

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo

**POMEN NEPREMIČNIN ZA POSLOVANJE
PODJETJA ELEKTRO MARIBOR, D. D.**

Nuša Kocbek

Ljubljana, maj 2012

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

DIPLOMSKO DELO

**POMEN NEPREMIČNIN ZA POSLOVANJE PODJETJA ELEKTRO
MARIBOR, D. D.**

Kandidatka: Nuša Kocbek
Vpisna številka: 04033601
Študijski program: visokošolski študijski program Uprava prva stopnja
Mentor: viš. pred. mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, maj 2012

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Nuša Kocbek, študentka I. stopnje visokošolskega strokovnega programa Uprava prva stopnja, z vpisno številko 04033601, sem avtorica diplomskega dela z naslovom: Pomen nepremičnin za poslovanje podjetja Elektro Maribor, d. d.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega lastnega raziskovalnega dela,
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu, navedena oz. citirana v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem poskrbela, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric navedena v seznamu virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem pridobila vsa dovoljenja za uporabno avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo in sem to tudi jasno zapisala v predloženem delu,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerim so tuje misli oz. ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po zakonu (Zakon o avtorstvu in sorodnih pravicah, Ur. list RS, št. 21/95), kršitev pa se sankcionira tudi z ukrepi po pravilih Univerze v Ljubljani in Fakultete za upravo,
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatorstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo,
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega dela ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektorirala: mag. Nataša Koražija, prof. slov.

Ljubljana, 7. 5. 2012

Podpis avtorice:

POVZETEK

Ključnega pomena pri gradnji energetske infrastrukture je promet z nepremičninami. Ker so nepremičnine naravna dobrina, je pomembno, da je z zakonodajo zagotovljena čim večja pravna varnost na tem področju. Korenite spremembe na področju pravne ureditve nepremičnin so se pričele po osamosvojitvi Republike Slovenije, še posebej z uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika, ki je stopil v veljavo leta 2002. Zakon ureja celovito področje stvarnega prava. Osrednja pravica stvarnega prava je lastninska pravica, zato je poudarek zakonika predvsem na lastninskih razmerjih. Prav tako pa ureja tudi druge stvarne pravice, pravne vire, temeljne pojme stvarnega prava idr.

Podjetje Elektro Maribor, d. d., mora z lastniki nepremičnin skleniti pravni posel (v obliki pogodbe o stavbni pravici, služnostne ali prodajne pogodbe) za pridobitev posamezne pravice, ki pa prične učinkovati šele z vpisom v zemljiško knjigo. Zaradi tega je potrebno poleg Stvarnopravnega zakonika upoštevati skupek zakonov in predpisov, ki določajo pravna pravila nepremičninskega prava.

Ključne besede: stvarno pravo, lastninska pravica, služnostna pravica, stavbna pravica, nepremičnine, energetska infrastruktura, zemljiška knjiga.

SUMMARY

THE SIGNIFICANCE OF REAL ESTATE FOR THE OPERATION OF THE ELEKTRO MARIBOR, D. D. COMPANY

Crucial in building energy infrastructure is the real estate business. Since real estate is a natural resource it is important to guarantee, with legislation, maximum legal certainty in this area. Radical changes in the regulation of real estate began after The Republic of Slovenia gained independence especially with the introduction of the Property Code, which came into force in 2002. The Act regulates the overall area of property law. Central right of property law is a property right, so the focus of the Code is mainly on property ownership. It also regulates other property rights, legal resources, the basic concepts of property law, and others.

Elektro Maribor, d.d. has to conclude a legal transaction with the property owners (in the form of a building right, easement agreement or sales contract) to gain an individual right, which starts to take effect only with registration in the Land Registry. It is therefore necessary to consider in addition to the property Code, a set of laws and regulations that define the legal rules of the real estate law.

Keyword: property law, property rights, easement rights, building rights, property, energy infrastructure, land registry.

KAZALO

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA.....	iii
POVZETEK.....	v
SUMMARY.....	vi
KAZALO.....	vii
KAZALO PONAZORITEV.....	viii
SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC IN OKRAJŠAV.....	ix
1 UVOD.....	1
2 OPREDELITEV POJMOV.....	3
2.1 Pojem nepremičnine.....	3
2.2 Energetksa infrastruktura.....	3
2.3 Javno dobro.....	4
3 PREDSTAVITEV PODJETJA ELEKTRO MARIBOR D.D.	6
3.1 Organiziranost podjetja.....	7
3.2 Pravne podlage za delovanje podjetja.....	7
4 STVARNOPRAVNI VIDIK PRI UPRAVLJANJU Z NEPREMIČNINAMI	9
4.1 Stvarne pravice po SPZ.....	10
4.1.1 Lastninska pravica.....	11
4.1.2 Omejitev lastninske pravice.....	14
4.1.3 Služnosti.....	15
4.1.3.1 Stvarne služnosti.....	15
4.1.3.2 Osebne služnosti.....	17
4.1.4 Stavbna pravica.....	17
4.2 Pridobitev stvarnih pravic.....	19
4.2.1 Pridobitev lastninske pravice.....	20
4.2.2 Pridobitev stavbne pravice in neprave stvarne služnosti.....	21
5 ZEMLJIŠKA KNJIGA.....	23
5.1 Zemljiška knjiga in načela zemljiškoknjžnega prava.....	23
5.2 Vpis v zemljiško knjigo.....	26
5.2.1 Vpis lastninske pravice.....	28
5.2.2 Vpis nepravih stvarnih služnosti.....	29
5.2.3 Vpis stavbne pravice.....	30
6 OBLIGACIJSKI VIDIK PRI UPRAVLJANJU Z NEPREMIČNINAMI.....	31
6.1 Sklepanje pogodb po OZ.....	33
6.1.1 Prodajna pogodba.....	34
6.1.2 Pogodba o ustanovitvi služnostne pravice.....	35
6.1.3 Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice.....	35
7 POSTOPEK LASTNINJENJA.....	37
7.1 Težave v postopkih lastninjenja.....	38
8 ZAKLJUČEK.....	41
LITERATURA IN VIRI.....	43
PRILOGE.....	46

KAZALO PONAŽORITEV

KAZALO SLIK

Slika 1: Organigram podjetja	7
Slika 2: Potek gradnje energetskih objektov	22
Slika 3: Primer zemljiškooknjižnega izpiska	28
Slika 4: Primer zemljiškooknjižnega predloga	39
Slika 5: Zgodovinski izpis iz zemljiške knjige.....	40

KAZALO TABEL

Tabela 1: Osebna izkaznica podjetja.....	6
--	---

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Kupoprodajna pogodba	46
Priloga 2: Pogodba o ustanovitvi služnostne pravice	49
Priloga 3: Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice	51

SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC IN OKRAJŠAV

d.d.	delniška družba
DV	daljnovod
e-ZK	elektronska zemljiška knjiga
EZ	Energetski zakon
kV	kilovolti
NN	nizkonapetostno
ODZ	Občni državljanski zakonik
OVS	okoljevarstveno soglasje
OZ	Obligacijski zakonik
OZN	Univerzalna deklaracija o človekovih pravicah
PGD	projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
RP	razdelilna postaja
RS	Republika Slovenija
RTP	razdelilna transformatorska postaja
SN	srednjenapetostno
SPZ	Stvarnopravni zakonik
TP	transformatorska postaja
VN	visokonapetostni
ZGO	Zakon o graditvi objektov
ZLNDL	Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini
ZTLR	Zakon o temeljnih lastninsko pravnih razmerjih
ZUreP	Zakon o urejanju prostora
ZZK	Zakon o zemljiški knjigi
SRS	Socialistična Republika Slovenija

1 UVOD

Zaradi čim večjega zagotavljanja pravne varnosti na področju nepremičninskega prava so se po osamosvojitvi RS pričele dogajati korenite spremembe. Kmalu po letu 1991 so se tako posamezniki kot večina slovenskih podjetij srečevali s procesi lastninjenja nepremičnin (preoblikovanje družbene lastnine v klasično), kar je deloma urejalo lastniška razmerja. Šele z uvedbo SPZ in ZZK-1 v letu 2002 oziroma 2003 se je ureditev na nepremičninskem pravnem področju pričela izrazito izpopolnjevati. Kakšne so bile spremembe in kako so vplivale na ureditev s področja nepremičnin, bom skušala prikazati skozi naslednja poglavja. Izmed vseh dejavnosti, ki jih določa Statut podjetja Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d. (v nadaljevanju Elektro Maribor), se bom v diplomskem delu osredotočila na stvarnopravni in obligacijski vidik upravljanja z nepremičninami pri gradnji energetskega objekta in širitvi energetske infrastrukture.

Pri prometu z nepremičninami je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo. Tako mora tudi Elektro Maribor pri gradnji energetske infrastrukture delovati skladno z veljavnimi predpisi. Za gradnjo, vzdrževanje ali rekonstrukcijo energetskega objekta mora podjetje z lastniki nepremičnin, na katerih stoji oziroma se gradi energetska infrastruktura, skleniti pravni posel po pravilih stvarnopravnega in obligacijskega prava. Pred osamosvojitvijo RS se v praksi pravni posli večinoma niso sklepali. Glavni krivec za to so bila določena upravičenja predvsem nekaterih organizacij, ki naj bi nameravale izpeljati določene gradnje oziroma kadar je šlo za javne površine ali za javno infrastrukturo. Danes mora Elektro Maribor za gradnjo energetske infrastrukture pridobiti, na podlagi veljavno sklenjenega pravnega posla, določene pravice na nepremičninah. Te pravice so lastninska, stavbna ali služnostna pravica. Pridobijo se na podlagi veljavno sklenjenega pravnega posla, v obliki pogodbe. Vsaka pridobljena pravica se mora obvezno vpisati v zemljiško knjigo. Z vpisom postane Elektro Maribor lastnik nepremičnine, služnostni upravičenec ali imetnik stavbne pravice.

Namen in cilj diplomskega dela je razložiti postopek za pridobitev omenjenih stvarnih pravic in njihovo pomembnost, postopek vpisa v zemljiško knjigo ter sklenitev pravnega posla. Vse naštetu dovoljuje Elektru Maribor širitev oziroma vzdrževanje energetske infrastrukture. Pri pisanju sem se opirala na obstoječo strokovno literaturo in druge vire s tega področja. Pomemben vir literature so predvsem zakoni, podzakonski akti in drugi predpisi ki jih je potrebno upoštevati pri prometu z nepremičninami.

V drugem poglavju sem na kratko opredelila ključne pojme, s katerimi se srečujemo pri obravnavi nepremičninskega prava v povezavi s temo diplomskega dela. Med te pojme spadajo: nepremičnine, energetska infrastruktura in javno dobro. Sledi poglavje z opisom podjetja Elektro Maribor. Zaradi boljšega razumevanja celotnega diplomskega dela sem prikazala osnovne informacije podjetja ter glavne dejavnosti, s katerimi se ukvarja in skladno s katero zakonodajo deluje pri gradnji energetske infrastrukture.

Temeljno poglavje celotnega dela je četrto poglavje: Stvarnopravni vidik pri upravljanju z nepremičninami. V njem so predstavljene stvarne pravice, ki jih mora pridobiti podjetje kot tudi postopek njihove pridobitve. Zgodovina stvarnega prava sega že daleč nazaj. Stvarnopravno področje pa je skozi zgodovino doživelo veliko sprememb. SPZ iz leta 2002 ureja področje stvarnega prava (stvarnih pravic, njihovo pridobitev idr.). Poudarek je predvsem na lastninski pravici, ki je že z Ustavo RS določena kot ena izmed temeljnih človekovih pravic, ki je vsem enako dostopna. Z uveljavitvijo novega političnega sistema in pravnega reda je lastninska pravica postala še pomembnejša dobrina. Za širitev energetske infrastrukture pa potrebuje podjetje bodisi lastninsko ali služnostno oziroma ali pa stavbno pravico.

V petem poglavju sem se osredotočila na urejanje zemljiškoknjižnih zadev. Vsaka stvarna pravica učinkuje le, če je vpisana v zemljiško knjigo. Vpis je nujen in se izvrši na podlagi zemljiškoknjižnega predloga. V lanskem letu je stopil v veljavo nov Zakon o zemljiški knjigi, ki prinaša marsikatero spremembo na tem področju. Med najpomembnejše novosti spada uvedba elektronske zemljiške knjige, ki je dostopna vsakomur kar preko spleta. Deluje kot informatizirana baza podatkov, spremenjena pa je tudi njena notranja organizacija (ukinitev zemljiškoknjižnih vložkov in evidenčnih listov).

V šestem poglavju je opisan obligacijski vidik upravljanja z nepremičninami – sklepanje pravnih poslov med Elektrom Maribor in posamezniki, ki so lastniki nepremičnin, na katerih stoji oziroma se gradi energetska infrastruktura. Med pravne posle spadajo sklenitev (kupo)prodajne pogodbe, služnostne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

V zadnjem, sedmem poglavju je opisan postopek lastninjenja in s praktičnim primerom prikazan vpogled vpisa v zemljiško knjigo pred letom 1991, ko je bila vpisana družbena lastnina in Elektro Maribor kot imetnik pravice uporabe in primerjava z zemljiškoknjižnim izpiskom danes.

Večino trditev in spoznanj sem podkrepila s praktičnimi primeri (npr. primer zemljiškoknjižnega predloga, zemljiškoknjižni izpisek nekoč in danes idr.)

2 OPREDELITEV POJMOV

2.1 POJEM NEPREMIČNINE

»Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premičnine« (SPZ, 18. člen). Ob upoštevanju načela enotnosti nepremičnine, ki govori o povezanosti zemljišča in objekta, je nepremičnina samo zemljišče, vse, kar se nahaja nad ali pod njim, je pa sestavina. »Sestavina je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari in ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari« (SPZ, 16. člen).

Med nepremičnine uvrščamo stavbe, zemljišča, mostove, ceste itd. Velik pomen za stvarno pravo ima delitev stvari na nepremičnine in premičnine. Razlikujejo se predvsem pri prenosu lastninske pravice in nastanku omejenih stvarnih pravic, čeprav je njihov nastanek v večini mogoč le na nepremičninah. Ker je na nepremičninah poudarjena gospodarska, okoljska in socialna funkcija lastnine, so predmet bistveno širšega kroga omejitev, močnejše pa je izražen tudi javni interes. Kot osnovno obliko nepremičnine lahko razumemo zemljiško parcelo, ki je strnjeno zemljišče in leži znotraj ene katastrske občine. V zemljiškem katastru je označena kot parcela s parcelno številko. ZZK-1 določa, da imajo status nepremičnine zemljiške parcele, če je zgrajena stavba na podlagi stavbne pravice, če je zemljišče s stavbo v razmerju etažne lastnine pa: posamezni deli stavb in stavba v etažni lastnini ter stavba, če je zgrajena na zemljišču na podlagi stavbne pravice (Juhart et al., 2007, str. 67–68).

Nepremičnine so zaradi svojih naravnih lastnosti omejena dobrina in zanje veljajo posebna pravila. Pomembne so tako za človekovo eksistenco kot tudi za opravljanje vseh vrst dejavnosti. Prav zaradi tega je pravna ureditev nepremičnin tako zelo pomembna. Zaradi zagotavljanja pravne varnosti je še posebej pomembna izmera nepremičnine, na podlagi katere ji je dodeljena identifikacijska številka, ki pripada samo njej. Stvarno pravo že od nekdaj pozna razliko med pravnima režimoma premičnih in nepremičnih stvari. Največja razlika je ta, da je premičnih neskončno mnogo, medtem ko je nepremičnin le omejeno število (Juhart et al., 2007, str. 135–136).

2.2 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

»Gospodarska javna infrastruktura so omrežja, neposredno namenjena izvajanju gospodarskih javnih služb s področja prometa, energetike, komunalnega gospodarstva, upravljanja z vodami in gospodarjenja z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja, kakor tudi druga omrežja in objekti v javni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena« (ZUreP, 2. člen, 20. odstavek). Na področju energetike infrastrukturo natančneje določa Energetski zakon, ki pravi, da poleg omrežja infrastrukturo sestavljajo tudi objekti in naprave, potrebni za proizvodnjo in prenos

električne energije. »Podrobneje določi objekte, naprave in omrežja, ki sestavljajo infrastrukturo vlada, na predlog ministra, pristojnega za energijo« (EZ, 57. člen).

Pri širitvi energetske infrastrukture je eden ključnih dejavnosti promet z nepremičninami. V podjetju Elektro Maribor, d. d., se ukvarjajo predvsem z gradnjo, rekonstrukcijo in vzdrževanjem energetskih objektov, ki sestavljajo energetska infrastrukturo. Med te objekte štejemo: visokonapetostne (VN), srednjenapetostne (SN) in nizkonapetostne (NN) daljnovode ter kablovode (110kV, 35kV, 20kV in 10kV daljnovodi in kablovodi); razdelilne transformatorske postaje (RTP 110/35/20/10/0,4kV), transformatorske postaje (TP 20/10/0,4kV), razdelilne postaje (RP 20kV), stikalne in krmilne omare in pa druge gradnje kot so: izdelava 35/20/10/0,4kV kabelskih spojk in končnikov, izdelava in montaža nizkonapetostnih (NN) stikalnih omar, izgradnja javnih razsvetljav, izgradnja električnih priključkov za odjemalce, izvedba električnih meritev (Elektro Maribor, 2012).

2.3 JAVNO DOBRO

Ustava RS je leta 1991 ponovno uvedla pojem javno dobro v slovensko zakonodajo. Sicer se je pojem uporabljal že v času po drugi svetovni vojni, vendar ni bil opredeljen kot ustavni termin. Slovenska strokovna literatura zelo različno opredeljuje pojem javnega dobra. Načeloma so to dobrine in stvari, ki: omogočajo uveljavljanje javnega interesa, so namenjene skupni rabi, so v javni lasti, zagotavljajo enak dostop do njih (Rus v: Vugrin, 2005, str. 417). Takšna opredelitev je sicer širšega pomena, v ožjem smislu pa so stvari, ki so namenjene za splošno rabo vsakogar, pod enakimi pogoji (Virant v: Vugrin, 2005, str. 417).

Sicer obstaja kar nekaj zakonov, ki opredeljujejo termin javno dobro, vendar le SPZ in ZGO-1 definirata uporabo stvari in ne zgolj stvari, kot definirajo nekateri drugi zakoni. Enotne definicije pojma torej ni:

»Javno dobro je stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba)« (SPZ, 19. člen).

»Grajeno javno dobro so zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi« (ZGO-1, 2. člen).

Zgodovinsko pogojena je primerjava pojma javno dobro z družbeno lastnino, vendar je med pojmom precejšnja razlika. Lastnik javnega dobra je navadno država, lokalna skupnost ali posameznik, v primeru naravnega javnega dobra pri družbeni lastnini pa lastnika ni (Vugrin, 2005, str. 416).

Za javno dobro štejemo nepremičnine, ki so kot takšne razglašene v skladu z zakonom. Njihova bistvena značilnost je, da ne morejo biti v pravnem prometu. Prav tako pa na njih

ni možno pridobiti lastninske pravice na podlagi priposestvovanja ali z gradnjo čez mejo nepremičnine. Posebna pravica omogoča uporabo nepremičnin, ki imajo status javnega dobra, tudi v zasebne namene. Raba graditve takšnih objektov je dovoljena le investitorju, ki je imetnik lastninske ali stavbne pravice, izjemoma pa tudi služnostne pravice (kadar gre za polaganje podzemnih ali nadzemnih vodov). Status grajenega javnega dobra se, skupaj z objekti javne infrastrukture, podeli nepremičninam. V tem primeru pridobi investitor posebno pravico uporabe javnega dobra (Blaganje, 2008, str. 40).

3 PREDSTAVITEV PODJETJA ELEKTRO MARIBOR D.D.

Elektro Maribor je podjetje z dolgoletno tradicijo. Prvi zametki segajo v leto 1914, ko so pričeli s projektom električnega razdelilnega omrežja. Organizirana je bila posebna mestna služba v okviru Mestne občine Maribor. Pričeli so z gradnjo električnega omrežja v mestu in njegovi okolici. Obdobje do leta 1990 je bilo zaznamovano s številnimi spremembami na področju organiziranosti podjetja. Leta 1990 se je podjetje preoblikovalo v podjetje v družbeni lastnini. Imenovalo se je Elektro Maribor – podjetje za distribucijo električne energije, p. o. V letu 1994 se je podjetje preimenovalo v Elektro Maribor, p. o., javno podjetje v lasti RS. Pričel se je proces lastninjenja. Z zaključkom lastninjenja je podjetje pričelo delovati kot delniška družba (leto 1998): Elektro Maribor, javno podjetje za distribucijo električne energije, d. d. Za podjetje je bilo zaradi ukinitve "javnosti" pomembno tudi leto 2007. Od takrat naprej podjetje Elektro Maribor ni več javno podjetje (Elektro Maribor, 2004).

Del elektroenergetskega sistema Republike Slovenije je tudi Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d. 2. člen Statuta delniške družbe Elektro Maribor, d. d., opredeljuje dejavnosti, ki so v glavnem: trgovanje z električno energijo, distribucija električne energije in gradnja objektov za širitev in oskrbo energetske infrastrukture. Družba si prizadeva za zanesljivo ter varno oskrbo uporabnikov električne energije, konkurenčnost na trgu ter skrbi za razvoj omrežja na področju energetike in telekomunikacij (Elektro Maribor, 2012).

Tabela 1: Osebna izkaznica podjetja

Družba:	ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d. d.
Skrajšano ime:	Elektro Maribor d. d.
Sedež:	Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
Dejavnosti, za katere je družba registrirana:	distribucija električne energije, trgovanje z električno energijo, gradnja objektov oskrbne infrastrukture za elektriko in telekomunikacije
Osnovni kapital:	139.773.510,27 EUR
Preskrbovalno območje:	severovzhodna Slovenija (3.992 km ²)
Število odjemalcev:	202.302

Vir: Elektro Maribor, d. d. (2011).

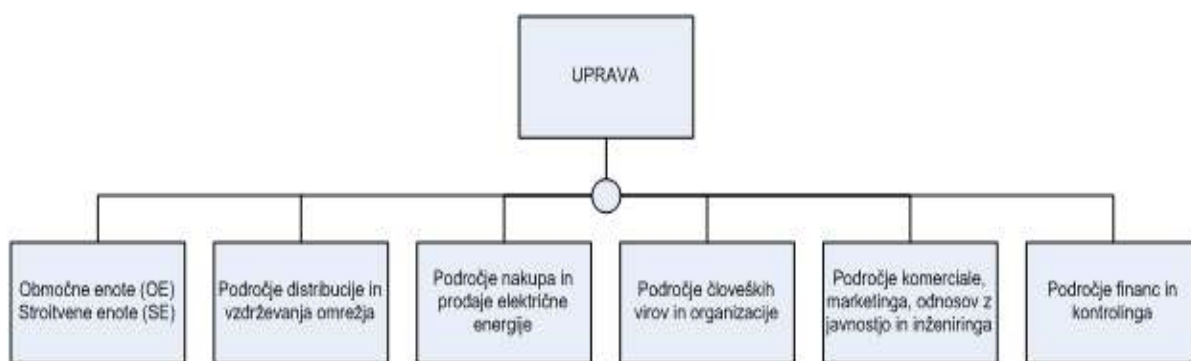
Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., je delniška družba z mešanimi delničarji. V lasti države je skoraj 80 % vseh delnic, ostalih lastnikov je 1.363 (na dan 31. 12. 2011). Statistični urad uvršča Elektro Maribor med velika podjetja. Deluje

v vsej severovzhodni Sloveniji, kjer ima infrastrukturne objekte preko katerih dobavlja odjemalcem električno energijo (Elektro Maribor, 2012).

3.1 ORGANIZIRANOST PODJETJA

Organiziranost podjetja prikazuje organigram Elektra Maribor.

Slika 1: Organigram podjetja



Vir: Elektro Maribor, d. d. (2012).

Za gradnjo, vzdrževanje in rekonstrukcijo energetske infrastrukture sta najbolj pomembna sektor distribucije električne energije in sektor storitev. Sektor storitev v glavnem opravlja naslednje dejavnosti: izgradnja in vzdrževanje daljnovodov in kablovodov, transformatorskih postaj na napetostnih nivojih 20/10/0,4 kV, razdelilnih transformatorskih postaj RTP na napetostnih nivojih 110/35/20/10 kV, daljinsko vodenih ločilnih stikal 20 kV, javne razsvetljave, izgradnja nizkonapetostnih električnih priključkov za odjemalce, izgradnja in zamenjava merilnih naprav za odjemalce. Sektor distribucije električne energije pa: distribucijo električne energije, razvoj distribucijskega omrežja, načrtovanje distribucijskega omrežja, investicije, vzdrževanje distribucijskega omrežja, zagotavljanje dostopa do distribucijskega omrežja za končne odjemalce in proizvajalce (Elektro Maribor, 2012).

3.2 PRAVNE PODLAGE ZA DELOVANJE PODJETJA

Pri sklepanju pravnih poslov za pridobitev lastninske, služnostne ali stavbne pravice, v korist Elektra Maribor, mora podjetje delovati v skladu z zakonodajo Republike Slovenije. Med najpomembnejše predpise spadajo (Elektro Maribor, 2012):

1) SPLOŠNI PREDPISI:

- Ustava Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 33I/1991),
- Zakon o gospodarskih družbah (Ur. l. RS, št. 42/2006),
- Obligacijski zakonik (Ur. l. RS, št. 83/2001),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002),
- Zakon o zemljiški knjigi (Ur.l. RS, št. 58/2003).

2) PODROČNI PREDPISI:

- Energetski zakon (Ur. l. RS, št. 79/1999),
- Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 110/2002),
- Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/2002),
- Uredba o energetski infrastrukturi (Ur. l. RS, št. 62/2003).

3) INTERNI AKT:

- Statut delniške družbe Elektro Maribor, d. d.

4 STVARNOPRAVNI VIDIK PRI UPRAVLJANJU Z NEPREMIČNINAMI

Pojem stvarnega prava se pojavlja že v času Rimljanov. Rimsko pravo deli premoženjske tožbe na stvarnopravne in obligacijskopravne. »Stvarno pravo obsega pravna pravila, ki urejajo pravne odnose glede stvari.« Kljub uporabi pojma stvar pa rimsko pravo ne pozna strokovnega izraza za ta pojem. Stvari so se delile glede na pomen, in sicer: stvari, izvzete iz pravnega prometa, in stvari v pravnem prometu. V slednjo skupino so uvrstili tudi premičnine in nepremičnine. »Premičnine so stvari, ki brez škode za svoje bistvo lahko izpreminjajo kraj, na katerem so, druge so pa nepremičnine.« Kot nepremičnine opredeljujejo vse, kar je trajno in trdno spojeno z zemljiščem (tudi zračni prostor in zemlja pod njim) (Korošec, 2005, str. 118, 121).

V Sloveniji delimo razvoj stvarnega prava v tri obdobja:

Prvo obdobje je obdobje med leti 1811–1945. V tem času so bila stvarnopravna razmerja urejena po avstrijskem državljanem zakoniku (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch oziroma po Občnem državljanem zakoniku – ODZ). ODZ je imel velik vpliv na razvoj stvarnega prava pri nas. Uporabljal se je že v času habsburške monarhije, kasneje pa se je po določenih segmentih ohranil in se še danes uporablja v novejših pravnih virih. ODZ ureja stvarnopravna razmerja ter pravice, ki so še danes predmet stvarnega prava. V času habsburške monarhije je prišlo tudi do uvedbe zemljiškega katastra in zemljiške knjige (Juhart et al., 2007, str. 44–45).

Za obdobje od konca druge svetovne vojne (1945) do osamosvojitve Republike Slovenije (1991) je značilna pridobitev splošnega ljudskega premoženja. V tem času je veljala zakonodaja, na podlagi katere se je z odvzemom lastninske pravice posameznikom pridobivala državna lastnina, ki je posledično postajala vse bolj razširjena. Zaradi družbenoekonomske ureditve je prišlo do bistvenih sprememb stvarnopravnih razmerij. Značilnost tega obdobja je predvsem ureditev stavbnih zemljišč. V tem primeru govorimo o zemljišču, ki je bilo namenjeno za gradnjo objektov oziroma zemljišč, skupaj z že obstoječim objektom. Samo zemljišče je bilo večinoma v državni lasti. Pravne oziroma fizične osebe so lahko na objektu pridobile lastninsko pravico, na zemljišču pa trajno pravico uporabe. Med posamezniki so do leta 1980 še vedno veljala nekatera pravila ODZ, 1. septembra 1980 pa je stopil v veljavo Zakon o temeljnih lastninsko pravnih razmerjih (ZTLR), ki je urejal temeljna pravna razmerja. Dopuščal je pravico do uporabe stavbnega zemljišča skupaj z objektom. V tem obdobju se je z Zakonom o lastnini in delih stavb uveljavila tudi etažna lastnina. Zakon ni določeval obveznega vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo, kot tudi ne ureditve razmerij etažnih lastnikov. Vpis prenosa zasebne lastnine v zemljiško knjigo je bil obvezen. Zemljiška knjiga je temeljila na Zakonu o zemljiških knjigah Kraljevine Jugoslavije iz leta 1930 (Juhart et al., 2007, str. 45–48).

Osamosvojitve Republike Slovenije po letu 1991 je prinesla procese denacionalizacije, privatizacije in lastninjenja. V denacionalizacijskem postopku so se nepremičnine, več vredne premičnine in udeležbene pravice v podjetjih vračale posameznikom ali pravnim naslednikom, katerim je bilo v času socialističnega obdobja, premoženje odvzeto. V kolikor premoženja ni bilo moč vrniti zaradi morebitnega javnega interesa, so denacionalizacijski upravičenci prejeli denarno odškodnino v obliki obveznic. Pojma lastninjenje in privatizacija se uporabljata zelo različno. Gre za povsem različna postopka, vsak pojem ima svoj pomen, kljub razliki pa se v praksi uporabljata zelo nenatančno. Lastninjenje po stanovanjskem zakonu iz leta 1991 (Ul. RS, št. 29/1991) pomeni preoblikovanje družbene lastnine v klasično lastnino. Privatizacija pa je proces prenosa lastnine oseb javnega prava na posameznike oziroma osebe zasebnega prava. V skladu z veljavno zakonodajo so morali novi lastniki stanovanja prodati lastnikom, ki so v stanovanju dejansko živeli in s tem tudi prenesti na njih lastninsko pravico. Korenite spremembe s področja stvarnega prava so se pojavile s sprejetjem in kasneje tudi z veljavo Stvarnopravnega zakonika (SPZ), ki v osnovi temelji na določbah ZTLR. SPZ ureja celovito področje stvarnega prava (Juhart et al., 2007, str. 49–51).

Stvarno pravo je del civilnega prava. Ureja razmerja med posamezniki. Predmet stvarnopravnega razmerja je stvar. Nosilcu pravice zagotavlja oblast nad stvarjo v razmerju do drugih posameznikov. Pravice, ki jih stvarno pravo ureja, so premoženjske narave. Temeljno stvarnopravno razmerje je lastninsko razmerje, osrednja pravica pa je lastninska pravica, ki je v Ustavi RS uvrščena med temeljne človekove pravice in svoboščine (Juhart et al. 2011, str. 30).

4.1 STVARNE PRAVICE PO SPZ

Po obsežnosti delimo stvarne pravice na polne (absolutne) in omejene oziroma izvedene stvarne pravice. Polna stvarna pravica je lastninska pravica, ostale pravice so omejene, saj so v primerjavi z lastninsko pravico manj obsežne in dajejo upravičencu predvsem določene pravice glede tuje stvari (zavarovalna pravica in pravica do uživanja oziroma uporabe tuje stvari). Vsebina stvarnih pravic je kogentna, kar pomeni, da je stranki ne moreta spreminjati. Prav tako stranki ne moreta ustvarjati novih pravic, saj velja načelo zaprtega kroga stvarnih pravic (numerus clausus). Dopustne so samo tiste in takšne stvarne pravice, ki jih določa zakon (Tratnik, 2004, str. 27).

SPZ določa naslednja načela, ki veljajo za stvarne pravice:

Prednostno načelo (SPZ, 6. člen)

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

Načelo specialnosti (SPZ, 7. člen)

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

Povezanost zemljišča in objekta (SPZ, 8. člen)

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

Domneva dobre vere (SPZ, 9. člen)

»Dobra vera se domneva, če se ne dokaže drugače.«

Zaupanje v zemljiško knjigo (SPZ, 10. člen)

»Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic.«

Domneva lastninske pravice (SPZ, 11. člen)

»Domneva se, da je lastnica oziroma lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo. Domneva se, da je lastniški posestnik nepremičnine njen lastnik.«

Prepoved zlorabe (SPZ, 12. člen)

»Lastnik stvari oziroma imetnik druge stvarne pravice je omejen z enakimi pravicami drugih. Lastninsko in druge stvarne pravice je treba izvrševati v skladu s temeljnimi načeli tega zakona, z njihovim namenom in z naravo stvari. Za navidezno izvrševanje pravice gre, če njen imetnik ravna z izključnim ali očitnim namenom, da drugemu škoduje.«

SPZ ureja naslednje stvarne pravice:

- lastninska pravica,
- stavbna pravica,
- zastavna pravica,
- služnosti,
- zemljiški dolg in
- stvarno breme.

V nadaljevanju bodo opisane le stvarne pravice, ki jih mora pridobiti podjetje za gradnjo energetske infrastrukture. Te pravice so: lastninska pravica, služnostna pravica ali stavbna pravica.

4.1.1 LASTNINSKA PRAVICA

Že iz zgodovine vemo, da imamo ljudje potrebo do materialnih dobrin. To potrebo pa že od nekdaj zadovoljujemo z lastninsko pravico.

Lastninska pravica je pravno razmerje, ki omogoča imetniku pravice – lastniku oblast nad stvarjo. Takšna oblika pravnega razmerja izhaja že iz časa pred rimskim pravom in jo najdemo tudi že v starejših pravnih kulturah. Je predmet tako stvarnega kot tudi civilnega prava in je ena temeljnih človekovih pravic in svoboščin, varovana s strani Ustave RS kot tudi s strani mednarodnih pravnih aktov, kot so Univerzalna deklaracija OZN o človekovih pravicah iz leta 1948 (17. člen), 1. protokol k Evropski konvenciji o človekovih pravicah in svoboščinah iz leta 1952 (1. člen) ter Pogodba o Ustavi za Evropo. Pravica do zasebne lastnine in dedovanja je po Ustavi RS zagotovljena v 33. členu. Posebna značilnost lastninske pravice je, da je trajna pravica, kar pomeni, da ni vezana na rok ali pogoj. Pridobimo jo lahko tako, da nastane na novo ali da s sklenitvijo pravnega posla preide iz enega subjekta na drugega. Poznamo tako pozitiven kot negativen vidik lastninske pravice. »Pozitiven vidik je ta, da ima lastnik svojo stvar v posesti in jo lahko uporablja v skladu s svojimi interesi in željami, lahko uživa njene plodove, lahko jo odsvoji ali obremeni ali tudi uniči. Medtem, ko negativni vidik pomeni, da lahko lastnik od vsakogar zahteva, da se vzdrži kršitve njegove lastninske pravice.« Kljub temu da govorimo o lastninski pravici kot trajni pravici, pa obstajajo določeni primeri, v katerih lahko lastnik proti svoji volji pravico izgubi, in sicer po SPZ-ju na podlagi načela zaupanja v zemljiško knjigo, z izdelavo nove stvari, s priposestvanjem ter s prirastom (Juhart et.al., 2007, str. 205–207).

»Lastninska pravica je po obsežnosti polna pravica in pomeni pravno oblast pravnega subjekta nad pravnim objektom. Je ena izmed temeljnih človekovih pravic. 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« (SPZ, 37. člen).

Oprelitev lastninske pravice se zaradi vplivov socialnih, političnih, ekonomskih in ideoloških dejavnikov zelo razlikuje. Tako se je njena vsebina skozi zgodovino nenehno spreminjala. Današnja zakonodaja, SPZ, pa opredeljuje lastninsko pravico kot pravico do posesti stvari (ius possidendi), pravico do (upo)rabe in uživanja stvari (ius utendi et fruendi) ter pravico do razpolaganja s stvarjo (ius abutendi). Po Ustavi RS je vsem pravnim subjektom enako dostopna (Tratnik et al., 2006, str. 27).

Na stvari ima lastninsko pravico lahko en ali več subjektov. Kadar ima stvar v lasti en subjekt, izvršuje pravico popolnoma samostojno. Kadar pa ima na stvari lastninsko pravico več subjektov, pa je potrebno izvrševanje pravice usklajevati. Naše pravo pozna različne oblike lastninske pravice, ko si več subjektov deli lastninsko pravico:

- Solastnina

O solastnini govorimo, kadar je lastninska pravica na stvari razdeljena med več oseb – solastnikov. Vsak del se izraža kot idealni delež v razmerju do celote. Idealni deleži so določeni kot polovica, tretjina ..., izraženi z ulomkom ali odstotkom. »Če solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki« (SPZ, 65. člen). Pravice solastnikov opredeljuje SPZ v 66. členu. Solastnik ima pravico uporabljati stvar v enaki meri kot pri lastninski

pravici enega subjekta, vendar velja, da solastnik uživa pravico v skladu s svojim idealnim deležem. Prav tako razpolaga s svojim idealnim deležem brez soglasja drugih solastnikov. V primeru prodaje solastnikovega deleža, imajo solastniki predkupno pravico, lahko pa svoj delež prodajo tretji osebi, brez soglasja ostalih solastnikov. Solastniki skupno odločajo o rednih poslih upravljanja, ki jih je potrebno izvesti. Za sprejeto odločitev velja, če se zanjo odločijo solastniki, katerih skupni delež je večji od ene polovice. V primeru nesoglasja enega ali več solastnikov, kadar se odloča o nujnem dejanju, odloči sodišče. Solastniki pa lahko upravljanje zaupajo upravniku (Štritof–Brus, 2006, str. 46).

- Skupna lastnina

V primeru skupne lastnine idealni deleži lastnikov niso določeni. Gre za skupno lastnino na nerazdeljeni stvari. Skupni lastniki o upravljalnih poslih določajo sporazumno. Ker deleži niso v naprej določeni, tudi ne morejo razpolagati s svojim deležem, dokler delitev ni opravljena. Stvar uporabljajo skupaj. Za skupne lastnike veljajo enaka pravila kot veljajo za solastnike (Štritof – Brus, 2006, str. 47).

- Etažna lastnina

»Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov« (SPZ, 105. člen). V slovenski zakonodaji je etažna lastnina urejena v SPZ in v Stanovanjskem zakonu (SZ-1.). Če SZ-1 ne določa drugače, se v primerih, ko gre za lastninsko razmerje v večstanovanjskih stavbah, uporablja SPZ. Posebni del zgradbe je prostor, namenjen samostojni uporabi in je razmejen od ostalih delov nepremičnine. Ostale dele zgradbe, ki niso samostojni prostori (kot npr. stanovanje), imenujemo skupni deli zgradbe, sem spada tudi zemljišče, na katerem je zgradba postavljena. Skupne dele zgradbe uporabljajo vsi etažni lastniki in so solastniki skupnih delov. Nekateri dele zgradbe pa uporabljajo samo nekateri solastniki. Takšne dele imenujemo posebni skupni deli. Njihova značilnost je predvsem to, da imajo obveznost do stroškov in upravljanja teh delov izključno solastniki, ki prostore uporabljajo (Tratnik, 2004, str. 77).

SPZ določa različne načine pridobitve lastninske pravice, in sicer na podlagi pravnega posla, zakona, dedovanja in z odločbo upravnega organa.

Kadar se lastninska pravica pridobi na podlagi pravnega posla, je za to potreben veljavni pravni posel in obvezen vpis v zemljiško knjigo. Ker je to eden od načinov, s katerim pridobi lastninsko pravico tudi podjetje Elektro Maribor, bo postopek pridobitve natančneje opisan v poglavju Postopek pridobitve lastninske pravice. Lastninska pravica se lahko pridobi tudi z dedovanjem, kar določa 41. člen SPZ. Na podlagi dedovanja nastane lastninska pravica v trenutku zapustnikove smrti, vendar pridobitelj pravice ne more pridobiti več pravic, kot jih je imel zapustnik. Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi zakona pridobitelj pridobi položaj lastnika neposredno po zakonu, ko so za pridobitev izpolnjeni z zakonom določeni pogoji. Po SPZ lahko pridobitelj pridobi lastninsko pravico na podlagi zakona, kadar gre za priposestvanje, okupacijo, najdbo, prirast in pridobitev od razpolagalno nesposobne osebe (Rijavec et al., 2006, str. 130).

Priposestvanje pride v poštev tako na nepremičninskem kot premičninskem področju, le da je doba, ki mora preteči za pridobitev lastninske pravice pri nepremičninah, veliko daljša kot pri premičninah. Lastniški posestnik pridobi lastninsko pravico na nepremičnini s priposestvanjem po preteku desetih let, na premičninah pa po preteku treh let. Pravico do pridobitve lastninske pravice ima le dobroverni lastniški posestnik, ki ima stvar v posesti kot da je njegova, saj ne ve, da te pravice nima. Za pridobitev pravice mora posest temeljiti na veljavnem pravnem naslovu. Priposestvalna doba se začne na dan, ko dobi posestnik stvar v dobroverno lastniško posest in se konča z iztekom zadnjega dne te dobe. V primeru, da so imeli stvar v posesti, kot dobroverni lastniški posestniki, že posestni predniki sedanjega dobrovernega lastniškega posestnika, se ta doba šteje v priposestvalno dobo. Prav tako se v dobo šteje čas, ko posestnik proti svoji volji ni mogel izvrševati posesti (Rijavec et al., 2006, str. 144–145).

Vrsta pravnih položajev, ko pride na podlagi zakona do sprememb na stvarnopravnem področju, imenujemo prirast. Poznamo tako notranjo kot zunanjo prirast. Kadar se neka stvar spoji z drugo stvarjo, gre za zunanjo prirast. Stvari pripadata različnim lastnikom. Kadar pa iz lastnikove stvari nastane nova stvar, gre za notranjo prirast. 54. člen SPZ določa razširitev lastninske pravice tudi na premičnino, ki je postala del nepremičnine. Do prirasti lahko pride zaradi naravnega dogodka ali s človeškim posegom. Prav zaradi tega je pomembno, da se pravila o prirasti upoštevajo in se z njimi rešujejo morebitni konflikti. SPZ določa pravila glede prirasti tudi v primeru povečanja vrednosti nepremičnine in gradnjo čez mejo nepremičnine. Vrednost nepremičnine se poveča, kadar graditelj, z lastnikovim soglasjem, postavi, prizida ali izboljša zgradbo. Pri tem ne pridobi lastninske pravice na nepremičnini, lahko pa zahteva od lastnika tisto, za kar je bil ta obogaten. Po OZ pripada graditelju verzijski zahtev, SPZ pa določa, da vsaka prirast pripada lastniku nepremičnine. V primeru dogovora med lastnikom in graditeljem, pa lahko na nepremičnini nastane solastnina. Lastnik mora izstaviti listino za vpis solastnine v zemljiško knjigo. »Če nekdo (graditelj) zgradi zgradbo, ki sega na, nad ali pod tujo nepremičnino, lahko lastnik nepremičnine ali graditelj predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku odloči o ureditvi medsebojnih razmerij« (SPZ, 47. člen). V tem primeru lahko sodišče naloži graditelju porušitev zgradbe in vzpostavitev nepremičnine v prvotno stanje. Če bi pri tem prišlo do prevelike škode, ki bi jo utrpel lastnik nepremičnine, pa lahko sodišče določi novo mejo med sosednjima nepremičninama, lastniku nepremičnine pa primerno odškodnino. Pridobitev lastninske pravice z gradnjo čez mejo nepremičnine se pridobi s pravnomočno sodno odločbo upravnega organa (Rijavec et al., 2006, str. 14–143).

4.1.2 OMEJITEV LASTNINSKE PRAVICE

V sodobnih pravnih redih obstaja za lastninsko pravico vrsta omejitev, ki jih določa zakonodaja. Dolžnost lastnika je, da uživa lastninsko pravico v tolikšni meri, da niso s tem kršene pravice drugih ali zakona. Poznamo predvsem dve vrsti omejitev lastninske pravice: omejitve, ki varujejo javni interes, in omejitve, ki varujejo zasebne interese.

Najpogostejša in najboljšežnejša omejitev javnega interesa je razlastitev (Tratnik, 2004, str. 57).

Ustava določa, da se lahko lastniška pravica omeji le v javno korist in nalaga zakonodajalcu, da mora določiti način uživanja lastninske pravice tako, da je zagotovljena njena socialna, gospodarska in ekološka funkcija. Namen razlastitve določa ZureP-1, ki v 92. členu pravi, da se lahko nepremičnina razlasti za »gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč gospodarske javne infrastrukture.« Sicer ta zakon ne določa enotne ureditve za vse vrste oziroma postopke razlastitve. Namen razlastitve lahko določajo tudi drugi zakoni, vendar pa se za razlastitveni postopek, omejitev lastninske pravice in določitev odškodnine uporabljajo določbe ZUreP-1, če zakon ne določa drugače. Z zakonom je urejena tudi pristojnost odločanja o zahtevah za razlastitev. Na prvi stopnji odločajo upravne enote, na drugi stopnji ministrstvo za okolje in prostor. V kolikor se odškodninski del razlastitve ne uredi v upravnem postopku, preide v sodno pristojnost sodišč, ki o rešitvi odločajo v nepravdnem postopu (Štritof–Brus, 2006, str. 63–65).

4.1.3 SLUŽNOSTI

»Služnost je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar)« (SPZ, 210. člen). Temeljna značilnost služnostne pravice je ta, da obremenjuje služečo stvar in s tem posega v lastninsko pravico lastnika nepremičnine. Imetnik služnostne pravice lahko razpolaga s služečo stvarjo v določenem obsegu, zaradi česar omejuje izvrševanje lastninske pravice lastniku. Te lastnosti veljajo za vse vrste služnosti, torej za stvarne in osebne služnosti (Tratnik et al., 2007, str. 105).

4.1.3.1 Stvarne služnosti

Stvarne služnosti so skozi razvoj stvarnega prava ostale skoraj nespremenjene. Stvarna pravica daje imetniku upravičenje, da v določenem obsegu uporablja tujo stvar. Od lastnika stvari ima pravico zahtevati, da določena dejanja na stvari opusti (negativna služnost). S tem je lastninska pravica lastnika služeče nepremičnine omejena. Stvarna služnost na eni strani deluje v breme vsakokratnega lastnika služeče nepremičnine in hkrati v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine. Ker gre pri stvarnih služnostih za odnos dveh nepremičnin, je lahko predmet stvarne služnosti le nepremičnina. To je lahko zemljišče, stavba ali posamezni del stavbe. Možne so samo služnosti, določene z zakonom. Prav tako je vsebina služnosti določena z zakonom, vendar pa zakon dopušča določeno mero svobode pri oblikovanju vsebine, ki mora biti pri ustanovitvi služnosti natančno opredeljena. Kljub temu, da imajo stranke pri določanju vsebine možnost poljubnega odločanja, pa morajo upoštevati nekatere zakonske omejitve, ki so določene v obliki temeljnih načel (Reich, 2006, str. 27–28, 36–38):

- Načelo koristnosti

Tega načela sicer SPZ izrecno ne opredeljuje, vendar ga je vsekakor potrebno upoštevati. Pomeni namreč, da mora biti ustanovljena takšna stvarna služnost, ki je v prid nepremičnini. Pri tem se ne smejo upoštevati individualni interesi vsakokratnega lastnika nepremičnine, ampak mora biti izkazana gospodarska potreba gospodujoče nepremičnine (Reich, 2006).

- Prizanesljivo izvrševanje služnosti

Služnost se mora izvrševati na tak način, da je služecha nepremičnina najmanj obremenjena, torej na primeren in obziren. Nikakor se je ne sme izvrševati tako, da bi na kakršenkoli način povzročila škodo na služechi stvari. Pomembno je, da lastnika služechega in gospodujočega zemljišča upoštevata skupne interese in tako določita način ter obseg izvrševanja stvarne služnosti (Reich, 2006).

- Pravilo, da služnost lastnika služechे nepremičnine ne sme zavezovati k pozitivnemu ravnanju

»Stvarna služnost ne more zavezovati lastnika služechе nepremičnine k nekemu dejanju« (SPZ, 213. člen).

- Neprenosljivost stvarnih služnosti

Stvarne služnosti se ne prenašajo samostojno, ampak skupaj z lastninsko pravico na gospodujoči in služechi nepremičnini (Reich, 2006).

- Nedeljivost stvarnih služnosti

V primeru delitve služechе ali gospodujoče nepremičnine služnost ne preneha, prav tako ostane njena materialna vsebina nespremenjena. Stvarna služnost se, kadar gre za delitev gospodujoče nepremičnine, avtomatično prenese na vse novonastale nepremičnine. V primeru delitve služechе nepremičnine pa stvarna služnost preide na tiste dele, na katerih se je dejansko izvrševala (Reich, 2006).

Stvarne služnosti lahko nastanejo s pravnim poslom, na podlagi državnega organa ali s priposestvovanjem. Glede na vsebino jih delimo na pozitivne in negativne. Pri pozitivni služnosti je lastnik gospodujočega zemljišča do določene mere upravičen uporabljati služechе zemljišče, lastnik služechega zemljišča pa mora to trpeti. Kadar pa vsebina vsebuje prepoved določenega ravnanja, je služnost negativna. Lastnik služechega zemljišča je dolžan to prepoved upoštevati. Ustanovi se odplačno ali neodplačno (Tratnik et al., 2007, str. 130).

Novost, ki jo je uvedel SPZ v služnostno pravo, je neprava stvarna služnost, v kateri se združujejo elementi stvarne in osebne služnosti. Vsebinsko je stvarna služnost, vendar se lahko ustanovi le v korist določene fizične ali pravne osebe. Pojavlja se lahko kot pozitivna ali negativna neprava stvarna služnost. Udeleženca v služnostnem razmerju sta vsakokratni lastnik služechе nepremičnine in določen služnostni upravičenec. Glede nastanka in prenehanja nepravih stvarnih služnosti SPZ določa, da se uporabljajo določila, ki veljajo za osebne služnosti, za vsa ostala vprašanja pa določila, ki veljajo za stvarne

služnosti. Namen za ustanovitev neprave stvarne služnosti mora biti izrecno izražen, njena vsebina pa natančno opredeljena. Ker je vezana na osebo upravičenca, lahko traja najdlje doživljenjsko. V primeru, ko je služnostni upravičenec pravna oseba, je trajanje omejeno na 30 let, preneha pa tudi v primeru prenehanja pravne osebe. Med neprave stvarne služnosti uvrščamo služnosti v javno korist, zato mora podjetje Elektro Maribor pri gradnji energetske infrastrukture upoštevati pravila in določila, ki veljajo za neprave stvarne služnosti (preveri ustanovitev) (Tratnik et al., 2007, str. 139–141).

4.1.3.2 Osebne služnosti

Osebna služnost daje imetniku pravico uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico. Osebne služnosti so neprenosljive in niso vezane na lastnino določenih gospodujočih stvari. Trajanje osebne služnosti je določeno ob njeni ustanovitvi, najdlje pa lahko traja do imetnikove smrti. Nastanek osebnih služnosti v SPZ ni izrecno določen. Možno naj bi jo bilo pridobiti na podlagi zakona, pravnega posla ali odločbe upravnega organa. Ob upoštevanju določb o užitku pa ugotovimo, da pridobitev osebne služnosti na podlagi zakona (s priposestvovanjem) ni mogoče pridobiti, zato lahko ta vrsta služnosti nastane le s pravnim poslom ali z odločbo upravnega organa. SPZ določa tri vrste osebnih služnosti: užitek, raba in služnost, drugih oblik osebnih služnosti pa ni mogoče ustanoviti. Omenjene vrste osebnih služnosti se razlikujejo glede na obseg uporabe tuje stvari, do katere ima pravico imetnik osebne služnosti. Najobsežnejša osebna služnost je užitek. Ta daje užitek rabi pravico do uporabe tuje stvari in tudi njenega uživanja (npr. pravica do plodov na služni stvari). Osebna služnost užitka je mogoča le na delu nepremičnine ali na solastniškem deležu. Izvrševanje užitka se lahko prenese na tretjo osebo. Drugače je pri imetniku rabe, ki je v primerjavi z užitkom omejen. Tujo stvar lahko zgolj uporablja skladno z njenim gospodarskim namenom, vendar le zase oziroma sam. Posebna oblika rabe je služnost stanovanja. Imetnik ima pravico do uporabe tujega stanovanja ali dela stanovanja za sebe in svojo družino, vendar se mora ohranjati substanca. Osebne služnosti lahko prenehajo na več načinov: potek časa, smrt ali prenehanje, odpoved pravice s strani imetnika, uničenje stvari, ki je predmet služnosti (Rijavec et al., 2006, str. 306–308).

4.1.4 STAVBNA PRAVICA

Stavbna pravica se je v našem pravnem redu pojavila z uveljavitvijo SPZ, ki jo opredeljuje kot: »Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino« (SPZ, 256. člen). Nastane na podlagi pravnega posla in se lahko pridobi izključno na zgradbah oziroma na kateremkoli zgrajenem objektu (npr. mosta, garaža, poslovna zgradba, nadvoz, razne napeljave pod ali nad zemljiščem itd.). Njena opredelitev predstavlja izjemo načela povezanosti objekta in zemljišča, ki je eno izmed temeljnih načel, ki jih določa SPZ. Izjema od omenjenega načela se kaže predvsem v različnosti pravnega režima tako na objektu kot tudi na zemljišču. Prav tako ne moremo s pridobitvijo stavbne pravice upoštevati načela specialnosti, saj se zgradba, torej del nepremičnine, osamosvoji. Iz ekonomskega vidika omogoča stavbna pravica pridobitev

lastninske pravice na stavbi, ki je na zemljišču, brez da bi moral kupec postati tudi lastnik zemljišča na katerem stavba stoji. Imetnik lastninske pravice zemljišča je drug subjekt. Od lastninske pravice se stavbna razlikuje v tem, da ni trajna pravica, ampak lahko traja največ devetindvetdeset let. Po preteku tega obdobja ponovno pripada subjektu, ki je lastnik zemljišča. Je prenosljiva in podedljiva, zaradi česar se razlikuje od užitka. Navadno je s stavbno pravico obremenjena celotna nepremičnina, lahko pa se na podlagi pogodbe lastnik in imetnik pravice dogovorita, da bo v skladu s stavbno pravico imetnik uporabljal le del nepremičnine. V primeru, da je imetnikov pravice več, pripada vsakemu subjektu idealni delež. Razmerja med soimetniki stavbne pravice ureja SPZ po določilih, ki veljajo za solastnino oziroma določila o skupni lastnini (Tratnik et al., 2007, str. 15–16).

Imetnik stavbne pravice je lahko pravna ali fizična oseba. Za imetnika lastninske pravice pomeni stavbna pravica obremenitev njegovega zemljišča in kot taka deluje obremenilno tudi za njegove pravne naslednike. Pri stavbni pravici gre za poseganje v lastnikovo upravičenje rabe stvari, ki pa je lahko zelo različno. Kadar gre za objekt, ki je zgrajen ali stoji na zemljišču, govorimo o popolnem posegu v lastnikovo upravičenje rabe zemljišča. V drugem primeru pa je stavbna pravica pridobljena na objektu pod ali nad zemeljsko površino (npr. podzemni objekti, kleti, mostovi ...). Pri poseganju v lastnikovo upravičenje rabe zemljišča se oblikujejo različna razmerja med imetnikom stavbne pravice in imetnikom lastninske pravice. Razmerja določajo predvsem obseg rabe tuje nepremičnine v času trajanja stavbne pravice. Obseg je določen s sklenitvijo pogodbe o stavbni pravici (Berden et al. 2002, str. 211–212).

S stavbno pravico se lahko obremeni naslednje objekte:

Zemljiška parcela

V skladu s 7. členom SPZ – načelom specialnosti je predmet pravne obremenitve vedno celotna nepremičnina, ne glede na dejansko obremenitev. Dejanska obremenitev se določi s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, opredeljena pa mora biti tudi v zemljiškoknjižnem predlogu, kot tudi v zemljiškoknjižnem dovolilu. V kolikor dejanska obremenitev ni jasno določena oziroma sploh ni določena pomeni, da je dejansko obremenjeno celotno zemljišče. Kadar je obremenjen točno določen del parcele na katerem se izvršuje stavbna pravica, obstaja možnost ustanovitve več stavbnih pravic na isti parceli (Tratnik et al., 2007, str. 17).

Stavbna pravica

Obremenitev s stavbno pravico že obstoječe stavbne pravice imenujemo podstavbna pravica oziroma sekundarna stavbna pravica. Do takšne pravne ureditve lahko pride v primeru, kadar je nekdo lastnik velikega zemljišča in nekdo že imetnik stavbne pravice. V primeru, da subjekt, ki ima na zemljišču stavbno pravico, zgradi več objektov in na njih ustanavlja stavbne pravice v korist drugih kupcev. Trajanje podstavbne pravice je enako kot trajanje primarne stavbne pravice ali manj (Tratnik et al., 2007, str. 17–18).

Etažna lastnina

Obremenitev etažne lastnine s stavbno pravico sicer ni posebej določena v SPZ. Ker pa je stavbna pravica na nek način oblika nepravih služnosti, lahko rečemo, da je v tem primeru možna tudi ta oblika obremenitve. Na podlagi ustreznega zemljiškoknjižnega dovolila, lahko takšno obliko stavbne pravice ustanovijo vsi etažni lastniki skupaj. Eden izmed njih postane imetnik stavbne pravice. Lahko pa jo pridobi tudi tretja oseba. Takšna stavbna pravica se lahko ustanovi v primeru nadzidave oziroma povečanja obstoječe zgradbe, lahko pa na novonastalem objektu (npr. trgovina, garaža ...). Za takšen objekt velja lasten pravni režim, imetnik pravice pa ni več etažni lastnik. Zaradi morebitnih težav takšnega pravnega režima je najbolj pomembno, da je pogodba o ustanovitvi stavbne pravice napisana tako, da so v njej natančno opredeljeni medsebojni odnosi, pravice in obveznosti imetnika stavbne pravice in etažnih lastnikov. Po preteku stavbne pravice postane objekt, ki je bil predmet stavbne pravice, del etažnolastninskega razmerja (Tratnik et al., 2007, str. 18–19).

Stavbna pravica ne spada med trajne stvarne pravice. Preneha lahko iz več razlogov. Najpogostejši je ta, da preneha po preteku časa, za katerega je bila ustanovljena. Izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige se opravi z zemljiškoknjižnim dovolilom lastnika stavbne pravice, če se pa le-ta s tem ne strinja, pa na podlagi zahtevka lastnika nepremičnine. Stavbna pravica pa lahko preneha tudi prostovoljno, če takšno voljo izrazijo subjekti, vključeni v pravno razmerje. Med lastnikom nepremičnine in imetnikom lastninske pravice se sklene nov pravni posel, ki vključuje sporazum o prenehanju stavbne pravice ter dogovor o nadomestilu, ki ga mora, zaradi povečane tržne vrednosti nepremičnine, lastnik nepremičnine plačati imetniku stavbne pravice. Tudi v primeru kršenja vsebine lahko stavbna pravica predčasno preneha. To lahko zahteva lastnik nepremičnine na podlagi zahtevka o prenehanju. Lastnik nepremičnine lahko zahtevek vloží v primeru, da imetnik pravice ne plačuje nadomestila ali v primeru, ko imetnik izvršuje pravico preko dovoljenega obsega. Lastnik v primeru takšnih kršitev zahteva prenehanje stavbne pravice s tožbo. Ne glede na način prenehanja stavbne pravice, pa je potrebna vknjižba izbrisa iz zemljiške knjige (Berden et al., 2002, str. 216–217).

4.2 PRIDOBITEV STVARNIH PRAVIC

Od osamosvojitve RS in uveljavitve novega političnega sistema ter pravnega reda tudi na stvarnopravnem področju so stvarne pravice postajale vedno bolj pomembne. Velika podjetja so v sistemu komunizma delovala v splošno ljudsko dobro in so sedaj, v novem sistemu, prisiljena urediti vsa premoženjska stanja. Tako je tudi družba Elektro Maribor delovala kot javno podjetje, do danes pa doživela številne spremembe. Kot javno podjetje je delovalo v družbeno korist in ni bilo v situaciji, kjer bi ob vsaki investiciji trčilo ob lastninsko pravico posameznika. Skladno z veljavno zakonodajo podjetje za gradnjo energetske infrastrukture terja posege v lastninsko pravico različnih lastnikov nepremičnin.

4.2.1 PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE

Elektro Maribor pridobi lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi pravnega posla ali (izjemoma) z razlastitvijo.

Pri pravnoposlovni pridobitvi lastninske pravice oziroma pridobitvi na podlagi pravnega posla je odločilnega pomena volja odsvojitelja in volja pridobitelja. Lastninska pravica se prenaša v obsegu, kakršen je pripadal odsvojitelju. Gre za derivativni prenos lastninske pravice. Način pridobitve na podlagi pravnega posla je najpogostejši način razpolaganja z lastninsko pravico v popolnem obsegu. Tako tuji, kot naš pravni red zahtevajo določene pogoje, da je prenos lastninske pravice s pravnim poslom veljaven. Prvi pogoje je, da ima prenosnik sposobnost razpolagati z lastninsko pravico v smislu njenega prenosa na pridobitelja. Drugi pogoj je, da mora biti zavezovalni posel veljaven, in tretji, da se izvrši razpolagalni posel, torej izročitev in vpis v zemljiško knjigo. Temelj prenosa lastninske pravice s pravnim poslom je zavezovalni (obligacijskopravni) posel – pogodba. Za dokončen prenos lastninske pravice pa je potrebno izvršiti še razpolagalni posel (intabulacijska klavzula oziroma zemljiškoknjižno dovolilo) ter končno realno dejanje (vpis v zemljiško knjigo). Do pravne posledice, spremembe pripadnosti stvari pride, ko razpolagalni posel povežemo še z realnim dejanjem (Rijavec et al., 2006, str. 133–137).

Energetska infrastruktura se gradi na nepremičninah. Z lastniki teh nepremičnin mora Elektro Maribor skleniti pravni posel. V primeru pridobitve lastninske pravice to stori s sklenitvijo (kupo)prodajne pogodbe. Lastninska pravica postane veljavna oziroma prične učinkovati šele z vpisom v zemljiško knjigo, ki pa je možen na podlagi veljavne listine, ki vsebuje zemljiškoknjižni predlog.

Izjemoma podjetje pridobi lastninsko pravico z razlastitvijo. Ker sta gradnja in prevzem objektov in zemljišč, potrebnih za prenos in distribucijo električne energije, v javno korist, zanju veljajo določbe Zakona o urejanju prostora, ki pravi: »Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame prosti odškodnini ali nadomestilu v naravi (v nadaljevanju razlastitev) ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo« (92. člen ZUreP-1). V primeru, da investitor ne sklene pogodbe o pridobitvi lastninske, stavbne ali služnostne pravice v šestdesetih dneh od vročitve ponudbe za sklenitev pogodbe, vloží organ (država ali občina) kot razlastitveni upravičenec, predlog za razlastitev oziroma omejitev lastninske pravice (Štritof – Brus, 2006, str. 118).

Razlastitev je najtežji poseg v lastninsko pravico, ki je ena izmed temeljnih človekovih pravic. Ustava v 69. členu določa, da je razlastitev dopustna le v javno korist, ki je nujno potrebna za doseg določenega namena. Po Ustavi je razlastitev dopustna le proti nadomestilu ali odškodnini. Javna korist je pogoj za razlastitev nepremičnine. Najprej mora biti opredeljena s strani zakonodajalca v zakonodajnem postopku, ugotovljena pa mora biti v razlastitvenem postopku, v konkretnem primeru. V našem pravnem redu je javna korist v razlastitvene namene določena v 93. členu ZUreP-1. Razlastitvena

upravičenca sta lahko le država ali občina. Kadar je opravljanje dejavnost lokalnega pomena, je razlastitveni upravičenec občina. Razlastitveni zavezanec (fizična ali pravna oseba) je lastnik nepremičnine, ki je predmet razlastitve. Za uvedbo razlastitvenega postopka mora razlastitveni upravičenec vložiti zahtevo za razlastitev. Ko je izdana odločba o dovolitvi uvedbe postopka razlastitve se razlastitveni postopek prične in se konča z odločbo o razlastitvi (Čebulj et al., 2005, str. 573–578).

Primer: odločba številka: xx - 17/2008-9; omejitev lastninske pravice

Upravna enota Maribor je na podlagi 96. in 110. člena ZUreP-1 izdala odločbo o zahtevi predlagateljice RS, v zadevi omejitve lastninske pravice na nepremičnini zaradi obremenitve s trajno služnostjo.

S trajno služnostjo v javno korist se dovoli obremenitev nepremičnine na parc. št. X, travnik, prip. vl. št. X k.o. X od _____ do celote. Služnost obsega pravico izgradnje elektrovida, dostopa do elektrovida, pravico obratovanja, vzdrževanja, popravljanja in nadzora nad elektrovidom, kar zajema tudi odstranjevanje dreves, grmovja in vej, ki bi ovirale izgradnjo in delovanje elektrovida. Z dnem izdaje te odločbe Okrajno sodišče v Mariboru vknjiži služnost elektrovida v javno korist.

Če je nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno dejanje, se lahko lastninska pravica na nepremičnini omeji s služnostjo (2. odstavek 110. člena ZUreP-1). Predlagateljica je skladno z zakonom predložila naslednja dokazila za omejitev lastninske pravice s služnostjo: navedba nepremičnine, ki je predlagana za obremenitev s služnostjo v javno korist, podatki iz zemljiškega katastra in zemljiške knjige, obrazložitev javne koristi in pravne podlage, opredelitev trajanja in načina služnosti, izvleček iz prostorskega akta Uredbe o državnem lokacijskem načrtu za avtocesto, ponudbo za sklenitev pogodbe o pridobitvi služnosti v javno korist, predlog pogodbe o služnosti elektrovida za dosego javne koristi. Prestavitve elektrovida zaradi gradnje avtoceste je nujna in hkrati določena z Uredbo o državnem lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Slivnica – Draženci. Tako je javna korist za poseg v lastninsko pravico oziroma za razlastitev, izkazana.

4.2.2 PRIDOBITEV STAVBNE PRAVICE IN NEPRAVE STVARNE SLUŽNOSTI

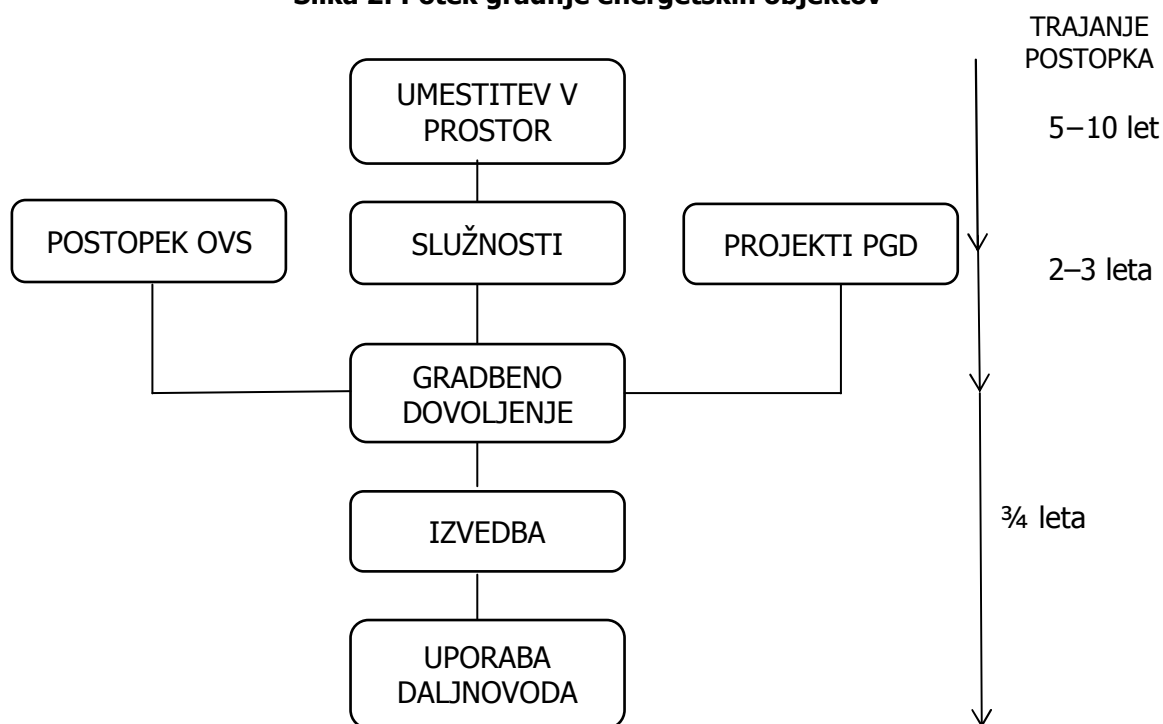
Tako služnostno kot stavbno pravico pridobi podjetje Elektro Maribor praviloma na podlagi pravnega posla. 13. člen SPZ pravi, da se za nastanek in prenos drugih stvarnih pravic smiselno uporabljajo ista določila kot za lastninsko pravico. Tako se za nastanek neprave stvarne služnosti kot tudi za nastanek stavbne pravice zahteva skleniti zavezovalni posel v obliki veljavne pogodbe bodisi o stavbni pravici bodisi o služnostni pravici. Prav tako mora imeti lastnik nepremičnine, ki se obremenjuje, razpolagalno sposobnost, kar pomeni, da mora biti vpisan v zemljiško knjigo kot lastnik nepremičnine. Skleniti je potrebno razpolagalni pravni posel z lastnikom nepremičnine, ki se obremenjuje. Razpolagalni

pravni posel se sklene v obliki zemljiškoknjižnega dovolila, ki je pogoj za vpis stvarne pravice v zemljiško knjigo (Tratnik et al., 2008, str. 355, 381).

Primer: gradnja daljnovoda Murska Sobota–Lendava

Trenutno aktualna gradnja energetske infrastrukture je gradnja daljnovoda DV 110 kV med Mursko Soboto in Lendavo. Gradnja poteka na 28 kilometrov dolgi trasi, ki obsega 123 stebrov, celotna trasa pa je v velikosti 22,5 kvadratnih kilometrov. Postopek gradnje traja v povprečju 15–20 let. Najbolj dolgotrajni postopek je umestitev v prostor, ki traja med 5–10 let. Na območju gradnje je 1068 parcel. Z njihovimi lastniki je moralo podjetje Elektro Maribor skleniti pogodbe o služnostni pravici, s katero je pridobilo pravico dostopa za potrebe izgradnje, nemotenega obratovanja, vzdrževanja in nadzora, kar je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja in pričetek gradnje. Število služnostnih pogodb, ki jih je bilo potrebno skleniti je 890, saj je moralo skleniti pogodbo z vsakim lastnikom posebej za parcele, ki mu pripadajo na tem območju. Čas za pridobitev služnosti je odvisen od vsake posamezne stranke in težavnosti pogajanja. Pri večini pogodb je podjetje dolžno služnostnemu zavezancu plačati odškodnino, ki jo določi sodno zapriseženi cenilec. Celoten postopek za pridobitev služnosti traja nekje 2–3 leta. Elektro Maribor mora najprej pridobiti lastninsko oziroma zemljiškoknjižno stanje, ki ga pridobi na osnovi državnih lokacijskih načrtov. Nato na podlagi zemljiškoknjižnih izpiskov pridobi podatke lastnikov parcel, da se lahko začne postopek pridobitve služnostne pravice.

Slika 2: Potek gradnje energetskih objektov



Vir: Elektro Maribor, d. d. (2012).

5 ZEMLJIŠKA KNJIGA

5.1 ZEMLJIŠKA KNJIGA IN NAČELA ZEMLJIŠKOKNJIZNEGA PRAVA

Sistem stvarnega prava posamezne države je tesno povezan z zemljiškoknjžnim pravom. Države članice Evropske unije se na področju stvarnega prava delijo v dva sistema. Prvi sistem je značilen za romansko pravno družino, kjer se stvarne pravice pridobijo že s samim zavezovalnim poslom. Tak sistem imenujemo konsenzualni sistem, ki se je uveljavil predvsem v Španiji, Italiji, Franciji, Belgiji, Portugalski, Romuniji itd. Po drugem, tradicijskem sistemu pa deluje germanska pravna družina, kjer je poleg zavezovalnega posla potreben tudi razpolagalni posel in vpis v zemljiško knjigo. V tradicijski sistem se uvršča ureditev našega stvarnega prava ter ureditev stvarnega prava drugih držav: Nemčije, Avstrije, Švice, Hrvaške, Madžarske, Poljske, Češke itd. Pravice, pridobljene s pravnim poslom, so javno objavljene neposredno z vpisom v zemljiško knjigo (Tratnik in Vrenčur, 2005, str. 17).

29. 5. 2003 je bil sprejet Zakon o zemljiški knjigi, ki je urejal vsa zemljiškoknjžna razmerja ter določal vpise stvarnih pravic v zemljiško knjigo vse do 30. 4. 2011. S 5. 4. 2011 je stopil v veljavo Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C), ki je prinesel veliko sprememb na zemljiškoknjžnem področju. Novosti zakona se uporabljajo od 1. 5. 2011. »Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami« (ZZK-1, 1. člen). Zemljiško knjigo sestavljata glavna knjiga kot centralna informatizirana baza in zbirka listin. Vodenje zemljiške knjige je v pristojnosti zemljiškoknjžnega sodišča, ki odloča o vpisih, vodi zbirko listin in opravlja vpise v glavno knjigo. Vzpostavljen je enoten Dn vpisnik. Včasih je bila zemljiška knjiga ročno vodena, danes pa to vlogo zaseda glavna knjiga, ki je najpomembnejši del zemljiške knjige. Vodi se za vsako katastrsko občino, kot so določene v zemljiškem katastru. Podatki, vpisani v glavno knjigo se trajno hranijo in morajo ostati hranjeni tudi po preteku veljavnosti. Glavne knjige je povezana z drugimi evidencami, ki vodijo podatke o nepremičninah ter imetnikih pravic. Te evidence so npr: kataster, centralni register prebivalstva, poslovni register, sodni register in drugi. Zbirko listin sestavljajo listine, ne podlagi katerih se je vpis dovolil ter sklep sodišča o dovolitvi vpisa. Po 1. maju 2011 je tudi zbirka listin v informatizirani obliki, v kateri se prav tako hranijo sklepi in listine, vendar v elektronski obliki (Juhart et al., 2007, str. 150–151).

Ena izmed novosti ZZK-1C je ukinitvev zemljiškoknjžnih vložkov in s tem tudi evidenčnih listov. Pred uvedbo ZZK-1C je bil sestavni del glavne knjige zemljiškoknjžni vložek. Vsak vložek je imel svojo številko, v njih pa so se vpisovale nepremičnine (zemljiške parcele, stavbe, posamezni deli stavb), vsaka v svoj zemljiškoknjžni vložek. Še prej je bilo pravilo, da je več parcel iste katastrske občine vpisanih v en vložek, vendar je moralo na njih obstajati enako stanje glede imetnikov pravic. O združitvi parcel je odločalo

zemljiškoknjžno sodišče, saj je bil pogoj za združitev racionalnejši način vodenja zemljiške knjige. Zemljiškoknjžni vložek so sestavljali nadpis in trije evidenčni listi A, B in C. Nadpis je vseboval podatke o katastrski občini, številki zemljiškoknjžnega vložka in sodišču, ki je vodilo glavno knjigo. Evidenčni list A je vseboval popis posameznega zemljiškoknjžnega vložka. V prvem oddelku lista A so bile po zaporednih številkah in s katastrsko identifikacijsko oznako vpisane parcele in podatki o dejanski rabi in površini. Druga pravna dejstva, pomembna za pravni promet z nepremičninami, vpisanimi v tem vložku, ter zgradba in nastajanje posameznega vložka, so bili vsebovani v drugem oddelku lista A. Lastniški list oziroma evidenčni list B je vseboval podatke o vsakokratnem lastniku nepremičnin, vpisanih v tem vložku. Prav tako je bila v tem listu vpisana morebitna lastninska pravica več oseb ter zaznambe osebnih stanj. Če je obstajala na nepremičninah kakšna obremenitev oziroma druga dejstva, ki bi vplivala na promet z nepremičninami, so se podatki vpisali v evidenčni list C oziroma bremenski list. List C se je delil na tri dele, in sicer C1, v katerega so se vpisale: osebna služnost, zakupna pravica, pravica stvarnega bremena, predkupna pravica, odkupna pravica in pogodbeno prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnine; v list C2 so se vpisale druge pravice kot je npr. stvarna služnost in pa zaznambe glede pravnih dejstev. Hipoteke, zaznamba neposredne izvršljivosti in zaznamba nadhipoteke, so bile vpisane v list C3 (Juhart et al., 2007, str. 153–155).

Nepremičnine so nosilni predmet vpisov v zemljiško knjigo. Z uvedbo ZZK-1 v letu 2011 je prišlo tudi do notranje prenove zemljiške knjige. Z ukinitvijo evidenčnih listov in zemljiškoknjžnih vložkov se uvedeta nova pojma osnovni in širši pravni položaj nepremičnine. Zakon določa, da je osnovni pravni položaj nepremičnine: »vknjižena lastninska pravica, katere predmet je nepremičnina, pri nepremičnini, ki je splošni ali posebni skupni del stavbe v etažni lastnini, to pravno dejstvo, pri stavbi, zgrajeni na podlagi stavbne pravnice, to pravno dejstvo.« Vpisan je pri nepremičnini. Širši pravni položaj nepremičnine pa poleg osnovnega pravnega položaja vključuje tudi »vse pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo vknjiženo lastninsko pravico na nepremičnini« (ZZK-1, 13a. člen). Te pravice so: predznamovana lastninska pravica, vknjižene in predznamovane izvedene pravice (hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica) ter pravna dejstva, ki so zaznamovana v zemljiški knjigi. Med pravna dejstva ne spadajo zaznambe, ki se nanašajo na osebna stanja imetnika (Velkaverh, 2011).

Javne objave stvarnih pravic omogočajo njihovo absolutno delovanje. Zaradi tega mora biti število pravic, njihova vsebina oziroma obseg natančno določen z zakonom. Jasnost pravnih razmerij in pravno varnost na nepremičninah zagotavlja tudi upoštevanje temeljnih načel, ki jih določa ZZK-1 (Tratnik in Vrenčur, 2008, str. 20):

- Načelo javnosti

Z vpisom v zemljiško knjigo je objava podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih, javna. Pravica do vpogleda v zemljiško knjigo je vsakomur dostopna in neomejena, brez da bi morali sodišču podati posebno zahtevo za vpogled. Vendar takšna

javnost velja samo za vpogled v glavno knjigo. Zakon pa določa pogoje, ki dovoljujejo vpogled tudi v zbirko listin, na podlagi katerih so se izvršili vpisi v zemljiško knjigo. Za vpogled v zbirko listin je potrebno podati pisno zahtevo in izkazati upravičen interes. Zaradi javnosti zemljiške knjige se nihče ne more sklicevati, da ni poznal določenega pravnega stanja nepremičnine, saj je dostop do zemljiške knjige zagotovljen vsakomur (Tratnik in Vrenčur, 2008, str. 25–27).

- Začetek učinkovanja vpisov

»Vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oziroma ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti, če ta zakon ne določa drugače« (ZZK-1, 5. člen).

- Publicitetni učinki vpisov

»Če je vpis pravice oziroma pravnega dejstva dovoljen, se šteje, da je ta pravica oziroma to pravno dejstvo, ki je vpisano v zemljiško knjigo, vsakomur znano od začetka uradnih ur zemljiškoknjižnega sodišča v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je zemljiškoknjižno sodišče v zemljiški knjigi vpisalo prejem predloga za vpis te pravice oziroma pravnega dejstva, oziroma prejem listine, na podlagi katere je o vpisu odločilo po uradni dolžnosti, in se nihče ne more sklicevati, da mu ta pravica oziroma to pravno dejstvo od takrat dalje ni bilo znano. Če pravica oziroma pravno dejstvo, za katerega zakon določa, da se vpisuje v zemljiško knjigo, v zemljiški knjigi ni vpisana, se šteje, da tretji za to pravico oziroma pravno dejstvo ni vedel, če se ne dokaže drugače« (ZZK-1, 6. člen).

- Oblikovalni učinki vpisov

»Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, če zakon ne določa drugače« (ZZK-1, 7. člen).

- Načelo zaupanja

»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). Omenjeni člen določa tudi ZZK-1 in ga hkrati dopolnjuje: »Kdor izpolni pogoje za vpis pravice oz. pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve« (ZZK-1, 8. člen). To načelo predvsem varuje zaupanje dobroverne osebe, ki se zanaša na podatke, vpisane v zemljiško knjigo. Vpis ima prednost pred dejanskim stanjem, zaradi česar dobrovernemu pridobitelju ni potrebno preiskovati dejanskega stanja glede nepremičnine, upoštevati mora le zemljiškoknjižno stanje (Tratnik in Vrenčur, 2008, str. 27 - 30)

- Načelo pravnega prednika

To načelo je določeno v 9. členu ZZK-1 in temelji na tem, da nekdo, ki ni vpisan v zemljiško knjigo kot imetnik te pravice, nima razpolagalne moči za spremembo ali ukinitve pravice. Vpis je dopustnem samo tistemu, ki je kot lastnik ali imetnik druge knjižne

pravice vpisan v zemljiško knjigo v času vložitve zemljiškoknjižnega predloga (Tratnik in Vrenčur, 2008, str. 86–87).

- Načelo vrstnega reda

Pri načelu vrstnega reda je ključnega pomena vložitev predloga za vpis v zemljiško knjigo. Še posebej je pomembno pri pravicah, ki se medsebojno izključujejo. Med njimi je najpomembnejša lastninska pravica. To načelo se kaže predvsem takrat, ko določena oseba npr. proda svojo nepremičnino dvema osebama. Lastninsko pravico bo pridobil tisti, ki bo prvi vložil predlog za vpis, saj bo pravica začela učinkovati v trenutku, ko bo sodišče prejelo predlog za vpis oz. listino, na podlagi katere bo po uradni dolžnosti odločalo o vpisu. Na enak način se določi tudi vrstni red stvarnih pravic, ki se ravna po trenutku, od katerega začne vpis učinkovati (Tratnik in Vrenčur, 2008, str. 91–92).

5.2 VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO

V zemljiško knjigo se vpisujejo glavni in pomožni vpisi. Med glavne vpise spadajo vknjižbe, predznambe in zaznambe. V naslednjih podpoglavjih bodo opisani vpisi stvarnih pravic, ki jih podjetje pridobi, saj so potrebne za gradnjo energetske infrastrukture. Torej vpis lastninske, služnostne in stavbne pravice.

Vodenje zemljiške knjige je v pristojnosti zemljiškoknjižnega sodišča, ki vodi glavno knjigo, odloča o vpisih ter vodi zbirko listin. Ker je zemljiškoknjižni postopek nepravdni postopek, veljajo zanj določila ZNP ter splošna načela, ki jih določa ZZK-1:


- načelo kontradiktornosti, ki v zemljiškoknjižnem postopku sodnika ne zavezuje, da omogoči udeležencem, da se izrečejo o predlogu za vpis,
- načelo dispozitivnosti in oficialnosti pomeni, da se zemljiškoknjižni postopek vedno prične na predlog upravičenca, razen, če zakon določa drugače, postopek prične okrajno sodišče po uradni dolžnosti,
- načelo hitrosti postopka zagotavlja, da sodišče v postopku deluje hitro in brez odlašanja,
- načelo vrstnega reda odločanja o vpisih zagotavlja postopkovni red in na ta način omogoča delovanje sistema zemljiške knjige (Rijavec et al., 2006, str. 349–354).

Kot že omenjeno, je v lanskem letu prišlo do sprememb na zemljiškoknjižnem področju. Eden izmed ciljev prenove zemljiške knjige je bila boljša povezanost med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom. Tako se zdaj vsaka nepremičnina kot osnovna enota vpiše v glavno knjigo samostojna nepremičnina. Vpis v zemljiško knjigo je možen le na podlagi zemljiškoknjižnega predloga. Do spremembe zakona so se zemljiškoknjižni predlogi vlagali v pisni obliki, s prenovo zemljiške knjige pa je vpis načeloma mogoče le na podlagi elektronskega zemljiškoknjižnega predloga. Prav tako mora vlagatelj zraven predloga priložiti javne ali zasebne listine, ki morajo prav tako biti v elektronski obliki. Dosedanje ročno vodene zemljiškoknjižne vložke v celoti nadomestijo vpisi v informatizirano glavno knjigo. Nov informacijski sistem e-ZK vzpostavlja enoten Dn vpisnik, ki po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga samodejno prevzame podatke in opravi vpis. Vpis se hrani v obliki elektronskega spisa. Zemljiškoknjižni postopek se prične takoj, ko informacijski

sistem prejme elektronsko vložen zemljiškoknjižni predlog. O vseh izvedenih vpisih, ki pomenijo spremembo osnovnega pravnega položaja ali imetnika vknjižene lastninske pravice, mora informacijski sistem geodetski upravi elektronsko posredovati podatke o vseh izvedenih vpisih (Velkavrh, 2011).

Naše zemljiškoknjižno pravo pozna tri vrste vknjižb: vknjižba pridobitve pravice, vknjižba prenosa pravic ter vknjižba izbrisa pravice. Vknjižba se lahko izvede zgolj na materialnopravni podlagi, torej listini, priloženi k zemljiškoknjižnemu predlogu. Te listine so lahko: zasebne listine, notarski zapisi, pravnomočne sodne ali dokončne upravne odločbe ali sodne poravnave ter druge listine kot so razna soglasja, lokacijska informacija, potrdila itd. Katere druge listine je potrebno predložiti je odvisno od vrste nepremičnine in vrste pravice, na katero se vknjižba nanaša. Predznamba se vpiše z namenom, da se zavaruje vrstni red pridobitve, spremembe, obremenitve ali prenehanja knjiženih pravic. Ta vrsta vpisa je primerna kadar predlagatelj še ne razpolaga z vsemi dokumenti, potrebnimi za vknjižbo. Učinkuje le v primeru, da se kasneje dejansko spremeni v vknjižbo pridobitve, spremembe, obremenitve oz. prenehanja knjižne pravice. Predlagana je lahko tako za stvarne kot tudi obligacijske pravice, izjema je le zemljiški dolg. Razlikujemo tri vrste vpisov predznamb: vpis predznambe, izbris predznambe in vknjižba pravice v predznamovanem vrstnem rede, s katero se predznamba opraviči. Vpis oziroma izbris pravnih dejstev pa se opravi z zaznambo. Z zaznambo so javno objavijo z nepremičnino povezana dejstva. Med vrste zaznamb spadajo zaznambe, ki se nanašajo na imetnike pravic in zaznambe, iz katerih izhajajo posebni učinki (Tratnik in Vrenčur, 2006, str. 15–22).

Slika 3: Primer zemljiškoknjžnega izpiska

 VRHOVNO SODIŠČE REPUBLIKE SLOVENIJE Informacijski sistem eZK	
Redni izpis iz zemljiške knjige čas izdelave izpisa: 30.3.2012 - 17:48:23	
Nepremičnina	
tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	259-1550/0-0
parcela št. 1550/0 k.o. 259 - LJUTOMER (ID 169683)	
Plombe:	
<i>Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.</i>	
Osnovni pravni položaj nepremičnine:	
ID osnovnega položaja:	619926
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	5231698000
firma / naziv:	Elektro Maribor, d.d.
naslov:	Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor - dostava
začetek učinkovanja vpisa imetnika	30.03.2011 09:00:00
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Vir: Informacijski sistem e-sodstvo (2012).

5.2.1 VPIS LASTNINSKE PRAVICE

Za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo mora zemljiškoknjžno sodišče najprej po uradni dolžnosti ugotoviti, ali so izpolnjeni vsi z zakonom določeni pogoji za vpis. Zakon določa, da sodišče vpis dovoli, če »če izhaja utemeljenost zahtevka za vpis iz listine, na podlagi katere se z zemljiškoknjžnim predlogom vpis zahteva, če listina, na podlagi katere se z zemljiškoknjžnim predlogom zahteva vpis oziroma na podlagi katere zemljiškoknjžno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti, po vsebini in drugih lastnostih ustreza pogojem, ki jih ta zakon določa za listine, ki so podlaga za vpis, če je vpis po stanju zemljiške knjige dovoljen, če po stanju zemljiške knjige ne izhaja druga ovira za vpis in če so izpolnjeni drugi pogoji za dovolitev vpisa, ki jih za posamezno vrsto vpisa določa ta zakon« (ZZK-1, 148. člen). Vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo je možen le z vknjižbo, ki je dovoljena na podlagi javne ali zasebne listine, ki temelji na veljavnem pravnem (zavezovalnem) poslu. Prav tako pa mora vsebovati overjeno zemljiškoknjžno dovolilo. V zemljiški knjigi je lastninska pravica vpisana kot osnovni pravni položaj, z

navedbo idealnega deleža, če gre za solastnino. V primeru, da je imetnik pravice pravna oseba, 25. člen ZZK-1 določa: »O imetniku pravice, ki je pravna oseba, se vpišejo naslednji podatki: firma oziroma ime, sedež in poslovni naslov, na katerega se imetniku vročajo pisemske pošiljke, enolična identifikacijska številka, ki jo določi upravljavec poslovnega registra« (Tratnik in Vrenčur, 2008, str. 148–150, 152).

Primer zemljiškoknjižnega dovolila za vpis lastninske pravice:

Prodajalec _____, EMŠO: _____, naslov _____, izrecno in nepogojno izjavlja zase in za svoje pravne naslednike, da dovoljuje, da se pri nepremičnini parc. št. _____ k. o. _____, **vknjiži lastninska pravica** v korist ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., Vetrinjska ulica 2, Maribor, matična številka 5231698000 do celote.

5.2.2 VPIS NEPRAVIH STVARNIH SLUŽNOSTI

Stvarne služnosti se lahko ustanovijo le na nepremičninah. Evidenca o tem se vodi v zemljiški knjigi. Kadar služnost nastane na podlagi pravnega posla, je njen vpis konstitutivne narave. Vpiše se na podlagi vknjižbe in predstavlja breme na nepremičnini, zato se je pred uvedbo sprememb zakona vpisal na bremenski list, evidenčni list C, danes pa se vpiše kot širši pravni položaj nepremičnine. Pri vpisu stvarne služnosti se mora navesti vrsta pravice ter natančen opis vsebine služnosti, ki izhaja iz zavezovalega posla, ter podatek o dnevu prenehanja pravice, če je bila ustanovljena za določen čas. Kadar se služnost ustanovi v korist pravne osebe, morajo biti v zemljiškoknjižnem dovolilu navedeni sledeči podatki: firma oz. ime, sedež in enotna identifikacijska številka. V primeru, da je stvarna služnost omejena na določen del služne nepremičnine, morajo biti tudi prostorske meje izvrševanja natančno opredeljene. Kot pri lastninski pravici, se tudi vpis služnostne pravice dovoli na podlagi javne ali zasebne listine v elektronski obliki. V tem primeru je zasebna listina služnostna pogodba, ki mora temeljiti na veljavnem pravnem temelju. »Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je opredeljeno kot izrecna, nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo« (23. člen SPZ). Izdati ga morata tako lastnik služne kot lastnik gospodujoče nepremičnine, kadar gre za spremembo služnosti. Pri ustanovitvi izda zemljiškoknjižno dovolilo le lastnik nepremičnine, ki se obremenjuje. Za prenehanje služnosti mora zemljiškoknjižno dovolilo izdati služnostni upravičenec. Za nastanek služnosti s pravnim poslom štejejo tudi, če lastnik nepremičnine, bodoči služnostni zavezanec, ne želi izdati zemljiškoknjižnega dovolila in ga sodišče nadomesti s sodno odločbo (Tratnik in Vrenčur, 2008, str. 356–357).

Primer zemljiškoknjižnega dovolila za vpis služnostne pravice:

IME PRIIMEK, NASLOV, EMŠO:
izrecno in nepogojno dovoljujejo zase in za svoje pravne naslednike na delu zemljišča:

- parc. št. _____ k. o. _____ **ustanovitev in vknjižbo služnostne pravice izgradnje in vzdrževanja priključnega 20 kV SN kablovoda** _____ ter vsakokratnega dostopa za izgradnjo, vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadzor in odpravljanje okvar na zgrajenem objektu.

5.2.3 VPIS STAVBNE PRAVICE

Vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo se dovoli na podlagi zasebne listine (pogodbe o prodaji stavbne pravice ali pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice) ali javne listine (pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice), sklenjene na podlagi notarskega zapisa. Tako javna, kot tudi zasebna listina pa morata vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo (v elektronski obliki), lastnika obremenjene nepremičnine. Lahko ga vsebuje pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali je podano kot posebna listina. Vpis stavbne pravice se po zakonu izvrši tako, da se »vpiše stavbna pravica kot nova nepremičnina in pri njej podatki o osebi, ki je imetnik stavbne pravice« (ZZK-1, 20a. člen). Stavbna pravica se vpiše kot izvedena pravica skupaj z identifikacijskim znakom stavbne pravice kot nepremičnine. Vpiše se pri osnovnem pravnem položaju zemljiške parcele. Imetnik pravice lahko na podlagi stavbne pravice zgradi stavbo. Na njegov predlog se stavba vpiše v zemljiško knjigo. V tem primeru se navede identifikacijski znak stavbne pravice kot nepremičnine pri njenem osnovnem pravnem položaju. Takšen vpis učinkuje v korist vsakokratnega imetnika stavbne pravice kot vknjižba lastninske pravice na stavbi. Če je imetnik stavbne pravice fizična oseba, se v zemljiško knjigo vpišejo naslednji podatki: ime in priimek, EMŠO in naslov stalnega prebivališča. Kadar je imetnik pravice pravna oseba, se v zemljiško knjigo vpiše firma oziroma ime, sedež, poslovni naslov in enolična identifikacijska številka. V primeru, kadar je imetnikov pravice več, se vpiše tudi idealni delež vsakega (Tratnik et al., 2007, str. 26–27).

Primer zemljiškoknjižnega dovolila za vpis stavbne pravice:

NAZIV, NASLOV, MATIČNA ŠTEVILKA ALI IME PRIIMEK, NASLOV, EMŠO
izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini parc. št. _____ k.o. _____
vpiše stavbna pravica, ki se izvršuje v pasu _____ metrov na _____ delu parcele,
za dobo _____ let, v korist: Elektro Maribor, d. d., Vetrinjska ulica 2, 2000
Maribor, matična številka 5231698000.

6 OBLIGACIJSKI VIDIK PRI UPRAVLJANJU Z NEPREMIČNINAMI

Obligacijsko pravo je veja civilnega prava in ureja obveznostna razmerja med udeleženci. Na eni strani so to udeleženci, ki morajo nekaj storiti, dati, opustiti ali dopustiti, na drugi strani pa udeleženci, ki so upravičeni, da to zavezo izpolnjujejo. Področje obligacijskega prava v našem pravnem redu ureja OZ, ki ureja obligacijska razmerja med fizičnimi osebami zasebnega prava ter gospodarskimi subjekti (fizične ali pravne osebe). Med strankami se ustvari obligacijska zaveza, ki mora biti relativna, kar pomeni, da upravičenec iz obligacijskega razmerja ne more uveljavljati pravic ali obveznosti do tretjih oseb, torej tistih, ki niso stranke pogodbe. Pravica, ki jo ima stranka, da od druge stranke zahteva, da izvede izpolnitveno dejanje, ki je predmet obligacijskega razmerja, je obligacijska pravica. Vrsta obligacijskih razmerij je odvisna od: številka strank, ki so v njih udeležene, izvora, podlage, oblik, v kateri morajo biti obligacijski posli sklenjeni, ter od pravnega varstva, ki se zagotavlja. Kadar sta v obligacijskem razmerju udeleženi dve stranki in je obveznost ene pogojena z obveznostjo druge stranke, govorimo o dvostranskem obligacijskem razmerju. Dvostransko razmerje pa je lahko tudi v primeru, kadar ima ena stranka obveznost, druga pa le upravičenje. Med enostranska obligacijska razmerja štejemo tista razmerja, ki ustanavljajo novo obligacijsko razmerje (npr. pooblastitev, ponudba, sprejem ponudbe itd.) ter tista, ki nastanejo glede na že obstoječe obligacijsko razmerje (npr. odpoved, odstop itd.). Glede na izvor delimo obligacijska razmerja na poslovna in neposlovna. Kadar gre za dvostranski ali enostranski pravni posel, govorimo o poslovnem razmerju, neposlovno razmerje pa lahko nastane zgolj na podlagi nastanka določene okoliščine (npr. krivdna odškodninska odgovornost, objektivna odškodninska odgovornost, neupravičena obogatitev). Stranke lahko izrazijo svojo voljo na različne načine. Kadar je za to natančno določena oblika gre za formalno obligacijsko razmerje. Če pa stranka izjavi svojo voljo le s soglasjem, pa gre za neformalno razmerje (Jerman in Vidic, 2012, str. 55–59).

Pri razlagi pravil obligacijskega prava imajo pomembno vlogo načela, določena v OZ:

- Dispozitivna narava zakonskih določb (2. člen):

To načelo je načelo, ki v širšem pomenu opredeljuje temeljno značilnost obligacijskega razmerja. Določa, da lahko udeleženci svoje obligacijsko razmerje uredijo drugače kot določa OZ. Torej lahko pravni subjekt zamenja dispozicijo pravila z lastno dispozicijo, vendar le tako, da je oblikovana v mejah pravnega pravila (Plavšak et al., 2009, str. 125).

- Prosto urejanje obligacijskih razmerij (3. člen):

Udeleženca obligacijskega razmerja lahko na podlagi pravnega posla uredita vsebino medsebojnih pravic in obveznosti. Zaradi tega imata udeleženca možnost prilagoditve pravnih pravil konkretnim interesom. Ta avtonomnost omogoča določeno mejo fleksibilnosti. Subjekt se lahko prostovoljno odloči ali bo sklenil določen pravni posel z

določeno vsebino, pa tudi s kom bo vstopil v to razmerje. Kljub avtonomnosti pa morajo biti odločitve udeležencev v skladu z Ustavo (Plavšak et al., 2009, str. 127–128).

- Enakopravnost udeležencev v obligacijskih razmerjih (4. člen):

V obligacijskem razmerju so vsi udeleženci enakopravni, kar pomeni, da je potrebno osebe, ki so v enakem položaju tudi enako obravnavati (Plavšak et al., 2009, str. 133).

- Načelo vestnosti in poštenja (5. člen):

Kadar stranka izpolnjuje pogodbene obveznosti, uresničuje pravice, ki jih je pridobila s sklenitvijo pogodbe, mora poleg svojih interesov ščititi tudi interese druge pogodbene stranke. (Plavšak et al., 2009, str. 135).

- Skrbnost (6. člen):

Udeleženci obligacijskega razmerja morajo ravnati skrbno. Kadar presojujemo, katero dejanje je skrbno, je pomembno ravnanje večine subjektov, ki so v enakih okoliščinah in imajo enake značilnosti, kot subjekt čigar ravnanje presojujemo (Plavšak et al., 2009, str. 140).

- Prepoved zlorabe pravic (7. člen):

Stranke v obligacijskem razmerju morajo izvrševati svoje pravice tako, da s tem ne otežujejo izpolnjevanja obveznosti drugih udeležencev. Pravica je sredstvo, s katerim se doseže nek interes, ki je pravno priznan. Uresničevanje pravice mora biti vedno skladno z njenim namenom, poleg tega pa je potrebno upoštevati temeljna načela obligacijskega prava (Plavšak et al., 2009, str. 147–148).

- Načelo enake vrednosti dajatev (8. člen):

To načelo se uporablja samo v primeru dvostranskega obligacijskega razmerja. Stranki se v razmerju druga do druge zavežeta, da bosta izpolnili dve nasprotni ravnanji, ki sta predmet obligacijskega razmerja. Ravnanji morata biti v skladu s tem načelom enakovredni (Plavšak et al., 2009, str. 149).

- Dolžnost izpolnitve obveznosti (9. člen):

S sklenitvijo pogodbe ali s kakšnim drugim pravnim poslom nastanejo določene obveznosti, ki jih je potrebno spoštovati. Stranke obligacijskega razmerja so dolžne izpolnjevati obveznosti in so za izpolnitev odgovorne. To načelo velja predvsem za poslovna obligacijska razmerja (Plavšak et al., 2009, str. 151).

- Prepoved povzročanja škode (10. člen):

Udeleženec obligacijskega razmerja ne sme nikoli ravnati protipravno, torej na način, da bi drugemu povzročil škodo (Plavšak et al., 2009, str. 153).

- Mirno reševanje sporov (11. člen):

Reševanje morebitnih sporov med udeleženci mora potekati na miren način, z usklajevanjem, posredovanjem. Načelo se praviloma uporablja za poslovna obligacijska razmerja (Plavšak et al., 2009, str. 154)

- Poslovni običaji, uzance, praksa (12. člen):

Načelo se upošteva kot dodatno pravilo, ki določa poslovna razmerja med gospodarskimi subjekti. Uporablja se podrejeno in ga je potrebno upoštevati predvsem pri vprašanjih, ki niso izrecno urejena s pogodbo (Plavšak et al., 2009, str. 154).

6.1 SKLEPANJE POGODB PO OZ

Obligacijsko razmerje najpogosteje nastane na podlagi dvostranskega posla, torej pogodbe. S pogodbo se ustanovijo, prenehajo ali spremenijo pravice in pravna razmerja, vendar le na temelju soglasne in skladne izjave volje dveh ali več oseb. Za sklenitev pogodbe je nujno potrebno, da se stranki sporazumeta o njenih bistvenih vsebinah. Najpogosteje med te sestavine štejemo predmet in ceno. Najpogostejše so takšne pogodbe, ki imajo pravne učinke takoj, ko stranke podajo soglasje (konsenzualne pogodbe) (Jerman in Vidic, 2012, str. 66–67).

Pri dvostranskem obligacijskem razmerju se stranki druga v razmerju do druge zavežeta opraviti dve nasprotni izpolnitveni ravnanji. V večini je eno izmed ravnanj denarna dajatev oz. plačilo, ravnanje druge stranke pa (nedenarna) dajatev, storitev, dopustitev ali opustitev, odvisno od vrste poslovnega obligacijskega razmerja. Takšna izpolnitvena ravnanja, po katerem se vrste obligacijskih razmerij razlikujejo med seboj, imenujemo tipična izpolnitvena dejanja. Glede na tipično izpolnitveno dejanje razvrščamo pogodbe glede na predmet, ki je lahko dajatev ali storitev. Glede na dajatev poznamo pogodbe:

- pogodbe o odsvojitvi, pri katerih je tipično izpolnitveno ravnanje pogodbene stranke takšno ravnanje, ki je potrebno, da druga pogodbeni stranka pridobi stvarno pravico na stvari, ki je predmet dajatve (prodajna in posojilna pogodba);
- pogodbe o uporabi, pri katerih pridobi upnik samo obligacijsko pravico na stvari, ki je predmet dajatve (posodbeni, licenčni pogodbi, pogodbi o najemu in zakupu).

Pogodbe o storitvah pa delimo na:

- podjemniške pogodbe oz. pogodbe o delu, pri katerih storitev daje rezultat (gradbeni, projektantski in prevozniki pogodbi),
- mandatne pogodbe, storitev teh je oblika prizadevanja (komisijske, špedicijske pogodbe, pogodbe o trgovskem zastopanju, pogodbe o posredništvu, pogodbe o kontroli blaga ter vsi bančni posli) (Plavšak et al., 2009, str. 166–167).

Med pogodbenimi strankami nastanejo na podlagi pogodbe določene medsebojne obligacijske pravice in obveznosti. Da ima pogodba željen pravni učinek, mora biti njena sklenitev veljavna, zaradi česar morajo biti ob sklenitvi izpolnjene določene predpostavke. Nekatere bistvene predpostavke, ki jih je potrebno upoštevati pri sklenitvi pogodbe, so: poslovna sposobnost strank, prava volja strank, mogoč in dopusten posel in oblika. Pri fizičnih osebah velja, da so poslovno sposobne, če imajo sposobnost izraziti svojo voljo ter

z lastnimi dejanji povzročati nastanek, spremembo oz. prenehanje pravnega razmerja. Zakon domneva, da je vsaka polnoletna oseba poslovno sposobna. Poslovna sposobnost pa je oblikovana s strani zastopniškega organa na podlagi pooblastil (zakonskega, statutarnega ali pooblastila na podlagi pravnega posla). Za nastanek pravnega posla mora obstajati prava volja. Če ni podana s strani obeh strank, pravni posel ne nastane. Mora biti resna in svobodna in ne sme biti obremenjena z napakami. V našem pravnem redu so obravnavane tri napake volje: zmota, grožnja in prevara. Pogodba mora biti možna in dopustna, kar pomeni, da njeno uresničevanje ne sme biti dejansko nezmožno. Izvedba pogodbe je lahko absolutno ali relativno nezmožna. O absolutni nezmožnosti govorimo takrat, kadar je posel takšen, da ga ne more nihče opraviti, relativnost pa nastane, ko posla ne more opraviti določena oseba. Zaradi različnih pravnih razlogov je lahko sklenitev pogodbe nedopustna. O nedopustnosti govorimo takrat, kadar je posel v nasprotju z ustavo, s prisilnimi predpisi ali z moralnimi načeli. Kot predpostavka za sklenitev pogodbe je izjemoma tudi oblika. Oblika je predpisana z zakonom, ki lahko določi, da mora biti pogodba sklenjena v pisni, notarski ali svečani obliki (Jerman in Vidic, 2012, str. 75, 77, 82, 83).

6.1.1 PRODAJNA POGODBA

Prodajno pogodbo (Priloga 1) ureja OZ v členih 435–527. »S prodajno pogodbo se prodajalec zavezuje, da bo stvar, ki jo prodaja, kupcu izročil tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino« (OZ, 1. člen). Ne glede na vrsto predmeta prodaje OZ enotno ureja prodajno pogodbo. Načeloma je stavljena iz dveh ravnanj. Prvo ravnanje se nanaša na predmet prodaje, drugo pa na kupnino. Predmet prodaje je najpogosteje stvar, ki je lahko predmet lastninske pravice in ki je v pravnem prometu. Kupnina pa je vedno vezana na določeno količino denarja, ki jo mora plačati kupec (Juhart in Plavšak, 2004, str. 62–63).

Prodajna pogodba mora obvezno vsebovati podatke o kupcu in prodajalcu (ime in priimek, če gre za fizično osebo oziroma firmo, če gre za pravno osebo, bivališče oziroma sedež, EMŠO oziroma matično številko ter davčno številko). Kot že omenjeno, sta bistveni sestavini pogodbe predmet pogodbe – nepremičnina in cena. Priporočljivo je, da se stranki dogovorita tudi o drugih pogodbenih sestavinah, kot so: rok ter način plačila kupnine, rok izročitve posesti nepremičnine, v katerem trenutku bo kupec na prodani nepremičnini pridobil lastninsko pravico. Prodajna pogodba mora biti napisana tako, da lahko kupec na podlagi le-te doseže vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. To pomeni, da mora biti nepremičnina v pogodbi opisana s podatki, ki so potrebni, da se lahko vpiše v zemljiško knjigo. Kadar je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo, se v pogodbo prepišejo že obstoječi podatki. Navedena mora biti: parcelna številka, katastrska občina, površina parcele ter splošna vrsta rabe. Kupec se s pogodbo zaveže plačati tudi kupnino za nepremičnino. Pogodbeni stranki se pogosto dogovorita za plačilo are, ki pa je veljavna le v primeru sklenitve prodajne pogodbe. Praviloma se plačilo are šteje v kupnino. V primeru neizpolnitve obveznosti plačila kupnine s strani kupca lahko prodajalec zahteva plačilo kupnine ali obdrži aro. Kadar pa prodajalec ne izpolnjuje pogodbene obveznosti

izročitve nepremičnine, lahko kupec zahteva vračilo dvojne are ali izpolnitev pogodbene obveznosti. Prodajna pogodba, kadar gre za prodajo nepremičnine, mora biti vedno sklenjena v pisni obliki in postane veljavna s podpisom pogodbenih strank (Nova Ljubljanska banka, 2012).

6.1.2 POGODBA O USTANOVITVI SLUŽNOSTNE PRAVICE

Na podlagi soglasja volj pogodbenih strank nastane stvarna služnost, ki temelji na služnostni pogodbi (Priloga 2). V pogodbi stranki določita vsebino služnostne pravice in se dogovorita o medsebojnih pravicah ter obveznostih. Služnostna pogodba ne prične učinkovati le na podlagi soglasja in podpisa strank, ampak le z vpisom služnostne pravice v zemljiško knjigo. Lastnik služne nepremičnine se s služnostno pogodbo zaveže, da bo na svoji nepremičnini ustanovil stvarno služnost za potrebe gospodujoče nepremičnine. Druga stranka na podlagi služnostne pogodbe pridobi obligacijski zahtevek. Z njim lahko zahteva izstavitve zemljiškoknjžnega predloga, ki je potreben za vpis pravice v zemljiško knjigo. Skladno z OZ mora biti služnostna pogodba v pisni obliki in mora vsebovati osnovne podatke pogodbenih strank (naziv, naslov, matična številka ali ime priimek, naslov, EMŠO) kot tudi služne in gospodujoče nepremičnine. Vsebina služnosti mora biti v pogodbi natančno določena, saj je v nasprotnem primeru pogodba nična. Stvarno služnost se ustanovi odplačno ali neodplačno. Kadar je služnost odplačna, stranki v pogodbi določita nadomestilo za ustanovitev služnosti ter način plačila nadomestila. Poravna se lahko v enkratnem znesku ali obročno (Tratnik et al., 2007, str. 120).

6.1.3 POGODBA O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice (Priloga 3) predstavlja zavezovalni posel za ustanovitev stavbne pravice. Je pravni posel obligacijskega prava. OZ določa, da mora biti sklenjena v pisni obliki. Vsebovati mora ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjžno oznako nepremičnine, čas trajanja stavbne pravice, opis stavbne pravice, in nadomestilo, do katerega je upravičen lastnik nepremičnine in mu ga mora plačati imetnik stavbne pravice. Ker je stavbno pravico potrebno vpisati v zemljiško knjigo, mora pogodba vsebovati tudi podatke o pridobitelju, ki so nujno potrebni za vpis. Na podlagi pogodbe lahko lastnik nepremičnine določi lastnosti zgradbe (npr. vrsto, obseg, višino itd.). S pogodbo se pa prav tako določijo druga upravičenja imetnika pravice (npr. glede preostalega dela zemljišča). V pogodbi morajo biti natančno določene prostorske meje. Ker je stavbna pravica časovno omejena, mora pogodba tudi natančno določati čas njenega trajanja. Stranki ob prenehanju sporazumno določita nadomestilo, do katerega ima imetnik pravico, lahko ga pa določita že ob ustanovitvi pravice. V primeru kakršnih koli dodatnih dogovorov med lastnikom nepremičnine in imetnikom pravice lahko pogodba vsebuje tudi to (npr. dogovor o predkupni pravici). Odstopanja od zakonskih določil glede vsebine stvarnih pravic, niso dopustna. Tako plačilo nadomestila kot druge pogodbene obveznosti bremenijo vsakokratnega imetnika stavbne pravice. Plačilo nadomestila ni določeno. Lahko se izvrši v enkratnem znesku, v večkratnih enakih ali neenakih obrokih ali letno. Lastnik nepremičnine lahko s tožbo zahteva prenehanje stavbne pravice v primeru

neplačevanja nadomestila. Zato je priporočljivo, da se stranki o načinu plačevanja dogovorita (Tratnik et al., 2007, str. 3–26).

7 POSTOPEK LASTNINJENJA

Od druge svetovne vojne pa vse do osamosvojitve Republike Slovenije je bila v veljavi zakonodaja, na podlagi katere se je, z odvzemom lastninske pravice posameznikom vzpostavljala državna lastnina, kasneje imenovana kot družbena lastnina. V tem času je bila klasična zasebna lastnina omejena. V družbeni lastnini so bila vsa stavbna zemljišča. Posamezniki (fizične in pravne osebe) so sicer lahko pridobili lastninsko pravico, vendar le na objektu, postavljenem na zemljišču. Na samem zemljišču pa so lahko pridobili le pravico do uporabe. V letu 1980, v Jugoslaviji, je bil sprejet Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR), ki je urejal temeljna pravna razmerja. V Sloveniji ga je dopolnjeval Zakon o nepravdnem postopku, ki je urejal nekatera materialnopravna vprašanja, ki v ZTLR niso bila urejena (mejni spor, delitev solastnine, ureditev nujne poti). Prva leta po osamosvojitvi Slovenije so potekali procesi denacionalizacije, lastninjenja in privatizacije. S procesom lastninjenja se je družbena lastnina preoblikovala v klasično lastnino. Večinoma je proces preoblikovanja potekal tako, da se je na podlagi zakona pravica uporabe stvari v družbeni lastnini spremenila v lastninsko pravico. Najpomembnejši zakon, ki je določal takšno preoblikovanje, je Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Juhart et al., 2007, str. 45, 47, 49, 50).

Institut družbene lastnine je v obdobju družbenolastninskega sistema zajemal tudi dobrine, ki so bile v splošni rabi. Družbena lastnina je pripadala vsej družbi skupaj in hkrati vsakemu posameznemu članu družbe. Z Ustavo Socialistične republike Slovenije (SRS), ki je bila objavljena v letu 1974, je bilo določeno: »Izhajajoč iz tega, da nihče nima lastninske pravice na družbenih produkcijskih sredstvih, si ne more nihče – ne družbenopolitična skupnost ne organizacija združenega dela ne skupina občanov ne posameznik – na nikakršni lastninskopravni podlagi prilaščati družbenega dela niti ne more upravljati družbenih produkcijskih in delovnih sredstev in ne razpolagati z njimi in tudi ne samovoljno določati pogojev za delitev.« Z novo Ustavo Republike Slovenije in spremembo ekonomskega in političnega sistema v RS pa je bilo potrebno družbeno lastnino preoblikovati v klasična lastninska razmerja. V prejšnji Ustavi je bilo preoblikovanje sicer predvideno na podlagi amandmaja XCIX. Predvidena je bila tudi določitev razlike med javno in zasebno lastnino, česar pa veljavna Ustava ne določa. Lastninska pravica je omenjena v 33. in 67. členu, ponovno pa se je uvedel tudi pojem javno dobro. Uveljavitev sedanje ustave RS pa še zdaleč ne pomeni, da je takrat prenehala tudi družbena lastnina. Na podlagi Ustavnega zakona je Ustava dovoljevala obstoj družbene lastnine vse do uveljavitve predpisov o njenem preoblikovanju. Lastninjenje stavb in zemljišč v družbeni lasti določa Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lasti. Zakon določa, da nepremičnine, na katerih imajo fizične in pravne osebe pravico do uporabe, postanejo njihova lastnina (Damjan, 2010, str. 129–132).

Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini je bil sprejet 11. julija 1997. »Zakon ureja lastninjenje zemljišč in stavb v družbeni lastnini, ki niso predmet lastninjenja po

drugih zakonih« (ZLNDL, 1. člen). Pri večini infrastrukturnih objektov, ki so bili vpisani v zemljiško knjigo, je bil pravni predhodnik podjetja Elektro Maribor v zemljiški knjigi naveden kot imetnik uporabe pravice. V teh primerih je vpis v zemljiško knjigo potekal brez težav. Podjetje Elektro Maribor je kot pravni naslednik na podlagi zgodovinskih izpiskov iz sodnega registra predlagal zemljiškoknjižni vpis lastninske pravice na pravnega naslednika. V vseh tovrstnih primerih je zemljiška knjiga vpis tudi izvršila. Veliko pa je bilo takšnih nepremičnin, ki še niso bile vpisane v zemljiško knjigo. Stvarnemu pravu in evidencam zemljiške knjige se posebej v primerih družbene lastnine in splošnega ljudskega dobra, v času komunističnega sistema ni polagalo veliko pozornosti. V takšnih primerih je podjetje Elektro Maribor na novo predlagalo vpis določene nepremičnine, na kateri je stal infrastrukturni objekt, v zemljiško knjigo. V te namene so bile izvršene tudi parcelacije zemljišč, saj družbena lastnina marsikje ni bila razmejena od privatne. Kadar pa je infrastrukturni objekt že stal na nepremičnini, ki je bila vpisana v zemljiško knjigo, lastnik te nepremičnine pa je bil določen posameznik ali pravna oseba, pa je bilo podjetje Elektro Maribor primorano odkupiti del zemljišča na katerem je stala infrastruktura. Tako ima danes podjetje Elektro Maribor v veliki meri urejeno lastništvo na nepremičninah na katerih stoji ali je položen določen infrastrukturni objekt.

7.1 TEŽAVE V POSTOPKIH LASTNINJENJA

ZLNDL določa pridobitev lastninske pravice na nepremičninah, ki so bile v družbeni lastnini le v primeru pravice uporabe na tej nepremičnini. Kljub temu pa je bilo glede na nova lastniška stanja potrebno urediti tudi vpise v zemljiško knjigo. Zakon je določal, da se vpis lahko izvrši na podlagi predloga novega lastnika oziroma, da sodišče vpiše lastninsko pravico po uradni dolžnosti. Ker veliko novih lastnikov predlogov ni vložilo, so postopki tekli zelo počasi, posledično pa tudi zemljiškoknjižna stanja niso bila pravilno vpisana v zemljiški knjigi. Z novelo zakona je bilo zato kasneje določeno, da se vpis lastninske pravice, kadar je pravica uporabe v korist fizične ali pravne osebe, opravi po uradni dolžnosti. Ker ZLNDL ureja le preoblikovanje družbene lastnine, ki ni predmet lastninjenja po drugih zakonih, je bil velikokrat zaradi splošnosti in enostavnosti uporabljen kot prvi. Dogajalo se je, da je bila vknjižba lastninske pravice nezakonita, saj bi bilo glede na naravo nepremičnine potrebno uporabiti drug predpis. Prenosi pravice uporabe so lahko potekali brez spremembe zemljiškoknjižnega stanja. Prav zaradi tega je bilo pri vknjižbi lastninske pravice pomembno upoštevati stare predpise o razpolaganju in uporabi družbene lastnine. Subjekt, ki je bil vpisan v zemljiški knjigi kot imetnik pravice uporabe, le-te ni mogel imeti, če določene nepremičnine ni imel dejansko v posesti. Predlagatelj vpisa lastninske pravice, ki je pridobil pravico uporabe na nepremičnini v družbeni lastnini brez vpisa v zemljiško knjigo, mora predložiti ustrezne listine, s katerimi izkazuje pridobitev pravice uporabe brez vknjižbe v zemljiško knjigo. Pri postopku lastninjenja po ZLNDL je potrebno upoštevati namen pridobitve imetnika pravice uporabe in način uresničevanje te pravice. Do dodatnih težav lahko pride tudi po postopku lastninjenja, če imetnik lastninske pravice z njo že razpolaga, jo prenese na tretjo osebo. Novi imetnik se lahko sklicuje na zaupanje v zemljiško knjigo in varstvo dobre vere. V tem primeru so prvostopenjska sodišča navadno dala prednost načelu zaupanja, vendar se je skozi razvoj

sodne prakse izkazalo, da načelo zaupanja v zemljiško knjigo obvelja šele takrat, ko je zemljiškoknjižno stanje pravilno in je vzpostavljena klasična lastnina. Na načelo zaupanja se torej lahko sklicuje tisti, ki ni mogel vedeti in tudi ni vedel, da se zemljiškoknjižno stanje ne ujema z izvenknjižnim (Damjan, 2010, str. 137–147).

Slika 4: Primer zemljiškoknjižnega predloga

Dn. št. _____	
OKRAJNO SODIŠČE V LJUTOMERU	
Z E M L J I Š K O K N J I Ž N I P R E D L O G	
za vpis pridobitve lastninske pravice na podlagi Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS 44/1997, 59/2001, 27/2002)	
pri nepremičnini parc. št.: 1550, 1552/1, 1552/3, 1552/4, 1540/2, 1540/4	
vpisani pri vložku št. 1061	
k.o. Ljutomer	
PREDLAGATELJ: ELEKTRO MARIBOR d.d. , Vetrinjska ulica 2, Maribor	
Datum:	Podpis:
Priloge:	Delni zgodovinski izpisek iz sodnega registra od leta 1955 Delni zgodovinski izpisek iz sodnega registra od leta 1982 3 x izpisek iz portala AJPES

Predlagatelj zahteva, da sodišče

o d l o č i

Na podlagi naslednje listine:

- Delni zgodovinski izpisek iz sodnega registra od leta 1955
- Delni zgodovinski izpisek iz sodnega registra od leta 1982
- 3 x izpisek iz portala AJPES

pri nepremičnini identifikacijska številka nepremičnine: **1550, 1552/1, 1552/3, 1552/4, 1540/2, 1540/4**, vpisani pri vložku št. **1061** k.o. **Ljutomer**

d o v o l i

vpis lastninske pravice na pravnega naslednika uporabnika

**Elektro Maribor d.d.,
Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
matična številka 5231698000**

do 1/1.

Vir: Elektro Maribor, d. d. (2012).

Slika 5: Zgodovinski izpis iz zemljiške knjige

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	Elektro Maribor, d.d.	V 5231698	Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor - dostava	1/1	
1/1	SPLOŠNO-LJUĐSKO-PREMOŽENJE	V	(naslov ni podan)	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Elektro Maribor, d.d.

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	607/2011	30.03.2011	vknjižba	Na podlagi 3. člena Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Ur. list RS št. 44/97, 59/2001 in 27/2002), zgodovinskega izpiska iz sodnega registra do 31.1.2008 in rednega izpisa iz sodnega registra - portal AJPES, z dne 28.3.2011 se vknjiži lastninska pravica.

Vir: Informacijski sistem e-sodstvo (2012).

8 ZAKLJUČEK

Elektro Maribor si prizadeva za čim boljše napetostne razmere in nemoteno oskrbo z električno energijo, kar lahko uresničujejo le s pospešeno gradnjo energetskih objektov in širitvijo energetske infrastrukture.

Pri obravnavi postopka za gradnjo energetske infrastrukture ugotovimo, da je administrativni del, ki ga je potrebno urediti pred samim pričetkom gradnje energetskih objektov, izjemno dolgotrajen postopek. Naš pravni red zahteva popolno ureditev zemljiškoknjižnih stanj, kar je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja. Prav zaradi tega je bila ključnega pomena temeljita prenova zakonodaje na stvarnopravnem področju v letu 2002, saj so bistvenega pomena za urejanje pravnih razmerij na področju nepremičnin, stvarne pravice, ki jih mora pridobiti podjetje, da lahko prične z gradnjo, vzdrževanjem ali rekonstrukcijo energetskih objektov.

Za ureditev zemljiškoknjižnih stanj podjetja je nujno upoštevanje veljavne zakonodaje. Med najpomembnejšimi na področju stvarnega prava je zagotovo Stvarnopravni zakonik. Vendar mora podjetje poleg tega zakona zaradi njegovih značilnosti upoštevati še vrsto drugih zakonov, podzakonskih aktov in drugih predpisov. Zraven določil EZ mora podjetje delovati še v skladu z drugimi pomembnimi zakoni, kot so ZUreP-1, ZZK-1, ZGO-1, in drugimi predpisi, ki v medsebojni povezanosti natančno določajo, pod kakšnimi pogoji in na kakšen način se lahko gradi in širi energetska infrastruktura.

Skozi diplomsko delo lahko ugotovimo, da so se stanja na zemljiškoknjižnem področju pričela resno urejati šele po osamosvojitvi RS, s pričetkom procesa lastninjenja. Na težavo je podjetje naletelo takrat, ko v zemljiški knjigi ni bilo vpisano kot imetnik pravice uporabe takratne družbene lastnine. Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini je določal, da mora v tem primeru podjetje zemljišče skupaj z objektom odkupiti, kar pa je prinašalo dodatne stroške.

Ker je energetika veja javne gospodarske infrastrukture, veljajo za njeno gradnjo in širitev posebna določila pri pridobivanju stvarnih pravic. Zakon določa, da se lahko za potrebe gradnje v javno korist, omeji lastninska pravica posameznika, vendar le v primeru, kadar investitorju ne uspe skleniti pravnega posla s posameznikom. V tem primeru lahko predlagateljica, po zakonu je to lahko le država ali občina, poda predlog za razlastitev oziroma omejitev lastninske pravice. Na podlagi odločbe se lastniku nepremičnine omeji lastninska pravica. Ustava določa, da je lastninska pravica ena izmed temeljnih človekovih pravi, ki mora biti dopustna vsakomur, zato je razlastitev oziroma omejitev najtežji poseg v lastninsko pravico. Dopustna je le proti odškodnini ali nadomestilu.

Pravice, ki jih mora pridobiti podjetje za opravljanje te dejavnosti, so lastninska pravica, stavbna pravica in služnostna pravica. Imetnik pravice postane podjetje, ko vloži ustrezen

zemljiškoknjižni predlog na zemljiškoknjižno sodišče. S prenovo zemljiške knjige v letu 2011 je ena izmed novosti vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov v elektronski obliki. Načeloma jih ne vlagajo več predlagatelji sami, ampak jih lahko vloži notar ali odvetnik. Dovoljeno je, da jih vloži tudi predlagatelj sam, ampak le z digitalnim potrdilom. Takšne spremembe in informatizacija sistema hkrati omogočajo hitrejše postopke odločanja o vpisu v zemljiško knjigo, saj je manj nepopolnih zemljiškoknjižnih predlogov, manjša je obremenjenost sodišč, ker niso več krajevno pristojna, ampak velja splošna pristojnost. Novost zakona je tudi vpogled v zemljiško knjigo preko spleta. Do sedaj je bil vpogled tudi omogočen vsakomur, vendar le na sodišču. Po novem pa lahko vsak registriran uporabnik pogleda v zemljiško knjigo, kar podkrepi določila načela javnosti in načela zaupanja v zemljiško knjigo.

Z obligacijskega vidika vidimo, da pravni red določa tudi način sklenitve pravnega posla med strankami. Za podjetje velja, da sklene pravni posel s posameznikom na podlagi ustrezne pogodbe v pisni obliki. Za pridobitev lastninske pravice je potrebno skleniti (kupo)prodajno pogodbo, za sklenitev služnostne pravice pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice in pogodbo o stavbni pravici za pridobitev stavbna pravice. V večini primerov mora podjetje nasprotni pogodbeni stranki za pridobitev služnostne ali stavbne pravice plačati odškodnino ali nadomestilo, za pridobitev lastninske pravice pa kupnino.

Pri pisanju diplomskega dela sem želela čim bolj nazorno prikazati pomembnost ureditve nepremičninskega področja. Menim, da v preteklosti to področje ni bilo nikoli tako podrobno urejeno. Težavo vidim le v veliki količini zakonov in predpisov, ki jih je potrebno upoštevati, saj je možno področje nepremičnin obravnavati le z njihovo medsebojno povezanostjo. Skozi svoje delo sem prikazala tisti del dejavnosti gradnje in širitve energetske infrastrukture, ki je vezan na upravljanje nepremičnin pri gradnji energetskih objektov ter temeljne pravne podlage za opravljanje dejavnosti.

LITERATURA IN VIRI

SAMOSTOJNE PUBLIKACIJE

1. BERDEN, Andrej, TRATNIK, Matjaž, VRENČUR, Renato, RIJAVEC, Vesna, FRANTAR, Tone, KERESTEŠ, Tomaž, JUHART, Miha (2002). *Novo stvarno pravo*. Studio Linea, Maribor.
2. BLAGANJE, Dušan (2008). *Uvod v urejanje prostora in gradbene zadeve*. Fakulteta za upravo, Ljubljana.
3. BREZNIK, Janez, DUHOVNIK, Janez, KMECL, Andrej, KNEZ, Rajko, BLAGANJE, Dušan, ČEBULJ, Janez, ŠTRITOF – BRUS, Mojca (2010). *Zakon o graditvi objektov (ZGO – 1) s komentarjem, Zakon o urejanju prostora (ZUreP – 1) s komentarjem, Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) s komentarjem*. GV založba, Ljubljana.
4. JERMAN, Boris, VIDIC, Tjaša (2012). *Temelji civilnega in gospodarskega prava: teorija in praksa*. Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana.
5. JUHART, Miha, TRATNIK, Matjaž, VRENČUR, Renato (2007). *Stvarno pravo*. GV založba, Ljubljana.
6. JUHART, Miha, MOŽINA, Damjan, NOVAK, Barbara, POLAJNAR – PAVČNIK, Ada, ŽNIDARŠIČ, Viktorija (2011). *Uvod v civilno pravo*. Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana.
7. KOROŠEC, Viktor (2005). *Rimsko pravo. Del 1, splošni del, osebno, stvarno in obligacijsko pravo*. Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana.
8. P LAVŠAK, Nina, JUHART, Miha, JADEK – PENSA, Dunja, KRANJC, Vesna, GRILC, Peter, POLAJNAR – PAVČNIK, Ada, DOLENC, Mile, PAVČNIK, Marijan, VRENČUR, Renato, MOŽINA, Damjan, ZABEL, Bojan, PODOBNIK, Klemen, PODGORŠEK, Bojan, ILOVAR GRADIŠAR, Sonja, MARKIČ, Jure (2003). *Obligacijski zakonik (OZ) s komentarjem*. GV založba, Ljubljana.
9. P LAVŠAK, Nina, JUHART, Miha, VRENČUR, Renato (2009). *Obligacijsko pravo: splošni del*. GV založba, Ljubljana.
10. REICH, Helena (2006). *Nepremičninsko pravo. Del 3, Stvarne služnosti : z vzorci pogodb in predlogov*. Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor.
11. RIJAVEC, Vesna, KERESTEŠ, Tomaž, VRENČUR, Renato, KNEZ, Rajko (2006). *Pravna ureditev nepremičnin*. GV založba, Ljubljana.
12. ŠTRITOF – BRUS, Mojca (2006). *Razlastitve in druge omejitve lastninske pravice*. Planet GV, Ljubljana.
13. TRATNIK, Matjaž (2004). *Lastninska pravica na nepremičninah*. GV revije: pravna praksa, Ljubljana.
14. TRATNIK, Matjaž, VRENČUR, Renato (2005). *Nepremičninsko pravo. Del 1, Zemljiškoknjžno pravo*. Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor

15. TRATNIK, Matjaž, VRENČUR, Renato (2006). *Nepremičninsko pravo. Del 2, Priročnik za zemljiškoknjižne vpise : zemljiškoknjižni predlogi in pogodbe s pojasnili*. Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor.
16. TRATNIK, Matjaž, VRENČUR, Renato, ODAR, Marjan, SIMIČ, Ivan, ŠTRAUS, Aleš, REICH, Helena (2007). *Stavbna pravica in služnosti: stvarnopravni in davčnopravni vidiki*. Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor.
17. TRATNIK, Matjaž, VRENČUR, Renato (2008). *Zemljiškoknjižno pravo v teoriji in praksi*. Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor.

PRAVNI VIRI

1. *Energetski zakon (EZ)*. Ur. list RS, št. 79/1999 (8/2000 popr.), 51/2004, 26/2005-UPB1, 118/2006 (9/2007 popr.), 29/2007-UPB2, 70/2008, 22/2010.
2. *Obligacijski zakonik (OZ)*. Ur. list RS, št. 83/2001, 40/2007, 97/2007-UPB1.
3. *Stvarnopravni zakonik (SPZ)*. Ur. list RS, št. 87/2002.
4. *Zakon o graditvi objektov (ZGO-1)*. Ur. list RS, št. 110/2001, 47/2004, 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 126/2007, 108/2009.
5. *Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLN DL)*. Ur. list RS, št. 44/1997, 59/2001.
6. *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1)*. Ur. listi RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.).
7. *Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1)*. Ur. list RS, št. 58/2003, 45/2008, 28/2009, 25/2011.
8. *Uredba o energetski infrastrukturi*. Ur. list RS, št. 62/2003, 88/2003, 75/2010, 53/2011

VIRI Z INTERNETA

1. Vrhovno sodišče Republike Slovenije (2010). *Portal e-sodstvo*. Dostopno 30.3.2012 na: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>.
2. Elektro Maribor, d.d., Parsek, d.o.o. (2012a). *Osebna izkaznica podjetja*. Dosegljivo 15.01.2012 na: <http://www.elektromaribor.si/sl/inside.cp2?cid=BA406719-BA0D-D9BA-244C-9DDE743793F6&linkid=elmb>.
3. Elektro Maribor, d.d., Parsek, d.o.o. (2011b). *Storitve – sektor storitev*. Dosegljivo 20.12.2011 na: <http://www.elektromaribor.si/sl/inside.cp2?cid=075D5EAA-22E2-5D39-29B7-AA12874A596C&linkid=article>.
4. Elektro Maribor, d.d., Parsek, d. o. o. (2011a). *Distribucija električne energije*. Dosegljivo 20.12.2011 na: <http://www.elektromaribor.si/sl/inside.cp2?cid=075D5EAA-22E2-5D39-29B7-AA12874A596C&linkid=article>.

- maribor.si/sl/inside.cp2?cid=B27F2D17-F9F5-6EE5-9D90-272481273906&linkid=article.
5. Elektro Maribor, d. d., Parsek, d. o. o. (2012b). *Organigram in podatki o organizaciji*. Dosegljivo 15.3.2012 na: <http://www.elektromaribor.si/sl/inside.cp2?cid=1917C0E5-003A-CD01-0C5F-7A0BB83112BD&linkid=article>.
 6. Elektro Maribor, d. d., Parsek, d. o. o. (2005). *Letno poročilo*, str. 14–14. Dosegljivo 02.05.2005 na: <http://www.elektromaribor.si/bin?bin.svc=obj&bin.id=130258C5-E30D-F66E-0322-C986F712D9A5>.
 7. NLB (2012), *Pravni nasveti ob nakupu nepremičnin*. Dosegljivo 14.03.2012 na: <http://www.nlb.si/pravni-nasveti-ob-nakup-nepremicnin>.
 8. VELKAVERH, J. (2011). *Nova zemljiška knjiga*, str. 2–11. Dosegljivo 28.11.2011 na: http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/2005/PDF/CIP/28_2_11_Joza_Velakverh_gradivo.pdf.
 9. VUGRIN, M. (2005). *Definiranje pojma javno dobro*, str. 416 – 420. Dosegljivo 12.09.2005 na: http://issuu.com/digidata_doo/docs/gv49-3_416-423.
 10. DAMJAN M. (2010). *Lastninjenje nekdanjih dobrin v splošni rabi in varstvo javnega interesa*, str. 129 – 147. Dosegljivo 26.4.2012 na: http://www.ipp-pf.si/uploads/File/Pravni%20letopis/pravni%20letopis%202009_low.pdf

PRILOGE

Priloga 1: Kupoprodajna pogodba

ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.,
Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, ki ga zastopa predsednik uprave mag. Boris Sovič
Matična številka: 5231698000
Identifikacijska številka za DDV: SI46419853
(v nadaljevanju: kupec)

in

IME, PRIIMEK, NASLOV
EMŠO:
Davčna številka:
(v nadaljevanju prodajalka)

KUPOPRODAJNA POGODBA v javno korist

1.

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata:

- da je prodajalka v celoti lastnica nepremičnine parc. št. _____ k.o. _____, kar je razvidno iz podatkov zemljiške knjige Okrajnega sodišča.
- da kupec kupuje nepremičnino parc. št. _____, stavbno zemljišče v izmeri 25m² in _____ stavbno zemljišče v izmeri 7m² k.o. _____, na kateri stoji transformatorska postaja 20/0,4kV _____,
- da je bila predmetna gradnja TP skladno z 59. členom Energetskega zakona v javno korist,
- da iz potrdila o namenski rabi zemljišča občine Ljutomer št. _____ z dne _____ izhaja, da se nepremičnina parc. št. _____ k.o. _____ v celoti nahaja v območju stavbnih zemljišč, ter občina ne uveljavlja predkupne pravice,
- da je med kupcem in prodajalko dosežen sporazum o odkupu njene nepremičnine ter o načinu plačila kupnine:

2.

Prodajalka proda in prepusti v popolno, izključno in nepreklicno last kupcu vseh bremen prosto nepremičnino parc. št. _____ k.o. _____, kupec pa jo kupi in sprejme v last in posest.

3.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da kupnina za nepremičnino, določeno v 2. točki pogodbe znaša:

neto _____ EUR

(z besedo: _____/100)

V vrednosti iz prejšnjega odstavka te točke je zajeta vsa kupnina, ki pripada prodajalki v zvezi s to pogodbo. Kupnina je določena sporazumno na podlagi poročila o oceni vrednosti nepremičnine, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin _____ dne _____, ki je pri vrednotenju nepremičnine upošteval podatke o katastru, potrdila o namenski rabi in stanje v naravi. Stranki sta sporazumni, da gornji znesek predstavlja vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo.

4.

Kupnino iz 3. točke te pogodbe se kupec zavezuje plačati prodajalki v roku 30 dni od overitve podpisa prodajalke na tej pogodbi pri notarju. V primeru zamude plačila pripadajo prodajalki zakonite zamudne obresti.

Gornjo kupnino v znesku _____ EUR bo kupec nakazal prodajalki na TRR, odprt pri _____

5.

Prodajalka _____, naslov _____, EMŠO:
Davčna številka: _____ lastnica do 1/1 nepremičnine, izrecno in brezpogojno dovoljuje zase in za svoje pravne naslednike, da se pri nepremičnini parc. št. _____ k.o. _____ vknjiži lastninska pravica na kupca-pravno osebo

Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ul. 2, Maribor
Matična številka: 5231698000
do celote 1/1

6.

Ta pogodba je dogovorjena zaradi prenosa lastninske pravice na nepremičnini iz 2. točke te pogodbe, potrebne za vzdrževanje in obratovanje na tej nepremičnini zgrajene transformatorske postaje 20/0,4kV _____, katere gradnja je bila v skladu z dol. 59. čl. Energetskega zakona in 92. čl. Zakona o urejanju prostora v javno korist.

Po določba 2. alineje 10. člena Zakona o davku na promet nepremičnin (117/06) je pogodba prosta plačila davka na promet nepremičnin ter taks in drugih javnih dajatev.

Ne glede na prednja določila trpi vse morebitne stroške v zvezi s to pogodbo kupec.

7.

Stroške notarja in izvedbo te pogodbe v zemljiški knjigi plača in predlaga kupec.

8.

Morebitne spore, ki bi nastali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. V kolikor to ne bi bilo mogoče, je za spore pristojno sodišče.

9.

Ta pogodba je sestavljena v 3 (treh) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec 1 (en) izvod in kupec 2 (dva) izvoda ter prične veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki

Številka:

Datum:

Datum:

KUPEC

PRODAJALKA

ELEKTRO MARIBOR

Podjetje za distribucijo električne energije d.d.

Predsednik uprave:

Mag. Boris Sovič

Priloga 2: Pogodba o ustanovitvi služnostne pravice

ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d. Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor, Matična številka: 5231698000, Identifikacijska številka za DDV: SI46419853, (v nadaljnjem besedilu ELEKTRO Maribor d.d.), ki ga po pooblastilu zastopa vodja Območne enote Murska Sobota, Lendavska ulica 31/a, 9000 Murska Sobota Uroš KOLARIČ dipl. inž. el.

(v nadaljnjem besedilu »služnostni upravičenec«)

in

IME PRIIMEK _____

NASLOV: _____

EMŠO:

(v nadaljnjem besedilu »služnostni zavezanci«)

sta se dogovorila in sklenila

POGODBO O USTANOVITVI SLUŽNOSTNE PRAVICE za dosego javne koristi

I.

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata:

- da je služnostni upravičenec investitor izgradnje priključnega 20 kV SN kablovoda za _____ in NN kablovoda _____ in izgradnje transformatorske postaje _____,
- da je iz trasnih načrtov razvidno, da je izgradnje 20 kV SN kablovoda za _____ predvidena na delih zemljišča parc. št. _____ k.o. _____, izgradnja transformatorske postaje _____ nadomestna pa je predvidena na delu zemljišča parc. št. _____ k.o. _____,
- da zaradi ustanovitve služnosti izgradnje transformatorske postaje TP _____ in izgradnje priključnega 20 kV SN kablovoda za _____ in NN kablovoda _____ sklepata to pogodbo
- da je gradnja predmetnega kablovoda po tej pogodbi skladno z 59. členom Energetskega zakona gradnja za dosego javne koristi.

II.

Služnostni zavezanci dovoljuje zase in za svoje pravne naslednike služnostnemu upravičencu izgradnjo priključnega 20 kV SN kablovoda _____ in _____ na zemljišču

- parc. št. _____ k.o. _____
- in izgradnjo transformatorske postaje _____ pa na zemljišču
- parc. št. _____ k.o. _____
 - da na zgornja zemljišča opravi dovoz delavcev, materiala in delovnih naprav ter opravi vsa dela zvezi z izgradnjo priključnega 20kV SN kablovoda za TP Stari Log 1 nadomestna in NN kablovoda iz TP stari log 2 izgradnjo transformatorske postaje TP Stari Log 1 nadomestna

- možnost vsakokratnega neoviranega dostopa na gornja zemljišča za potrebe nemotenega izvajanja del, vseh vzdrževalnih del, popravil in nadzora predmetnih kablovodov in transformatorske postaje _____ nadomestna.

IV.

Služnostni upravičenec se zavezuje, da bo ob izvedbi del iz 2. točke te pogodbe in v primeru vzdrževanja ali odpravljanja okvar poravnal služnostni zavezanki morebitno škodo na podlagi cenilnega zapisnika, zemljišča pa po vsakokratnem posegu vzpostavil v prvotno stanje.

V.

Služnostni upravičenec ima ob vsakem času pravico dostopa do zemljišča iz 2. točke te pogodbe, da zagotovi nujna dela za nemoteno obratovanje v polnem obsegu. Druga vzdrževalna in obratovalna dela pa bo prav tako izvedel tako, da bo kar najmanj motil služnostno zavezanko.

VI.

IME PRIIMEK, NASLOV, EMŠO:

izrecno in nepogojno dovoljujejo zase in za svoje pravne naslednike na delu zemljišča

- parc. št. _____ k.o. _____ ustanovitev in vknjižbo služnostne pravice izgradnje in vzdrževanja priključnega 20 kV SN kablovoda _____ ter vsakokratnega dostopa za izgradnjo, vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadzor in odpravljanje okvar na zgrajenem objektu
- parc. št. _____ k.o. _____ ustanovitev in vknjižbo služnostne pravice izgradnje in vzdrževanja transformatorske postaje _____ ter vsakokratnega dostopa za izgradnjo, vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadzor in odpravljanje okvar na zgrajenem objektu

v korist služnostnega upravičenca: Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ul. 2, Maribor, matična št. 5231698000

VII

Vse stroške nastale v zvezi s to pogodbo in stroške zemljiškoknjižnega vpisa plača služnostni upravičenec, ki ima tudi pravico predlagati zemljiškoknjižni vpis.

VIII.

Ta pogodba je sestavljena v petih enakih izvodih, od katerih prejme služnostna zavezanka en izvod, služnostni upravičenec dva izvoda ter prične veljati, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke.

Služnostni upravičenec:
ELEKTRO MARIBOR d.d.

Služnostna zavezanka:

Datum podpisa _____
podpisa _____

Datum

Priloga 3: Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice

POGODBA O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

ki jo dogovorijo in sklenejo:

1. ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, ki ga zastopa predsednik uprave _____.
Matična številka: 5231698000
Identifikacijska številka za DDV: SI46419853
(v nadaljevanju Elektro Maribor oz. pridobitelj oz. imetnik lastninske pravice)

2. _____, ki
ga zastopa predsednik/član uprave _____.
Matična številka: _____
(v nadaljevanju _____ oz. lastnik zemljišča)

kakor sledi:

1. člen

Pogodbene stranke ugotavljajo da:

- namerava Elektro Maribor zgraditi na delu nepremičnine, parc. št. _____, k.o. _____, zgraditi električno transformatorsko postajo, ki ni v lasti Elektra Maribor, ampak je zemljiško – knjižni lastnik _____;
- bo moral Elektro Maribor v upravnem postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za novo električno transformatorsko postajo dokazati pravico graditi na parc. št. _____, k.o. _____;
- da lastnik nepremičnine, parc. št. _____, k.o. _____ ne potrebuje dela predmetne nepremičnine in bo po parcelaciji za del nepremičnine, parc. št. _____, k.o. _____, z Elektro Maribor sklenil menjalno pogodbo za nepremičnino parc. št. _____, k.o. _____. Del nepremičnine, parc. št. _____, k.o. _____, na katerem bo Elektro Maribor zgradil električno transformatorsko postajo in bo kasneje predmet menjalne pogodbe, je razviden iz projektne dokumentacije;
- sestavni del oz. priloga te pogodbe je skica iz projektne dokumentacije, ki ponazarja obseg predvidenih del na parc. št. _____, k.o. _____.

2. člen

Predmet te pogodbe je:

- ustanovitev stavbne pravice na parc. št. _____, k.o. _____, v smislu 256. člena Stvarnopravnega zakonika, v korist pridobitelja oziroma imetnika stavbne pravice.

3. člen

Pogodbene stranke soglašajo, da bo Elektro Maribor na podlagi te pogodbe izkazoval v upravnem postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja, pravico graditi na nepremičnini parc. št. _____, k.o. _____.

4. člen

_____ ustanavlja stavbno pravico na parc. št. _____, k.o. _____, brez plačila denarnega nadomestila, za dobo 99 let, v obsegu, ki e potreben za:

- izvedbo gradnje objekta, kot izhaja iz projektne dokumentacije oz. je navedeno v 1. In 2. odstavku 1. člena te pogodbe in izhaja iz skice, ki je sestavni del te pogodbe;
- normalno uporabo funkcionalne površine, ki je potrebna pri gradnji in kasnejši uporabi ter vzdrževanju električne transformatorske postaje;
- izvrševanje uporabe bodoče električne transformatorske postaje;

v korist imetnika stavbne pravice:

Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.,
Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
Matična številka: 5231698000

5. člen

Pogodbene stranke so soglasne, da Elektro Maribor kot imetnik stavbne pravice ne dolguje nobenega denarnega nadomestila sedanjemu zemljiškoknjižnemu lastniku _____, ampak velja dogovor, da bosta _____ in Elektro Maribor za zemljiške, parc. št. _____, k.o. _____, ki je v lastni Elektra Maribor in za del zemljišča parc. št. _____, k.o. _____, ki je v lasti _____ sklenili menjalno pogodbo, takoj, ko bo opravljena parcelacija zemljišča, parc. št. _____, k.o. _____, v skladu s projektno dokumentacijo.

6. člen

Stavbna pravica se ustanavlja za dobo 99 let, vendar pogodbene stranke soglašajo, da ta preneha takoj, ko bosta sklenili menjalno pogodbo za del zemljišča, parc. št. _____, k.o. _____ in za zemljišče parc. št. _____, k.o. _____.

7. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo:

_____, ki ga zastopa _____, matična številka _____, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri parc. št. _____, k.o. _____, vpiše neodplačna stavbna pravica za dobo 99 let, v korist imetnika stavbne pravice:

Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.,
Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
Matična številka: 5231698000

v naslednjem obsegu:

- izvedbo gradnje objekta, kot izhaja iz projektne dokumentacije oz. je navedeno v 1. In 2. odstavku 1. člena te pogodbe in izhaja iz skice, ki je sestavni del te pogodbe;
- normalno uporabo funkcionalne površine, ki je potrebna pri gradnji in kasnejši uporabi ter vzdrževanju električne transformatorske postaje;
- izvrševanje uporabe bodoče električne transformatorske postaje;
- na delu nepremičnine parc. št. _____, k.o. _____, kot izhaja iz projektne dokumentacije.

8. člen

Vse stroške v zvezi s to pogodbo, vključno z vsemi notarskimi stroški in stroške zemljiškoknjižnega vpisa bo plačal imetnik stavbne pravice.

9. člen

Vse morebitne spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. V primeru spora je pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče.

10. člen

Pogodba je veljavno sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Pogodba je napisana v šestih (6) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po tri (3) izvode.

V _____, dne _____

V _____, dne _____

Lastnik zemljišča:

Pridobitelj stavbne pravice: