastnika. Zahtevek za izključitev se zaznamuje v zemljiški knjigi. Po preteku treh mesecev od pravnomočnosti sodbe se lahko na zahteva prisilna prodaja solastniškega deleža; pri čemer svoje ponudbe za nakup ne more dati oseba, ki je družinsko ali poslovno povezana z etažnim lastnikom.

Stavbna pravica – Baurecht

Stavbna pravica je v Avstriji urejena v posebnem zakonu *Baurechtsgesetz*⁵⁰. Ureditev velja že od leta 1912 in je bila večkrat spremenjena. Stavbno pravico zakon v paragrafu 1 pojmuje kot obremenitev zemljišča s stvarno, prenosljivo in podedljivo pravico imeti zgradbo nad ali pod površino zemljišča. Stavbna pravica se lahko razširi tudi na dele nepremičnine, ki niso potrebni za samo stavbo, vendar so koristni za njeno uporabo. Nedopustno pa je stavbno pravico omejiti le na del zgradbe (npr. nadstropje). V Avstriji je stavbna pravica časovno omejena: ni je možno ustanoviti za manj kot deset let, traja pa lahko največ 100 let (paragraf 3). Pred zakonsko spremembo leta 1990 je bila stavbna pravica omejena na ne manj kot 30 in ne več kot 80 let. Stavbna pravica preneha s potekom časa, ni je dopustno omejiti z razveznim pogojem. S prenehanje stavbne pravice se zgradba dodeli lastniku zemljišča; na lastnika nepremičnine preidejo tudi zastavna pravica in prednostne pravice, ki so bile do tedaj vezne na stavbno pravico. Dotedanji imetnik stavbne pravice je ob njenem prenehanju upravičen do nadomestila, in sicer v višini ene četrtnine obstoječe vrednosti stavbe; možen pa je tudi drugačen dogovor (glej paragraf 9).

Neposestna zastavna pravica na premičninah

Avstrija ne pozna registra neposestnih zastavnih pravic v smislu registra, kot je v Sloveniji temveč, Seznam izvršb zoper dolžnike, do katerega imajo trenutno dostop samo sodišča, od leta 2019 dalje pa bodo vanj ob določenih pogojih lahko vpogledali tudi odvetniki (t. i. sodni izvršilni postopki zoper dolžnika). Avstrijski »register o rubežu« (*Pfändungsregister*) je zakonsko urejen v določbah paragrafov 403 do 409 avstrijskega Zakona o sodiščih ter paragrafov 254 in 255 avstrijskega izvršilnega reda (*Exekutionsordnung* – EO). Vsako okrajno sodišče vodi svoj lastni »register o rubežu«, ki ni v elektronski obliki. V register se vpiše za vsakega dolžnika posebej rubež (ime dolžnika, ime upnika, opis terjatve ter opis zarubljenih premičnin), pripombe ter izbris rubeža. V register se vpiše tudi začetek oziroma zaključek postopka osebnega stečaja dolžnika. Izpis iz registra o rubežu lahko zahteva vsaka oseba, ki izkazuje pravni interes. Vprašanje pogodbeno dogovorjene zastave v Avstriji ureja ODZ. Zastavna pravica na premičnini nastane na podlagi pogodbe (tudi ustne) in izročitve zastavljene premičnine v posest upniku (ali upravičenemu tretjemu). Gre torej za klasično ročno zastavo. Prisilna zastava v okviru izvršbe je urejena v izvršilnem redu ter v drugih izvršilnih redih (npr. izvršba v davčnih zadevah *Abgabenexekutionsordnung*). Iz prisilnega rubeža, začasnega prisilnega zavarovanja so izvzeti zlasti predmeti, ki služijo osebni uporabi, stvari katere oseba potrebuje za izvajanje svojega poklica (zelo široko in odvisno od poklica: računalniki, tudi vozila, oprema pisarne, itd.), hišne živali ter tudi drugi predmeti, ki bi bili sicer zarubljivi, vendar je njihova vrednost v primerjavi z odprto terjatvijo tako nizka, da ne bi prišlo do znatnega zmanjšanja terjatve ob prodaji. Zavarovanje na premičninah (prisilno) se lahko vzpostavi samo na osnovi sodnih, davčnih ali drugih administrativnih aktov, ki so urejeni v izvršilnih redih. Za vzpostavitev pogodbene zastave pravice (*titulus*) je potrebna pogodba, ki pa ni vezana na obliko, torej tudi ni potrebna notarska oblika. Zaradi neobstoja registra ni možno zastaviti zaloge, saj ne bi bila možna izročitev premičnine.

Stvarnopravna opredelitev živali

⁵⁰ <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001732>

Enako kot v Nemčiji tudi ODZ v paragrafu 285a od leta 1988 dalje določa, da živali niso stvari. Zaščitene so s posebnimi zakoni. Določila, ki veljajo za stvari, veljajo za živali, če ni urejeno drugače.

Republika Hrvaška

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁵¹ (v nadaljevanju ZVDSP) je temeljni vir hrvaškega stvarnega prava. V veljavi je od leta 1996, spremenil pa se je kar dvanajstkrat, nazadnje z novelo leta 2015. Vsebuje določbe glede lastninske in drugih stvarnih pravic. V prvem delu ZVDSP najdemo splošne določbe, v drugem določbe glede posesti, tretji del ureja lastninsko pravico, četrti služnosti, peti stvarna bremena, šesti stavbno pravico, sedmi zastavno pravico, osmi pa stvarne pravice tujcev. Sledijo še prehodne in končne določbe. V nadaljevanju bodo podrobneje predstavljeni nekateri instituti hrvaškega stvarnega prava, natančneje institut etažne lastnine, stavbne pravice, nepravne stvarne služnosti in neposestne zastavne pravice na premočninah in pravicah.

Etažna lastnina – etažno vlasništvo

Vzpostavitev etažne lastnine na posebnem, ločenem delu stavbe po hrvaškem pravu lahko predlaga vsak imetnik solastniškega deleža na nepremičnini, na kateri stoji stavba, če izpolnjuje določene zakonske pogoje. Pridobiti mora soglasje ostalih solastnikov, imeti pa mora tudi dovolj velik solastniški delež. Pri tem ZVDSP v 74. členu vsebuje precej kompleksne in natančne določbe glede načina izračuna koristne vrednosti posameznega dela. Izračun opravi sodišče v nepravdnem postopku, edina izjema pa je primer, ko se vsi solastniki odločijo za vzpostavitev etažne lastnine na celotni zgradbi na podlagi sporazuma, slednji v takšnem primeru nadomesti pravnomočno sodno odločbo.

Etažno lastnino sicer ZVDSP definira kot povezavo lastništva posebnega dela nepremičnine v solastnini z odmerjenim idealnim delom te nepremičnine. Lastništvo odmerjenega posebnega dela izhaja iz solastniškega deleža in je z njim nedeljivo povezano. Pri tem mora vsak posebni del predstavljati funkcionalno celoto, ki jo je mogoče samostojno uporabljati. Zanimivo je tudi, da zakon določa, da se lahko lastništvo nad posameznim delom nepremičnine razteza tudi na t.im. stranske dele, kot so npr. odprti balkoni, terase in največ dve parkirni mesti na posamezno stanovanje.

Etažna lastnina se vzpostavi z vpisom v zemljiško knjigo. Pravni temelj je pisno soglasje vseh solastnikov nepremičnine, ki je predmet etažiranja, pri čemer posamezen solastnik ne more odreči soglasja za vzpostavitev etažne lastnine na posameznem posebnem delu drugega solastnika, razen če bi se z vzpostavitvijo lastništva na posebnem delu tega solastnika ukinile ali omejile njegove že vzpostavljene pravice na tem posebnem delu. Poleg tega mora pred vpisom pristojni organ potrditi, da je določeno stanovanje oziroma drug posamezni del samostojna enota. To potrdilo sicer lahko predstavlja tudi uporabno dovoljenje, iz katerega je razvidno, da je zgradba v skladu z gradbenim dovoljenjem zgrajena

⁵¹ Narodne novine HR, br. 91/96, 137/99 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-58/1999, U-i-237/19, U-I-1053/1997, U-I-1054/1997 od 17. studenog 1999., 22/00-Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-1094/1999 od 9.veljače 2000., 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 49/17. Zadnja sprememba je zgolj nomotehnična.

na način, da posamezni deli predstavljajo posamezne funkcionalne enote. V primeru, ko se etažna lastnina vzpostavlja zgolj na določenem delu stavbe, je za vpis potrebna še (že omenjena) pravnomočna odločba nepravdnega sodišča o izračunu koristne vrednosti tega posameznega dela.

Ko je etažna lastnina enkrat vzpostavljena, izvršuje vsak etažni lastnik (ki ga hrvaški zakon konsistentno opredeljuje zgolj kot solastnika, ne kot lastnika posameznega dela oziroma etažnega lastnika) na svojem posebnem delu oblast, kot da je edini lastnik tega dela oziroma lahko s svojim delom samostojno razpolaga in vse preostale solastnike iz izvrševanja oblasti nad tem delom izključi. Pripadajo mu vse koristi in plodovi njegovega posebnega dela. Pri tem ima obveznost vzdrževanja in odgovarja za morebitno škodo, ki bi zaradi neupoštevanja te obveznosti nastala drugim solastnikom. Sam nosi tudi vse stroške v zvezi z njegovim posebnim delom.

Nadalje ZVDSP vsebuje določbe glede izvrševanja oblasti nad celotno nepremičnino oziroma določbe glede upravljanja z njo. Pri tem se uporabljajo pravila za upravljanje stvari v solastnini. Na tem mestu ni kakšnih posebnosti, solastniki morajo določiti upravitelja, imajo dolžnost rednega vzdrževanja skupnih prostorov, ustvariti morajo primeren rezervni sklad za predvidljive bodoče skupne stroške, sklepati ustrezna zavarovanja, sprejeti in spoštovati hišni red in podobno.

Glede prenehanja lastništva na posameznem posebnem delu ZVDSP določa, da takšno lastništvo preneha, če je posamezni del uničen; če je prišlo do izbrisa posameznega dela iz zemljiške knjige; če lastnik posameznega dela ni več solastnik nepremičnine po svoji volji ali zaradi izključitve iz skupnosti solastnikov.

Neprava stvarna služnost – nepravilna služnost

Tako kot SPZ tudi ZVDSP v 189. členu določa, da se lahko na služechi nepremičnini služnost, ki je po svoji vsebini stvarna služnost, ustanovi tudi v korist določene osebe. Dokazno breme glede obstoja takšne služnosti oziroma glede dejstva, da je bila ustanovljena služnost v korist določene osebe, je na tistemu, ki takšno dejstvo zatrjuje. Za neprave stvarne služnosti se tudi po hrvaški zakonodaji smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za osebne služnosti. Te so po ZVDSP neprenosljive in načeloma nepodedljive ter trajajo najdlje do imetnikove smrti oziroma do prenehanja pravne osebe⁵², če je bila služnost ustanovljena v korist slednje.

Posebnost hrvaške ureditve je tudi opredelitev posebne stvarne služnosti, ki omogoča polaganje cevi in vzpostavitev druge infrastrukture (električne, kanalizacijske, vodovodne, toplovodne, telekomunikacijske itd.) na tuji nepremičnini. Lastnik gospodujoče nepremičnine lahko vzpostavitev takšne služnosti na služechi nepremičnini zahteva, če ne obstaja drug primeren način za zagotovitev teh storitev, pri čemer se uporabljajo pravila, ki veljajo za vzpostavitev nujne poti, in če je korist za gospodujočo nepremičnino večja od škode, ki bi ob postavitvi takšne infrastrukture nastala na služechi nepremičnini. O zahtevi odloči sodišče.⁵³

⁵² Glej A. Perkušić, (Ne)usklađenost opće i posebne stvarnopravne normative o stjecanju, vrstama i sadržaju prava služnosti u našem pozitivnom pravu, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 37, br. 1, 201-249, 2016, str. 207.

⁵³ Služnost v korist Republike Hrvatske se brez soglasja lastnika služechi nepremičnine vzpostavi že na podlagi samega zakona, omenjena ureditev velja zgolj za nedržavne subjekte.

Lastniku služeče nepremičnine mora lastnik gospodujoče nepremičnine izplačati ustrezno nadomestilo. V izogib nejasnostim ni odveč poudariti, da gre v primeru omenjene služnosti za pravo stvarno služnost, ustanovljeno v korist gospodujoče nepremičnine.

Stavbna pravica – pravo građenja

ZVDSP stavbno pravico ureja v členih 280 – 296. V pravnem pogledu je stavbna pravica izenačena z nepremičnino, gre pa dejansko za stvarno pravico, ki imetniku omogoča, da ima v lasti zgradbo nad ali pod zemljiščem. Imetnik stavbne pravice je tudi lastnik stavbe, glede zemljišča, na katerem stavba stoji, pa ima položaj užitkarja. Vsak nasprotni dogovor je ničen. Imetnik stavbne pravice je dolžan lastniku zemljišča plačevati mesečno nadomestilo v višini povprečne najemnine za primerljivo zemljišče, če ni drugače določeno. Zanimivo je, da je za razliko od sistema, ki ga pozna SPZ, po hrvaškem pravu lahko posameznik imetnik stavbne pravice tudi na svojem lastnem zemljišču. Še ena pomembna razlika je časovna neomejenost stavbne pravice po hrvaškem pravu. Pogodbeni stranki se sicer lahko v samem pravnem poslu, ki je podlaga za ustanovitev stavbne pravice, dogovorita, da ta preneha s potekom določenega roka ali izpolnitvijo razveznega pogoja. Stavbna pravica je sicer prenosljiva in podedljiva kot vsaka druga nepremičnina, če ni drugače določeno, mogoče pa jo je tudi obremeniti. Zgradba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, je njen sestavni del in se prenaša, deduje in obremenjuje skupaj s samo pravico.

Stavbno pravico je mogoče ustanoviti na podlagi pravnega posla lastnika obremenjene nepremičnine ali z odločbo sodišča. Pri tem morajo biti izpolnjene določene zakonske predpostavke. Pravni posel, s katerim se ustanavlja stavbna pravica, mora biti v pisni obliki. V primeru, da je zemljišče v skupni lastnini ali solastnini, lahko stavbna pravica nastane samo s soglasjem vseh lastnikov zemljišča. Sama stavbna pravica nastane z vpisom v zemljiško knjigo, pri čemer se vpiše kot breme na obremenjeni nepremičnini in kot posebno zemljiškoknjžno telo s svojo identifikacijsko številko. Na tujem zemljišču je vpis, kot že omenjeno, mogoč samo na podlagi pisno izražene volje lastnika zemljišča, da na takšen način obremeni svojo nepremičnino. Do ustanovitve stavbne pravice na podlagi sodne odločbe lahko pride v postopku delitve ali dedovanja.

Za prenos stavbne pravice in hkrati neizbežno tudi stavbe, zgrajene na podlagi te pravice, se smiselno uporabljajo določbe ZVDSP o prenosu lastninske pravice na nepremičninah na podlagi pravnega posla, odločbe sodišča ali dedovanja, če ni določeno drugače oziroma če to ni v nasprotju s pravno naravo stavbne pravice. Glede varstva same stavbne pravice se smiselno uporabljajo določbe glede varstva iz naslova služnosti, glede varstva lastninske pravice na stavbi pa se uporabljajo splošna pravila za varstvo lastninske pravice na nepremičnini. Hrvaška ureditev na tem področju ne odstopa bistveno od slovenske – velja načelo zaupanja v zemljiško knjigo, imetnik služnosti lahko od lastnika zemljišča in od drugih oseb, ki motijo ali onemogočajo izvrševanje služnosti zahteva, naj prenehajo z motenjem, pri čemer mora dokazati obstoj služnosti in motenj.

Stavbna pravica po hrvaškem pravu v skladu z 293. členom ZVDSP preneha zaradi uničenja stvari, ki je predmet pravice; z odstopom s strani imetnika služnosti; z iztekom roka; z izpolnitvijo razveznega pogoja; zaradi varstva tretjih oseb, t.j. kadar služnost ni vpisana v zemljiško knjigo in zemljišče pridobi dobroverna tretja oseba; smrtjo oziroma prenehanjem imetnika; z razvezo in z ukinitvijo. Pri tem se smiselno uporabljajo določbe, ki urejajo

prenehanje stvarnih pravic. Stavbno pravico je mogoče ukiniti, če v roku 20 let od njenega nastanka na zemljišču ni bila zgrajena stavba. Odločitev o tem sprejme sodišče na zahtevo lastnika zemljišča, ne glede na to, na kateri podlagi je stavbna pravica nastala. Enako velja, če se je stavba porušila in v šestih letih ni bila popravljena do te mere, da bi služila svojemu prejšnjemu namenu. Za urejanje odnosov med lastnikom zemljišča in imetnikom stavbne pravice po njenem prenehanju se smiselno uporabljajo pravila, ki urejajo odnose ob prenehanju služnosti. Lastnik zemljišča je dolžan osebi, ki je bila imetnik stavbne pravice na njegovem zemljišču, izplačati nadomestilo v višini povečanja vrednosti njegove nepremičnine zaradi zgrajene stavbe. Če je bila stavbna pravica predmet zastavne pravice, se slednja prenese na nadomestilo, ki ga je dolžan izplačati lastnik zemljišča, oziroma na terjatev, ki jo ima do njega bivši imetnik stavbne pravice. Služnosti, stvarna bremena in morebitne zastavne pravice v korist in breme stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice, ne prenehajo, pač pa ostanejo kot služnosti oziroma stvarna bremena na zemljišču, katerega del postane stavba po prenehanju stavbne pravice, z upoštevanjem dotedanjšega vrstnega reda.

Neposestna zastavna pravica na premičninah – registarsko založno pravo na pokretnim stvarima i pravima

Zastavna pravica je urejena v 297. in nasl. členih ZVDSP. Hrvaški zakon v tretjem odstavku 304. člena skopo ureja ustanovitev neposestne zastavne pravice na premičninah. Premičnine in pravice, ki jih je mogoče pridobiti le z vpisom v javni register oziroma jih brez vpisa ni mogoče uporabiti, je možno zastaviti po predpostavkah in na način, kot veljajo za hipoteko. Gre za tako imenovano registarsko zastavno pravico, za katero se podredno uporabljajo pravila o hipoteki (četrti odstavek 304. člena; prim. prvi odstavek 177. člena SPZ). Kadar je premičnina neposestno zastavljena, zastavni upnik ni upravičen do njene posesti (četrti odstavek 321. člena zakona), prav tako tudi ne do njenih plodov (naravnih ali civilnih) ali drugih koristi oziroma je uporabljeni (glej 329. člen zakona) – prepoved antihreze (prim. 152. člen SPZ). Hrvaška Finančna agencija (*Fina*) vodi register sodnih in notarskih zavarovanj (*upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika*)⁵⁴, ki ga ureja *Zakon o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima*⁵⁵. T. im. register zastavnih pravic je edinstvena zbirka podatkov o sodnih in notarskih zavarovanjih upnikov na premičninah in pravicah (delnicah in poslovnih deležih). V register se vpisujejo zastavna pravica na premičninah, pravicah, delnicah, deležih in poslovnih deležih gospodarskih družb, ki se pridobi z izvršbo ali zavarovanjem, in prenosi lastništva na teh stvareh ali pravicah, zastavna pravica na skupnosti stvari, v ali na določenem prostoru, katerih vsebina se lahko spremeni, fiduciarni prenosi lastninske pravice na premičninah in fiduciarne cesije, fiduciarni prenosi delnic, deležev in poslovnih deležev, ukrepi prepovedi odtujitve ali obremenitve. Register je javna knjiga ter je sestavljen iz glavne knjige in zbirke listin. Vodi se v elektronski obliki po sistemu registrskih vložkov (listi A, B in C). Dostopen je prek spleta ter vpisnih mest. Dostop je brezplačen. Uporabnikom registra je v pomoč poseben spletni iskalnik.⁵⁶

Stvarnopravna opredelitev živali

⁵⁴ <http://zaloznaprava.fina.hr/Upisnik.htm>

⁵⁵ Narodne novine RH, br. 121/05.

⁵⁶ <http://zaloznaprava.fina.hr/upzap/public/prepare.do>

Hrvaška ureditev ZVDSP ne vsebuje določbe, ki bi na primerljiv način, kot je predlagan s tem predlogom zakona, opredeljeval pojem živali. Ureja le posamezne pravne položaje v zvezi z živalmi (pristop na tujo nepremičnino, vprašanje lastništva nad plodovi in vprašanje okupacije).

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1. Administrativne in druge posledice

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Predlog zakona nima pomembnejših posledic za poslovanje javne uprave ali pravosodnih organov. Sistem delovanja registra neposestnih zastavnih pravic se s predlogom spreminja. Vloga kvalificiranih upravičenih predlagateljev vpisa bo po spremembi zakona bolj poudarjena, saj bodo vpis v register v celoti izvedli sami, dosedanja vloga AJPES pa bo v celoti omejena le na (tehnično) upravljanje delovanja registra. Kvalificirani upravičeni predlagatelji vpisov v register (notar, izvršitelj, upravitelj, uslužbenec sodišča in davčne uprave) bodo vpis v register neposestnih zastavnih pravic izvedli s pomočjo spletne aplikacije, ki jim bo omogočala na enostaven način in kar najhitreje izvesti vpis.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Predlog zakona nima posledic za obveznosti strank do javne uprave ali pravosodnih organov.

6.2. Presoja posledic na okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidike:

Predlog zakona nima posledic na okolje.

6.3 Presoja posledic na gospodarstvo:

Predlog bo imel pozitivne posledice za gospodarstvo. Spremembe in dopolnitve ureditve stvarnih pravic (stavbne pravice, nepravne stvarne služnosti in neposestne zastavne pravice) sledijo potrebam sodobnega poslovnega prometa in širijo krog njihove uporabljivosti. Ob nespremenjen standardu pravne varnosti bo predlog zakona omogočil tudi širšo uporabo registrske sporazumne neposestne zastavne pravice na premočninah. Zaradi širše uporabnosti tega instituta tudi za bodoče terjatve bo za nastanek sporazumne neposestne zastavne pravice na premočninah zadostoval notarski zapis, pogodbene stranke pa bodo lahko dogovorile tudi neposredno izvršljivost notarskega zapisa. Prenovljeni register pa bo omogočal boljši vpogled v javne podatke registra o tem, katere od premočnin so že neposestno zastavljene ali prisilno zarubljene ter ostale podatke v zvezi z neposestnimi zastavnimi pravicami in zarubljenimi premočninami (stranke pravnega razmerja, podatki o zastavni pravici in vrstnem redu zastavnih upnikov itd.).

6.4 Presoja posledic na socialnem področju:

Predlog zakona nima posledic na socialnem področju.

6.5. Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja:

Predlog zakona nima posledic na dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6. Presoja posledic za druga področja:

Predlog zakona nima posledic na drugih področjih.

6.7. Izvajanje sprejetega predpisa:

Vlada oziroma resorno ministrstvo bo predstavilo zakon širši javnosti z javno oziroma spletno predstavitvijo sprejetega zakona.

6.8. Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:

/

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

Ministrstvo za pravosodje je v mesecu aprilu posredovalo prvi delovni osnutek predloga zakona v strokovno usklajevanje širšemu krogu zainteresirane strokovne javnosti. Gradivo je bilo 2. in 3. 4. 2019 posredovano z zaprosilom za pregled in prejem morebitnih pripomb naslednjim naslovnikom:

- Vrhovnemu sodišču RS; vsem višjim sodiščem splošne pristojnosti ter vsem okrožnim in okrajnim sodiščem v RS,
- Notarski zbornici Slovenije, Odvetniški zbornici Slovenije, Zbornici upraviteljev Slovenije in Zbornici izvršiteljev Slovenije,
- Ministrstvu za finance in Agenciji RS za javnopravne evidence in storitve,
- Združenju občin Slovenije, Skupnosti občin Slovenije in Združenju mestnih občin Slovenije,
- Gospodarski zbornici Slovenije in Združenju bank Slovenije,
- Pravni fakulteti Univerze v Ljubljani, Pravni fakulteti Univerze v Mariboru in Evropski pravni fakulteti v Novi Gorici,
- dr. Mihi Juhartu, dr. Nini Plavšak in dr. Renatu Vrenčurju (avtorjem strokovne pobude za posodobitev ureditve nekaterih institutov stvarnega prava v Stvarnopravnem zakoniku in drugih zakonih),
- Državnemu odvetništvu RS in Vrhovnemu državnemu tožilstvu RS,
- Ministrstvu za infrastrukturo, Ministrstvu za okolje in prostor in Geodetski upravi RS,
- Slovenskemu sodniškemu društvu (16. 4. 2019).

Na posredovano gradivo (prvi delovni osnutek predloga SPZ-B) so se odzvali Agencija RS za javnopravne evidence in storitve, avtorji strokovne pobude dr. Miha Juhart, dr. Nina Plavšak in dr. Renato Vrenčur, državljani Dž. S., Združenje bank Slovenije, Odvetniška zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, Državno odvetništvo RS, Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, Zbornica upraviteljev Slovenije, Okrajno sodišče v Kranju, Vrhovno državno tožilstvo, Skupnost občin Slovenije, Ministrstvo za finance, Ministrstvo za infrastrukturo, Agencija za civilno letalstvo, Ministrstvo za okolje in prostor, Okrajno sodišče v Ljubljani, Slovensko nepremičninsko združenje, Okrajno sodišče v Mariboru, Vrhovno

sodišče RS, Slovensko sodniško društvo, Notarska zbornica Slovenije in odvetnik dr. Andrej Berden. V obdobju strokovne obravnave gradiva se je ministrstvo sestalo s predstavniki, Agencije RS za javnopravne evidence in storitve, avtorji strokovne pobude, predstavnikoma Odvetniške zbornice Slovenije.

Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, Okrožno sodišče v Kranju in Ministrstvo za okolje in prostor so nas obvestili, da na gradivo nimajo pripomb.

Prejete pripombe je ministrstvo pri pravi gradiva smiselno upoštevalo, kolikor so sledile veljavni nomotehnični obliki in predmetu urejanja SPZ in kolikor niso predstavljale odmika od izhodišč spremembe zakona.

Pripombe Agencije RS za javnopravne evidence in storitve so bile v večini upoštevane, niso pa bile upoštevane glede ukinitve oblikovalnih učinkov vpisa sporazuma o ustanovitvi registrske neposestne zastavne pravice v register (oziroma vpisa podatkov o sporazumu) na nastanek zastavne pravice in ukinitve publicitetnih učinkov v register. Republika Slovenija po vzoru drugih držav in s sprejemom ureditve registrske neposestne zastavne pravice v SPZ z vzpostavitvijo registra želela rešiti oziroma odpraviti poglobitno težavo oziroma glavno pomanjkljivost neposestne zastavne pravice, to je izostanek publicitetnih učinkov in s tem odpraviti možnosti poznejše pridobitve lastninske pravice oziroma druge stvarne pravice (praviloma zastavne pravice z boljšim vrstnim redom) na podlagi dobre vere pridobitelja. Zato se v drugih pravnih redih kot rešitev izostanka publicitete uzakonja registracija zastavne pravice. Primerjalno-pravno druge države možnost registracije in posledično nastop publicitetnih učinkov določajo za različne vrste premoženjske pravice. Iz veljavne ureditve v prvem odstavku 87. člena in prvem odstavku 248. člena ZIZ ter določb četrtega odstavka 177. člena SPZ izhaja, da ima vpis v register oblikovalni učinek za nastanek neposestne zastavne pravice na premoženjih, za katere se vodi register. Dopuščamo možnost, da bo sodna praksa zrelativizirala oblikovalne učinke vpisa v register v smeri njihovega nastanka v razmerju do tretjih (in ne v razmerju med zastavnim upnikom in zastaviteljem). Namen, ki ga je zasledoval zakonodajalec ob uveljavitvi tega registra izhaja iz zakonodajnega gradiva pri sprejemu predloga SPZ in novele ZIZ-A. Iz zakonodajnega gradiva sprejema novel ZIZ-A in SPZ ter četrtega odstavka 177. člena SPZ in 6. člena uredbe izhaja, da ureditev vpisom v register neposestnih pravic pripisuje tudi publiciteti učinek in za vpise velja načelo zaupanja. Ukinitve publicitetnih učinkov vpisa, bi po mnenju predlagatelja izvotlila obstoj registrske neposestne zastavne pravice in registra ter ne bi več upravičevala vodenja in vzdrževanja registra. Upoštevan tudi ni bil predlog, da je predmet neposestne zastavne pravice le tista poslovna oprema, ki se nahaja v določenem prostoru (zgradbi) ne pa tudi na poslovna oprema prostem. Ministrstvo tudi ni sledilo predlagani nomotehniko glede opredelitve prostora zastave, kadar so predmet neposestne zastave poslovna oprema ali zaloge (saj je to lahko predmet podrobnejše opredelitve v uredbi. Ministrstvo za pravosodje tudi ni sledilo predlogu, da se črta pravilo, da se za neposestno zastavno pravico smiselno uporabljajo pravila, ki veljajo za hipoteko in predlogu, da se v registru ne bi vodili podatki o dolžniku zavarovane terjatve, kadar ta ne nastopa tudi v vlogi zastavitelja.

Avtorji strokovne pobude za posodobitev ureditve nekaterih institutov stvarnega prava v Stvarnopravnem zakoniku in drugih zakonih so ministrstvu posredovali obsežno strokovno kritiko na posamične člene v prvem osnutku predloga SPZ-B, skupaj z obrazloženim

predlogom za dopolnitev posameznih členov SPZ-B. Ministrstvo za pravosodje se je s pobudniki dvakrat sestalo, da so tudi osebno predstavili predlagane rešitve in argumente proti rešitvam, ki jih je predlagalo ministrstvo, ministrstvo pa je predstavilo svoje argumente in rešitve, ki jih je pripravilo. Ključna konceptualna pripomba, ki so jo podali avtorji strokovne pobude, je bila povezana z nujnostjo dopolnitve opredelitve lastninske pravice, in sicer, da ima ta lahko lastnost samostojne lastninske pravice ali lastnost vključene lastninske pravice. Na podlagi te delitve so avtorji pobude nadalje podrobneje opredeli dopustnost razpolaganja imetnika vključene lastninske ali izvedene pravice, ki ima lahko prav tako takšno lastnost. Opredelitev samostojne in vključene lastninske pravice je po mnenju avtorjev strokovne pobude nujno za pravilno opredelitev obstoječega instituta etažne lastnine kot tudi njene nadgradnje z institutom povezanih nepremičnin oziroma drugih razmerij z enakimi značilnostmi kot etažna lastnina. Predlagatelj meni, da takšna konceptualna sprememba in dopolnitev opredelitve lastninske pravice ni potrebna. Ustava (33. in 67. člen) je uvedla enovit pojem lastninske pravice. To prvenstveno pomeni, da upravičenja in varstvo lastninske pravice niso različna oziroma odvisne od subjekta, ki je njen nosilec. Hkrati pa predlagatelj meni, da je treba biti pri opredelitvi novih vrst lastninske pravice zadržan, saj tudi glede na dosedanje besedilo in strukturo SPZ ni primerna. Veljavno besedilo 105. člena SPZ opredeljuje etažno lastnino kot lastnino posameznega dela zgradbe in solastnino skupnih delov, razmerje med tema pravicama pa je opredeljeno v četrtem odstavku, ki določa »Solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu«, in 112. členu, ki določa »Etažna lastnina je predmet razpolaganja kot celota«. Navedena člena določata razmerje med tema pravicama, nujna odprtost dopušča teoretično razpravo in oblikovanje sodne prakse tudi preko vrednotenja konkretnih okoliščin posameznih primerov, hkrati pa tudi vsebinsko zamejujeta oziroma določata ključno lastnost etažne lastnine, torej nujno povezanost dveh lastninskih pravic, pri čemer solastninska pravica na skupnih delih sledi spremembi lastništva na posameznem delu. Predlagatelj mora pri pripravi normativne ureditve izhajati iz načela potrebnosti normativnega urejanja. Predlagatelj se strinja, da predlog in shematski prikaz oblikovanja etažne lastnine veliko bolj določno in natančno ureja vse položaje pri etažni lastnini. Vendar pa iz pripomb sodišč, odvetništva in ostalih naslovnikov SPZ nismo prejeli pripomb, da je opredelitev etažne lastnine, kot jo določa SPZ neprimerna. Predlagatelj se strinja, da ima nov institut povezanih nepremičnin enake značilnosti kot etažna lastnina, zato se ta nova možnost povezave dveh lastninskih pravic zaradi medsebojne odvisnosti rabe nepremičnin glede nastanka, prenehanja, razpolaganja s povezanimi nepremičninami in upravljanja s pomožno nepremičnino naslanja na člene oziroma že obstoječo ureditev, ki ureja etažno lastnino. Predlagatelj je upošteval pripombe avtorjev strokovne pobude k 67. členu in ustrezno dopolnil tudi drugi odstavek tega člena. Pripombo k 108. členu SPZ je predlagatelj smiselno upošteval in določil, da če posamezen solastniški delež obremenjuje druga (izvedena) stvarna pravica, ki lahko obremenjuje samo posamezen solastniški delež (hipoteka, stvarno breme, osebna služnost) ali druga pravica, ki se vpisuje v zemljiško knjigo (torej obligacijska pravica, ki se vpiše v zemljiško knjigo), preide na vse posamezne dele, razen če imetnik te pravice v sporazumu soglaša, da takšna pravica preide samo na določen v sporazumu določen posamezen del. Prav tako je predlagatelj upošteval pripombe avtorjev strokovne pobude, da lahko v primeru izostanka soglasja imetnika le tega nadomesti odločba sodišča v nepravdnem postopku. Za odločanje sodišča se smiselno uporablja drugi odstavek 110. člena tega zakona. Pripombe k 111. členu predlagatelj ni upošteval, saj je posledice delitve nepremičnine ustrezno dopolnil pri posameznih drugih stvarnih pravic (poleg ureditve pri hipoteki, stvarnem bremenu in stvarni služnosti je predlagana dopolnjena ureditev tudi glede

posledic delitve nepremičnine, obremenjene z osebno služnostjo in stavbno pravico, pa tudi obligacijskimi pravicami, ki se skladno z 38. členom SPZ vpišejo v zemljiško knjigo). Pripomb avtorjev strokovne pobude glede nastanka neposestne zastavne pravice s pravnim poslom ni upošteval v celoti, predvsem glavne vsebinske pripombe za jasen normativni zapis, da vpis registrske neposestne zastavne pravice ni konstitutiven z vidika nastanka pravice. Veljavna ureditev in tudi namen zakonodajalca ob sprejemu SPZ je bil, da je v primeru registrske neposestne zastavne pravice vpis v register konstitutiven, in sicer konstitutiven v pomenu pridobitve (nastanka) registrske zastavne pravice. Takšno stališče je tudi v teoriji, ki pravi, da se registrska zastavna pravica pridobi šele z vpisom v register (načelo konstitutivnosti vpisa), če takšen register obstaja. Notarski sporazum ima v tem primeru pravno naravo razpolagalnega pravnega posla, ki pa ne zadošča. Tako kot pri hipoteki neposestna zastavna pravica nastane šele z vpisom v register. Predlagatelj se zaveda, da novejša teorija tudi zaradi vpliva odločbe Ustavnega sodišča RS opr. št. Up-571/10 pojasnjuje, da lastninska pravica v razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem preide že s sklenitvijo razpolagalnega pravnega posla, vendar pa je določba nomotehnično zapisana na način, kot je zapisano za ostale stvarne pravice in menimo, da takšna določba omogoča pravni razvoj in razlago določbe tako v smeri konstitutivnosti vpisa kot v smeri nadaljnega mehčanja takšnega stališča, upošteva konkretne okoliščine primerov. Pripomba avtorjev strokovne kritike k neposestni zastavni pravici na zalogah in poslovni opremi je bila smiselno upoštevana. Pripombe avtorjev strokovne pobude glede registra neposestnih zastavnih pravic so bile glede učinkov vpisa v ta register upoštevale, v zvezi z opozorili glede varstva osebnih podatkov pa je predlagatelj pojasnil, da bo še predmet usklajevanja z Informacijsko pooblaščenko. Pripomba avtorjev strokovne pobude glede spremembe nepravne stvarne služnosti je bila upoštevana, prav tako so bile upoštewane pripombe glede sprememb, povezanih s stavbno pravico, z izjemo pripombe k 263. členu SPZ, saj bi bil nov pravni standard za izračun dogovorjenega nadomestila v nasprotju z obstoječo sodno prakso in bi lahko v poslovni praksi pomenil večje zadržke lastnika nepremičnine glede ustanovitve stavbne pravice.

Državljan Dž. S. je podal predlog za dodatno dopolnitev ureditve poleg tiste, ki jo je že vseboval prvi osnutek predloga SPZ-B, glede možnosti, da sodišče v nepravdnem postopku odloči o poslu, ki presega okvir rednega upravljanja, solastniki pa zaradi predpisanega soglasja ne morejo doseči. Meni, da ureditev, ki jo je predlagalo ministrstvo ne bo zadostilo situacijam, pri katerih v pravnem razmerju nastopa tudi po več sto etažnih lastnikov. Menimo, da predlog dopolnitve ni utemeljen. Tako redni in izredni pravni posli pomenijo upravljanje in posledično poseg v lastnino posameznika, ki je ustavno varovana kategorija. Zato za posamezen poseg mora biti doseženo zadostno večina solastnikov, ki se je ne da z mnenjem ali soglasjem upravnika stavbe, nadzornega odbora in sodelovanja sodnega cenilca enostavno nadomestiti v sodnem postopku, katerega uvedbo bi lahko po predlagateljevem predlogu predlagal že vsak solastnik. Obenem pa se v primeru nujnih ukrepov lahko že po določbah Stanovanjskega zakonika določen ukrep opravi brez soglasja lastnikov, če takšen ukrep zaradi varstva premoženja in ljudi odredi stanovanjska inšpekcija. Takšen pravni posel lahko upravnik opravi brez soglasja etažnih lastnikov (glej 125. člen SZ-1).

Združenje bank Slovenije meni, da so pripravljene predlogi sprememb in dopolnitev SPZ smiselni, konstruktivni in rešujejo nekatere zagate obstoječe ureditve. Obenem pa je predlagalo še nekatere dopolnitve, ki naj se vključijo v predlog zakona. Pripombe k

spremembam 171. člena SPZ se po našem mnenju ne navezujejo na 171. člen SPZ, temveč na ureditev 4. člena ZN. Združenje je posredovalo tudi predlog, da se register neposestnih zastavnih pravic razširi tudi na vpise finančnih zakupov (lizing, najem). Strinjamo se, da gre tako pri neposestni zastavni pravici na premičninah kot pri finančnih lizingih za pravno razmerje, pri katerem je »predmet zavarovanja« v posesti posojilodajalca z namenom, da ga le-ta v času vračanja posojila tudi ekonomsko izkorišča. Ker pa pri neposestni zastavni pravici zastavitelj ohrani tudi lastninsko pravico na zastavljeni stvari, posojilodajalec trpi riziko, da bi zastavitelj predmet zavarovanja odsvojil in prenesel lastninsko pravico na dobroverno trejo osebo. S tem, ko se ustanovitev neposestne zastavne pravice vpiše v register, se zavaruje zastavnega upnika (posojilodajalca), saj se nihče ne more sklicevati na to, da ni poznal podatkov o zastavni pravici, ki so vpisani v tem registru. Pri finančnem lizingu pa je »predmet zavarovanja« v času trajanja pravnega razmerja v lasti posojilodajalca. Ta je v času pravnega razmerja varovan po pravilih, ki veljajo za fiduciarni prenos lastninske pravice. V primerih, ko se za predmet zavarovanja (npr. motorno vozilo, plovilo) vodi tudi podatek o lastništvu stvari, pa posojilodajalec varuje že vpis v ta javni register, saj posojilodajalec v takem primeru ne more učinkovito prenesti lastninske pravice na tretjo osebo. Preostale pripombe, ki jih je podalo združenje, se nanašajo na člene, ki niso predmet te novele.

Odvetniška zbornica Slovenije je posredovala pripombe ter svoj predlog besedila glede ureditve t. i. povezanih nepremičnin z namenom, da se položaji bolj določno opredelijo in zamejijo možnosti zlorab. Ministrstvo se je sestalo s predstavniki zbornice izvedlo in ob podanih opozorili oblikovalo novo besedilo rešitev (gl. predlagane spremembe 105. člena in nova 127.a in 127.b člen). Pri oblikovanju norm se je ob upoštevanju predloga Odvetniške zbornice Slovenije izhajalo iz urejanja najbolj tipičnih primerov, tako da so norme oblikovane glede na njihove funkcionalne značilnosti na abstraktni ravni. Prepodrobno normiranje, ki je usmerjeno v preprečitev zlorab, namreč lahko prinese nasprotno učinke (če kakšen izmed primerov, ki so izrecno podrobno urejeni, ni urejen). Ureditev predloga zakona je bila dopolnjena tudi tako, da sedaj poleg pravnih posledic, ki jih ima delitev nepremičnine na hipoteko, stvarno breme in stvarne služnosti, ureja tudi posledice, ki jih ima delitev nepremične na osebne služnosti (novi 239.a člen) in stavbno pravico (dopoljnjeni 260. člen) ter obligacijske pravice z absolutnimi učinki (dopoljnjeni 38. člen).

Gospodarska zbornica Slovenije je posredovala pripombe k spremembam 108. in 111. člena. V zvezi s t. i. primeri navidezne solastnine, na katere je zbornica opozorila pri spremembah 108. členu, je po našem mnenju, na voljo postopek po ZVEtL-1. Če solastnik takšen postopek sproži se bodo druge stvarne pravice skladno z 31. členom tega zakona prenesle le na tiste posamezne dele. Predlagana sprememba 111. člena v predlogu zakona ni več predvidena. Strinjamo se, da se hipoteka ne sme vpisati pri splošnem skupnem delu. Namesto tega je sedaj s predlogom zakona tudi za osebne služnosti in stavbno pravico predvideno, kakšne pravne posledice ima za to stvarno pravico delitev nepremičnine (pravne posledice delitve nepremičnine so predvidene tudi za obligacijske pravice, ki po vpisu v zemljiško knjigo učinkujejo nasproti vsem). V 254. členu SPZ so urejeni učinki delitve nepremičnine na stvarno breme, v 225. členu pa učinki delitve na stvarne služnosti. V ta namen je s predlogom zakona dopolnjena tudi ureditev drugega odstavka 108. člena in 110. člena SPZ. Predlog za dopolnitev 120. in 123. člena se nanaša na vsebino, ki ni predmet te novele, hkrati pa je sprememba 120. člena povezana s predhodno določnejšo opredelitvijo stroškov upravljanja, ki se nanašajo predvsem na večstanovanjske stavbe. Zato po mnenju

predlagatelja takšno povečanje terjatev, ki so zavarovane s stvarnim bremenom, v tem trenutku ne bi bilo ustrezno. Glede predloga k 123. členu pa menimo, da je predhodni opomin tudi v teh primerih nujen, tudi upošteva novejšo ustavno sodno prakso, ki varuje posameznikovo pravico do doma.

Državno odvetništvo RS je posredovalo pripombe po posameznih členih. Pojasnjujemo, da je bila predlagana ureditev v zvezi s povezanim nepremičninami oziroma uporabe skupnih delov zgradbe, ki je v funkciji večih zgradb oziroma nepremičnin v besedilu predloga zakona obširneje prenovljena (glej dopolnitve 105. in nova 127.a in 127.b člen). Upoštevana je bila pripomba glede prehodne ureditve (gl. končno določbo). Ureditev neposestne zastavne pravice na gospodarski javni infrastrukturi je bila iz predloga zakona črtana, zato pripombe v tem delu niso več relevantne. Identifikacijskega znaka za motorna vozila ni potrebno določati na ravni zakona, saj gre pri neposestni zastavitvi vozil za ustanovitev zastavne pravice na individualno določeni stvari, pri zalogah in poslovni opremi pa za individualizacijo na podlagi prostora – zato je predvidena posebna zakonska ureditev. Zakonske podlage za povezljivost registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin s področnimi registri, v katerega se premičnine vpisujejo, so predvidene v spremenjenem petem in sedem odstavku 177. člena. Menimo, da so razlogi, zaradi katerih je predviden odstop glede trajanja nepravilnih stvarnih služnosti, kadar se le-ta ustanovi v korist osebe, ki upravlja gospodarsko javno infrastrukturo v javno korist, ustrezno navedeni v uvodni obrazložitvi predloga zakona in obrazložitvi spremembe 226. člena. Kot sami razumemo odločitev Višjega sodišča v Ljubljani v zadevi I Cp 293/2016⁵⁷, s katero do sedaj nismo bili seznanjeni, se le-ta nanaša na nekoliko neposrečeno normiranje v 15. in 16. členu Zakonu o Družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji. V konkretnem primeru, ki ga je obravnavalo sodišče, so bile storjene tudi nekatere pomanjkljivosti, ki so se nanašale na ureditev v Zakonu o Družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji.

Zbornica upraviteljev Slovenije predloga SPZ-B, kot je bil oblikovan v prvem delovnem osnutku ni podprla in je predlagala obširnejšo strokovno razpravo. Določbe, h katerim so bile podane pripombe, so bile pomembneje spremenjene in dopolnjene. Predlog SPZ-B spremembe 38. člena SPZ ne predvideva več v obliki, kot je bila predlagana; vsebina je jasneje opredeljena v spremembi 105. člena in z novima 127.a in 127.b členom. Predlagatelj je upošteval pripombo k spremembi 67. člena in ustrezno dopolnil drugi in šesti odstavek 67. člena. Ustrezno je tudi dopolnjena tudi sprememba 108. člena; če posamezen solastniški delež obremenjuje druga (izvedena) stvarna pravica, ki lahko obremenjuje samo posamezen solastniški delež (hipoteka, stvarno breme, osebna služnost) ali druga pravica, ki se vpisuje v zemljiško knjigo (torej obligacijska pravica, ki se vpiše v zemljiško knjigo) preide na vse posamezne dele, razen, če imetnik te pravice v sporazumu soglaša, da takšna pravica preide samo na določen v sporazumu določen posamezen del. V primeru izostanka soglasja imetnika soglasje imetnika lahko nadomesti odločba sodišča v nepravdnem postopku (gl. tudi spremembo 110. člena). Ureditev neposestne zastavne pravice je bila smiselno dopolnjena (gl. spremembe k 171. členu SPZ); določba je zapisana tako kot pri nastanku hipoteke. Sprememba 257. člena je bila črtana, in se strinjamo, da lahko stranki zavarovanje periodičnih plačil uredita z ustanovitvijo stvarnega bremena.

⁵⁷ <http://sodisce.si/vislj/odlocitve/2015081111394107/>

Vrhovno državno tožilstvo RS je izrecno podprlo spremembe in dopolnitve, s katerimi se odpravljajo nejasnosti ter dopolnjujejo rešitve, prilagojene obstoječim dejanskim položajem in potrebam sodobnega življenja v zvezi s prenovo oziroma dopolnitvijo ureditve etažne lastnine in solastnine. Grajalno pa je predlagano črtanje časovne omejitve trajanja stavbne pravice. Menimo, da kritika ni utemeljena; na podlagi strokovnih opozoril in v razpravi z Ministrstvom za okolje in prostor je bilo ugotovljeno, da novi načini gradnje in poseganja v prostor (npr. podzemne garaže, nadzemni viadukti, viseče stavbe) zahtevajo tudi daljše trajanje stavbne pravice – več kot 99 let. Tudi primerjalno-pravno so poznane ureditve, ki trajanja stavbne pravice na zakonski ravni ne omejujejo.

Skupnosti občin Slovenije je ministrstvo smiselno upoštevalo. Nanašale so se na pravno obravnavo gospodarske javne infrastrukture in vprašanje določitve nadomestila pri prenehanju stavbne pravice, kadar je le-ta dogovorjena za nedoločen čas (glede opredelitve gl. 2.3. točko predloga zakona »Poglavitne rešitve – č) Usklajenost predloga predpisa s lokalnimi skupnostmi«).

V skladu s pripombami Ministrstva za finance je bila obširneje dopolnjena ureditev registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin. V skladu s pripombami je bila popravljena tudi uvodna obrazložitev predloga zakona. V skladu z opozorili Ministrstva za finance glede kratkega prilagoditvenega obdobja za vzpostavitev prenovljenega registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin bo posebna skrb namenjena tudi njegovi vzpostavitvi in prehodu na prenovljeno delovanje.

Pobudnik M. V. je posredoval predlog za ureditev pravnega položaja živali. Gradivo je bilo oblikovano v obliki predloga SPZ, kot ga je Državni zbor že obravnaval v zakonodajnem postopku (predlog Zakona o dopolnitvah Stvarnopravnega zakonika, EPA: 2553 – VII). Ministrstvo predlogu v celoti ni sledilo, je pa po vzoru nemške in avstrijske ureditve v predlogu zakona uredilo pravni položaj živali, po katerem so živali živa bitja in niso stvari. Njihovo zaščito ureja poseben zakon. Če zakon ne določa drugače, se zanje uporabljajo določila, ki urejajo stvari. Glede opredelitve glej tudi 2.3. točko predloga zakona »Poglavitne rešitve – č) Usklajenost predloga predpisa s civilno družbo oziroma ciljnim skupinami, na katere se predlog zakona nanaša«).

Pripombe Ministrstva za infrastrukturo in Agencije za civilno letalstvo so bile v pretežnem delu upoštevane oziroma zaradi spremembe besedila predloga zakona v določen delu niso več relevantne. Glede črtanja časovne omejitve stavbne pravice so razlogi za predlagano spremembo navedeni v uvodni obrazložitvi in obrazložitvi člena, ki spreminja 256. člen SPZ. Ministrstvo za pravosodje se ni odločilo za ureditev enotnega registra zastavnih pravic na premičninah in premoženjskih pravicah v pomenu, da bi se v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin vpisovale tudi zastavne pravice na poslovnih deležih, plovilih in zrakoplovih. Ti registri so po svoji zasnovi drugačni od registra neposestnih zastavnih pravic. Pri evidentiranju stvari, na katerih je ustanovljena registrska neposestna zastavna pravica se evidentira le zastavna pravica, ker se stvar zastavi neposestno, tako da jo še vedno uporablja njen (domnevni) lastnik. Sodni register, register zrakoplovov in register plovil pa so v sami osnovi tudi lastniški registri. Zato je smotrnejše, da se v teh registrih, kjer se vodi podatek o lastniku stvari oziroma imetniku poslovnega deleža, vodi tudi podatek o obstoju morebitnih zastavnih pravic.

Pripomba Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija glede celovitejše prenove ureditve etažne lastnine, ki temelji na izhodiščih za prenovo stanovanjske zakonodaje, ki jih je pripravil Inštitut za primerjalno pravo, je predlagatelj smiselno vključil v spremenjeno določbo 105. člena SPZ in nove določbe 127.a in 127.b člena SPZ. Glede pripombe, da je potrebno tudi v SPZ po vzoru SZ-1 določiti pojem posebnih skupnih delov, predlagatelj pojasnjuje, da to ni potrebno, saj so te vključeni že v splošni pojem skupnih delov in podrobneje tako za večstanovanjske kot poslovne stavbe opredeljeni v okviru določb ZZK-1, ki urejajo vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo. Glede pripombe, da o upravljanju posebnih skupnih delov odločajo le nekateri etažni lastniki, predlagatelj meni, da to izhaja iz 115. člena SPZ. Glede pripomb, ki se nanašajo na upravljanje s stvarjo, predlagatelj pojasnjuje, da se pri upravljanju z etažno lastnino po določbah SPZ (117. člen) tudi glede poslov, ki presegajo redno upravljanje, ne zahteva 100% soglasje, ampak več kot 50% soglasje etažnih lastnikov, če takšen posel odobri tudi sodišče po pravilih nepravdnega postopka. Druge pripombe se nanašajo na ureditev, ki ni predmet te novele in se v dobršnem delu nanašajo na podrobnejša pravila upravljanja z etažno lastnino večstanovanjskih in poslovnih stavb, kar je predmet urejanja v SZ-1 in Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih⁵⁸ in ne predmet urejanja v SPZ.

Okrajno sodišče v Mariboru je posredovalo obširno opredelitev, ki v določenem delu podpira predlagane rešitve v določenem, pa jim ni naklonjeno. Primerljive opredelitve je posredovalo tudi Slovensko sodniško društvo Pojasnjevamo, da je bila ureditev, ki ureja t. i. povezane nepremičnine in pravna razmerja glede upravljanja s skupnimi deli, ki služijo etažnim lastnikom več zgradb in lastnikom nepremičnin obširneje dopolnjena. Kot je opredeljeno v predlogu zakona, se s predlaganim rešitvami želi urediti položaje, ki jih terjajo današnji družbeni odnosi, in se jih zgolj z obstoječimi instituti, ki jih nudi veljavni SPZ-B, ni možno učinkovito urediti. Drži, da se da določen del razmerij urediti tudi tako, da prodajalci (npr. kot izključni lastniki hiše in solastniki na nepremičnini, ki služi skupni uporabi z ostalimi lastniki v soseski) sami poskrbijo, da se hkrati izvede tudi prenos solastniškega deleža na t. i. skupnih površinah. Ni pa nujno, da bo to v vsakem primeru, obenem pa to ne preprečuje upnikom, da bi z izvršbo posegli le na solastniki delež in bi tako počasi prišlo do delitve skupnih površin. Glede pripomb k neposestni zastavni pravici pojasnjevamo, da se določba tretjega odstavka 171. člena SPZ nanaša tudi na neregistrsko neposestno zastavno pravico, zato je predvideno, da ima že sklenitev sporazuma učinek rubeža. Se pa strinjamo, da je pri registrski neposestni zastavni pravici potreben še njen vpis v register (kar pa jasno izhaja iz četrtega odstavka istega člena, ki določa, kdaj se »registrska« neposestna zastavna pravica pridobi). Ureditev predlaganega novega 173.a člena o neposestni zastavni pravici na gospodarski javni infrastrukturi je bila črtana. Ureditev 226. člena glede ustanovitve neprave stvarne služnosti pojasnjevamo, da je bilo besedilo člena spremenjeno, se pa strinjamo, da lahko le-ta traja , dokler obstaja javna korist, saj je to tudi eden razlikovalnih pogojev, da se jo sploh lahko ustanovi za daljši čas od trideset let. Glede neomejenega trajanja stavbne pravice pa kot že predhodno pojasnjeno, je bilo v predhodni strokovni razpravi ugotovljeno, da novi načini gradnje in poseganja v prostor (npr. podzemne garaže, nadzemni viadukti, viseče stavbe) zahtevajo tudi daljše trajanje stavbne pravice – več kot 99 let. Primerjalno-pravno so poznane ureditve, ki trajanja stavbne pravice na zakonski ravni ne omejujejo.

⁵⁸ Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A.

Vrhovno sodišče RS ocenjuje obseg predlaganih sprememb povsem zadosten. Posredovalo je tudi pripombe k predlaganim členom, glede katerih pa pojasnjujemo, da predlog SPZ-B spremembe 38. člena SPZ ne predvideva več v obliki, kot je bila predlagana; vsebina pa je jasneje opredeljena v spremembi 105. člena in z novima 127.a in 127.b členom. Sprememba 111. člena ni več predvidena; predlog zakona pa sedaj veljano ureditev dopolnjuje tako, da so za vsako izmed izvedenih stvarnih pravic predvidene pravne posledice, ki jih ima na to pravico delitev nepremičnine (poleg ureditve pri hipoteki, stvarnem bremenu in stvarni služnosti je predlagana dopolnjena ureditev tudi glede posledic delitve nepremičnine, obremenjene z osebno služnostjo in stavbno pravico). Pravne posledice delitve nepremičnine so predvidene tudi za tiste obligacijske pravice, ki se skladno z 38. členom SPZ vpišejo v zemljiško knjigo. V ta namen je s predlogom zakona dopolnjena tudi ureditev drugega odstavka 108. člena in 110. člena SPZ. V predlogu zakona je predvideno prehodno obdobje za začetek uporabe ureditve, ki se nanaša na povezane nepremičnine in uporabo skupnih površin in prostorov med etažnimi lastniki večih zgradb oziroma med etažnimi lastniki ene ali večih zgradb in lastniki nepremičnin (glej končno določbo). Pripombe, ki se nanašajo na delovanje registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin, bodo obravnavane pri pripravi uredbe.

Notarska zbornica Slovenije je podpira namero predlagatelja glede sprememb SPZ, a hkrati opozarja, da ni razlogov za hitenje (razen glede sprememb registrske neposestne zastavne pravice), in meni, da naj se o ostalih spremembah SPZ izvede strokovna razprava v okviru delovne skupine. Menimo, da bodo pomisleki, ki jih je zbornica izrazila v zvezi z ureditvijo registrske neposestne zastavne pravice na zalogah, lahko odpravljeni z določnejšim urejanjem v uredbi. Obenem pa pojasnjujemo, da je bila ureditev v zvezi z neposestno zastavno pravico na zalogah še nekoliko dopolnjena s predlaganim novim petim odstavkom 173. člena. Kar pa zadeva pripombo glede oblikovalnih učinkov vpisa, pa pojasnjujemo, da s predlogom SPZ nismo želeli odstopiti od ureditve, kot je velja že od same uzakonitve SPZ in ZIZ-A. Je pa določba četrtega odstavka 171. člena sedaj nekoliko prilagojena in je zapisana na enak način, kot za pridobitev hipoteke (gl. tudi pojasnilo k pripombam avtorjev strokovne pobude). Ohranjeno je tudi publicitetno načelo vpisa, načelo zaupanja pa se iz razlogov, ki jih je navedla tudi zbornica, v bodoče odpravlja.

Odvetnik dr. Andrej Berden je v svojih pripombah izrecno nasprotoval uvedbi novega instituta vključene lastninske pravice in podal teoretične pomisleke glede takšne ureditve. Hkrati je opozoril na možnost zlorab glede novega instituta povezovanja nepremičnin. Predlagatelj je upošteval opozorila glede možnosti zlorab prvotno verzijo sedmega odstavka 38. člena SPZ podrobneje dopolnil v okviru novega oddelka »povezanih nepremičnin« v okviru novega 127.a člena in 127 b. člena in tako naslovil ključne pomisleke in opozorila prejeta v okviru strokovnega usklajevanja tudi s strani drugih deležnikov.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN

Zunanji strokovnjaki oziroma predstavniki pristojnih organov ter pravnih oseb proti plačilu niso sodelovali pri pripravi predloga zakona.

**9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI
DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES**

- Andreja Katič, ministrica za pravosodje,
- Dr. Dominika Švarc Pipan, državna sekretarka na Ministrstvu za pravosodje,
- Gregor Stojin, državni sekretar na Ministrstvu za pravosodje,
- Miha Verčko, generalni direktor Direktorata za civilno pravo, Ministrstvo za pravosodje.

II. BESEDILO ČLENOV:

1. člen

V Stvarnopravnem zakoniku (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13) se za 15. členom doda nov 15.a člen, ki se glasi:

»Žival

15.a člen

(1) Živali so živa bitja in niso stvari. Njihovo zaščito ureja poseben zakon.

(2) Če zakon ne določa drugače, se zanje uporabljajo določila, ki urejajo stvari.«.

2. člen

V 38. členu se za šestim odstavkom doda nov sedmi odstavek, ki se glasi:

»(7) Ob delitvi nepremičnine, na kateri je lastninska pravica omejena z omejitvijo iz tega člena, ki je vpisana v zemljiško knjigo, je vsak od delov nepremičnine omejen s takšno omejitvijo v celoti.«.

3. člen

V 67. členu se v drugem odstavku besedilo »katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti« nadomesti z besedilom »ki imajo skupaj več kot polovico idealnih deležev«.

Za petim odstavkom se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Solastniki, ki imajo skupaj več kot polovico idealnih deležev, lahko sodišču predlagajo, da v nepravdnem postopku odloči o poslu, ki presega okvire rednega upravljanja. Pri odločanju sodišče upošteva zlasti lastnost stvari, interese solastnikov, možnost učinkovitega upravljanja drugih solastnikov s to stvarjo in višino odmene, ki bi jo dobili solastniki v primeru razpolaganja s celotno stvarjo.«.

Dosedanja šesti in sedmi odstavek postaneta sedmi in osmi odstavek.

4. člen

V 105. členu se za tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»Če je posamezni del zgradbe ali nepremičnina namenjena skupni rabi etažnih lastnikov več zgradb ali skupni rabi etažnih lastnikov ene ali več zgradb in lastnikov ene ali več drugih nepremičnin, se obravnava kot skupni del, ki je v solasti vseh etažnih lastnikov teh zgradb oziroma v solasti vseh etažnih lastnikov in lastnikov nepremičnin.«.

Dosedanja četrta in peti odstavek postaneta peti in šesti odstavek.

5. člen

V 108. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Če je kateri od solastniških deležev na nepremičnini obremenjen s stvarno pravico ali drugo pravico, vpisano v zemljiško knjigo in ta ob sporazumni delitvi ne preide na vse posamezne dele zgradbe, je potrebno soglasje imetnika te pravice. Soglasje imetnika lahko nadomesti odločba sodišča v nepravdnem postopku. Za odločanje se smiselno uporablja drugi odstavek 110. člena tega zakona.«.

6. člen

V 110. členu se v drugem odstavku beseda »hipoteko« nadomesti z besedama »stvarno pravico ali drugo pravico, vpisano v zemljiško knjigo«, beseda »upnika« pa z besedo »imetnika te pravice«.

7. člen

Za 127. členom se dodajo nov 7. oddelek z naslovom »Povezane nepremičnine« ter 127.a in 127.b člen, ki se glasijo:

»7. oddelek POVEZANE NEPREMIČNINE

Pojem

127.a člen

Če je raba nepremičnine (pomožna nepremičnina) neločljivo povezana z rabo ene ali več nepremičnin ali posameznih delov zgradb (glavna nepremičnina), lahko imetnik svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na pomožni nepremičnini neločljivo poveže s svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na glavni nepremičnini (povezane nepremičnine).

Nastanek, prenehanje, razpolaganje in upravljanje

127.b člen

(1) Glede nastanka in prenehanja povezanih nepremičnin, razpolaganja s povezanimi nepremičninami ter upravljanja s pomožno nepremičnino se smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo etažno lastnino.

(2) Ob nastanku povezanih nepremičnin preidejo stvarne in druge pravice, ki so vpisane v zemljiško knjigo pri pomožni nepremičnini, na glavno nepremičnino, razen tistih, katerih izvrševanje je povezano samo z rabo pomožne nepremičnine. Ob prenehanju povezanih nepremičnin se glede prehoda stvarnih in drugih pravic, vpisanih v zemljiško knjigo, ki

obremenjujejo glavno nepremičnino, na pomožno nepremičnino, smiselno uporabijo določila tega zakona, ki urejajo delitev nepremičnine.

(3) Če je pomožna nepremičnina obremenjena s hipoteko, stvarnim bremenom ali obligacijskimi pravicami, vpisanimi v zemljiško knjigo, nastanek povezanih nepremičnin ni dovoljen brez soglasja imetnika take pravice na glavni nepremičnini, kateremu položaj se s tem poslabša.

(4) Prejšnja odstavka se smiselno uporabljata tudi v primeru vpisov v zemljiško knjigo, ki varujejo vrstni red pridobitve stvarne pravice.

(5) Na predlog osebe, ki izkaže pravni interes, sodišče v nepravdnem postopku odloči o prenehanju povezanih nepremičnin, če raba pomožne nepremičnine ni neločljivo povezana z rabo glavne nepremičnine.«.

8. člen

171. člen spremeni tako, da se glasi:

»Nastanek neposestne zastavne pravice s pravnim poslom

171. člen

(1) Neposestna zastavna pravica nastane s sporazumom v obliki notarskega zapisa.

(2) Sporazum iz prejšnjega odstavka mora vsebovati označbo zastavnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve ter zastavitelja, če ta hkrati ni dolžnik zavarovane terjatve, podatke iz tretjega odstavka 177. člena tega zakona, pravni temelj, opis zastavljene premičnine, podatke, na podlagi katerih jo je mogoče identificirati, ali predpisani enolični identifikacijski znak za premičnino, višino in zapadlost zavarovane terjatve oziroma podatke, na podlagi katerih se lahko višina in zapadlost ustrezno določita.

(3) Če zastavitelj soglašja z neposredno izvršljivostjo sporazuma iz prvega odstavka tega člena, ima sporazum o ustanovitvi neposestne zastavne pravice v postopku izvršbe učinek rubeža premičnine.

(4) Če je predmet sporazuma iz prvega odstavka tega člena neposestna zastava premičnin, za katere se vodi register iz 177. člena tega zakona, se za pridobitev neposestne zastavne pravice zahteva vpis zastavne pravice v tem registru. Vpis opravi notar na podlagi podatkov notarskega zapisa nemudoma po sklenitvi posla.«.

9. člen

173. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Neposestna zastavna pravica na zalogah ali na poslovni opremi

173. člen

(1) Predmet neposestne zastavne pravice so lahko tudi zaloge ali poslovna oprema, ki so na točno določenem prostoru.

(2) Zastavitelj je dolžan na običajen način skrbeti za obnavljanje zalog.

(3) Zastavitelj mora zastavnemu upniku omogočiti reden nadzor nad obnavljanjem zalog in stanjem poslovne opreme ter mu o tem pošiljati izpiske iz svojih knjig, če med strankama ni dogovorjeno drugače.

(4) Sporazum o ustanovitvi neposestne zastavne pravice na zalogah ali na poslovni opremi mora namesto podatkov o enolični identifikaciji premičnine vsebovati natančen opis lege prostora, ki je območje zastave, in njegov identifikacijski znak.

(5) Ko posamezna stvar območje zastave zapusti, zastavna pravica na tej stvari preneha.«.

10. člen

V 175. členu se v tretjem odstavku pika nadomesti z vejico in doda besedilo »če je zastavitelj soglašal z neposredno izvršljivostjo sporazuma iz prvega odstavka 171. člena tega zakona.«.

11. člen

177. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin
177. člen

(1) Če je mogoča enolična identifikacija premičnine, se neposestna zastavna pravica na premičninah, za katere tako določi Vlada Republike Slovenije, vpiše v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin, ki ga upravlja Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve. V tem primeru se za neposestno zastavno pravico smiselno uporabljajo določila tega zakona o hipoteki.

(2) Vpis v register opravijo osebe ali organi, ki jih za to pooblašča zakon.

(3) V register se vpišejo predpisani enolični identifikacijski znak premičnine, podatki o pravnem temelju zastavne pravice in o zavarovani terjatvi ter podatki o zastavnem upniku, dolžniku in zastavitelju, če ta ni ista oseba kot dolžnik.

(4) O zastavnem upniku, dolžniku in zastavitelju se v register vpišejo:

- osebno ime in naslov prebivališča ter datum rojstva ali EMŠO ali davčna številka ali drug isti povezovalni znak ali drug ustrezen identifikacijski podatek fizične osebe,
- firma ali ime, sedež in poslovni naslov ter matična ali davčna številka pravne osebe,
- osebno ime, firma, sedež in poslovni naslov ter matična ali davčna številka podjetnika ali zasebnika.

(5) Pri vpisu v register se na podlagi davčne številke ali matične številke pravne osebe, podjetnika ali zasebnika, davčne številke ali EMŠO fizične osebe ter identifikacijskega znaka premoženja ali nepremičnine ali zgradbe, v kateri se premoženje nahaja, ostali podatki prevzamejo avtomatično, na podlagi povezanosti z uradnimi evidencami, v katerih je vpisana oseba, premoženje ali nepremičnina ali zgradba, v kateri se premoženje nahaja. Če podatkov v povezanih uradnih evidencah ni, se v register vpišejo ročno.

(6) Po vpisu v register se podatki o zastavitvi premoženja, na katero se nanaša vpis, na podlagi povezanosti z uradnimi evidencami in registri, v katere se vpisujejo premoženja, avtomatično posredujejo organom, ki jih potrebujejo za vpis v evidence oziroma registre in listine, s katerimi se dokazuje lastništvo premoženja.

(7) Register je zaradi zagotavljanja varnosti pravnega prometa, točnosti podatkov in namenov iz petega in šestega odstavka tega člena povezan na podlagi matične številke s Poslovnim registrom Slovenije, na podlagi EMŠO s centralnim registrom prebivalstva, na podlagi davčne številke z davčnim registrom, povezanost z uradno evidenco ali registrom, v katero se vpisuje premoženje, ki je predmet vpisa v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premoženj, pa se zagotavlja prek istega povezovalnega znaka, ki se v taki uradni evidenci ali registru vodi.

(8) Vlada Republike Slovenije z uredbo določi vrste premoženj, za katere se vzpostavi register iz prvega odstavka tega člena, vrsto enoličnega identifikacijskega znaka za premoženja, način vodenja in upravljanja registra, povezovanja in iskanja podatkov v registru ter tarifo za vpise v register.«.

12. člen

Za 177. členom se doda nov 177.a člen, ki se glasi:

»Javnost registra in namen obdelave podatkov

177.a člen

(1) Podatki iz registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premoženj so javni, razen rojstnega datuma fizične osebe ter njene EMŠO, davčne številke, drugega istega povezovalnega znaka ali drugega ustreznega identifikacijskega podatka fizične osebe. V registru se obdelujejo zaradi varnosti pravnega prometa. Dostopni so prek spletnih strani Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve.

(2) Če je premoženje vpisano v register, se nihče ne more sklicevati na to, da ni poznal podatkov o zastavni pravici, ki so vpisani v tem registru.

(3) Dostop do podatkov, ki so javni, ni mogoč na način, ki bi omogočal ugotovitev, ali je določena oseba, ki ni subjekt vpisa v Poslovni register Slovenije, upnik, dolжник oziroma zastavitelj pri katerikoli premoženju, in tudi ne, ali je določen subjekt, ki je vpisan v Poslovni register Slovenije, upnik pri kateri koli premoženju.

(4) Ne glede na omejitve iz prejšnjega odstavka imajo dostop do vseh podatkov iz registra upniki, dolžniki in zastavitelji v zvezi z zadevami, pri katerih so kot taki vpisani, notarji, izvršitelji, stečajni upravitelji in drugi upravičenci za vložitev zahteve za vpis ter na podlagi zakona pooblašcene osebe oziroma organi, če jih potrebujejo zaradi opravljanja zakonskih nalog.«.

13. člen

V 211. členu se besedi »Stvarna služnost« nadomestita z besedo »Služnost«.

14. člen

V 226. členu se za dosedanjim besedilom člena, ki postane prvi odstavek, dodata nova drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»(2) Če se služnost iz prejšnjega odstavka ustanovi v korist osebe, ki upravlja gospodarsko javno infrastrukturo v javno korist, in je služnost ustanovljena za namene upravljanja te infrastrukture, se lahko služnost ustanovi za čas, ki je daljši od trideset let, ali za nedoločen čas.

(3) Če se v skladu z zakonom, ki ureja gospodarsko javno infrastrukturo, spremeni upravljavec gospodarske javne infrastrukture, se lahko služnost iz prejšnjega odstavka prenese na novega upravljavca.«.

15. člen

Za 239. členom se doda nov 239.a člen, ki se glasi:

»Delitev stvari

239.a člen

Ob delitvi stvari, ki je obremenjena z užitkom, je vsak od delov stvari obremenjen z užitkom v celoti.«.

16. člen

V 256. členu se drugi odstavek črta.

Dosedanji tretji odstavek postane drugi odstavek.

17. člen

V 260. členu se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Če se nepremičnina razdeli, se lahko zahteva izbris stavbne pravice na tistih delih, ki niso predmet stavbne pravice.«.

18. člen

V 263. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se ne dogovorita drugače.«.

19. člen

V 264. členu se naslov spremeni tako, da se glasi: »Zastavitev«.

Prvi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Stavbna pravica se lahko zastavi.«.

PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

20. člen

(1) Neposestna zastavna pravica, ki je bila vpisana v register iz 177. člena zakona po do sedaj veljavnih predpisih do začetka uporabe tega zakona, ostane v veljavi tudi po začetku uporabe tega zakona.

(2) Neposestna zastavna pravica iz prejšnjega odstavka, ustanovljena na opremi, ostane po začetku uporabe tega zakona v veljavi kot neposestna zastavna pravica na poslovni opremi po spremenjenem 173. členu zakona, četudi po svoji naravi predmet zavarovanja ni poslovna oprema.

21. člen

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati šesti odstavek, drugi in tretji stavek osmega odstavka ter deveti odstavek 81. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US in 11/18).

22. člen

Vlada Republike Slovenije uskladi predpis iz sedmega odstavka spremenjenega 177. člena zakona v enem mesecu po uveljavitvi tega zakona.

23. člen

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2020, razen 4. in 7. člena tega zakona, ki se začneta uporabljati 1. januarja 2021.

III. OBRAZLOŽITEV:**K 1. členu (novi 15.a člen):**

SPZ ureja pravna razmerja med subjekti v razmerju do stvari. V skladu s 1. členom SPZ se s tem zakonikom urejajo temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja. Po vzoru primerjalno-pravne ureditve se s predlaganim členom izrecno opredeljuje pravni položaj živali. Na pomen položaja človeka do živali se je izreklo že ustavno sodišče v odločbi U-I-140/14-22 z dne 14. 5. 2018. S predlaganim novim 15.a členom SPZ se v naš pravni red vnaša vrednostna opredelitev, da živali niso stvari. Določba po eni strani sledi nevtralni zakonski opredelitvi živali, kot jo z vidika stvarnopravnih položajev opredeljuje germanski pravni sistem (nemški in avstrijski civilni zakonik). Predlagatelj pa obenem daje jasno napotilo, da so živali deležne posebne zakonske zaščite. Zaradi njihovega z ustavo zagotavljenega varstva (pred mučenjem) je zaščita živali urejena v krovnem Zakonu o zaščiti živali (v nadaljevanju ZZZiv)⁵⁹. V drugem odstavku predlagani člen v izogib nastanka pravnih praznin določa, da se v primeru, če drugi posebni zakoni, ki urejajo ravnanje in obveznosti do živali, nekaterih situacij ne urejajo (npr. ker gre za urejanje določenih splošnih civilno pravnih posledic – lastništvo, odgovornost, dedovanje), zanje uporabljajo določila zakonov in drugih predpisov, ki urejajo stvari.

Nova določba 15.a člena tako prinaša pomembno zavedanje, da živali kot živih bitji ni mogoče enačiti s položajem stvari – kot telesnega objekta, ki ga človek obvladuje, in odkazuje na uporabo posebnih specialnih pravil, ki urejajo dopusten način ravnanja z živalmi in obveznosti, ki jih imamo ljudje do njih.

K 2. členu (dopolnjeni 38. člen):

SPZ nepopolno ureja učinke, ki jih ima na izvedene stvarne pravice delitev nepremičnine. Za hipoteko drugi odstavek 150. člena določa, da je ob delitvi nepremičnine, ki je obremenjena s hipoteko, vsak od delov nepremičnine obremenjen s hipoteko v celoti. V 254. členu SPZ so urejeni učinki delitve nepremičnine na stvarno breme, v 225. členu pa učinki delitve na stvarne služnosti. S predlaganim členom se predpisujejo učinki, ki jih ima delitev nepremičnine na obligacijske pravice, s katerimi je lahko po 38. členu SPZ omejena lastninska pravica in imajo zaradi vpisa v zemljiško knjigo učinek nasproti tretjim. To so prepoved odtujitve in obremenitve ter odkupna pravica. Glede na to, da predstavlja predkupna pravica smiselno primerljivo omejitev kot odkupna pravica, zanjo velja enako pravilo. Enako kot za hipoteko bo tudi za te pravice (kadar so vpisane v zemljiško knjigo), veljalo pravilo, da je ob delitvi nepremičnine vsak od delov omejen s takšno omejitvijo v celoti.

S predlogom zakona se učinki delitve nepremičnine urejajo tudi za osebne služnosti (novi 239.a člen) in stavbno pravico (dopolnitev 260. člena SPZ).

⁵⁹ Uradni list RS, št. 38/13 – uradno prečiščeno besedilo in 21/18 – ZNOrg.

ZZZiv zamejuje uporabo pojma živali le na (žive) vretenčarje. ZZZiv poudarja odgovornost ljudi za zaščito živali, to je dolžnost vseh, pravnih in fizičnih oseb, za zaščito njihovega življenja, zdravja in dobrobiti. Nihče ne sme brez utemeljenega razloga povzročiti živali trpljenja, bolezni ali smrti. Ravnanje in obveznosti do živali urejajo tudi drugi zakoni (npr. Zakon o morskem ribištvi, Zakon o divjadi in lovstvu ipd.).

K 3. členu (sprememba 67. člena)

V skladu s petim odstavkom 67. člena se za posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, kot so zlasti razpolaganje s celotno stvarjo, določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari, zahteva soglasje vseh solastnikov. Zato je v nekaterih primerih solastnine, ko je solastniških deležev veliko, posamezni solastniki pa so bodisi neznani bodisi povsem neaktivni, upravljanje s takšno solastnino v širšem smislu (torej tudi v smislu razpolaganja) povsem onemogočeno. Solastnikom v takšnem primeru ostane zgolj sodni postopek razdelitve solastnine.

Predlagatelj ocenjuje, da bi bilo v teh primerih bolj smiselno in tudi z vidika varstva ekonomskih interesov neznanih in neaktivnih solastnikov primerneje, da se aktivnim solastnikom, ki imajo skupaj več kot polovico idealnih deležev, omogoči tudi t. i. izredno upravljanje s solastnino ob odobritvi posla s strani sodišča. Določba v nadaljevanju primeroma našteva okoliščine, ki jih pri presoji upošteva sodišče. To so lastnost stvari (pri nepremičnini npr. ali gre za stavbno ali kmetijsko zemljišče, ali je mogoča razdelitev posesti in uporabe nepremičnine skladno s solastniškimi deleži), interesi solastnikov, možnost učinkovitega upravljanja drugih solastnikov s to stvarjo in višina odmene, ki bi jo dobili solastniki v primeru razpolaganja s celotno stvarjo.

Sprememba drugega odstavka predstavlja zgolj redakcijski popravek – besedilo je upoštevano tudi v predlaganem novem šestem odstavku 67. člena.

K 4. členu (dopolnitev 105. člena)

Etažna lastnina je skladno s prvim odstavkom 105. člena SPZ lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. V četrtem odstavku 105. člena SPZ je določen poseben pravni režim za solastnino na skupnih delih zgradbe, in sicer da je solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu. Solastnini na skupnih delih se ni mogoče odpovedati.

Predlagani novi četrti odstavek ureja situacije, ko je določeni del zgradbe ali nepremičnina namenjena skupni rabi etažnih lastnikov več zgradb (torej ne zgolj ene zgradbe) ali skupni rabi etažnih lastnikov ene ali več zgradb in lastnika oziroma lastnikov ene ali več drugih nepremičnin (enostanovanjskih hiš). Predlagatelj ugotavlja, da je način gradnje zgradb v etažni lastnini pogosto tak, da zgradba v etažni lastnini ni povsem samostojen objekt, ampak je povezan z drugimi zgradbami, napravami ali zemljišči, kot so skupne garaže in drugi podzemni objekti, skupne zunanje površine in skupne naprave, kot so kotlovnice, toplotne postaje in podobno. Takšni elementi so določeni bodisi kot skupni deli več zgradb v etažni lastnini, če so izraženi v samostojni parceli, bodisi kot posebni skupni deli druge zgradbe v etažni lastnini, če so del te zgradbe.⁶⁰ Obstoječa zakonodaja pa ne rešuje situacije, ko je posamezni prostorski del ali nepremičnina povezana z uporabo tako zgradbe v etažni lastnini kot tudi nepremičnine, na kateri ni oblikovana etažna lastnina (npr. soseska enodružinskih

⁶⁰ Povzeto iz Osnutka izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje, IPP http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/stanovanja/izhodišca_za_prenovo_zakonodaje_2017.pdf

hiš). V praksi se takšne situacije rešujejo z oblikovanjem solastninske skupnosti na takšnih nepremičninah ali ustanavljanjem stvarnih služnosti. S predlagano ureditvijo pa se na smiselno enak način kot v primeru etažne lastnine ureja možnost ureditve tudi takšnih položajev, ki so po vsebini tudi enaki.

S predlagano ureditvijo se tako omogoča stvarnopravna ureditev razmerij, ki se v praksi že pojavljajo. Gre za primere posameznega dela zgradbe ali nepremičnine, ki je namenjena rabi več zgradb oziroma rabi ene ali več zgradb in ene ali več nepremičnin (npr. soseska več večstanovanjskih zgradb in enodružinskih hiš). Skladno z določbami ZZK-1 se takšen posamezni del zgradbe oziroma nepremičnina ne bo vpisala v zemljiško knjigo kot solastnina v korist poimenskega imetnika, ampak kot solastnina v korist vsakokratnega imetnika (etažnega lastnika zgradb ali lastnika nepremičnin) – glej tretji odstavek 14. člena ZZK-1, saj ima smiselno enako pravno lastnost kot skupni del (posamezne) zgradbe (glej veljavni četrti odstavek 105. člena SPZ). Razlika je le v tem, da solastnina ni povezana z lastninsko pravico vsakokratnih etažnih lastnikov v zgradbi, v kateri se ta del nahaja, ampak z lastninsko pravico vsakokratnih etažnih lastnikov vseh zgradb, v rabi katerih je, oziroma vsakokratnih lastnikov nepremičnin, katerim takšen posamezen del ali nepremičnina služi. Glede na dejstvo, da predlog zakona izrecno določa, da takšen del predstavlja posamezni del zgradbe, bodo imeli (so)lastniki tega posameznega dela zgradbe tudi (neločljivo povezano) solastninsko pravico na skupnih delih zgradbe, v kateri se nahaja. Slednje je namreč pomembno v primerih, ko je v zgradbi več posameznih delov zgradbe, saj so v tem primeru tudi vsakokratni etažni lastniki drugih zgradb, katerim takšen posamezni del služi, dolžni prispevati k vzdrževanju skupnih delov te zgradbe in morebitnih posebnih delov te zgradbe.

K 5. členu (sprememba 108. člena)

Veljavna ureditev drugega odstavka 108. člena določa pravilo, da je v primeru, če je eden od solastniških deležev na nepremičnini obremenjen s hipoteko, sporazumna delitev (zaradi oblikovanja etažne lastnine) možna samo s soglasjem upnika. Predlagatelj meni, da je soglasje upnika potrebno samo, če z oblikovanjem etažne lastnine hipoteka preide samo na nekatere in ne na vse samostojne prostorske dele, ki z oblikovanjem etažne lastnine pridobijo položaj posameznega dela v etažni lastnini. Poleg hipoteke je lahko solastniški delež na nepremičnini obremenjen tudi z drugo stvarno pravico (to sta lahko osebna služnost in stvarno breme) ali z obligacijsko pravico, vpisano v zemljiško knjigo (predkupna in odkupna pravica, prepoved obremenitve in odtujitve). Zato se po predlagani ureditvi tudi v primeru take obremenitve, ki preide samo na določen posamezen del v etažni lastnini, zahteva soglasje imetnika te pravice.

Soglasje hipotekarnega upnika ali drugega imetnika stvarne pravice ali druge pravice, vpisane v zemljiško knjigo, lahko nadomesti sodišče, ki mora pri tej odločitvi upoštevati, da se s takim prenosom ne sme poslabšati položaj imetnika te pravice (drugi odstavek 110. člena SPZ).

K 6. členu (sprememba 110. člena)

Ko sodišče odloča o razdelitvi solastnine v etažno lastnino na predlog posameznega solastnika, mora skladno z drugim odstavkom 110. člena SPZ odločiti tudi, kateri posamezni del obremenjuje hipoteka, ki je prej obremenjevala solastniški delež na nepremičnini.

Ker je poleg hipoteke lahko solastniški delež na nepremičnini obremenjen tudi z drugo stvarno pravico (to sta lahko osebna služnost in stvarno breme) ali z obligacijsko pravico, vpisano v zemljiško knjigo (predkupna in odkupna pravica, prepoved obremenitve in odtujitve), je po vzoru predlagane spremembe 108. člena predlagana tudi sprememba drugega odstavka 110. člena SPZ. Pri nastanku etažne lastnine na podlagi sodne odločbe sodišče določi, na kateri posamezni del v etažni lastnini preide stvarna pravica ali obligacijska pravica, vpisana v zemljiško knjigo, pri čemer se položaj imetnika take pravice ne sme poslabšati.

K 7. členu (novi 127.a in 127.b člen):

Predlagatelj na podlagi opozoril pravne teorije in predvsem glede na dejanske potrebe poslovnega prometa in tudi novih zahtev, ki jih prinaša prostorska zakonodaja, ugotavlja, da obstoječi sistem stvarnopравnih razmerij, kot jih določa SPZ, ni povsem ustrezen. V praksi se dogaja, da bi bilo nekatera stvarnopравna razmerja, ki so pridržana oziroma urejena samo v sklopu etažne lastnine, smiselno in nujno dopustiti tudi v nekaterih drugih primerih. Vrhovno sodišče je v zadevi II Ips 341/2014 namreč zapisalo: »Splošni skupni del stavbe v etažni lastnini je glede na navedene določbe ZZK-1, SPZ in SZ-1 pojem, ki je neločljivo povezan z etažno lastnino, torej kot tak ni namenjen za enostanovanjske stavbe in garaže, ki niso v etažni lastnini. To pomeni, da sporna nepremičnina ne more biti splošni skupni del stavb, ki niso v etažni lastnini (v konkretnem primeru enostanovanjske stavbe, garažni objekt in garaže).« V zvezi z navedenim primerom se predlaga nov četrti odstavek 105. člena SPZ.

Predlagatelj pa ugotavlja, da do enakih položajev v praksi prihaja tudi v primerih, ko obstoji funkcionalna povezava med več nepremičninami, na katerih v naravi stojijo stavbe, ki niso v etažni lastnini (enodružinske hiše) – na primer soseska enodružinskih hiš, ki imajo zemljišče za skupno namensko uporabo (t.im. funkcionalno zemljišče). Takšne pravne položaje je v praksi mogoče urediti tudi z ustanovitvijo stvarne služnosti v korist nepremičnin, na katerih takšne stavbe stojijo. Ker pa so stvarne služnosti prvenstveno namenjene urejanju drugačnih situacij in takšno zemljišče lahko služi in zasleduje cilje, ki se ne prekrivajo s koristjo samih gospodujočih zemljišč, predlagatelj meni, da bi bilo smiselno dopustiti tudi oblikovanje takšnih novih pravnih položajev.

Tako je v predlaganem novem 127.a členu določeno, da če je raba nepremičnine (pomožna nepremičnina) neločljivo povezana z rabo ene ali več nepremičnin ali posameznih delov zgradb (glavna nepremičnina), lahko imetnik svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na pomožni nepremičnini neločljivo poveže s svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na glavni nepremičnini (povezane nepremičnine).

Ker po veljavni zakonodaji takšen pravni položaj ni mogoč, se je v praksi to reševalo na način, da je lastnik nepremičnine, ki je v naravi predstavljala stavbo, ki ni v etažni lastnini, pridobil tudi ustrezen solastniški delež na nepremičnini, ki je bila potrebna za nemoteno rabo (dostop, uporaba skupnih zemljišč – npr. otroških igrišč ipd.). Predlagana ureditev bo takšnim solastnikom omogočila, da v primeru obstoja soglasja svojo solastninsko pravico na t. i.

pomožni nepremičnini neločljivo povežejo z lastninsko pravico na njihovi drugi, t. i. glavni nepremičnini.

To pomeni, da bo lastninska pravica na povezanih nepremičninah oziroma na pomožni in glavni nepremičnini neločljivo povezana na podoben način, kot je v primeru etažne lastnine solastnina na skupnih delih neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu. Zato je v prvem odstavku 127.b člena predlagano, da se glede nastanka in prenehanja povezanih nepremičnin, razpolaganja s povezanimi nepremičninami ter upravljanja s pomožno nepremičnino smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo etažno lastnino. Povezane nepremičnine bodo tako lahko nastale na podlagi pravnega posla (sporazuma o ustanovitvi povezanih nepremičnin ali enostranskega pravnega posla) ali z odločbo sodišča. Potreben bo tudi vpis v zemljiško knjigo (gl. 107. – 110. člen SPZ).

Z vidika preprečitve morebitnih zlorab se določajo pravila, s katerimi se varuje položaj dotedanjih imetnikov stvarnih in drugih pravic, ki so vpisane v zemljiško knjigo. Stvarne in druge pravice, ki so vpisane v zemljiško knjigo pri pomožni nepremičnini, tako po predlagani ureditvi ob nastanku povezanih nepremičnin preidejo na glavno nepremičnino, razen tistih, katerih izvrševanje je povezano samo z rabo pomožne nepremičnine. Ob prenehanju povezanih nepremičnin pa se glede prehoda stvarnih in drugih pravic, vpisanih v zemljiško knjigo, ki obremenjujejo glavno nepremičnino, na pomožno nepremičnino, smiselno uporabijo določila tega zakona, ki urejajo delitev nepremičnine.

Če je pomožna nepremičnina obremenjena s hipoteko, stvarnim bremenom ali obligacijskimi pravicami, vpisanimi v zemljiško knjigo, po predlaganem tretjem odstavku 127.b člena nastanek povezanih nepremičnin ni dovoljen brez soglasja imetnika take pravice na glavni nepremičnini, kateremu položaj se s tem poslabša. Pri nastanku povezanih nepremičnin pa ni potrebno soglasje imetnikov služnosti in stavbne pravice na glavni nepremičnini, saj se z nastankom takšne povezave ne posega v izvrševanje njunih pravic.

Če lastnik ali imetnik stavbne pravice ne bo prejel soglasja, kot mu to nalaga tretji odstavek 127.b člena, bo imel možnost ob smiselni uporabi 110. člena SPZ predlagati sodni postopek, v katerem bo skladno s smiselno uporabo drugega odstavka 110. člena SPZ o tem odločilo sodišče kljub odsotnosti soglasja, pod pogojem, da se položaj imetnika pravice s tem ne bo poslabšal.

Ta pravila se smiselno uporabljajo tudi v primeru vpisov v zemljiško knjigo, ki varujejo vrstni red pridobitve stvarne pravice (predlagani četrti odstavek 127.b člena).

Poleg tega je predvidena tudi možnost, da sodišče na predlog osebe, ki izkaže pravni interes, v nepravdnem postopku odloči o prenehanju povezanih nepremičnin, če raba pomožne nepremičnine ni (več) neločljivo povezana z rabo glavne nepremičnine. Vzpostavitev povezanih nepremičnin je namreč dopustna le v primeru, ko je v naravi med nepremičninama taka funkcionalna povezanost, da je raba pomožne nepremičnine neločljivo povezana z rabo glavne nepremičnine. Glede na dejstvo, da se lastniku (lastnikom, solastnikom) dopušča, da takšno omejitev izvede(jo) na podlagi pravnega posla, bo v primeru, da bo takšen posel sklenjen v obliki notarskega zapisa, na to dejstvo moral skladno z obsegom dolžnosti, ki jih določa Zakon o notariatu, paziti in opozoriti že notar. Ključni vzvod v primeru, da takšna funkcionalna vez ne obstaja (ali ne obstaja več), pa predstavljala

možnost odločitve sodišča o prenehanju povezanih nepremičnin v predlaganem petem odstavku 127.b člena. Praviloma bodo odpravo povezanosti med nepremičninami predlagali upniki, če bodo menili, da takšna funkcionalna povezava ne obstaja in je lastnik s takšno omejitvijo lastninske pravice na svoji nepremičnini zasledoval druge cilje oziroma namene. Prav tako bo lahko tudi vsak solastnik sodišču predlagal, da preveri, ali še obstaja takšna funkcionalna povezava med nepremičninami in če ta ne obstoji, odloči, da povezane nepremičnine prenehajo.

K 8. členu (spremenjeni 171. člen):

S spremembo predlaganega člena se predlaga sprememba oblike pravnega temelja za ustanovitev neposestne zastavne pravice, kadar se le-ta ustanavlja s pravnim poslom. Zaradi širše uporabnosti tega instituta tudi za bodoče terjatve bo za nastanek sporazumne neposestne zastavne pravice na premičninah zadostoval notarski zapis, pogodbene stranke pa bodo lahko dogovorile tudi neposredno izvršljivost notarskega zapisa. V takem primeru bo enako kot po veljavni ureditvi sklenitev sporazuma v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa imela v postopku izvršbe učinek rubeža premičnine. Za pridobitev registrske neposestne zastavne pravice se ohranja pogoj vpisa v register (oblikovalni učinek vpisa), ki ga bo izvedel notar z uporabo informacijske tehnologije in na podlagi podatkov iz notarskega zapisa. Še vedno se ohranja obe modaliteti neposestne zastavne pravice (navadna in registrska).

K 9. členu (spremenjeni 173. člen):

V skladu z načelom specialnosti (7. člen SPZ) je predmet stvarnih pravic lahko samo individualno določena stvar (*species*). Zato mora sporazum o ustanovitvi neposestne zastavne pravice poleg opisa zastavljene premičnine vsebovati tudi podatke, na podlagi katerih je mogoče zastavljeno premičnino enolično identificirati (drugi odstavek spremenjenega 171. člena SPZ). Predmet neposestne zastavne pravice na zalogah so vse zaloge (nadomestne stvari), ki se v določenem času nahajajo v točno določenem prostoru. Zato se te zaloge v skladu z načelom specialnosti ne individualizirajo posamično (vsaka posebej) z identifikacijskimi podatki, kot je to značilno za neposestno zastavo individualno določene stvari (primerjaj drugi odstavek spremenjenega 171. člena SPZ), temveč tako, da se natančno določi prostor, v katerem se nahajajo (novi četrti odstavek 173. člena SPZ). Enake značilnosti kot predmeti zalog imajo tudi druge nadomestne stvari, kot je poslovna oprema. Zato se s predlaganim členom, torej na zakonski ravni, enako kot za zaloge predpisuje način individualizacije predmeta zavarovanja v obliki poslovne opreme, ki se nahaja na določenem prostoru (v določeni zgradbi ali prostoru v zgradbi oziroma na določeni zemljiški parceli – nepremičnini). Za razliko od zalog, kjer je zastavitelj dolžan skrbeti za obnavljanje zalog, saj se ustanovitev neposestne zastavne pravice nanaša tako na zaloge, ki jih ima zastavitelj v posesti v času nastanka, kot tudi tiste, ki pridejo v njegovo posest (v območje zastave) v bodoče, za zastavitelja poslovne opreme zaradi narave stvari taka obveznost ni predpisana. Mora pa zastavitelj zastavnemu upniku omogočiti reden nadzor nad stanjem poslovne opreme. Hkrati se s predlaganim členom neposestna zastavna pravica na opremi glede na veljavno ureditev 11. člena uredbe zamejuje le na poslovno opremo, in sicer v pomenu opreme, ki je namenjena opravljanju dejavnosti poslovnih subjektov oziroma ne gre za opremo, ki je namenjena zasebni (osebni ali družinski) rabi v stanovanjskih prostorih.

Upošteva se, da neposestna zastavna pravica nastane na vseh stvareh, ki pridejo v območje zastave, se s predlagano določbo petega odstavka postavlja jasno pravilo, da zastavna pravica na posamezni stvari preneha v trenutku, ko to območje zapusti. Neposestna zastavna pravica na zalogah ostaja dalje, vendar na drugih predmetih zastave, ki so še ali bodo na tem območju.

K 10. členu (dopolnitev 175. člena):

Po veljavni ureditvi je moral biti sporazum o ustanovitvi neposestne zastavne pravice sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. V skladu s predlaganimi spremembami 171. člena bo lahko sporazum o ustanovitvi neposestne zastavne pravice sklenjen tudi kot notarski zapis, ne da bi bila hkrati dogovorjena neposredna izvršljivost zavarovane terjatve. Kadar neposredna izvršljivost notarskega zapisa ne bo dogovorjena, zastavni upnik ne bo mogel neposredno predlagati izvršbe na izročitev stvari oziroma izvršbe s prodajo (gl. 17. člen ZIZ), temveč bo moral še v sodnem postopku doseči, da sodišče dolžniku naloži izpolnitev te obveznosti (lahko tudi s predlogom za izvršbo na podlagi verodostojne listine – gl. 23. člen ZIZ).

K 11. in 12. členu (spremenjeni 177. in novi 177.a člen):

Eden od osrednjih ciljev predloga zakona je prenova registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin. Zakonski okvir za delovanje registra predpisujeta ZIZ in SPZ, nanj pa se sklicujejo tudi drugi področni predpisi (npr. ZDavP-2). ZIZ v 81. členu ureja vpise neposestne zastavne pravice na premičninah, ki so prisilno zarubljene v izvršilnem postopku (poleg tega tudi prepovedi razpolaganj, odrejenih v postopku z začasno odredbo – 271. in 273. člen ZIZ), SPZ pa ureja vpise neposestnih zastavnih pravic na premičninah, ki nastanejo na podlagi sporazuma strank. Ureditev delovanja registra je bila delno že nadgrajena z 31. členom novele ZIZ-L (glej uvodno obrazložitev). Določbe predlaganega člena upoštevajo nadgradnjo registra v smeri, kot je bila predvidena že z ZIZ-L, pri čemer se s predlaganim zakonom zaradi nepodvajanja pravne ureditve v SPZ prenašajo določbe, ki urejajo delovanje in povezovanje registra. Tako bo v tem zakonu urejen poglavitni del zakonskih podlag za delovanje registra.

Register bo tako kot po veljavni ureditvi upravljala AJPES. Vloga AJPES bo omejena na upravljanje registra v smislu zagotavljanja njegovega delovanja. AJPES ne bo odločala o samem vpisu. Vpis registrske sporazumne neposestne zastavne pravice bo izvršil notar na podlagi sporazuma strank v obliki notarskega zapisa, ni pa nujno, da bo ta vseboval tudi klavzulo o neposredno izvršljivi obveznosti iz sporazuma. Predlog zakona opredeljuje tudi nabor podatkov, ki se bodo vodili v registru, ter načini in namen njihove obdelave. Na ta način se na zakonski ravni v delu, ko se podatki nanašajo na fizične osebe, uresničuje ustavna pravica posameznikov do varstva osebnih podatkov (38. člen Ustave Republike Slovenije). Register bo zasnovan tako, da se bo na podlagi vnosa enoličnih identifikacijskih števil (pravnih ali fizičnih) oseb, premičnin oziroma prostora (v zgradbi ali na nepremičnini), v katerem se premičnina nahaja, večina preostalih podatkov, potrebnih za vpis zastavne pravice, že med samim vpisom prevzela iz povezanih registrov ali uradnih evidenc. Podatki o zastaviteljih, zastavnih upnikih in dolžnikih ter premičninah oziroma prostoru, v katerem se premičnina nahaja, se bodo povzeli iz referenčnih registrov (centralni register prebivalstva,

register davčnih zavezancev, zemljiški kataster, kataster stavb, evidenca motornih vozil itd.), na podlagi vnesenih enoličnih identifikacijskih znakov (EMŠO, matična ali davčna številka, identifikacijska številka nepremičnine, enolični identifikacijski znak premičnine – npr. VIN številka vozila).

Po vpisu v register se bodo podatki o vpisu (npr. o zastavitvi vozila) samodejno posredovali v sistem primarnega registra, v katerem je premičnina vpisana – evidenca motornih vozil. Na eni strani bo taka rešitev olajšala notarju izvedbo vpisa in AJPES upravljanje registra, po drugi strani pa bo zamejila možnost nastanka napake pri vpisu ter zagotavljala točnost. Delovanje registra bo natančneje uredila Vlada z uredbo. Z uredbo bodo določene tudi vrste premičnin, na katerih se z vpisom pridobi registrska zastavna pravica, ter opredeljen enolični identifikacijski znak za njihovo individualizacijo, postopek in vsebina vpisa, način vodenja, povezovanja in iskanja podatkov po registru ter tarifa za vpise v register. Zaradi zagotavljanja varnosti pravnega prometa bo dostop do v registru vpisanih podatkov javen, razen do rojstnega datuma fizične osebe ter njene EMŠO, davčne številke, drugega istega povezovalnega znaka ali drugega ustreznega identifikacijskega podatka fizične osebe. Dostopni bodo prek spletnih strani AJPES. Zato se s predlogom zakona ohranja tudi publicitetno načelo vpisa v register, po katerem se nihče ne more sklicevati na to, da ni poznal podatkov o zastavni pravici, ki so vpisani v tem registru. Zaradi lažjega pregledovanja podatkov bo uporabnikom na razpolago tudi poseben iskalnik, dodatne možnosti iskanja pa bodo na razpolago za osebe z zakonskimi pooblastili (glej predlagani novi 177.a člen). Predvideno je, da listin zahtevi za vpis ne bo treba več priložiti; zadostovalo bo sklicevanje na listino oziroma navedba opisa listine in kraj njenega nahajanja. V registru se bodo vodili le podatki. Za pravilnost navedbe pravne podlage in hrambo izvornikov listin o nastanku sporazumne neposestne zastavne pravice bo skrbel notar, ki je opravil vpis, t. i. »*notice registration system*«. Obvestila o vpisu v register se bodo po vpisu samodejno poslala na elektronske naslove udeležencev. Izpisek iz registra bo možno dobiti tudi prek spletne strani AJPES. Prenovljeni register bo začel delovati 1. 1. 2020, po sprejetju ustreznih izvedbenih pravil (glej prehodne določbe predloga zakona).

K 13. členu (sprememba 211. člena):

Predlagani člen odpravlja očitno napako. Pravno pravilo iz 211. člena SPZ je splošno pravilo, ki ureja pravne temelje nastanka vseh služnosti (stvarnih in osebnih), kar izhaja tudi iz naslova člena. Nastanek stvarnih služnosti pa je urejen v 214. členu SPZ.

K 14. členu (dopolnitev 226. člena)

S predlaganim členom se določa posebno pravno pravilo glede prenehanja neprave stvarne služnosti, kadar je ta ustanovljena v korist osebe, ki upravlja gospodarsko javno infrastrukturo v javno korist in je služnost ustanovljena za namene upravljanja te infrastrukture.

Po prvem stavku 226. člena SPZ se služnost, ki je po vsebini stvarna služnost, lahko ustanovi tudi v korist določene osebe. Neprava stvarna služnost ima glede načina in obsega uporabe služeče nepremičnine značilnosti (prave) stvarne služnosti. Od te se razlikuje po tem, da se ustanovi v korist določene osebe. Po drugem stavku 226. člena SPZ se glede nastanka in prenehanja neprave stvarne služnosti uporabljajo pravila o osebnih služnostih.

Služnost v javno korist ureja ZUreP-2 v 211. členu. S služnostjo v javno korist se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za gradnjo omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture ali njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe. Vendar pa tudi ZUreP-2 ne ureja posebnih pravil glede trajanja služnosti v javno korist in možnosti prenosa takšne služnosti na novega upravljavca omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture.

S predlagano ureditvijo se v primeru izvrševanja služnosti v javno korist odpravlja časovna omejitev, ki velja za osebne služnosti. Takšna služnost se tako lahko ustanovi tudi za obdobje, daljše od 30 let, lahko se pa ustanovi tudi za nedoločen čas, torej vse dokler je upravljanje z gospodarsko javno infrastrukturo, ki leži v ali na nepremičnini, obremenjeni s to služnostjo, potrebno za izvajanje javnih storitev. Prav tako se omogoča prenos neprave stvarne služnosti v javno korist na novega izvajalca takšnega podjema, ki zahteva tudi upravljanje z gospodarsko javno infrastrukturo v javno korist.

K 15. členu (novi 239.a člen):

Predlagani člen ureja učinek, ki ga ima delitev nepremičnine na užitek. Užitek, ki je po svoji naravi osebna služnost, ki daje užitarju pravico uporabljati in uživati tujo (nepotrošno) stvar (premičnino, nepremičnino in tudi pravico – gl. drugi odstavek 230. člena) na način, da se ohranja njena substanca. Užitek se razteza na celotno stvar (nepremičnino). Kadar gre za nepremičnine, v praksi užitek po vsebini pogosto meri na uporabo le konkretnega dela nepremičnine (npr. užitek na pritlični etaži, služnost stanovanja na enem od stanovanj v družinski več-stanovanjski hiši, užitek dela gozda). V teh primerih nepremičnino uporabljata in uživata tako lastnik kot užitar. V njunem medsebojnem razmerju se šteje, kot da bi bil z užitkom obremenjen solastniški delež, ki ustreza obsegu uporabe stvari v korist užitarja. V razmerju do tretjih pa se šteje, da je nepremičnina obremenjena kot celota (gl. 232. člen SPZ). Nasproti tretjim je nepremična, obremenjena z užitkom, obremenjena v celoti. V predlaganem členu je zato predvideno, da tudi delitev stvari, ki je obremenjena z užitkom, na užitek učinkuje tako, da je vsak od delov (po delitvi) stvari obremenjen z užitkom v celoti.

K 16. členu (sprememba 256. člena):

Po mnenju predlagatelja ni posebnih utemeljenih razlogov za kogentno omejitev trajanja stavbne pravice. Tudi primerjalno-pravno posamezne države (npr. Nizozemska) ne poznajo časovne omejitve. Predvsem pa nove metode gradnje in prostorska zakonodaja terjajo, da se lahko stavbna pravica ustanovi tudi za nedoločen čas. Pri sodobnih načinih gradnje in urejanja stanovanjskih in poslovnih naselij pogosto nastane na primer položaj, da posamezni prostorski deli objektov segajo pod ali nad zemljiško parcelo, ki je v lasti drugega imetnika ali pa ima položaj javnega dobra. Še posebej za tako stavbno pravico kogentna časovna omejitev na 99 let, določena v drugem odstavku 256. člena SPZ, ni primerna. Zato je po mnenju predlagatelja smotno dopustiti ustanovitev stavbne pravice za nedoločen čas.

K 17. členu (sprememba 260. člena):

Predlagani člen ureja posledice, ki jih ima delitev nepremičnine na stavbno pravico. S predlagano določbo se po vzoru ureditve delitve nepremičnine, ki je obremenjena s stvarno

služnostjo, določa, da se, če se nepremičnina razdeli, lahko zahteva izbris stavbne pravice na tistih delih, ki niso predmet stavbne pravice.

K 18. členu (sprememba 263. člena):

Generalna in splošna ureditev povečanja vrednosti tuje nepremičnine je urejena v 48. členu SPZ. Ta je usklajena tudi z ureditvijo neupravičene obogatitve v OZ. Tudi postavitve zgradbe imetnika stavbne pravice na tuji nepremičnini je ob prenehanju stavbne pravice primerljiva vložku v tujo nepremičnino, saj takrat stavba priraste nepremičnini. Veljavna ureditev v drugem odstavku 263. člena SPZ ureja situacijo, ko lastnik in imetnik stavbne pravice skleneta dogovor o nadomestilu tega vložka za primer prenehanja stavbne pravice: v primerjavi z drugimi investitorji iz 48. člena SPZ (npr. služnostnimi upravičenci, užitarji, najemniki), ki se lahko povrnitvi vlaganj tudi odpovedo, je imetnik stavbne pravice privilegiran: njegovo nadomestilo je za razliko od drugih investitorjev kogentno omejeno po spodnji meji na polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine – temu se ne more vnaprej učinkovito odpovedati. Določeno je kogentno pravilo, po katerem mora lastnik nepremičnine (zemljiške parcele) ob prenehanju stavbne pravice plačati imetniku stavbne pravice (ki je bil do prenehanja stavbne pravice tudi lastnik zgradbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice) dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Predlagane spremembe ureditev položaja imetnika stavbne pravice spreminjajo. Ureditev drugega odstavka 263. člena se spreminja s posebnim dispozitivnim pravilom glede pravnih posledic, ki nastopijo ob prenehanju stavbne pravice. Predlagana ureditev odpravlja kogentni minimum in v tem delu imetnika stavbne pravice izenačuje z drugimi investitorji iz 48. člena SPZ. Lastnik in imetnik stavbne pravice bosta imela možnost in pravico primarno sporazumno določiti, kakšno bo nadomestilo, njuna avtonomija ne bo več omejena. Če pa stranki višine nadomestila ne bosta dogovorili, bo moral lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

K 19. členu (sprememba 264. člena):

Zgradba, ki je zgrajena na podlagi stavbne pravice, ima lastnost samostojne stvari, vendar je neločljivo povezana s stvarno pravico.⁶¹ Predlagana sprememba predstavlja redakcijski popravek. Predmet zastavitve ni zgradba temveč stavbna pravica (kot prenosljiva premoženjska stvarna pravica).

K 20. členu (prehodna določba):

S tem predlogom zakonom se ne posega v do sedaj ustanovljene neposestne zastavne pravice.

K 21. členu (prehodna določba):

⁶¹ Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta, v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016 str. 875. in nasl.

S predlaganim členom se razveljavlja ureditev 81. člena ZIZ v delu, ki se nanaša na delovanje registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin, saj bo le-ta v relevantnem delu prenesena v SPZ (glej spremembe 177. in novi 177.a člen).

K 22. členu (prehodna določba):

Predlog zakona Vladi Republike Slovenije nalaga, da v enem mesecu po uveljavitvi tega zakona s pravili tega zakona uskladi in izda osrednji normativni akt, ki bo določil vrste premičnin, za katere je vzpostavljen register, vrsto enoličnega identifikacijskega znaka za premičnine, postopek in vsebino vpisov, način vodenja, povezovanja in iskanja podatkov po registru ter tarifo za vpise v register.

K 23. členu (končna določba):

Uporaba določb tega zakona je odložena do 1. januarja 2020, zato da se naslovniki določb seznanijo s prenovljeno ureditvijo in zato ker je takrat predviden začetek delovanja prenovljenega registra neposestnih zastavnih pravi in zarubljenih premičnin. Ta zakonski rok je usklajen z rokom, ki je bil predpisan že z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L; prvi odstavek 76. člena).⁶² Glede 4. in 7. člena predloga zakona pa je predlagano, da se začneta uporabljati 1. januarja 2021.

⁶² Uradni list RS, št. 11/18.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO:

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.

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.

Pojem
105. člen

(1) Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov.

(2) Posamezni del zgradbe mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo, kot so zlasti stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor. K posameznemu delu v etažni lastnini lahko spadajo tudi drugi individualno odmejeni prostori, če so del nepremičnine v solastnini etažnih lastnikov.

(3) Skupni deli zgradbe so drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov, in zemljišče, na katerem stoji zgradba. Med skupne dele lahko spadajo tudi druge nepremičnine.

(4) Solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu. Solastnini na skupnih delih se ni mogoče odpovedati.

(5) Nihče od solastnikov ne more zahtevati delitve solastnine na skupnih delih.

Sporazum
108. člen

(1) Sporazum o delitvi mora vsebovati imena etažnih lastnikov, zemljiškoknjižno označbo nepremičnin, natančen opis posameznega dela zgradbe v razmerju do ostalih delov, opis skupnih delov in določitev solastniških deležev na skupnih delih ter pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki v obsegu, določenem s prvim odstavkom 116. člena tega zakona.

(2) Če je kateri od solastniških deležev na nepremičnini obremenjen s hipoteko, je sporazumna delitev možna samo s soglasjem upnika. Sporazum o delitvi mora določiti posamezen del zgradbe v etažni lastnini, na katerega preide obremenitev.

Sodna odločba
110. člen

(1) Vsak solastnik nepremičnine lahko zahteva, da sodišče v nepravdnem postopku razdeli solastnino na nepremičnini v etažno lastnino, če je takšna delitev mogoča.

(2) Če je kateri od solastniških deležev na nepremičnini obremenjen s hipoteko, sodišče s sklepom določi, na kateri posamezni del v etažni lastnini preide obremenitev, tako, da se z delitvijo ne poslabša položaj upnika.

(3) Sklep sodišča mora vsebovati vse sestavine sporazuma iz 108. člena tega zakona.

Nastanek neposestne zastavne pravice
171. člen

(1) Neposestna zastavna pravica nastane s sporazumom v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

(2) Sporazum iz prejšnjega odstavka mora vsebovati označbo zastavnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve ter zastavitelja, če ta hkrati ni dolžnik zavarovane terjatve, podatke iz drugega odstavka 177. člena tega zakona, pravni temelj, opis zastavljene premičnine, predpisani enolični identifikacijski znak za premičnino, višino in zapadlost zavarovane terjatve oziroma podatke, na podlagi katerih se lahko višina in zapadlost ustrezno določita ter soglasje, da se zastavitelj strinja z ustanovitvijo zastavne pravice na premičnini in s poplačilom zavarovane terjatve po njeni zapadlosti iz zastavljene stvari.

(3) Sklenitev sporazuma iz prvega odstavka tega člena ima v postopku izvršbe učinek rubeža premičnine.

(4) V primerih, ko so predmet zastave premičnine, za katere se vodi register iz 177. člena tega zakona, nastane zastavna pravica z vpisom zastavne pravice v tem registru, ki jo na podlagi notarskega zapisa pristojni organ opravi na zahtevo notarja.

Neposestna zastavna pravica na zalogah 173. člen

(1) Predmet neposestne zastavne pravice so lahko tudi zaloge, ki so na točno določenem prostoru.

(2) Zastavitelj je dolžan na običajen način skrbeti za obnavljanje zalog in mora zastavnemu upniku omogočiti reden nadzor nad obnavljanjem zalog ter mu o tem pošiljati izpiske iz svojih knjig, če med strankama ni dogovorjeno drugače.

Poplačilo iz neposestne zastavne pravice 175. člen

(1) Če dolžnik ob zapadlosti ne poravnava zavarovane terjatve, mora zastavitelj izročiti zastavnemu upniku zastavljeno premičnino v neposredno posest.

(2) Z izročitvijo zastavljene premičnine v neposredno posest zastavnega upnika se pridobi zastavna pravica na premičnini (ročna zastava), pri kateri se domneva obstoj sporazuma o izvensodni prodaji.

(3) Če zastavitelj ne izroči zastavnemu upniku zastavljene premičnine, lahko zastavni upnik predlaga izvršbo za izročitev stvari ali izvršbo s prodajo.

Register neposestnih zastavnih pravic 177. člen

(1) Če je mogoča enolična identifikacija premičnine, se lahko s posebnim predpisom vzpostavi register neposestnih zastavnih pravic. V tem primeru se za neposestno zastavno pravico smiselno uporabljajo določila tega zakona o hipoteki.

(2) V register iz prejšnjega odstavka se poleg identifikacije premičnine in zastavne pravice vpišejo podatki o zastavitvi ter podatki o upniku, dolžniku in zastavitelju, če ta ni ista oseba kot dolžnik (osebno ime, prebivališče, rojstni datum in EMŠO fizične osebe ali firma, sedež, matična in davčna številka pravne osebe). Organ, pristojen za vodenje tega registra, po uradni dolžnosti pošlje podatke o zastavitvi organom, ki vodijo uradne evidence, v katerih je premičnina vpisana, da jih vpišejo v te evidence in v listine, s katerimi se dokazuje lastništvo premičnine.

(3) Podatki iz registra neposestnih zastavnih pravic so javni. Organ, pristojen za vodenje tega registra, lahko pridobiva podatke iz prejšnjega odstavka tudi iz obstoječih uradnih zbirk, ki jih v Republiki Sloveniji vodijo za to pooblaščen organi in organizacije.

(4) Če je premičnina vpisana v register neposestnih zastavnih pravic, se nihče ne more sklicevati na to, da ni poznal podatkov o zastavni pravici, ki so vpisani v tem registru. Kdor se zanese na te podatke in v pravnem prometu vestno ravna, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih pravnih posledic.

(5) Vlada Republike Slovenije z uredbo določi vrste premičnin, za katere se vzpostavi register iz prvega odstavka tega člena, vrsto enoličnega identifikacijskega znaka za premičnine, postopek in vsebino vpisov v uradne evidence in listine, način vodenja, povezovanja in iskanja podatkov po registru ter tarifo za vpise v register.

Nastanek služnosti

211. člen

Stvarna služnost nastane z zakonom, na podlagi pravnega posla ali z odločbo državnega organa.

Neprava stvarna služnost

226. člen

Služnost, ki je po svoji vsebini stvarna služnost, se lahko ustanovi tudi v korist določene osebe. V teh primerih se glede nastanka in prenehanja uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo osebne služnosti.

Pojem

256. člen

(1) Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino.

(2) Stavbna pravica ne sme trajati več kot devetindevetdeset let.

(3) Stavbna pravica je prenosljiva. Za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah.

Prenehanje

260. člen

(1) Stavbna pravica preneha z izbrisom iz zemljiške knjige.

(2) Izbris stavbne pravice se lahko zahteva po poteku časa, za katerega je bila stavbna pravica ustanovljena.

Posledice prenehanja

263. člen

(1) S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine.

(2) Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Zastavitev zgradbe

264. člen

(1) Zgradba, ki je zgrajena na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico, se lahko zastavi.

(2) Po prenehanju stavbne pravice pridobi zastavni upnik zastavno pravico na terjatvi imetnika stavbne pravice za plačilo nadomestila.