

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo
visokošolskega programa**

**LASTNINSKA PRAVICA S Poudarkom NA
UPRAVNO PRAVNIH VIDIKIH**

Sandra Obrovac

Ljubljana, junij 2010

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo
visokošolskega programa

**LASTNINSKA PRAVICA S PoudARKOM NA
UPRAVNO PRAVNIH VIDIKIH**

Kandidatka: Sandra Obrovac
Št. indeksa: 04035774

Mentorica: doc. dr. Polonca Kovač

Ljubljana, junij 2010

POVZETEK

V svoji diplomski nalogi bom predstavila lastninsko pravico kot tako, njeno pridobitev, način pridobitve, oblike imetja lastninske pravice in njeno izgubo. Opredelila sem tudi nekatere pravice na premičninah in pravicah ter pravice na nepremičninah.

Lastninska pravica je temeljna človekova pravica, ki jo opredeljuje ustava v poglavju Gospodarska in socialna razmerja. V 67. členu Ustave Republike Slovenije je zapisano, da zakon določa uživanje lastninske pravice in načine pridobitve na način, da so zagotovljene gospodarska, socialna in ekološka funkcija. V zakonu so določeni tudi pogoji in načini dedovanja lastnine.

Lastninsko pravico se pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa (39. člen, Stvarnopravni zakonik). Poznamo več oblik imetja lastninske pravice. Te oblike so posest, priposestvovanje, solastnina, skupna lastnina, etažna lastnina. Prav tako lahko govorimo tudi o prenehanju lastninske pravice. Lastninska pravica preneha, če pridobi lastninsko pravico nekdo drug na isti stvari, lahko preneha z opustitvijo stvari, z uničenjem stvari ali pa z oblastvenim odvzemom. K oblastvenim odvzemom štejemo razlastitev, ki pomeni odvzem ali omejitev lastninske pravice na nepremičninah. Pomembna sta še dva upravna posega države, ki ju ne smemo spregledati, to sta rekvizicija in nacionalizacija.

Ključne besede:

lastninska pravica, posest, pridobitev, prenehanje, upravni posegi, vpisi in zaznambe.

SUMMARY

The purpose of my graduate thesis is to take a closer look at the property right as such, its acquisition, the manners of acquisition, the forms of the property right, and its loss. I will also define certain rights on movable property and on rights, as well as rights on immovable property.

The property right is a fundamental human right defined by the Slovene Constitution in the chapter Economic and social relations. Article 67 of the Constitution of the Republic of Slovenia provides that the manner in which property is acquired and enjoyed shall be established by law so as to ensure its economic, social and environmental function. The conditions and manners of inheriting property shall also be established by law.

Pursuant to the Property Code of the Republic of Slovenia, the property right can be acquired on the basis of a legal transaction, inheritance, law or decision issued by a state authority. There are various forms of holding property right, among them being possession, prescription, co-ownership, joint ownership, condominium ownership. Property right can also expire. The reasons for the expiry are the acquisition of the property right on the same subject by a third person, dereliction, destruction of the subject, or governmental seizure. By the latter, expropriation is meant, which can be either a seizure or limitation of the property right on immovable property. Another two administrative interventions by the state are important: requisition and nationalisation.

Key words:

Property right, possession, acquisition, expiration, administrative interventions, entries and notes (in the register)

KAZALO

POVZETEK.....	ii
SUMMARY.....	iii
1 UVOD	1
2 SPLOŠNO O LASTNINSKI PRAVICI IN NJENE ZNAČILNOSTI	3
2.1 SPLOŠNO O LASTNINSKI PRAVICI	3
2.2 ZNAČILNOSTI LASTNINSKE PRAVICE.....	4
2.2.1 Večlastninska razmerja.....	4
2.2.2 Upravljanje stvari v solastnini	5
2.2.3 Skupna lastnina	6
2.2.4 Učinki narave lastninske pravice	6
3 NAČELA LASTNINSKE PRAVICE	7
4 PRIDOBITEV, ODVZEM IN IZGUBA LASTNINSKE PRAVICE	9
4.1 PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE	9
4.2 NAČINI PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE	10
4.3 PRIDOBITEV OD LASTNIKA.....	11
4.3.1 Načelo prenosnosti	11
4.3.2 Pridržek lastnine	12
4.3.3 Pridobitev z odstopom zahtevka.....	12
4.3.4 Izročitev v zavarovanje	13
4.3.5 Združitev.....	14
4.4 Izguba, prenehanje lastninske pravice	16
4.5 Upravni posegi države v zasebno lastnino	16
4.5.1 Razlastitev.....	16
4.5.1.1 <i>Splošno o razlastitvi</i>	<i>17</i>
4.5.1.2 <i>Udeleženci v postopku razlastitve.....</i>	<i>18</i>
4.5.1.3 <i>Postopek razlastitve</i>	<i>18</i>
4.5.2 Posebne oblike odvzema lastnine.....	20
4.5.2.1 <i>Rekvizicija</i>	<i>20</i>
4.5.2.2 <i>Nacionalizacija</i>	<i>20</i>
5 POSEST IN PRIPOSESTVOVANJE	21
5.1 Posest.....	21
5.2 Pojavnost lastninske pravice - lastnik posestnik	22

5.2.1	Zahtevki iz razmerja.....	24
5.2.2	Lastnik	24
5.2.3	Dolžnik (potroški)	25
5.2.4	Posebej dobrovernost	25
5.2.5	Posebej slabovernost	26
5.2.6	O zahtevku.....	26
5.3	Posest - domneva lastnine	27
5.4	Varstvo pred posegi (motnjami) - negatoria	27
5.5	Priposestvovanje	28
6	OMEJITEV LASTNINSKE PRAVICE.....	31
6.1	Splošno o omejitvah lastninske pravice	31
6.2	Javnopravne omejitve lastninske pravice na nepremičninah.....	32
6.3	Zasebnopravne omejitve lastninske pravice po volji lastnika	33
7	PRAVICE NA PREMIČNINAH IN PRAVICAH TER NA NEPREMIČNINAH... 34	
7.1	Pravice na premičninah in pravicah	34
7.1.1	Zastavna pravica na premičninah (ročna zastava)	34
7.1.2	Zastavna pravica na pravicah	36
7.2	Pravice na nepremičninah	37
7.2.1	Stvari v javni rabi.....	37
7.2.2	Prostor.....	38
7.2.3	Zastavna pravica na nepremičninah – hipoteka.....	38
7.2.4	Splošno o sosedskem pravu.....	40
7.2.4.1	<i>Gradnja in nadgradnja.....</i>	<i>40</i>
7.2.4.2	<i>Nujna pot</i>	<i>41</i>
7.2.4.3	<i>Meja.....</i>	<i>42</i>
7.2.4.4	<i>Mejna drevesa</i>	<i>43</i>
7.2.4.5	<i>Dedna stavbna pravica</i>	<i>43</i>
8	VPISI IN ZAZNAMBE	45
8.1	Vknjižba	45
8.2	Predznamba	45
9	ZAKLJUČEK.....	47
	LITERATURA.....	48
	VIRI	49
	IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORICE.....	50

1 UVOD

Diplomsko delo z naslovom Lastninska pravica s poudarkom na upravno pravnih vidikih uvrščamo v stvarno pravno področje. Stvarno pravo je del obligacijskega prava.

S pisanjem diplomskega dela sem želela kratko in jasno predstaviti zelo obširen pojem lastninske pravice, ter vseh pojmov, ki se z lastninsko pravico tesno povezujejo. Cilj, ki sem ga postavila pri pisanju diplomskega dela je bil raziskati kako pomembna je lastninska pravica za posameznika, kako jo lahko pridobi in kako izgubi. Hkrati je bil moj cilj, povzeti vse pomembne pojme, ki se s pojmom lastninska pravica povezujejo.

Želela sem predstaviti kako pomembna je za vsakega posameznika lastninska pravica, ki jo, kot temeljno pravico opredeljuje tudi Ustava Republike Slovenije. Pri pisanju diplomskega dela, sem izbrala metodo zbiranja teorije in zakonov, ki opredeljujejo lastninsko pravico. Zakoni se med seboj tudi povezujejo, vendar je za opredelitev lastninske pravice najbolj pomemben Stvarnopravni zakonik. V Stvarnopravnem zakoniku so opredeljeni vsi pojmi, ki se povezujejo z lastninsko pravico, kot na primer sama opredelitev lastninske pravice, opredelitev načel, pojmi posesti, sosedskega prava in podobno.

Diplomsko nalogo sem razdelila na osem poglavij. V prvem poglavju sem predstavila pojem lastninske pravice in njene značilnosti, v katere uvrščamo večlastninska razmerja, upravljanje stvari v solastnini, skupno lastnino in učinke narave lastninske pravice. Za lastninsko pravico so zelo pomembna tudi načela, ki sem jih podrobneje opisala v drugem poglavju diplomske naloge.

V tretjem poglavju sem opredelila pridobitev, odvzem in izgubo lastninske pravice. To poglavje se mi zdi temeljno, da lahko govorimo o pojmu lastninske pravice. V tem poglavju sem najprej predstavila pridobitev lastninske pravice in načine pridobitve lastninske pravice. predstavila sem izgubo lastninske pravice oziroma načine izgube lastninske pravice. zelo pomemben del poglavja so tudi upravni posegi države v zasebno lastnino. V tem delu poglavja sem predstavila razlastitev na splošno, kateri so udeleženci v postopku razlastitve ter postopek razlastitve. Opisala sem tudi nekatere bistvene in posebne oblike odvzema lastnine, kot sta rekvizicija in nacioanalizacija.

V četrtem poglavju sem opredelila pojma posest in priposestvovanje. Tukaj sem predstavila pojme posesti, pojavnost lastninske pravice, zahtevki iz razmerja, posest kot domnevo resnice, varstvo pred posegi in pojem priposestvovanje.

V petem poglavju sem opisala omejitve lastninske pravice. Pri tem poglavju sem pisala na splošno o omejitvah lastninske pravice, o javnopravnih omejitvah lastninske pravice na nepremičninah in o zasebnopravnih omejitvah lastninske pravice po volji lastnika.

Šesto poglavje je tudi pomembnejše od ostalih, ker opisuje pravice na premičninah in pravicah ter na nepremičninah. Ko govorimo o pravicah na premičninah mislimo na zastavno pravico na premičninah ali drugače imenovana ročna zastava. Pri pravicah na pravicah sem opredelila zastavno pravico na vrednostnem papirju in drugih premoženjskih pravicah. Zastavna pravica na nepremičninah predstavlja hipoteko. V tem poglavju sem opredelila še nekaj stvari glede sosedskega prava.

V zadnjem poglavju sem pisala o vpisih in zaznambah, kjer sem opisala dva pojma. To sta vknjižba in zaznamba.

Kot težavo, ki sem jo imela pri pisanju diplomskega dela lahko navedem, da sem imela največ težav pri zbiranju tekoče teorije. Največ literature sem povzela po Sajovicu in Stvarnopravnem zakoniku.

2 SPLOŠNO O LASTNINSKI PRAVICI IN NJENE ZNAČILNOSTI

2.1 SPLOŠNO O LASTNINSKI PRAVICI

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljše način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače (Stvarnopravni zakonik. Ur. list RS, št. 87/2002, 18/2007, SPZ).

V 67. členu Ustave Republike Slovenije je zapisano, da zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija ter da zakon določa način in pogoje dedovanja. V 68. členu Ustave je zapisan način pridobivanja lastninske pravice tujcev. Ti jo lahko pridobijo na nepremičninah s pogoji, kot jih določa zakon, ali če tako določa mednarodna pogodba, ki jo ratificira državni zbor, ob pogoju vzajemnosti. Zakon in mednarodno pogodbo sprejme državni zbor z dvotretjinsko večino glasov vseh poslancev (Ustava Republike Slovenije. Ur. list RS, št. 33I/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 68/2006, URS).

Lastnina je za civilno pravo osrednji pravni temelj s katerim daje lastniku pravico, da stvar uživa in jo uporablja. Po SPZ je lastninska pravica osrednja pravica civilnega prava, kot tudi temeljna človekova pravica in ustavna kategorija. V ustavni kategoriji gre za to, da ima posameznik splošno pravico pridobivati premoženje. Lastninska pravica omogoča razpolaganje, ki je posebna lastnost imetnika pravice. Imetnik pa ima pravico, da jo prenese oziroma z njo razpolaga drugače. V SPZ je v 37. členu določeno, da razpolaganje ni vezano na stvar, ampak je vezano na lastnino kot pravico. Možnosti razpolaganja lastnika pa so lahko predmet omejevanja z zakonom. Tu SPZ povzema določbo 67. člena Ustave Republike Slovenije, ki poudarja, da mora biti omejevanje določeno s ciljem. Ta cilj je zagotavljanje ekonomske, socialne in ekološke funkcije lastnine (SPZ, str. 35-36).

Lastninska pravica je za civilno pravo osrednjega pomena. Pomen lastninske pravice je skupek vseh pravnih oblik, ki omogočajo ali zagotavljajo posamezniku, da uveljavlja svoje zasebnolastniške položaje in njihovo varovanje. V lastninskih razmerjih moramo izhajati iz osebnostno-oblastvenega položaja. Na tem položaju se oblikujejo položaji zasebnika, ki natanko določeno lastninsko vsebino tudi predstavljajo, kakor predstavljajo tudi položaj posameznika (Sajovic, 2001, str. 15).

Stvarnostna narava lastninske pravice izhaja iz upravičenčeve pripadnosti stvari, ki daje možnost izvajanja lastninskih upravičenj, s čimer je predstavljena tudi absolutnost stvarnih pravic. Lastninska pravica na stvareh ne predstavlja samo enega pravnega stanja. Omogoča in pogojuje pravno dinamiko, gibanje stvari v različnih oblikah razmerij in prenehanjem iz pravne sfere (Sajovic, 1994, str. 17-29).

Lastninska pravica se predstavlja kot izraz svobodnega razpolaganja s stvarmi po temeljnih določilih pravnega reda. Lastninsko pravico lahko opredelimo v pozitivnem in negativnem smislu. V pozitivnem smislu govorimo, kadar omenjamo pooblastilnost, v negativnem smislu pa govorimo, kadar mora lastnik dopustiti poseganje tretjih v njegovo lastnino. Lastninski položaj je izraz lastninske pripadnosti stvari lastniku, kar pomeni, da je lastnik odgovoren za vso škodo, ki je povzročena z obstojem stvari, z njeno uporabo, oziroma z lastniškim ravnanjem. Lastninska pravica je enako pojmovana za premične ali za nepremične stvari (Sajovic, 1994, str. 17-29).

2.2 ZNAČILNOSTI LASTNINSKE PRAVICE

2.2.1 Večlastninska razmerja

Večlastninska razmerja so razmerja, ki jih ima več lastnikov istočasno. Po civilnem pravu poznamo dve obliki večlastninskih razmerij, to sta solastninska in skupnolastninska.

Solastninska oblika je znana po tem, da je lastnina deljena po idealnih deležih (na predmetu, stvari). Skupnolastninsko razmerje pa zahteva poseben način vodenja in upravljanja skupne stvari, zato ima tudi značaj civilnopravne združbe. O naključni skupnosti govorimo, kadar nastane skupnost mimo volje skupnih lastnikov. Solastninska razmerja predstavljajo lastninsko individualizacijo. Njihovo nasprotje so skupnolastninska razmerja, katerih tipično opredelitev predstavlja osebna vez. Zato tudi ni mogoče zajeti razmerij skupne lastnine z odrejenimi stvarnopravnimi pravili, ker je pri njihovem vrednotenju in presoji odločilna narava skupnostnega razmerja. Taka razmerja večinoma niso rešljiva s stvarno-pravnimi zahtevami. V vsakdanjem življenju predstavljajo več težav kot solastnina (Sajovic, 1994, str. 31-34).

Pri nekaterih večlastninskih oblikah med splošna načela uvrščamo tudi vprašanja, ki jih poznamo kot načine pridobitve. Gre za pridobitev lastninske pravice. Vprašanja se dotaknemo s stališča o naravi združevalnih razmerij. Tu lahko omenimo dva temeljna elementa lastninskih položajev. Ta elementa sta dobrovernost in vrednost dela v primerjavi z vrednostjo materiala. Reparacijski zahtevki ostanejo lastniku materiala. Za bolj sporna razmerja veljajo razmerja spojitve in pomešanja stvari, ki pripadajo različnim lastnikom. Stvari so med seboj tako pomešane ali spojene, da jih ne moremo več ločiti brez škode ali nesorazmernih stroškov. Zato nastane na novi stvari solastninska pravica lastnikov združenih stvari. Njihovo sorazmerje je z vrednostjo, ki so jo imele stvari v trenutku spajanja ali mešanja. Dobrovernost lastnikov spojenih ali združenih stvari se zahteva za lastninsko posledico. Dobroverni lastnik lahko zahteva lastnino na celi stvari, če je prisotna nedobrovernost enega od lastnikov (Sajovic, 1994, str. 34).

Ena izmed večlastninskih oblik je sosedsko pravo, ki opredeljuje različna lastninska razmerja med lastniki, ne samo v neposrednem delovanju, položaju ali oviranju s stvarjo, temveč tudi glede človekovih dejavnosti in njegovih vplivov na zemljišče. Ko govorimo o sosedskih odnosih izhajamo iz prostorske skupnosti zemljišč, kar ustanovi medsebojne dolžnosti in s tem dopustitev določenih ravnanj, vendar lahko lastnik zemljišča trpi poseg, ki ne izhaja iz zakonitega temelja le v omejenem obsegu in proti odškodnini. Kot del sosedskega prava je ena izmed večlastninskih oblik tudi imisija. Z njo razumemo delovanje, vplivanje in učinkovanje na tuje zemljišče, kot npr. preprečevanje svetlobe, odtegotanje zraka in druga delovanja na zrak oziroma izpušnost. Kot del sosedskega prava pa imisije predstavljajo urejanje sosedskih odnosov. Temeljno učenje pa izhaja iz lastninskih predstav (Sajovic, 1994, str. 37-38).

Abstraktna narava večlastninskih oblik govori, da se pravice prenašajo z razpolagalnimi posli. Z njimi se pravice tudi spreminjajo. Absolutni pravni položaj kot tudi relativno pravico (terjatev na temelju odstopa) pridobitelja ustvari razpolagalec. Obveznostna zaveza je velikokrat že ustanovljena, kar pomeni, da je dolžnik že izročil predmet, s katerim mora izpolniti svojo zavezo (Sajovic, 1994, str. 42-45).

2.2.2 Upravljanje stvari v solastnini

Solastnik ima pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi lastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršil pravice drugih solastnikov. Plodove, ki jih daje stvar v solastnini si solastniki delijo v njihovih idealnih deležih. Če to ni mogoče, so plodovi v solastnini solastnikov matične stvari (SPZ, 66. člen).

Solastniki imajo pravico skupno upravljati stvar v solastnini. Za vse posle v zvezi z rednim upravljanjem je potrebno soglasje lastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti. V primeru, da se solastniki ne morejo dogovoriti za redno vzdrževanje stvari, se na predlog solastnika odloči sodišče v nepravdnem postopku. Za redne posle se štejejo posli, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena. Za tiste posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, je potrebno soglasje vseh lastnikov (SPZ, 67. člen).

Tradicionalno področje stvarnega prava je postavitve sistema upravljanja solastnikov glede skupne stvari, na kateri obstaja lastnina po idealnih deležih. Solastninska razmerja ne morejo biti oblikovana zgolj stvarnopravno. Kot vrste medsebojnih obveznostnih vezanosti iz zasnove razmerij izhajajo razmerja med solastniki. Preozko je pristopanje k vrednotenju razmerij zgolj s stališča stvarnopravnih položajev lastnikov. Dolžnosti in medsebojne pravice so pri solastninskih razmerjih dobro oblikovane (Sajovic, 1994, str. 32).

2.2.3 Skupna lastnina

Na nerazdeljeni stvari ima lahko več oseb skupno lastnino, kadar njihovi deleži niso vnaprej določeni. Skupni lastniki skupno uporabljajo stvar in z njo razpolagajo ter solidarno odgovarjajo za obveznosti, ki nastanejo v zvezi s skupno stvarjo. Če eden od skupnih lastnikov s skupno stvarjo samostojno razpolaga se šteje, da tretji ni v dobri veri, če je vedel, da je stvar v skupni lastnini in da se razpolaga brez soglasja skupnega lastnika. Vsak skupni lastnik ali njegov upnik sme vedno zahtevati delitev skupne stvari, razen v neprimernem času. Za skupno lastnino se smiselno uporabljajo določila o solastnini, če ni z zakonom drugače določeno (SPZ, 72. člen).

Skupna lastnina pomeni, da deli solastnikov niso na nerazdeljeni stvari naprej določeni, čeprav je njihova določitev možna. Idealni lastninski deleži se dajo vedno določiti. Skupnolastninsko razmerje lahko obstaja samo v primerih in pod pogoji, ki jih določa zakon, kar je težko sprejeti, če obstaja svoboda lastninske pravice ali načelo avtonomnosti subjektov civilnega prava. Skupnolastninska razmerja nas opozarjajo, da je nujna njihova odgovarjajoča razlaga glede na poudarjeno naravo skupnostnih razmerij, ki ne morejo biti samo stvarnopravno pogojevana (Sajovic, 1994, str. 34).

2.2.4 Učinki narave lastninske pravice

Eden izmed učinkov narave lastninske pravice je socialna vezanost. V današnji družbi je lastninska pravica in njena vsebina pogojevana s socialno vezanostjo lastninske pravice v pravnem sistemu sodobne socialne države, zato lastnik ne more izvrševati po svoji volji lastninska upravičenja. Drug učinek narave lastninske pravice pa so omejitve, ki veljajo predvsem za lastninskopravna razmerja. Mnogokrat je potrebna določena oblika javnosti razmerja. Lastnik ne sme s svojimi ravnanji v nobenem primeru povzročiti škodo drugemu pravnemu subjektu (Sajovic, 1994, str. 45-49).

3 NAČELA LASTNINSKE PRAVICE

Za urejanje pravnih razmerij v družbi so bistvene pravice stvarnega prava. Čeprav so znane izjeme, so nekatera pravila veljavna na načelni ravni. Vsaka stvarna pravica mora biti določena z zakonom in mora obstajati. Predmet pravice je individualno določena stvar. Pozneje pridobljena pravica je šibkejša od prej pridobljene pravice. Dobroveren zanos na podatke v zemljiški knjigi ne sme povzročiti ali trpeti škodljivih posledic, tudi če poseže v pravico drugega. Pravice lahko uresničujemo v skladnosti z njihovo naravo in namenom. Pri uresničevanju moramo spoštovati pravice drugih (Wikipedia, stvarno pravo, 2010).

V 1. členu SPZ je določeno, da zakon ureja temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice, način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja. To načelo je zelo pomembno zaradi izključujoče narave položajev (SPZ, 1. člen).

V 2. členu SPZ je določeno, da so stvarne pravice lastninska, zastavna, stavbna pravica, zemljiški dolg, služnosti in pravica stvarnega bremena. V 3. členu SPZ pa je določeno, da je predmet stvarne pravice stvar. Določa tudi, da je predmet zastavne pravice in užitka lahko tudi premoženjska pravica. Če pa je premoženjska pravica predmet stvarne pravice, se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za stvar. Načelo predmeta stvarne pravice določa stvar, kot predmet pravic stvarnega prava. S tem načelom je zelo povezano načelo sposobnosti stvari, v katerem je določeno, da predmet stvarnih pravic ne more biti stvar, za katero zakon to izrecno določa, kar pomeni da stvar pravni red izključuje kot objekt pravic stvarnega prava (SPZ, 2. in 3. člen).

Tesno povezana sta tudi 5. in 6. člen SPZ. V 5. členu je opredeljeno načelo učinka stvarnih pravic, ki določa, da imetnik stvarne pravice lahko uveljavlja svojo pravico proti vsakomur. V 6. členu je opredeljeno načelo vrstnega reda oz. prednostno načelo, ki določa, da če obstaja na isti stvari več stvarnih pravic, ima prej pridobljena stvarna pravica iste vrste prednost pred pozneje pridobljeno stvarno pravico. Prednostno načelo ima največji pomen pri zastavnih pravicah (SPZ, 5. in 6. člen).

7. člen SPZ opredeljuje načelo specialnosti, ki določa, da je samo individualno določena samostojna stvar lahko predmet stvarnih pravic, če zakon ne določa drugače. Od načela specialnosti so določene izjeme za nepremičnine. Odstopanje od tega načela pomeni ureditev etažne lastnine. Uporabljeno je v nekaterih določbah, ki razlagajo sestavino in zbirno stvar (SPZ, 7. člen).

K načelu specialnosti se povezuje načelo povezanosti zemljišča in objekta. Načelo povezanosti zemljišča in objekta je poseben izraz načela specialnosti. Omejeno je na nepremičninsko področje. Opredeljeno je v 8. členu SPZ, ki pravi, da vse, kar je po namenu trajno spojeno ali trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če je po zakonu določeno drugače (SPZ, 8. člen).

V 9. členu SPZ je opredeljeno načelo domneve dobre vere, ki določa, da se dobra vera domneva, če se ne dokaže drugače. Pri tem načelu pojem dobre vere ni opredeljen posebej, ker definicija ni mogoča. To so pokazali poskusi. Ostaja pa dobra vera pravni standard (SPZ, 9. člen).

V 10. SPZ je zapisano načelo zaupanja v zemljiško knjigo, ki pravi, da 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 (SPZ, 10. člen).

Načelo Domneve lastninske pravice je zapisano v 11. členu SPZ, ki pravi, da se domneva, da je lastnica oziroma lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo. Domneva se tudi, da je lastniški posestnik premičnine njen lastnik (SPZ, 11. člen).

Načelo prepovedi zlorabe stvarnih pravic je pravno etično načelo in ga opredeljuje 12. člen SPZ, ki pravi, da je lastnik stvari oziroma imetnik druge stvarne pravice omenjen 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. Za navidezno izvrševanje pravice gre, če njen imetnik ravna z izključnim ali očitnim namenom, da drugemu škoduje (SPZ, 12. člen).

V 13. členu SPZ je opredeljena uporaba določil o lastninski pravici, ki določa, da se določila zakona o pridobitvi, varstvu, prenosu in prenehanju lastninske pravice smiselno uporabljajo za nastanek in prenos drugih stvarnih pravic (SPZ, 13. člen).

14. člen SPZ pa določa, da če 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 (SPZ, 14. člen).

4 PRIDOBITEV, ODVZEM IN IZGUBA LASTNINSKE PRAVICE

4.1 PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE

39. člen SPZ določa načine pridobitve lastninske pravice in pravi, da se lastninska pravica pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa (SPZ, 39. člen).

Pridobitev lastninske pravice na podlagi pravnega posla določa 40. člen SPZ in pravi, da se za pridobitev lastninske pravice zahteva veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, ter izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa zakon. 49. člen SPZ opredeljuje pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom na nepremičninah in pravi, da se za pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom na nepremičnini zahteva vpis v zemljiško knjigo. Vpis se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjžno dovolilo. Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom na premečninah pa v SPZ določa 60. člen. Ta pravi, da se lastninska pravica na premečnini pridobi z njeno izročitvijo v posest pridobitelja. Izročitev premečnine se šteje za opravljeno tudi z izročitvijo listine, na podlagi katere lahko pridobitelj razpolaga s premečnino, kot tudi z izročitvijo kakšnega njenega dela, ali pa z izročitvijo ali drugačno označitvijo stvari, ki pomeni njeno izročitev. Izročitev premečnine se šteje za opravljeno s sklenitvijo pravnega posla o prenosu lastninske pravice brez dejanske izročitve, če je bila premečnina že pred sklenitvijo pravnega posla v posesti pridobitelja ali, če sta se stranki dogovorili, da premečnina kljub prenosu lastninske pravice še naprej ostane v posesti prenosnika. Če je stvar v posesti tretjega, se šteje izročitev premečnine za opravljeno v trenutku, ko je bil tretji obveščten o prenosu lastninske pravice. S tem prenosnik prenese svojo posredno posest na pridobitelja (SPZ, 40., 49. in 60. člen).

Pridobivanje lastninske pravice z dedovanjem določa 41. člen SPZ, ki pravi, da se z dedovanjem pridobi lastninska pravica v trenutku zapustnikove smrti (SPZ, 41. člen).

Eden od načinov pridobivanja lastninske pravice je pridobivanje z odločbo državnega organa. Opredeljuje ga 42. člen SPZ, ki pravi, da se lastninska pravica pridobi s pravnomočno sodno odločbo ali dokončno odločbo upravnega organa, razen če zakon določa drugače (SPZ, 42. člen).

Priposestvovanje je opredeljeno v 43. členu SPZ, ki pravi, da dobroverni lastniški posestnik premečnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku treh let. Dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku desetih let. Če dobroverni lastniški posestnik, izvršuje posest na delu nepremičnine, je ta del predmet samostojnega priposestvovanja. Omejitev priposestvovanja je določena v 44. členu SPZ, ki pravi, da na javnem dobru in stvari izven pravnega prometa ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvovanjem. Pravica, pridobljena s priposestvovanjem, ne sme biti na škodo tistemu, ki je v dobri

veri in v zaupanju v javne knjige pridobil pravico, še preden je bila s priposestvom pridobljena pravica vpisana v javno knjigo (SPZ, 43. in 44. člen).

45. člen SPZ opredeljuje izračun priposestvovalne dobe. Ta 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 priposestvovalne dobe. V dobo se všteva tudi čas, ko so posestni predniki sedanjega dobrovernega lastnika imeli stvar v posesti kot dobroverni lastniški posestniki. Če se s priposestvom pridobi solastnina, se glede vsakega solastnika presoja dobra vera. Če je bil prednik nedobroveren, se dobra vera posestnega naslednika presoja samostojno. V dobo se všteva tudi čas, ko posestnik neodvisno od svoje volje začasno ne more izvrševati posesti (SPZ, 45. člen).

Dobra vera pravne osebe je določena v 46. členu SPZ, ki pravi, da se dobra vera pravne osebe presoja po dobri veri njenih organov in drugih oseb, za katere je glede na njihovo delovno področje pomembno, da stvar pripada pravni osebi (SPZ, 46. člen).

4.2 NAČINI PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE

Pravnoposlovni prenos lastninske pravice temelji na predpostavki, da je prenositelj ali odsvojitelj tudi lastnik stvari v pravnem prometu. Če lastnik svojega imetnika pooblasti za razpolaganje ga ta lahko izvrši. Odsvojiteljeva posest govori za domnevo njegove lastninske pravice. To dejstvo pa ne zadostuje, ko nima izpolnjenih pogojev za nosilca lastninske pravice.

Pridobitelj ima pravni in ekonomski interes, da od odsvojitelja pridobi lastninsko pravico in jo ohrani. Splošni interes pravnega reda je, da je prenos lastninske pravice na premočninah zavarovan. Varstvo potrebuje tudi lastnik, da ne izgubi svoje lastninske pravice. Civilno pravo poskuša prek dobrovernosti urejati interese, če se ti nasprotujejo v odnosu pridobitelja in prejšnjega upravičenca.

Civilno pravo vzpostavlja načela in pravila kako naj se urejajo različni lastninski interesi. Pri pridobitvi lastninske pravice predstavlja posest legitimacijo lastninskega položaja. Načeloma lahko govorimo o pridobitvi lastninske pravice ob odsvojiteljevi lastninski pravici in pridobiteljevi dobrovernosti. Močnejša kot je legitimacija, večja je garancija o pridobitvi lastninske pravice v korist pridobitelja.

Razlika od pridobitve na nepremičninah in prenos lastninske pravice na premočninah državno sodelovanje v obliki posebnega postopka ne podpira. Zato je pri prenosu zelo pomembno prenosnikovo ravnanje, ki ustvarja vse pogoje učinkovitega prenosa. S prenosnim poslom se prenaša stvar iz lastninske sfere enega v lastninsko sfero drugega. Možno je načelo vzpostavitve medsebojnih interesov med lastnikom, ki stvar izgublja in pridobiteljem (Sajovic, 1994, str. 93-98).

4.3 PRIDOBITEV OD LASTNIKA

4.3.1 Načelo prenosnosti

Izročitev premične stvari predstavlja temeljni primer za stvarnopravne razpolagalne posle. Z njim se spreminja obstoječi red lastninske pripadnosti premičnih dobrin. Za tako ravnanje sta potrebni volja in spolnitveni moment. Volja oziroma voljni moment je potreben, ker dosedanji upravičenec odloča o svoji pravici. Spolnitveni moment predstavlja časovni trenutek prehoda lastninskega upravičenja. Izročitev pri nepremičninah se razlikuje od odstopa terjatev. Pri premičninah gre za tradicijski princip. Ureditvev razpolaganja z zemljišči je drugače urejena. Tudi tu sta potrebni volja in izvršilno ravnanje v obliki vpisa v zemljiško knjigo. Tu gre za izvedbo določenega postopka. Napaka voljnega momenta predstavlja oviro z namenom, da bi nastala pravna posledica, ki bi bila učinkovita. Pravni red pozna primere pridobitve pravice ob odsotnosti izrečenega voljnega momenta, kot npr. prirast, skupnoročna razmerja (Sajovic, 1994, str. 69-72).

Načelo prenosa neposredne posesti je lahko kot predpostavka prenosa lastnine predrto. Če postane dosedanji posestnik lastnik na temelju voljnega sporazuma, izvršitev ni potrebna. Tako lahko dosedanji lastnik posestnik nadaljuje položaj po dogovoru o prenosu pravnice na temelju razmerja, ki posreduje posestni položaj (Sajovic, 1994, str. 69-72).

Svoj izročitveni zahtevek lahko lastnik odstopi tretjemu nasproti dosedanjemu posestniku. Tak odnos predstavlja enak učinek posredne in neposredne posesti. Abstrakcijsko načelo je težko razumljivo. Ločitev prenosnega posla, z značajem spolnitve temeljnega razpolagalnega. Nadomestitve stvarnega prenosa zahtevajo odgovarjajoče in razumljivo voljno soglasje (Sajovic, 1994, str. 69-72).

Soglasje mora vsebovati prenosnikovo izjavo o nameravanem prenosu in izjavo pridobitelja, ki želi postati lastnik. Med sestavine prenosnega ravnanja ne uvrščamo dogovora o pravnem temelju prenosnega ravnanja. Voljna narava prenosnega ravnanja mora imeti svojo opredelitev določenosti glede predmeta prenosnosti oziroma posesti. V času prenosnosti je predmet določen. Ni potrebno, da je soglasje predstavljeno z izrečno izjavo. Lahko ga utemeljimo iz domnevnega ravnanja. Soglasje mora biti ločeno od sklepa razpolagalnega posla. Soglasje sledi izročitvi oziroma prenosu stvari. V izročitvi je vidno soglasje, če ni nasprotne volje. Če stvar ni izročena je mogoče soglasje samo domnevati. Iz prepričanja izhajajo stranke, da naj izročitev pomeni sklep razpolagalnega posla. Za nastop lastninskih posledic mora nastopiti dejanska izročitev, da se prizna pogodbeni značaj. Od soglasja je mogoče odstopiti po načelih, ki veljajo za pravne posle. Po izvršeni izročitvi ni mogoče odstopiti. Ker gre pri prenosu lastninske pravice za pravni posel, ki je sestavljen iz voljnih izjav, je možno učinkovanje pogojevati. Možno je pogojevati vse razpolagalne posle, razen zavrženja (Sajovic, 1994, str. 69-72).

4.3.2 Pridržek lastnine

Pri pridržku lastnine gre za pravni posel, sklenjen pod odložnim pogojem, oz. izročitev je pogojevana. Kupcu je stvar izročena in jo uporablja s prodajalčevo odobritvijo. S prodajalčevo odobritvijo jo lahko tudi izroči dalje, vendar do popolnega plačila stvar ostane v prodajalčevi lastnini. Prodajalec je zavarovan da, če kupec ne plača, odstopi od pogodbe in kot lastnik zahteva, da se mu stvar vrne. Tu lahko pride do težav, če kupec uporablja stvar v nadaljnjem prometu (npr. jo vgradi v svoje proizvode). Poznamo tudi enostaven pridržek lastninske pravice, ki predstavlja nevarnost v pravnem prometu, ker na kupčevi strani pomenijo varovalni ukrepi omejitve njegove poslovne svobode. Pri tem obstaja nevarnost tudi za upnika, predvsem kadar govorimo o njegovem kreditnem položaju. Pri tem gre za pogojno sklenjen pravni posel, ki se razlikuje od poslov, ki nastanejo s kupoprodajno pogodbo. Pogodbeno določena kupnina vsebuje pogoj. Zaradi tega ima prenosni posel pogodbeni temelj. Stranke imajo možnost, da razmerje soglasno oblikujejo v času dokler kupnina ne zapade. Prodajalec je vezan na stvarno pravico, ki oblikuje pogodbeno razmerje, ter mu daje s tem možnost enostranskega oblikovanja kupoprodajnega razmerja. Dogovor o pridržku mora biti pri kupoprodajni pogodbi dogovorjen. Samo domnevana volja strank ne more utemeljevati razmerja pridržane kupoprodaje. Pri postavljanju pogojev pridržane kupoprodaje je mogoče zahtevati, da morajo biti vsi pogoji jasno postavljeni s prodajalčeve strani in da ne dopuščajo dvoma pogodbene ponudbe. Pri preprostem pridržku lastnine mora biti položaj med strankama glede pridržka jasno oblikovan. To se nanaša le na stvarnopravne utemeljitve pridržka lastnine. Gre za kupoprodajno razmerje, ki ga je mogoče oblikovati še z različnimi pogodbenimi sestavinami, kar tudi opredeli razmerje pridržka lastninske pravice (Sajovic, 1994, str. 72-79).

4.3.3 Pridobitev z odstopom zahtevka

V določenih primerih je mogoče izročitev nadomestiti tudi z odstopom zahtevka. Takrat nastane razmerje med tremi subjekti; odstopnikom, ki ima kot upnik izročitveni zahtevk, posestnikom, kot zavezancem in pridobiteljem stvari. Če je odstopnik neposredni posestnik sam, dogovor ni mogoč, kar izhaja iz dejstva lastninskega razmerja. Odstop zahtevka pomeni popolno ločitev stvari iz odstopnikove oblasti, kar pomeni, da gre za nadomestno obliko izročitve. Zahtevk kot predmet odstopa mora obstajati. Odstop pomeni voljno soglasje med odstopnikom in pridobiteljem in ima pomen pravnega posla, za katerega veljajo načela o izjavnem ravnanju. Glede sporazuma je zahtevano, da je ta določljiv. Poznamo dva prenosna ravnanja v zvezi z odstopom zahtevka, ki sta: sporazum o prehodu lastninske pravice in zahtevk med odstopom. Oba ravnanja se izvršita z aktom. Za samo odstopno ravnanje ni težav ob sporazumu o prenosu lastninske pravice. Zadostuje voljni izraz, da hoče posredovalec posesti to prenesti na pridobitelja. V tako imenovanem dvojnem ravnanju sta voljni in izpolnitveni moment združena. S takim ravnanjem odstopnik ustanovi posredno posest za pridobitelja. Izročitvi odgovarja odstop izročitvenega zahtevka (Sajovic, 1994, str. 82-84).

Izhodišča postavljajo tudi vprašanja glede prenosa pravic s tradicijskimi papirji. Pri njih se zahteva dejanska stvarna izročitev, kar pomeni okrepitev pridobiteljevega položaja, ker stvarnopravni učinki izročitve zavarujejo stroge dolžnosti izdajatelja. S tem pridobi pridobitelj nadaljnje zavarovanje. Zelo pomembno je kateri papirji imajo značaj tradicijskih (skladiščnica). Imetnik kljub papirju razpolaga z blagom z izročitvijo, ki mora vsebovati tudi sporazum o prenosu.

Z naravo posesti na stvareh je pogojevana pridobitev lastninske pravice na premečinah z zastopnikovim sodelovanjem. Zastopanega je treba prav tako upoštevati. Znano je kdaj nastopijo učinki zastopnikovega ravnanja neposredno v osebi poslovnega gospodarja. Pri taki izročitvi kot načinu pridobitve lastninske pravice se tako postavi vprašanje zastopnikovega ravnanja, zastopanja pri izročitvi. Izročitev sama po sebi ni pravni posel. Na njej postane pridobitelj neposredni posestnik. Neposredno ravnanje je, kadar gre za ravnanje v imenu pridobitelja. Posredno zastopanje pa pomeni drugačno oblikovanje učinkov zastopniškega ravnanja. Takrat ravna zastopnik v lastnem imenu. Takrat postane pri pridobitvi lastnik stvari, katero mora izročiti tistemu, za katerega jo je posredno dobil. Ponovno gre torej za izročitev stvari. To gospodarsko ni praktično, ker predstavlja težave za posrednega pridobitelja (Sajovic, 1994, str. 82-84).

4.3.4 Izročitev v zavarovanje

Prenos lastninske pravice z namenom zavarovati terjatev, ki jo ima pridobitelj lastninske pravice proti samemu odstopitelju se razume z izročitvijo v zavarovanje. Varovalni namen je predstavljen tako, da pridobitelj po sklepu pravnega posla ne pridobi stvari povsem za svojo uporabo, ampak ima možnost poseči v stvar, ki ostaja v dolžnikovi posesti v primeru, če dolžnik ne izpolni svojih dolžnosti, ki so zavarovane z odstopom. To razmerje je podobno pogodbeni zastavni pravici. Razlika je v tem, da mora dolžnik pri zastavni pravici stvar izročiti zastavnemu upniku v posest. Zastavna pravica s tem izgubi premečne stvari. Dolžnik je s tem gospodarsko prikrajšan. Izročitev v zavarovanje ima kot pridržek lastninske pravice določene funkcije premečinskega zavarovanja kot zastavna pravica.

Obe obliki imata drugačne gospodarske učinke. Razlika med obravnavanim pridržkom lastnine in varnostnim prenosom je v tem, da je prevzemnik zaradi terjatev zavarovan z ustanovljenim pogojnim kreditiranjem. Pri takih razmerjih gre za jamstvo s stvarmi. Po pridržku lastninske pravice pridobi kupec, s pridržkom na temelju pogojevane izročitve, stvarne pravice. Nasprotno se predstavlja namen jemalca v zavarovanje, v vezanosti njegovega pravnega položaja v korist dajalca. V teh primerih gre za zaupno pravico. Prevzemnik zavarovanja je po izročitvi lastnik, pri čemer je vezan pri izvrševanju v dobro dajalca zavarovanja, ker mora varovati njegov položaj. Razmerje zaupanja je ustanovljeno v korist dajalca zavarovanja. Lahko je tudi dogovor, da dajalec stvari v zavarovanje to stvar naprej proda. Pri tem gre za dajalčevo pooblastitev zaradi jasnega oblikovanja razmerja, za prenosno ravnanje s

strani prejemnika zavarovanja. Položaj prejemnika je s tem negotov. Poskuša se zavarovati z vnaprejšnjimi zavarovanji terjatve, ki nastanejo dajalcu zavarovanja z nakupom blaga. Tako zavarovanje se oblikuje z odstopom terjatev (Sajovic, 1994, str. 85-92).

Jemalec lastninskega zavarovanja ima namen, da se zavaruje z možnostjo prodaje stvari, ki jo je dal v zavarovanje terjatve. Določila, ki jih poznamo za zastavno pravico, za to obliko zavarovanja niso uporabna. Iz obveznostnega dogovora izhaja in je utemeljeno razmerje med dolžnostmi obeh udeležencev prenosa v zavarovanje. Jemalec zavarovanja lahko uresniči zavarovanje le, če je dolžnik v zamudi. Upnik se v primeru dolžnikove zamude lahko poplača iz zavarovanja. Pri tem je dana upnikova zaveza, da doseže pri prodaji stvari najvišjo ceno. Omenjeno ne predstavlja obravnavanega razmerja kot izročitve stvari zaradi izpolnitve. Upnik lahko pride do poplačila tudi brez prodaje stvari. Mogoče je tudi, da z dospelostjo terjatve upniku odgovarja, da se iz stvari ne poplača, temveč stvar ostane v njegovi uporabi in se plačuje z nadomestkom uporabe (Sajovic, 1994, str. 85-92).

4.3.5 Združitev

Predmet samostojnih pravic ne morejo biti bistvene sestavine. Sestavljena stvar je pravno enotna. Problem nastane, ko imajo sestavine več različnih lastnikov. Enotna lastnina na sestavljeni stvari nastane, ko sestavine ne moremo ločiti. Če je prekinjena fizična zveza, stara lastninska pravica ne more oživetiti. Do prenehanja stare lastninske pravice bi vodili spojitev in združitve. Po razdružitvi stvari se morajo urediti drugačni lastninski položaji. Bistvene sestavine so predmet lastninske pravice lastnika. Lastninsko pravico je potrebno urediti tudi pri nadgradnji. Ko gre za povezanost premičnin ni enotnega načina kako določiti glavno stvar iz katere se opredeli usoda skupne stvari. Če ni mogoče določiti glavne stvari, postanejo lastniki bistvenih sestavin solastniki.

Stvar prometa je kaj naj bi bila glavna stvar. Ni enotnega stališča. Vrednost stvari je zelo pomembno merilo, drugo merilo je lahko funkcija stvari. Pomožno merilo je tudi, da stvar obstaja in deluje brez sestavine (ohišje in stroj). Posebna oblika združitve je predelava. Lastninsko pravico na predelavi dobi predelovalec (Sajovic, 1994, str. 106).

Ena od oblik združitve je pomešanje. Pri tej obliki gre za enakovrstne stvari ali za različne stvari. Pri takih razmerjih je sporno reševati solastninske deleže, predvsem kadar ni mogoče ugotoviti, v kolikšni količini pripadajo posameznim lastnikom. Zbiralno skladiščenje je posebej urejeno s trgovinsko zakonodajo. Pomešanje se nanaša predvsem na tekočine in stvari v plinastem stanju. Kadar so stvari v trdnem stanju gre za spojitev. Oba primera imata enake pravne posledice (Sajovic, 1994, str. 107).

Oblika združitve je predelava in nova stvar. Za predelavo je značilno, da je ta način pridobitve lastninske pravice vezan predvsem na premičnine. Pri tem načinu

pridobitve lastninske pravice gre za priznavanje vrednosti dela. Pri predelavi obstoječa lastninska pravica preneha v predelovalčevo korist. Pri predelavi obstaja dvom komu pripada nova stvar. Kadar med udeleženi subjekti ni obveznostnega dogovora, pride v poštev stvarnopravno oblikovanje razmerja. V primeru pogodbenih odnosov med dobaviteljem in predelovalcem se ne upoštevajo stvarnopravna načela. Ko nastane nova stvar je potrebno ločiti način pridobitve od same predelave. Pri tem načinu ni pomembno, ali je predelovalec sposoben, dobroveren ali slaboveren. Za novo stvar je bistvena vzpostavitev. Predelava je v bistvu ravnanje. Pri predelavi ne gre za oskrbovanje stvari, ampak za delovanje, ki stvari povečuje vrednost, npr. žito-moka-kruh. Nova stvar ni vzreja ali dresura živali, enako tudi ne restavriranje umetniške slike (Sajovic, 1994, str. 108).

Kot obliko združitve poznamo tudi potroške. Če nekdo izgubi lastninsko pravico zaradi združitve, ima pravico ločiti svoje združene stvari od glave. Pri ločitvi gre takoj za lastnikovo pravico, da loči stvar od glaven stvari, ki je v posesti drugega. Lastnik lahko vedno onemogoči odvzem stvari z nadomestkom njene vrednosti, prejšnji lastnik pa mora prevzeti stroške vzpostavitve stvari v stanje, ki je bilo oškodovano zaradi odvzema stvari. Ko se v lastnikovi posesti nahaja glavna stvar, ima lastnik zahtevek na prepoved odvzema. To je alternativna konkurenca med obema zahtevkoma (Sajovic, 1994, str. 111).

Oblika združevanja je tudi zadolžnica. Pri imetniških papirjih sta pravica in papir tako spojena med seboj, da vsaka sprememba oblastvene pripadnosti pomeni tudi spremembo pripadnosti pravice. Papir in pravica predstavljata nerazdružljivo enovitost. Podobno je pri papirjih, ki vsebujejo indosament. Z napisom zahtevka postane upnik iz pravice lastnik papirja, enako je pri prenosu pravice. S prenosom pravice se prenese tudi lastninska pravica na papirju. To pa ne velja za ugasnitev pravice na papirju. Obstaja pa zahtevek za izročitev papirja (Sajovic, 1994, str. 111).

Kot obliko združitve poznamo tudi roj čebel. Predpostavka prilastitve roja je okoliščina, da lastnik roja ne zasleduje, ker s tem izgubi lastninsko pravico na roju. Nezasledovani roj postane nikogaršnja stvar. Premične nikogaršnje stvari pridejo v last tistega, ki jih upravičeno vzame v posest. Stvar ostane nikogaršnja, če jo neupravičeno vzame v posest tretji (Sajovic, 1994, str. 117).

Svojo lastninsko okoliščino ima najdba zaklada, ker lastnik kateremu naj bi se vrnila najdena stvar ni določljiv. Ne gre pa vedno za nikogaršnjo stvar. Zaklad je opredeljen tako, da mora biti odkrit in vzet v posest. Odkritje je stvarno ravnanje, poslovna sposobnost ni predpostavka in ni zastopanje. Lastnik in odkritelj sta solastnika. Stvar v kateri je odkrit zaklad je lahko premična. Solastninski pristop je spreminjanje stvarnega razmerja glede stvari (Sajovic, 1994, str. 119).

4.4 IZGUBA, PRENEHANJE LASTNINSKE PRAVICE

Prenehanje lastninske pravice je opredeljeno v 6. odseku Stvarnopravnega zakonika. V 101. členu je opredeljena pridobitev lastninske pravice drugega, ki pravi, da lastninska pravica, ki jo ima nekdo drug na stvari preneha, če nekdo pridobi lastninsko pravico na tej stvari (SPZ, 101. člen).

V 102. členu je opredeljeno prenehanje lastninske pravice na premičnini z opustitvijo. Opredeljeno je tudi, da za opuščeno stvar velja, če lastnik jasno izrazi, da stvari ne želi imeti več v svoji lastnini (SPZ, 102. člen).

Lastninska pravica preneha, če je stvar uničena. Lastninska pravica pa se ohrani na ostankih uničene stvari. Uničenje stvari je opredeljeno v 103. členu Stvarnopravnega zakonika (SPZ, 103. člen).

V Stvarnopravnem zakoniku je kot zadnji, 104. člen v poglavju Prenehanje lastninske pravice opredeljeno prenehanje v drugih primerih, ki pravi, da lahko lastninska pravica preneha tudi v drugih primerih, ki jih določa zakon (SPZ, 104. člen).

4.5 UPRAVNI POSEGI DRŽAVE V ZASEBNO LASTNINO

Pravico do zasebne lastnine kot temeljno človekovo pravico zagotavlja Ustava v 33. členu. Zakon določa pridobivanje in uživanje lastnine tako, da je zagotovljena gospodarska socialna in ekološka funkcija. V 69. členu Ustave je izrecno obravnavana razlastitev. Lastninsko pravico na nepremičnini se lahko omeji ali odvzame samo, če gre za javno korist in pod pogoji, ki jih določa zakon. Potrebno je nadomestilo v naravi ali odškodnina. Razlastitev je najbolj znan upravnopravni poseg države v zasebno lastnino (URS, 33. in 69. člen).

4.5.1 Razlastitev

Razlastitev pomeni odvzem ali omejitev lastninske pravice na nepremičninah nosilcem lastninske pravice, posameznikom, podjetjem ali družbam. Odvzem ali omejitev se mora izvesti na način in po postopku, ki ga predpisuje zakon. Nepremičnina preide v javno lastnino z dokončanim postopkom o razlastitvi. Z razlastitvijo se lastnik nepremičnine razlasti proti svoji volji. Poseg v lastnino je možen le tedaj, kadar je ustavno dopusten in kadar je izkazan javni interes. Zaradi te značilnosti razlastitev uvrščamo v sistem upravnega prava.

Razlastitev ni stvar pogodbenega soglasja strank. Razlastitev je institut, s katerim pristojni upravni organ v enostranskem postopku razlasti lastnika nepremičnine. Pristojni upravni organ razlasti z avtoritativnim aktom in ima položaj stranke v skladu

z ZUP-om in zakoni, ki omogočajo razlastitev. Razlastitev sodi v upravno pravo, čeprav ima civilnopravne učinke, kot so ugasnitev premoženjskih pravic in plačilo odškodnine (Šturm, 1996, str. 274).

4.5.1.1 Splošno o razlastitvi

Pri razlastitvi razlikujemo dve vrsti, popolno in delno razlastitev. Pri popolni razlastitvi je značilen prenos lastninske pravice nad nepremičnino v javno korist. Prenos se opravi v posebnem upravnem postopku, ki je končan z izdajo odločbe o razlastitvi. Tako pridobljena lastnina se vpiše v zemljiško knjigo kot javna lastnina in se izbriše iz zemljiške knjige zemljiškoknjžnega vložka prejšnjega lastnika. Gre za izviren nastanek javne lastnine in ne za običajen prenos lastnine (Šturm, 1996, str. 274).

Če je predmet razlastitve zemljišče, zajema popolna razlastitev nepremičnine vse zgradbe in objekte, ki se nahajajo na zemljišču, če so ti v zasebni lastnini. Omejitev premoženjske pravice na nepremičnini je značilna za delno razlastitev. Z omejitvijo premoženjske pravice se oblikuje služnost na zemljišču ali zgradbi. Razlastitev je trajna, kadar gre za služnost in le redko začasna. Delne razlastitve se lahko odpravijo ali omejijo. Omejitev je mogoča le, če je v javno korist. Omejitev z ustanovitvijo služnosti zajema služnost prehoda, prevoza, polaganja vodovodnih cevi, plinovodov, naftovodov, kanalizacije, telefonskih vodov in druge podobne služnosti. Poleg ustanovitve služnosti je možna začasna uporaba nepremičnine. Začasna uporaba je možna kot omejitev premoženjske pravice in ustanovitev služnosti (Šturm, 1996, str. 274).

Predmet razlastitve so lahko samo nepremičnine v zasebni lastnini. Razlastitev se nanaša samo na nepremičnine, kot so zemljišča in grajeni objekti. Za premičnine razlastitev ni mogoča. Nepremičnina za kmetijsko obdelovanje je kot razlastitev izključena.

Javno korist za zgraditev objektov ali izvedbo drugih del je potrebno ugotoviti pred razlastitvijo. Ugotovitev javne koristi se opravi v posebnem postopku, ker je posebna zadeva. Javna korist je odločujoča za začetek razlastitve, ker daje pravno osnovo, da se nepremičnina iz zasebne lastnine preoblikuje v javno lastnino. Ni je mogoče izenačiti z nacionalizacijo, četudi pride do razlastitve brez ali proti volji lastnika.

Nacionalizacija je revolucionaren ukrep, deluje po sili zakona in je deklarativne narave. Upravni akt o razlastitvi je konstitutivne narave, s katerim se premoženjska pravica subjekta na nepremičnini ukinja in se ustanavlja javna lastnina (Šturm, 1996, str. 276).

4.5.1.2 Udeleženci v postopku razlastitve

Udeleženci v postopku razlastitve so subjekti, za potrebe katerih se izvrši razlastitev. Razlastitveni upravičenci lahko predlagajo ugotovitev javne koristi samo, če nepremičnino dejansko potrebujejo za opravljanje javne dejavnosti.

Temeljna pravica upravičenca razlastitve je, da z razlastitvijo uporablja nepremičnino v namen, za katerega je bila nepremičnina razlaščena. Pravico do uporabe razlaščene nepremičnine pridobi upravičenec, ko je razlastitveni akt pravnomočen. Akt je pravnomočen, ko upravičenec lahko sprejme v posest razlaščeno nepremičnino in v namene, zaradi katerih je bila nepremičnina razlaščena. Če razlastitveni upravičenec ne izvede del, zaradi katerih je bila nepremičnina razlaščena, lahko prejšnji lastnik zahteva, da se pravnomočna odločba odpravi. Prejšnjemu lastniku se mora ugoditi, če razlastitveni upravičenec v roku dveh let od pravnomočne odločbe ne izvrši del, zaradi katerih je prišlo do razlastitve (Šturm, 1996, str. 276-277).

Namena razlastitve ni mogoče samovoljno spremeniti. Če upravičenec odstopi od namena razlastitve, je potrebno izpeljati nov postopek za drugi namen, ki prvotno ni bil določen.

Ustava v 69. členu določa, da se lastninska pravica na nepremičnini lahko v javno korist odvzame ali omeji. Zakon določa vrnitev nadomestila v naravi ali odškodnino, če se nepremičnina odvzame ali omeji. Pravica do nadomestila v naravi ali do odškodnine je najpomembnejša pravica prejšnjega lastnika. Nadomestilo mora plačati ali pa ga zagotoviti razlastitveni upravičenec.

Z upravnim aktom, ki ga imenujemo razlastitvena odločba, se odloča o razlastitvi. Ko postane razlastitvena odločba pravnomočna, dobi prejšnji lastnik pravico za nadomestilo ali odškodnino. Istočasno za razlastitvenega upravičenca nastane dolžnost zagotoviti ali plačati odškodnino. O višini odškodnine odloča krajevno pristojno sodišče v nepravdnem postopku, če ne pride do sporazuma med lastnikom in razlastitvenim upravičencem. Če je razlastitveni upravičenec zainteresiran samo za del nepremičnine in lastnik nima gospodarskega interesa, da bi uporabljal preostali del, se na njegovo zahtevo razlasti tudi tisti del nepremičnine. Lastnik nepremičnine se edino v tem primeru pojavlja kot pobudnik za razlastitev. Pristojni organ potem ko ugotovi na podlagi njegove zahteve razloge razlasti še preostali del nepremičnine (Šturm, 1996, str. 276-277).

4.5.1.3 Postopek razlastitve

V postopku za izvedbo razlastitve razlikujemo dva dela. Prvi del je upravnopravne narave, v drugem delu pa se ugotavlja višina odškodnine in druge pravice prejšnjega lastnika. Prvi del je sestavljen iz posebnega postopka, kjer se ugotavlja javna korist in sprejem odločbe o razlastitvi. Če prejšnji lastnik uspe v upravnem sporu, je s sodbo odpravljena odločba o ugotovitvi javne koristi za zgraditev objekta in tudi

odločba o razlastitvi preneha veljati. V tem primeru odločbo o razlastitvi pristojni upravni organ odpravi po uradni dolžnosti.

Postopek za sprejem odločbe o razlastitvi je ločen od postopka za ugotovitev javne koristi. Prvo poteka postopek za ugotavljanje javne koristi, šele potem se začne razlastitveni postopek. Predlog za razlastitev se lahko vloži samo v času, ko je ugotovljena javna korist. Predlog za razlastitev ima obliko vloge in mora vsebovati vse, kar je za vlogo predpisano v Zakonu o splošnem upravnem postopku. Ker gre pri razlastitvenem postopku za poseben upravni postopek, mora vsebovati še priloge, ki so v skladu z zakonom (Šturm, 1996, str. 277).

Če so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo odločbe, jo izda stvarno pristojni upravni organ. Krajevna pristojnost se določa glede na kraj, kjer se nepremičnina, ki je predmet razlastitve, nahaja. Preden pristojni organ izda odločbo, zasliši lastnika nepremičnine. Če razlastitveni upravičenec k predlogu ne priloži vseh prilog, ga organ, ki je pristojen za razlastitev opozori, naj dokaze predloži v roku, ki mu ga organ določi. V nasprotnem primeru pristojni organ zavrže predlog z odločbo.

Odločba o razlastitvi poleg splošnih določil iz Zakona o splošnem upravnem postopku vsebuje še naslednje sestavine:

- navedbo akta, s katerim je ugotovljena javna korist;
- podatke o razlastitvenem upravičencu;
- podatke o nepremičnini, ki je razlaščena z navedbo zemljiškoknjižnih podatkov, ali z navedbo katastrskih podatkov, če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi;
- podatke o lastniku razlaščene nepremičnine, njegovo prebivališče in sedež;
- objekte za zgraditev ali izvedbo del, zaradi katerih je bila nepremičnina razlaščena.

Proti odločbi o razlastitvi, ki jo je izdal prvostopenjski upravni organ, se je mogoče pritožiti na pristojni upravni organ. Drugostopenjsko odločbo je mogoče napasti s tožbo v upravnem sporu. Celotne stroške postopka v zvezi z odločbo o razlastitvi nosi razlastitveni upravičenec. Glede na to, da se odločba o razlastitvi ne izda po uradni dolžnosti, ampak na pobudo razlastitvenega upravičenca, ki ima položaj stranke v upravnem postopku, lahko razlastitveni upravičenec kadarkoli umakne svoj predlog, preden postane odločba o razlastitvi pravnomočna. V takem primeru pristojni upravni organ za vodenje postopka obvezno sprejme sklep o ustavitvi postopka. O tem odloča organ, ki je o predlogu za razlastitev odločal na prvi stopnji. S pravnomočno odločbo o razlastitvi pridobi razlastitveni upravičenec pravico do izročitve razlaščene nepremičnine v last in posest. Pravica do posedovanja razlaščene nepremičnine nastane z dnem pravnomočnosti razlastitvene odločbe, če je ta dan določen po pravnomočnosti. Glede pravnomočnosti odločbe veljajo splošna določila Zakona o splošnem upravnem postopku. Če je v nadaljnjem postopku predlog za razlastitev pravnomočno zavržen, mora razlastitveni upravičenec vrniti nepremičnino v posest lastniku in mu povrniti nastalo škodo (Šturm, 1996, str. 277).

4.5.2 Posebne oblike odvzema lastnine

4.5.2.1 Rekvizicija

Rekvizicija je upravnopravna oblika odvzema zasebne lastnine. Predmet rekvizicije je lahko hrana za živino, osebna hrana, material za prevoz in ogrevanje ter druge premične stvari, ki so neposredno namenjene za vojne potrebe. V aktu o rekviziciji morajo biti določene stvari, ki se rekvizirajo in njihova količina.

Rekvizicija se lahko izvrši samo v vojnem stanju in za potrebe vojaških enot. Rekvizicija se ne sme izvršiti v mirnem stanju. Rekvizicijo lahko odredi poveljnik, v izjemnih primerih častnik nižjega ranga. Izvaja jo posebna komisija državne ali lokalne oblasti, ki o rekviziciji sprejme posebno odločbo. Komisija je dolžna skrbeti, da za nujno potrebo oseb ali organizacij, katerim se stvari odvzamejo, ostane zadostna količina stvari. Rekvizicija se izvrši proti nadomestilu, ki se določi glede na veljavne cene v času odvzema, če ni določeno drugače. Nadomestilo se izplača v gotovini. Za ostanek izda vojaška enota ali ustanova, za katere potrebe se opravi rekvizicija, posebno potrdilo tistemu, od katerega so stvari odvzete (Šturm, 1996, str. 280-282).

4.5.2.2 Nacionalizacija

Nacionalizacija je izjemna in izredna oblika prehoda zasebne lastnine v državno lastnino. Do nacionalizacije pride takrat, ko država prevzame industrijske obrate ali banke, ki so v težkem finančnem položaju, ali pa to storijo države, ki se osvobajajo od tujega gospodarstva. Te nacionalizirajo predvsem tuji kapital. Nacionalizacija je eden od ukrepov, ki ga izvede nova oblast za svojo ureditev in uveljavitev. Osnovni način nacionalizacije je bila v času vojne in prvo leto po njej zaplemba. Nacionalizacija je osnovni način prenosa zasebne lastnine v državno lastnino (Šturm, 1996, str. 280-282).

Denacionalizacija ali privatizacija je prenos lastnine in odgovornosti iz javnega, državnega sektorja v privatni, zasebni sektor. Denacionalizacija se nanaša na popoln prenos kakršnekoli državne lastnine. Denacionalizacija je obratni postopek od nacionalizacije (Wikipedia, denacionalizacija, 2010)

5 POSEST IN PRIPOSESTVOVANJE

5.1 POSEST

Posest je opredeljena v III. delu Stvarnopravnega zakonika. Pojem posest je določen v 24. členu Stvarnopravnega zakonika, ki pravi, da je neposredna posest dejanska oblast nad stvarjo. Posredna posest pa je izvrševanje dejanske oblasti nad stvarjo preko druge osebe, ki ima neposredno posest iz kakršnegakoli pravnega naslova (SPZ, 24. člen).

Če posest izvršuje več oseb tako, da stvar posedujejo skupaj, ali da vsak od njih poseduje določen del stvari, se to imenuje sosesest in je opredeljena v 25. členu Stvarnopravnega zakonika (SPZ, 25. člen).

V 26. členu Stvarnopravnega zakonika je opredeljeno imetništvo. Imetništvo je dejanska oblast nad stvarjo za drugega in se mora ravnati po njegovih navodilih, ker nima posesti, ampak je imetnik. Imetnik pa lahko za posestnika izvršuje samopomoč (SPZ, 26. člen).

Posest vsebuje tudi pojma lastniška in nelastniška posest, ki sta opredeljena v 27. členu Stvarnopravnega zakonika. Lastniški posestnik je tisti, ki ima stvar v posesti, kot da je njegova. Nelastniški posestnik pa je tisti, ki ima stvar v posesti brez volje jo imeti za svojo in višjo pravno oblast posrednega posestnika (SPZ, 27. člen).

28. člen Stvarnopravnega zakonika opredeljuje pojem dobra vera posestnika. Dobra vera posestnika je, če posestnik ni vedel ali ni mogel vedeti, da ni upravičen do posesti (SPZ, 28. člen).

Pojem pridobitev posesti dediča je naveden v 29. členu Stvarnopravnega zakonika in pravi, da dedič pridobi posest na zapustnikovih stvareh takoj po njegovi smrti (SPZ, 29. člen).

30. člen Stvarnopravnega zakonika določa pojem izgube posesti. Neposredno posest posestnik izgubi, če ne izvršuje dejanske oblasti nad stvarjo. Posledica izgube neposredne posesti je izguba posredne posesti, ki se ne izgubi, če prejšnji neposredni posestnik postane posredni posestnik (SPZ, 30. člen).

Pojem samopomoči je razložen v 31. členu Stvarnopravnega zakonika in pravi, da ima posestnik pravico do samopomoči takrat, ko nekdo neupravičeno moti njegovo posest ali mu jo odvzame. Nevarnost mora biti neposredna, da je samopomoč nujna, ter da način ustreza okoliščinam, v katerih obstaja nevarnost (SPZ, 31. člen).

Spor zaradi motenja je pojasnjen v 32. členu Stvarnopravnega zakonika, ki pravi, da je sodno varstvo pred motenjem mogoče zahtevati v tridesetih dneh od dneva, ko je

posestnik zvedel za motenje in storilca, najpozneje pa v enem letu, ko je motenje nastalo (SPZ, 32. člen).

Pojem sodnega varstva posesti opredeljuje 33. člen Stvarnopravnega zakonika, ki pravi, da daje sodišče varstvo glede na zadnje stanje posesti in nastalo motenje. Pri tem se upoštevata pravica do posesti in dobrovernost. Pravico do varstva ima tudi posestnik, ki je pridobil posest silo, z zlorabo zaupanja, ali na skrivaj, razen nasproti tistemu, od katerega je prišel do posesti, če je ta izvrševal samopomoč. Če motenje ali odvzem posesti temelji na zakonu, posestnik nima pravnega varstva (SPZ, 33. člen).

34. člen Stvarnopravnega zakonika pojasnjuje pojem obsega sodnega varstva, ki pravi, da sodišče odredi prepoved nadaljnega motenja posesti ali odredi vrnitev odvzete posesti ter druge ukrepe, ki so potrebni za varstvo pred nadaljnjim motenjem z odločbo o zahtevku za varstvo pred motenjem posesti (SPZ, 34. člen).

Varstvo med več posestniki pa razlaga 35. člen Stvarnopravnega zakonika. Vsako ravnanje, ki ovira dotedanji način izvrševanja posesti, ali ki jo samovoljno spreminja, se v razmerju med več posestniki iste stvari razlaga za motilno (SPZ, 35. člen).

V Stvarnopravnem zakoniku je kot zadnji člen v poglavju Posest naveden pojem varstvo na temelju pravice. Varstvo na temelju pravice je opredeljeno v 36. členu in navaja, da je mogoče zahtevati sodno varstvo posesti iz naslova pravice do posesti ne glede na spor zaradi motenja posesti (SPZ, 36. člen).

Posest je osrednji pojav civilnega prava. Posest je neposreden, dejanski izraz za lastninsko posedovanje. Posest neposredno predstavlja posamezne predstavitve elementov lastninske pravice in omogoča neposredno, konkretno predstavbo lastninske pravice. Posest ima pomen pri pridobitvi lastninske pravice kakor tudi pri njenem varovanju, na primer pri priposestovanju, dobrovernosti.

5.2 POJAVNOST LASTNINSKE PRAVICE - LASTNIK POSESTNIK

Med lastnikom in posestnikom stvari nastajajo različni zahtevki. Poleg izročitvenega tudi povratni zahtevki in povračilo koristi. Izročitveni zahtevki ni možno isto pojmovati kot obveznostni zahtevki. Stvarnopravni zahtevki nastane, kadar se krši stvarnopravno pravico. Pri tem gre za stvarnopravno razmerje in ne za opredelitev stvarnopravnega zahtevka. Če se loči lastninsko pravico od posesti, nastanejo zahtevki, ki so pogojevani z izročitvijo ali nadomestilom škode in gre za obveznostne zahtevke, zato veljajo načela splošnega dela obligacijskega prava. Izguba posesti je temelj stvarnopravnemu zahtevku in ne način izgube posesti. Če primerjamo stvarnopravni zahtevki in lastninsko pravico je ta nesamostojen, ker s prenehanjem lastninske pravice zahtevki preneha, kar velja za nepremičnine in premičnine. Stvarnopravnega zahtevka ni možno samostojno odstopiti, zahtevki izhajajo iz

lastnine. Kdor zahteva izročitev, mora biti lastnik tudi v trenutku odločanja. To velja tudi, ko uveljavlja posredni posestnik zahtevek proti neposrednemu. Posestnik lahko uveljavlja pravo do lastnika, ker gre za pravo do posesti. S pravico lahko razpolaga posestni upravičenec (Sajovic, 1994, str. 56-60).

Z ugasnitvijo lastninske pravice ali propadom stvari preneha posestni zahtevek. V razmerju lastnik - posestnik se uporablja obveznostna pravila, kadar daje za to dejansko razmerje temelj. Neposredni posestnik mora izročiti lastniku stvar. Izročitveni zahtevek je temeljni zahtevek v razmerju lastnik - posestnik. Lastnina kot vir pravice do posesti je temelj izročitvenemu zahtevku in ga ni možno ločiti od lastninske pravice. Izročitveni zahtevek se lahko združuje z enakimi obveznostnimi zahtevki.

Med lastnikom in posestnikom lahko nastanejo različna razmerja ter različni zahtevki z obeh strani, ker pravni red daje različne možnosti zavarovalnih zahtevkov, ki se lahko nanašajo na uporabo stvari, izdatke glede stvari in njenih plodov in odškodnine. Za civilno pravo je razmerje lastnik - posestnik razmerje v obveznostnem smislu. Razmerje je zgrajeno na dolžnikovi posesti in upnikovi lastnini, zato je to razmerje obveznostno. Ločitev lastninske pravice in posesti predstavlja lastniku nevarnost, ker ima posestnik posebno skrbnost in odgovornost.

Protipravni položaj ustvarja prenehanje lastninske pravice in posesti. V času ko je stvar v posestnikovi oblasti, mora pravni red zavarovati lastnikov pravni položaj. Za obveznostno razmerje obstaja nevarnost, za katero lastnik ne more vplivati, ko ima posestnik stvar v oblasti. Posestnik ima dolžnost, da skrbi za lastnikovo stvar, ter da mu odda njegove koristi. Dobroverni posestnik mora vračati lastniku koristi, ki jih ima od stvari. Lastnik ima proti posestniku obogatitvene in izročitvene zahtevke.

V razmerju lastnik - posestnik nastane problem tudi, kadar nastopi slaboverni posestnik, predvsem v njegovem ravnanju, rabi in uporabi lastnikove stvari in vezanih koristi. Položaj slabovernega posestnika ima splošno pravilo strožje odgovornosti, saj meja splošne odgovornosti velja samo za dobrovernega posestnika (Sajovic, 1994, str. 56-60).

5.2.1 ZAHTEVKI IZ RAZMERJA

5.2.2 Lastnik

Lastniško-posestniško razmerje predstavlja razmerje med lastnikom in nedobrovernim posestnikom. Pri upravičenem posestniku ne gre za obravnavano razmerje. V tem razmerju se oblikujejo zahtevki na temelju razmerja, iz katerega izhaja posestna pravica. Do postavitve zahtevka so upravičeni posestniki: najditelj, upravitelj, pooblaščenec. Narava zahtevkov je odvisna od narave pravice do posesti. Samo pravica do posesti je lahko stvarnopravne, obveznostne ali družinskopravne narave (Sajovic, 1994, str. 60).

Ko preneha pogodbeno razmerje, na katerem temelji pravica do posesti, nastane vprašanje konkurence zahtevkov. Ko nastane novo posestno razmerje med posrednim posestnikom in novim posestnikom, se ne obravnava posledic razmerij, ki izhajajo iz takega razmerja, ko je bil posredni posestnik upravičen razpolagati s stvarjo.

Glede posledic je pomembno ali je posestnik doberveren ali slaboveren. Pri lastniško-posestniškem razmerju gre za obogatitvena razmerja. Dobrovernost ali slabovernost se navezuje na posestno stanje, ne pa na lastninsko pravico prednika. Posestnik je doberveren, čeprav gre za pomanjkljivosti temeljnega ali razpolagalnega posla. Dobroverni posestnik je odgovoren po zavzetih stališčih in obogatitvenih načelih. Slaboverni posestnik mora vrniti pobrane plodove in tudi tiste, ki jih krivdno ni pobral. Lastniško-posestniško razmerje predstavlja odnos med lastnikom in posrednim ali neposrednim posestnikom, zato lahko nastopa lastnik proti vsakemu od njih. Lastnikov odnos se ravna glede na dobrovernost ali slabovernost obeh posestnikov. Če sta oba posestnika slaboverna lahko lastnik izbira med njima, oziroma zahteva od obeh, do dosežka svoje popolne zadostitve. Po splošnih pravilih deliktne prava odgovarja v primeru odškodninske odgovornosti doberverni posestnik. Slaboverni posestnik pa odgovarja poostreno, po pravilih obligacijskega prava. Odgovornost posestnika nastopi ne glede na vrsto ravnanja oziroma opustitve, brez krivde pa posestnik ne odgovarja za slučaj.

Temelj za posestnikovo odgovornost je njegova oblast nad stvarjo. To posestnika zavezuje k odgovornim ravnanjem proti upniku. Toženi posestnik se izenačuje s slabovernim posestnikom. Dobroverni posestnik odgovarja za koristi (Sajovic, 1994, str. 60).

5.2.3 Dolžnik (potroški)

Razmerje med lastnikom in dolžnikom ni pogojevano s pravnimi temelji, zato lahko nastanejo tudi različni zahtevki nasproti lastniku, ki izhajajo iz vzdrževanja ali ohranjanja stvari. Posestni položaj ni sam po sebi pravno dopustno utemeljen in postavlja vprašanje glede posestnikovih pravic. Načelo je, da kakor pripadajo koristi iz razmerja lastniku, tako mora ta nositi bremena za svojo stvar. Zato mora lastnik posestniku vrniti določene izdatke, ki pa jih je težko opredeliti, predvsem tiste, ki so predmet lastnikove dolžnosti glede povračila. Povračilo tistih, s katerimi je bila stvar prenavljena in ne koristijo, lahko posestnik zahteva samo takrat, če koristijo namenu uporabe. Tu velja ožje načelo povračila stroškov. Težave lahko nastanejo pri oblikovanju zahtevka o vrnitvi stroškov glede na njihovo vlogo pri ohranjanju stvari (Sajovic, 1994, str. 62).

Poseben primer so stroški, ki spreminjajo stvar (gradnja na tujem zemljišču). V takem primeru gre za razmerja obogatitve tako dobrovernega kot slabovernega posestnika. To pa bistveno vpliva na opredeljevanje obogatitvenega zahtevka. Za obogatitvenega nastane v takih primerih obogatitvena funkcionalna prednost. Posestnik, ki ima določene stroške za stvar, ima ugodnejši pravni položaj od siceršnjega posestnika. Dobroverni posestnik ima ugodnejši položaj pri nujnih in koristnih stroških. Nujne stroške mora dobiti povrnjene, čeprav je zaradi njih nastala obogatitev. Tudi za slabovernega posestnika predstavljajo nujni stroški ugoden položaj in tudi slaboverni posestnik lahko zahteva povračilo nujnih stroškov.

Lastnik mora v določeni meri nositi posledice posestnikovih ravnanj, ki pa morajo imeti določene meje. Kot primer lahko navedem, da če posestnik uveljavlja vzdrževalne stroške, mu ohranjajo možnost uživati koristi stvari. Od lastnikove volje je odvisno, ali želi stvar ohraniti in stroške povrniti ali stvar prepustiti (Sajovic, 1994, str. 62).

5.2.4 Posebej dobrovernost

Obseg posestnikovega zahtevka je odvisen od trenutka, v katerem je posestnik napravil stroške, glede na njegovo takratno dobro ali slabovernost. Nujni stroški so tisti, ki so objektivno potrebni, da stvar ohrani svoj gospodarski obstoj in ohranja svojo koristnost. Opraviti bi jih moral tudi lastnik, če bi hotel ohraniti stvar. Gre za stroške, ki imajo ohranitveno funkcijo. Koristni stroški niso nujne narave, ker se z njimi povečuje vrednost stvari s pogojem, da je vrednost večja v trenutku, ko lastnik stvar zopet pridobi. Povračilna dolžnost lastnika obstaja, dokler strošek zvišuje vrednost stvari (Sajovic, 1994, str. 63).

5.2.5 Posebej slabovernost

Pri nujnih stroških se v postopkih presoja posestnikov položaj kot v razmerjih poslovanja brez naročila. Povračilnega zahtevka ne utemeljuje samo objektivna nujnost, ampak mora pristopiti tudi dejstvo, da strošek odgovarja tudi interesom in lastnikovi volji. Slaboverni posestnik nosi nevarnost za stvar in vse stroške. Za koristne in druge stroške slaboverni posestnik nima nobenega zahtevka. Posestnikova nevarnost obstaja tudi glede stroškov za gospodarske potrebe. Slabovernemu posestniku se priznava zahtevka na povračilo izrednih bremen za stvar, kot na primer zahtevka do višine vrednosti plodov (Sajovic, 1994, str. 63).

5.2.6 O zahtevku

Oblike stroškov in izdatkov utemeljujejo zahtevka na plačilo opravljenih izdatkov. Zahtevka za povračilo stroškov je odvisen od tega, da jih je lastnik odobril in je stvar zopet dobil. Odobritev pomeni, da je lastnik soglasen s stroški za svojo stvar in pomeni pravnemu poslu sorodno ravnanje. Lastnik svojo obveznost izbriše s tem, da stvar ponovno izroči posestniku. Lastnik lahko posestniku ugovarja stroške, ki jih posestnik uveljavlja s tožbo.

Oblika uveljavljanja posestnikovega zahtevka je uveljavljanje njegove pravice. Ta obstaja poleg uveljavljanja povračilnih zahtevkov. Pravica se priznava samo v bistvenih sestavinah stvari. Odstranitev mora posestnik izvršiti na lastne stroške. Če s tem stvar poškoduje, mora vzpostaviti prvotno stanje. Odvzem je nedopusten, če posestnik nima koristi (Sajovic, 1994, str. 64).

Lastnik ima ugodnejši položaj glede zahtevkov, ki se nanašajo na stroške, mora pa nositi bremena, da povrne posestniku izdatke, ki jih je imel zaradi stvari. Pri tem je lahko lastnik dobroveren ali slaboveren. Glede lastnikovega interesa razlikujemo nujne in koristne izdatke in stroške. Lastnik ima pri njihovem nadomestilu možnost, da stvar prepusti ali pa izpolni posestnikove zahtevke. Najbolj pomembni so nujni stroški, ki se morajo pri povračilu dobrovernemu posestniku izkazati pri obsegu nadomestila. Ti izdatki, so nujno potrebni za ohranitev gospodarske koristi stvari. Če izdatki niso nujni, dobi posestnik nadomestilo, če ti povečujejo vrednost stvari v trenutku, ko je stvar izročena lastniku. Slaboverni in tožeči posestnik morata doseči povračilo, kolikor so bili stroški skladni z lastnikovo pravo voljo in gre za njegovo obogatitev. S prenosom posesti preidejo zahtevki na novega posestnika. Enako preide s prenosom lastninske pravice breme povračila na novega lastniškega upravičenca. Posestnik ima pravico, da poplača stroške iz stvari, kolikor mu lastnik stroškov ni povrnil (Sajovic, 1994, str. 64).

5.3 POSEST - DOMNEVA LASTNINE

Pri premočninah je izročitev stvari oblika prenosa lastninske pravice, ki se izvršuje brez oblike. Zato izročitev predstavlja pridobitev lastninske pravice. Dokazano mora biti, da z izročitvijo lastninska pravica ni bila prenesena. Domneva posesti je domneva pridobitve stvarne pravice, ki je posledica narave prenosnih poslov pri pogodbenih razmerjih, ki imajo za predmet stvar. Posest ustvarja kot dejanski stan domnevo lastninske pravice. Domneva lastninske pravice predpostavlja, da izhaja iz izročitve lastninska posest. Domneva ne velja ob dokazu, da posestnik ni postal lastnik na temelju prenosnega posla. Domneva velja tudi za sedanjega posestnika proti prejšnjemu, ki mora dokazati, da sedanji posestnik ni postal lastnik.

Domneva pravice velja za užitarja in zastavnega upnika premočnine. Tukaj je očitna zveza s prenosnim načelom. Domneva ne obstaja pri obligacijskih pravicah. Domneva velja za pravne subjekte, ki izvajajo pravice do posestnega prednika. Užitek in zastavna pravica ustvarjata domnevo, domneva do obligacijske pravice, ki utemeljuje posest na nepremičnini s posestjo na stvari ni utemeljena.

Kot lastninska pravica je zavarovana tudi posest kot dejanska oblast na premočnini. Varovanje se uveljavlja med udeleženi s pomočjo pogodbenih zahtevkov, ki omogočijo pravni položaj. Nastanejo tudi položaji, ko tožniku ni mogoče dokazati lastninske pravice in ima tožnik samo posestno pravico. Zavarovanje tožnikovega lastninskega položaja je potrebno zavarovati z določili pravnega reda.

Nakazana je možnost konkuriranja stvarnopравnih in obligacijskih zahtevkov. Te možnosti nastanejo tudi pri obravnavanih dejanskih stanjih. Pri tem gre za ugotavljanje boljšega položaja med dvema udeležencema, izmed katerih nobeden ne more dokazati pravice do posesti. Temelj zahtevku je močnejša pravica do stvari. Če je tožnik pri pridobitvi posesti slaboveren, mu dejstvo posesti ne more pomagati k močnejši pravici (Sajovic, 1994, str. 65).

5.4 VARSTVO PRED POSEGI (MOTNJAMI) - NEGATORIA

Posegi v lastninsko pravico temeljijo na protipravnosti takega ravnanja. Lastnik mora dopustiti izvrševanje stvarnih pravic in upravičenj, ki izhajajo iz pravnoposlovnega temelja. Edino lastnik lahko ureja, oblikuje in zavaruje uživanje in uporabo stvari. V motnje lastninske pravice se ne opredeljuje odvzem posesti. Motnje so na primer prehod zemljišča, imisije, oviranje pristopa do lastnega zemljišča. Lastnik lahko zahteva opustitev kadar se iz poteka priprav upravičeno sklepa nastop motnje, kar velja tudi za stvarne pravice na tuji stvari ali druge absolutne pravice. Gre za temelj opustitvene tožbe, ki je osrednja zaščita vseh pravnih dobrin. Zahtevk ni odvisen od krivde.

Motilec je tisti, ki je odgovoren za motnjo, ne glede na to, ali je ravnal krivdno ali proti svojim dolžnostim. Izvir motnje je lahko v osebi, stvari ali v zvezah osebe s stvarmi.

Najbolj pomembni so tisti primeri motenj, ki izhajajo od stvari. Odgovornost je utemeljena z lastninsko oblastvenostjo nad stvarjo. Motilec je tudi lastnik, ki prepusti najemniku stvar, da postavi na njej moteče naprave. Na drugi strani ima lastnikova odgovornost tudi meje in zato ne odgovarja za motnje, za katere nikakor ne more biti odgovoren, za kar velja splošno načelo, da lastnik ne odgovarja v primerih višje sile.

Lastnik zahteva prekinitev oziroma odstranitev motenj. Zahteva tudi odstranitev bodočih motenj. Odprava motenj in njihovih virov se razlikuje od odškodninskega zahtevka. Med obema vrstama zahtevkov tako ni razlike samo v naravi, temveč tudi v vsebini. Razmejitev med škodo in škodnimi vplivi ni vedno lahka. Pri stvarnopravnem opustitvenem zahtevku je položaj drugačen; motilec mora (na lastne stroške) odpraviti motnjo, moteni pa ne more zahtevati nadomestitev, denarne odškodnine. Ne glede na oškodovančev odločitev za stvarnopravno varstvo motenega položaja, ima na razpolago zahtevek za povračilo škode glede izdatkov, ki so mu nastali z odpravljanjem škodnih posledic. Stališča ne izključujejo lastnikove odgovornosti za stvar.

Motilec lastninske pravice je tisti, ki je odgovoren za vir motnje. Varovanje gre na odstranitev motnje na stroške motilca (oziroma odgovornega za vir motenja), s tem tudi na odstranitev nevarnosti za ponovitev motenja. Namen zavarovanja je, ne samo odstranitev motenj, temveč tudi preprečitev nadaljnjih motenj (Sajovic, 1994, str. 66).

5.5 PRIPOSESTVOVANJE

Dobroverni lastniški posestnik premičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku treh let. Dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku desetih let. Če dobroverni lastniški posestnik pod pogoji izvršuje posest na delu nepremičnine, je ta del predmet samostojnega priposestvanja (SPZ, 43. člen).

Na javnem dobru in stvari izven pravnega prometa ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvanjem. 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 (SPZ, 44. člen).

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 priposestvovalne dobe. V priposestvovalno dobo se všteva tudi čas, ko so posestni predniki sedanjega dobrovernega lastniškega posestnika imeli stvar v posesti kot dobroverni lastniški posestniki. Če naj se s priposestvovanjem pridobi solastnina, se dobra vera presoja glede vsakega solastnika. Če je bil posestni prednik nedobroveren, se dobra vera posestnega naslednika presoja samostojno. V priposestvovalno dobo se všteva tudi čas, ko posestnik, neodvisno od svoje volje, začasno ni mogel izvrševati posesti (SPZ, 45. člen).

Večje kot je varstvo dobroverne pridobitve, bolj skrčena je vloga priposestvanja. Potek priposestvanja lahko utemeljuje pridobitev posesti kot lastninske pravice, če ni nobenega pravnoposlovnega temelja, ko na primer posestnik misli, da je stvar zavržena. Priposestvanje predstavlja združevanje posestnega in lastninskega stanja. Posledica je poenostavitev predstav lastninskih razmerij. Z njim se utrjuje varnost pravnega prometa. Priposestvanje in zastaranje se obratno dopolnjujeta oziroma sovpadata. Priposestovati je mogoče vse premočnine, užitek. Omejitvev priposestvanja na premočnine je posledica, da je povezano s posestjo in da je posest možna samo na premočninah v smislu spreminjanja temelja pripadnosti. Pri nepremočninah na mesto posesti stopi sistem lastninskih položajev v zemljiški knjigi. Pravic praviloma ni mogoče priposestovati, izjema so služnosti (Sajovic, 1994, str. 104-106).

Priposestvovalec ima stvar v zakonsko določeni dobi v dobroverni posesti in v tem času proti njemu ne sme biti sodno uveljavljen lastninski zahtevk. Če gre za primer lastniške posesti, jo mora posestnik posedovati kot svojo. Zagotovljeno varstvo ima le dobroverni posestnik. Pri pridobitvi posesti škoduje slabovernost ali malomarnost. Potek časa slabovernega posestnika ne spremeni v dobrovernega. Slaboverni posestnik ne more priposestovati stvari. Z zastaranjem izročitvenega zahtevka slaboverni posestnik pridobi nasproti lastniku posestni položaj, ki je zaščiten. Priposestvovalec mora imeti ves čas priposestvanja stvar v lastninski posesti. Nasledovanje v pridobivanje priposestvovalca ni mogoče, lahko pa všteje priposestvovalni čas. Torej, če je prednik pričel v slabi veri, dedič tako nadaljuje.

Prekinitev priposestvanja pomeni, da po prekinitvi začne priposestvanje ponovno teči. Izpolnjen mora biti pogoj kvalificirane dobrovernosti. NeprostoVOLjna izguba lastniške posesti je brez pomena. Tudi posredna posest je lahko neprostoVOLjno izgubljena. Nasprotno tudi tožba proti posestnemu posredovalcu prekine priposestvanje. Priposestvanje prekine lastnikova tožba. Tožba neupravičenega tožitelja nima pravnih učinkov. Izvensodno uveljavljanje zahtevka ima različne posledice kot tožbeno uveljavljanje.

Ko poteče priposestvovalna doba postane posestnik avtomatično lastnik. Takrat se lastninska pravica prenese, kar pomeni da stara ugasne in nastane nova. Priposestvovalec, ki je pridobil stvar od lastnika, ostane po preteku priposestvovalne dobe zavezan za izročitev stvari. S priposestvovanjem se ustvari prostost bremen, kar je posledica priposestvanja lastninske pravice. Ni pa izključeno, da je možno

prostost bremen samostojno priposestvovati. Priposestvovanje prekine tožba za izročitev stvari (Sajovic, 1994, str. 104-106).

6 OMEJITEV LASTNINSKE PRAVICE

6.1 SPLOŠNO O OMEJITVAH LASTNINSKE PRAVICE

Lastnina je temeljna in z Ustavo zagotovljena pravica, zato so postavljeni tudi temeljni okvirji poseganja vanjo. Izhodišče omejitve lastninske pravice je 67. člen Ustave, po katerem so dopustni posegi v lastninsko pravico samo z zakonom ter zaradi doseganja ekonomske, socialne in ekološke funkcije (URS, 67. člen).

67. člen Ustave se najprej nanaša na omejevalne posege. Iz člena izhaja, da lahko omejitve lastninske pravice določa samo zakon, ne pa tudi pravni akt, ki je nižji od zakona. Podzakonski akti, ki določajo konkretno vsebino lastninske pravice in njene omejitve, morajo temeljiti na zakonskem pooblastilu. Podzakonski akti pa lahko podrobneje določajo vsebino omejitev, ki izhajajo iz zakonskih določb.

67. člen Ustave določa dopustne namene omejitev lastninske pravice. Določene so zaradi doseganja interesov, določenih v ustavni določbi. Ekonomska, socialna in ekološka funkcija so zelo prepletene, zato je ob vsakem poseganju v lastnino brezpredmetno ugotavljati, katero od funkcij varuje. Omejitve lastninske pravice niso samo v zagotavljanju javnega interesa, lahko se določajo tudi za zagotavljanje zasebnih interesov drugih lastnikov (URS, 67. člen).

67. člen Ustave ni pooblastilo javnim organom za poseganje v lastnino, je garancija lastnikom proti samovoljnemu omejevanju lastninske pravice s strani oblasti. V zvezi z dopustnostjo posegov v lastninsko pravico ima velik pomen tudi načelo sorazmernosti. Načelo sorazmernosti ni izrecno omenjeno v členu Ustave. Za dopustnost omejevalnega ukrepa ne zadošča obstoj zakonske podlage in interesa, da se zagotavlja katerakoli od funkcij lastnine. Ukrepi mora biti utemeljen z izhodišča načela sorazmernosti. To pomeni, da mora biti zagotovljena sorazmernost ukrepa in njegovih posledic na lastninsko pravico glede na cilj. To pomeni, da cilja ni možno doseči z manj omejevalnim posegom. Razlastitev ni dopustna, če se da javno korist doseči preko instituta prisilne služnosti v javno korist. Omejitve lastninske pravice, ki izpolnjujejo pogoj 67. člena Ustave, za lastnika pomenijo žrtev, ki jo mora sprejeti. Zaradi takšne omejitve načeloma ni upravičen do nadomestila oziroma odškodnine.

Omejitve lastninske pravice delimo na javnopravne in zasebnopravne. Javnopravne so določene v javnem interesu. Pri zasebnopravnih omejitvah je v ospredju zasebni interes.

Omejitve, ki primarno varujejo zasebne interese, lahko sočasno varujejo javne interese. Kot primer navajam pravila sosedskega prava, ki varujejo interese posameznih lastnikov sosednjih nepremičnin. Ti interesi so zasebni. V javnem interesu so urejeni sosedski odnosi.

67. člen Ustave, ki ureja lastnino, je neločljivo povezan s 33. členom Ustave, ki zagotavlja ustavno jamstvo lastninske svobode. Lastnina mora imeti poleg individualistične funkcije tudi funkcijo za celotno družbeno skupnost. Socialna vezanost lastnine pomeni, da ravnanje s stvarjo ne sme ostati samo v odločitvi lastnika ampak mora upoštevati tudi javni interes. Lastnina dobi ustavni pojem šele z zakonsko ureditvijo. Prvi odstavek 67. člena Ustave ima dva dela. Prvi daje zakonodajalcu pooblastilo, da uredi način pridobivanja in uživanja lastnine, drugi pa določa merilo urejanja, gospodarske, socialne in ekološke funkcije. Oba dela sta v vzajemni povezavi (Šturm, 2002, str. 637-658).

V drugem odstavku 67. člena Ustave je opredeljeno, da zakon določa načine in pogoje dedovanja. V 33. členu Ustave je posamezniku zagotovljena pravica do zasebne lastnine in pravica do dedovanja. Ustavna pravica do dedovanja je kot sestavina lastninske pravice predvsem obrambna pravica. Država ne sme neupravičeno posegati vanjo, razen z zakonsko ureditvijo načinov in pogojev dedovanja lahko država tudi neupravičeno poseže v lastninsko pravico in pravico do dedovanja (Šturm, 2002, str. 637-658).

6.2 JAVNOPRAVNE OMEJITVE LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

V lastninsko pravico posega veliko javnopravnih predpisov, ki varujejo zlasti javni interes. Upoštevanje omejitev pa zagotavlja država z upravnopravnimi sredstvi. Javnopravne omejitve lastninske pravice so razdeljene v dve kategoriji. V prvo sodijo omejitve glede na vsebino posega v lastnino. Tukaj omejitve opredeljujejo konkretne lastninskopravne odnose. V drugo kategorijo pa lahko uvrstimo omejitve razpolaganja. Omejitve razpolaganja posegajo v razpolagalno sposobnost lastnika. Razpolagalna sposobnost je posebna sposobnost imetnika prenosljive premoženjske pravice. omejitev razpolaganja ne moremo šteti za vsebinsko omejitev lastninske pravice, ampak za posebno kategorijo.

Po vsebini gre za naštetе vrste javnopravnih omejitev lastninske pravice:

- omejitve, ki zagotavljajo namenskost rabe;
- dolžnost izvrševanja določenih ravnanj;
- dolžnost opuščanja določenih ravnanj;
- dolžnost trpeti ravnanje drugih subjektov in
- razlastitev.

Omejitve razpolaganja pa so:

- zakonite predkupne pravice;
- omejitve razpolaganja, ki zahtevajo odobritev ali dovoljenje pristojnega organa in
- postavitev nepremičnine zunaj pravnega prometa, oziroma prepoved razpolaganja glede na poseben status nepremičnine (zlasti javno dobro) ali pridobitelja (omejitve glede tujcev).

6.3 ZASEBNOPRAVNE OMEJITVE LASTNINSKE PRAVICE PO VOLJI LASTNIKA

Lastninska pravica je stvarna pravica z največ upravičenji. V nasprotju s pravno naravo lastninske pravice bi bilo, če bi jo dopustno za vsak namen neomejeno omejevali. Takrat bi iz lastninske pravice ostalo zelo malo. Zaradi tega, pravni red v svojih načelih ne dopušča omejitev lastninske pravice. Izjeme določa zakon z izrecnimi in jasnimi določbami. Prav tako v svojem 37. členu določa Stvarnopravni zakonik, ki opredeljuje, da je lastninska pravica, pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Samo zakon lahko določi omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja. 37. člen Stvarnopravnega zakonika v drugem odstavku določa prepoved vezanosti lastninske pravice na rok ali pogoj. Izjeme lahko določi le zakon (SPZ, 37. člen).

V 38. členu Stvarnopravnega zakonika je določeno, da lastnik lahko omeji svojo pravico, vendar ne sme preseči zakonsko dopustnega. Lastninsko pravico je po volji lastnika dopustno omejiti. Lastnik svojo lastninsko pravico omeji s prepovedjo razpolaganja, z ustanovitvijo hipoteke, zemljiškega dolga, stavbne pravice, z odkupno pravico in čem podobnim. Poleg obligacijskih pravic so vse izvedene stvarne pravice omejitev lastninske pravice. Vsak lastnik mora v večosebnem lastninskem razmerju privoliti v posebno omejitev lastninske pravice. V 38. členu Stvarnopravnega zakonika sta urejeni dve zasebnopravni omejitvi lastninske pravice. Obe omejitvi sta obligacijski pravici, ki lahko z vpisom v zemljiško knjigo pridobita omejene absolutne učinke. Tukaj gre za prepoved odtujitve ali obremenitve ter odkupno pravico. Obe pravici predstavljata zakonsko dopustno omejitev v katero privoli lastnik sam.

38. člen Stvarnopravnega zakonika določa, da lahko lastnik svojo pravico omeji, razen če zakon določa drugače. Z oporoko ali pravnim poslom določena prepoved odtujitve ali obremenitve stvari ali stvarne pravice zavezuje le prvega lastnika in ne njegovih naslednikov. Prepoved odtujitve se lahko časovno omeji in se vpiše v zemljiško knjigo samo, če je določena med zakoncema, zunajzakonskima partnerjema, starši in otroci ter posvojenci in posvojitelji. Lastnik se s pravnim poslom zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal določeno stvar. To imenujemo odkupna pravica, ki se ne more prenesti, se pa lahko časovno omeji. Odkupna pravica preneha s smrtjo ali odpovedjo druge pogodbene stranke (SPZ, 38. člen).

7 PRAVICE NA PREMIČNINAH IN PRAVICAH TER NA NEPREMIČNINAH

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. Zastavitelj lahko ustanovi zastavno pravico za zavarovanje svojega ali tujega dolga. Predmet zastavne pravice so lahko stvari, pravice in vrednostni papirji, če je mogoče z njimi razpolagati in če imajo premoženjsko vrednost (SPZ, 128. člen).

Zastavna pravica lahko nastane na podlagi pravnega posla, zakona ali odločbe sodišča (SPZ, 130. člen).

Če preneha zavarovana terjatev, zastavna pravica preneha, razen če zakon določa drugače. 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 (SPZ, 137. člen).

7.1 PRAVICE NA PREMIČNINAH IN PRAVICAH

7.1.1 Zastavna pravica na premičninah (ročna zastava)

Zastavna pravica na premičnini nastane na podlagi veljavne zastavne pogodbe, ko zastavitelj zastavnemu upniku izroči zastavljeno premičnino v neposredno posest. Zastavna pravica nastane tudi, če se zastavljena premičnina izroči v neposredno posest tretjemu tako, da njeno izročitev lahko zahteva samo zastavni upnik (SPZ, 155. člen).

Zastavna pravica preneha, če zastavni upnik prostovoljno vrne zastavljeno premičnino v zastaviteljevo posest (SPZ, 168. člen).

Neposestna zastavna pravica je zastavna pravica na premičnini, pri kateri zastavljena premičnina ni izročena v neposredno posest zastavnemu upniku niti ni izročena v neposredno posest tretji osebi za zastavnega upnika, ampak zastavljena premičnina ostane v neposredni posesti zastavitelja ali tretje osebe zanj (SPZ, 170. člen).

Zastavna pravica je s posestjo zvezana stvarna pravica, stvar oziroma pravico unovčiti. S tem se zavaruje terjatev zastavnega upnika. Zastavna pravica je podobna hipoteki, ker kot stvarno oblikovana pravica vodi do upnikove zadovoljitve. Obe lahko opredelimo kot zastavni pravici. Opredelitev zastavne pravice tudi na premičninah in pravicah je upnikova unovčitev zastavljene stvari. Zastavna pravica sočasno zagotavlja uporabo zastavljene stvari. Posestna pravica, ki jo zastavna pravica

podeljuje ima varovalni značaj. Predvsem opozarja, kar naj zastavna pravica preprečuje z razpolaganjem zastavljene stvari (Sajovic, 1994, str. 122-141).

Narava zastavne pravice postavlja, da je unovčitev neodvisna od spremembe lastnika. V stečaju utemeljuje izključevalno pravico. Zastavna pravica se po stvarnopравни naravi razlikuje do pridržka lastninske pravice. Pridržek lastninske pravice je zelo podoben zastavni pravici, ko je upniku dovoljeno plačilno upravičenje. Predmet zastavne pravice so stvari in pravice, ne glede na to, ali so zadnje relativne narave (terjatve) ali stvarne (patent, zemljiško-knjižni dolg).

Zastavni dolžnik ne more ustanoviti zastavne pravice na lastni stvari. Dvomljiv je lahko predmet zastavne pravice, kadar gre za odnos pravice do stvari. Poseben primer obremenjevanja predstavljajo ladje in ladjedelniške naprave, ki so vpisane v ladijski register. Tudi potrošne in nadomestne stvari ter denar so predmet zastavne pravice. Ustanovitev prave zastavne pravice na denarju je možna. Vse sestavine stvari so predmet zastavne pravice (Sajovic, 1994, str. 122-141).

Bistvene sestavine niso samostojno zastavljive. Pritikline niso predmet zastavne pravice na glavni stvari. Kot znano, je namen zastavne pravice zavarovanje terjatve. Zavarovana terjatev ni nujno denarna, mora pa biti sposobna preiti v denarno. Mogoče je ustanoviti zastavno pravico za bodočo ali pogojevano terjatev.

Glede na nastanek razlikujemo pogodbene in zakonite zastavne pravice. Poznamo tudi zastavno pravico na inventarju zakupljenega kmetijskega obrata. Zastavne pravice se medsebojno razlikujejo tudi po načinu nastanka, kar je skladno s posestnim odnosom med udeleženiimi v zastavnem razmerju. Za pogodbeno zastavno pravico je potrebna izročitev stvari v posest. Zakonite zastavne pravice so v glavnem neodvisne od posesti.

Zastavna pravica je lahko oblikovana različno glede na vsebino. Možen je dogovor, da pripadajo zastavnemu upniku zastavljene stvari. Tako postane zastavni upnik lastnik izdelkov oziroma plodov. Zakonita zastavna pravica ne daje nikakršne pravice do koristi. Vsebina pogodbene zastavne pravice je temeljna volja strank. Tako je mogoče domnevati, da ima zastavni upnik v primeru zastavitve stvari, ki prinaša plodove, pravico do uporabe stvari. Pravica do koristi zastavljene stvari je vsebina same zastavne pravice. Omejitev zastavne pravice zgolj na koristi ni mogoča. Mogoč je dogovor med strankami, da se poravnajo v poplačilo najprej koristi, šele nato pride do poplačila iz same stvari. Posebno vrsto zastavnih pravic so skupne zastavne pravice. Njihova značilnost je v tem, da več stvari ali pravic jamči skupno za zavarovano terjatev. Predmet zastavne pravice so lahko vse stvari, ki jih je mogoče samostojno unovčiti (Sajovic, 1994, str. 122-141).

7.1.2 Zastavna pravica na pravicah

Za zavarovanje terjatve se lahko ustanovi zastavna pravica na drugi terjatvi, katere predmet je dajatev – zastavljena terjatev (SPZ, 178. 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 (SPZ, 183. člen).

Zastavna pravica se lahko ustanovi tudi na vrednostnem papirju (SPZ, 187. člen).

Če se zastavljeni vrednostni papir glasi na prinosnika, nastane zastavna pravica, ko je vrednostni papir izročen zastavnemu upniku. 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 indosamentu je navedeno, da je vrednostni papir izročen v zastavo in izročitvijo vrednostnega papirja. 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. 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 (SPZ, 188. člen).

Zastavna pravica na drugi premoženjski pravici nastane na način, ki velja za prenos te pravice, če ni za določeno pravico predpisano kaj drugega (SPZ, 190. člen).

7.2 PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

Z naravo pravice se opredeljuje tudi svoboda in vezanost posameznika in njegovih iz lastnine izhajajočih pravic, kar še posebej velja za lastninsko pravico na zemljišču. Pri premičninah javnopravni opredeljevalni elementi pomenijo poseg v zasebnostno pogojevan lastninski sistem. To se še posebej predstavlja na področju nepremičnin.

V lastninskem sistemu na premičninah, se veliko bolj neposredno predstavljajo pravne oblike prilagajanja ekonomskim odnosom. Ta opredelitev je pojmovno splošna, ker ne more upoštevati normativno izoblikovanih stališč lastninske pravne ureditve. Lastninska pravica zajema prostornino na zemljišču ter prostornino pod zemljiščem in zračni prostor nad njim. Zemljišče ne zajema samo površine, ampak tudi podzemne vode in mineralne snovi. Voda je pokazatelj, da ni možno opredeliti klasično mejo lastninske pravice, temveč je potrebno gledati glede na kompleksnost zemljišča. Lastnina na podtalni vodi je opredeljena s posebnimi določili, kar pomeni odgovarjajočo rešitev o odvzemanju lastninske pravice v globino. Odvzemanje je določeno na temelju javnopravne ureditve.

Lastninska pravica predstavlja na skupnosti pravice, ki naj zagotavljajo interese nosilca in katerim je odgovarjajoče pravica tudi odvzeta. Lastninska pravica mora prenašati v višino in globino take posege, ki ne omejijo uporabo zemljišča. Vsaka obramba mora biti pogojevana z uporabo zemljišča in ne more biti samo denarno utemeljena. Kot primer navajam, da lastnik lahko ugovarja električnim daljnovodom, če je s tem prizadeta uporaba zemljišča. Nosilec posega je dolžan dokazati, da lastnikov obrambni interes ni podan. Posebno obliko ureditve zahtevata rudarstvo in zračni promet (Sajovic, 1994, str. 154-155).

7.2.1 Stvari v javni rabi

Pri civilnopravnem gledanju gre za lastninsko pravico obremenjeno na temelju javnopravnih določil. Tu ni pomena ali je imetnik lastninske pravice zasebnik ali javnopravna gospodarska organizacija. Javna uporaba izpodriva zasebnega lastnika. Lastnik je do meje javnega interesa izključen. Javni interes zato nadvlada zasebna razmerja. Pri tem dlje obstaja zasebnolastninska oblast. Lastniku ostanejo uporabnostne možnosti, da z njimi razpolaga po pravilih zasebnega prava.

Javna stvar je zemljišče, ki je neposredno določeno za javno uporabo ali pa je dano v trajno uporabo upravnemu organu. Za opredelitev razmerja uporabe upravnega organa je pomembno, da za njim veljajo javnopravni predpisi. Gre za prepustitev zemljišča javni upravi. Obstoječa zasebnopravna pripadnost se predstavlja v odgovornosti glede stvari, na primer pri vzdrževanju. Stvari v javni rabi so na primer ceste, trgi, javne zgradbe, zemljišča, ki pripadajo občini (Sajovic, 1994, str. 155-156).

Lastninsko pravico lahko omejijo prometni interesi, kot na primer napeljava daljnovodov ali prelet letal. Omeniti je potrebno določila cestnih predpisov še posebej

glede sosedskih odnosov glede legalnih služnosti, na primer glede omejitve hrupa in motenj prometa. Možna je tudi napeljava telefonskih linij preko zasebnih zemljišč, če te lastnika bistveno ne ovirajo, pri čemer mora lastnik dopustiti dostop na zemljišče. Posebna oblika in vsebina glede lastninskih odnosov je na področju lastnine na stanovanjih. V to obliko spada omejevanje lastninske pravice na stavbnem zemljišču, oblikovanje najemnin, zaščita stanovalcev in obseg razlastitve, kar pa vodi k vsebinski nepomembnosti lastninske pravice na gradbenih zemljiščih. Različne dolžnosti na zemljiščih so velike, zato jih lastnik velikokrat občuti kot breme. Značilna za tovrstno ureditev je pomembna omejitev oblike lastne uporabe, zato gre za formalno civilnopravno lastnino (Sajovic, 1994, str. 155-156).

7.2.2 Prostor

Dokončne opredelitve lastninske pravice na zemljiščih niso možne, ne da bi upoštevali, da gre za dele prostora. To pomeni, da se prenašajo na lastninska razmerja vsa opravila, s katerimi se opredeljujejo pravna razmerja v prostoru v širšem smislu. Položaj zemljišča je predstavljen kot temelj pravnih posledic. Gre za ureditev razmerij zemljišča s stališča sosedskih lastninskih razmerij, pri katerih ne gre za omejevanje lastninske pravice, temveč za dolžnosti, ki iz tega položaja izhajajo. Torej gre za vzajemnost, ki jo narekuje prostorska skupnost v lastninskem smislu.

Ureditev prostora temelji na družbenih elementih, s katerimi se postavljajo tudi meje lastninskih kategorij na dobrinah v prostoru. Tukaj spada tudi pomemben segment urbanističnega planiranja (Sajovic, 1994, str. 156).

7.2.3 Zastavna pravica na nepremičninah – hipoteka

Hipoteka je zastavna pravica na nepremičninah (SPZ, 138. člen).

Vsak solastnik lahko ustanovi hipoteko na svojem idealnem deležu brez soglasja drugih solastnikov. Za pogodbeno ustanovitev hipoteke na celotni nepremičnini, ki je predmet solastnine, je potrebno soglasje vseh solastnikov. Če je nepremičnina v skupni lastnini, je lahko hipoteka ustanovljena le na nepremičnini kot celoti (SPZ, 139. člen).

Hipoteka obsega nepremičnino v celoti, kot tudi vse njene sestavine in plodove, dokler ti niso ločeni od glavne stvari. Hipoteka obsega tudi pritikline, ki so v lasti zastavitelja (SPZ, 140. člen).

Za pridobitev hipoteke na podlagi pravnega posla se zahteva vpis v zemljiško knjigo. Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo. Listina 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 (SPZ, 141. člen).

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. Neposredna izvršljivost notarskega zapisa se zaznamuje v zemljiški knjigi in učinkuje tudi proti vsakemu kasnejšemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljeni nepremičnini. Vknjižbo hipoteke in zaznambo izvršljivosti mora nemudoma po sklenitvi posla predlagati notar (SPZ, 142. člen).

Hipoteka nastane na podlagi sodne odločbe z vpisom v zemljiško knjigo (SPZ, 143. člen).

Hipoteka preneha z izbrisom iz zemljiške knjige, v katero je vpisana. 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.

Hipoteka ugasne s potekom desetih let od dneva dospelosti zavarovane terjatve. Če je po kakršnemkoli naslovu lastnik s hipoteko obremenjene nepremičnine prejel v nadomestilo drugo nepremičnino, preide hipoteka na to nepremičnino (SPZ, 154. člen).

7.2.4 Splošno o sosedskem pravu

Izhodišče sosedskemu pravu je svoboda lastninske pravice, s čimer je povezana temeljna posledica, da lahko lastnik tretjim prepove vsak poseg na zemljišče. Posestnik ne more imeti več pravic kot lastnik, ker ga zadevajo enake dolžnosti. Poseg mora kot pravico dokazati tisti, ki ga izvaja. Lastninska pravica na zemljišču ne more imeti značaja brezpogojne prepovedi sosedskih vplivov na zemljišče. Zemljišče je del istega prostora, zato morajo biti uporabne pravice enega lastnika kot drugega medsebojno izravnane.

Sosedsko pravo je pogojevano po spremembah v prostoru. Rešitve so pogojevane na temelju izravnave interesov. Sosedsko pravo ni omejeno na sosednost zemljišč. Meje segajo tako daleč, do koder seže potreba po zavarovanju uporabnosti zemljišča. Interesi lastnikov zemljišč od katerih prihajajo motnje in o tistih, ki jih morajo trpeti so različni, vendar je treba upoštevati splošne interese. To je izhodišče za ugotovitev, da gre pri sosedskem razmerju za zakonito obveznostno razmerje. Odnosi med sosedi imajo značaj civilnopravne skupnosti.

Sosedsko razmerje ustanavlja temelj jamstva za medsebojne obveznosti in dolžnosti. Če razmerja ni možno ustanoviti na tem temelju se upoštevajo drugi civilnopravni zahtevki. Sosedska razmerja zahtevajo na eni strani načelo dobre vere in poštenja, na drugi strani pa ureditev dolžnosti in dopustitev (Sajovic, 1994, str. 157-162).

7.2.4.1 Gradnja in nadgradnja

Pri nadgradnji je temeljno načelo po katerem naj prizadeti po izravnavi vrednosti trpi gradnjo, četudi graditelj ravna dobroverno ali slaboverno pod pogojem, da prizadeti ni tako ugovarjal. Gradnja zajema vsako obliko gradbenega posega na tujem zemljišču. Med nadgradnjo spada, ko sega del gradnje na tuje zemljišče, kot na primer balkon. Vsaka nadaljnja nadgradnja se šteje za novo. V zvezi z nadgradnjo so omenjene prekoračitve lastninske pravice. Razumljivo je, da se sosedje pogodbeno dogovarjajo o nadgradnji. Graditelj v takem primeru ne sme ravnati naklepno ali malomarno. Pri tem se izhaja iz protipravnega ravnanja, ki vodi do gradnje. Protipravnost z lastnikovim dovoljenjem odpade.

Pomembno je pravočasno nasprotovanje. Z nasprotovanjem se preprečijo nesmiselne rešitve. Gradnji lahko ugovarja vsak stvarni upravičenec, izjava pa velja samo za izjavitelja. Če ni nasprotovanja, nastopi dolžnost nepreklicno trpeti posledice.

Gradnja ima za prizadetega različne posledice. Gradnja ne daje graditelju neodvisne pravice na površini zemljišča. Postane vsebina lastninske pravice na zazidanem zemljišču in nima značaja zakonite služnosti. Pravica do nadgradnje ni samostojna stvarna pravica, ker gre za odnos s stvarnopravnimi posledicami (Sajovic, 1994, str. 162-165).

Lastnik zemljišča na katerem je gradnja ne more zahtevati niti izročitve nadgrajenega dela zemljišča niti odstranitve nadgradnje. S takim stališčem je dosežena enotnost lastninske pravice in uporabnostnega upravičenja v eni osebi. Lastnikova dolžnost zagotavlja, da lastninska pravica obremenjenega zemljišča ne more biti temelj za odstranitev gradnje. Potrebno izravnavo naj predstavlja odgovarjajoča renta. Zahtevki do rente in odgovarjajoča dolžnost. Plačilo rente predstavlja vsebino lastninske pravice na nadgrajenem zemljišču. Renta izravnavo izgubo lastnika nadgrajenega zemljišča. Pogodbena določitev rente je vpisno sposobna. Mogoča je tudi nadgradnja na lastnem zemljišču.

Nadgradnji sorodna razmerja nastanejo, kadar se spremeni lastnina na zemljiškopravnih vložkih. Takrat so zastavno posamezne površine različno obremenjene. Kadar gradnja ni dobroverna, ostaja lastniku pravica zahtevati odstranitev nedovoljenega dela zgradbe kakor tudi njena izročitev.

Lastnik nadgrajenega zemljišča lahko zahteva rušenje objekta. Izravnavno razmerje zaradi narave ne pride v poštev. Če lastnik površine ne zahteva odstranitve nastalega stanja, postane lastnik in uporabnik nadgradnje. V primeru neodobrene gradnje ni dana nikakršna dolžnost trpeti posege na zemljišču. Pravila o gradnji imajo namen preprečiti razdrobitev stavbe na več lastninskih delov in preprečiti gospodarski propad. Zato je temelj sosedskih razmerij trpeti gradnjo. Nadgradnja je vsaka gradnja, ki stoji na zemljišču graditelja ali na tujem zemljišču ali sega v zračni prostor nad tujo lastnino (Sajovic, 1994, str. 162-165).

7.2.4.2 Nujna pot

Pri dopustitvi nujne poti gre za dopustitveno dolžnost iz sosedskega razmerja. O pravici nujne poti govorimo, kadar zemljišče nima dostopa, ki odgovarja njegovi objektivni naravi in uporabnosti. Dostop mora prav tako pogojevati redno gospodarjenje. Posebno vprašanje je, kdaj je nujna pot posledica prodaje zemljišča. Lastnik obremenjenega zemljišča mora trpeti (dovoljevati) dostop.

Dolžnost nastane samo na zahtevo upravičenega lastnika. Obseg dolžnosti se določa po tem, kaj je nujno za upravičeno zemljišče. Nujna pot mora predstavljati zvezo z javnim cestnim omrežjem. Nujno pot mora določiti sodišče; to tudi takrat, kadar prihajajo v poštev zemljišča različnih lastnikov. Nujna pot mora biti tako določena, da dolžnika čim manj prizadene. Kadar pride v poštev več zemljišč, ne more upravičenec izbirati med njimi.

Podobno kot pri nadgradnji, mora biti lastnik obremenjenega zemljišča oškodovan z denarno rento. Ne obstaja namreč pravica do odvzema zemljišča. Glede rente za nujno pot, velja omenjeno v zvezi z rento pri nadgradnji, tako tudi glede vpisne sposobnosti rente. Dolžnik je lastnik, ne zakupnik upravičenega zemljišča. Institut nujne poti ima namen zagotoviti gospodarno uporabo zemljišča. Ta pravica nastane

takrat, če zemljišče nima zveze z javnim cestnim omrežjem, kar je potrebno za odgovarjajočo gospodarno uporabo zemljišča (Sajovic, 1994, str. 165).

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 (SPZ, 88. člen).

Sodišče dovoli nujno pot, če se z njo ne onemogoča ali znatno ovira uporaba nepremičnine, po kateri naj bi nujna pot potekala. Sodišče določi nujno pot tako, da se čim manj obremeni tuja nepremičnina. Za dovoljeno nujno pot je upravičenec dolžan plačati zavezancu primerno nadomestilo (SPZ, 89. člen).

7.2.4.3 Meja

Mejni spor pomeni, da je meja lastnine na zemljiščih na določenih mestih nejasna. To pomeni nevarnost tudi za meje stvarnih pravic na zemljiščih. Mejno pravo je tako izraz medsebojnih sosedskih odnosov.

V pogledu stvarnih pravic učinkujejo in delujejo meje absolutno, po naravi pa so razmerja sama podobna obveznostim. Meje morajo biti krajevno običajno zaznamovane. Kot izraz lastninske oblastvenosti je meja med sosedoma lahko sporna.

Sprememba lastninske pravice na pasu zemljišča mora biti vnesena v zemljiško knjigo, da ima stvarnopravne posledice. V mejnem sporu niso podane predpostavke za posestno varstvo. Predpostavka za utemeljevanje mejnega spora je dejstvo, da prave meje ni mogoče ugotoviti. Zahteva se sodna ugotovitev meje. Tudi stvarnopravni upravičenci so lahko udeleženci spora na obeh straneh. Za spremembo v zemljiški knjigi je potrebna njihova privolitev (Sajovic, 1994, str. 166).

Sodišče uredi mejo na podlagi močnejše pravice. Domneva se močnejša pravica po meji, ki je dokončno urejena v katastrskem postopku. 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 vložen predlog, s tem soglašata. Če močnejša pravica ni dokazana, ali če ni podano soglasje, sodišče uredi mejo po zadnji mirni posesti, če se ne more ugotoviti zadnja mirna posest, sodišče uredi mejo tako, da sporni prostor razdeli po pravični oceni (SPZ, 77. člen).

Lastnik nepremičnine sme do polovice širine s svoje strani uporabljati mejno ograjo, jarek, pregrado in druge stvari, ki so namenjene označitvi meje (SPZ, 79. člen).

Domneva se, da so mejne ograje, pregrade, drevesa, jarki in druge stvari, ki so namenjene označitvi meje, skupna lastnina lastnikov sosednjih nepremičnin. Mejna znamenja je treba vzdrževati na krajevno običajen način. Stroške vzdrževanja krijeta

lastnika sosednjih nepremičnin po enakih delih. Za škodo, ki nastane zaradi nevezdrževanja tretjim osebam, solidarno odgovarjata lastnika sosednjih nepremičnin (SPZ, 80. člen).

7.2.4.4 Mejna drevesa

So tista, katerih deblo deli meja. Lahko imajo tudi vlogo mejnika. Tako drevo kot njegovi plodovi pripadajo po ločitvi lastnikoma do polovice. Vsak od solastnikov lahko zahteva odstranitev drevesa. Drevesa, ki ne stojijo na meji, pripadajo v celoti lastniku zemljišča, na katerem rastejo. Velja načelo, da je treba trpeti prerast drevja, dokler lastniku ne škoduje. V kolikor gre za preseganje te meje, lastnik lahko rast odstrani in si jo prisvoji. Posebej je treba omeniti sosedovo lastninsko pravico na odpadlem sadju. Plodovi, ki padejo na javno cesto, ostanejo lastnikova last (Sajovic, 1994, str. 167).

Plodovi drevesa, ki stoji na meji, se delijo med lastnika sosednjih nepremičnin po enakih delih. Če drevo na meji ovira rabo katere od sosednjih nepremičnin, lahko lastnik nepremičnine zahteva, da se drevo odstrani na skupne stroške (SPZ, 81. člen).

Na plodovih, ki padejo na sosednjo nepremičnino, pridobi lastnik te nepremičnine lastninsko pravico v trenutku ločitve plodov od glavne stvari (SPZ, 82. člen).

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. Ta določila se ne uporabljajo, kadar je meja nepremičnin v gozdu (SPZ, 83. člen).

7.2.4.5 Dedna stavbna pravica

Gre za prenosljivo in podedljivo pravico na zemljišču ali pod njegovo površino. Praviloma upravičenec ne more postaviti kakršnekoli zgradbe. Pravica se torej nanaša tudi na nezazidana zemljišča. Pravico je treba obravnavati kot zemljišče. Je nujno podedljiva in prenosljiva in se tako bistveno razlikuje od služnosti.

Dedič lahko spolni svojo nalogo, da stopi na mesto lastninske pravice. Upravičenec ima le prvo mesto med vpisanimi pravicami. Kolikor obstaja na obremenjenem zemljišču že ena pravica, se mora umakniti obravnavani pravici. Dedna stavbna pravica je časovno omejena. S posebnim dogovorom je mogoče izoblikovati tudi določene posebne vezanosti. Sama dedna stavbna pravica je enaka zemljišču; treba jo je torej obravnavati kot stvar, ne kot pravico. Tako je samostojen predmet stvarnih pravic. Kar zadeva samo ustanovitev dedne stavbne pravice, je treba

razlikovati med sporazumom in kavzalnim poslom. Ni mogoča ustanovitev pod odložnim pogojem. Pravico je mogoče priposestvovati (Sajovic, 1994, str. 168).

8 VPISI IN ZAZNAMBE

8.1 VKNJIŽBA

Vknjižba je vpis v zemljiško knjigo, s katerim se pridobi ali izgubi zemljiškooknjižne pravice. Vknjižba je način pridobitve stvarnih pravic na nepremičninah. Samo z vpisom v zemljiško knjigo je mogoče pridobiti stvarne pravice. Vpis v zemljiško knjigo je konstitutivne narave. Pogoj za pridobitve pravic, oziroma temelj vseh sprememb glede njih, so listine, ker zakon določa, da se lahko dovolijo vknjižbe in predznamenbe na podstavi listin, ki so sestavljeni v predpisano veljavni obliki (Sajovic, 1994, str. 198).

8.2 PREDZNAMBA

Predznamenba je varovalno sredstvo pred nevarnostmi, ki izhajajo iz zemljiškooknjižnega sistema in ki temeljijo na strogi ločitvi obveznostnega in stvarnopravnega posla. Nevarnost za obveznostnega upravičenca izhaja iz dejstva, da je rezultat razpolag odvisen od zemljiškooknjižnih vknjižb. Pojem predznamenbe ni jasno opredeljen. Lahko je opredeljena kot stvarno varovanje zahtevka na spremembo pripadnosti pravice na nepremičnini. Predznamenba predstavlja enega izmed splošnih pojmov civilnega prava. Temelj predznamenbe predstavlja obveznostni zahtevk, ki je oblikovan po bistvu. Predznamenba tako pripravlja stvarnopravno spremembo pripadnosti in stvarnopravnega odnosa. Predznamenba pomeni razvoj pravice od obveznostnega zahtevka do polne pripadnosti. Učinki predznamenbe vodijo k nastanku stvarne pravice. Predznamenba učinkuje s tem, da je postavljen materialni temelj za poznejšo vknjižbo. Stvarna pravica, ki nastane na temelju predznamenbe, je vezana torej z obveznostnim zahtevkom. Popolno pravico ustvari šele vknjižba, vendar ima tudi sama predznamenba določene lastninske učinke.

Predznamenbe imajo enako kot pravice, katerih nastanek varujejo, svoj vrstni red. Zanj je odločilen red vpisa. V tem smislu sta mogoča tudi sprememba vrstnega reda ali njegov pridržek. Pravica, ki nastane z izvrševanjem predznamenbe, ima torej enak vrstni red, ki ga je imela predznamenba. Slabost obveznostnega zahtevka se pokaže v stečajju dolžnika. Predznamenba ima svoj učinek v stečajnem postopku, zaradi česar mora stečajni upravitelj zahtevati predznamenbo (enako za prisilno poravnavo). Predznamenba pomeni neposredni odnos upravičenega do zemljišča, na temelju katerega upnik izključi oz. prehiti druge dolžnikove upnike.

Predznamenba je zavarovanje posebne vrste in to za stvarnopravno zavarovanje obveznostnega zahtevka glede stvarne pripadnosti zemljišča. Gre torej za pravno sredstvo, ki vodi zahtevk od obveznostne narave k njegovi stvarnopravni opredelitvi (nakaz bodoče pripadnosti). Iz tega izhaja samo po sebi, da mora biti zavarovani

zahtevki po svoji naravi sposoben za vpis. Pri tem se glede na dosedanja stališča o vpisih zahteva poleg samega vpisa tudi privolitev imetnika prizadete pravice. Iz že postavljenih stališč naj ponovimo, da se ne razpravlja o temelju zahtevka (zahtevki je lahko tudi pogojen). Dolžnik zahtevka mora biti imetnik pravice, na katero se nanaša predznamba; privoliti mora v predznambo. Predznamba ugasne sočasno z ugasnitvijo zahtevka (Sajovic, 1994, str. 198-202).

9 ZAKLJUČEK

Lastninska pravica je temeljna pravica, ki jo določa ustava, prav tako tudi zakon. Vsak človek lahko pridobi lastninsko pravico, če s tem izpolni svoje potrebe in interese. Lastninsko pravico lahko pridobimo na podlagi zakona, odločbe, pravnega posla ali pa z dedovanjem. Pridobimo jo lahko na premičninah ali na nepremičninah. Lastninska pravica lahko preneha, če neko drug pridobi lastninsko pravico na stvari, če opustimo stvar, če gre za uničenje stvari ali v drugih primerih, ki jih določa zakon. Pri tem poglavju sem posebej opredelila oblastvene odvzeme, ki jih delimo na več oblik. Najbolj pogosta je razlastitev, kot druge oblike pa poznamo še rekvizicijo in nacionalizacijo.

V diplomski nalogi sem opredelila tudi lastninsko pravico več oseb. Poznamo dve obliki, to sta solastnina in skupna lastnina. Pri solastnini solastniki skupno odločajo o stvari, ki je v solastnini. Pri skupni lastnini pa gre za to, da skupni lastniki skupno uporabljajo stvar, pri tem pa po načelu solidarnosti skupaj odgovarjajo za obveznosti, ki nastanejo.

V nalogi sem opredelila tudi pojma posest in priposestvovanje. Posest opredeljuje pojem, ki pomeni, da je neka stvar v neposredni oblasti ter da nekdo izvršuje dejansko oblast nad neko stvarjo. Priposestvovanje pa je ena izmed oblik pridobitve lastninske pravice. Pri tem je pomembno, da je lastnik dobroverni posestnik, ki lahko pridobi lastninsko pravico na premičninah po preteku treh let in na nepremičninah po preteku desetih let.

Ravno tako pomembne so tudi pravice na premičninah in pravicah ter nepremičninah. Tu govorimo o zastavni pravici, ki se razlikuje v poimenovanju, kadar govorimo o premičninah ali nepremičninah. O hipoteki govorimo, ko gre za zastavno pravico na nepremičninah. Ta preneha z izbrisom iz zemljiške knjige v katero je vpisana. O ročni zastavi pa govorimo, ko gre za zastavno pravico na premičnini, ki nastane na podlagi veljavne zastavne pogodbe, preneha pa s prostovoljno vrnitvijo stvari v zastavljeno posest. Zastavna pravica na pravicah pa pozna več oblik, kot so zastavna pravica na terjatvah, zastavna pravica na vrednostnem papirju ter zastavna pravica na drugih premoženjskih pravicah.

Lastninska pravica je po mojem mnenju ena izmed pomembnejših pravic, ki jih pridobi državljan neke države. Z lastninsko pravico v bistvu izpolnjujemo vse potrebe, ki jih imamo kot državljani glede prostora, ki ga uporabljamo. Zakon poleg splošnih določil opredeljuje tudi odnos do stvari, ki so v posesti, kakor tudi medsebojni odnos do drugih lastnikov, to na primer ureja poglavje sosedskega prava, kjer so podrobneje opredeljeni in z zakonom opisani vsi odnosi, ki se jih po zakonu mora spoštovati, kakor tudi na primer ravnanje s stvarjo, ki je v skupni lastnini ali solastnini. Zelo pomembno se mi zdi poudariti, da je še tako za nas brezpredmetna stvar pomembna za dobro vseh imetnikov lastninske pravice in uživalcev le-teh.

LITERATURA

SAJOVIC, Bogomir. Osnove civilnega prava, Stvarno pravo I. Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana, 1995.

SAJOVIC, Bogomir. Posest. Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana, 2000.

SAJOVIC, Bogomir. Lastninska pravica, izvedene in posebne pravice, Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana, 2001.

ŠTURM, Lovro. Upravni zbornik, Izobraževanje in usposabljanje v javni upravi. Inštitut za javno upravo, Ljubljana, 1996.

ŠTURM, Lovro. Komentar Ustave Republike Slovenije. Fakulteta za podiplomske in državne študije, Ljubljana, 2002.

TRATNIK, Matjaž. Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV založba, Ljubljana, 2009.

VIRI

Predpisi o lastninski pravici. Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana, 2000.

Stvarnopravni zakonik. GV založba, Ljubljana, 2002.

Ustava Republike Slovenije. Ur. list RS, št. 33I/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 68/2006.

Wikipedia. Denacionalizacija. URL= »<http://sl.wikipedia.org/wiki/Denacionalizacija>«, 5. 5. 2010

Wikipedia. Stvarno pravo. URL= »http://sl.wikipedia.org/wiki/Stvarno_pravo«, 21. 4. 2010

IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORICE

Študentka SANDRA OBROVAC izjavljam, da sem avtor tega diplomskega dela. Napisala sem ga pod mentorstvom doc. dr. Polonce Kovač in skladno s 1. odstavkom 21. člena Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah dovolim objavo diplomskega dela ter objavo diplomskega dela na spletnih straneh fakultete.

Lektorirala: Andreja Mulec Bohinc, dipl. prof. hrv., srb. in mak. jezika

V Ljubljani, dne 18.5.2010

Podpis: _____