

STVARNOPRAVNIZAKONIK (SPZ)

I. del TEMELJNA NAČELA

Vsebina zakona

1. člen

Ta zakon ureja temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja.

Stvarne pravice

2. člen

Stvarne pravice so:

- lastninska pravica,
- zastavna pravica,
- zemljiški dolg,
- služnosti,
- pravica stvarnega bremena,
- stavbna pravica.

Predmet stvarne pravice

3. člen

- (1) Predmet stvarne pravice je stvar.
- (2) Predmet zastavne pravice in užitka je lahko tudi premoženjska pravica.
- (3) Če je premoženjska pravica predmet stvarne pravice, se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za stvar.

Sposobnost stvari

4. člen

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

Učinek stvarnih pravic

5. člen

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

Prednostno načelo

6. člen

Če obstaja na isti stvari več stvarnih pravic, ima prej pridobljena stvarna pravica iste vrste prednost pred pozneje pridobljeno stvarno pravico.

Načelo specialnosti

7. člen

Samo individualno določena samostojna stvar je lahko predmet stvarnih pravic, razen če ta zakon določa drugače.

Povezanost zemljišča in objekta

8. člen

Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače.

Domneva dobre vere

9. člen

Dobra vera se domneva, če se ne dokaže drugače.

Zaupanje v zemljiško knjigo

10. člen

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.

Domneva lastninske pravice

11. člen

(1) Domneva se, da je lastnica oziroma lastnik (v nadaljnjem besedilu: lastnik) nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo.

(2) Domneva se, da je lastniški posestnik nepremičnine njen lastnik.

Prepoved zlorabe

12. člen

(1) Lastnik stvari oziroma imetnik druge stvarne pravice je omejen z enakimi pravicami drugih. Lastninsko in druge stvarne pravice je treba izvrševati v skladu s temeljnimi načeli tega zakona, z njihovim namenom in z naravo stvari.

(2) Za navidezno izvrševanje pravice gre, če njen imetnik ravna z izključnim ali očitnim namenom, da drugemu škoduje.

Uporaba določil o lastninski pravici

13. člen

Določila tega zakona o pridobitvi, prenosu, varstvu in prenehanju lastninske pravice se smiselno uporabljajo za nastanek in prenos drugih stvarnih pravic.

Domneva o izpolnjeni obliki

14. člen

Če ta zakon zahteva za pravni posel obliko notarskega zapisa, se šteje, da je oblika izpolnjena, če je pravni posel sklenjen v obliki sodne poravnave ali drugega dogovora pred sodnikom.

II. del TEMELJNI POJMI

Stvar

15. člen

(1) Stvar je samostojen telesni predmet, ki ga človek lahko obvladuje.

(2) Za stvar se štejejo tudi različne oblike energije in valovanja, ki jih človek lahko obvladuje.

Sestavina

16. člen

(1) Sestavina je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari.

(2) Sestavina ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari.

Pritiklina

17. člen

(1) Pritiklina je premičnina, ki je v skladu s splošnim prepričanjem namenjena gospodarski rabi ali olepšanju glavne stvari.

(2) V dvomu pritiklina deli usodo glavne stvari.

Nepremičnina

18. člen

(1) Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami.

(2) Vse druge stvari so premičnine.

Javno dobro

19. člen

(1) Javno dobro je stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba).

(2) Zakon določa, katera stvar je javno dobro in kakšni so pogoji za njegovo uporabo.

(3) Na javnem dobru se lahko pridobi tudi posebna pravica uporabe pod pogoji, ki jih določa zakon.

Plodovi

20. člen

(1) Plodovi so neposreden proizvod stvari, ki so do ločitve sestavina stvari, z ločitvijo pa postanejo samostojna stvar.

(2) Plodovi so naravni in civilni.

Zbirna stvar

21. člen

Zbirna stvar je več stvari, ki se po splošnem pojmovanju štejejo za eno stvar.

Premoženjska pravica

22. člen

Premoženjska pravica po tem zakonu je pravica, ki je prenosljiva in katere vrednost je mogoče izraziti v denarju.

Zemljiškoknjižno dovolilo

23. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen.

III. del POSEST

Pojem

24. člen

(1) Posest je neposredna dejanska oblast nad stvarjo (neposredna posest).

(2) Posest ima tudi tisti, ki izvršuje dejansko oblast nad stvarjo prek koga drugega, ki ima neposredno posest iz kakršnegakoli pravnega naslova (posredna posest).

Soposest

25. člen

Posest lahko izvršuje več oseb tako, da posedujejo stvar skupaj ali da vsak od njih izključno poseduje določen del stvari.

Imetništvo

26. člen

(1) Kdor izvršuje dejansko oblast nad stvarjo za drugega in se je dolžan ravnati po njegovih navodilih, nima posesti (imetnik).

(2) Imetnik lahko za posestnika izvršuje samopomoč.

Lastniška in nelastniška posest

27. člen

(1) Kdor ima stvar v posesti, kot da je njegova, je lastniški posestnik.

(2) Kdor ima stvar v posesti brez volje imeti jo za svojo in priznava višjo pravno oblast posrednega posestnika, je nelastniški posestnik.

Dobra vera posestnika

28. člen

Posestnica oziroma posestnik (v nadaljnjem besedilu: posestnik) ni v dobri veri, če je vedel ali mogel vedeti, da ni upravičen do posesti.

Pridobitev posesti dediča

29. člen

Dedič pridobi na zapustnikovih stvareh posest v trenutku zapustnikove smrti.

Izguba posesti

30. člen

(1) Neposredna posest se izgubi, če posestnik neha izvrševati dejansko oblast nad stvarjo.

(2) Izguba neposredne posesti ima za posledico tudi izgubo posredne posesti. Posredna posest se ne izgubi, če prejšnji neposredni posestnik postane posredni posestnik.

Samopomoč

31. člen

Posestnik ima pravico do samopomoči proti tistemu, ki neupravičeno moti njegovo posest ali mu jo odvzame. Pogoji pa je, da je nevarnost neposredna, da je samopomoč takojšnja in nujna ter da način samopomoči ustreza okoliščinam, v katerih obstaja nevarnost.

Spor zaradi motenja

32. člen

Sodno varstvo pred motenjem oziroma odvzemom posesti je mogoče zahtevati v tridesetih dneh od dneva, ko je posestnik zvedel za motenje in storilca, najpozneje pa v enem letu od dneva, ko je motenje nastalo.

Sodno varstvo posesti

33. člen

(1) Sodišče daje varstvo glede na zadnje stanje posesti in nastalo motenje. Pri tem se ne upoštevata pravica do posesti in dobrovernost posestnika.

(2) Tudi posestnik, ki je pridobil posest s silo, na skrivaj ali z zlorabo zaupanja, ima pravico do varstva, razen nasproti tistemu, od katerega je na tak način prišel do posesti, če je ta izvrševal dovoljeno samopomoč iz 31. člena tega zakona.

(3) Posestnik nima pravnega varstva, če motenje ali odvzem posesti temelji na zakonu.

Obseg sodnega varstva

34. člen

Z odločbo o zahtevku za varstvo pred motenjem posesti odredi sodišče prepoved nadaljnjega motenja posesti oziroma odredi vrnitev odvzete posesti ter druge ukrepe, potrebne za varstvo pred nadaljnjim motenjem.

Varstvo med več posestniki

35. člen

V razmerju med več posestniki iste stvari se šteje za motilno vsako ravnanje, ki samovoljno spreminja ali ovira dotedanji način izvrševanja posesti.

Varstvo na temelju pravice

36. člen

Ne glede na spor zaradi motenja posesti (32. člen) je mogoče zahtevati sodno varstvo posesti iz naslova pravice do posesti.

IV. del LASTNINSKA PRAVICA

1. oddelek POJEM LASTNINSKE PRAVICE

Lastninska pravica

37. člen

(1) Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon.

(2) Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače.

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.

2. oddelek PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE

1. odsek SPLOŠNO

Načini pridobitve

39. člen

Lastninska pravica se pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa.

Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom

40. člen

Za pridobitev lastninske pravice se zahteva veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, ter izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa zakon.

Pridobitev lastninske pravice z dedovanjem

41. člen

Z dedovanjem se pridobi lastninska pravica v trenutku zapustnikove smrti.

Pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa

42. člen

Lastninska pravica se pridobi s pravnomočno sodno odločbo ali dokončno odločbo upravnega organa, razen če zakon določa drugače.

Priposestvanje

43. člen

(1) Dobroverni lastniški posestnik premočnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku treh let.

(2) Dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku desetih let.

(3) Če dobroverni lastniški posestnik, pod pogoji iz prejšnjega odstavka, izvršuje posest na delu nepremičnine, je ta del predmet samostojnega priposestvanja.

Omejitev priposestvanja

44. člen

(1) Na javnem dobru in stvari izven pravnega prometa ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvanjem.

(2) Pravica, pridobljena s priposestvanjem, ne sme biti na škodo tistemu, ki je v dobri veri in v zaupanju v javne knjige pridobil pravico, še preden je bila s priposestvanjem pridobljena pravica vpisana v javno knjigo.

Računanje priposestvalne dobe

45. člen

(1) Priposestvalna doba začne teči tisti dan, ko je posestnik dobil stvar v dobroverno lastniško posest, konča pa se z iztekom zadnjega dne te dobe. Posestnik mora biti v dobri veri ves čas trajanja priposestvalne dobe.

(2) V priposestvalno dobo se vštevata tudi čas, ko so posestni predniki sedanjega dobrovernega lastniškega posestnika imeli stvar v posesti kot dobroverni lastniški posestniki.

(3) Če naj se s priposestvanjem pridobi solastnina, se dobra vera presoja glede vsakega solastnika.

(4) Če je bil posestni prednik nedobroveren, se dobra vera posestnega naslednika presoja samostojno.

(5) V priposestvalno dobo se vštevata tudi čas, ko posestnik neodvisno od svoje volje začasno ni mogel izvrševati posesti.

Dobra vera pravne osebe

46. člen

Dobra vera pravne osebe se presoja po dobri veri njenih organov in drugih oseb, za katere je glede na njihovo delovno področje pomembno, da stvar pripada pravni osebi.

2. odsek PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

Gradnja čez mejo nepremičnine

47. člen

(1) Če nekdo zgradi zgradbo, katere del sega na, nad ali pod tujo nepremičnino (graditelj), lahko lastnik nepremičnine ali graditelj predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku odloči o ureditvi medsebojnih razmerij.

(2) Sodišče lahko graditelju naloži, da poruši zgradbo in na nepremičnini vzpostavi prvotno stanje.

(3) Če bi bile posledice vzpostavitve prvotnega stanja v očitnem nesorazmerju s škodo, ki jo je zaradi gradnje utrpel lastnik nepremičnine, lahko sodišče določi lastniku nepremičnine primerno odškodnino in s sklepom določi novo mejo med sosednjima nepremičninama.

(4) Pri odločitvi iz prejšnjega odstavka sodišče upošteva vse okoliščine, zlasti pa upravičene interese udeležencev, vprašanje dobre vere graditelja in obnašanje lastnika nepremičnine, potem ko je izvedel za gradnjo.

Povečanje vrednosti nepremičnine

48. člen

(1) Če nekdo (graditelj) s soglasjem lastnika nepremičnine postavi, prizida ali izboljša zgradbo, na nepremičnini ne pridobi lastninske pravice, lahko pa od lastnika nepremičnine zahteva tisto, za kar je bil ta obogaten.

(2) Lastnik in graditelj se lahko dogovorita, da na nepremičnini nastane solastnina. Graditelj lahko na podlagi dogovora zahteva izstavitel listine za vpis solastnine v zemljiško knjigo.

(3) Zastaralni roki za zahtevke graditelja tečejo od dneva, ko je graditelj izgubil posest nepremičnine.

Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom

49. člen

(1) Za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini s pravnim poslom se zahteva vpis v zemljiško knjigo.

(2) Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjžno dovolilo.

3. odsek PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NA PREMIČNINAH

Okupacija

50. člen

Na premičnini, ki je brez lastnika, pridobi lastninsko pravico tisti, ki stvar vzame v posest z namenom, da si jo prilasti, razen če zakon določa drugače.

Obveznost najditelja

51. člen

(1) Kdor najde in vzame premičnino v posest (najditelj), je dolžan o tem takoj obvestiti lastnika premičnine ali osebo, za katero utemeljeno meni, da je upravičena do prevzema premičnine.

(2) Če najditelj ne pozna osebe iz prejšnjega odstavka ali njenega naslova, je dolžan prijaviti najdbo na policiji.

(3) Policija lahko prevzame premičnino v hrambo oziroma pusti premičnino v hrambi najditelja.

(4) Če se premičnina lahko pokvari, ali če so z njenim vzdrževanjem povezani nesorazmerni stroški, jo policija lahko proda na javni dražbi ali po dnevni ceni. Izkupiček od prodaje stopi na mesto najdene premičnine.

(5) Če je vrednost najdene premičnine neznatna, najditelju najdbe ni treba prijaviti na policiji.

Pridobitev lastninske pravice z najdbo

52. člen

(1) Najditelj, ki je izpolnil obveznosti iz 51. člena tega zakona, pridobi lastninsko pravico na premičnini s pretekom enega leta od obvestila ali prijave, če upravičenec ni zahteval njene izročitve in če se premičnina še vedno nahaja v hrambi pri najditelju ali policiji.

(2) Določila prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za najdeno premičnino, ki ima neznatno vrednost.

Najdba zaklada

53. člen

(1) Zaklad po enakih delih pripada najditelju in lastniku premičnine ali nepremičnine, v kateri je bil najden, razen če zakon določa drugače.

(2) Zaklad je stvar večje vrednosti, ki je bila tako dolgo skrita, da ni več mogoče najti njenega lastnika.

(3) Najditelj zaklada je dolžan najdbo prijaviti policiji.

Prirast

54. člen

Lastninska pravica na nepremičnini se razširi na premičnino, ki je postala sestavina nepremičnine.

Spojitev

55. člen

(1) Če se premičnine, ki pripadajo različnim lastnikom, tako spojijo, da postanejo sestavine enotne premičnine, nastane na novi stvari solastninska pravica dotedanjih lastnikov, in sicer v sorazmerju z vrednostjo, ki so jo imele posamezne premičnine ob spojitvi.

(2) Če se lahko ena od premičin šteje za glavno stvar, postane lastnik glavne stvari lastnik enotne premičnine.

(3) Glavna stvar je tista, ki se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za glavno stvar.

Pomešanje

56. člen

Če se premičnine različnih lastnikov tako pomešajo ali zlijejo, da jih ni mogoče več ločiti, ali da so z ločitvijo povezani nesorazmerni stroški, se smiselno uporabljajo določila 55. člena tega zakona.

Izdelava nove premičnine

57. člen

(1) Kdor iz svojega materiala izdelava ali si da izdelati novo premičnino, pridobi na njej lastninsko pravico.

(2) Če si nekdo iz tujega materiala izdelava ali da izdelati novo premičnino, pridobi na njej lastninsko pravico, če vrednost dela ni bistveno nižja od vrednosti materiala.

(3) Če je material pripadal različnim lastnikom, se smiselno uporabljajo določila 55. in 56. člena tega zakona.

(4) Kot izdelava nove premičnine se šteje tudi obdelava površine s pisanjem, risanjem, slikanjem, tiskanjem, graviranjem ali na drug podoben način.

Pravice tretjih

58. člen

(1) S prenehanjem lastninske pravice na premičnini na podlagi 55. do 57. člena tega zakona ugasnejo tudi druge pravice na njej.

(2) Če pridobi bivši lastnik solastninsko pravico enotne oziroma nove premičnine ali postane njen edini lastnik, oživijo na njegovem solastniškem deležu ali na enotni oziroma novi premičnini pravice, ki so bremenile premičnino, ki mu je pripadala.

Pridobitev lastninske pravice na plodovih

59. člen

(1) Lastninska pravica na plodovih, ki jih daje stvar, pripada lastniku glavne stvari, razen če ta zakon določa drugače.

(2) Dobroverni lastniški posestnik stvari, ki daje plodove, pridobi lastninsko pravico na plodovih v trenutku njihove ločitve od glavne stvari. Enako velja za osebo, ki ima na podlagi pravnega razmerja z lastnikom glavne stvari pravico do plodov.

(3) Pod pogoji, ki jih določa zakon, lahko vsakdo pridobi lastninsko pravico na gozdnih sadežih, gobah in drugih prosto rastočih rastlinah.

Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom

60. člen

(1) Lastninska pravica na premičnini se pridobi z njeno izročitvijo v posest pridobitelja.

(2) Izročitev premičnine se šteje za opravljeno tudi z izročitvijo listine, na podlagi katere lahko pridobitelj razpolaga s premičnino, kot tudi z izročitvijo kakšnega njenega dela, ali pa z izločitvijo ali drugačno označitvijo stvari, ki pomeni njeno izročitev.

(3) Izročitev premičnine se šteje za opravljeno s sklenitvijo pravnega posla o prenosu lastninske pravice brez dejanske izročitve:

– če je bila premičnina že pred sklenitvijo pravnega posla v posesti pridobitelja (izročitev na kratko roko);

– če sta se stranki dogovorili, da premičnina kljub prenosu lastninske pravice še naprej ostane v posesti prenosnika (posestni konstitut).

(4) Če je stvar v posesti tretjega, se šteje izročitev premičnine za opravljeno v trenutku, ko je bil tretji obveščen o prenosu lastninske pravice (izročitev na dolgo roko). S tem prenosnik prenese svojo posredno posest na pridobitelja.

Naknadna pridobitev lastninske pravice

61. člen

(1) Če je bila premičnina izročena, ko prenosnik ni imel pravice z njo razpolagati, to pravico pa je pridobil kasneje, je takrat pridobljena tudi lastninska pravica.

(2) Če je bila premičnina tako izročena več pridobiteljem, je lastninsko pravico pridobil tisti, ki mu je bila stvar prvemu izročena.

Izročitev po zastopniku

62. člen

Izročitev premičnine pridobitelju se šteje za opravljeno, če je bila premičnina izročena njegovemu zastopniku.

Pogojni prenos lastninske pravice

63. člen

Prenos lastninske pravice na premičnini se lahko veže na razvezni ali odložni pogoj, zlasti kot prenos lastninske pravice v zavarovanje ali pridržek lastninske pravice.

Posebni primeri pridobitve

64. člen

(1) Lastninska pravica na premičnini se pridobi, tudi če prenosnik ni imel pravice razpolagati s stvarjo, če je pridobitelj v trenutku izročitve v dobri veri in če je pridobil stvar na podlagi odplačnega pravnega posla in so izpolnjeni drugi pogoji iz 40. člena tega zakona.

(2) Lastninska pravica se pridobi na način iz prejšnjega odstavka samo, če je bila premičnina prodana na javni dražbi, če prenosnik daje v okviru svoje dejavnosti takšne premičnine v promet ali če je prenosnik pridobil premičnino v posest po volji njenega lastnika.

(3) Če je bila izročitev opravljena s posestnim konstitutom, pridobitelj pridobi lastninsko pravico takrat, ko mu prenosnik izroči stvar v neposredno posest, razen če takrat ni več v dobri veri.

(4) S pridobitvijo lastninske pravice po določenih prejšnjih odstavkih ugasnejo vse druge pravice na stvari, če je pridobitelj v dobri veri mislil, da te pravice ne obstajajo.

(5) Prejšnji lastnik lahko v enem letu od prenehanja lastninske pravice zahteva od pridobitelja, naj mu premičnino proda po prometni ceni, če ima ta zanj poseben pomen.

3. oddelek LASTNINSKA PRAVICA VEČ OSEB

1. odsek SOLASTNINA

Pojem

65. člen

(1) Več oseb ima solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari (solastniki), če je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto (idealni delež).

(2) Če solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki.

Upravičenja solastnika

66. člen

(1) Solastnik ima pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršil pravice drugih solastnikov.

(2) Plodovi, ki jih daje stvar v solastnini, se delijo med solastnike v skladu z njihovimi idealnimi deleži. Če to ni mogoče, so plodovi v solastnini solastnikov matične stvari.

(3) Solastnik lahko razpolaga s svojo pravico brez soglasja drugih solastnikov. Če je predmet solastnine nepremičnina, imajo drugi solastniki pri prodaji predkupno pravico. Če predkupno pravico uveljavlja hkrati več solastnikov, lahko vsak od njih uveljavlja predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem.

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 nepravnem 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.

Bremena skupne stvari

68. člen

Stroške uporabe, upravljanja in druga bremena, ki se nanašajo na celo stvar, krijejo solastniki v sorazmerju z velikostjo idealnih deležev.

Pravica zahtevati delitev

69. člen

(1) Solastnik ima vedno pravico zahtevati delitev stvari, razen v neprimernem času.

(2) Pravni posel, s katerim se solastnik za daljši čas odreka pravici do delitve stvari, je ničen.

(3) Če se solastnik za določen čas odpove pravici zahtevati delitev stvari, zavezuje odpoved tudi njegove pravne naslednike.

Način delitve

70. člen

(1) Solastniki sporazumno določijo način delitve stvari. Za pridobitev lastninske pravice se smiselno uporabljajo določila, ki urejajo pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom.

(2) Če se solastniki ne morejo sporazumeti, odloči o načinu delitve sodišče v nepravdnem postopku tako, da solastniki dobijo v naravi tisti del stvari, za katerega izkažejo upravičen interes.

(3) Sodišče lahko odloži delitev za največ tri leta, če kdo od solastnikov izkaže močnejši interes, da se stvar še nekaj časa ne razdeli, kot je interes solastnika, ki predlaga delitev.

(4) Če fizična delitev stvari v naravi ni mogoča niti z izplačilom razlike v vrednosti, ali je mogoča le ob znatnem zmanjšanju vrednosti stvari, sodišče odloči, naj se stvar proda in razdeli kupnina (civilna delitev).

(5) Na predlog solastnika lahko sodišče odloči, da namesto prodaje pripada stvar v celoti njemu, če izplača druge solastnike tako, da jim plača sorazmerni del prodajne cene, ki jo določi sodišče. Če to predlaga več solastnikov, ima prednost tisti solastnik, ki ga določi sodišče, upošteva je velikost idealnih deležev, dosedanji način rabe stvari in potrebe solastnikov.

(6) Solastnik, ki je po prejšnjem odstavku dobil stvar, pridobi lastninsko pravico na stvari s pravnomočnostjo odločbe. Drugim solastnikom mora izplačati njihove deleže najkasneje v treh mesecih od pravnomočnosti odločbe skupaj z obrestmi, po katerih se v kraju, kjer leži nepremičnina obrestujejo bančni depoziti za dobo treh mesecev, od dneva pravnomočnosti odločbe do dneva plačila. Drugi solastniki imajo do celotnega poplačila na stvari zakonito zastavno pravico.

Zavarovanja in jamstva ob delitvi

71. člen

(1) Solastniku, ki je z delitvijo dobil stvar ali del stvari, odgovarjajo drugi solastniki za pravne in stvarne napake stvari v mejah vrednosti svojih idealnih deležev.

(2) Za odgovornost za stvarne in pravne napake se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prodajno pogodbo.

(3) Če je predmet delitve nepremičnina, imajo ostali solastniki do izplačila na njej zastavno pravico do višine vrednosti svojih idealnih deležev, kot so bili ugotovljeni v sklepu o delitvi.

(4) Če je predmet delitve premičnina, obdržijo solastniki do izplačila na njej lastninsko pravico do višine vrednosti svojih idealnih deležev, kot so bili ugotovljeni s sklepom o delitvi.

2. odsek SKUPNA LASTNINA

Pojem

72. člen

(1) Več oseb ima lahko na nerazdeljeni stvari skupno lastnino (skupni lastniki), kadar njihovi deleži niso vnaprej določeni.

(2) Skupni lastniki skupno uporabljajo stvar in z njo razpolagajo ter solidarno odgovarjajo za obveznosti, ki nastanejo v zvezi s skupno stvarjo.

(3) Če eden od skupnih lastnikov samostojno razpolaga, se šteje, da tretji ni v dobri veri samo, če je tretji vedel, da je stvar v skupni lastnini in da se razpolaga brez soglasja skupnega lastnika.

(4) Vsak skupni lastnik ali njegov upnik sme vedno zahtevati delitev skupne stvari, razen v neprimernem času.

(5) Za skupno lastnino se smiselno uporabljajo določila o solastnini, če ni z zakonom drugače določeno.

4. oddelek SOSEDSKO PRAVO

Prepoved medsebojnega vznemirjanja

73. člen

(1) Zaradi sosedstva ali prostorske povezanosti nepremičnin, morajo lastniki teh nepremičnin svojo lastninsko pravico izvrševati tako, da se medsebojno ne vznemirjajo in da si ne povzročajo škode.

(2) Pravice, ki omejujejo lastninsko pravico lastnika sosednje ali prostorsko povezane nepremičnine (sosednje nepremičnine), se morajo izvrševati pošteno v skladu s krajevnimi običaji in na način, ki najmanj obremenjuje lastnika nepremičnine.

Uporaba določil

74. člen

Določila tega poglavja, ki se nanašajo na lastnika, se smiselno uporabljajo tudi za neposrednega posestnika.

Prepovedana imisija

75. člen

(1) Lastnik nepremičnine mora pri uporabi nepremičnine opuščati dejanja in odpravljati vzroke, ki izvirajo iz njegove nepremičnine in otežujejo uporabo drugih nepremičnin čez mero, ki je glede na naravo in namen nepremičnine ter glede na krajevne razmere običajna ali povzročajo znatnejšo škodo (prepovedana imisija).

(2) Brez posebnega pravnega naslova je prepovedano kakršnokoli motenje s posebnimi napravami.

Vzdrževalna dela

76. člen

(1) Lastnik nepremičnine, na kateri je nujno treba izvesti dela, ki so potrebna za uporabo in izkoriščanje nepremičnine, lahko začasno uporabi sosednjo nepremičnino zaradi izvedbe del, če teh del ni mogoče izvesti drugače ali jih je mogoče izvesti samo z nesorazmernimi stroški.

(2) Po uporabi mora na sosednji nepremičnini vzpostaviti prejšnje stanje.

(3) Na zahtevo lastnika nepremičnine, ki jo je začasno uporabil, mora plačati primerno nadomestilo.

(4) Pred začetkom del je treba ob primernem času in na primeren način obvestiti lastnika ali posestnika tuje nepremičnine.

Ureditev meje

77. člen

(1) Sodišče uredi mejo na podlagi močnejše pravice.

(2) Domneva se močnejša pravica po meji, ki je dokončno urejena v katastrskem postopku.

(3) Če vrednost spornega mejnega prostora presega dvakratno vrednost za določitev spora majhne vrednosti, lahko sodišče uredi mejo na podlagi močnejše pravice le, če predlagatelj in oseba, proti kateri je vloženi predlog, s tem soglašata.

(4) Če močnejša pravica ni dokazana, ali če ni podano soglasje v smislu prejšnjega odstavka, sodišče uredi mejo po zadnji mirni posesti.

(5) Če se ne more ugotoviti zadnja mirna posest, sodišče uredi mejo tako, da sporni prostor razdeli po pravični oceni.

Ureditev meje v pravdi

78. člen

Če vrednost spornega mejnega prostora presega dvakratno vrednost za določitev spora majhne vrednosti, predlagatelj in oseba, proti kateri je predlog vložen, pa ne soglašata, da se uredi mejo na podlagi močnejše pravice, lahko vsak izmed njiju uveljavlja močnejšo pravico v pravdnem postopku v treh mesecih po pravnomočnosti sklepa o ureditvi meje.

Uporaba meje

79. člen

Lastnik nepremičnine sme do polovice širine s svoje strani uporabljati mejno ograjo, jarek, pregrado in druge stvari, ki so namenjene označitvi meje.

Mejna znamenja

80. člen

(1) Domneva se, da so mejne ograje, pregrade, drevesa, jarki in druge stvari, ki so namenjene označitvi meje, skupna lastnina lastnikov sosednjih nepremičnin.

(2) Mejna znamenja je treba vzdrževati na krajevno običajen način. Stroške vzdrževanja krijeta lastnika sosednjih nepremičnin po enakih delih.

(3) Za škodo, ki nastane zaradi nevezdrževanja tretjim osebam, solidarno odgovarjata lastnika sosednjih nepremičnin.

Drevo na meji

81. člen

(1) Plodovi drevesa, ki stoji na meji, se delijo med lastnika sosednjih nepremičnin po enakih delih.

(2) Če drevo na meji ovira rabo katere od sosednjih nepremičnin, lahko lastnik nepremičnine zahteva, da se drevo odstrani na skupne stroške.

Plodovi, ki padejo na sosednjo nepremičnino

82. člen

Na plodovih, ki padejo na sosednjo nepremičnino, pridobi lastnik te nepremičnine lastninsko pravico v trenutku ločitve plodov od glavne stvari.

Pravica odstraniti veje

83. člen

(1) Lastnik nepremičnine ima pravico odstraniti in si prilastiti veje sosedovega drevesa, ki segajo v zračni prostor njegove nepremičnine in korenine, ki rastejo v njegovo nepremičnino, če ga motijo in če tega na njegov poziv ne stori lastnik sosednje nepremičnine.

(2) Če je lastniku sosednje nepremičnine s posebnim predpisom prepovedano ravnanje iz prejšnjega odstavka, ima pravico do odškodnine.

(3) Določila prvega odstavka tega člena se ne uporabljajo v primerih, kadar je meja nepremičnin v gozdu.

(4) Plodovi z vej, ki segajo v zračni prostor sosednje nepremičnine, postanejo z ločitvijo lastnina lastnika te nepremičnine.

Zasledovanje živali

84. člen

(1) Domače in udomačene živali sme lastnik zasledovati na tuji nepremičnini.

(2) Lastnik ali posestnik lahko lastniku živali prepove dostop na nepremičnino le, če žival brez odlašanja sam izroči lastniku.

Prepoved poglobljanja

85. člen

(1) Lastnik ne sme poglobljati svoje nepremičnine ali tako posegati vanjo, da bi zaradi posegov sosednja nepremičnina izgubila trdnost, stabilnost ali oporo.

(2) Lastnik nepremičnine, katere trdnost, stabilnost ali opora je zaradi posegov v nevarnosti, lahko zahteva prepoved nadaljevanja del za čas, dokler se ne zagotovijo in izvedejo primerni ukrepi, ki preprečujejo izgubo trdnosti, stabilnosti in opore. Če takih ukrepov ni mogoče izvesti, lahko zahteva prepoved posegov.

(3) Če je lastnik pri poglobitvah in posegih v svojo nepremičnino postavil posebne opore in konstrukcije, ki zagotavljajo stabilnost tuje nepremičnine, jih je dolžan redno vzdrževati. Za škodo, ki nastane zaradi teh opor in konstrukcij, odgovarja ne glede na krivdo.

Prepoved spreminjanja vodotoka

86. člen

Lastnik nepremičnine ne sme na svoji nepremičnini na škodo sosednje nepremičnine spremeniti toka, njegove moči ter količine in kakovosti vode, ki teče čez njegovo nepremičnino.

Odtokanje meteornih padavin

87. člen

Lastnik nepremičnine mora storiti vse potrebno, da meteorne padavine z njegove zgradbe ne odteka oziroma ne padajo na tujo nepremičnino.

Nujna pot

88. člen

Sodišče dovoli nujno pot za nepremičnino, ki nima za redno rabo potrebne zveze z javno cesto ali pa bi bila taka zveza povezana z nesorazmernimi stroški.

Določitev nujne poti

89. člen

(1) Sodišče dovoli nujno pot, če se z njo ne onemogoča ali znatno ovira uporaba nepremičnine, po kateri naj bi nujna pot potekala.

(2) Sodišče določi nujno pot tako, da se čim manj obremeni tuja nepremičnina.

(3) Za dovoljeno nujno pot je upravičenec dolžan plačati zavezancu primerno nadomestilo.

Prenehanje nujne poti

90. člen

Nujno pot je mogoče spremeniti ali odpraviti, če zaradi spremenjenih okoliščin ni več potrebna.

Priključitev na komunalno omrežje

91. člen

Določila o nujnih poteh se smiselno uporabljajo tudi za priključitev na javna komunalna in druga omrežja, če lastnik nepremičnine, ki to zahteva, izpolnjuje pogoje za priklop.

5. oddelek VARSTVO LASTNINSKE PRAVICE

Vrnitveni zahtevek

92. člen

(1) Lastnik lahko od vsakogar zahteva vrnitev individualno določene stvari.

(2) Lastnik mora dokazati, da ima na stvari, katere vrnitev zahteva, lastninsko pravico in da je stvar v dejanski oblasti toženca.

(3) Uveljavljanje zahtevka iz prvega odstavka tega člena ne zastara.

Posestnikovi ugovori

93. člen

Neposredni posestnik lahko odkloni izročitev stvari njenemu lastniku, če je on ali posredni posestnik, od katerega izvaja pravico do posesti, upravičen do posesti.

Imenovanje prednika

94. člen

Kdor ima v posesti stvar v tujem imenu, lahko ugovarja zahtevku tožnika na ta način, da imenuje posrednega posestnika ali prednika.

Pravni položaj dobrovernega lastniškega posestnika

95. člen

(1) Dobroverni lastniški posestnik vrne stvar lastniku s plodovi, ki še niso bili obrani.

(2) Dobroverni lastniški posestnik ni dolžan plačati za uporabo stvari in ne odgovarja za poslabšanje in uničenje stvari, nastalo v času, ko je imel stvar v dobroverni posesti.

(3) Dobroverni lastniški posestnik ima pravico do povračila stroškov, potrebnih za vzdrževanje stvari.

(4) Dobroverni lastniški posestnik lahko zahteva vrnitev koristnih stroškov v tolikšni meri, kolikor se je vrednost stvari povečala.

(5) Potrebne in koristne stroške iz tretjega in četrtega odstavka tega člena je lastnik stvari dolžan povrniti dobrovernemu lastniškemu posestniku v tolikšni meri, kolikor ti stroški niso zajeti s koristmi, ki jih je dobil od stvari.

(6) Dobroverni lastniški posestnik ima pravico do povračila stroškov, ki jih je imel zaradi svojega zadovoljstva ali zaradi olepšanja stvari le toliko, kolikor se je njena vrednost povečala. Če se da to, kar je storil za zadovoljstvo ali olepšanje stvari, ločiti od nje brez poškodbe, ima dobroverni lastniški posestnik pravico to ločiti in obdržati zase.

(7) Dobroverni lastniški posestnik ima pravico pridržati stvar, dokler mu niso povrnjeni potrebni in koristni stroški, ki jih je imel v zvezi z njenim vzdrževanjem.

(8) Dobroverni lastniški posestnik postane nedobroveren od trenutka, ko mu je vročena tožba, lastnik pa lahko dokazuje, da je postal nedobroveren že pred vročitvijo tožbe.

(9) Terjatev povračila potrebnih in koristnih stroškov zastara v treh letih od dneva vrnitve stvari.

Pravni položaj nedobrovernega posestnika

96. člen

- (1) Nedobroverni posestnik je dolžan vrniti lastniku stvari vse plodove.
- (2) Nedobroverni posestnik je dolžan povrniti vrednost obranih plodov, ki jih je porabil, odtujil ali uničil, kot tudi vrednost plodov, ki jih ni obral. Ta zahtevek zastara v treh letih od vrnitve stvari.
- (3) Nedobroverni posestnik je dolžan povrniti škodo, nastalo s poslabšanjem ali uničenjem stvari, razen če bi ta škoda nastala tudi tedaj, ko bi bila stvar pri lastniku.
- (4) Nedobroverni posestnik lahko zahteva povračilo potrebnih stroškov, ki bi jih imel tudi lastnik, če bi bila stvar pri njem.
- (5) Nedobroverni posestnik ima pravico do povračila koristnih stroškov samo, če so koristni za lastnika.
- (6) Nedobroverni posestnik nima pravice do povračila stroškov, ki jih je imel zaradi svojega zadovoljstva ali olepšanja stvari, lahko pa odnese stvar, ki jo je vgradil za svoje zadovoljstvo ali olepšanje stvari, če se da brez poškodbe ločiti od glavne stvari.
- (7) Terjatev nedobrovernega posestnika stvari glede povračila stroškov zastara v treh letih od dneva vrnitve stvari.

Nedobrovernost posrednega posestnika

97. člen

- (1) Če je bil posredni posestnik nedobroveren, neposrednemu posestniku pa ta okoliščina ni bila znana ali ni mogla biti znana, odgovarja neposredni posestnik kot dobroverni lastniški posestnik.
- (2) V primeru iz prejšnjega odstavka lahko lastnik v enem letu od vrnitve stvari uveljavlja zahtevke proti nedobrovernemu posrednemu posestniku.

Vrnitveni zahtevek domnevnega lastnika

98. člen

- (1) Dobroverni lastniški posestnik (domnevni lastnik) stvari ima ob odvzemu posesti pravico zahtevati njeno vrnitev tudi od dobrovernega lastniškega posestnika, pri katerem je stvar s šibkejšim pravnim naslovom.
- (2) Če se dva štejeta za domnevna lastnika iste stvari, ima močnejši pravni naslov tisti, ki je stvar pridobil odplačno. Če pa sta njuna pravna naslova enako močna, ima prednost tisti, pri katerem je stvar v neposredni posesti.
- (3) Zahtevek iz prvega odstavka tega člena ne zastara.

Zaščita pred vznemirjanjem

99. člen

- (1) Če kdo tretji protipravno vznemirja lastnika ali domnevnega lastnika, in sicer kako drugače, ne pa z odvzemom stvari, lahko lastnik oziroma domnevni lastnik s tožbo zahteva, da vznemirjanje preneha in se prepove nadaljnje vznemirjanje.
- (2) Če je bila z vznemirjanjem iz prejšnjega odstavka povzročena škoda, ima lastnik pravico zahtevati njeno povrnitev po splošnih pravilih o povrnitvi škode.
- (3) Zahtevek iz prvega odstavka tega člena ne zastara.

Varstvo solastnika in skupnega lastnika

100. člen

Solastnik in skupni lastnik imata pravico do tožbe za varstvo lastninske pravice na celi stvari, solastnik pa tudi pravico do tožbe za varstvo svoje pravice na delu stvari.

6. oddelek PRENEHANJE LASTNINSKE PRAVICE

Pridobitev lastninske pravice drugega

101. člen

Lastninska pravica, ki jo ima nekdo na stvari, preneha, če kdo drug pridobi lastninsko pravico na njej.

Opustitev

102. člen

(1) Lastninska pravica na premičnini preneha z opustitvijo stvari.

(2) Stvar se šteje za opuščeno, če njen lastnik nedvoumno izrazi voljo, da je ne želi več imeti v lastnini.

Uničenje stvari

103. člen

Lastninska pravica preneha, če je stvar uničena. Na ostankih uničene stvari obdrži lastnik lastninsko pravico.

Prenehanje v drugih primerih

104. člen

Lastninska pravica preneha tudi v drugih primerih, ki jih določa zakon.

V. del ETAŽNA LASTNINA

1. oddelek SPLOŠNO

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.

Določitev solastniškega deleža

106. člen

Solastniški delež vsakega etažnega lastnika na skupnih delih se določa ob upoštevanju uporabne vrednosti posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine, razen če zakon ali pravni posel določa drugače.

2. oddelek NASTANEK ETAŽNE LASTNINE

Načini nastanka

107. člen

(1) Etažna lastnina nastane na podlagi pravnega posla ali z odločbo sodišča in z vpisom v zemljiško knjigo.

(2) Pravni posel za pridobitev etažne lastnine je lahko sporazum o delitvi solastnine v etažno lastnino (sporazum o delitvi) ali enostranski pravni posel.

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 ali zemljiškim dolgom, je sporazumna delitev možna samo s soglasjem upnika. Sporazum o delitvi mora določiti posamezen del zgradbe v etažni lastnini, na katerega preide obremenitev.

Enostranski pravni posel

109. člen

Lastnik nepremičnine lahko razdeli svojo lastninsko pravico na nepremičnini v etažno lastnino z enostranskim pravnim poslom. Imeti mora enake sestavine kot sporazum iz 108. člena tega zakona.

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 ali zemljiškim dolgom, 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.

Prehod hipoteke in zemljiškega dolga

111. člen

Hipoteka in zemljiški dolg, ki bremenita celotno nepremičnino, ki se razdeli na etažno lastnino, preideta na vse posamezne dele v etažni lastnini.

3. oddelek RAZPOLAGANJE

Razpolaganje z etažno lastnino

112. člen

(1) Etažna lastnina je predmet razpolaganja kot celota.

(2) Za razpolaganje z etažno lastnino se uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo razpolaganje z nepremičninami.

Sprememba solastnine na skupnih delih nepremičnine v etažno lastnino

113. člen

(1) Etažni lastniki lahko sklenejo pisni sporazum, da skupni deli postanejo del posameznega dela v etažni lastnini, če je to mogoče.

(2) Etažni lastniki se lahko sporazumejo tudi o tem, da iz skupnih delov nastane nov posamezen del v etažni lastnini, če je to mogoče. Za vsebino sporazuma se smiselno uporablja določila 108. člena tega zakona.

Delitev in spojitve posameznih delov

114. člen

(1) Etažni lastnik lahko s pravnim poslom razdeli posamezni del v etažni lastnini v dva ali več novih posameznih delov v etažni lastnini, če je to mogoče. Pri tem se solastniški delež na skupnih delih, ki pripada

razdeljenemu posameznemu delu v etažni lastnini, v prejšnjem obsegu razdeli na nove solastniške deleže za vsak nov posamezni del.

(2) Pravni posel mora vsebovati zemljiškoknjižno označbo posameznega dela zgradbe, opis in razmejitev novo nastalih posameznih delov in določitev solastniških deležev na skupnih delih za vsak nov posamezni del v etažni lastnini.

(3) Vse stroške v zvezi z delitvijo krije etažni lastnik posameznega dela, ki se deli.

(4) Dva ali več posameznih delov v etažni lastnini se lahko s pravnim poslom spoji v nov posamezni del v etažni lastnini. Za ta pravni posel se smiselno uporabljajo določila, ki urejajo delitev posameznega dela v etažni lastnini.

(5) Pogodba iz 116. člena tega zakona lahko določi, da se delitev ali spojitev ne smeta opraviti ali pa da sta vezani na soglasje drugih etažnih lastnikov.

4. oddelek RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI

Pravice in obveznosti na skupnih delih

115. člen

Pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih so sorazmerne z njihovim solastniškim deležem, če zakon ali pogodba ne določa drugače.

Pogodba o medsebojnih razmerjih

116. člen

(1) Etažni lastniki morajo skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo zlasti:

- opredelitev stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažne lastnike, če odstopajo od določila 115. člena tega zakona,
- način oblikovanja rezervnega sklada, če presega najnižji znesek iz tretjega odstavka 119. člena tega zakona;
- morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažni lastnini;
- način uporabe skupnih delov;
- namen uporabe posameznih delov v etažni lastnini;
- nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu;
- način upravljanja skupnih delov;
- uporabo posameznih delov v etažni lastnini v posebne namene;
- zavarovanje zgradbe kot celote;
- pooblastila upravnika, če odstopajo od 118. člena tega zakona.

(2) Pogodba o medsebojnih razmerjih mora biti sklenjena v pisni obliki in učinkuje proti vsakemu novemu etažnemu lastniku.

Upravljanje skupnih delov nepremičnine

117. člen

(1) Za upravljanje skupnih delov se smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo solastnino, razen če pogodba o medsebojnih razmerjih določa drugače.

(2) Če etažni lastniki ne dosežejo soglasja glede posla, ki presega redno upravljanje, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče pri odločanju upošteva zlasti vrsto posla ter porazdelitev bremen in posledic za etažne lastnike, ki so poslu nasprotovali.

(3) Določilo prejšnjega odstavka se uporablja tudi za spremembo pogodbe o medsebojnih razmerjih v delu, ki se nanaša na redno upravljanje s skupnimi deli.

Upravnik

118. člen

(1) Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika.

(2) Določitev upravnika se šteje za posel rednega upravljanja.

(3) Če upravnik ni določen, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku.

(4) Upravnik ima naslednja pooblastila:

- izvajati sklepe etažnih lastnikov;
- skrbeti za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov;
- poskrbeti za porazdelitev in izterjavo obveznosti;
- upravljati z rezervnim skladom in s skupnim denarjem;
- zastopati etažne lastnike v poslih upravljanja in v imenu preostalih etažnih lastnikov vložiti izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika.

(5) Upravnik mora pri svojem delovanju upoštevati interese etažnih lastnikov.

Obvezen rezervni sklad

119. člen

(1) Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja.

(2) Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov. Sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem računu.

(3) Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka določi podzakonski predpis.

(4) Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Izvršba na sredstva rezervnega sklada je dopustna samo iz teh razlogov.

(5) Etažni lastnik nima pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad niti zahtevati delitve.

(6) Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona o izvršbi in zavarovanju.

Zakonito stvarno breme

120. člen

(1) Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, obstoji na posameznem delu v etažni lastnini stvarno breme v korist drugih etažnih lastnikov za stroške upravljanja in vplačila v obvezen rezervni sklad do višine petkratnega zneska najnižjega vplačila v rezervni sklad.

(2) Stvarno breme iz prejšnjega odstavka ima najboljši vrstni red.

5. oddelek OMEJITVE ETAŽNE LASTNINE

Dolžnosti etažnega lastnika

121. člen

(1) Etažni lastnik mora v primernem času zagotoviti popravila v svojem delu v etažni lastnini, če je to potrebno, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim delom zgradbe.

(2) Etažni lastnik mora dovoliti vstop v svoj posamezni del, da se lahko opravijo popravila in izboljšave na skupnih delih, ki jih drugače ni mogoče opraviti ali pa jih je mogoče opraviti le z nesorazmernimi stroški.

(3) Če etažni lastnik ne dopusti vstopa, odloči o tem na zahtevo upravnika oziroma preostalih etažnih lastnikov sodišče v nepravdnem postopku.

(4) Popravila oziroma izboljšave se morajo opraviti v najkrajšem možnem času in z motnjami, ki najmanj prizadenejo etažnega lastnika.

(5) Etažni lastnik mora biti o nameravanih posegih obveščen v primernem roku.

(6) Etažni lastniki morajo upravniku ali drugim etažnim lastnikom posredovati podatke in omogočiti vpogled v vse listine, ki so potrebne za upravljanje skupnih delov.

Spremembe na posameznih delih v etažni lastnini

122. člen

(1) Etažni lastnik sme brez soglasja ostalih etažnih lastnikov izvajati spremembe v svojem posameznem delu v etažni lastnini, če te ne pomenijo poslabšanja za kakšen drug del nepremičnine.

(2) Kadar spremembe v posameznem delu v etažni lastnini pomenijo tudi večji poseg v skupne dele, etažni lastnik ne sme začeti izvajati del brez soglasja etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih.

Izključitvena tožba

123. člen

(1) Če etažni lastnik ali drug uporabnik posameznega dela v etažni lastnini grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja ali svoje dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih, tako, da je skupnost z njim nevzdržna, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, sprejmejo sklep, da se kršilec opomni.

(2) Če kršilec kljub opominu nadaljuje s svojim ravnanjem, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, sprejmejo sklep, da se vloži tožba za njegovo izključitev in prodajo njegovega posameznega dela.

(3) Sodba o izključitvi se izvrši s prodajo posameznega dela v etažni lastnini po pravilih, ki urejajo izvršbo na nepremičnine.

Predkupna pravica

124. člen

(1) Če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico.

(2) Za uveljavljanje predkupne pravice se smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo predkupno pravico solastnikov.

6. oddelek PRENEHANJE ETAŽNE LASTNINE

Prenehanje po volji etažnih lastnikov

125. člen

Etažna lastnina se lahko spremeni v solastnino ali lastninsko pravico na nepremičnini s pravnim poslom. Za pravni posel se smiselno uporabljajo določila, ki urejajo nastanek etažne lastnine.

Uničenje zgradbe

126. člen

Etažna lastnina preneha z uničenjem celotne zgradbe. Etažni lastniki postanejo solastniki nepremičnine in ostankov zgradbe v skladu s svojim idealnim deležem na skupnih delih.

Uničenje posameznega dela

127. člen

Če je uničen posamezen del v etažni lastnini in ga ni mogoče obnoviti, etažna lastnina na tem delu preneha.

VI. del ZASTAVNA PRAVICA

1. oddelek SKUPNA DOLOČILA

Pojem

128. člen

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

(2) Zastavitelj lahko ustanovi zastavno pravico za zavarovanje svojega ali tujega dolga.

(3) Predmet zastavne pravice so lahko stvari, pravice in vrednostni papirji, če je mogoče z njimi razpolagati in če imajo premoženjsko vrednost.

Zastavna pravica glede bodočih in pogojnih terjatev

129. člen

Zastavna pravica se lahko ustanovi tudi za zavarovanje bodoče ali pogojne terjatve.

Nastanek zastavne pravice

130. člen

Zastavna pravica lahko nastane na podlagi pravnega posla, zakona ali odločbe sodišča.

Nastanek zastavne pravice na podlagi pravnega posla

131. člen

Za pridobitev zastavne pravice se zahteva veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti zastavno pravico, ter izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa ta zakon.

Ničnost pogodbenih določil

132. člen

(1) Pogodbeni določili, da zastavljena stvar preide v last zastavnega upnika, če njegova terjatev ob zapadlosti ne bo plačana in o prodaji zastavljene stvari po vnaprej določeni ceni, sta nični, razen če ta zakon določa drugače.

(2) Dogovora o prehodu lastninske pravice in prodaji po določeni ceni sta veljavna, če sta sklenjena po zapadlosti zavarovane terjatve.

Pravica razpolaganja

133. člen

Za pridobitev zastavne pravice na podlagi pravnega posla mora zastavitelj imeti pravico razpolagati s predmetom zastave.

Nastanek zakonite zastavne pravice

134. člen

Zakonita zastavna pravica nastane v trenutku, ko so izpolnjeni vsi pogoji, ki jih za nastanek zastavne pravice določa zakon.

Nastanek zastavne pravice na podlagi sodne odločbe

135. člen

Zastavna pravica na podlagi sodne odločbe nastane z njeno pravomočnostjo, razen če zakon določa drugače.

Večkratna zastavitev

136. člen

Če je predmet zastavljen več zastavnim upnikom, se vrstni red njihovega popolnega poplačila določa po trenutku nastanka zastavne pravice.

Prenehanje

137. člen

(1) Če preneha zavarovana terjatev, zastavna pravica preneha, razen če zakon določa drugače.

(2) Zastavna pravica preneha tudi s prenehanjem predmeta zastave. Če na mesto predmeta zastave stopi nov predmet, ki je zastavljiv, zastavni upnik pridobi enako vrsto zastavne pravice na novem predmetu.

2. oddelek ZASTAVNA PRAVICA NA NEPREMIČNINAH (HIPOTEKA)

Pojem

138. člen

Hipoteka je zastavna pravica na nepremičninah.

Hipoteka na nepremičnini v lasti več oseb

139. člen

(1) Vsak solastnik lahko ustanovi hipoteko na svojem idealnem deležu brez soglasja drugih solastnikov.

(2) Za pogodbeno ustanovitev hipoteke na celotni nepremičnini, ki je predmet solastnine, je potrebno soglasje vseh solastnikov.

(3) Če je nepremičnina v skupni lastnini, je lahko hipoteka ustanovljena le na nepremičnini kot celoti.

Obseg hipoteke

140. člen

(1) Hipoteka obsega nepremičnino v celoti, kot tudi vse njene sestavine in plodove, dokler ti niso ločeni od glavne stvari.

(2) Hipoteka obsega tudi pritikline, ki so v lasti zastavitelja.

Nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla

141. člen

(1) Za pridobitev hipoteke na podlagi pravnega posla se zahteva vpis v zemljiško knjigo.

(2) Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo.

(3) Listina iz prejšnjega odstavka mora vsebovati označbo hipotekarnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve ter zastavitelja, če ta hkrati ni dolžnik zavarovane terjatve, pravni temelj, zemljiškoknjižno označbo nepremičnine, na kateri se ustanavlja hipoteka in višino ter zapadlost zavarovane terjatve.

Nastanek hipoteke na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa

142. člen

(1) Pravni posel o ustanovitvi hipoteke je lahko sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, v katerem zastavitelj soglaša, da se terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na zastaviteljevi nepremičnini in da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo in izpraznitev ter izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji.

(2) Neposredna izvršljivost notarskega zapisa se zaznamuje v zemljiški knjigi in učinkuje tudi proti vsakemu kasnejšemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljeni nepremičnini.

(3) Vknjižbo hipoteke in zaznambo izvršljivosti mora nemudoma po sklenitvi posla predlagati notar.

Nastanek hipoteke na podlagi sodne odločbe

143. člen

Hipoteka nastane na podlagi sodne odločbe z vpisom v zemljiško knjigo.

Zakonita hipoteka

144. člen

Zakonita hipoteka nastane s trenutkom, ko so izpolnjeni pogoji, predpisani z zakonom.

Skupna hipoteka

145. člen

(1) Za zavarovanje iste terjatve se lahko hipoteka ustanovi na več nepremičninah.

(2) Hipotekarni upnik lahko v tem primeru zahteva poplačilo svoje terjatve s prodajo nepremičnine vsakega od zastaviteljev, in to v kakršnemkoli vrstnem redu.

Maksimalna hipoteka

146. člen

(1) Hipoteka se lahko ustanovi tudi tako, da se določi najvišji znesek, do katerega za zavarovane terjatve jamči nepremičnina (maksimalna hipoteka).

(2) Z maksimalno hipoteko se lahko zavaruje posamezna terjatev ali terjatve, ki izvirajo iz določenega pravnega razmerja, katerih višina v trenutku ustanovitve hipoteke ni določena.

(3) Z maksimalno hipoteko so do najvišjega zneska zavarovane tudi vse obresti in stroški zavarovanih terjatev.

(4) V primeru odstopa terjatve, zavarovane z maksimalno hipoteko, je prenos hipoteke izključen.

Več hipotek na isti stvari

147. člen

(1) Na isti nepremičnini se lahko ustanovi več hipotek.

(2) Ničen je dogovor, s katerim se zastavitelj zaveže, da na nepremičnini ne bo ustanovil nadaljnjih hipotek.

(3) Šele ko je prvi upnik poplačan v celoti, se poplača naslednji upnik in tako po vrsti.

(4) Če je upnik sporazumno poplačan, se naslednji upniki pomaknejo za eno mesto navzgor.

Prenos hipoteke

148. člen

(1) S prenosom zavarovane terjatve se prenese tudi hipoteka, če ni dogovorjeno drugače.

(2) Prenos hipoteke učinkuje šele z vpisom v zemljiško knjigo.

Nadhipoteka

149. člen

- (1) Nadhipoteka je zastavna pravica na terjatvi, zavarovani s hipoteko.
- (2) Hipotekarni upnik lahko ustanovi nadhipoteko v korist tretjega brez soglasja zastavitelja.
- (3) Za nadhipoteko se uporabljajo določila, ki urejajo zastavno pravico na terjatvi.

Nedeljivost hipoteke

150. člen

- (1) Hipoteka je namenjena zavarovanju terjatve vse do njenega dokončnega poplačila. Če je terjatev plačana delno, se hipoteka ne zmanjša.
- (2) Ob delitvi nepremičnine, ki je obremenjena s hipoteko, je vsak od delov nepremičnine obremenjen s hipoteko v celoti.
- (3) Če je hipoteka ustanovljena na celotni stvari v solastnini, lahko vsak solastnik plača celoten dolg. S plačilom pridobi zavarovano terjatev skupaj s hipoteko.

Prodaja nepremičnine, zavarovane s hipoteko, pred zapadlostjo terjatve

151. člen

Če zastavitelj s svojim ravnanjem zmanjšuje vrednost v hipoteko dane nepremičnine ali kako drugače slabša njeno stanje, lahko hipotekarni upnik zahteva od sodišča, naj naloži hipotekarnemu dolžniku, da opusti takšna dejanja; če pa dolžnik tega ne stori, lahko zahteva prisilno izterjavo s hipoteko zavarovane terjatve še pred njeno zapadlostjo.

Prepoved antihreze

152. člen

Ničen je dogovor, s katerim si hipotekarni upnik izgovori pravico do pobiranja plodov, ki jih daje nepremičnina, ali da bo nepremičnino kako drugače izkoriščal.

Poplačilo iz hipoteke

153. člen

- (1) Če dolžnik v roku ne plača terjatve, lahko upnik s tožbo zahteva, da se zastavljena nepremičnina proda.
- (2) Če je hipoteka nastala na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa, lahko upnik od notarja zahteva, da ugotovi zapadlost terjatve in opravi prodajo zastavljene nepremičnine in poplačilo upnikov oziroma predlaga izvršbo.
- (3) Kupec nepremičnine sme ne glede na zakonske ali pogodbene roke pisno odpovedati pogodbo o rabi nepremičnine (zlasti najem in zakup), ki je nastala po ustanovitvi hipoteke, z odpovednim rokom enega meseca.

Prenehanje hipoteke

154. člen

- (1) Hipoteka preneha z izbrisom iz zemljiške knjige, v katero je vpisana.
- (2) Izbris hipoteke se lahko zahteva:
 - če dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana;
 - če terjatev, zavarovana s hipoteko, preneha;
 - če se hipotekarni upnik odreče hipoteki;
 - če je ista oseba postala lastnik nepremičnine in imetnik hipoteke na tej nepremičnini;

- če hipoteka s potekom časa ugasne;
- če se zastavljena stvar proda za poplačilo zavarovane terjatve.

(3) Hipoteka ugasne s potekom desetih let od dneva dospelosti zavarovane terjatve.

(4) Če je po kakršnemkoli naslovu lastnik s hipoteko obremenjene nepremičnine prejel v nadomestilo drugo nepremičnino, preide hipoteka na to nepremičnino.

3. oddelek ZASTAVNA PRAVICA NA PREMIČNINAH (ROČNA ZASTAVA)

Nastanek

155. člen

(1) Zastavna pravica na premičnini nastane na podlagi veljavne zastavne pogodbe, ko zastavitelj zastavnemu upniku izroči zastavljeno premičnino v neposredno posest.

(2) Zastavna pravica nastane tudi, če se zastavljena premičnina izroči v neposredno posest tretjemu tako, da njeno izročitev lahko zahteva samo zastavni upnik.

Dobra vera zastavnega upnika

156. člen

(1) Dobroverni zastavni upnik pridobi zastavno pravico, tudi če zastavitelj ni imel pravice razpolagati, če ima zastavitelj premičnino v svoji posesti po volji njenega lastnika.

(2) Zastavni upnik, ki je v dobri veri glede neobstoja drugih zastavnih pravic, pridobi zastavno pravico z najboljšim vrstnim redom, če ima zastavitelj premičnino v svoji posesti.

Hramba zastavljene stvari

157. člen

Zastavni upnik mora hraniti zastavljeno premičnino kot dober gospodarstvenik oziroma kot dober gospodar. Zavarovana terjatev se poveča za potrebne stroške, ki jih je imel zastavni upnik z zastavljeno premičnino.

Uporaba zastavljene stvari

158. člen

(1) Zastavni upnik nima pravice uporabljati zastavljene premičnine ali je izročiti drugemu v rabo ali v zastavo (podzastava), razen če mu to dovoli zastavitelj.

(2) Zastavni upnik, ki uporablja zastavljeno premičnino brez zastaviteljevega dovoljenja ali jo izroči drugemu v rabo ali v zastavo, odgovarja tudi za naključno uničenje ali poškodbo stvari, ki bi se zgodila pri tem.

(3) Terjatev zastavitelja nasproti zastavnemu upniku za povrnitev škode zaradi poslabšanja stvari zastara v enem letu od dneva, ko je bila stvar vrnjena.

Plodovi zastavljene stvari

159. člen

(1) Na plodovih zastavljene premičnine, ki se ločijo od glavne stvari med trajanjem zastavne pravice, pridobi lastninsko pravico zastavni dolžnik, če v zastavni pogodbi ni določeno drugače.

(2) Če zastavni upnik pridobi lastninsko pravico na plodovih, se za vrednost plodov zmanjša zavarovana terjatev. Vrednost plodov se najprej odšteje od povračila stroškov, do katerega ima pravico zastavni upnik, nato od dolžnih obresti in končno od glavnice.

(3) Prvi in drugi odstavek tega člena veljata tudi za koristi, dosežene z rabo zastavljene premičnine.

Odvzem zastavljene stvari od zastavnega upnika

160. člen

Na zahtevo zastavitelja sodišče odredi, naj se zastavljena premoženja vzame zastavnemu upniku in izroči nekomu tretjemu, da jo ima v posesti zanj in za njegov račun, če zastavni upnik ne hrani zastavljene premoženja tako, kot bi jo moral, če jo brez zastaviteljevega dovoljenja uporablja ali daje v rabo drugemu ali če je ne uporablja v skladu z danim dovoljenjem, in sploh če ravna z njo v nasprotju s pogodbo in zakonom.

Napaka zastavljene stvari

161. člen

Če se pokaže, da ima zastavljena premoženja kakšno stvarno ali pravno napako, za katero zastavni upnik v trenutku sklepanja zastavne pogodbe ni vedel, oziroma je bilo dogovorjeno, da bo napaka do izročitve stvari v posest odpravljena in zaradi napake zastavljena premoženja ne pomeni zadostnega zavarovanja za poplačilo zavarovane terjatve, ima zastavni upnik pravico zahtevati od zastavitelja drugo primerno zavarovanje.

Predčasna prodaja zastavljene stvari

162. člen

(1) Če se zastavljena premoženja kvari ali če sicer izgublja vrednost in je nevarnost, da bi postala nezadostna za zavarovanje upnikove terjatve, lahko sodišče na zahtevo zastavnega upnika ali zastavitelja po zaslišanju druge stranke lahko odredi, naj bo stvar prodana in določi pogoje prodaje. Prodaja se opravi na javni dražbi ali po morebitni borzni ali tržni ceni. Kupnina se po odbitju stroškov postopka in prodaje izplača zastavnemu upniku na račun zavarovane terjatve tako, da se pri tem upoštevajo obresti v višini bančne eskontne stopnje v kraju izpolnitve zavarovane terjatve od dneva plačila do dneva zapadlosti zavarovane terjatve.

(2) Sodišče zavrne zahtevek zastavnega upnika, če zastavitelj ponudi zastavnemu upniku, da mu bo namesto zastavljene premoženja priskrbel drugo primerno zavarovanje.

Pravice zastavitelja

163. člen

(1) Na zahtevo zastavitelja sme sodišče dovoliti, da se zastavljena premoženja proda določeni osebi za določeno ceno, če spozna, da je cena ugodna in če so s tem obvarovani upravičeni interesi zastavnega upnika. Kupnina se po odbitju stroškov postopka in prodaje izplača zastavnemu upniku na račun zavarovane terjatve tako, da se pri tem upoštevajo obresti v višini bančne eskontne stopnje v kraju izpolnitve zavarovane terjatve od dneva plačila do dneva zapadlosti zavarovane terjatve.

(2) Zastavitelj, ki potrebuje zastavljeno premoženja za lastne potrebe, lahko zahteva, da sodišče naloži zastavnemu upniku njeno vrnitev, če priskrbi drugo primerno zavarovanje.

Varstvo zastavne pravice

164. člen

Zastavni upnik ima v času trajanja zastavne pravice enako pravno varstvo kot lastnik in lahko pod istimi pogoji zahteva vrnitev zastavljene stvari, prenehanje vznemirjanja in posestno varstvo.

Vrnitev zastavljene stvari

165. člen

Zastavni upnik mora takoj, ko je zavarovana terjatev v celoti plačana, zastavitelju vrniti zastavljeno premoženja oziroma mu omogočiti, da jo prevzame iz neposredne posesti tretjega.

Sodna prodaja zastavljene stvari

166. člen

Če zavarovana terjatev ni poravnana ob zapadlosti, sme zastavni upnik zahtevati od sodišča odločbo, naj se zastavljena premoženja proda in opravi poplačilo. Za prodajo se smiselno uporabljajo predpisi, ki urejajo izvršbo s prodajo premoženja stvari.

Izvensodna prodaja zastavljene stvari

167. člen

(1) Zastavni upnik in zastavitelj se lahko z zastavno pogodbo dogovorita, da se zastavljena premoženja lahko proda izvensodno. Dogovor o izvensodni prodaji mora biti sklenjen pisno. Pri zastavnih pogodbah, ki se po določenih obligacijskega prava štejejo za gospodarske pogodbe, se obstoj dogovora o izvensodni prodaji domneva.

(2) Če zavarovana terjatev ni poravnana ob zapadlosti, lahko zastavni upnik proda zastavljeno premoženje na javni dražbi ali po morebitni borzni ali tržni ceni. Prodaja se lahko opravi po osmih dneh od dneva, ko je opozoril dolžnika zavarovane terjatve, pa tudi zastavitelja, če ta ni ista oseba, da bo tako ravnal. Zastavni upnik mora obema pravočasno sporočiti dan in kraj prodaje. Zastavni upnik iz izkupička prodaje poplača svojo celotno terjatev skupaj z obrestmi in stroški, morebitni presežek pa mora izročiti zastavitelju.

(3) Določila zastavne pogodbe, ki določajo drugačen način izvensodne prodaje, kot je določen v prejšnjem odstavku, so nična.

Prenehanje zastavne pravice

168. člen

Zastavna pravica preneha, če zastavni upnik prostovoljno vrne zastavljeno premoženje v zastaviteljevo posest.

Zastava več zastavnim upnikom

169. člen

(1) Zastavitelj lahko isto premoženje zastavi več zastavnim upnikom. Drugi in naslednji zastavni upniki pridobijo zastavno pravico v trenutku, ko zastavitelj o tem obvesti zastavnega upnika, ki ima stvar v neposredni posesti oziroma za katerega ima stvar v neposredni posesti tretji.

(2) Če je zastavnemu upniku, ki ima stvar v posesti, zavarovana terjatev v celoti plačana, mora zastavljeno premoženje izročiti naslednjemu zastavnemu upniku. Poplačani zastavni upnik ima za stroške hrambe od plačila zavarovane terjatve do vrnitve zastavno pravico. Šteje se, da ima ta zastavna pravica isti dan nastanka kot zastavna pravica, ki je prenehala zaradi plačila zavarovane terjatve.

4. oddelek NEPOSESTNA ZASTAVNA PRAVICA NA PREMOŽENJAH

Pojem

170. člen

Neposestna zastavna pravica je zastavna pravica na premoženju, pri kateri zastavljena premoženja ni izročena v neposredno posest zastavnemu upniku niti ni izročena v neposredno posest tretji osebi za zastavnega upnika, ampak zastavljena premoženja ostane v neposredni posesti zastavitelja ali tretje osebe zanj.

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 premoženja, predpisani enolični identifikacijski znak za premoženje, 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 premoženju 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 premoženja.

(4) V primerih, ko so predmet zastave premoženja, 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.

Uporaba zastavljene premoženja

172. člen

Zastavitelj lahko uporablja zastavljeno premoženje v skladu z njenim ekonomskim namenom oziroma dogovorom z zastavnim upnikom in je nima pravice odtujiti ali obremeniti brez soglasja zastavnega upnika.

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.

Devastacija zastavljene premoženja

174. člen

(1) Če zastavitelj s svojim ravnanjem ali opustitvijo zmanjšuje vrednost zastavljene premoženja ali kako drugače poslabšuje njeno stanje, lahko zastavni upnik zahteva, da se stvar izroči v neposredno posest njemu ali komu tretjemu za zastavnega upnika.

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

Poplačilo iz neposestne zastavne pravice

175. člen

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

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

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

Večkratna zastavitev iste premoženja

176. člen

(1) Premoženje se lahko pod pogoji iz 172. člena tega zakona večkrat neposestno zastavi. Zastavitelj mora o vsaki kasnejši neposestni zastavitvi obvestiti vse prejšnje zastavne upnike.

(2) Če se premoženje neposestno zastavi več zastavnim upnikom, se poplačilo opravi ob zapadlosti prve zavarovane terjatve preko enega od njih ali tretje osebe (pooblaščenca za prodajo), ki jo sporazumno določijo. Če sporazum med zastavnimi upniki ni mogoč, osebo določi na predlog kateregakoli zastavnega upnika sodišče v nepravnem postopku.

(3) Zastavitelj mora izročiti zastavljeno premoženje pooblaščenca za prodajo, ki jo opravi v skladu s 167. členom tega zakona. Po odbitju stroškov prodaje pooblaščenec izkupiček razdeli med zastavne upnike, upošteva vrstni red pridobitve neposestnih zastavnih pravic in zapadlost zavarovanih terjatev, pri čemer se pri poplačilu nezapadle terjatve upoštevajo obresti v višini bančne eskontne stopnje v kraju izpolnitve zavarovane terjatve od dneva plačila do dneva zapadlosti zavarovane terjatve.

Register neposestnih zastavnih pravic

177. člen

(1) Če je mogoča enolična identifikacija premoženja, 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 premoženja in zastavne pravice vpišejo podatki o zastavitvi ter podatki o upniku, dolžniku in zastavitelju, če ta ni ista oseba kot dolжник (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 premočnina vpisana, da jih vpišejo v te evidence in v listine, s katerimi se dokazuje lastništvo premočnine.

(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 pooblašeni organi in organizacije.

(4) Če je premočnina 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 premočnin, za katere se vzpostavi register iz prvega odstavka tega člana, vrsto enoličnega identifikacijskega znaka za premočnine, postopek in vsebino vpisov v uradne evidence in listine, način vodenja, povezovanja in iskanja podatkov po registru ter tarifo za vpise v register.

5. oddelek ZASTAVNA PRAVICA NA PRAVICAH

1. odsek ZASTAVNA PRAVICA NA TERJATVI

Pojem

178. člen

Za zavarovanje terjatve se lahko ustanovi zastavna pravica na drugi terjatvi, katere predmet je dajatev (zastavljena terjatev).

Obvestitev dolžnika in izročitev listine

179. člen

(1) Zastavna pravica na terjatvi nastane v trenutku, ko dolžnik zastavljene terjatve od zastavitelja prejme obvestilo, da je terjatev zastavljena.

(2) Zastavitelj mora izročiti zastavnemu upniku morebitno listino in druga dokazila o zastavljeni terjatvi.

Prepoved izpolnitve zastavitelju

180. člen

Dolžnik zastavljene terjatve lahko po prejemu obvestila o zastavitvi veljavno izpolni samo zastavnemu upniku.

Dolžnost ohranitve terjatve

181. člen

Zastavni upnik je dolžan ukreniti vse potrebno za ohranitev zastavljene terjatve.

Izterjanje in vračunanje obresti

182. člen

(1) Če daje zastavljena terjatev pravico do obresti ali do kakšne druge občasne terjatve, jo mora zastavni upnik izterjati.

(2) Tako doseženi zneski se pobotajo s stroški, do katerih ima pravico zastavni upnik, z dolgovanimi mu obrestmi in končno z glavnico.

Prenehanje zavarovane terjatve

183. člen

Če zavarovana terjatev preneha, mora zastavni upnik obvestiti dolžnika zastavljene terjatve, da je njegova zastavna pravica prenehala. Dolžnik zastavljene terjatve lahko po prejemu tega obvestila veljavno izpolni samo zastavitelju.

Izterjava zastavljene terjatve

184. člen

- (1) Ko zastavljena terjatev zapade v plačilo, jo mora zastavni upnik izterjati.
- (2) Če je predmet zastavljene terjatve izročitev kakšne stvari, z izpolnitvijo zastavljene terjatve zastavnemu upniku nastane zastavna pravica na stvari, s katero je bila terjatev izpolnjena.
- (3) Če je predmet zastavljene terjatve denar, mora zastavni upnik na zastaviteljevo zahtevo položiti izterjani znesek pri sodišču.

Poplačilo, če je predmet obeh terjatev denar

185. člen

- (1) Če je predmet zastavljene in zavarovane terjatve denar, sme zastavni upnik obdržati zase toliko, kolikor mu je dolgovano, preostalo pa mora izročiti zastavitelju.
- (2) Če zavarovana terjatev ob zapadlosti zastavljene terjatve še ni zapadla v plačilo, mora zastavni upnik zavarovano terjatev zmanjšati za obresti v višini bančne eskontne stopnje v kraju izpolnitve zavarovane terjatve od dneva plačila zastavljene terjatve do dneva zapadlosti zavarovane terjatve.

Ugovori dolžnika zastavljene terjatve

186. člen

Dolžnik zastavljene terjatve lahko uveljavlja proti zastavnemu upniku enake ugovore, kot jih pri odstopu terjatve dolžnik odstopljene terjatve lahko uveljavlja proti prevzemniku.

2. odsek ZASTAVNA PRAVICA NA VREDNOSTNEM PAPIRJU

Predmet

187. člen

Zastavna pravica se lahko ustanovi tudi na vrednostnem papirju.

Nastanek zastavne pravice

188. člen

- (1) Če se zastavljeni vrednostni papir glasi na prinosnika, nastane zastavna pravica, ko je vrednostni papir izročen zastavnemu upniku.
- (2) Če se zastavljeni vrednostni papir glasi po odredbi ali če se zastavljeni vrednostni papir glasi na ime, vendar se v skladu z zakonom prenaša z indosamentom, nastane zastavna pravica z indosamentom, v katerem je navedeno, da je vrednostni papir izročen v zastavo (indosament v zastavo) in izročitvijo vrednostnega papirja.
- (3) Če se zastavljeni vrednostni papir glasi na ime, nastane zastavna pravica v trenutku, ko dolžnik iz vrednostnega papirja od zastavitelja prejme obvestilo, da je terjatev iz vrednostnega papirja zastavljena.
- (4) Nastanek zastavne pravice na vrednostnem papirju, ki je v skladu z zakonom izdan v nematerializirani obliki, ureja zakon, ki določa način in pogoje izdaje vrednostnega papirja v nematerializirani obliki.

Smiselna uporaba določil o zastavitvi terjatve

189. člen

Za zastavitev vrednostnega papirja se smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo zastavno pravico na terjatvi.

3. odsek ZASTAVNA PRAVICA NA DRUGIH PREMOŽENJSKIH PRAVICAH

Način zastavitve

190. člen

Zastavna pravica na drugi premoženjski pravici nastane na način, ki velja za prenos te pravice, če ni za določeno pravico predpisano kaj drugega.

Uporaba določil o zastavitvi premoženja

191. člen

Določila o zastavitvi premoženja se uporabljajo tudi za zastavitev drugih premoženjskih pravic, če ni zanje predpisano kaj drugega.

VII. del ZEMLJIŠKI DOLG

Pojem

192. člen

(1) Zemljiški dolg je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom.

(2) Plačilo zemljiškega dolga ne sme biti vezano na pogoj.

Uporaba določil o hipoteki

193. člen

Za zemljiški dolg se smiselno uporabljajo določila o hipoteki, kolikor ni v tem delu določeno drugače.

Nastanek zemljiškega dolga

194. člen

(1) Zemljiški dolg nastane na podlagi enostranskega pravnega posla, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma.

(2) Zemljiški dolg lahko ustanovi lastnik nepremičnine.

(3) Zemljiški dolg lahko ustanovi tudi hipotekarni upnik, ki spremeni v soglasju z lastnikom obremenjene nepremičnine, svojo hipoteko v enega ali več zemljiških dolgov. Obremenitev nepremičnine iz zemljiških dolgov ne sme presegati obremenitve iz hipoteke. Za spremembo ni potrebna privolitev ostalih imetnikov zemljiškega dolga ali hipoteke, ki imajo isti ali kasnejši vrstni red.

Pravni posel

195. člen

(1) Enostranski pravni posel o ustanovitvi zemljiškega dolga mora biti sestavljen v obliki notarskega zapisa.

(2) Notarski zapis iz prejšnjega odstavka mora vsebovati ime ustanovitelja, zemljiškoknjižno označbo obremenjene nepremičnine in višino ter pogoje zapadlosti zneska.

Izstavitve zemljiškega pisma

196. člen

(1) Zemljiško pismo izstavi ustanovitelju sodišče, ki vodi zemljiško knjigo glede obremenjene nepremičnine, potem ko je izvršena vknjižba zemljiškega dolga.

(2) Zemljiško pismo je vrednostni papir po odredbi, ki mora vsebovati navedbo sodišča, ki ga izstavlja, vse podatke iz drugega odstavka 195. člena tega zakona, čas izdaje in žig sodišča. Za prvega imetnika zemljiškega pisma se šteje ustanovitelj.

Prenos zemljiškega dolga

197. člen

Zemljiški dolg se prenaša skupaj z zemljiškim pismom.

Zastavitev zemljiškega dolga

198. člen

Zemljiški dolg je samostojno zastavljiv.

Plačilo zemljiškega dolga

199. člen

(1) Lastnik obremenjene nepremičnine mora plačati zemljiški dolg ob njegovi zapadlosti upravičenemu imetniku zemljiškega pisma.

(2) Zemljiško pismo je izvršilni naslov.

(3) Poplačila zemljiškega dolga ne more zahtevati lastnik obremenjene nepremičnine.

Prenehanje zemljiškega dolga

200. člen

(1) Zemljiški dolg preneha z izbrisom iz zemljiške knjige.

(2) Izbris zemljiškega dolga se lahko opravi samo ob predložitvi zemljiškega pisma.

VIII. del PRENOS V ZAVAROVANJE

1. oddelek PRENOS LASTNINSKE PRAVICE V ZAVAROVANJE

Pojem

201. člen

(1) Prenos lastninske pravice v zavarovanje (fiduciarni prenos) je oblika zavarovanja terjatve, pri kateri ostane premičnina v neposredni posesti prenosnika ali tretje osebe za njega.

(2) Šteje se, da je pridobitelj (fiduciar) pridobil lastninsko pravico pod razveznim pogojem plačila zavarovane terjatve. Če je dogovorjeno drugače, je sporazum iz 202. člena tega zakona veljaven, tudi če ne vsebuje višine in zapadlosti zavarovane terjatve.

(3) Za fiduciarni prenos se smiselno uporabljajo določila o prenosu lastninske pravice.

Sporazum strank o prenosu lastninske pravice v zavarovanje

202. člen

(1) Sporazum strank o prenosu lastninske pravice v zavarovanje mora biti sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

(2) Sporazum iz prejšnjega odstavka mora vsebovati označbo fiduciarja in prenosnika ter dolžnika zavarovane terjatve, če ta ni prenosnik, pravni temelj, opis premičnine in višino ter zapadlost zavarovane terjatve.

Pravice in obveznosti strank

203. člen

(1) Sporazum iz prvega odstavka 202. člena tega zakona lahko ureja tudi medsebojne pravice in obveznosti strank.

(2) Če sporazum iz prejšnjega odstavka ne določa drugače, se glede pravic in obveznosti strank v času trajanja razmerja smiselno uporabljajo določila o neposestni zastavi premičnine.

Poplačilo fiduciarja

204. člen

(1) Če zavarovana terjatev ob zapadlosti ni plačana, mora prenosnik izročiti premičnino v neposredno posest fiduciarja.

(2) Fiduciar lahko za primerno ceno obdrži premičnino ali jo proda na način, določen v sporazumu iz 202. člena tega zakona. Če sporazum ne določa načina prodaje, se smiselno uporabljajo določila o neposestni zastavi premičnine. Morebitni presežek mora fiduciar izročiti prenosniku.

Plačilna nesposobnost fiduciarja

205. člen

Prenosnik lahko proti fiduciarjevim upnikom ugovarja nedopustnost izvršbe in uveljavlja izločitveno pravico v stečajni in prisilni poravnavi na fiduciarno preneseni premičnini.

Plačilna nesposobnost prenosnika

206. člen

(1) Fiduciar lahko ugovarja nedopustnost izvršbe na fiduciarno preneseni premičnini proti prenosnikovim upnikom.

(2) Fiduciar ima ob stečaju ali prisilni poravnavi prenosnika na fiduciarno preneseni premičnini ločitveno pravico.

2. oddelek ODSTOP TERJATVE V ZAVAROVANJE

Pojem

207. člen

(1) Odstop terjatve v zavarovanje (fiduciarna cesija) je oblika zavarovanja terjatve, pri kateri odstopnik (cedent) odstopi terjatev prevzemniku (cesionarju). Če ni drugače dogovorjeno, se šteje, da je pridobitelj pridobil terjatev pod razveznim pogojem plačila zavarovane terjatve.

(2) Za fiduciarno cesijo se smiselno uporabljajo določila o odstopu terjatve.

(3) Če je bila ista terjatev večkrat odstopljena v zavarovanje, pridobi terjatev tisti, ki mu je bila terjatev prvemu odstopljena.

Poplačilo cesionarja

208. člen

Če zavarovana terjatev ob zapadlosti ni plačana, se lahko cesionar poplača iz odstopljene terjatve. Morebitni presežek mora izročiti cedentu.

Plačilna nesposobnost cesionarja in cedenta

209. člen

(1) V primeru plačilne nesposobnosti cesionarja se smiselno uporabljajo določila 205. člena tega zakona.

(2) V primeru plačilne nesposobnosti cedenta se smiselno uporabljajo določila 206. člena tega zakona samo, če je sporazum o odstopu terjatve v zavarovanje sklenjen v obliki notarskega zapisa.

IX. del SLUŽNOSTI

1. oddelek SPLOŠNO

Pojem

210. člen

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

Nastanek služnosti

211. člen

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

Varstvo služnosti

212. člen

(1) Če kdo služnostnega upravičenca neutemeljeno moti pri izvrševanju služnosti, lahko ta s tožbo zahteva, da preprečevanje oziroma motenje preneha.

(2) Za tožbo iz prejšnjega odstavka se smiselno uporablja prvi odstavek 99. člena tega zakona.

2. oddelek STVARNA SLUŽNOST

Pojem

213. člen

(1) Stvarna služnost je pravica lastnika nepremičnine (gospodujoča stvar), izvrševati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini (pozitivna služnost) ali zahtevati od lastnika služeče stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini (negativna služnost).

(2) Stvarna služnost ne more obvezovati lastnika služeče nepremičnine k nekemu dejanju.

(3) Stvarna služnost je lahko ustanovljena tudi za določen čas ali za določen letni čas.

(4) Določila o lastniku gospodujoče in služeče nepremičnine veljajo smiselno tudi za užitarja in imetnika stavbne pravice. Užitar in imetnik stavbne pravice ne moreta obremeniti nepremičnine za dalj časa, kot traja njuna pravica.

Nastanek stvarne služnosti

214. člen

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

Nastanek stvarne služnosti na podlagi pravnega posla

215. člen

(1) Za nastanek stvarne služnosti se poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti služnost, zahteva še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.

(2) Pogodba o ustanovitvi služnosti mora vsebovati ime lastnikov gospodujoče in služeče nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako obeh nepremičnin, natančen opis služnosti in morebitno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik gospodujoče nepremičnine. Nadomestilo se lahko določi v enkratnem znesku ali v periodično zapadlih obrokih.

Nastanek služnosti z odločbo

216. člen

Stvarna služnost nastane z dnem, ko postane sodna odločba pravnomočna, odločba upravnega organa pa dokončna.

Priposestvanje

217. člen

(1) Stvarna služnost nastane s priposestvanjem, če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost v dobri veri deset let.

(2) Stvarna služnost nastane s priposestvanjem, če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost dvajset let, lastnik služeče stvari pa temu ni nasprotoval.

(3) Stvarne služnosti ni mogoče priposestvovati, če je lastnik gospodujoče stvari zlorabljal zaupanje lastnika ali neposrednega posestnika služeče stvari, če je služnost izvrševal s silo ali zvijačo ali če je bila služnost dovoljena do preklica.

(4) Negativne služnosti ni mogoče priposestvovati.

Tožba na ugotovitev služnosti

218. člen

(1) Služnostni upravičenec lahko zahteva, da se nasproti lastniku služeče stvari ugotovi obstoj služnosti.

(2) Za tožbo iz prejšnjega odstavka se smiselno uporablja drugi odstavek 92. člena tega zakona.

Izvrševanje služnosti

219. člen

(1) Stvarna služnost se izvršuje na način, ki najmanj obremenjuje služno stvar.

(2) Če je za izvrševanje stvarne služnosti potrebna uporaba kakšne naprave ali je potrebno kakšno dejanje, krije stroške vzdrževanje ali takega dejanja lastnik gospodujoče stvari.

(3) Če napravo uporablja tudi lastnik služeče stvari ali je dejanje tudi v njegovem interesu, krijeta stroške vzdrževanja takšne naprave in stroške takega dejanja lastnik gospodujoče in lastnik služeče stvari v sorazmerju s koristjo, ki jo imata.

Prenehanje služnosti

220. člen

Stvarna služnost preneha na podlagi pravnega posla, na podlagi odločbe ali na podlagi zakona.

Prenehanje na podlagi pravnega posla

221. člen

Služnost lahko preneha na podlagi pravnega posla med lastnikoma gospodujoče in služeče nepremičnine in z izbrisom iz zemljiške knjige.

Prenehanje na podlagi odločbe

222. člen

(1) Lastnik služeče stvari lahko zahteva, naj stvarna služnost preneha, če postane nekoristna za uporabo gospodujoče stvari ali če se bistveno spremenijo okoliščine, v katerih je bila ustanovljena.

(2) Stvarna služnost preneha z dnem, ko postane sodna odločba pravnomočna, odločba upravnega organa pa dokončna.

Prenehanje na podlagi zakona

223. člen

Stvarna služnost preneha:

– če se lastnik služeče stvari upre njenemu izvrševanju, lastnik gospodujoče stvari pa svoje pravice tri leta zaporedoma ne izvršuje;

– če se ne izvršuje v času, potrebnem za njeno priposestvanje;

– če je gospodujoča oziroma služeča stvar uničena.

Združitev

224. člen

(1) Stvarna služnost preneha, če postane ista oseba lastnik gospodujoče in služneče nepremičnine.

(2) Če prideta nepremičnini ponovno v last različnih lastnikov, stvarna služnost oživi, če v vmesnem času ni bila izbrisana.

(3) Za izbris stvarne služnosti v vmesnem času zadošča pisna izjava volje lastnika, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo.

Delitev stvari

225. člen

(1) Če se gospodujoča nepremičnina razdeli, ostane stvarna služnost v prid vsem njenim delom.

(2) Če se razdeli služneča nepremičnina, ostane stvarna služnost samo na tistih delih, na katerih se je izvrševala.

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.

3. oddelek OSEBNE SLUŽNOSTI

1. odsek SPLOŠNO

Pojem

227. člen

(1) Osebna služnost je pravica imetnika, da uporablja tujo stvar ali izkorišča pravico in traja najdlje do imetnikove smrti.

(2) Če je osebna služnost ustanovljena v korist pravne osebe, čas njenega trajanja ne sme biti daljši od trideset let.

Vrste osebnih služnosti

228. člen

Osebne služnosti so:

- užitek,
- raba,
- služnost stanovanja.

Neprenosljivost

229. člen

Imetnik osebne služnosti ne more prenesti, lahko pa prenese njeno izvrševanje, če ta zakon tako določa.

2. odsek UŽITEK

Pojem

230. člen

(1) Užitek je osebna služnost, ki daje pravico uporabljati in uživati tujo stvar ali pravico tako, da se ohranja njena substanca.

(2) Predmet užitka je lahko nepotrošna stvar ali pravica, iz katere izvirajo obresti ali druge koristi.

(3) Užitkar svoje pravice ne more prenesti, lahko pa prenese njeno izvrševanje.

Užitek na solastniškem deležu

231. člen

Predmet užitka je lahko tudi solastniški delež. V tem primeru ima užitkar pravico izvrševati užitek v obsegu solastnikove pravice.

Užitek na delu nepremičnine

232. člen

Užitek se lahko ustanovi tudi na delu nepremičnine tako, da nepremičnino skupaj uporabljata in jo uživata lastnik in užitkar. V tem primeru se v njunem medsebojnem razmerju šteje, kot da bi bil z užitkom obremenjen solastniški delež, ki ustreza obsegu uporabe stvari v korist užitkarja. V razmerju do tretjih pa se šteje, da je nepremičnina obremenjena kot celota.

Nastanek

233. člen

Užitek nastane na podlagi pravnega posla ali sodne odločbe.

Nastanek na podlagi pravnega posla

234. člen

(1) Za nastanek užitka se poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti užitek, zahteva še izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa ta zakon.

(2) Za pridobitev užitka na nepremičnini se zahteva zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.

(3) Užitek na premičnini se pridobi z izročitvijo stvari.

(4) Užitek na pravici se pridobi s poslom, ki je potreben za prenos pravice.

Nastanek užitka s sodno odločbo

235. člen

Užitek nastane z dnem, ko postane sodna odločba pravnomočna.

Pregled stvari

236. člen

Užitkar mora lastnika obveščati o vseh okoliščinah, pomembnih za stvar in mu dopustiti, da jo enkrat letno pregleda.

Stroški, ki bremenijo užitkarja

237. člen

(1) Užitkar mora med trajanjem užitka kot dober gospodar vzdrževati stvar v skladu z njenim gospodarskim namenom. Užitkarja bremenijo vsi stroški rabe kot tudi stvarna bremena in javne dajatve ne glede na korist, ki jo ima od užitka.

(2) Če užitkar ne izpolni katere od obveznosti iz prejšnjega odstavka in je ogrožena substanca stvari, lahko lastnik od užitkarja zahteva primerno zavarovanje. Če mu užitkar tega zavarovanja ne da, lahko lastnik zahteva predčasno prenehanje užitka. V tem primeru ima užitkar pravico do nadomestila za predčasno prenehanje, ki ga sodišče določi, upoštevaje stanje stvari in pričakovano trajanje užitka.

Izredna popravila

238. člen

(1) Če je treba zaradi višje sile ali izrabe stvari opraviti popravilo, ki presega okvire vzdrževanja, mora uživkar o tem nemudoma obvestiti lastnika.

(2) Če lastnik v primeru iz prejšnjega odstavka na svoje stroške opravi popravilo, mu uživkar dolguje obresti na vrednost opravljenih del, potrebnih za vzpostavitev stanja stvari ob ustanovitvi užitka. Obresti zapadejo v plačilo konec vsakega koledarskega leta, za zadnje leto pa ob prenehanju užitka.

(3) Če lastnik v primeru iz prvega odstavka tega člena v razumnem roku noče opraviti popravila, ga lahko opravi uživkar na svoje stroške. Povrnitev teh stroškov se lahko zahteva ob prenehanju užitka po pravilih, ki veljajo za dobrovernega posestnika.

Izboljšave

239. člen

Užitar mora dopustiti lastniku stvari, da med trajanjem užitka na svoje stroške opravi izboljšave stvari. Za čas, ko je zaradi izvedbe del omejena užitkarjeva pravica, mu lastnik dolguje denarno nadomestilo.

Vrnitev stvari

240. člen

(1) Po prenehanju užitka mora posestnik vrniti stvar njenemu lastniku.

(2) Če stvari ni mogoče vrniti v stanju, v kakršnem je bila v trenutku ustanovitve užitka, lahko lastnik zahteva nadomestilo za izgubo zaradi poslabšanja. Užitkar ne odgovarja zaradi poslabšanj, ki so posledica redne uporabe stvari ali višje sile.

Prenehanje užitka

241. člen

(1) Užitek preneha s potekom časa, odpovedjo užitkarja ali s smrtjo oziroma prenehanjem užitkarja.

(2) Odpoved je enostranska izjava užitkarja, da se svoji pravici odpoveduje. Če je predmet užitka nepremičnina, užitek preneha z izbrisom iz zemljiške knjige.

(3) Užitek preneha, če je stvar uničena. Če na mesto uničene stvari stopi nova stvar ali pravica, se užitek prenese na to stvar ali pravico.

Nepravi užitek

242. člen

(1) Predmet užitka so lahko tudi potrošne stvari in pravice, ki ne dajejo obresti ali koristi.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka se šteje, da je bila dana v užitek denarna vrednost stvari ali pravice, ki se ob prenehanju užitka vrne lastniku. Če je tako posebej dogovorjeno, mora uživkar vrniti valorizirano glavnico.

(3) Za nepravi užitek se smiselno uporabljajo določila tega zakona o užitku.

Zastaranje zahtevkov

243. člen

Vsi zahtevki za nadomestilo iz razmerja med lastnikom in užitkarjem zastarajo v enem letu od njihovega nastanka.

3. odsek RABA

Pojem

244. člen

(1) Raba je osebna služnost, ki daje pravico uporabljati tujo stvar v skladu z njenim gospodarskim namenom za potrebe imetnika služnosti tako, da se ohranja njena substanca.

(2) Predmet rabe so lahko samo nepotrošne stvari.

Obseg pravice rabe

245. člen

(1) Imetnik rabe lahko uporablja stvar v obsegu, ki izhaja iz pravnega naslova, ki je podlaga za ustanovitev.

(2) Imetnik izvrševanja rabe ne more prenesti na tretjo osebo.

Smiselna uporaba določil o užitku

246. člen

(1) Za osebno služnost rabe se smiselno uporabljajo določila tega zakona o užitku.

(2) Če je obseg rabe določen tako, da lahko stvar uporabljata skupaj lastnik in imetnik rabe, se smiselno uporabljajo določila tega zakona o užitku na delu nepremičnine.

4. odsek SLUŽNOST STANOVANJA

Pojem

247. člen

(1) Služnost stanovanja je osebna služnost, ki daje pravico uporabljati tuje stanovanje ali njegov del za potrebe imetnika služnosti in njegove družine tako, da se ohranja njegova substanca.

(2) Imetnik služnosti stanovanja ima pravico do uporabe skupnih delov stanovanjske hiše.

(3) Izvrševanja služnosti stanovanja se ne more prenesti na tretjo osebo.

Smiselna uporaba določil o užitku

248. člen

Za osebno služnost stanovanja se smiselno uporabljajo določila tega zakona o užitku.

X. del STVARNO BREME

Pojem

249. člen

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

Nastanek

250. člen

(1) Stvarno breme nastane na podlagi pravnega posla ali zakona.

(2) Stvarno breme se lahko ustanovi v korist določene osebe ali v korist vsakokratnega lastnika določene nepremičnine.

Nastanek na podlagi pravnega posla

251. člen

Za nastanek stvarnega bremena se poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanovitve, zahteva še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.

Nastanek stvarnega bremena z zakonom

252. člen

Stvarno breme nastane z zakonom v trenutku, ko so izpolnjeni pogoji, ki jih določa zakon.

Obseg jamstva

253. člen

Lastnik obremenjene nepremičnine odgovarja z nepremičnino za vse obveznosti, ki izvirajo iz stvarnega bremena.

Delitev nepremičnine

254. člen

(1) Če se razdeli nepremičnina, ki je obremenjena s stvarnim bremenom, odgovarja vsak lastnik kot solidarni dolžnik.

(2) Če se razdeli nepremičnina, katere vsakokratni lastnik je imetnik stvarnega bremena, ostane stvarno breme v korist lastnika vsakega posameznega dela nepremičnine.

Smiselna uporaba določil

255. člen

Za stvarno breme se smiselno uporabljajo določila tega zakona o služnostih. Za posamezne izpolnitve pa se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za hipoteko.

XI. del STAVBNA PRAVICA

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.

Nastanek stavbne pravice

257. člen

(1) Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.

(2) Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora vsebovati ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, natančen opis stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.

(3) Pravni posel, na podlagi katerega se ustanovi stavbna pravica, ne sme vsebovati razveznega pogoja.

Etažna lastnina zgradbe

258. člen

Zgradba, ki je zgrajena na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico, se lahko razdeli v etažno lastnino, če so za to izpolnjeni pogoji, ki jih določa ta zakon. V tem primeru imajo lastniki posameznih delov stavbno pravico po idealnih deležih.

Pravice imetnika

259. člen

(1) Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino.

(2) Če se stavbna pravica nanaša na zgradbo pod nepremičnino, se mora s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice dogovoriti glede načina rabe in vzdrževanja zemeljske površine nad zgradbo.

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.

Predčasno prenehanje stavbne pravice na podlagi pravnega posla

261. člen

(1) Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi pravnega posla, s katerim se lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice sporazumeta o prenehanju.

(2) Za pogodbo o prenehanju se smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo nastanek stavbne pravice. Če je na stavbni pravici ustanovljena zastavna pravica, je pogoj za veljavnost pogodbe pisna izjava zastavnega upnika, da s prenehanjem soglaša.

Predčasno prenehanje stavbne pravice zaradi kršitve

262. člen

(1) Lastnik nepremičnine lahko zahteva, da stavbna pravica preneha, če imetnik stavbne pravice ne plačuje nadomestila ali če izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega.

(2) Sodišče ob prenehanju stavbne pravice določi primerno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice.

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.

Stavbna pravica kot posebna pravica uporabe

265. člen

Stavbna pravica se lahko ustanovi tudi kot posebna pravica uporabe, če se s tem ne posega v splošno rabo javnega dobra.

XII. del PREHODNA IN KONČNA DOLOČILA

Obstoj pravic

266. člen

(1) Stvarne pravice, pridobljene pred uveljavitvijo tega zakona, ostanejo v veljavi z vsebino, kot jo določa ta zakon.

(2) Zastavne pravice, pridobljene pred uveljavitvijo tega zakona, ostanejo v veljavi z vsebino, kot so bile ustanovljene.

Veljavnost pravnih poslov

267. člen

(1) Pravni posli, ki so bili veljavno sklenjeni pred uveljavitvijo tega zakona, ostanejo v veljavi tudi, če ne izpolnjujejo obličnostnih zahtev po tem zakonu.

(2) Če je bil pred uveljavitvijo tega zakona veljavno sklenjen pravni posel, ki predstavlja pravni naslov za vpis v zemljiško knjigo, se vpis na podlagi tega pravnega naslova izvede po pravilih, ki so veljala pred uveljavitvijo tega zakona.

Nadaljevanje postopkov

268. člen

Vsi postopki, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona, se zaključijo po določilih prejšnjih predpisov, razen če ta zakon določa drugače.

Trajanje priposestovanja

269. člen

(1) Glede priposestovalne dobe, ki je začela teči pred uveljavitvijo tega zakona, se upoštevajo določila tega zakona.

(2) Dobroverni posestnik ter dobroverni in zakoniti posestnik po zakonu o temeljnih lastninskopravnih razmerjih sta glede trajanja priposestovalne dobe izenačena z dobrovernim lastniškim posestnikom po tem zakonu.

Etažna lastnina

270. člen

(1) Etažni lastniki, ki so pridobili etažno lastnino do uveljavitve tega zakona in s pogodbo še niso uredili medsebojnih razmerij, morajo skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih v enem letu od uveljavitve tega zakona.

(2) Če solastniški deleži na skupnih delih še niso določeni, se morajo določiti s pogodbo iz prejšnjega odstavka.

(3) Če pogodba o medsebojnih razmerjih ni sklenjena v roku iz prvega odstavka tega člena, lahko vsak od etažnih lastnikov predlaga, da vsebino pogodbe določi sodišče v nepravdnem postopku.

Več uporabnikov iste nepremičnine

271. člen

(1) Če sta zemljišče in zgradba na zemljišču v skladu s predpisi, ki so veljali pred uveljavitvijo tega zakona, predmet lastninske pravice, postane z dnem uveljavitve tega zakona zgradba sestavina nepremičnine, če je lastnik zemljišča in zgradbe isti.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka, ko lastnik ni isti, postane z dnem uveljavitve tega zakona zgradba sestavina nepremičnine, lastnik zgradbe pa pridobi na nepremičnini stavbno pravico, ki traja toliko časa, dokler stoji zgradba. Lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice morata medsebojna razmerja urediti s pogodbo iz drugega odstavka 257. člena tega zakona v treh letih od njegove uveljavitve.

(3) Na javnem dobru se v primeru iz prejšnjega odstavka stavbna pravica pridobi kot posebna pravica uporabe javnega dobra.

(4) Če sporazum ni sklenjen v roku iz drugega odstavka tega člena, lahko vsak od lastnikov zahteva, da vsebino sporazuma določi sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče pri določanju vsebine upošteva okoliščine v katerih je bila postavljena zgradba in razmerja med lastnikoma pred uveljavitvijo tega zakona. Pri določanju nadomestil mora sodišče upoštevati določila zakona, ki urejajo razlastitev.

Podzakonski akt

272. člen

Podzakonski predpis iz tretjega odstavka 119. člena tega zakona izda minister, pristojen za pravosodje, v soglasju z ministrom, pristojnim za stanovanjske zadeve, v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

Razveljavitev

273. člen

(1) Z uveljavitvijo tega zakona se razveljavijo:

– 31. člen, drugi odstavek 34. člena in 38. člen zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/2000);

– 121. člen, 122. člen, prvi odstavek 123. člena, drugi in tretji odstavek 124. člena, 127. člen, 136. člen, 137. člen, 140. člen, 143. člen, 144. člen, prvi odstavek 148. člena in 149. člen zakona o nepravdnem postopku (Uradni list SRS, št. 30/86 in 20/88);

– 12. člen, 13. člen, 14. člen, 15. člen, 17. člen, 22. člen, 23. člen, 24. člen, 25. člen, 26. člen, 27. člen, 31. člen, 32. člen, 33. člen, 35. člen, 36. člen in 38. člen stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 9/94 – odločba US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 1/2000, 1/2000 – odločba US in 22/2000 – ZJS);

– zakon o postopku z najdenimi stvarmi (Uradni list RS, št. 31/76).

(2) Z uveljavitvijo tega zakona se v nepravdnih postopkih, namesto razveljavljenih določil zakona o nepravdnem postopku, uporabljajo ustrezna določila tega zakona.

Prenehanje uporabe določil drugih zakonov

274. člen

(1) Z uveljavitvijo tega zakona se preneha uporabljati zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 6/80, 20/80 in 36/90).

(2) Z uveljavitvijo tega zakona se prenehajo uporabljati določila triindvajsetega poglavja (249. do 255. člena) zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 51/98, 11/99 – odločba US, 89/99 – ZPPLPS, 11/2001 – ZRacS-1 in 75/2002) o nastanku zastavne pravice, razen določil za nepremičnine, ki niso vpisane v zemljiško knjigo in se uporabljajo do njihovega vpisa v zemljiško knjigo.

(3) S predlogom za vpis nepremičnine v zemljiško knjigo mora lastnik predlagati tudi vpis zastavne pravice, ki je nastala po določilu prejšnjega odstavka, ter vseh drugih zastavnih pravic, ki so na tej nepremičnini nastale pred uveljavitvijo tega zakona. Če tega ne stori, iz listine, ki je podlaga za vpis, pa izhaja, da je na nepremičnini ustanovljena zastavna pravica, sodišče po uradni dolžnosti opravi vpis take pravice.

(4) Vpis neposestne zastavne pravice, ki je nastala pred vzpostavitvijo registra iz 177. člena tega zakona, mora notar zahtevati v treh mesecih po njegovi vzpostavitvi. V zahtevi mora navesti tudi predpisani enolični identifikacijski znak za premoženje. Šteje se, da v tem roku opravljeni vpis učinkuje od dneva nastanka neposestne zastavne pravice.

(5) Z uveljavitvijo tega zakona se prenehajo uporabljati določila XXVIII. poglavja (členi 966 do 996) zakona o obligacijskih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 29/78, 39/85, 45/89 – odločba US, 57/89, 88/99 – ZRTVS-B, 83/2001 – OZ in 30/2002 – ZPlaP).

Uporaba 153. člena zakona

275. člen

Določilo drugega odstavka 153. člena tega zakona o notarski prodaji zastavljene nepremičnine se uporablja od uveljavitve zakona, ki bo določil pravila notarske prodaje zastavljene nepremičnine.

Vacatio legis

276. člen

Ta zakon začne veljati 1. januarja 2003.

Št. 720-01/01-13/3

Ljubljana, dne 27. septembra 2002.

Predsednik
Državnega zbora
Republike Slovenije
Borut Pahor l. r.