

STVARNOPRAVNI ZAKONIK (SPZ)
(neuradno prečiščeno besedilo)
s komentarjem



Pravna fakulteta
Univerza v Ljubljani



Univerza v Mariboru

Pravna fakulteta

© Uradni list Republike Slovenije, 2016. Vse pravice pridržane.

Brez pisnega dovoljenja založnika je prepovedano reproduciranje, distribuiranje, javna priobčitev, predelava ali druga uporaba tega avtorskega dela ali njegovih delov v kakršnem koli obsegu ali postopku, vključno s fotokopiranjem, tiskanjem ali shranitvijo v elektronski obliki. Tako ravnanje je, razen v primerih iz 46. do 57. člena Zakona o avtorski in sorodnih pravicah, kršitev avtorske pravice.

CIP - Kataložni zapis o publikaciji
Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

347.2(497.4)(094.5)

JUHART, Miha

Stvarnopravni zakonik (SPZ) : (neuradno prečiščeno besedilo) : s komentarjem / Miha Juhart, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur ; avtorica stvarnega kazala Neža Pogorelčnik Vogrinc. - 1. natis. - Ljubljana : Uradni list Republike Slovenije : Pravna fakulteta ; v Mariboru : Pravna fakulteta, 2016

ISBN 978-961-204-596-8 (Uradni list Republike Slovenije)

1. Tratnik, Matjaž, 1957- 2. Vrenčur, Renato 3. Slovenija. Zakoni itd.: Stvarnopravni zakonik
285996800

URADNI LIST REPUBLIKE SLOVENIJE
PРАВNA FAKULTETA UNIVERZE V LJUBLJANI
PРАВNA FAKULTETA UNIVERZE V MARIBORU

STVARNOPRAVNI ZAKONIK (SPZ)

(neuradno prečiščeno besedilo)

S K O M E N T A R J E M

dr. Miha Juhart
dr. Matjaž Tratnik
dr. Renato Vrenčur

avtorica stvarnega kazala
dr. Neža Pogorelčnik Vogrinc

strokovni urednik
Boštjan Koritnik

Ljubljana 2016

VSEBINA

Predgovor	17
Uvodna beseda avtorjev	19
STVARNOPRAVNI ZAKONIK (SPZ) (Uradni list RS, št. 87-4360/02, 91-3303/13)	21
I. del: TEMELJNA NAČELA (1. do 14. člen)	23
Vsebina zakona (1. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	23
Stvarne pravice (2. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	24
Predmet stvarne pravice (3. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	24
Sposobnost stvari (4. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	26
Učinek stvarnih pravic (5. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	27
Prednostno načelo (6. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	32
Načelo specialnosti (7. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	42
Povezanost zemljišča in objekta (8. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	47
Domneva dobre vere (9. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	50
Zaupanje v zemljiško knjigo (10. člen · <i>Miha Juhart</i>)	51
Domneva lastninske pravice (11. člen · <i>Miha Juhart</i>)	63
Prepoved zlorabe (12. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	69
Uporaba določil o lastninski pravici (13. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	71
Domneva o izpolnjeni obliki (14. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	71
II. del: TEMELJNI POJMI (15. do 23. člen)	74
Stvar (15. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	74
Sestavina (16. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	76
Pritiklina (17. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	82
Nepremičnina (18. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	85
Javno dobro (19. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	87

Plodovi (20. člen • <i>Matjaž Tratnik</i>)	100
Zbirna stvar (21. člen • <i>Matjaž Tratnik</i>)	103
Premoženjska pravica (22. člen • <i>Miha Juhart</i>)	104
Zemljiškoknjižno dovolilo (23. člen • <i>Miha Juhart</i>)	106
III. del: POSEST (24. do 36. člen)	114
Pojem (24. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	114
Soposest (25. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	130
Imetništvo (26. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	138
Lastniška in nelastniška posest (27. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	144
Dobra vera posestnika (28. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	149
Pridobitev posesti dediča (29. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	152
Izguba posesti (30. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	154
Samopomoč (31. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	156
Spor zaradi motenja (32. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	160
Sodno varstvo posesti (33. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	166
Obseg sodnega varstva (34. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	199
Varstvo med več posestniki (35. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	208
Varstvo na temelju pravice (36. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	211
IV. del: LASTNINSKA PRAVICA (37. do 104. člen)	216
1. oddelek: POJEM LASTNINSKE PRAVICE (37. in 38. člen)	216
Lastninska pravica (37. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	216
Omejitve lastninske pravice po volji lastnika (38. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	232
2. oddelek: PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE (39. do 64. člen)	254
1. odsek: SPLOŠNO (39. do 46. člen)	254
Načini pridobitve (39. člen • <i>Miha Juhart</i>)	254
Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom (40. člen • <i>Miha Juhart</i>)	258
Pridobitev lastninske pravice z dedovanjem (41. člen • <i>Miha Juhart</i>)	273
Pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa (42. člen • <i>Miha Juhart</i>)	275
Priposestvovanje (43. člen • <i>Matjaž Tratnik</i>)	283

Omejitev priposestvovanja (44. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	314
Računanje priposestvovalne dobe (45. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	323
Dobra vera pravne osebe (46. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	325
2. odsek: PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE	
NA NEPREMIČNINAH (47. do 49. člen)	327
Gradnja čez mejo nepremičnine (47. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	327
Povečanje vrednosti nepremičnine (48. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	331
Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom (49. člen · <i>Miha Juhart</i>)	345
3. odsek: PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE	
NA PREMIČNINAH (50. do 64. člen)	353
Okupacija (50. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	355
Obveznost najditelja (51. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	357
Pridobitev lastninske pravice z najdbo (52. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	359
Najdba zaklada (53. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	360
Prirast (54. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	361
Spojitev (55. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	365
Pomešanje (56. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	367
Izdelava nove premičnine (57. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	368
Pravice tretjih (58. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	372
Pridobitev lastninske pravice na plodovih (59. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	374
Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom (60. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	375
Naknadna pridobitev lastninske pravice (61. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	383
Izročitev po zastopniku (62. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	386
Pogojni prenos lastninske pravice (63. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	389
Posebni primeri pridobitve (64. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	396
3. oddelek: LASTNINSKA PRAVICA VEČ OSEB (65. do 72. člen)	408
1. odsek: SOLASTNINA (65. do 71. člen)	408
Pojem (65. člen · <i>Miha Juhart</i>)	408
Upravičenja solastnika (66. člen · <i>Miha Juhart</i>)	416
Upravljanje s stvarjo (67. člen · <i>Miha Juhart</i>)	429
Bremena skupne stvari (68. člen · <i>Miha Juhart</i>)	439
Pravica zahtevati delitev (69. člen · <i>Miha Juhart</i>)	443

Način delitve (70. člen · <i>Miha Juhart</i>)	446
Zavarovanja in jamstva ob delitvi (71. člen · <i>Miha Juhart</i>)	455
2. odsek: SKUPNA LASTNINA (72. člen)	459
Pojem (72. člen · <i>Miha Juhart</i>)	459
4. oddelek: SOSEDSKO PRAVO (73. do 91. člen)	473
Prepoved medsebojnega vznemirjanja (73. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	473
Uporaba določil (74. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	474
Prepovedana imisija (75. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	476
Vzdrževalna dela (76. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	489
Ureditev meje (77. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	492
Ureditev meje v pravdi (78. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	513
Uporaba meje (79. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	516
Mejna znamenja (80. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	517
Drevo na meji (81. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	518
Plodovi, ki padejo na sosednjo nepremičnino (82. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	518
Pravica odstraniti veje (83. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	519
Zasledovanje živali (84. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	522
Prepoved poglabljanja (85. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	522
Prepoved spreminjanja vodotoka (86. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	524
Odtokanje meteornih padavin (87. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	524
Nujna pot (88. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	525
Določitev nujne poti (89. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	535
Prenehanje nujne poti (90. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	540
Priključitev na komunalno omrežje (91. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	541
5. oddelek: VARSTVO LASTNINSKE PRAVICE (92. do 100. člen)	542
Vrnitveni zahtevak (92. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	542
Posestnikovi ugovori (93. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	577
Imenovanje prednika (94. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	580
Pravni položaj dobrovernega lastniškega posestnika (95. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	581
Pravni položaj nedobrovernega posestnika (96. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	590
Nedobrovernost posrednega posestnika (97. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	596

Vrnitveni zahtevek domnevnega lastnika (98. člen · Renato Vrenčur)	597
Zaščita pred vznemirjanjem (99. člen · Renato Vrenčur)	600
Varstvo solastnika in skupnega lastnika (100. člen · Renato Vrenčur)	621
6. oddelek: PRENEHANJE LASTNINSKE PRAVICE	
(101. do 104. člen)	632
Pridobitev lastninske pravice drugega (101. člen · Matjaž Tratnik)	632
Opustitev (102. člen · Matjaž Tratnik).	633
Uničenje stvari (103. člen · Matjaž Tratnik)	635
Prenehanje v drugih primerih (104. člen · Matjaž Tratnik)	636
V. del: ETAŽNA LASTNINA (105. do 127. člen)	637
1. oddelek: SPLOŠNO (105. in 106. člen)	637
Pojem (105. člen · Miha Juhart)	637
Določitev solastniškega deleža (106. člen · Miha Juhart)	650
2. oddelek: NASTANEK ETAŽNE LASTNINE (107. do 111. člen)	652
Načini nastanka (107. člen · Miha Juhart)	652
Sporazum (108. člen · Miha Juhart)	657
Enostranski pravni posel (109. člen · Miha Juhart)	662
Sodna odločba (110. člen · Miha Juhart)	663
Prehod hipoteke (111. člen · Miha Juhart)	667
3. oddelek: RAZPOLAGANJE (112. do 114. člen)	668
Razpolaganje z etažno lastnino (112. člen · Miha Juhart).	668
Sprememba solastnine na skupnih delih nepremičnine v etažno lastnino (113. člen · Miha Juhart).	669
Delitev in spojitev posameznih delov (114. člen · Miha Juhart)	672
4. oddelek: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI	
(115. do 120. člen)	675
Pravice in obveznosti na skupnih delih (115. člen · Miha Juhart).	675
Pogodba o medsebojnih razmerjih (116. člen · Miha Juhart)	679
Upravljanje skupnih delov nepremičnine (117. člen · Miha Juhart).	688
Upravnik (118. člen · Miha Juhart)	694

Obvezen rezervni sklad (119. člen · <i>Miha Juhart</i>)	703
Zakonito stvarno breme (120. člen · <i>Miha Juhart</i>)	713
5. oddelek: OMEJITVE ETAŽNE LASTNINE (121. do 124. člen) . . .	714
Dolžnosti etažnega lastnika (121. člen · <i>Miha Juhart</i>).	714
Spremembe na posameznih delih v etažni lastnini (122. člen · <i>Miha Juhart</i>)	718
Izključitvena tožba (123. člen · <i>Miha Juhart</i>)	720
Predkupna pravica (124. člen · <i>Miha Juhart</i>)	724
6. oddelek: PRENEHANJE ETAŽNE LASTNINE (125. do 127. člen)	727
Prenehanje po volji etažnih lastnikov (125. člen · <i>Miha Juhart</i>). . .	727
Uničenje zgradbe (126. člen · <i>Miha Juhart</i>)	728
Uničenje posameznega dela (127. člen · <i>Miha Juhart</i>)	728
VI. del: ZASTAVNA PRAVICA (128. do 191. člen)	730
1. oddelek: SKUPNA DOLOČILA (128. do 137. člen)	731
Pojem (128. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	731
Zastavna pravica glede bodočih in pogojnih terjatev (129. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	734
Nastanek zastavne pravice (130. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	736
Nastanek zastavne pravice na podlagi pravnega posla (131. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	736
Ničnost pogodbenih določil (132. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	738
Pravica razpolaganja (133. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	742
Nastanek zakonite zastavne pravice (134. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>). . .	745
Nastanek zastavne pravice na podlagi sodne odločbe (135. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	746
Večkratna zastavitev (136. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	748
Prenehanje (137. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>).	750
2. oddelek: ZASTAVNA PRAVICA NA NEPREMIČNINAH (HIPOTEKA) (138. do 154. člen)	753
Pojem (138. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	753
Hipoteka na nepremičnini v lasti več oseb (139. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	759
Obseg hipoteke (140. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	761

Nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla (141. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	764
Nastanek hipoteke na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa (142. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	778
Nastanek hipoteke na podlagi sodne odločbe (143. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	785
Zakonita hipoteka (144. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	798
Skupna hipoteka (145. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	800
Maksimalna hipoteka (146. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	803
Več hipotek na isti stvari (147. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	819
Prenos hipoteke (148. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	820
Nadhipoteka (149. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	826
Nedeljivost hipoteke (150. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	828
Prodaja nepremičnine, zavarovane s hipoteko, pred zapadlostjo terjatve (151. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	830
Prepoved antihreze (152. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	832
Poplačilo iz hipoteke (153. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	832
Prenehanje hipoteke (154. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	849
3. oddelek: ZASTAVNA PRAVICA NA PREMIČNINAH	
(ROČNA ZASTAVA) (155. do 169. člen)	857
Nastanek (155. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	857
Dobra vera zastavnega upnika (156. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	862
Hramba zastavljene stvari (157. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	864
Uporaba zastavljene stvari (158. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	865
Plodovi zastavljene stvari (159. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	866
Odvzem zastavljene stvari od zastavnega upnika (160. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	867
Napaka zastavljene stvari (161. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	867
Predčasna prodaja zastavljene stvari (162. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	868
Pravice zastavitelja (163. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	869
Varstvo zastavne pravice (164. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	870
Vrnitev zastavljene stvari (165. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	870
Sodna prodaja zastavljene stvari (166. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	871
Izvensodna prodaja zastavljene stvari (167. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	871
Prenehanje zastavne pravice (168. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	873
Zastava več zastavnim upnikom (169. člen · <i>Matjaž Tratnik</i>)	874

4. oddelek: NEPOSESTNA ZASTAVNA PRAVICA	
NA PREMIČNINAH (170. do 177. člen)	875
Pojem (170. člen • <i>Miha Juhart</i>)	875
Nastanek neposestne zastavne pravice (171. člen • <i>Miha Juhart</i>)	879
Uporaba zastavljene premičnine (172. člen • <i>Miha Juhart</i>)	884
Neposestna zastavna pravica na zalogah (173. člen • <i>Miha Juhart</i>)	889
Devastacija zastavljene premičnine (174. člen • <i>Miha Juhart</i>)	893
Poplačilo iz neposestne zastavne pravice (175. člen • <i>Miha Juhart</i>)	896
Večkratna zastavitev iste premičnine (176. člen • <i>Miha Juhart</i>).	899
Register neposestnih zastavnih pravic (177. člen • <i>Miha Juhart</i>)	903
5. oddelek: ZASTAVNA PRAVICA NA PRAVICAH	
(178. do 191. člen)	913
1. odsek: ZASTAVNA PRAVICA NA TERJATVI	
(178. do 186. člen)	913
Pojem (178. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	913
Obvestitev dolžnika in izročitev listine	
(179. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	918
Prepoved izpolnitve zastavitelju (180. člen • <i>Renato Vrenčur</i>).	921
Dolžnost ohranitve terjatve (181. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	922
Izterjanje in vračunanje obresti (182. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	923
Prenehanje zavarovane terjatve (183. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	923
Izterjava zastavljene terjatve (184. člen • <i>Renato Vrenčur</i>).	924
Poplačilo, če je predmet obeh terjatev denar	
(185. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	926
Ugovori dolžnika zastavljene terjatve (186. člen • <i>Renato Vrenčur</i>)	930
2. odsek: ZASTAVNA PRAVICA NA VREDNOSTNEM	
PAPIRJU (187. do 189. člen).	932
Predmet (187. člen • <i>Miha Juhart</i>)	932
Nastanek zastavne pravice (188. člen • <i>Miha Juhart</i>)	934
Smiselna uporaba določil o zastavitvi terjatve	
(189. člen • <i>Miha Juhart</i>).	939
3. odsek: ZASTAVNA PRAVICA NA DRUGIH	
PREMOŽENJSKIH PRAVICAH (190. in 191. člen)	943
Način zastavitve (190. člen • <i>Miha Juhart</i>)	943
Uporaba določil o zastavitvi premičnine (191. člen • <i>Miha Juhart</i>)	946

VII. del: ZEMLJIŠKI DOLG (192. do 200. člen)	948
Pojem (192. člen · Renato Vrenčur)	948
Uporaba določil o hipoteki (193. člen · Renato Vrenčur)	948
Nastanek zemljiškega dolga (194. člen · Renato Vrenčur)	948
Pravni posel (195. člen · Renato Vrenčur)	948
Izstavitev zemljiškega pisma (196. člen · Renato Vrenčur)	949
Prenos zemljiškega dolga (197. člen · Renato Vrenčur)	949
Zastavitev zemljiškega dolga (198. člen · Renato Vrenčur)	949
Plačilo zemljiškega dolga (199. člen · Renato Vrenčur)	949
Prenehanje zemljiškega dolga (200. člen · Renato Vrenčur)	950
VIII. del: PRENOS V ZAVAROVANJE (201. do 209. člen)	982
1. oddelek: PRENOS LASTNINSKE PRAVICE V ZAVAROVANJE (201. do 206. člen)	982
Pojem (201. člen · Matjaž Tratnik)	982
Sporazum strank o prenosu lastninske pravice v zavarovanje (202. člen · Matjaž Tratnik)	988
Pravice in obveznosti strank (203. člen · Matjaž Tratnik)	992
Poplačilo fiduciarja (204. člen · Matjaž Tratnik)	993
Plačilna nesposobnost fiduciarja (205. člen · Matjaž Tratnik)	994
Plačilna nesposobnost prenosnika (206. člen · Matjaž Tratnik)	995
2. oddelek: ODSTOP TERJATVE V ZAVAROVANJE (207. do 209. člen)	997
Pojem (207. člen · Renato Vrenčur)	997
Poplačilo cesionarja (208. člen · Renato Vrenčur)	1005
Plačilna nesposobnost cesionarja in cedenta (209. člen · Renato Vrenčur)	1010
IX. del: SLUŽNOSTI (210. do 248. člen)	1019
1. oddelek: SPLOŠNO (210. do 212. člen)	1019
Pojem (210. člen · Miha Juhart)	1019
Nastanek služnosti (211. člen · Miha Juhart)	1023
Varstvo služnosti (212. člen · Miha Juhart)	1024

2. oddelek: STVARNA SLUŽNOST (213. do 226. člen)	1031
Pojem (213. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1031
Nastanek stvarne služnosti (214. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1038
Nastanek stvarne služnosti na podlagi pravnega posla (215. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1039
Nastanek služnosti z odločbo (216. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1045
Priposestvanje (217. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1050
Tožba na ugotovitev služnosti (218. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1059
Izvrševanje služnosti (219. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1062
Prenehanje služnosti (220. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1067
Prenehanje na podlagi pravnega posla (221. člen · <i>Miha Juhart</i>) . . .	1069
Prenehanje na podlagi odločbe (222. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1070
Prenehanje na podlagi zakona (223. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1076
Združitev (224. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1081
Delitev stvari (225. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1082
Neprava stvarna služnost (226. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1084
3. oddelek: OSEBNE SLUŽNOSTI (227. do 248. člen)	1093
1. odsek: SPLOŠNO (227. do 229. člen)	1093
Pojem (227. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1093
Vrste osebnih služnosti (228. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1095
Neprenosljivost (229. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1101
2. odsek: UŽITEK (230. do 243. člen)	1102
Pojem (230. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1102
Užitek na solastniškem deležu (231. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1107
Užitek na delu nepremičnine (232. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1109
Nastanek (233. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1111
Nastanek na podlagi pravnega posla (234. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1114
Nastanek užitka s sodno odločbo (235. člen · <i>Renato Vrenčur</i>) . . .	1119
Pregled stvari (236. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1120
Stroški, ki bremenijo užitarja (237. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1121
Izredna popravila (238. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1124
Izboljšave (239. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1127
Vrnitev stvari (240. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1128
Prenehanje užitka (241. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1129
Nepravi užitek (242. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1135
Zastaranje zahtevkov (243. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1136

3. odsek: RABA (244. do 246. člen)	1137
Pojem (244. člen · Renato Vrenčur)	1137
Obseg pravice rabe (245. člen · Renato Vrenčur)	1140
Smiselna uporaba določil o užitku (246. člen · Renato Vrenčur)	1140
4. odsek: SLUŽNOST STANOVANJA (247. in 248. člen)	1141
Pojem (247. člen · Renato Vrenčur)	1141
Smiselna uporaba določil o užitku (248. člen · Renato Vrenčur)	1146
X. del: STVARNO BREME (249. do 255. člen)	1148
Pojem (249. člen · Renato Vrenčur)	1149
Nastanek (250. člen · Renato Vrenčur)	1154
Nastanek na podlagi pravnega posla (251. člen · Renato Vrenčur)	1161
Nastanek stvarnega bremena z zakonom (252. člen · Renato Vrenčur)	1164
Obseg jamstva (253. člen · Renato Vrenčur)	1166
Delitev nepremičnine (254. člen · Renato Vrenčur)	1168
Smiselna uporaba določil (255. člen · Renato Vrenčur)	1170
XI. del: STAVBNA PRAVICA (256. do 265. člen)	1174
Pojem (256. člen · Miha Juhart)	1174
Nastanek stavbne pravice (257. člen · Miha Juhart)	1179
Etažna lastnina zgradbe (258. člen · Miha Juhart)	1186
Pravice imetnika (259. člen · Miha Juhart)	1187
Prenehanje (260. člen · Miha Juhart)	1189
Predčasno prenehanje stavbne pravice na podlagi pravnega posla (261. člen · Miha Juhart)	1190
Predčasno prenehanje stavbne pravice zaradi kršitve (262. člen · Miha Juhart)	1192
Posledice prenehanja (263. člen · Miha Juhart)	1196
Zastavitev zgradbe (264. člen · Miha Juhart)	1199
Stavbna pravica kot posebna pravica uporabe (265. člen · Miha Juhart)	1201
XII. del: PREHODNA IN KONČNA DOLOČILA (266. do 276. člen)	1203
Obstoj pravic (266. člen · Miha Juhart)	1203
Veljavnost pravnih poslov (267. člen · Miha Juhart)	1205

Nadaljevanje postopkov (268. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1206
Trajanje priposestovanja (269. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1206
Etažna lastnina (270. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1208
Več uporabnikov iste nepremičnine (271. člen · <i>Miha Juhart</i>) . . .	1213
Podzakonski akt (272. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1216
Razveljavitev (273. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1216
Prenehanje uporabe določil drugih zakonov (274. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1217
Uporaba 153. člena zakona (275. člen · <i>Miha Juhart</i>)	1219
Vacatio legis (276. člen)	1220
PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA iz SPZ-A (5. in 6. člen · <i>Renato Vrenčur</i>)	1221
Literatura	1225
Stvarno kazalo (<i>Neža Pogorelčnik Vogrinc</i>)	1233
Predstavitev avtorjev	1251

Predgovor

Dragi kupec, dragi uporabnik komentarja,

kot so zapisali avtorji komentarja, ki je v knjižni obliki pred vami, je od uveljavitve Stvarnopravnega zakonika (SPZ) minilo že več kot trinajst let, v tem komentarju pa se ga trije ugledni strokovnjaki lotevajo na nekoliko nov, bolj praktično usmerjen način. Še bistveno več kot trinajst let pa je minilo, odkar se Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani resneje podaja v izdajanje pravne literature, katere osnovno poslanstvo naj ne bi bilo posredovanje pisanega znanja predvsem študentom, temveč primarno praktikom, sodnikom, odvetnikom, notarjem in pravnikom v podjetjih, s tem pa naj bi še dodatno pripomogla k razvoju stroke. Delo, ki je pred vami, je rezultat prvega takega projekta, vsekakor pa jih bo še veliko.

Pomenljivo je, da sta se za ta projekt odločili dve osrednji in najstarejši pravni izobraževalni instituciji skupaj, tj. Pravna fakulteta Univerze v Mariboru in Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani. Sozaložniki smo sicer trije, skupaj z najstarejšim založnikom pravne literature v Sloveniji, založbo Uradni list Republike Slovenije. Tudi v tem pogledu gre torej za novost.

Kot sem že poudaril, je SPZ s komentarjem prvi veliki knjižni projekt, ki je izšel iz založbe Pravne fakultete v Ljubljani, in gotovo ni pretirano, če povem, da je tudi simbol spreminjanja založniške krajine na področju pravne literature v Sloveniji. V delu so namreč tudi že novi projekti, denimo veliki znanstveni komentar Kazenskega zakonika (v sozaložništvu založb Pravne fakultete Univerze v Ljubljani in Uradnega lista Republike Slovenije).

Vse te aktivnosti, skupaj z izobraževalnimi dogodki in krepitevijo druge vrste publicistične dejavnosti, so rezultat prizadevanj, da postane Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani tudi še po ustvaritvi vsake posamezne generacije pravnikov stičišče in srečevališče svojih diplomantov in pravnikov ter osrednji posredovalec pravnega znanja, ne zgolj prek svojih pedagogov, temveč tudi kot institucija. V združevanju svojih partnerjev na trgu in prijateljske Pravne fakultete Univerze v Mariboru, navsezadnje pa tudi v duhu približevanja akademske sfere gospodarstvu in njegovim potrebam. In tudi zato bomo hvaležni

za vsakršne pripombe, predloge in druge povratne informacije vas, uporabnikov naših produktov, da bomo vsi skupaj čim uspešnejši in da bodo tudi rezultati našega dela vsaj na ravni ugleda vključenih avtorjev in partnerjev.

Za konec bi se za uspeh vseh naših prizadevanj zahvalil najprej avtorjem, Mihi, Renatu in Matjažu, ki so s sprejetjem sodelovanja sprejeli tveganje poti v (razmeroma) neznano, posebej med njimi pa še tudi prvemu navedenemu, ki je kot dekan Pravne fakultete Univerze v Ljubljani usmeritev v pravno založništvo sprejel kot strateško nadgradnjo kakovostnega pedagoškega in raziskovalnega dela fakultete, ki jo vodi. Zahvala gre ob tem tudi dekanici Pravne fakultete Univerze v Mariboru prof. dr. Vesni Rijavec, ki je že na začetku svojega prvega mandata aktivno podprla ta naš projekt, in pa seveda odgovornim v založbi Uradni list Republike Slovenije, direktorju Matjažu Peterki, vodji prodaje in trženja Mojci Korošec ter odgovorni urednici mag. Maji Hostnik Kališek, brez katerih tega projekta ne bi bilo. Za konec, a verjetno sta najpomembnejša, pa se zahvaljujem tudi svoji predhodnici v GV Založbi, nekdanji direktorici Vidi Šibenik, ki mi je v vodenje predala svojega takratnega otroka, GV Založbo, in s tem veliko odgovornost, ki me je izoblikovala kot ustvarjalca dodane vrednosti, in pa nekdanjemu odgovornemu uredniku Pravne prakse, Deanu Zagorcu, nekaj let predtem mojemu neposredno nadrejenemu. Naučila sta me vsega, kar znam, predvsem pa pomena uporabe čustvene inteligence v poslu ter razumevanja potreb avtorjev, akterjev izdajateljskega procesa in uporabnikov. Eden od mnogih založniških sadov vsega tega je pred vami, verjamem pa, da boste žar in energijo, ki sta bila potrebna za njegovo stvaritev, ob uporabi čutili tudi sami.

V Ljubljani, avgusta 2016

Boštjan Koritnik,
direktor Založbe Pravne
fakultete v Ljubljani

Uvodna beseda avtorjev

Že več kot trinajst let je minilo od uveljavitve Stvarnopravnega zakonika (SPZ), ki je v slovenski sistem civilnega prava prinesel moderno in celovito ureditev stvarnopravnih razmerij. Naša praksa se je v tem času že prilagodila številnim novostim, ki so utemeljene v nekaterih metodoloških premikih pri ureditvi lastninske pravice kot temeljne človekove premoženjske pravice in nosilne pravice civilnega prava. S pravnosistemskega vidika pa je najpomembnejši poudarek zakonika na drugačni ureditvi nepremičninskih razmerij, ki tako kot v primerljivih pravnih sistemih temeljijo na primarnosti načela *superficies solo cedit* in konstitutivnosti zemljiškoknjižnega vpisa.

Avtorji smo se tokrat odločili za nekoliko drugačen koncept komentarja k SPZ, koncept, ki je bliže praktikom, ker bolj kot teorijo predstavlja stališča sodne prakse. To seveda ne pomeni, da komentar ne vsebuje tistih stališč teorije (tudi najnovejših), ki so praksi potrebna. Vsekakor pa je dan poseben (in večji) poudarek sodni praksi, ki jo avtorji tudi kritično komentirajo. Sodna praksa je v komentarju sistematično obdelana, pri tem pa, kot je bilo že zapisano, ne gre zgolj za preprost prikaz sodne prakse, kot jo lahko najdemo na različnih spletnih portalih ponudnikov podobnih pravnih vsebin, ampak je ta povezana s strokovno poglobljenim komentarjem k posameznim določbam SPZ. Takšen pristop se nam je zdel primeren predvsem zato, ker se je po uveljavitvi SPZ nabralo veliko sodne prakse, ki jo je bilo treba sistemizirati, komentirati in pri tem opozoriti na pomen koncepta usklajene sodne prakse.

Predmet posebne obravnave so odločitve, ki prinašajo bodisi povsem nova stališča bodisi se razlikujejo od uveljavljenih stališč sodne prakse slovenskih sodišč. Pri tem opozarjamo tudi na težave v tistih primerih oziroma postopkih, ko zaradi nedovoljenosti revizije stališča oblikujejo bodisi samo eno sodišče ali pa vsa štiri višja sodišča v državi. In nenazadnje smo žal priča neusklajenosti stališč celo med različnimi oddelki Vrhovnega sodišča Republike Slovenije.

Komentar je strukturiran tako, da je najprej podana analiza posameznega instituta oziroma določbe SPZ, vključno s sodno prakso, temu pa sledi sistematičen in pregleden prikaz jeder (oziroma relevantnih delov iz obrazložitve) sodnih odločb.

V stvarnem pravu se pogosto srečujemo z vprašanjem, ali je neka oseba v določenem trenutku v preteklosti pridobila lastninsko ali drugo stvarno pravico. Odgovor na to vprašanje je treba poiskati v pravnih pravilih, ki so veljala v tistem času. To pomeni, da so še vedno aktualna in uporabljiva določila Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZLTR) o priposestvovanju, skupni gradnji in o posledicah gradnje na tujem zemljišču. Zato je v delu vključen tudi komentar teh pravil, ki seveda vključuje relevantno sodno prakso.

Ljubljana, Maribor, Ptuj, 2016

avtorji