



Župančičeva ulica 3, 1000 Ljubljana

T: 01 369 53 42
F: 01 369 57 83
E: gp.mp@gov.si
www.mp.gov.si

Številka: 007-114/2019/140

Ljubljana, 8. 11. 2019

EVA 2018-2030-0047

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE
gp.gs@gov.si

ZADEVA: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stvarnopravnega zakonika – redni postopek – predlog za obravnavo – Novo gradivo št. 2

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... sprejela naslednji sklep:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Stvarnopravnega zakonika (EVA 2018-2030-0047) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo po rednem postopku.

Stojan TRAMTE
GENERALNI SEKRETAR

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- Ministrstvo za pravosodje,
- Ministrstvo za finance,
- Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo,
- Ministrstvo za javno upravo,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Ministrstvo za okolje in prostor,
- Ministrstvo za infrastrukturo,
- Ministrstvo za notranje zadeve,
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo.

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

/

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

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

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:		
Pri pripravi dela ali celotnega gradiva zunanji strokovnjaki niso sodelovali.		
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:		
<ul style="list-style-type: none"> - Andreja Katič, ministrica za pravosodje, - dr. Dominika Švarc Pipan, državna sekretarka, Ministrstvo za pravosodje, - Gregor Strojini, državni sekretar, Ministrstvo za pravosodje, - Miha Verčko, generalni direktor Direktorata za civilno pravo, Ministrstvo za pravosodje. 		
5. Kratek povzetek gradiva:		
<p>Predlagane spremembe stvarnega prava po eni strani sledijo potrebam sodobnega poslovnega prometa. S predlogom zakona se širi krog uporabljivosti stavbne pravice in neprave stvarne služnosti. Ob nespremenjen standardu pravne varnosti bo predlog zakona omogočil tudi širšo uporabo registrske sporazumne neposestne zastavne pravice na premočninah. Obenem se prenavlja ureditev registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin, ki bo ob uporabi informacijske tehnologije omogočila delovanje sodobnega registra, v katerega bodo uporabniki lahko prek aplikacije hitreje in učinkoviteje opravljali vpise, javnosti pa bo omogočen boljši vpogled v podatke registra. Po drugi strani pa bodo predlagane dopolnitve etažne lastnine in nova ureditev povezanih nepremičnin omogočile ureditev razmerij, ki se v poslovni in življenjski praksi že oblikujejo, vendar s pomočjo drugih, za to manj primernih institutov stvarnega prava. Zato je primerneje, da se pri oblikovanju sosesk in novih načinov gradnje določeni položaji uredijo bolj natančno. V naš pravni red se vnaša tudi nova vrednostna opredelitev, da so živali čuteča živa bitja, z jasnim zakonskim napotilom, da so živali deležne posebne zakonske zaščite. S predlogom zakona se odpravljajo tudi nekatere nedoslednosti in pomanjkljivosti veljavne ureditve.</p>		
6. Presoja posledic za:		
a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	DA
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> - nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja - razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna - razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:		
/		
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:		
/		
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:		
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:		
<ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 		NE DA NE

Gradivo je bilo dne 2. 4. 2019 poslano v mnenje:

- Skupnosti občin Slovenije SOS: DA
- Združenju občin Slovenije ZOS: DA
- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA

Pripombe je posredovala Skupnost občin Slovenije. Pripombe in opredelitev predlagatelja do pripomb so podrobneje prikazani v točki 2.3(č) in 7. točki uvodne obrazložitve predloga zakona.

9. Predstavitev sodelovanja javnosti:

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:

DA

Datum objave: 2. 4. 2019 (e-demokracija) in 18. 6. 2019 (spletna stran Ministrstva za pravosodje)

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

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

Na posredovano gradivo (prvi delovni osnutek predloga SPZ-B) so se odzvali Agencija RS za javnopravne evidence in storitve, avtorji strokovne pobude dr. Miha Juhart, dr. Nina Plavšak in dr. Renato Vrenčur, državljani Dž. S., državljana M. V. in T. K., Združenje bank Slovenije, Odvetniška zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, Državno odvetništvo RS, Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, Zbornica upraviteljev Slovenije, Okrajno sodišče v Kranju, Vrhovno državno tožilstvo, Skupnost občin Slovenije, Ministrstvo za finance, Ministrstvo za infrastrukturo, Agencija za civilno letalstvo, Ministrstvo za okolje in prostor, Okrajno sodišče v Ljubljani, Slovensko nepremičninsko združenje, Okrajno sodišče v Mariboru, Vrhovno sodišče RS, Slovensko sodniško društvo, Notarska zbornica Slovenije in odvetnik dr. Andrej Berden. Med strokovno obravnavo gradiva se je ministrstvo sestalo s sodniki Okrajnega sodišča v Ljubljani in člani projektne skupine i-ZK pri Službi za upravljanje projektov pri Vrhovnem sodišču v Ljubljani, predstavniki Agencije RS za javnopravne evidence in storitve, avtorji strokovne pobude ter predstavnikoma Odvetniške zbornice Slovenije.

Na podlagi prejetih pripomb strokovnega usklajevanja je Ministrstvo za pravosodje pripravilo dopolnjen osnutek predloga zakona (ki je vseboval tudi že opredelitev predlagatelja do prejetih pripomb) in ga v drugi polovici junija 2019 (19., 21., 24. in 26. junija 2019) posredovalo v seznanitev osebam in institucijam, ki so se prvotno odzvale s svojim pripombami in predlogi. Dopolnjeni predlog zakona bil posredovan tudi v medresorsko usklajevanje. V okviru ponovnega strokovnega usklajevanja se je prav tako odzval širši krog oseb in institucij. Na dopolnjen predlog so se odzvali: državljana M. V. in T. K., odvetnik Andrej Doles, avtorji strokovne pobude dr. Miha Juhart, dr. Nina Plavšak in dr. Renato Vrenčur, Budistična kongregacija Dharmaling, Društvo za dobrobit živali AniMa-Animals Matter, Odvetniška

družba Rojs, Peljhan, Prelesnik & partnerji o.p., d.o.o. in Odvetniška družba Erjavec in partnerji, o.p., d.o.o., Združenje bank Slovenije, Zbornica upraviteljev Slovenije, Informacijski pooblaščenec, Okrožno sodišče v Kranju, Okrajno sodišče v Ljubljani, Notarska zbornica Slovenije, Agencija RS za javnopravne evidence in storitve, Upravno sodišče Republike Slovenije, Višje sodišče v Kopru, Telekom Slovenije, d.d., Petrol, d.d., Odvetniška zbornica Slovenije in Vrhovno sodišče RS. Med strokovno obravnavo dopolnjenega gradiva se je ministrstvo sestalo s predstavniki Združenja bank Slovenije, Notarske zbornice Slovenije in Zbornice upraviteljev Slovenije.

Sodelovanje s strokovno javnostjo, njene pripombe in opredelitev predlagatelja do njih so obširno prikazani v 7. točki uvodne obrazložitve predloga zakona.

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:

DA

11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:

NE

Obrazložitev novega gradiva št. 1:

V novem gradivu št. 1 je bila spremenjena uvodna obrazložitev točke 7. (sodelovanje s strokovno javnostjo – Ministrstvo za infrastrukturo in Agencija za civilno letalstvo). Dopolnjena je bila ureditev sprememb registrske neposestne zastavne na zalogah in poslovni opremi (peti odstavek spremenjenega 173. člena zakona) ter temu ustrezno tudi obrazložitev k 10. členu predloga zakona. Zaradi uskladitve s SVZ so bili vneseni redakcijski popravki v 3. členu predloga zakona, v drugem in četrtem odstavku spremenjenega 177. člena ter prvem odstavku novega 177.a člena zakona) ter prilagojene prehodne in končne določbe, v katerih je upoštevana tudi določba 15. člena v Državnem zboru že sprejetega ZDavP-2M. V gradivu je upoštevana tudi pripomba Ministrstva za javno upravo k tretjemu odstavku 226. člena ter dodaten predlog SVZ k drugemu odstavku 226. člena. V uvodno obrazložitev in obrazložitev členov so bili vneseni manjši redakcijski popravki.

Obrazložitev novega gradiva št. 2:

Na podlagi pripomb Ministrstva za finance in sklicanega usklajevalnega sestanka dne 4. 11. 2019 je bila dopolnjena obrazložitev k 8. členu predloga zakona (k 127.a, 127.b, 127.c in 127. č členu zakona).

Andreja KATIČ
MINISTRICA

Priloge:

- predlog sklepa Vlade RS
- predlog zakona
- priloga 2
- MSP test
- osnutek podzakonskega akta

Datum:
Številka:

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU – 1G, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na svoji ... seji ... sprejela naslednji

SKLEP

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Stvarnopravnega zakonika (EVA 2018-2030-0047) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo po rednem postopku.

Stojan TRAMTE
GENERALNI SEKRETAR

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- Ministrstvo za pravosodje,
- Ministrstvo za finance,
- Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo,
- Ministrstvo za javno upravo,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Ministrstvo za okolje in prostor,
- Ministrstvo za infrastrukturo,
- Ministrstvo za notranje zadeve,
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

ZAKON
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STVARNOPRAVNEGA ZAKONIKA

I. UVOD

1. OCENA STANJA NA PODROČJU UREJANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM

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

V stvarnem pravu je že od nekdaj pomembna delitev na pravna razmerja v zvezi s premoženji in nepremičninami. Stvarno pravo nepremičnin je tisti del stvarnega prava, ki ureja stvarnopravna razmerja glede nepremičnin. Pomemben del pravil, ki urejajo stvarnopravna razmerja glede nepremičnin, vključuje tudi Zakon o zemljiški knjigi⁴ (v nadaljevanju ZZK-1). Glede na ustavnopravno hierarhično prirejenost zakonov je treba pri presoji stvarnopravnih razmerij glede nepremičnin uporabljati materialnopravna pravila SPZ in pravila ZZK-1 kot notranje skladno sistemsko celoto. Za večino pravnih temeljev pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma spremembe (preoblikovanja) stvarne pravice glede nepremičnin je značilno, da kot predpostavko vključujejo ustrezen vpis v zemljiško knjigo po pogojih, ki jih predpisuje ZZK-1.⁵ ZZK-1 ureja tudi čas, od katerega učinkuje pridobitev pravice. Vsaka stvarna pravica glede nepremičnine začne v polnem obsegu učinkovati (nasproti vsem) šele s pravnomočnostjo vpisa (vknjižbe) v zemljiški knjigi, ki je vsakomur prosto na vpogled dostopna javna knjiga o pravicah na nepremičninah in z njimi povezanih pravno relevantnih dejstvih. Posamezne institute stvarnega prava nepremičnin s posebnimi pravili urejajo tudi drugi zakoni, kot sta Stanovanjski zakon⁶ (v nadaljevanju SZ-1), ki ureja nekatera vprašanja glede upravljanja z etažno lastnino v stanovanjskih stavbah, in Zakon o finančnih zavarovanjih⁷, ki določa posebna pravila o zunajsodni uveljavitvi hipoteke z notarsko prodajo. V Zakonu o evidentiranju nepremičnin⁸ (v nadaljevanju ZEN) pa je urejeno evidentiranje nepremičnin, državne meje in prostorskih enot,

¹ Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13.

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

³ Uradni list RS, št. 91/13.

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

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

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

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

⁸ Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID, 7/18 in 33/19.

postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vpisa njihovih sprememb, register nepremičnin, izdajanje podatkov in druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. ZEN ureja tudi zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, evidenco državne meje in register prostorskih enot. Zemljiški kataster in kataster stavb sta temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah in njihovi umeščenosti v prostor. Glede evidentiranja nepremičnin je predvidena prenova v novem Zakonu o katastru nepremični⁹.

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

1.1 Normativno urejanje stvari kot predmeta stvarnih pravic

SPZ v 15. členu opredeljuje stvar kot predmet stvarnih pravic. Stvar je samostojen telesni predmet, ki ga človek lahko obvladuje. Za stvar se štejejo tudi različne oblike energije in valovanja, ki jih človek lahko obvladuje. SPZ je namreč ubral ozki pojem stvari. Iz definicije so tako izločeni netelesni objekti, od katerih so najpomembnejše premoženjske pravice. Ker SPZ ne vsebuje posebne določbe, ki bi urejala položaj živali, kot na primer nemški BGB, avstrijski ODZ, od leta 2015 tudi francoski civilni zakonik, se te štejejo za stvari, saj je zakonodajalec v času sprejema SPZ sledil nizozemskemu vzoru, ki prav tako takšne posebne definicije živali ni imel¹⁰.

1.2 Normativno urejanje in ocena stanja na področju etažne lastnine

Celovita ureditev instituta etažne lastnine je bila ena od največjih novosti SPZ. Do tedaj je etažno lastnino urejal takrat veljavni Stanovanjski zakon¹¹, kar je pomenilo, da je bila ta omejena le na večstanovanjske stavbe v etažni lastnini. Pojem in nastanek etažne lastnine ureja SPZ v 105. do 114. členu, v 115. do 120. členu ureja razmerja med etažnimi lastniki, v 121. do 124. členu ureja omejitve etažne lastnine in v 125. do 127. členu njeno prenehanje. SPZ ureja etažno lastnino kot temeljni – sistemski predpis, in sicer jo ureja kot posebno lastninsko razmerje, ki odstopa od temeljnih načel lastninske ureditve (odstop od načela specialnosti lastninske pravice in načela povezanosti zemljišča in objekta).

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Ureditev etažne lastnine v SPZ se bolj približuje dualističnemu konceptu etažne lastnine¹², da torej oblikovanje etažne lastnine povzroči nastanek dvoje pravnih razmerij, in sicer izključno lastninsko pravico na posameznem delu stavbe in solastnino na nedeljivih skupnih delih, ki sta med seboj neločljivo povezani.¹³ Novejša stališča teorije¹⁴ razmerje etažne lastnine razlagajo in pojasnjujejo v smeri, da samo lastninska pravica na posameznem delu njenemu imetniku omogoča celovito pravno oblast in (samostojno) izvrševanje vseh upravičenj. Ureditev etažne lastnine v slovenskem prostoru tako daje prednost individualno lastniškemu odnosu nad solastniškim odnosom.¹⁵

⁹ Gl. osnutek predloga Zakona o katastru nepremičnin; <https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=10374>

¹⁰ Glej M. Tratnik v M. Juhart et al: Stvarnopravni zakonik s komentarjem: GV Založba, 2004, str. 118.

¹¹ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1).

¹² Glej V. Rijavec v M. Juhart et al: Stvarnopravni zakonik s komentarjem: GV Založba, 2004, str. 518.

¹³ A. Finžgar, Lastnina na fizičnih delih stavb, ČZ Uradni list RS, Ljubljana 1994.

¹⁴ Primerjaj N. Plavšak, Komentar Stvarnopravnega zakonika, 1. knjiga lastninska pravica in etažna lastnina Planet GV : ABC Nepremičnine, 2019.

¹⁵ M. Tratnik, Upravljanje večstanovanjskih stavb – razmejitve med posli redne in izredne uprave, Podjetje in delo, št. 6-7/2006, str. 1178.

SPZ v četrtem odstavku 105. člena določa, da je solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu in da se solastnini na skupnih delih ni mogoče odpovedati. Solastnina na skupnih delih, ki je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu v etažni lastnini, kaže na takšno povezanost dveh pravic, novejša teorija pa to razmerje razlaga z opredelitvijo samostojne lastninske pravice na posameznem delu stavbe in vključene (akcesorne) lastninske pravice na skupnih delih. Povedano drugače – lastninska pravica na posameznem delu stavbe¹⁶ vključuje tudi (do določenega deleža) lastninsko pravico na skupnih delih (pa tudi solastninsko pravico na delih stavbe, ki imajo položaj posebnega skupnega dela).¹⁷ Zato je solastninska pravica (in posledično upravičenja, ki iz njenega imetništva izhajajo) vključena v lastninsko pravico na posameznem delu stavbe. Posledično to pomeni, da je imetnik lastninske pravice na posameznem delu v etažni lastnini upravičen izvrševati vsa upravičenja, ki mu pripadajo na podlagi vključenega (idealnega) deleža lastninske pravice na (splošnih) skupnih delih.

Priprava normativnih izhodišč prenove ureditve etažne lastnine

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

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

Ob pripravi rešitev za nov in že sprejet Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča¹⁸ je delovna skupina ugotovila, da je skladno z določbo 266. člena SPZ, ki določa, da stvarne pravice, pridobljene pred uveljavitvijo tega zakona, ostanejo v veljavi z vsebino, kot jo določa ta zakon, treba določena pravna razmerja med etažnimi lastniki, ki bi jih glede na dejansko stanje bilo mogoče bolj smotno urediti, oblikovati in prilagoditi veljavni ureditvi SPZ v delu, ki ureja razmerja etažne lastnine. Člani delovne skupine so ob pripravi rešitev ugotovili, da bi bilo treba v SPZ urediti še dodatne možnosti v primeru povezanih nepremičnin oziroma urediti situacije, ki zahtevajo enako neločljivo (vključeno) povezanost lastninske pravice na različnih nepremičninah ali prostorskih delih, kot je to že urejeno v primeru stavbe v etažni lastnini.

Leta 2016 je Ministrstvo za pravosodje prejelo strokovno pobudo¹⁹, v kateri so bile iz razloga neustreznosti veljavne ureditve nekaterih institutov stvarnega prava v SPZ predlagane naslednje dopolnitve, da bi se odpravile nejasnosti, hkrati pa ureditev prilagodila potrebam sodobnega življenja:

- *lastninska pravica in drugi splošni instituti*: ureditev značilnosti lastninske pravice kot samostojne pravice ali kot vključene akcesorne pravice, jasnejša določitev, da lahko razmerja

¹⁶ SPZ uporablja širši pojem zgradba, vendar se v praksi pojem zgradbe večinoma prekriva s pojmom stavbe v etažni lastnini.

¹⁷ N. Plavšak, Oblikovanje etažne lastnine in vpis v zemljiško knjigo, Zbornik 1. dnevi nepravdnega in izvršilnega prava, GV Založba, Ljubljana 2012.

¹⁸ Uradni list RS, št. 34/17.

¹⁹ Strokovna pobuda za posodobitev ureditve nekaterih institutov stvarnega prava v Stvarnopravnem zakoniku in drugih zakonih, avtorjev dr. Mihe Juharta, dr. Nine Plavšak in dr. Renata Vrenčurja, Ljubljana – Maribor, 9. 2. 2016.

skupne lastnine nastanejo samo pri položajih, določenih z zakonom, jasnejša ureditev pomena razpolagalnega upravičenja pri lastninski in drugih premoženjskih pravicah ter ureditev prednostnega načela z vidika izvedenih stvarnih pravic,

- *etažna lastnina*: ureditev značilnosti vključene lastninske pravice na nepremičninah (prostorskih delih stavbe in zemljiških parcelah), celovitejša ureditev pravnih posledic oblikovanja etažne lastnine za vse izvedene pravice in varovalne stvarne pravice, določitev kogentnih in dispozitivnih pravil o vsebini pravnih razmerij med etažnimi lastniki, ureditev posebnih pravil o (omejeni) pravni sposobnosti skupnosti etažnih lastnikov, predlog ureditve pravil nepravdnega postopka, v katerem sodišče odloča o zahtevku solastnika za preoblikovanje solastnine v etažno lastnino, odprava dvojnega urejanja vprašanj v zvezi z etažno lastnino v SPZ in SZ-1,
- *zastavna pravica*: dopolnitev ureditve zunajsodne uveljavitve zastavne pravice, dopolnitev instituta neposredne izvršljivosti v Zakonu o notariatu,
- *neprave stvarne služnosti*: jasna določitev predmeta neprave stvarne služnosti, določitev prenehanja osebne služnosti, neprave stvarne služnosti in stvarnega bremena, ustanovljenih v korist pravne osebe, le za primere, ko pravna oseba preneha brez pravnega nasledstva, odprava časovne omejitve trajanja neprave stvarne služnosti, ustanovljene v korist pravne osebe, dopolnitev ureditve za neprave stvarne služnosti, ki so namenjene obratovanju določene naprave,
- *stavbna pravica*: sprememba ureditve glede nadomestila o prenehanju stavbne pravice (dispozitivnost pravil), odprava omejitve trajanja stavbne pravice (dopustitev ustanovitve za nedoločen čas).

Inštitut za primerjalno pravo je leta 2017 na podlagi naročila Ministrstva za okolje in prostor pripravil projektno nalogo Izhodišča za prenovo stanovanjske zakonodaje. Iz ugotovitev delovne skupine pri Inštitutu za primerjalno pravo izhaja tudi potreba po ureditvi pravnih razmerij med etažnimi lastniki in med lastniki povezanih nepremičnin: »*Pravna ureditev povezanih nepremičnin (sosesk) – Povezana nepremičnina je ena ali ali več nepremičnin, ki so namenjene za rabo drugih nepremičnin, tudi samostojnih zemljiških parcel z enostanovanjsko hišo, oziroma stavb v etažni lastnini. Povezane nepremičnine je treba urediti najprej kot stvarnoppravno kategorijo, kar bi bilo treba urediti v stvarnoppravnih predpisih (oblikovanje, določitev solastninskih deležev, vpis v zemljiško knjigo). Stvarnoppravna ureditev naj temelji na solastninskem modelu*«. ²⁰ Iz projektne naloge še izhajajo ugotovitve, da je način gradnje zgradb v etažni lastnini pogosto tak, da zgradba v etažni lastnini ni povsem samostojen objekt, ampak je povezan z drugimi zgradbami, napravami ali zemljišči, kot so skupne garaže in drugi podzemni objekti, skupne zunanje površine in skupne naprave, kot so kotlovnice, toplotne postaje in podobno. Na to posebnost zelo skopo nakazuje 23. člen SZ-1, ki opozarja tako na stvarnoppravne (lastninske) kot tudi upravljavske (ureditev medsebojnih razmerij) težave. Takšni elementi so določeni bodisi kot skupni deli več zgradb v etažni lastnini, če so izraženi v samostojni parceli, bodisi kot posebni skupni deli druge zgradbe v etažni lastnini, če so del te zgradbe. Zelo pogosto pa je njihov pravni status nejasen, sploh pri etažni lastnini, ki je nastala pred SPZ in SZ-1. ²¹

Državni zbor je 24. 10. 2017 sprejel Zakon o urejanju prostora ²² (v nadaljevanju ZUreP-2), ki se je začel uporabljati 1. 6. 2018, razen od 180. do vključno 185. člena ter 290. člena, ki se začnejo uporabljati z dnem vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel stavb iz prvega odstavka 291. člena tega zakona. Ena od pomembnejših novosti ZUreP-2 je (ponovna) določitev gradbene parcele (glej 180. člen ZUreP-2). V 182. členu je določeno evidentiranje gradbene parcele. Šesti odstavek 182. člena določa, da če je gradbena parcela sestavljena iz zemljišč, ki so

²⁰ Glej 14. stran Izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje: Gradivo je dostopno tudi na spletu http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/stanovanja/izhodišca_za_prenovo_zakonodaje_2017.pdf

²¹ Glej 144. in 145. stran Izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje.

²² Uradni list RS, št. 61/17.

samostojne zemljiške parcele, in združitve v enotno zemljiško parcelo v skladu s prejšnjimi odstavki ni mogoča ali ni mogoče oblikovanje takšnih stvarnopравnih razmerij, ki zagotavljajo, da se lastninska pravica na vseh zemljiških parcelah, ki predstavljajo gradbeno parcelo stavbe, prenaša skupaj, se pri vseh zemljiških parcelah, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe, po uradni dolžnosti na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja v zemljiško knjigo vpiše zaznamba gradbene parcele.

ZUreP-2 upošteva, da so stvarnopравna razmerja v povezavi z določitvijo gradbene parcele v skladu z načelom *numerus clausus* števila stvarnih pravic in omejenim številom stvarnopравnih položajev lahko določena le v SPZ. Drugačno urejanje stvarnopравnih pravic in položajev v področnih zakonih bi vodilo v erozijo stvarnega prava. Drugače je na področju obligacijskega prava, saj Obligacijski zakonik²³ ne določa zaprtega tipa pogodbenih razmerij in je mogoče bodisi v okviru avtonomije volje bodisi v okviru področnih predpisov predpisovati nove pogodbene tipe oziroma nove kogentne omejitve pogodbene svobode, ki jih zahteva posamezno področje. Zato ZUreP-2 v tej določbi napotuje na določbe SPZ, ki naj v prihodnje uredijo takšna nova stvarnopравna razmerja, v vmesnem obdobju pa se povezanost nepremičnin, ki tvorijo gradbeno parcelo, zagotavlja s posebno zaznambo.

1.3 Normativno urejanje in ocena stanja na področju upravljanja s solastnino

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

Priprava normativnih izhodišč prenove ureditve solastnine

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

1.4 Normativno urejanje neposestne zastavne pravice ter registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin

Neposestna zastavna pravica na premičninah

²³ Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631.

V poslovnem prometu je izrednega pomena zastavna pravica. Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika proti zastavitelju, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Nastane lahko na točno določeni tuji stvari ali premoženjski pravici in je namenjena zavarovanju določene terjatve. Zastavitelj lahko ustanovi zastavno pravico za zavarovanje svojega ali tujega dolga (glej 128. člen SPZ). Zastavna pravica na premičninah je tradicionalno nastala tako, da je zastavitelj individualno določeno premičnino zastavnemu upniku oziroma tretji osebi zanj izročil v posest. Gre za tako imenovano ročno zastavo (*pignus*). Z izročitvijo stvari v posest se je navzven zagotavljala publiciteta nastanka zastavne pravice. Ker zastavitelj predmet zavarovanja terjatve izroči zastavnemu upniku v posest, je pomen ročne zastave v poslovnem prometu danes razmeroma majhen²⁴, saj po eni strani zastavitelju onemogoča ekonomsko uporabo stvari, na zastavnega upnika, ki prejme stvar v posest, pa preideta breme hrambe in tveganje njenega uničenja ali poškodovanja. Ročna zastava (premičnin), kot sicer ena od najstarejših oblik zavarovanja, je skoraj utonila v pozabo, saj za njeno ustanovitev ni pravega interesa. Premičnine so v velikem delu postale potrošne stvari in nimajo trajne vrednosti, hkrati pa je malo premičnin, ki ohranijo vrednost tudi po tem, ko niso več nove. Če pa že imajo vrednost, gre največkrat za premičnine, ki so pomembne za življenje in delo njihovega lastnika, kar mu onemogoča nadaljnje ekonomsko izkoriščanje stvari oziroma opravljanje gospodarske dejavnosti ali ustvarjanje prihodkov.²⁵ Tako se je tudi pri premičninah razvila oblika zastavne pravice, pri kateri ostane zastavljena stvar v posesti zastavitelja, kot je to značilno za hipoteko; z zornega kota zastavnega upnika gre za tako imenovano neposestno zastavno pravico na premičninah.

Neposestno zastavno pravico na premičninah je v naš pravni sistem uvedla novela Zakona o izvršilnem postopku²⁶ leta 1990, leta 1998 pa jo je vsebinsko povzel Zakon o izvršbi in zavarovanju²⁷ (v nadaljevanju ZIZ) v 23. poglavju »zastavna pravica na podlagi sporazuma strank«. Ureditev neposestne zastavne pravice na premičninah je bila celoviteje urejena šele leta 2003 v 4. oddelku VI. dela SPZ (170–177. člen; glej tudi drugi in četrti odstavek 274. člena SPZ). SPZ ureja dve obliki sporazumne neposestne zastavne pravice na premičninah: navadno in registrsko. Po 170. členu SPZ je neposestna zastavna pravica zastavna pravica na premičnini, pri kateri zastavljena premičnina ni izročena v neposredno posest zastavnemu upniku niti ni izročena v neposredno posest tretji osebi za zastavnega upnika, ampak zastavljena premičnina ostane v neposredni posesti zastavitelja ali tretje osebe zanj. Neposestna zastavna pravica nastane s sporazumom v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa (glej 171. člen SPZ), ki mora vsebovati:

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

Sklenitev sporazuma v obliki notarskega zapisa zagotavlja verodostojnost trenutka sklenitve pravnega posla oziroma nastanka zastavne pravice. Lastnost neposredne izvršljivosti sporazuma zagotavlja v postopku izvršbe učinek rubeža premičnine (glej tretji odstavek 171. člena SPZ). Zastavni upnik lahko zahteva izvršbo določene terjatve na prednostno poplačilo iz predmeta zavarovanja na podlagi

²⁴ Več o tem glej dr. Matjaž Tratnik v Stvarno pravo/Miha Juhart, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, Ljubljana: GV Založba, 2007, str. 456. in nasl.

²⁵ Več o tem glej Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta, v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016, str. 875 in nasl.

²⁶ Uradni list SFRJ, št. 20/78, 6/82, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, Uradni list RS, št. 51/98 – ZIZ in 32/00.

²⁷ Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US in 11/18.

neposredno izvršljivega notarskega zapisa o ustanovitvi neposestne zastavne pravice, ne da bi moral v sodnem postopku doseči, da sodišče dolžniku najprej naloži izpolnitev obveznosti.

Registrska neposestna zastavna pravica na premočninah

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

Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin

Ureditev registra neposestnih zastavnih pravic je bila uveljavljena leta 2004 z Uredbo o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin (v nadaljevanju uredba)²⁸, s katero je Vlada RS določila vrste premočnin, ki se vpisujejo v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin (v nadaljevanju register), njihovo enolično identifikacijo, organ, pristojen za vodenje in upravljanje registra, postopek in vsebino vpisov v register ter druge uradne evidence in listine, način vodenja, povezovanja in iskanja podatkov po registru ter tarifo o nadomestilu za opravljanje vpisov in vpogleda v register. Delovanje registra je polno začelo 1. julija 2004 z objavo obvestila²⁹ takratne ministrice za pravosodje, da je Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju Ajpes) tega dne vzpostavila register.

Zastavna pravica lahko nastane na podlagi pravnega posla, zakona ali odločbe sodišča (130. člen SPZ). SPZ v zvezi z neposestno zastavno pravico ureja le neposestne zastavne pravice na premočninah, ki nastanejo na podlagi pravnega posla. Zakonsko podlago, povezano z vpisom v register in njegovim vodenjem, pa urejata tudi ZIZ in Zakon o davčnem postopku³⁰ (v nadaljevanju ZDavP-2). Oba zakona urejata vpis zarubljenih premočnin, natančneje nastanek »prisilne« registrske neposestne zastavne pravice, kadar ta nastane na podlagi odločbe državnega organa (glej 81. člen ZIZ in 188. člen ZDavP-2). Poleg zastavnih pravic se v register vpisujejo tudi sodne in upravne omejitve ter prepovedi razpolaganja s premočninami, za katere se vodi register (glej 271. člen ZIZ, 119. člen ZDavP-2, 502.b in 502.d člen Zakona o kazenskem postopku³¹ ter 36. člen Zakona o odvzemu premoženja nezakonitega izvora³²).

Register, ki ga vodi Ajpes, je javna in centralno vodena informatizirana baza podatkov. Vpisi vanj imajo konstitutivni učinek³³ ter zanje velja materialno publicitetno načelo vpisa in načelo zaupanja. Uredba je v okviru zakonskega pooblastila vladi po petem odstavku 177. člena SPZ določila, da se v register vpisujejo zastavne pravice le na naslednjih premočninah, ki jih je možno enoznačno identificirati:

– zaloge, katerih enolični identifikacijski znak je oznaka prostora (parcelna številka nepremičnine in oznaka katastrske občine), v kateri so zaloge,

²⁸ Uradni list RS, št. 23/04, 66/06, 16/08, 62/11 in 87/15.

²⁹ Obvestilo in poziv dolžnikom, upnikom in zastaviteljem neposestno zastavljenih premočnin (Uradni list RS, št. 69/04).

³⁰ Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17 in 13/18 – ZJF-H.

³¹ Uradni list RS, št. 32/12 – uradno prečiščeno besedilo, 47/13, 87/14, 8/16 – odl. US, 64/16 – odl. US, 65/16 – odl. US in 66/17 – ORZKP153,154.

³² Uradni list RS, št. 91/11, 25/14 in 53/18 – odl. US.

³³ Zakonodajalčev namen, da imajo vpisi v register konstitutivni učinek v zvezi z nastankom registrske neposestne zastavne pravice na premočninah, izhaja iz zakonodajnega gradiva pri sprejemu predloga SPZ in novele ZIZ-A.

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

Konstitutivni učinek vpisa v register pomeni, da nastane registrska neposestna zastavna pravica šele s trenutkom njenega vpisa v register, in ne s sklenitvijo notarskega zapisa ali sestavo rubežnega zapisnika (četrti odstavek 171. člena SPZ in prvi odstavek 87. člena ZIZ). Pozitivni publicitetni učinek vpisa pomeni neizpodbitno domnevo, da vsak ve za obstoj zastavne pravice, ki je vpisana v registru (prvi stavek četrtega odstavka 177. člena SPZ). Nadalje je to načelo natančneje izvedeno v 6. členu uredbe, ki določa pravno fikcijo, da so v register vpisani podatki vsakomur znani od začetka uradnih ur Ajpesa v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je v registru vpisana plomba o prejemu zahteve za njihov vpis oziroma če plomba ni vpisana, v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je v registru opravljen zahtevani vpis. Tako kot za vpise v zemljiško knjigo tudi za vpise v register velja načelo zaupanja: kdor se zanese na podatke v registru in v pravnem prometu vestno ravna, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih pravnih posledic (drugi stavek četrtega odstavka 177. člena SPZ). Obstoj registra izključuje neposestno zastavno pravico v splošni obliki, saj je treba izključiti konkurenco nevpisane in vpisane neposestne zastavne pravice.³⁴

Z registrom se povečuje pravna varnost upnikov, varnost pravnega prometa, dostop do sredstev zastavnim dolžnikom in pozitiven vpliv na ekonomske koristi celotnega gospodarstva. Zato sta pravilnost in ažurnost podatkov v registru zelo pomembna. Register omogoča vsakemu potencialnemu pridobitelju, da se enostavno, zanesljivo in brez velikih stroškov seznaní z (ne)obstojem (registrske) neposestne zastavne pravice na premočninah ali prepovedni razpolaganja z vpisano premočnino. Vpogled v podatke o vpisanih pravicah na premočninah je mogoč brezplačno na spletnem portalu Ajpes³⁵, informacije pa so brezplačno dostopne tudi na vseh Ajpesovih izpostavah (12 izpostav na območju Republike Slovenije), kjer se lahko proti plačilu zaprosi za uraden izpis iz registra.

Vpise v register opravlja Ajpes. Vpis opravi le na podlagi zahteve upravičenca, ki je notar, izvršitelj, davčni izterjevalec, sodišče in upravitelj. Upravičenci morajo skrbeti za pravilnost vpisa, ki ga registrskemu organu predložijo z uporabo informacijske tehnologije. Ajpes zahteve za vpis ne sme zavrniti, ker ni pooblaščen za odločanje o upravičenosti posameznih vpisov v register, temveč upravičenca le opozarja na morebitna neskladja vpisanih podatkov s podatki v referenčnih registrih in listinah, ki so podlaga za vpis. Po vpisu v register lahko vse zainteresirane osebe brezplačno na Ajpesovem portalu preverijo, ali je neka premočnina vpisana v register, torej zastavljena ali zarubljena, tudi prek spletnega iskalnika.

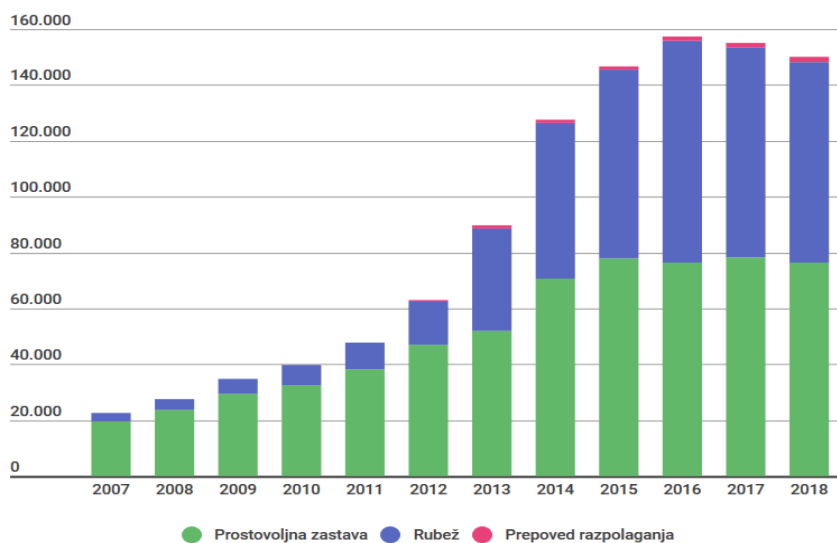
Podatki in ocena stanja na področju registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin

Od začetka delovanja registra se je število vpisov konstantno povečevalo. Leta 2007 je bilo 22.667 vpisov, leta 2018 pa kar 147.884.

V nadaljevanju je ocena stanja povzeta po Ajpesovih poročilih, ki so tudi vir podatkov – spletna stran: https://www.ajpes.si/Registri/Zastava_premicnin/Porocila.

³⁴ Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik/ uvodna pojasnila – 1. natis, Ljubljana, GV Založba, 2002, str. 65.

³⁵ <https://www.ajpes.si/rzpp/>



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



Struktura vpisov po letih je bila naslednja:

Leto	Prostovoljna zastava	Rubež	Prepoved razpolaganja	SKUPAJ
2007	19.544	3.123		22.667
2008	23.601	3.795		27.396
2009	29.394	5.474		34.868
2010	32.533	7.253		39.786
2011	38.271	9.508		47.779
2012	46.812	15.791	418	62.210
2013	51.943	36.741	972	88.607
2014	70.493	55.759	1.268	126.047
2015	77.898	67.465	1.305	144.870
2016	76.371	79.368	1.735	155.438
2017	78.333	75.018	1.772	153.146
2018	76.383	71.917	1.647	147.884

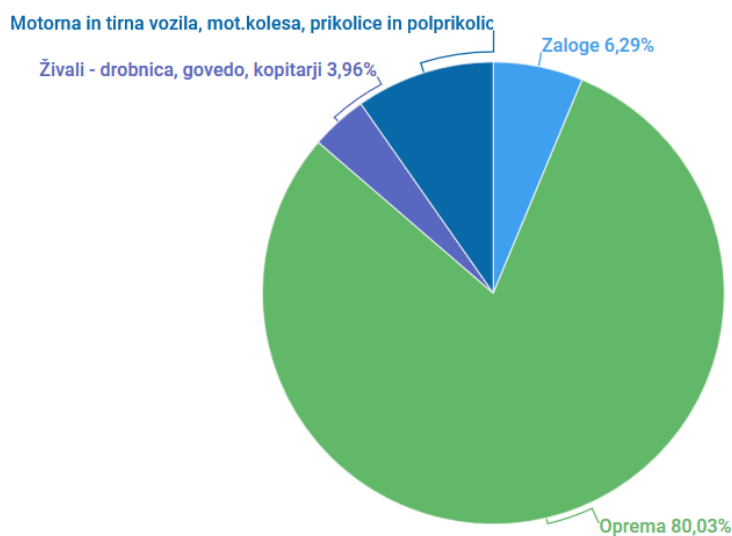
Pojasnilo: Število premičnin ni enako številu zastavnih pravic. Posamezna premičnina ima lahko več zastavnih pravic.

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

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

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

Vpisane premičnine v RZPP v odstotkih glede na vrsto premičnin



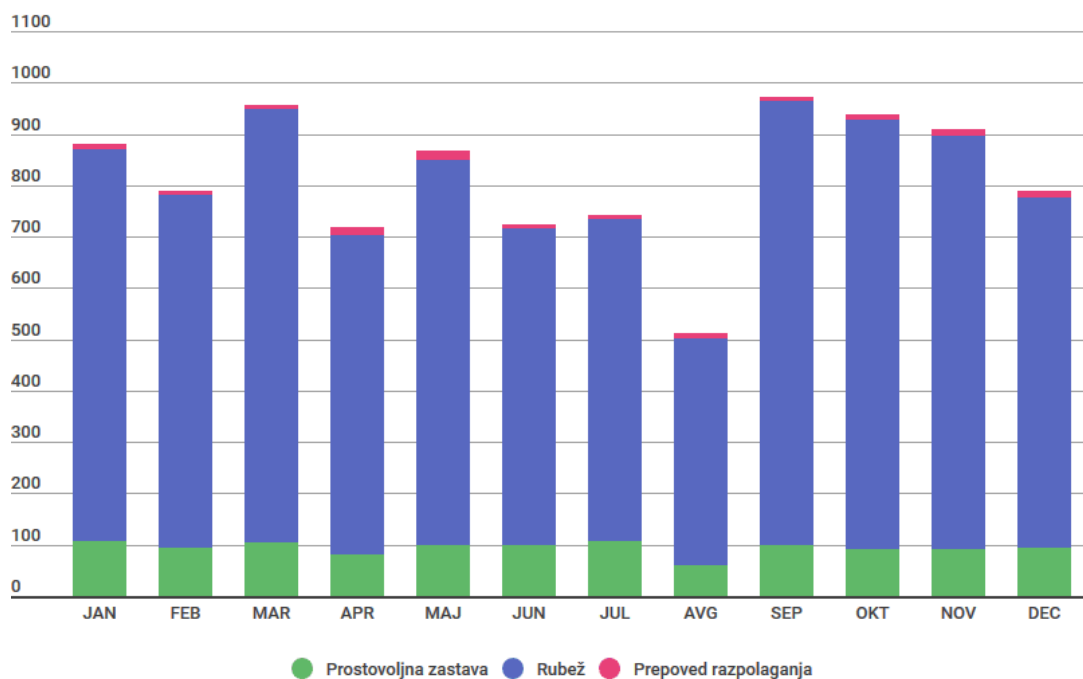
 Share

AJP=CS

Zgolj leta 2018 je bilo izvedenih naslednje število vpisov:

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

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



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



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

Ajpes je po dolgoletnih izkušnjah vodenja registra Ministrstvu za pravosodje posredoval pobudo za prenovo registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin. V ta namen je pripravil pregled obstoječega stanja delovanja registra in njegovih pomanjkljivosti. Minister za pravosodje je leta 2016 ustanovil posebno medresorsko delovno skupino, katere naloge so:

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

V okviru dela delovne skupine je bila izvedena evalvacija obstoječega stanja. V obliki SWOT-analize (prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti) je Ajpes predstavil ugotovljene pomanjkljivosti veljavne pravne ureditve registra in pripravil predlog možnih rešitev, ki te pomanjkljivosti odpravljajo, ter možne pridobitve, ki bi lahko bile dosežene s prenovljenim registrom. Priprava analize je upoštevala priporočila Skupine Svetovne banke oziroma njene institucije Mednarodne finančne korporacije (angl. *International Finance Corporation, IFC*), ki je leta 2012 izvedla analizo registrov premičnin v 35 državah in ga tudi javno objavila.³⁶ Analiza poudarja, da premičnine, opredmetena ali neopredmetena sredstva, pomenijo velik delež premoženja (poslovnih) subjektov. Zato je pomembno, da imajo države razvito ustrezno zakonodajo, ki omogoča, da posojilodajalci in posojilojemalci prepoznajo premično premoženje kot ustrezno za zavarovanje financiranja. Vzpostavljen mora biti tudi učinkovit register, kjer se vodijo podatki o premičninah, ki jih upniki za namen zavarovanja sprejmejo v zastavo. Analiza vsebuje tudi primer dobrih praks – tipičnih lastnosti, ki naj bi jih imel moderen in učinkovit register zastavljenih premičnin:

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

V nadaljevanju so predstavljene glavne ugotovitve delovne skupine za prenovo registra, ob upoštevanju katerih bi se vpisi v register lahko opravljali hitreje in učinkoviteje. Obenem bi se lahko z

³⁶ Analiza »*Making Security Interests Public: Registration Mechanisms in 35 Jurisdictions*« je dosegljiva na tej spletni strani: <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/fbef87804c2ab1dda285eaf12db12449/Registry+survey+report.pdf?MOD=AJPERES>

vzpostavitev novega sistema upravičencem zagotovila prijaznejša aplikacija za izvajanje vpisov, javnosti pa boljši vpogled v podatke registra. Register bi moral predstavljati znak transparentnosti in odprtosti države. Zasnovan bi bil kot spletna aplikacija, ki bi bila uporabna povsod, kjer je možen dostop do spleta. Potreben bi bil razvoj moderne spletne aplikacije s prijaznim uporabniškim vmesnikom, ki bi bila namenjena vsem uporabnikom podatkov registra; tako tistim, ki podatke preverjajo ali iščejo in potrebujejo uradne izpiske, kot tistim, ki jih vpisujejo. Za vpis v register bi bili še vedno pooblaščen le posamezni upravičeni predlagatelji. Ob vpisu pravic in pravnih dejstev v register bi se podatki o zastaviteljih, upnikih in dolžnikih ter premočninah oziroma prostoru, v katerem so premočnine, povzeli iz referenčnih registrov (centralni register prebivalstva, register davčnih zavezancev, zemljiški kataster, kataster stavb, evidenca motornih vozil itd.) na podlagi vnesenih enoličnih identifikacijskih znakov (emšo, matična ali davčna številka, enolični identifikacijski znak premočnine – npr. VIN številka vozila, identifikacijska številka nepremičnine). Listin zahtevi za vpis ne bi bilo treba priložiti; zadostovalo bi zgolj sklicevanje na listino oziroma bi bil naveden opis listine in kraj njenega nahajanja. Za pravilnost navedbe pravne podlage in hrambo izvirnikov listin bi skrbeli upravičenci predlagatelji vpisa, tako imenovani *notice registration system*. Po vpisu v register bi se podatki o vpisu (npr. o zastavitvi vozila) samodejno posredovali v sistem primarnega registra, v katerem je premočnina vpisana – evidenca motornih vozil. Obvestila o vpisu v register bi se po vpisu samodejno poslala na elektronske naslove udeležencev. Izpisek iz registra bi bilo možno dobiti tudi prek Ajpesove spletne strani. Pooblaščenim organom bi se omogočil spletni dostop do (razširjenega vpogleda) podatkov, prek spletne strani pa bi bil zagotovljen tudi omejen vpogled v podatke za splošno javnost, ki bi si vpogled v javni del registra olajšali z iskalnikom.

Po veljavni ureditvi 171. člena SPZ se lahko neposredna zastavna pravica ustanovi le v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, natančneje notarskega zapisa, ki vsebuje tudi dolžnikovo soglasje z neposredno izvršljivostjo poplačilnega upravičenja zastavnega upnika. Praksa opozarja na problematičnost te določbe. Veljavna ureditev je zavajajoča in povzroča težave v primeru ustanavljanja zastavnih pravic za zavarovanje bodočih ali pogojnih terjatev, torej terjatev, ki med ustanovitvijo še niso nastale. Po eni strani splošne določbe o zastavni pravici po 129. členu SPZ dopuščajo ustanovitev zastavne pravice za zavarovanje bodoče ali pogojne terjatve. Prav tako določba 171. člena SPZ dopušča ustanovitev neposredne zastavne pravice, pri kateri je predmet zavarovane terjatve (le) določljiv s podatki, na podlagi katerih se lahko višina in zapadlost ustrezno določita. Po drugi strani pa mora biti v skladu s 4. členom Zakona o notariatu³⁷ obveznost v neposredno izvršljivem notarskem zapisu določno opredeljena (glej tudi 20.a in 21. člen ZIZ). V praksi notarji iz razlogov previdnosti večinoma odklanjajo sestavo notarskih zapisov revolving in okvirnih kreditnih pogodb s klavzulo neposredne izvršljivosti zaradi vpisa v register neposrednih zastavnih pravic³⁸, ker ta ne more biti predmet učinkovitega soglasja z neposredno izvršljivostjo, ureditev neposredne zastavne pravice pa ne predvideva njene ustanovitve le na podlagi notarskega zapisa, torej brez zastaviteljevega soglasja o neposredni izvršljivosti obveznosti o ustanovitvi zastavne pravice in poplačilu zavarovane terjatve po njeni zapadlosti iz zastavljene stvari. Da bi nastala neposredna zastavna pravica, bi zadostovalo, da je sporazum o njeni ustanovitvi sklenjen v obliki notarskega zapisa in ni potrebno, da bi bila obveznost, zavarovana z zastavno pravico, tudi neposredno izvršljiva (prvi odstavek spremenjenega 171. člena SPZ).

Bistveni sklop, ki se nanaša na prenavo registra, je tudi vprašanje določitve vrst premočnin, ki so lahko predmet registrske neposredne zastavne pravice. Register ne pomeni lastniške evidence premočnin, ki se vanj vpisujejo (kot je npr. evidenca registriranih motornih vozil, register plovil in register zrakoplovov). Po veljavni ureditvi so predmet registrske neposredne zastavne pravice lahko motorna in tirna vozila, zaloge, oprema in nekatere vrste živali (kopitarji, govedarji). Veliko premočnin sicer vsebuje lastne (tehnične) identifikacijske oznake. V okviru dela medresorske delovne skupine za

³⁷ Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08 in 91/13.

³⁸ Glej Bojan Podgoršek, Neposredna izvršljivost notarskega zapisa kreditne pogodbe, Pravosodni bilten, letnik XXXVI, 2015, št. 3.

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

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

1.5 Normativno urejanje neprave stvarne služnosti in stavbne pravice

Neprava stvarna služnost

Nepravo stvarno služnost ureja SPZ v 226. členu, kjer je določeno, da se služnost, ki je po svoji naravi stvarna služnost, lahko ustanovi tudi v korist določene osebe. V teh primerih se glede nastanka in prenehanja uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo osebne služnosti. Drugih določil glede neprave stvarne služnosti SPZ ne vsebuje. Neprava stvarna služnost se torej od prave stvarne služnosti razlikuje v tem, da je ustanovljena v korist določenega subjekta, medtem ko je prava stvarna služnost ustanovljena v korist vsakokratnega lastnika služne nepremičnine. Neprava stvarna služnost je novost, ki jo je v pravni sistem uvedel SPZ. Kot izhaja že iz izraza, gre za služnost, ki ima elemente stvarne in osebne služnosti.³⁹

V povezavi z nepravimi stvarnimi služnostmi se obravnavajo tudi služnosti v javno korist. Pri služnosti v javno korist se postavlja vprašanje, ali ima naravo stvarne ali osebne služnosti. Pri vsebini služnosti v javno korist gre za služnosti, ki so po svoji vsebini stvarne služnosti. Tudi tu gre za služnosti, ki imajo splošno določeno vsebino. Lastnik obremenjene nepremičnine mora nekaj trpeti ali opustiti, kar je treba ob ustanovitvi ustrezno opredeliti kot konkretno vsebino služnosti, da jo je moč vpisati v zemljiško knjigo. Pri osebnih služnostih pa gre za s tipom določeno v bistveni meri obvezno vsebino, ki ne potrebuje dodatne konkretizacije.⁴⁰

³⁹ Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta, v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016, str. 926.

⁴⁰ Matjaž Tratnik v Služnost v javno korist, Pravni letopis, Leto 2009, Številka 1, str. 92, <https://www.dlib.si/stream/URN:NBN:SI:doc-XPX0POMD/c7cb4558-7198-4256-a370-80ba3d40f536/PDF>

Vsebina osebnih služnosti tako praviloma ni primerna za služnosti v javno korist. Po vsebini so služnosti v javno korist torej stvarne služnosti. Ostaja vprašanje, ali gre pri služnostih v javno korist za prave ali neprave stvarne služnosti. Juhart zastopa stališče, da se služnost v javno korist od prave stvarne služnosti razlikuje po tem, da nosilec interesa gradnje javne infrastrukture in lastnik nepremičnine ne moreta ustanoviti prave stvarne služnosti, saj nosilec nima nepremičnine, ki bi imela lastnost gospodujočega zemljišča. Glede na tipsko prisilo, ki velja v stvarnem pravu, je po njegovem mnenju najprimernejša neprava stvarna služnost.⁴¹

Izhodišča v zvezi s prenovo neprave stvarne služnosti

Pomanjkljivost veljavne ureditve neprave stvarne služnosti v korist pravne osebe se je pokazala pri urejanju pravnih razmerij v zvezi z gradnjo javne infrastrukture. Računsko sodišče je leta 2011 v revizijskem poročilu⁴², ki se je nanašalo na ureditev razmerij pri infrastrukturi za izvajanje gospodarskih javnih služb, opozorilo, da v slovenskem pravnem redu kljub obstoju lastninske in stavbne pravice, ki vsaka na svoj način omogočata lastništvo na infrastrukturi za izvajanje gospodarskih javnih služb, ne obstaja takšna stvarna pravica, ki bi državi ali občini ustrezno zagotovila trajno lastništvo na objektih, napravah in omrežjih infrastrukture za izvajanje gospodarskih javnih služb. Gre za primere, ko država oziroma občina ni lastnica zemljišča, na, nad ali pod katerim je infrastruktura za izvajanje gospodarskih javnih služb. V takih primerih je tudi veliko tveganje za izplačilo dodatne odškodnine. V pravnem redu ni predpisana obveznost ustanovitve služnosti v korist države, kadar gre za izvajanje državne gospodarske javne službe, oziroma v korist občine, če gre za izvajanje občinske gospodarske javne službe. Služnosti se vpisujejo v korist izvajalcev gospodarskih javnih služb, zato je pri zamenjavi izvajalca treba popraviti vpise imetnikov služnostne pravice v zemljiški knjigi v korist novega izvajalca. Računsko sodišče je presodilo, da je ob takšni ureditvi tveganje, da novi izvajalec ne bo mogel zagotoviti nemotenega delovanja omrežij in objektov in s tem izvajanja gospodarske javne službe, večje, kot če bi ureditev zagotavljala postopke obveznega vpisa služnosti v korist države ali občine, ki je v skladu z zakonom dolžna zagotavljati izvajanje gospodarskih javnih služb zaradi zadovoljevanja javnih potreb, kadar in kolikor jih ni mogoče zagotavljati na trgu. Obenem pa bi postopek obveznega vpisa služnosti v korist države ali občine zmanjšal tveganje za plačevanje odškodnin prejšnjemu imetniku služnostne pravice oziroma lastniku služeče nepremičnine za ustanovitev nove služnosti in stroškov ustanovitve nove služnosti v zemljiški knjigi.

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

Stavbna pravica

Stavbna pravica je bila uzakonjena z uveljavitvijo SPZ. Je omejena stvarna pravica na tuji stvari, ki njenemu imetniku omogoča imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Pomeni odstop od načela povezanosti zemljišča in objekta. Omogoča različen lastninski položaj na zemljišču in na njem zgrajenem objektu. Odstop od tega načela je le začasen in traja le za čas trajanja stavbne pravice. Njeno trajanje je kogentno časovno omejeno na 99 let. V trenutku prenehanja stavbne pravice

⁴¹ Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta, v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016, str. 895.

⁴² Revizijsko poročilo, št. 320-4/2010/54, z dne 17. 8. 2011

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

načelo *superficies solo cedit* učinkuje v polnem obsegu, tako da lastnik zemljišča postane tudi lastnik na njem zgrajenega objekta. Je prenosljiva (in dedna), za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah (256. člen SPZ).⁴³ Ob prenehanju stavbne pravice mora lastnik nepremičnine (zemljiške parcele) plačati imetniku stavbne pravice (ki je bil do prenehanja stavbne pravice tudi lastnik stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice) dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine (kogentno pravilo v drugem odstavku 263. člena SPZ).

Izhodišče prenove stavbne pravice

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

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1. Cilji predloga zakona

Cilji predloga zakona so:

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

2.2. Načela v predlogu zakona

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

⁴³ Več o tem Glej Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta, v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016, str. 1175 in nasl.

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

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

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

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

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

– načelo zaupanja v zemljiško knjigo: kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic (10. člen SPZ, prvi odstavek 8. člena ZZK-1). To načelo je tudi dopolnjeno z domnevo lastninske pravice na nepremičnini, po kateri velja, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo (glej 11. člen SPZ). Kdor izpolni pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve (drugi odstavek 8. člena ZZK-1).

Predlog zakona tudi ohranja temeljna načela, ki se nanašajo na delovanje registra neposestnih zastavnih pravic (načelo javnosti registra, načelo publicitete vpisov itd.) in na ureditev neposestne zastavne pravice na premoženjih (npr. nastanek registrske neposestne zastavne pravice z vpisom v register).

2.3. Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev

Prenova etažne lastnine in etažni lastniki podobnih položajev:

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

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

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

Predlagatelj namreč ugotavlja, da je način gradnje zgradb v etažni lastnini pogosto tudi tak, da je redna raba zgradbe v etažni lastnini povezana tudi z drugimi objekti, ki stojijo na drugih nepremičninah (zemljiških parcelah), ali pa s posameznim delom zgradbe, ki je del druge zgradbe v etažni lastnini (npr. skupno hišniško stanovanje več večstanovanjskim zgradbam, skupna kurilnica več večstanovanjskim zgradbam, ki je v eni od teh zgradb). Prav tako ima lahko več zgradb v etažni lastnini skupno zemljišče, na katerem so igrala, parkirišča ipd. V določenih soseskah pa so zemljišča, ki so v rabi večstanovanjskih zgradb in enodružinskih hiš, ki skupaj tvorijo zaključeno celoto. Veljavni SPZ takšnih stvarnopravnih razmerij, ko je posamezni del ali nepremičnina povezana z uporabo tako zgradbe v etažni lastnini kot tudi nepremičnine, na kateri ni oblikovana etažna lastnina (npr. enodružinske hiše), ne predvideva. V praksi se to rešuje z oblikovanjem solastninske skupnosti na takšnih nepremičninah ali ustanavljanjem stvarnih služnosti. S predlagano ureditvijo se na smiselno enak način kot v primeru etažne lastnine ureja možnost ureditve tudi takšnih položajev, ki so po vsebini enaki. S predlagano rešitvijo se naslavlja prav te situacije, ko je določeni del zgradbe ali nepremičnina namenjena skupni rabi etažnih lastnikov več zgradb (torej ne le ene zgradbe) ali skupni rabi etažnih lastnikov ene ali več zgradb in lastnika oziroma lastnikov ene ali več drugih nepremičnin (enostanovanjskih hiš).

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

Predlog zakona v novem V.a dela zakonika (novi 127.a do 127.č člen) ureja tudi novo stvarnopravno razmerje, ki je po značilnostih podobno stvarnopravnemu razmerju etažne lastnine – povezane nepremičnine. Institut povezanih nepremičnin ureja tiste primere, ko ima določena nepremičnina (tako imenovana pomožna nepremičnina) enako funkcijo kot skupni del zgradbe v etažni lastnini, vendar v tem primeru ta ne služi posameznemu delu zgradbe, ampak eni ali več nepremičninam, na katerih stojijo stavbe (enodružinske hiše), ki sicer niso v etažni lastnini (tako imenovane glavne nepremičnine). Ključno je, da je med pomožno in glavno nepremičnino funkcionalna povezava, ki je primerljiva povezavi med skupnim delom zgradbe v etažni lastnini in posameznim delom zgradbe v etažni lastnini; etažni lastnini primerljiv položaj bi bila na primer soseska enodružinskih hiš, ki imajo zemljišče za skupno namensko uporabo (tako imenovano funkcionalno zemljišče). V določenih primerih se takšni pravni položaji v praksi rešujejo s solastnino vseh lastnikov glavnih nepremičnin na pomožni nepremičnini. To pa lahko pripelje do ločenega razpolaganja zgolj s solastnino na pomožni nepremičnini, kar oteži ali celo onemogoči rabo glavne nepremičnine. Do takšne prekinitve povezave lahko pride prostovoljno ali neodvisno od volje lastnika (npr. prisilne prodaje v okviru izvršbe). Druga možnost pa je, da se te položaje uredi prek ustanovitve stvarnih služnosti. Tudi ta ni najprimernejša, saj so stvarne služnosti prvenstveno namenjene urejanju drugačnih situacij in takšno zemljišče lahko služi in zasleduje cilje, ki se ne prekrivajo s koristjo gospodujočih zemljišč.

Zato predlagatelj meni, da bi bilo smiselno dopustiti tudi oblikovanje takšnih novih pravnih položajev, ki bodo v praksi uporabljivi predvsem v opisanih položajih. V določenih primerih bo takšna povezava nepremičnin obvezna zaradi prostorske zakonodaje (glej 180.–185. člen ZUreP-2). Drugi primeri bodo

povezani z zatečenim stanjem. Ker po veljavni zakonodaji takšen pravni položaj ni (bil) mogoč, se je v praksi to reševalo tako, da je lastnik nepremičnine, ki je v naravi predstavljala stavbo, ki ni v etažni lastnini, pridobil tudi ustrezen solastniški delež na nepremičnini, ki je bila potrebna za nemoteno rabo (dostop, uporaba skupnih zemljišč – npr. otroških igrišč ipd.). Zato bo predlagana ureditev takšnim solastnikom omogočila, da v primeru obstoja soglasja svojo solastninsko pravico omejijo tako, da ta solastniški delež na pomožni premičnini postane neločljivo povezan z lastnino na njihovi drugi, tako imenovani glavni nepremičnini (v izključni lasti).

Spremembe v zvezi z upravljanjem s stvarjo v solastnini

Na področju solastnine se predlog zakona osredotoča na reševanje težav pri upravljanju v primerih neaktivnih ali neznanih solastnikov. V nekaterih primerih solastnine, ko je solastniških deležev veliko in so ti še posebej razdrobljeni, njihovi posamezni solastniki pa so bodisi neznan bodisi povsem neaktivni, je namreč upravljanje s takšno solastnino v širšem smislu (torej tudi v smislu razpolaganja) povsem onemogočeno. Solastnikom v takšnem primeru ostane le sodni postopek razdelitve solastnine. V teh primerih bi bilo bolj smiselno in tudi z vidika varstva ekonomskih interesov neznanih in neaktivnih solastnikov bolj upravičeno aktivnim solastnikom, katerih solastniški delež predstavlja več kot polovico, dopustiti tudi tako imenovano izredno upravljanje s solastnino ob odobritvi posla s strani sodišča, kar se predlaga z dopolnitvijo 67. člena SPZ. Pri tem so v predlogu predvidene tudi naslednje okoliščine, ki jih pri presoji upošteva sodišče: to so zlasti vrsta posla ter porazdelitev bremen, koristi in posledice za solastnike, ki s poslom niso soglašali, v primeru razpolaganja s celotno stvarjo pa tudi primernost višine odmene, ki jo prejmejo solastniki.

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

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

Prenova registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin

Glede prenove registra predlagatelj sledi zakonodajnim rešitvam, ki so bile uzakonjene leta 2018 z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju⁴⁴ (v nadaljevanju ZIZ-L). S spremembami tretjega, četrtega in petega odstavka ter z novim šestim in sedmim odstavkom 81. člena ZIZ se vzpostavlja zakonska podlaga za vzpostavitev novega registra, in sicer v delu, ki se nanaša na vpise zastavnih pravic, ki nastanejo prisilno z rubežem premičnine v sodnem izvršilnem postopku. Po prenovi, ki bo izvedena z razvojem sodobne in za uporabnike prijazne spletne aplikacije, bo register omogočal, da bodo kvalificirani upravičenci (notarji, izvršitelji, upravitelji, osebje sodišča in davčnega organa) ob uporabi varnega elektronskega podpisa opravili vpis podatkov v register tudi z oddaljenim dostopom. Vzpostavljena bo neposredna povezava med registrom (aplikacijo za vpis v register), centralnim registrom prebivalstva, Poslovnim registrom Slovenije in davčnim registrom, ki bo omogočala avtomatski prevzem podatkov v register v času vnosa in poznejše samodejno ažuriranje sprememb, s čimer se bo zagotovila sprotna točnost podatkov o udeležencih (upnikih, dolžnikih, zastaviteljih). Vzpostavljena bo neposredna povezava z drugimi evidencami in registri premičnin tako,

⁴⁴ Uradni list RS, št. 11/18.

da bo v času vnosa v register mogoče samodejno preveriti obstoj v register vpisanega identifikatorja premoženja ter prenesti podatke o premoženju v register, po opravljenem vpisu pa posredovati povratno informacijo, da se to dejstvo čim prej vpiše v matično evidenco. Po prenovi registra bo funkcija Ajpesa omejena na upravljalca registra, vpise vanj pa bodo zagotavljali kvalificirani upravičenci sami (predlagana sprememba četrtega odstavka 171. člena SPZ ter 81., 96., 271. in 273. člen ZIZ, kot je bil spremenjen z novelo ZIZ-L⁴⁵). Gre za osebe iz vrst ustrezno kvalificiranih strokovnih oseb, pri čemer jim bo delo olajšano s sprotnim prevzemom podatkov iz uradnih evidenc v času vnosa. Z izjemo emša, davčne številke in drugega ustreznega identifikacijskega podatka fizičnih oseb bodo podatki v registru javni. Po predlagani spremembi bodo vpisi izvedeni brez prilaganj listin, ki so podlaga za vpis, saj so te del spisa pri upravičencu vpisa ali sodnega spisa ali spisa davčnega organa (notar, izvršitelj, izvršilni postopek, upravitelj, stečajni postopek, davčni organ, davčni postopek). Predlog zakona ne posega v veljavno ureditev registra v delu, ki se nanaša na nastanek neposestne zastavne pravice in pravila, ki urejajo učinke vpisov v register. Podrobnejša pravila bodo urejena v Uredbi o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premoženjih. Prenovljeni register bo začel delovati 1. 7. 2020, po sprejetju ustreznih izvedbenih pravil (glej prehodne določbe predloga zakona).

Prenova ureditve sporazumne neposestne zastavne pravice

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

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

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

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

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

Prenova nepravne stvarne služnosti

⁴⁵ Glej obrazložitev predloga ZIZ-L v postopku sprejema v Državnem zboru RS: http://www.dz-rs.si/wps/portal/Home/deloDZ/zakonodaja/izbranZakonAkt?uid=C1257A70003EE6A1C12581C6002302E5&db=kon_zak&mandat=VII

S predlogom zakona se predvidi možnost ustanovitve neprave stvarne služnosti v korist osebe, ki opravlja gospodarski podjem v javno korist in je služnost ustanovljena za namene opravljanja tega podjetja. V takem primeru se bo lahko služnost ustanovila za čas, ki je daljši od trideset let, ali za nedoločen čas. S predlagano ureditvijo se prav tako omogoča prenos neprave stvarne služnosti v javno korist na novega upravljavca takšnega podjetja, ne da bi bilo treba novemu upravljavcu, ki bo upravljal gospodarsko javno infrastrukturo v javno korist, ponovno skleniti pogodbe o ustanovitvi služnosti z lastniki služočih nepremičnin.

Prenova stavbne pravice

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

Vrednostna pravna opredelitev živali

S predlaganim novim 15.a členom SPZ se v naš pravni red vnaša nova vrednostna opredelitev, da so živali čuteča živa bitja, obenem pa daje zakon jasno napotilo, da so živali deležne posebne zakonske zaščite. Zanje se bodo še naprej uporabljala določila tega zakona (SPZ), ki urejajo premičnine, če (drug) zakon ne (bo) določa(l) drugače. Četrty odstavek 72. člena Ustave Republike Slovenije določa, da varstvo živali pred mučenjem ureja zakon. Zaradi njihovega z ustavo zagotovljenega varstva (pred mučenjem) je zaščita živali urejena v krovnem Zakonu o zaščiti živali⁴⁶ (v nadaljevanju ZZZiv). Že Ustava (tako ustavno sodišče v odločbi U-I-140/14-22) ne dovoljuje, da bi se živalim brez utemeljenega razloga povzročalo trpljenje, bolezen ali smrt ali da bi se živalim povzročalo trpljenje, ki se mu je mogoče brez večjih tehničnih težav in nesorazmernih stroškov izogniti. Ustavno sodišče razume (potencialno sicer zelo širok) pojem dobrobiti živali. Nova določba 15.a člena tako prinaša pomembno zavedanje, da živali kot čutečih živih bitij ni mogoče popolnoma enačiti s položajem stvari – kot telesnega objekta, ki ga človek obvladuje, in odkazuje na uporabo posebnih specialnih pravil, ki urejajo dopusten način ravnanja z živalmi, in obveznosti, ki jih imamo ljudje do njih, tako da jim je zagotovljena njihova dobrobit (*well-being*) ter da se človek tudi pri izvrševanju svojih stvarnih pravic vzdrži ravnatelj, ki živalim povzročajo nerazumno nepotrebno trpljenje. Sposobnost, s katero se žival odziva na okolje, je pri živalskih vrstah različna glede na njihovo stopnjo razvoja. To upošteva že veljavni pravni red, ki uporabo določb ZZZiv zamejuje z uporabo pojma živali le na (žive) vretenčarje. Zato so posebnega varstva praviloma deležne živali, katerih čutečnost se razume v smislu »čutenja bolečine«. Tudi pri teh živalih pa je treba upoštevati, da le-ta ni enaka za vse, ampak je odvisna od stopnje razvoja njihovega živčnega sistema.

Ker SPZ ureja stvari v 15. členu, je predlagatelj pretehtal, da je primerneje takšno opredelitev zapisati v samostojnem členu, ki na splošno ureja položaj živali v slovenskem pravnem redu. Predlagatelj meni, da predlagane določbe predstavljajo pomemben korak pri zavedanju in podelitvi živalim statusa, ki si ga zaslužijo – hkrati pa naj bo ta določba vrednostno vodilo pri nadaljnjih spremembah pravnega reda k sistemskemu urejanju položaja živali.

Odprava nekaterih nedoslednosti in pomanjkljivosti veljavne ureditve

S predlogom zakona se urejajo pravne posledice delitve nepremičnin tudi na tiste stvarne pravice na tuji stvari, ki po veljavnem zakoniku niso urejeni. SPZ ureja pravne posledice parcelacije nepremičnin

⁴⁶ Uradni list RS, št. 38/13 – uradno prečiščeno besedilo in 21/18 – ZNOrg.

le za hipoteko, stvarno breme in stvarno služnost, niso pa urejene za stavbno pravico in osebne služnosti. Predlog zakona odpravlja tudi očitno napako v 211. členu in 264. členu SPZ.

b) Način reševanja

Vprašanja oziroma rešitve, ki izhajajo iz predloga zakona, se bodo reševala z izvajanjem tega zakona. Potrebnejša pravila o delovanju registra se bodo uveljavila z novo uredbo, ki bo nadomestila sedaj veljavno ureditev v Uredbi o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 23/04, 66/06, 16/08, 62/11 in 87/15). Potrebne bodo tudi izvedbene spremembe pravil ZZK-1.

c) Normativna usklajenost predloga

Predlog zakona je usklajen z veljavnim pravnim redom, s splošno veljavnimi načeli mednarodnega prava in mednarodnimi pogodbami, ki zavezujejo Republiko Slovenijo. Predlog zakona upošteva ureditev 81. člena ZIZ, ki ureja register z vidika vpisa zarubljenih premičnin, kot je bil prenovljen z novelo ZIZ-L v začetku leta 2018 in novelo Zakona o sprememba in dopolnitvah Zakona o davčnem postopku (gl. 15 in 16. člen ZDavP-2M).

č) Usklajenost predloga predpisa

- S samoupravnimi lokalnimi skupnostmi:

Ministrstvo za pravosodje je 2. 4. 2019 Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije in Združenje Mestnih občin Slovenije seznanilo s prvim delovnim osnutkom predloga zakona. Dne 6. 5. 2019 je prejelo odziv Skupnosti občin Slovenije, ki je podala pripombe glede predvidene ureditve neposestne zastavne pravice na gospodarski javni infrastrukturi in glede določitve nadomestila ob prenehanju stavbne pravice za primere, ko bo ta ustanovljena za nedoločen čas. Predlagana ureditev neposestne zastavne pravice na gospodarski javni infrastrukturi je bila iz predloga zakona po vnovični proučitvi v nadaljnjih fazah priprave predloga zakona umaknjena. Pri pomisleku glede določitve nadomestila pri prenehanju stavbne pravice, če je ta ustanovljena za nedoločen čas, pa se strinjamo, da v takih primerih, ker čas trajanja stavbne pravice ni določen, tudi nadomestilo, ki naj lastniku nepremičnine pripada ob prenehanju stavbne pravice, ne more biti (v absolutnem znesku) določeno.

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

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

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

Predlog zakona nima finančnih posledic za državni proračun ali druga javno finančna sredstva. Prenovo registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin bo Agencija RS za javnopravne evidence in storitve financirala iz lastnih sredstev.

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

Za izvajanje zakona ni treba zagotoviti dodatnih sredstev v že sprejetem državnem proračunu.

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

5.1. Pravo EU

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

5.2. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Zvezna republika Nemčija

Osrednji pravni vir stvarnega prava v Nemčiji je civilni zakonik (*Bürgerliches Gesetzbuch –BGB*)⁴⁷. Veljati je začel 1. januarja 1900. Ureja temeljne institute stvarnega prava. Tako kot v Avstriji so tudi v Nemčiji posamezna pravna razmerja stvarnega prava (etažna lastnina, stavbna pravica) predmet urejanja v področnih zakonih.

Etažna lastnina – *Wohnungseigentum*

Etažno lastnino ureja *Gesetz über Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*⁴⁸ (WEG) iz leta 1951. Zakon je bil prenovljen leta 2007; novela je uzakonila številne novosti. Prenovljena je bila ureditev upravljanja etažne lastnine, razširjena je bila možnost večinskega odločanja etažnih lastnikov, na novo je bila opredeljena skupnost etažnih lastnikov.⁴⁹ Nemško pravo izhaja iz dualistične zasnove, po kateri etažna lastnina (lastnina stanovanja – *Wohnungseigentum*) vsebuje posebno lastninsko pravico na stanovanju (*Sondereigentum*) skupaj s solastniškim deležem na skupnih delih (*Miteigentumsanteil*) kot njen sestavni del (paragraf 1, prvi odstavek). Poleg etažne lastnine, ki pomeni lastnino stanovanja, nemška ureditev pozna tudi *Teileigentum*, ki ima sicer po vsebini enak pojem, vendar se razteza na prostore v zgradbi, ki niso namenjeni prebivanju (poslovni prostori, delavnice in podobno), sem pa se uvrščajo npr. garaže in kletni prostori (paragraf 1, tretji in šesti odstavek). Etažna lastnina (lastninska pravica na posameznem stanovanju) ne more biti združena s solastništvom na več ločenih nepremičninah (zemljiščih). Etažna lastnina nastane na nepremičnini z izjavo edinega lastnika o delitvi ali s pogodbo solastnikov nepremičnine (zemljišča). Potreben je še vpis v zemljiško knjigo (paragrafa 3 in 4). Posebna lastninska pravica na stanovanju je akcesorne narave v razmerju do solastniškega deleža na skupnih delih in ne more biti v pravnem prometu samostojno in ločeno od solastniškega deleža na skupnih delih, temveč je lahko le skupaj z njim (paragraf 6). Etažna lastnina (lastninska pravica na posameznem stanovanju oziroma prostoru) se lahko ustanovi na prostorih, ki so samostojno ločeni od drugih posebnih in skupnih prostorov (paragraf 5). K posameznim delom se prištevajo prostori stanovanja (vključno s talnimi oblogami, tapetami, vgradnim pohištvo, nenosilnimi

⁴⁷ <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.htm#BJNR001950896BJNG000102377>

⁴⁸ <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html>

⁴⁹ Glej Kaja Jaušovec, Matjaž Tratnik (mentor): Primerjava ureditve etažne lastnine v Sloveniji, Nemčiji in Avstriji, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016, ki obširno predstavi ureditev etažne lastnine v Nemčiji, str. 30 in nasl., in je v nadaljevanju delno povzeta.

zidovi znotraj stanovanja, sanitarnimi inštalacijami itd.) in v določenih primerih tudi prostori zunaj zaključene celote, npr. kletni prostori in podstrešja. Ureditev k posameznim delom prišteva tiste prostore in njihove sestavne dele, ki jih je mogoče spremeniti, odstraniti ali dodati, ne da bi pri tem nastala škoda za skupne dele ali bilo ovirano uresničevanje pravice drugega etažnega lastnika na posameznem delu in ne da bi to vplivalo na zunanjo podobo stavbe (paragraf 5, prvi odstavek). Posamezni del je lahko tudi parkirno mesto v garaži, ki je označeno kot ločeno s trajnimi oznakami (paragraf 3, drugi odstavek). Tisti deli stavbe, ki so sicer v stanovanju, vendar pa so nujni za njen obstoj in varnost (nosilni deli, stopnišče, streha, okna, inštalacije, oprema itd.) ter služijo skupni rabi vseh etažnih lastnikov, se prištevajo k skupnim delom.⁴⁶ Na skupnih delih, kjer razmejitve na posamezni prostor ni možna (npr. terase, vrtovi, nadzemna parkirna mesta), se lahko dogovori tudi izključna pravica uporabe skupnega dela (*Sondernutzungsrecht*), ki etažnemu lastniku omogoča, da posamezni skupni del uporablja kot njegov izključni lastnik. S posameznim stanovanjem upravlja in razpolaga vsak etažni lastnik samostojno kot izključni lastnik. Razmerja med etažnimi lastniki so urejena prek skupnosti etažnih lastnikov (glej paragraf 10 in nasl.), upravnega sveta (paragraf 29) in upravnika, čigar mandat je omejen na pet let oziroma tri leta, če gre za prvega upravnika (paragraf od 26 do 28). Skupnost etažnih lastnikov v pravnem prometu nastopa kot samostojen pravni subjekt. Pravna sposobnost skupnosti etažnih lastnikov omogoča, da pri upravljanju skupnih delov in prevzemanju pravic ter obveznosti nastopa samostojno, in ji pravo priznava pravdno sposobnost. Nemška ureditev pozna tudi izključitveno tožbo, s katero etažni lastniki etažnega lastnika, ki grobo krši svoje obveznosti (glej paragraf 14) proti drugim etažnim lastnikom, prisilijo, da odsvoji svoje stanovanje in ga tako izključijo iz skupnosti (paragrafa 18 in 19). Etažni lastniki skupne dele upravljajo skupaj. Najmanj enkrat na leto se mora sestati zbor etažnih lastnikov, ki ga skliče in vodi upravnik (paragraf 24). Zbor je pristojen za sprejemanje sklepov in oblikovanje volje v zadevah, ki so predmet urejanja vseh etažnih lastnikov (npr. izdelava hišnega reda, vzdrževanje in obnova skupnih delov, izdelava načrta gospodarjenja, sklenitev požarnega zavarovanja, zbiranje sredstev v rezervni sklad; paragraf 21). Kadar grozi neposredna nevarnost, da bo na skupnih delih nastala škoda, lahko vsak etažni lastnik sam in brez soglasja preostalih izvede ustrezne ukrepe za njeno odvrnitev. Če upravljanje skupnih delov ni urejeno s sporazumi ali sklepi, morajo z njimi upravljati v skladu z interesi skupnosti, pravnimi predpisi in primerno njihovem stanju. Za sprejemanje odločitev je potrebna večina glasov vseh etažnih lastnikov, pri čemer lastništvo stanovanja pomeni en glas (paragraf 25).

Stavbna pravica – *Erbbaurecht*

Stavbna pravica je v nemškem pravu od leta 1919 urejena v posebnem zakonu *Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG*⁵⁰ kot *dedna stavbna pravica*. Nemška ureditev pravice na nepremičninah, kot je stavbna pravica, obravnava s pomočjo zakonske analogije (glej paragraf 11 *ErbbauRG*) tako, da jih izenačuje z zemljišči (*Grundstücke*). Stavba je tako bistvena sestavina stavbne pravice, in ne zemljišča. V primerjavi s SPZ nemški zakon natančneje ureja pravna razmerja, povezana s stavbno pravico, in po njenem prenehanju (npr. vključuje tudi posebnosti vpisa v zemljiško knjigo). Dedna stavbna pravica nastane na podlagi sporazuma, katerega vsebina je zakonsko predpisana (glej paragraf 2), in vsebuje dogovor o gradnji, vzdrževanju in uporabi stavbe, o zavarovanju stavbe in njeni obnovi v primeru uničenja, o obveznosti plačevanja javnih in zasebnih bremen in dajatev, poseben dogovor o prenosu (vrnitvi) stavbne pravice, določilo o pogodbeni kazni, določilo o možnosti obnove stavbne pravice ob njenem prenehanju, predkupno upravičenje. Drugače kot SPZ nemški zakon stavbne pravice časovno ne zamejuje. Nemška ureditev, tako kot SPZ, ureja tudi nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik zemljišča imetniku stavbne pravice ob njenem prenehanju (glej paragraf 27). Višina nadomestila ni v celoti prepuščena dogovoru strank. Znašati mora vsaj dve tretjini vrednosti, ki jo ima zgradba ob prenehanju stavbne pravice, kadar je bila stavbna pravica ustanovljena za zadovoljevanje stanovanjskih potreb revnejših skupin prebivalstva. Pred iztekom stavbne pravice lahko lastnik

⁵⁰ <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbauv/BJNR000720919.html>

zemljišča namesto plačila nadomestila imetniku stavbne pravice ponudi neodplačno (večkratno) podaljšanje stavbne pravice za določeno obdobje.

Neposestna zastavna pravica na premičinah

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

Stvarnopravna opredelitev živali

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

Republika Avstrija

V Avstriji so civilnopravna razmerja urejena v Občnem državljanem zakoniku, ODZ – *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)*, uzakonjenem leta 1811. Takrat je bilo slovensko ozemlje del avstrijske države. ODZ je začel veljati 1. januarja 1812. Predstavljal je takratno kodifikacijo civilnega prava ter obsegal stvarno in obligacijsko pravo, dedno in družinsko pravo in ne nazadnje tudi osebno pravo. Na slovenskih tleh je veljal tudi v obdobju Kraljevine Srbov, Hrvatov in Slovencev in Kraljevine Jugoslavije ter vse do leta 1946⁵¹. ODZ ureja temeljne institute stvarnega prava, posamezni stvarnopravni institut, kot sta etažna lastnina in stavbna pravica, pa so tudi predmet urejanja v posebnih zakonih.

Etažna lastnina – *Wohnungseigentum*

Etažna lastnina je predmet urejanja v posebnem zakonu. *Wohnungseigentumsgesetz (WEG)*⁵² je začel veljati leta 2002, sicer pa so pravna razmerja v zvezi z lastnino na stanovanjih predmet zakonskega urejanja v posebnem predpisu že pred tem (od leta 1948). Kot predhodnik solastnine in etažne lastnine je v Avstriji nastopal *Stockwerkseigentum*, ki je takrat pomenil lastnino na posameznem nadstropju oziroma etaži zgradbe⁵³. Pojem etažna lastnina izvira iz francoske besede *étage*, ki pomeni nadstropje. V svojih začetkih se je v tej obliki tudi pojavljala. Za razliko od slovenske in nemške ureditve etažne lastnine avstrijsko pravo izhaja iz monističnega sistema. Etažna lastnina je oblikovana kot solastnina na skupnih delih, ki vključuje upravičenje do izključne uporabe stanovanja ali drugega samostojnega prostora. Etažni lastnik je le solastnik celotne nepremičnine. Njegova pravica

⁵¹ Zakon o razveljavljanju pravnih predpisov, izdanih pred 6. aprilom 1941 in med sovražnikovo okupacijo (Uradni list FLRJ, št. 86/46); Odlok o odpravi in razveljavljanju vseh pravnih predpisov, izdanih med okupacijo po okupatorjih in njihovih pomagačih; o veljavnosti odločb, izdanih v tej dobi; o odpravi pravnih predpisov, ki so veljali v trenutku okupacije po sovražniku (Uradni list DFJ, št. 4/45).

⁵² <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921>

⁵³ Glej Kaja Jaušovec, Matjaž Tratnik (mentor): Primerjava ureditve etažne lastnine v Sloveniji, Nemčiji in Avstriji, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016, ki obširno predstavi ureditev etažne lastnine v Avstriji, str. 44 in nasl., in je v nadaljevanju delno povzeta.

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

Stavbna pravica – Baurecht

Stavbna pravica je v Avstriji urejena v posebnem zakonu *Baurechtsgesetz*⁵⁴. Ureditev velja že od leta 1912 in je bila večkrat spremenjena. Stavbno pravico zakon v paragrafu 1 pojmuje kot obremenitev zemljišča s stvarno, prenosljivo in podedljivo pravico imeti zgradbo nad ali pod površino zemljišča. Stavbna pravica se lahko razširi tudi na dele nepremičnine, ki niso potrebni za stavbo, vendar so koristni za njeno uporabo. Nedopustno pa je stavbno pravico omejiti le na del zgradbe (npr. nadstropje). V Avstriji je stavbna pravica časovno omejena: ni je možno ustanoviti za manj kot deset let, traja pa lahko največ 100 let (paragraf 3). Pred zakonsko spremembo leta 1990 je bila stavbna pravica omejena na ne manj kot 30 in ne več kot 80 let. Stavbna pravica preneha s potekom časa, ni je dopustno omejiti z razveznim pogojem. S prenehanje stavbne pravice se zgradba dodeli lastniku zemljišča; na lastnika nepremičnine preidejo tudi zastavna pravica in prednostne pravice, ki so bile do tedaj vezane na stavbno pravico. Dotedanji imetnik stavbne pravice je ob njenem prenehanju

⁵⁴ <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001732>

upravičen do nadomestila, in sicer v višini ene četrtine obstoječe vrednosti stavbe; možen pa je tudi drugačen dogovor (glej paragraf 9).

Neposestna zastavna pravica na premočninah

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

Stvarnopravna opredelitev živali

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

Republika Hrvaška

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁵⁵ (v nadaljevanju ZVDSP) je temeljni vir hrvaškega stvarnega prava. V veljavi je od leta 1996, spremenil pa se je kar 12-krat, nazadnje z novelo leta 2015. Vsebuje določbe glede lastninske in drugih stvarnih pravic. V prvem delu ZVDSP najdemo splošne določbe, v drugem določbe glede posesti, tretji del ureja lastninsko pravico, četrti služnosti, peti stvarna bremena, šesti stavbno pravico, sedmi zastavno pravico, osmi pa stvarne pravice tujcev. Sledijo še prehodne in končne določbe. V nadaljevanju bodo podrobneje predstavljeni nekateri instituti hrvaškega stvarnega prava, natančneje institut etažne lastnine, stavbne pravice, nepravne stvarne služnosti in neposestne zastavne pravice na premočninah in pravicah.

Etažna lastnina – etažno vlasništvo

Vzpostavitev etažne lastnine na posebnem, ločenem delu stavbe po hrvaškem pravu lahko predlaga vsak imetnik solastniškega deleža na nepremičnini, na kateri stoji stavba, če izpolnjuje določene

⁵⁵ Narodne novine HR, br. 91/96, 137/99 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-58/1999, U-i-237/19, U-I-1053/1997, U-I-1054/1997 od 17. studenog 1999., 22/00-Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-1094/1999 od 9. veljače 2000., 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 49/17. Zadnja sprememba je le nomotehnična.

zakonske pogoje. Pridobiti mora soglasje preostalih solastnikov, imeti pa mora tudi dovolj velik solastniški delež. Pri tem ZVDSP v 74. členu vsebuje precej kompleksne in natančne določbe glede načina izračuna koristne vrednosti posameznega dela. Izračun opravi sodišče v nepravdnem postopku, edina izjema pa je primer, ko se vsi solastniki odločijo za vzpostavitev etažne lastnine na celotni zgradbi na podlagi sporazuma, ki v takšnem primeru nadomesti pravnomočno sodno odločbo.

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

Etažna lastnina se vzpostavi z vpisom v zemljiško knjigo. Pravni temelj je pisno soglasje vseh solastnikov nepremičnine, ki je predmet etažiranja, pri čemer posamezen solastnik ne more odreči soglasja za vzpostavitev etažne lastnine na posameznem posebnem delu drugega solastnika, razen če bi se z vzpostavitvijo lastništva na posebnem delu tega solastnika ukinile ali omejile njegove že vzpostavljene pravice na tem posebnem delu. Poleg tega mora pred vpisom pristojni organ potrditi, da je določeno stanovanje oziroma drug posamezni del samostojna enota. To potrdilo je sicer lahko tudi uporabno dovoljenje, s katerega je razvidno, da je zgradba v skladu z gradbenim dovoljenjem zgrajena na način, da posamezni deli pomenijo posamezne funkcionalne enote. Kadar se etažna lastnina vzpostavlja le na določenem delu stavbe, je za vpis potrebna še (že omenjena) pravnomočna odločba nepravdnega sodišča o izračunu koristne vrednosti tega posameznega dela.

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

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

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

Neprava stvarna služnost – nepravilna služnost

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

nepodedljive ter trajajo najdlje do imetnikove smrti oziroma do prenehanja pravne osebe⁵⁶, če je bila služnost ustanovljena v korist slednje.

Posebnost hrvaške ureditve je tudi opredelitev posebne stvarne služnosti, ki omogoča polaganje cevi in vzpostavitev druge infrastrukture (električne, kanalizacijske, vodovodne, toplovodne, telekomunikacijske itd.) na tuji nepremičnini. Lastnik gospodujoče nepremičnine lahko vzpostavitev takšne služnosti na služeci nepremičnini zahteva, če ne obstaja drug primeren način za zagotovitev teh storitev, pri čemer se uporabljajo pravila, ki veljajo za vzpostavitev nujne poti, in če je korist za gospodujočo nepremičnino večja od škode, ki bi ob postavitvi takšne infrastrukture nastala na služeci nepremičnini. O zahtevi odloči sodišče.⁵⁷ Lastniku služece nepremičnine mora lastnik gospodujoče nepremičnine izplačati ustrezno nadomestilo. Da bi se izognili nejasnostim, ni odveč poudariti, da gre v primeru omenjene služnosti za pravo stvarno služnost, ustanovljeno v korist gospodujoče nepremičnine.

Stavbna pravica – pravo građenja

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

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

Za prenos stavbne pravice in hkrati neizbežno tudi stavbe, zgrajene na podlagi te pravice, se smiselno uporabljajo določbe ZVDSP o prenosu lastninske pravice na nepremičninah na podlagi pravnega posla, odločbe sodišča ali dedovanja, če ni določeno drugače oziroma če to ni v nasprotju s pravno naravo stavbne pravice. Pri varstvu stavbne pravice se smiselno uporabljajo določbe glede varstva iz naslova služnosti, glede varstva lastninske pravice na stavbi pa se uporabljajo splošna pravila za varstvo lastninske pravice na nepremičnini. Hrvaška ureditev na tem področju ne odstopa bistveno od slovenske – velja načelo zaupanja v zemljiško knjigo, imetnik služnosti lahko od lastnika zemljišča in

⁵⁶ Glej A. Perkušić, (Ne)uskladenost opće i posebne stvarnopravne normative o stjecanju, vrstama i sadržaju prava služnosti u našem pozitivnom pravu, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 37, br. 1, 201–249, 2016, str. 207.

⁵⁷ Služnost v korist Republike Hrvaške se brez soglasja lastnika služece nepremičnine vzpostavi že na podlagi zakona, omenjena ureditev velja le za nedržavne subjekte.

od drugih oseb, ki motijo ali onemogočajo izvrševanje služnosti, zahteva, naj prenehajo motiti, pri čemer mora dokazati obstoj služnosti in motenj.

Stavbna pravica po hrvaškem pravu v skladu z 293. členom ZVDSP preneha zaradi uničenja stvari, ki je predmet pravice; z odstopom s strani imetnika služnosti; z iztekom roka; z izpolnitvijo razveznega pogoja; zaradi varstva tretjih oseb, to je kadar služnost ni vpisana v zemljiško knjigo in zemljišče pridobi dobroverna tretja oseba; s smrtjo oziroma prenehanjem imetnika; z razvezo in z ukinitvijo. Pri tem se smiselno uporabljajo določbe, ki urejajo prenehanje stvarnih pravic. Stavbno pravico je mogoče ukiniti, če v 20 letih od njenega nastanka na zemljišču ni bila zgrajena stavba. Odločitev o tem sprejme sodišče na zahtevo lastnika zemljišča, ne glede na to, na kateri podlagi je stavbna pravica nastala. Enako velja, če se je stavba porušila in v šestih letih ni bila toliko popravljena, da bi služila svojemu prejšnjemu namenu. Za urejanje odnosov med lastnikom zemljišča in imetnikom stavbne pravice po njenem prenehanju se smiselno uporabljajo pravila, ki urejajo odnose ob prenehanju služnosti. Lastnik zemljišča je dolžan osebi, ki je bila imetnik stavbne pravice na njegovem zemljišču, izplačati nadomestilo v višini povečanja vrednosti njegove nepremičnine zaradi zgrajene stavbe. Če je bila stavbna pravica predmet zastavne pravice, se ta prenese na nadomestilo, ki ga mora izplačati lastnik zemljišča, oziroma na terjatev, ki jo ima do njega nekdanji imetnik stavbne pravice. Služnosti, stvarna bremena in morebitne zastavne pravice v korist in breme stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice, ne prenehajo, ampak ostanejo kot služnosti oziroma stvarna bremena na zemljišču, katerega del postane stavba po prenehanju stavbne pravice, z upoštevanjem dotedanjega vrstnega reda.

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

Zastavna pravica je urejena v 297. in nasl. členih ZVDSP. Hrvaški zakon v tretjem odstavku 304. člena skopo ureja ustanovitev neposestne zastavne pravice na premičninah. Premičnine in pravice, ki jih je mogoče pridobiti le z vpisom v javni register oziroma jih brez vpisa ni mogoče uporabiti, je možno zastaviti po predpostavkah in na način, kot velja za hipoteko. Gre za tako imenovano registarsko zastavno pravico, za katero se podredno uporabljajo pravila o hipoteki (četrti odstavek 304. člena; prim. prvi odstavek 177. člena SPZ). Kadar je premičnina neposestno zastavljena, zastavni upnik ni upravičen do njene posesti (četrti odstavek 321. člena zakona), prav tako tudi ne do njenih plodov (naravnih ali civilnih) ali drugih koristi, oziroma je uporabljati (glej 329. člen zakona) – prepoved antihreze (prim. 152. člen SPZ). Hrvaška Finančna agencija (*Fina*) vodi register sodnih in notarskih zavarovanj (*upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika*)⁵⁸, ki ga ureja *Zakon o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima*⁵⁹. Tako imenovani register zastavnih pravic je edinstvena zbirka podatkov o sodnih in notarskih zavarovanjih upnikov na premičninah in pravicah (delnicah in poslovnih deležih). V register se vpisujejo zastavna pravica na premičninah, pravicah, delnicah, deležih in poslovnih deležih gospodarskih družb, ki se pridobi z izvršbo ali zavarovanjem, in prenosi lastništva na teh stvareh ali pravicah, zastavna pravica na skupnosti stvari, v ali na določenem prostoru, katerih vsebina se lahko spremeni, fiduciarni prenosi lastninske pravice na premičninah in fiduciarne cesije, fiduciarni prenosi delnic, deležev in poslovnih deležev, ukrepi prepovedi odtujitve ali obremenitve. Register je javna knjiga ter je sestavljen iz glavne knjige in zbirke listin. Vodi se v elektronski obliki po sistemu registrskih vložkov (listi A, B in C). Dostopen je prek spleta ter vpisnih mest. Dostop je brezplačen. Uporabnikom registra je v pomoč poseben spletni iskalnik.⁶⁰

Stvarnopravna opredelitev živali

⁵⁸ <http://zaloznaprava.fina.hr/Upisnik.htm>

⁵⁹ Narodne novine RH, br. 121/05.

⁶⁰ <http://zaloznaprava.fina.hr/upzap/public/prepare.do>

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

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1. Administrativne in druge posledice

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

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

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

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

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

Ureditev v predlogu zakona, ki dopolnjuje 105. člen in ureja institut povezanih nepremičnin (novi 127.a do 127.č člen) je komplementarna ureditvi, ki jo že predvideva ZUreP-2 glede ureditve gradbene parcele in skupne gradbene parcele. Šesti odstavek 182. člena ZUreP-2 namreč že sedaj predvideva oblikovanje takšnih stvarnopravnih razmerij, ki zagotavljajo, da se lastninska pravica na vseh zemljiških parcelah, ki predstavljajo gradbeno parcelo stavbe, prenaša skupaj.

6.3 Presoja posledic na gospodarstvo

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

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

Predlog zakona nima posledic na socialnem področju.

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog zakona nima posledic na dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6. Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona nima posledic na drugih področjih.

6.7. Izvajanje sprejetega predpisa

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

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

/

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

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

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

Na posredovano gradivo (prvi delovni osnutek predloga SPZ-B) so se odzvali Agencija RS za javnopravne evidence in storitve, avtorji strokovne pobude dr. Miha Juhart, dr. Nina Plavšak in dr. Renato Vrenčur, državljani Dž. S., Združenje bank Slovenije, Odvetniška zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, Državno odvetništvo RS, Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, Zbornica upraviteljev Slovenije, Okrajno sodišče v Kranju, Vrhovno državno tožilstvo, Skupnost občin Slovenije, Ministrstvo za finance, Ministrstvo za infrastrukturo, Agencija za civilno letalstvo, Ministrstvo za okolje in prostor, Okrajno sodišče v Ljubljani, Slovensko nepremičninsko združenje, Okrajno sodišče v Mariboru, Vrhovno sodišče RS, Slovensko sodniško društvo, Notarska zbornica Slovenije in odvetnik dr. Andrej Berden. Med strokovno obravnavo gradiva se je ministrstvo sestalo s sodniki Okrajnega sodišča v Ljubljani in člani projektne skupine i-ZK pri Službi za upravljanje projektov pri Vrhovnem sodišču RS, predstavniki Agencije RS za javnopravne evidence in storitve, avtorji strokovne pobude ter predstavnikoma Odvetniške zbornice Slovenije.

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

Prejete pripombe je ministrstvo pri pripravi gradiva smiselno upoštevalo, kolikor so sledile veljavni motehnični obliki in predmetu urejanja SPZ in kolikor niso pomenile odmika od izhodišč sprememb zakona.

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

Avtorji strokovne pobude za posodobitev ureditve nekaterih institutov stvarnega prava v Stvarnopravnem zakoniku in drugih zakonih so ministrstvu posredovali obsežno strokovno kritiko na posamične člene v prvem osnutku predloga SPZ-B, skupaj z obrazloženim predlogom za dopolnitev posameznih členov SPZ-B. Ministrstvo za pravosodje se je s pobudniki dvakrat sestalo, da so tudi osebno predstavili predlagane rešitve in argumente proti rešitvam, ki jih je predlagalo ministrstvo, ministrstvo pa je predstavilo svoje argumente in rešitve, ki jih je pripravilo. Ključna konceptualna pripomba, ki so jo podali avtorji strokovne pobude, je bila povezana z nujnostjo dopolnitve opredelitve lastninske pravice, in sicer da ima ta lahko lastnost samostojne lastninske pravice ali lastnost vključene lastninske pravice. Na podlagi te delitve so avtorji pobude nadalje podrobneje opredelili dopustnost razpolaganja imetnika vključene lastninske ali izvedene pravice, ki ima lahko prav tako takšno lastnost. Opredelitev samostojne in vključene lastninske pravice je po mnenju avtorjev strokovne pobude nujno za pravilno opredelitev obstoječega instituta etažne lastnine kot tudi njene nadgradnje z institutom povezanih nepremičnin oziroma drugih razmerij z enakimi značilnostmi kot etažna lastnina. Predlagatelj meni, da takšna konceptualna sprememba in dopolnitev opredelitve lastninske pravice ni potrebna. Ustava (33. in 67. člen) je uvedla enovit pojem lastninske pravice. To prvenstveno pomeni, da upravičenja in varstvo lastninske pravice niso različna oziroma odvisna od subjekta, ki je njen nosilec. Hkrati pa predlagatelj meni, da je treba biti pri opredelitvi novih vrst lastninske pravice zadržan, saj tudi glede na dosedanjo besedilo in strukturo SPZ ni primerna. Veljavno besedilo 105. člena SPZ opredeljuje etažno lastnino kot lastnino posameznega dela zgradbe in solastnino skupnih delov, razmerje med tema pravicama pa je opredeljeno v četrtem odstavku, ki pravi: »Solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu«, in 112. členu, ki pravi: »Etažna lastnina je predmet razpolaganja kot celota«.

Navedena člena določata razmerje med tema pravicama, njuna odprtost dopušča teoretično razpravo in oblikovanje sodne prakse tudi prek vrednotenja konkretnih okoliščin posameznih primerov, hkrati pa tudi vsebinsko zamejujeta oziroma določata ključno lastnost etažne lastnine, torej nujno povezanost dveh lastninskih pravic, pri čemer solastninska pravica na skupnih delih sledi spremembi lastništva na posameznem delu. Predlagatelj mora pri pripravi normativne ureditve izhajati iz načela potrebnosti normativnega urejanja. Predlagatelj se strinja, da predlog in shematski prikaz oblikovanja etažne lastnine veliko bolj določno in natančno ureja vse položaje pri etažni lastnini. Vendar pa iz pripomb sodišč, odvetništva in drugih naslovnikov nismo prejeli pripomb, da je opredelitev etažne lastnine, kot jo določa SPZ, neprimerna. Predlagatelj se strinja, da ima nov institut povezanih nepremičnin enake značilnosti kot etažna lastnina, zato se ta nova možnost povezave dveh lastninskih pravic zaradi medsebojne odvisnosti rabe nepremičnin glede nastanka, prenehanja, razpolaganja s povezanimi nepremičninami in upravljanja s pomožno nepremičnino naslanja na člene oziroma že obstoječo ureditev, ki ureja etažno lastnino. Predlagatelj je upošteval pripombe avtorjev strokovne pobude k 67. členu in ustrezno dopolnil tudi drugi odstavek tega člena. Pripomba k 108. členu SPZ je predlagatelj smiselno upošteval in določil, da če posamezen solastniški delež obremenjuje druga (izvedena) stvarna pravica, ki lahko obremenjuje samo posamezen solastniški delež (hipoteka, stvarno breme, osebna služnost), ali druga pravica, ki se vpisuje v zemljiško knjigo (torej obligacijska pravica, ki se vpiše v zemljiško knjigo), preide na vse posamezne dele, razen če imetnik te pravice v sporazumu soglaša, da takšna pravica preide samo na v sporazumu določen posamezen del. Prav tako je predlagatelj upošteval pripombe avtorjev strokovne pobude, da lahko v primeru izostanka soglasja imetnika tega nadomesti odločba sodišča v nepravdnem postopku. Za odločanje sodišča se smiselno uporablja drugi odstavek 110. člena tega zakona. Pripombe k 111. členu predlagatelj ni upošteval, saj je posledice delitve nepremičnine ustrezno dopolnil pri posameznih drugih stvarnih pravic (poleg ureditve pri hipoteki, stvarnem bremenu in stvarni služnosti je predlagana dopolnjena ureditev tudi glede posledic delitve nepremičnine, obremenjene z osebno služnostjo in stavbno pravico). Pripomb avtorjev strokovne pobude glede nastanka neposestne zastavne pravice s pravnim poslom ni upošteval v celoti, predvsem glavne vsebinske pripombe za jasen normativni zapis, da vpis registrske neposestne zastavne pravice ni konstitutiven z vidika nastanka pravice. Veljavna ureditev in namen zakonodajalca ob sprejemu SPZ sta bila, da je v primeru registrske neposestne zastavne pravice vpis v register konstitutiven, in sicer konstitutiven v pomenu nastanka registrske zastavne pravice. Takšno stališče je tudi v teoriji, ki pravi, da registrska zastavna pravica nastane šele z vpisom v register (načelo konstitutivnosti vpisa), če takšen register obstaja^{61,62}. Notarski sporazum ima v tem primeru pravno naravo razpolagalnega pravnega posla, ki pa ne zadošča. Tako kot pri hipoteki neposestna zastavna pravica nastane šele z vpisom v register. Predlagatelj se zaveda, da novejša teorija tudi zaradi vpliva odločbe Ustavnega sodišča RS opr. št. Up-571/10 pojasnjuje, da lastninska pravica v razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem preide že s sklenitvijo razpolagalnega pravnega posla, vendar pa je določba nomotehnično zapisana tako, kot je zapisano za druge stvarne pravice, in menimo, da takšna določba omogoča pravni razvoj in razlago določbe tako v smeri konstitutivnosti vpisa kot v smeri nadaljnjega mehčanja takšnega stališča, ob upoštevanju konkretnih okoliščin primerov. Pripomba avtorjev strokovne kritike k neposestni zastavni pravici na zalogah in poslovni opremi je bila smiselno upoštevana, tako da je dopuščeno zastaviti poslovno opremo tudi kot celoto (vse stvari v določenem prostoru). Pripombe avtorjev strokovne pobude glede registra neposestnih zastavnih pravic so bile glede črtanja načela zaupanja v ta register upoštewane, v zvezi z opozorili glede varstva osebnih podatkov pa so bila opravljena dodatna usklajevanja z informacijsko pooblaščenko. Pripomba avtorjev strokovne pobude glede spremembe neprave stvarne služnosti je bila upoštevana, prav tako so bile upoštewane pripombe glede sprememb, povezanih s stavbno pravico, z izjemo pripombe k 263. členu SPZ, saj bi bil nov pravni standard za izračun dogovorjenega nadomestila v nasprotju z veljavno sodno prakso in bi lahko v poslovni praksi pomenil večje zadržke lastnika nepremičnine glede ustanovitve stavbne pravice.

⁶¹ Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik, uvodna pojasnila, Ljubljana, GV Založba, Ljubljana 2002, str. 65.

⁶² Matjaž Tratnik v Stvarno pravo (Miha Juhart, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur), Ljubljana, GV Založba, 2007. str. 483.

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

Združenje bank Slovenije meni, da so pripravljene predlogi sprememb in dopolnitev SPZ smiselni, konstruktivni in rešujejo nekatere zagate obstoječe ureditve. Hkrati pa je predlagalo še nekatere dopolnitve, ki naj se vključijo v predlog zakona. Pripombe k spremembam 171. člena SPZ se po mnenju predlagatelja ne navezujejo na 171. člen SPZ, temveč na ureditev 4. člena ZN. Združenje je posredovalo tudi predlog, da se register neposestnih zastavnih pravic razširi na vpise finančnih zakupov (lizing, najem). Predlagatelj se strinja, da gre tako pri neposestni zastavni pravici na premoženju kot pri finančnih lizingih za pravno razmerje, pri katerem je predmet zavarovanja v posesti posojilodajalca z namenom, da ga ta v času vračanja posojila tudi ekonomsko izkorišča. Ker pa pri neposestni zastavni pravici zastavitelj ohrani tudi lastninsko pravico na zastavljeni stvari, posojilodajalec tvega, da bi zastavitelj predmet zavarovanja odsvojil in prenesel lastninsko pravico na dobroverno tretjo osebo. S tem, ko se ustanovitev neposestne zastavne pravice vpiše v register, se zavaruje zastavni upnik (posojilodajalec), saj se nihče ne more sklicevati na to, da ni poznal podatkov o zastavni pravici, ki so vpisani v tem registru. Pri finančnem lizingu pa je predmet zavarovanja v času trajanja pravnega razmerja še vedno v lasti posojilodajalca. Kadar se za predmet zavarovanja (npr. motorno vozilo, plovilo) vodi tudi podatek o lastništvu stvari, pa posojilodajalca dodatno varuje vpis lastništva v registru motornih vozil. Preostale pripombe, ki jih je podalo združenje, se nanašajo na člene, ki niso predmet te novele.

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

Gospodarska zbornica Slovenije je posredovala pripombe k spremembam 108. in 111. člena. V zvezi s tako imenovanimi primeri navidezne solastnine, na katere je zbornica opozorila pri spremembah v 108. členu, je po mnenju predlagatelja na voljo postopek po ZVEtL-1. Če solastnik takšen postopek sproži, se bodo druge stvarne pravice v skladu z 31. členom ZVEtL-1 prenesle na vse predhodno še nevpisane posamezne dele stavbe, razen če se izkaže, da je bila taka pravica ustanovljena le na določenem delu stavbe. Sprememba 111. člena v predlogu zakona ni več predvidena. Predlagatelj se

strinja, da se hipoteka ne sme vpisati pri splošnem skupnem delu. Namesto tega je zdaj s predlogom zakona tudi za osebne služnosti in stavbno pravico predvideno, kakšne pravne posledice ima za to stvarno pravico delitev nepremičnine (pravne posledice delitve nepremičnine so predvidene tudi za obligacijske pravice, ki po vpisu v zemljiško knjigo učinkujejo nasproti vsem). V 254. členu SPZ so urejeni učinki delitve nepremičnine na stvarno breme, v 225. členu pa učinki delitve na stvarne služnosti. V ta namen je s predlogom zakona dopolnjena tudi ureditev drugega odstavka 108. člena in 110. člena SPZ. Predlog za dopolnitev 120. in 123. člena se nanaša na vsebino, ki ni predmet te novele, hkrati pa je sprememba 120. člena povezana s predhodno določnejšo opredelitvijo stroškov upravljanja, ki se nanašajo predvsem na večstanovanjske stavbe. Zato po mnenju predlagatelja takšno povečanje terjatev, ki so zavarovane s stvarnim bremenom, v tem trenutku ne bi bilo ustrezno. Glede predloga k 123. členu pa predlagatelj meni, da je predhodni opomin v teh primerih nujen, tudi ob upoštevanju novejših ustavne sodne prakse, ki varuje posameznikovo pravico do doma.

Državno odvetništvo RS je posredovalo pripombe po posameznih členih. Predlagatelj pojasnjuje, da je bila predlagana ureditev v zvezi s povezanimi nepremičninami oziroma uporaba skupnih delov zgradbe, ki je v funkciji več zgradb oziroma nepremičnin, v besedilu predloga zakona obširneje prenovljena (glej dopolnitve 105. ter nova ureditev povezanih nepremičnin, novi 127.a do 127.č člen). Upoštevana je bila pripomba glede prehodne ureditve (gl. končno določbo). Ureditev neposestne zastavne pravice na gospodarski javni infrastrukturi je bila iz predloga zakona črtana, zato pripombe v tem delu niso več relevantne. Identifikacijskega znaka za motorna vozila ni treba določati na ravni zakona, saj gre pri neposestni zastavitvi vozil za ustanovitev zastavne pravice na individualno določeni stvari, pri zalogah in poslovni opremi pa za individualizacijo na podlagi prostora – zato je predvidena posebna zakonska ureditev. Zakonske podlage za povezljivost registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin s področnimi registri, v katerega se premičnine vpisujejo, so predvidene v spremenjenem petem in sedem odstavku 177. člena. Predlagatelj meni, da so razlogi, zaradi katerih je predviden odstop glede trajanja nepravilnih stvarnih služnosti, kadar se ta ustanovi v korist osebe, ki upravlja gospodarsko javno infrastrukturo v javno korist, ustrezno navedeni v uvodni obrazložitvi predloga zakona in obrazložitvi spremembe 226. člena. Kot gre razumeti odločitev Višjega sodišča v Ljubljani v zadevi I Cp 293/2016⁶³, s katero predlagatelj do zdaj ni bil seznanjen, se ta nanaša na nekoliko neposrečeno normiranje v 15. in 16. členu Zakona o Družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji. V konkretnem primeru, ki ga je obravnavalo sodišče, so bile storjene tudi nekatere pomanjkljivosti, ki so se nanašale na ureditev v Zakonu o Družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji.

Zbornica upraviteljev Slovenije predloga SPZ-B, kot je bil oblikovan v prvem delovnem osnutku, ni podprla in je predlagala obširnejšo strokovno razpravo. Določbe, h katerim so bile podane pripombe, so bile pomembneje spremenjene in dopolnjene. Predlog SPZ-B spremembe 38. člena SPZ ne predvideva več v obliki, kot je bila predlagana; vsebina je jasneje opredeljena v spremembi 105. člena ter novem V.a delu zakona (povezane nepremičnine –127.a do 127.č člen). Predlagatelj je upošteval pripombo k spremembi 67. člena ter ustrezno dopolnil drugi in šesti odstavek 67. člena. Ustrezno je bila dopolnjena tudi sprememba 108. člena; če posamezen solastniški delež obremenjuje druga (izvedena) stvarna pravica, ki lahko obremenjuje samo posamezen solastniški delež (hipoteka, stvarno breme, osebna služnost), preide na vse posamezne dele, razen če imetnik te pravice v sporazumu soglaša, da takšna pravica preide samo na v sporazumu določen posamezen del. V primeru izostanka soglasja imetnika lahko soglasje imetnika nadomesti odločba sodišča v nepravdnem postopku (gl. tudi spremembo 110. člena). Predlagatelj ni odstopil od veljavne ureditve, po kateri je za nastanek registrske neposestne zastavne pravice potreben še vpis zastavne pravice v register. Sprememba 257. člena je bila črtana in strinjamo se, da lahko stranki zavarovanje periodičnih plačil uredita z ustanovitvijo stvarnega bremena.

⁶³ <http://sodisce.si/vislj/odlocitve/2015081111394107/>

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

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

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

Pripombe Ministrstva za infrastrukturo in Agencije za civilno letalstvo so bile v pretežnem delu upoštevane oziroma zaradi spremembe besedila predloga zakona v določen delu niso več relevantne. Glede črtanja časovne omejitve stavbne pravice so razlogi za predlagano spremembo navedeni v uvodni obrazložitvi in obrazložitvi člena, ki spreminja 256. člen SPZ. Ureditev enotnega registra zastavnih pravic na premočninah v pomenu, da bi se v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin vpisovale tudi zastavne pravice na plovilih in zrakoplovih, pa ob trenutno veljavnih zakonskih podlagah za navedeni področji ni mogoča. Register zrakoplovov in register plovil sta v osnovi lastniška registra, v katera se glede na veljavno zakonsko ureditev vpisujejo tako lastninska pravica kot tudi bremena. Nekatere izmed pravnih ureditev sicer poznajo rešitev enotnega registra zastavnih pravic, pri nas pa je vpis zastavnih pravic na plovilih in zrakoplovih uveljavljen v registru zrakoplovov in registru plovil. Sistem je voden po sistemu zemljiške knjige, kot je delovala pred informatizacijo. Gre za javni knjigi, sestavljeni iz glavne knjige (A, B in C list). Oba registra sta zakonsko natančno in kompleksno normirana (gl. Pomorski zakonik, 255. člen in nasl. in Zakon o letalstvu, 22. člen in nasl.). O vpisih v te registre odloča sodišče. Register neposestnih zastavnih pravic bo deloval kot informatizirana zbirka podatkov (brez prilaganj listin) in o vpisih ne bo odločalo sodišče, temveč bodo vpise vanj opravljali kvalificirani uporabniki (notarji, izvršitelji, davčni organ, upravitelji, sodno osebje pa le izjemoma, kadar bo šlo za vpisovanje na podlagi začasnih in predhodnih odredb). Ob spremembi normativnih podlag glede registra zrakoplovov in registra plovil bo treba na matičnem področju opraviti oceno o smiselnosti in možnostih implementacije pozitivnih tehničnih rešitev vpisa v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premočnin tudi na področju registra zrakoplovov in plovil, upoštevaje prednosti in slabosti takšne spremembe.

Pripomba Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija glede celovitejše prenove ureditve etažne lastnine, ki temelji na izhodiščih za prenovo stanovanjske zakonodaje, ki jih je pripravil Inštitut za primerjalno pravo, je predlagatelj smiselno vključil v spremenjeno določbo 105. člena SPZ ter novo ureditev povezanih premočnin (sedaj določbe 127.a in 127.č člena SPZ). Glede pripombe, da je treba tudi v SPZ po vzoru SZ-1 določiti pojem posebnih skupnih delov, predlagatelj pojasnjuje, da to ni potrebno, saj so ti vključeni že v splošni pojem skupnih delov in podrobneje tako za večstanovanjske kot poslovne stavbe opredeljeni v okviru določb ZZK-1, ki urejajo vpis etažne lastnine

v zemljiško knjigo. Glede pripombe, da o upravljanju posebnih skupnih delov odločajo le nekateri etažni lastniki, predlagatelj meni, da to izhaja iz 115. člena SPZ. Glede pripomb, ki se nanašajo na upravljanje s stvarjo, predlagatelj pojasnjuje, da se pri upravljanju z etažno lastnino po določbah SPZ (117. člen) tudi glede poslov, ki presegajo redno upravljanje, ne zahteva 100% soglasje, ampak več kot 50% soglasje etažnih lastnikov, če takšen posel odobri tudi sodišče po pravilih nepravdnega postopka. Druge pripombe se nanašajo na ureditev, ki ni predmet te novele in se v dobršnem delu nanašajo na podrobnejša pravila upravljanja z etažno lastnino večstanovanjskih in poslovnih stavb, kar je predmet urejanja v SZ-1 ter Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih⁶⁴, in ne predmet urejanja v SPZ.

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

Vrhovno sodišče RS ocenjuje obseg predlaganih sprememb za povsem zadosten. Posredovalo je tudi pripombe k predlaganim členom, glede katerih pa predlagatelj pojasnjuje, da predlog SPZ-B spremembe 38. člena SPZ ne predvideva več v obliki, kot je bila predlagana; vsebina je jasneje opredeljena v spremembi 105. člena ter z novo ureditvijo povezanih nepremičnin (novi 127.a do 127.č člen). Sprememba 111. člena ni več predvidena; predlog zakona pa veljavno ureditev dopolnjuje tako, da so za vsako od izvedenih stvarnih pravic predvidene pravne posledice, ki jih ima na to pravico delitev nepremičnine (poleg ureditve pri hipoteki, stvarnem bremenu in stvarni služnosti je predlagana dopolnjena ureditev tudi glede posledic delitve nepremičnine, obremenjene z osebno služnostjo in stavbno pravico). Pravne posledice delitve nepremičnine so predvidene tudi za tiste obligacijske pravice, ki se skladno z 38. členom SPZ vpišejo v zemljiško knjigo. V ta namen je s predlogom zakona dopolnjena tudi ureditev drugega odstavka 108. člena in 110. člena SPZ. V predlogu zakona je predvideno prehodno obdobje za začetek uporabe ureditve, ki se nanaša na povezane nepremičnine, ter uporabo skupnih površin in prostorov med etažnimi lastniki več zgradb oziroma med etažnimi lastniki ene ali več zgradb ter lastniki nepremičnin (glej 25. člen predloga zakona). Pripombe, ki se

⁶⁴ Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A.

nanašajo na delovanje registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premožnin, bodo obravnavane pri pripravi uredbe.

Notarska zbornica Slovenije podpira namero predlagatelja glede sprememb SPZ, a hkrati opozarja, da ni razlogov za hitenje (razen glede sprememb registrske neposestne zastavne pravice), in meni, da naj se o preostalih spremembah SPZ izvede strokovna razprava v okviru delovne skupine. Pomisleki, ki jih je zbornica izrazila v zvezi z ureditvijo registrske neposestne zastavne pravice na zalogah, bodo po mnenju predlagatelja lahko odpravljeni z določnejšim urejanjem v uredbi. Obenem pa pojasnjujemo, da je bila ureditev v zvezi z neposestno zastavno pravico na zalogah še nekoliko dopolnjena s predlaganim novim petim odstavkom 173. člena. Kar zadeva pripombo glede konstitutivnih učinkov vpisa, pa predlagatelj pojasnjuje, da se s predlogom SPZ ni želelo odstopiti od ureditve, kot velja že od uzakonitve SPZ in ZIZ. Ohranjeno je tudi publicitetno načelo vpisa, načelo zaupanja pa se iz razlogov, ki jih je navedla tudi zbornica, v prihodnje odpravlja.

Odvetnik dr. Andrej Berden je v svojih pripombah izrecno nasprotoval uvedbi novega instituta vključene lastninske pravice in podal teoretične pomisleke glede takšne ureditve. Hkrati je opozoril na možnost zlorab glede novega instituta povezovanja nepremičnin. Predlagatelj je ob upoštevanju opozoril glede možnosti zlorab prvotno verzijo sedmega odstavka 38. člena SPZ podrobneje dopolnil v okviru novega V.a dela zakona »povezanih nepremičnin« v okviru 127.a do 127.č člena ter tako naslovil ključne pomisleke in opozorila, prejeta v okviru strokovnega usklajevanja tudi od drugih deležnikov.

Na podlagi prejetih pripomb v okviru strokovnega usklajevanja je Ministrstvo za pravosodje **pripravilo dopolnjen osnutek predloga zakona** (ki je vseboval tudi že opredelitev predlagatelja do prejetih pripomb) in ga v drugi polovici junija 2019 (19. 21., 24. in 26. junija 2019) posredovalo v seznanitev osebam in institucijam, ki so se prvotno odzvale s svojim pripombami in predlogi. Dopolnjeni predlog zakona je bil posredovan tudi v medresorsko usklajevanje. V okviru ponovnega strokovnega usklajevanja se je prav tako odzval širši krog oseb in institucij. Na dopolnjeni predlog so se odzvali: državljana M. V. in T. K., odvetnik Andrej Doles, avtorji strokovne pobude dr. Miha Juhart, dr. Nina Plavšak in dr. Renato Vrenčur, Budistična kongregacija Dharmaling, Društvo za dobrobit živali AniMa-Animals Matter, Odvetniška družba Rojs, Peljhan, Prelesnik & partnerji o.p., d.o.o. in Odvetniška družba Erjavec in partnerji, o.p., d.o.o., Združenje bank Slovenije, Zbornica upraviteljev Slovenije, Informacijski pooblaščenec, Okrožno sodišče v Kranju, Okrajno sodišče v Ljubljani, Notarska zbornica Slovenije, Agencija RS za javnopravne evidence in storitve, Upravno sodišče Republike Slovenije, Višje sodišče v Kopru, Telekom Slovenije, d.d., Petrol, d.d., Odvetniška zbornica Slovenije in Vrhovno sodišče RS. Med strokovno obravnavo dopolnjenega gradiva se je ministrstvo sestalo s predstavniki Združenja bank Slovenije, Notarske zbornice Slovenije in Zbornice upraviteljev Slovenije.

Pobudnika T. K. in M. V. sta ponovno posredovala predlog za ureditev pravnega položaja živali kot čutečih bitij. Predlog za ureditev statusa živali kot čutečih bitij sta posredovala tudi Budistična kongregacija Dharmaling in Društvo za dobrobit živali AniMa-Animals Matter. Ministrstvo je po ponovni proučitvi argumentov in ob upoštevanju tudi primerjalno pravne ureditve Francije in Portugalske ter pravnih aktov EU preoblikovalo prvotno predlagane rešitve in predlog upoštevalo. Predlogom ni sledilo le v delu, ki so se nanašali na deklarativno določbo o tem, da imajo živali tudi sebi lastne pravice.

Odvetnik Andrej Doles je v zvezi s spremembo 110. člena SPZ opozoril na problematiko izvajanja 70. člena SPZ oziroma na vzpostavitev etažne lastnine na podlagi sodne odločbe. V praksi se pojavljata dva načina delitve enostanovanjskih stavb, in sicer na podlagi sklepa na podlagi 70. člena SPZ, kjer sodišče razdeli enostanovanjsko stavbo v več delov ter določi izključno lastninsko pravico v korist posameznega solastnika tako, da sodišče izda sklep o nastavitvi etažne lastnine in se na takšen način doseže vpis izključnih pravic v korist posameznih delov stavb in izključnih lastnikov. Če prostorski akt spremembo enostanovanjske v večstanovanjsko stavbo dopušča, se zadeva brez težav uredi prek upravnega postopka. Problem nastane v območjih, kjer prostorski akt in urbanistični pogoji, ki izhajajo

iz njih, te spremembe iz enostanovanjske v večstanovanjsko stavbo ne dopuščajo. Zato z vidika ureditve Gradbenega zakona predlaga dopolnitev 42. člena GZ, z vidika stvarnopravne ureditve pa ob sodelovanju Ministrstva za okolje in prostor predlaga dopolnitev ureditve solastnine v 70. in 110. členu SPZ, in sicer tako da se predvidi možnosti tovrstne delitve skladno z urbanističnimi pogoji, ki jih določajo urbanistični predpisi in prostorski akti.

Na tozadevno problematiko je v okviru strokovnih vprašanj opozorilo tudi Ministrstvo za okolje in prostor. Ministrstvo za okolje in prostor je predlagalo, da se v 110. členu SPZ bolj natančno opredeli, da sodišča v primeru razdružitve solastnine presoajo ne le fizične možnosti razdelitve solastnine, temveč tudi dopustnost takšne delitve glede na določbe gradbene zakonodaje in prostorskih aktov, saj so v nasprotnem primeru takšne odločitve sodišč po svoji vsebini in namenu izvojljene s postopki gradbene inšpekcije, ki so v tovrstnih primerih primorane prepovedati uporabo takšnih objektov do pridobitve ustreznih upravnih dovoljenj. Po proučitvi problematike in relevantne sodne prakse predlagatelj ugotavlja, da je ta problematika že bila zaznana, sodna praksa pa ni enotna. Če kogentni predpis prepoveduje prostovoljno fizično delitev stvari, je prepovedana tudi prisilna delitev.⁶⁵ V nasprotnem takšna delitev ni v skladu s kogentnimi predpisi oziroma takšna nova stvar ne izpolnjuje vseh pravil, ki jih zahtevajo kogentni predpisi. Na področju nepremičnin gre praviloma za primere, ko je stvar – nepremičnina, na kateri stoji stavba – fizično deljiva tako, da se stavba fizično razdeli in na njej oblikuje etažna lastnina. Za takšno fizično delitev, ki prinaša spremembo namembnosti, je treba pridobiti ustrezno gradbeno dovoljenje.⁶⁶ Sodna praksa glede nujnosti pridobitve gradbenega dovoljenja kot predpogoja za delitev stvari ni enotna. Višje sodišče v Ljubljani je v zadevi I Cp 274/2018 zavzelo stališče, da SPZ in ZNP, ki urejata delitev nepremičnin, glede predmeta delitve nimata posebnih določb – ne postavljata pogoja, da mora biti predmet delitve v prostor umeščen skladno z upravnimi dovoljenji. Nepremičnino je zato sodišče dolžno razdeliti v stanju, v kakršnem je. Navedeno pomeni, da legalizacija spornega (dela) nepremičnine ni pogoj za izvedbo delitve solastne nepremičnine v naravi. V zadevi II Cp 1640/2017 pa je Višje sodišče v Ljubljani sprejelo stališče, da je osnovna predpostavka fizične delitve ta, da je takšna delitev dejansko in pravno možna. Stvar je deljiva, če jo je mogoče razdeliti na stvari iste vrste, pri čemer se nesorazmerno ne zmanjša njena vrednost niti se ne uniči njen osnovni namen. Deljivost se presoja tudi po tem, ali je stvar mogoče razdeliti v skladu s solastninskimi deleži solastnikov, da torej vsak solastnik prejme del stvari, hkrati pa potrebna izplačila razlike v vrednosti prejetih delov niso pretirana in nesorazmerna. Pravno je delitev nemogoča, če predpis prepoveduje delitev stvari, ki je sicer fizično deljiva. Višje sodišče je v tej zadevi sodišču prve stopnje naložilo, da bo moralo dopolniti dokazni postopek (z izvedencem geodetske stroke, po potrebi tudi z dopolnitvijo mnenja izvedenca gradbene stroke) ter ugotoviti, ali je fizična delitev nepremičnine z oddelitvijo nepozidanega dela skladna s predpisi in prostorskimi akti in s tem pravno dopustna. Predlagatelj meni, da je drugo stališče prepričljivejše in da morajo sodišča v vseh primerih odločanja o dopustnosti fizične delitve upoštevati tudi prostorske zahteve in omejitve. Nasprotno na podlagi sklepov sodišč nastanejo nove neskladne gradnje. Tudi argument naknadne legalizacije takšne fizične delitve s strani lastnikov ni prepričljiv, saj v določenih primerih ta sploh ni mogoča in edini ukrep, ki ga inšpektor v zvezi s takšnim posegom lahko izreče je vzpostavitev prejšnjega stanja, kar je v nasprotju s pravnomočnim sklepom o fizični delitvi takšne nepremičnine. Z vidika ustavnopravne prirejenosti zakonov bi sodišča pri uporabi 110. člena SPZ morala upoštevati tudi zakonske določbe predpisov, ki urejajo urbanistične posege v prostor. Zato sama pedagoška dopolnitev SPZ ni potrebna, saj bi lahko po nepotrebnem vzbudila napačen vtis, da se v tem delu ureditev spreminja šele za naprej, čeprav bi z vidika prirejenosti zakonov morala veljati tudi že po veljavni ureditvi.

Združenje bank Slovenije je ponovno ponovilo pripombe, da naj se v okvir registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin vključi tudi evidentiranje poslov o finančnih leasingih.

⁶⁵ Primerjaj šesti odstavek 47. člena Zakon o gozdovih.

⁶⁶ Primerjaj 6. točko prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona

Predlagatelj se je s predstavniki združenja tudi sestal v prvi polovici julija. Združenje je kot argument za evidentiranje leasing poslov navedlo hrvaški zakon o leasingih. Po pregledu določil tega zakona predlagatelj ugotavlja, da je predmet urejanja v tem zakonu drug – primarno se ureja leasing kot finančni bančni pravni posel. Funkcija registra leasinga, kot ga ureja hrvaški zakon, je druga in po pregledu njihove ureditve vpisu v ta register tudi ne priznavajo publicitetnih ali drugih učinkov, zato takšnega predloga predlagatelj v okviru novele SPZ ni mogel sprejeti. Na sestanku je predlagalo, naj se dopusti možnost neposestne zastavne pravice tudi na posameznih kosih poslovne opreme (npr. gradbeni stroji).

Informacijski pooblaščenec je podal mnenje z vidika varstva osebnih podatkov k predlaganim spremembam 177. člena in predlaganemu novemu 177.a členu. Predlagatelj je pripombe in opozorila IP v celoti upošteval.

Na dopolnjen osnutek predloga zakona so strokovne pripombe in dodatne predloge ponovno podali dr. Juhart, dr. Plavšak in dr. Vrenčur, avtorji strokovne pobude, katerim so se pridružili Odvetniška družba Rojs, Peljhan, Prelesnik & partnerji o.p., d.o.o. in odvetniška družba Erjavec in partnerji, o.p., d.o.o. Avtorji strokovne pobude so menili, da predlagatelj v dopolnjenem osnutku predloga SPZ znova ni upošteval nobenega vsebinsko pomembnega predloga iz njihovega strokovnega predloga ureditve in tudi ni popravil izrazitih nekonsistentnosti, na katere so opozorili, in ki bodo zlasti v praksi zemljiškopravnih sodišč in pri izvedbi vpisov na podlagi odločb o vzpostavitvi etažne lastnine po ZVEtL-1 povzročali številne nove probleme in ne bodo rešili nobenih od problemov, ki že obstajajo. Posredovali so tudi pripombe k posameznim členom ter zanje predlagali alternativni predlog predlagane ureditve. Predlagatelj je nekatere izmed pripomb smiselno upošteval v dopolnitvi ali spremembi besedila členov (ureditev povezanih nepremičnin – predlagani novi 127.b do 127.č člen in prehod nepravne stvarne služnosti na novega upravljavca gospodarske javne infrastrukture – predlagani novi tretji odstavek 226. člena. Nekatere izmed pripomb in predlogov je predlagatelj (delno) upošteval tako, da je dopolnil obrazložitev k posameznemu členu, saj je želel ohraniti koncept sedaj veljavne ureditve ter splošnega in abstraktnega predpisovanja pravnih pravil. Tako je dopolnjena obrazložitev členov, ki urejajo pravne posledice, ki jih ima delitev nepremične ali oblikovanje etažne lastnine na stvarne pravice na nepremičnini. Dopolnjena je bila tudi obrazložitev novega 127.a člena glede nedopustnosti t.i. več nivojskega oblikovanja povezanih nepremičnin in dopolnitev obrazložitve spremembe 256. člena glede tega, da za ustanovitev stavbne pravice ni pogoj že zgrajena stavba, ko pa je ta zgrajena v času stavbne pravice, ne pripada zemljišču (nepremičnini), temveč je »last« imetnika stavbne pravice. Predlagatelj iz razlogov, ki jih je že navedel v opredelitvi do predhodno prejetih pripomb k prvemu osnutku predloga zakona, ni sledil predlogu za dopolnitev 37. člena SPZ, ki naj bi konceptualno razlikoval med pojmom in posledicami samostojne lastninske pravice in t. i. vključene lastninske pravice, ter predlogu, da naj se iz vsebine sporazuma o nastanku neposestne zastavne pravice in registra samega izvzame navedba dolžnika zavarovane terjatve.

Agencija RS za javnopravne evidence in storitve je posredovala opredelitev glede finančnih posledic in pripombe glede ureditve registra. Ministrstvo za pravosodje je v pretežnem delu sledilo pripombam, ni pa sledilo predlogu, da se črta pravilo, da se v registru ne bi vodili podatki o dolžniku zavarovane terjatve, kadar ta ne nastopa tudi v vlogi zastavitelja. Glede na to, da je zastavna pravica akcesorna pravica zavarovani terjatvi in glede na dejstvo, da se po prenovi registra v registru (drugače kot v zemljiški knjigi) ne bodo več hranile tudi listine, je predlagatelj mnenja, da naj se ohrani tudi dosedanja ureditev, po kateri se v registru vodi tudi podatek o dolžniku zavarovane terjatve. Predlagatelj je upošteval predlog, da se v registru ne vodi več podatka o datumu rojstva fizične osebe. Fizično osebo je možno enolično identificirati prek emša in davčne številke oziroma drugega povezovalnega znaka, ki se bo vodil v registru.

Tudi Zbornica upraviteljev Slovenije se je strinjala z dodatnimi pripombami avtorjev strokovne pobude. Obenem se je sklicevala na že izražene pripombe iz predhodnega strokovnega usklajevanja ter na sestanku v mesecu avgustu pojasnila, da je zbornica v letu 2016/2017 delovni skupini za prenovu SPZ

posredovala predloge potrebnih spremembe SPZ. Menila je, da trenutna ureditev ne dohiteva družbenih razmer; določeni instituti zavirajo gospodarski promet in razvoj – zato bi bile potrebne spremembe SPZ (npr. neprava stvarna služnost, maksimalna hipoteka, stavbna pravica). Predlagana ureditev še vedno ne ureja nekaterih položajev, s katerimi bi se odpravile nepotrebne omejitve v poslovnem prometu. V zvezi načinom strokovnega usklajevanja ZUS pogreša širšo strokovno razpravo in sočasno izmenjavo mnenj, saj jih zanima, kakšen je bil odziv oziroma pripombe in predlogi sprememb preostale strokovne javnosti, kot na primer Odvetniške zbornice Slovenije. Strinja se s pripombami, ki so jih podali avtorji strokovne pobude, zato je mnenja, naj se s to novelo uredijo nujne spremembe registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin, v preostalem delu pa naj se izvede širša strokovna razprava. V zvezi s tem predlagatelj pojasnjuje, da se s predlagano novelo SPZ-B želi v enem delu prenoviti in z ZIZ uskladiti zakonsko ureditev registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin, kateri bo v nadaljevanju sledila tudi prenova izvedbenih pravil. V drugem delu pa predlagane spremembe odpravljajo najnujnejše pomanjkljivosti veljavne ureditve, tako da po eni strani omogočajo nekatere nove pravne položaje, ki jih v skladu s sodno prasko veljavna ureditev ne omogoča (npr. povezane nepremičnine), po drugi strani pa odpravljajo nekatere omejitve, ki so se skozi dosedanjo uporabo zakona izkazale v pravnem prometu za nepotrebne. Predlagane rešitve najnujnejših sprememb SPZ-B v bistvenem ne odstopajo od rešitev, ki so jih podali avtorji strokovne pobude; predlagatelj je glede obsega potrebnih sprememb izhajal tudi iz gradiva, ki je bilo predmet obravnave na delovni skupini za prenovo pravil SPZ. Vendar se je pri tem omejil na minimalni obseg še potrebnih sprememb, z vidika same nomotehnike pa je ostal znotraj tehnike splošnega in abstraktnega normiranja, kot je to uporabljeno v veljavnem SPZ. Kritika o omejenosti strokovne razprave ni utemeljena, drži pa, da izmenjava mnenj in stališč ni bila sočasna, saj je predlagatelj, za razliko od prejšnje razprave na delovni skupini za prenovo SPZ želel pridobiti posamična mnenja institucij. V strokovno razpravo so bile vključene številne institucije (OZS, VSRS, VDT, NZS, ZBS, GZS, ...) – z večino izmed njih so se predstavniki predlagatelja sestali tudi na ločenih sestankih.

Pripombe je dodatno posredovala tudi Notarska zbornica Slovenije, s predstavniki katere se je predlagatelj tudi sestal v mesecu juliju. Na sestanku sta predstavnika NZS opozorila, da mora nova ureditev odpravljati dileme, ki so zaznane v veljavni ureditvi ter jih naslavljati in urediti na jasen in določen način. NZS je tako predlagala, da se poslovna oprema v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin lahko vpisuje izključno z enoličnim identifikatorjem nepremičnine, na kateri se poslovna oprema nahaja. Slednje naj jasno izhaja iz besedila predloga sprememb SPZ in uredbe. Težave in spore v praksi povzročajo prav individualni opisi posamične opreme.

Na podlagi navedene pripombe je predlagatelj dopolnil oziroma spremenil 171. člen, ki ureja nastanek pogodbene neposestne zastavne pravice. Navedeni člen namreč ureja tako neregistrsko neposestno zastavno pravico kot tudi registrsko. Na podlagi prejetih opozoril NZS in z namenom večje jasnosti je predlagatelj spremenil drugi odstavek navedenega člena, ki ureja nastanek neregistrske neposestne zastavne pravice tako, da je v prvem stavku tega odstavka črtal zahtevo po enoličnem identifikacijskem znaku premičnine, če se s sporazumom ustanavlja neregistrska zastavna pravica na premičnini. Dodan pa je nov drugi stavek, ki določa, da če je predmet sporazuma neposestna zastava premičnin, za katere se vodi register iz 177. člena tega zakona, se za podatke, na podlagi katerih je mogoče identificirati premičnino, šteje enolični identifikacijski znak premičnine. Torej v primeru registrske neposestne zastave premičnine se v sporazumu ne vpisujejo podatki, na podlagi katerih je mogoče premičnino identificirati, ampak se ta identificira izključno po identifikacijskem znaku premičnine. V povezi z jasno identifikacijo je predlagatelj prilagodil tudi besedilo četrtega odstavka 173. člena. Ta se sedaj glasi: »(4) Sporazum o ustanovitvi neposestne zastavne pravice na zalogah ali na poslovni opremi mora namesto enoličnega identifikacijskega znaka premičnine vsebovati natančen opis lege prostora, ki je območje zastave, in njegov enolični identifikacijski znak.« S tem se odpravljajo opozorjene dileme in sledi pripombam NZS, da je z vidika pravne varnosti nujno, da je edini identifikacijski znak za zaloge in poslovno opremo, identifikacijski znak območja zastave, kjer se ta nahaja.

NZS je podala tudi pripombo, da se kot poslovna oprema vpisuje vsa oprema ne glede na vrsto posamične premoženjske, ki je del poslovne opreme. Zaradi varnosti pravnega prometa pa naj je ne bo mogoče zastaviti brez vpisa v register, torej da neregistrska neposestna zastavna pravica na premoženju, ki se zastavi kot del poslovne opreme, sploh ni možna. Predlagatelj se strinja, da se v primeru registrske zastave zalog in poslovne opreme lahko zastavijo le vse premoženjske, ki imajo lastnost zalog ali poslovne opreme, ki se nahajajo na določenem prostoru oziroma na območju zastave. Po drugi strani pa predlagatelj meni, da bi omejitev možnosti neposestne (tudi neregistrske) zastave zgolj posameznega stroja bila z vidika gospodarske pobude in gospodarskega poslovanja preveč omejujoča. Zato je vključeno novo dodatno pravilo v petem odstavku, da ko posamezna premoženjska, ki je del zalog, območje zastave zapusti, zastavna pravica na njej preneha, če zastavitelj v okviru svoje dejavnosti daje takšne premoženjske v promet, ki ga je predlagatelj ocenil za utemeljenega na podlagi prejetih pripomb in opozoril Juhart, Plavšak, Vrenčur in NZS. Zato predlagatelj ocenjuje, da bi bilo pretirano omejujoče zakonsko ne dovoliti zastave posamične premoženjske (ki ima lastnost poslovne opreme ali zaloge), še posebej, ker v takšnih primerih neposestna zastavna pravica preneha le v primeru dobroverne pridobitve lastninske pravice na takšni premoženjski oziroma pridobitve posestne zastavne pravice in je zastavni upnik v dobri veri, da ta ni zastavljena. Zaradi konflikta, ki lahko nastane, če je posamezna premoženjska zastavljena ne registrsko in hkrati tudi registrsko kot del poslovne opreme, je dodan nov šesti odstavek, ki se glasi: *»Če je posamezna premoženjska, ki je del zalog ali poslovne opreme, že predmet neposestne zastavne pravice, pridobi zastavni upnik neposestne zastavne pravice na zalogah ali poslovnih opremljenih zastavno pravico z najboljšim vrstnim redom, če je v dobri veri glede neobstoja takšne pravice.«* Predlagana rešitev je oblikovana po vzoru veljavnega drugega odstavka 156. člena SPZ, ki določa, da zastavni upnik, ki je v dobri veri glede neobstoja drugih zastavnih pravic, pridobi zastavno pravico z najboljšim vrstnim redom, če ima zastavitelj premoženjsko v svoji posesti. Glede na dejstvo, da ima vpis v register neposestnih zastavnih pravic podobno funkcijo kot izročitev stvari v primeru nastanka zastavne pravice – zagotavlja publiciteto, je bilo to pravilo ustrezno prilagojeno.

NZS je še opozorila, da mora biti podatek o rojstnem datumu fizične osebe zastavitelja (novi 177.a člen) razviden iz registra. Predlagatelj temu predlogu ni sledil (upošteval je predlog Ajpes, da datuma rojstva v registru ne vodi), saj bo notar imel vpogled tudi v pred javnostjo zaščiteni del registra, tako da bo lahko istovetnost osebe lahko preveril prek v registru vpisanega in iz osebnega dokumenta izkazanega istega povezovalnega znaka (emša, davčna števila ali drug povezovalni znak, kot je številka osebnega dokumenta). Zbornica je opozorila tudi na različno razlago, ki jo prinaša sprememba 260. člena SPZ, ki ureja prenehanje stavbne pravice. NZS predlaga, da se spremembe 260. člena SPZ oblikujejo po zgledu drugega odstavka 225. člena SPZ. Predlagatelj je to opozorilo upošteval. Opozorila je tudi na različne interpretacije in s tem povezana vprašanja, ki jih lahko povzročijo nova ureditev povezanih nepremičnin, sicer pa v osnovi in glede na cilj, ki se ga s temi določbami zasleduje, ureditev podpira.

Upravno sodišče Republike Slovenije je po pregledu gradiva sporočilo, da obseg trenutno predlaganih sprememb na reševanje upravnih sporov ne bo vplival, zato sodišče na predlagane dopolnitve SPZ nima pripomb.

Višje sodišče v Kopru je sporočilo, da je iz praktičnih razlogov rešitev novega četrtega (sedaj šestega) odstavka 105. člena SPZ primerna, seveda ob predpostavki, da je tudi teoretično utemeljena in da bo usklajena tudi z aplikacijo zemljiške knjige. Tako bodo rešeni določeni položaji, ki jih je sodišče že zasledilo tudi v praksi oziroma je utemeljeno, da se tovrstna razmerja o skupnih zemljiščih oziroma prostorih uredijo. Glede predlagane ureditve povezanih nepremičnin je menilo, da je namen predlagane rešitve pozitiven, tudi z vidika načela publicitete, obenem pa gre pri pojmu »povezane nepremičnine« za nov institut, teoretičnih in primerjalnopravnih izhodišč ne poznamo, tako da bi bilo pri teh spremembah treba predhodno upoštevati tudi ta vidik kot tudi posledično temu ustrezno prilagoditi portal e-ZK. Opozorilo je na neenotno uporabo pojmov, ki se nanašajo na »skupno rabo« po predlaganem četrtem (saj šestem) odstavku 105. člena in 127.a člen – ta bi morala biti poenotena

(ZUreP-2 glede skupne gradbene parcele omenja redno rabo). Hkrati se sprašujejo, ali bo ureditev, ki ureja razdružitve povezanih nepremičnin lahko povzročala nejasnosti glede napolnitve standarda, ali še obstoji neločljiva povezanost nepremičnin. Predlagatelj pojasnjuje, da je določba predlaganega novega šestega odstavka 105. člena glede skupnih delov večih zgradb oziroma nepremičnin nomotehnično oblikovana po vzoru določbe tretjega odstavka istega člena, ki za skupni del zgradbe določa, da je »namenjen skupni rabi etažnih lastnikov«. Pri institutu povezanih nepremičnin pa po mnenju predlagatelja ne gre le za povezanost zgolj z namenom skupne rabe, ampak mora obstajati trajna potreba po rabi pomožne nepremičnine za potrebe rabe glavne nepremičnine; drugače povedano, »povezana« raba obeh nepremičnin se mora tudi dejansko izvrševati. Zato bo moral lastnik, v primeru, ko bo zahtevana razdružitve povezanih nepremičnin, v primeru ugovora tudi izkazati, da je raba pomožne nepremičnine še vedno trajno potrebna za rabo glavne nepremičnine (glej predlagani 127.č člen).

Telekom Slovenije, d.d. je predlagal dopolnitev tretjega odstavka 67. člena tako, da se za besedo »namena« doda vejica in besedilo »ter ureditev gospodarske javne infrastrukture na nepremičnini ali stavbi za potrebe lastnikov« tako, da bi se tudi ti posli šteli med posle rednega upravljanja, saj so po njegovem mnenju telekomunikacije povezovalni člen tako v poslovnih kot tudi v družbenih pogledih. Pri izvedbi napeljave optike v večstanovanjskih stavbah, ki so ali v solastnini ali v etažni lastnini, bi tako zadostovalo pridobivanje soglasij solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti oziroma po novem predlogu teh, ki imajo skupaj več kot polovico idealnih deležev. Prvi korak k ureditvi bi bil, da se že v SPZ kot posel rednega upravljanja vključi ureditev gospodarske javne infrastrukture na nepremičnini ali stavbi. Glede na to, da ureditev gospodarske javne infrastrukture na nepremičnini ali stavbi za potrebe lastnikov« terja ustanovitev stvarne pravice (neprave stvarne služnosti), ki predstavlja omejitev lastninske pravice posameznika, po naravi stvari tak posel predstavlja posel, ki presega redno upravljanje. Za te posle pa je predlagatelj zakona omogočil ureditev razmerja v nepravdnem postopku (glej predlog novega šestega odstavka 67. člena). Predlagatelj je obravnaval pripombe in sugestije glede ureditve neprave stvarne služnosti (sprememba 226. člena), ki jih je poleg družbe Telekom Slovenija posredovala tudi družba Petrol, d.d., ter jih v določenem obsegu smiselno upošteval v dopolnitvi predloga, ne pa v delu, ki se nanaša na možnost njenega priposestevanja. Z vidika ustavnega varstva zasebne lastnine (33. člen Ustave) morajo biti posamezni posegi v lastnino dopustni le izjemoma, vsekakor pa to ni takrat, ko so posegi v zasebno lastnino izvedeni brez vseh potrebnih soglasij lastnikov ali solastnikov za ustanovitev neprave stvarne služnosti zaradi izgradnje določenega omrežja gospodarske javne infrastrukture. Dopuščamo možnost, da se za že nastala družbena razmerja, pri katerih tudi sicer že vrsto let obstaja (tiho) soglasje volj tako lastnikov in solastnikov na eni strani in služnostnih upravičencev na drugi, zakonodajalec odloči, da za določeno vrsto družbenih razmerij sprejme ločen področni zakon, ki izjemoma zaradi obstoja stvarno utemeljenih razlogov uredi eno vrsto družbenih razmerij, ki so nastala do odločenega trenutka, drugače kot to velja po splošnih pravilih, vendar le na podlagi predhodne obširne razprave vseh zainteresiranih družbenih skupin na matičnem področju, zato da se v celoti zameji nastanek posegov v zasebno lastnino, ki ne bi prestala stvarno utemeljenega in ustavnoskladnega posega.

Služba za upravljanje projektov pri Vrhovnem sodišču Republike Slovenije (projektna skupina i-ZK) je v zvezi s predlaganim spremenjenim 108. členom opozorila na možnost nejasnosti v hipotetičnem primeru prenosa hipoteke, ki je vpisana na zemljiški parceli in se na tej parceli oblikuje etažna lastnina z dvema prostorskima (posameznima) deloma, kjer je en del skupni del (v smislu tretjega odstavka 105. člena SPZ), drugi del pa se obravnava kot skupni del (v smislu novega četrtega (sedaj šestega) odstavka 105. člena SPZ). Kot je razumeti namišljeni primer, gre v takih primerih za zgradbo, ki bi se sicer morala zemljiškoknjižno obravnavati kot nepremičnina, saj jo sestavlja le en posamezni del zgradbe v funkcionalni skupni rabi večstanovanjskih zgradb oziroma nepremičn, preostali prostorski del pa je »skupni del« te zgradbe – torej ne gre za dve prostorski enoti, ki bi bile pravno opredeljeni enoti posameznega dela zgradbe, temveč za obliko povezanih nepremičnin, kjer bi ta nepremičnina imela položaj pomožne nepremičnine. Hkrati se je pripomba nanašala tudi na to, da predlagani

spremenjeni 108. člen SPZ ne ureja položaja, da mora sporazum o oblikovanju etažne lastnine vsebovati tudi prostorske (posamezne) dele, ki se obravnavajo kot skupni deli. Predlagatelj meni, da dikcija določbe že veljavnega prvega odstavka 108. člena SPZ v delu, ki določa, da mora sporazum vsebovati med drugim tudi »natančen opis posameznega dela zgradbe v razmerju do ostalih delov«, dopušča razlago, da se bo po novem v sporazumu določilo tudi posamezne dele zgradbe, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov več zgradb oziroma nepremičnin. Obenem je projektna skupina i-ZK ponovno opozorila, da bo treba spremeniti določbe ZZK-1, in sicer bo treba v prvi vrsti urediti vpis skupnih delov več nepremičnin. Predlagatelj je v prehodnih določbah predvidel zamik začetka uporabe določb, ki se nanašajo na predlagane spremembe 108. člena in nov institut povezanih nepremičnin, tudi iz razloga uzakonitve dodatnih pravil ZZK-1. V zemljiški knjigi se bo moralo s posebnimi kategorijami vpisati posamezne dele zgradbe, ki so namenjeni skupni rabi etažnim lastnikom več zgradb oziroma nepremičnin, prav tako pa tudi položaje povezanih nepremičnin.

Okrajno sodišče v Ljubljani je posredovalo pripombe na predlagano ureditev prostorov v zgradbah, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov večih zgradb oziroma lastnikom nepremičn. Podane pripombe je predlagatelj upošteval v gradivu.

Vrhovno sodišče RS je poudarilo predhodno opredelitev, da je sedanja ureditev primerna in Vrhovno sodišče RS pri uporabi SPZ nima težav, ki bi zahtevale temeljitejšo posego v zasnovo in koncept sedaj veljavne ureditve. Nespremenjeno ostaja tudi mnenje, da je potrebna zadržanost pri zakonodajnih posegih, saj mora SPZ še naprej zasledovati cilje splošnosti in abstraktnosti, s čimer sodni praksi omogoča, da se odziva na spremembe v družbi. Podrobnejših stališč glede posameznih sklopov predlaganih sprememb in dopolnitev Vrhovno sodišče RS glede na upoštevanje sistema delitve oblasti ni podalo.

Odvetniška zbornica Slovenije je podala mnenje, da je osnutek novele SPZ-B ustrezen in primeren, tako glede obsega dopolnitve veljavne ureditve, kot glede poglobitvenih rešitev, pa tudi glede nomotehničnega pristopa splošnega in abstraktnega normiranja. Obenem pa ugotavlja, da dopolnjeni osnutek z dne 18. 6. 2019 na več mestih ureja usodo pravic pri nastanku in razdružitvi povezanih nepremičnin, delitvi solastnine ter nastanku etažne lastnine v odvisnosti od tega, ali so vpisane v zemljiško knjigo, novelirani zakon pa naj bi izrecno urejal tudi usodo t. i. varovalnih vpisov v primeru nastanka povezanih nepremičnin. Menila je, da to ni ustrezno in s tem v zvezi podala tudi posamezna opozorila, obenem pa je podala tudi pripombe nomotehnično narave. Predlagatelj je smiselno upošteval pripombe vsebinske narave.

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

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

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

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

II. BESEDILO ČLENOV:

1. člen

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

»Žival

15.a člen

(1) Živali so čuteča živa bitja. Njihovo zaščito urejajo posebni zakoni.

(2) Zanje se uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo premičnine, če zakon ne določa drugače.«.

2. člen

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

»(7) Ob delitvi stvari z omejitvijo iz tega člena je vsak od delov stvari omejen s takšno omejitvijo v celoti.«.

3. člen

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

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

»(6) Solastniki, ki imajo skupaj več kot polovico idealnih deležev, lahko sodišču predlagajo, da v nepravdnem postopku odloči o poslu, ki presega okvire rednega upravljanja. Pri odločanju sodišče upošteva zlasti vrsto posla ter porazdelitev bremen, koristi in drugih posledic za solastnike, ki s poslom niso soglašali, v primeru razpolaganja s celotno stvarjo pa tudi primernost višine odmene, ki jo prejmejo solastniki.«.

Dosedanja šesti in sedmi odstavek postaneta sedmi in osmi odstavek.

4. člen

V 70. členu se v prvem odstavku za prvim stavkom doda nov drugi stavek, ki se glasi: »Če je kateri od solastniških deležev na stvari obremenjen s stvarno pravico ali drugo pravico, lahko ta ob delitvi preide samo na nekatere nove stvari, če s tem soglašata imetnik te pravice.«.

V drugem odstavku se na koncu besedila doda nov drugi stavek, ki se glasi: »Če je kateri od solastniških deležev na stvari obremenjen s stvarno pravico ali drugo pravico, sodišče odloči, na katero novo stvar preide obremenitev, tako da se z delitvijo ne poslabša položaj njenega imetnika.«.

5. člen

V 105. členu se za petim odstavkom doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Če je posamezni del zgradbe ali nepremičnina namenjena skupni rabi etažnih lastnikov dveh ali več zgradb v etažni lastnini ali skupni rabi etažnih lastnikov ene ali več zgradb in lastnikov ene ali več nepremičnin, se obravnava kot njihov skupni del, ki je v solastnini etažnih lastnikov teh zgradb oziroma v solastnini etažnih lastnikov in lastnikov nepremičnin.«.

6. člen

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

»(2) Če je kateri od solastniških deležev na nepremičnini obremenjen s stvarno pravico, lahko sporazum o oblikovanju etažne lastnine določa, da ta preide samo na nekatere posamezne dele zgradbe, če s tem soglašata imetnik te pravice ali če tako odloči sodišče v nepravdnem postopku. Za odločanje se smiselno uporablja drugi odstavek 110. člena tega zakona.«.

7. člen

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

8. člen

Za 127. členom se dodajo nov V.a del z naslovom »Povezane nepremičnine« ter 127.a do 127.č člen, ki se glasijo:

»V.a del POVEZANE NEPREMIČNINE

Pojem

127.a člen

Če je raba nepremičnine (pomožna nepremičnina) trajno potrebna za redno rabo ene ali več nepremičnin ali posameznih delov zgradb (glavna nepremičnina), lahko imetnik svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na pomožni nepremičnini poveže s svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na glavni nepremičnini tako, da so predmet razpolaganja kot celota (povezane nepremičnine).

Nastanek

127.b člen

(1) Glede nastanka povezanih nepremičnin se smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo etažno lastnino.

(2) Ob nastanku povezanih nepremičnin preidejo stvarne in druge pravice na pomožni nepremičnini na glavno nepremičnino, razen tistih, katerih izvrševanje je povezano samo z rabo pomožne nepremičnine.

(3) Če je katera od nepremičnin obremenjena s hipoteko ali stvarnim bremenom, je nastanek povezanih nepremičnin dovoljen le s soglasjem imetnika take pravice, katere vrstni red se s tem poslabša.

(4) Če so na pomožni in glavni nepremičnini zakonite predkupne ali odkupne pravice različnih upravičencev ali če je lastniku prepovedana odtujitev ali obremenitev teh nepremičnin, nastanek povezanih nepremičnin ni dovoljen.

Upravljanje

127.c člen

(1) Če je pomožna nepremičnina v solastnini lastnikov dveh ali več glavnih nepremičnin, se za razmerja med solastniki smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo solastnino na skupnih delih zgradbe v etažni lastnini.

(2) Če je glavna nepremičnina v solastnini, skupni ali etažni lastnini, lastniki te glavne nepremičnine v razmerju do ostalih solastnikov pomožne nepremičnine nastopajo kot skupnost.

Prenehanje

127.č člen

(1) Za prenehanje povezanih nepremičnin se smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo prenehanje etažne lastnine, in določila drugih zakonov, ki določajo posebna pravila glede prenehanja povezanih nepremičnin.

(2) Na predlog osebe, ki izkaže pravni interes, sodišče v nepravdnem postopku odloči o prenehanju povezanih nepremičnin. Sodišče predlogu ne ugodi, če lastnik izkaže, da je raba pomožne nepremičnine še vedno trajno potrebna za rabo glavne nepremičnine in da povezanost nepremičnin bistveno ne otežuje izvrševanja pravice imetnika, ki jo je pridobil pred nastankom povezanih nepremičnin.

(3) Ob prenehanju povezanih nepremičnin se glede prehoda stvarnih in drugih pravic, vpisanih v zemljiško knjigo, ki obremenjujejo glavno nepremičnino, na pomožno nepremičnino smiselno uporabijo določila tega zakona, ki urejajo delitev nepremičnine.

9. člen

171. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Nastanek neposestne zastavne pravice

171. člen

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

(2) Sporazum iz prejšnjega odstavka mora vsebovati podatke o zastavnem upniku in dolžniku zavarovane terjatve ter zastavitelju, če ta hkrati ni dolžnik zavarovane terjatve, pravni temelj, opis zastavljene premoženja, podatke, na podlagi katerih jo je mogoče identificirati, višino in zapadlost zavarovane terjatve oziroma podatke, na podlagi katerih se lahko višina in zapadlost ustrezno določita. Če je predmet sporazuma neposestna zastava premoženja, za katere se vodi register iz 177. člena tega zakona, se za podatke, na podlagi katerih je mogoče identificirati premoženje, šteje enolični identifikacijski znak premoženja.

(3) Če zastavitelj soglaša z neposredno izvršljivostjo sporazuma iz prvega odstavka tega člena, ima tak sporazum v postopku izvršbe učinek rubeža premoženja.

(4) Če je predmet sporazuma iz prvega odstavka tega člena neposestna zastava premičnin, za katere se vodi register iz 177. člena tega zakona, neposestna zastavna pravica ne glede na prvi odstavek tega člena nastane z njenim vpisom v ta register. Vpis opravi notar nemudoma po sklenitvi sporazuma.«.

10. člen

173. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Neposestna zastavna pravica na zalogah ali na poslovni opremi

173. člen

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

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

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

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

(5) Ko posamezna premičnina, ki je del zalog, območje zastave zapusti, zastavna pravica na njej preneha, če zastavitelj v okviru svoje dejavnosti daje takšne premičnine v promet.

(6) Če je posamezna premičnina, ki je del zalog ali poslovne opreme, že predmet neposestne zastavne pravice, pridobi zastavni upnik neposestne zastavne pravice na zalogah ali poslovni opremi zastavno pravico z najboljšim vrstnim redom, če je v dobri veri glede neobstoja takšne pravice.«.

11. člen

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

12. člen

177. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin

177. člen

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

(2) Register je informatizirana baza podatkov. Vpise v register opravljajo državni organi in osebe, ki jih za to pooblašča zakon. Vpis v register izvedejo v elektronski obliki.

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

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

- osebno ime, naslov prebivališča, EMŠO in davčna številka fizične osebe, če fizična oseba nima ne EMŠO ne davčne številke, pa vrsta in številka njenega osebnega dokumenta;
- firma ali ime, sedež, poslovni naslov, matična in davčna številka pravne osebe ali drug ustrezen identifikacijski podatek;
- osebno ime, firma, sedež, poslovni naslov, matična in davčna številka podjetnika ali zasebnika ali drug ustrezen identifikacijski podatek.

(5) Pri vpisih v register se na podlagi EMŠO ali davčne številke fizične osebe, matične ali davčne številke pravne osebe, podjetnika ali zasebnika, ter identifikacijskega znaka premičnine ali nepremičnine ali zgradbe, v kateri so premičnine, drugi podatki, ki se vodijo v registru, prevzamejo in posodobljajo avtomatično iz uradnih evidenc iz sedmega odstavka tega člena. Če podatkov v povezanih uradnih evidencah ni, se v register vpišejo ročno.

(6) Po vpisu v register se izda elektronsko potrdilo o vpisu. Podatki o zastavitvi premičnine, na katero se nanaša vpis, se na podlagi povezanosti z uradnimi evidencami, v katere se vpisujejo premičnine, avtomatično posredujejo ali se omogoči njihov prevzem organom, da jih vpišejo v evidence, ki jih vodijo.

(7) Register je zaradi zagotavljanja varnosti pravnega prometa, ažurnosti podatkov in usklajenosti uradnih evidenc povezan na podlagi EMŠO s centralnim registrom prebivalstva, na podlagi matične številke s Poslovnim registrom Slovenije, na podlagi davčne številke z davčnim registrom, povezanost z uradno evidenco, v katero se vpisuje premičnina ali nepremičnina ali zgradba, v kateri so premičnine, ki je predmet vpisa v register, pa se zagotavlja prek istega povezovalnega znaka, ki se v taki uradni evidenci vodi.

(8) Vlada Republike Slovenije z uredbo določi vrste premičnin, za katere se vzpostavi register, vrsto enoličnega identifikacijskega znaka za premičnine, način vodenja in upravljanja registra, povezovanja in iskanja podatkov v registru ter tarifo za vpise v register.«.

13. člen

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

»Namen in javnost registra

177.a člen

(1) Podatki v registru se obdelujejo zaradi zagotavljanja varnosti pravnega prometa ter učinkovite prisilne izterjave in uveljavljanja terjatev ter so dostopni prek spletnih strani pravne osebe javnega prava, pristojne za javnopravne evidence in storitve. Podatki iz registra so javni, razen EMŠO, davčne številke in drugega identifikacijskega podatka fizične osebe, ki ni subjekt vpisa v Poslovni register Slovenije.

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

(3) Dostop do podatkov, ki so javni, ni mogoč na način, ki bi omogočal ugotovitev, ali je fizična oseba zastavni upnik, dolžnik oziroma zastavitelj pri katerikoli premičnini, in tudi ne, ali je določena pravna oseba, podjetnik ali zasebnik zastavni upnik pri katerikoli premičnini.

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

14. člen

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

15. člen

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

»(2) Če se služnost iz prejšnjega odstavka ustanovi v korist osebe, ki upravlja gospodarsko javno infrastrukturo v javno korist, in je služnost ustanovljena za namene upravljanja te infrastrukture, se lahko služnost ne glede na drugi odstavek 227. člena tega zakona ustanovi za čas, ki je daljši od trideset let, ali za nedoločen čas, razen če drug zakon določa drugačen čas trajanja take služnosti.

(3) Če se v skladu z zakonom, ki ureja gospodarsko javno infrastrukturo, spremeni oseba, ki upravlja gospodarsko javno infrastrukturo v javno korist, se služnost iz prejšnjega odstavka prenese na novega upravljavca.«.

16. člen

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

»Delitev stvari

239.a člen

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

17. člen

V 256. členu se drugi odstavek črta.

Dosedanji tretji odstavek postane drugi odstavek.

18. člen

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

»(3) Če se nepremičnina razdeli, stavbna pravica preneha na tistih delih, ki niso predmet stavbne pravice.«.

19. člen

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

»(2) Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se ne dogovorita drugače ali če drug zakon ne določa drugače.«.

20. člen

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

Prvi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

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

PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

21. člen (ohranitev pravic)

(1) Neposestne zastavne pravice, ki so bile vpisane v register iz 177. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13) do 1. julija 2020, se ne glede na določbe spremenjenih 171., 173., 175. in 177. člena ter novega 177.a člena zakona ohranijo z vsebino, kot so bile ustanovljene in vpisane v ta register.

(2) Neposestne zastavne pravice iz prejšnjega odstavka, ustanovljene na opremi, se od 1. julija 2020 dalje ohranijo kot neposestne zastavne pravice na poslovni opremi po spremenjenem 173. členu zakona, četudi po svoji naravi predmet zavarovanja ni poslovna oprema.

22. člen (uskladitev predpisa)

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

23. člen (sprememba Zakona o izvršbi in zavarovanju)

V Zakonu o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US in 66/19 – ZDavP-2M) se v 81. členu četrta odstavka spremeni, tako da se glasi:

»(4) Po vpisu v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin se podatki o rubežu in prepovedi razpolaganja s premičnino, na katero se nanaša vpis, na podlagi povezanosti z uradnimi evidencami, v katere se vpisujejo premičnine, avtomatično posredujejo ali omogoči njihov prevzem organom, da jih vpišejo v evidence, ki jih vodijo, in listine, s katerimi se dokazuje lastništvo premičnine. Dolžnik je dolžan predložiti listine za vpis v treh dneh po prejemu zahteve od organa, ki vodi takšno uradno evidenco, sicer organ obvesti izvršitelja, ki dolžniku odvzame listino in registrske označbe za premičnino ter jih izroči temu organu.«.

24. člen (prenehanje veljavnosti posameznih določb Zakona o izvršbi in zavarovanju)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati drugi in tretji stavek petega odstavka, šesti odstavek, sedmi odstavek, drugi in tretji stavek osmega odstavka, deveti odstavek ter deseti odstavek 81. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US in 66/19 – ZDavP-2M).

25. člen

(začetek uporabe posameznih določb zakona)

(1) Spremenjeni 171., 173., 175. in 177. člen ter novi 177.a člen zakona se začnejo uporabljati 1. julija 2020.

(2) Novi šesti odstavek 105. člena zakona in novi 127.a do 127.č člen zakona se začnejo uporabljati 1. julija 2021.

(3) Do začetka uporabe določb zakona iz prvega odstavka tega člena se uporabljajo določbe Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13).

26. člen

(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV:

K 1. členu (novi 15.a člen):

SPZ ureja pravna razmerja med subjekti v razmerju do stvari. V skladu s 1. členom SPZ se s tem zakonikom urejajo temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja. Po vzoru primerjalno-pravne ureditve se s predlaganim členom izrecno opredeljuje pravni položaj živali. Na pomen položaja človeka do živali ter pomen zagotavljanja dobrobiti živalim se je izreklo že Ustavno sodišče Republike Slovenije v odločbi U-I-140/14-22 z dne 14. 5. 2018⁶⁷ pri presoji ustavne skladnosti drugega odstavka 25. člena Zakona o zaščiti živali (v nadaljevanju ZZZiv)⁶⁸.

Tuje pravne ureditve, kot sta nemški in avstrijski civilni zakonik (gl. uvodni primerjalno-pravni prikaz), za opredelitev živali uporabljajo nevtralno zakonsko opredelitev, da živali niso stvari, da so zaščitene s posebnimi zakoni ter da določila, ki veljajo za stvari, veljajo za živali, če ni urejeno drugače. V evropskem pravnem prostoru prihaja do sprememb pravne ureditve živali. Na ravni EU je že Lizbonska pogodba, ki je v letu 2007 spremenila dotedanji Pogodbo o Evropski uniji in Pogodbo o ustanovitvi Evropske skupnosti (slednja se je preimenovala v Pogodbo o delovanju Evropske unije - PDEU), prepoznala živali kot čuteča bitja (*sentient beings*). Člen 13 Pogodbe o delovanju Evropske unije določa, da Unija in države članice pri oblikovanju in izvajanju politik Unije na področju kmetijstva, ribištva, prometa, notranjega trga, raziskav in tehnološkega razvoja ter veselja v celoti upoštevajo zahteve po dobrem počutju živali kot čutečih bitij, pri čemer spoštujejo zakonodajne ali upravne določbe in ustaljene običaje držav članic zlasti glede verskih obredov, kulturnih tradicij in regionalne dediščine. V zavedanja in do sprememb položaja živali prihaja tudi na civilnopravnih področjih. Francoska (*Code civil, člen 515-14*) in portugalska (*Código Civil, člen 201-d*) civilnopravna ureditev, ki sta bili predmet sprememb v letu 2015 in 2017, živali obravnavata kot čuteča živa bitja oziroma kot živa bitja sposobna občutenja; deležne so posebne zakonske zaščite; zanje se uporablja pravo, ki velja za stvari (če ni to nezdružljivo z njihovo naravo).

S predlaganim novim 15.a členom SPZ se v naš pravni red vnaša nova vrednostna opredelitev, da so živali čuteča živa bitja, obenem pa daje zakon jasno napotilo, da so živali deležne posebne zakonske zaščite. V drugem odstavku predlagani člen določa, da se zanje sicer uporabljajo določila tega zakona (SPZ), ki urejajo premičnine, če (drug) zakon ne določa drugače. Četrty odstavek 72. člena Ustave Republike Slovenije določa, da varstvo živali pred mučenjem ureja zakon. Zaradi njihovega z ustavo zagotovljenega varstva (pred mučenjem) je zaščita živali urejena v krovnem ZZZiv. Že Ustava (tako ustavno sodišče v odločbi U-I-140/14-22) ne dovoljuje, da bi se živalim brez utemeljenega razloga povzročalo trpljenje, bolezen ali smrt ali da bi se živalim povzročalo trpljenje, ki se mu je mogoče brez večjih tehničnih težav in nesorazmernih stroškov izogniti. Ustavno sodišče razume (potencialno sicer zelo širok) pojem dobrobiti živali. Nova določba 15.a člena tako prinaša pomembno zavedanje, da živali kot čutečih živih bitij ni mogoče popolnoma enačiti s položajem stvari – kot telesnega objekta, ki ga človek obvladuje, in odkazuje na uporabo posebnih specialnih pravil, ki urejajo dopusten način ravnanja z živalmi, in obveznosti, ki jih imamo ljudje do njih, tako da jim je zagotovljena njihova dobrobit (*well-being*) ter da se človek tudi pri izvrševanju svojih stvarnih pravic vzdrži ravnatelj, ki živalim povzročajo nerazumno nepotrebno trpljenje. Sposobnost, s katero se žival odziva na okolje, je pri živalskih vrstah različna glede na njihovo stopnjo razvoja. To upošteva že veljavni pravni red, ki uporabo določb ZZZiv zamejuje z uporabo pojma živali le na (žive) vretenčarje. Zato so posebna varstva praviloma deležne živali, katerih čutečnost se razume v smislu »čutenja bolečine«. Tudi pri teh

⁶⁷ <http://odlocitve.us-rs.si/sl/odlocitev/US31391?q=u-i-140-14-21>.

⁶⁸ Uradni list RS, št. 38/13 – uradno prečiščeno besedilo.

živalih pa je treba upoštevati, da le-ta ni enaka za vse, ampak je odvisna od stopnje razvoja njihovega živčnega sistema.

K 2. členu (dopolnjeni 38. člen):

SPZ nepopolno ureja učinke, ki jih ima na izvedene stvarne pravice (oziroma na stvarne pravice na tuji stvari) delitev nepremičnine. Za hipoteko drugi odstavek 150. člena določa, da je ob delitvi nepremičnine, ki je obremenjena s hipoteko, vsak od delov nepremičnine obremenjen s hipoteko v celoti. V 254. členu SPZ so urejeni učinki delitve nepremičnine na stvarno breme, v 225. členu pa učinki delitve na stvarne služnosti. S predlaganim členom se predpisujejo učinki, ki jih ima delitev stvari (nepremičnine ali premičnine) na obligacijske pravice, s katerimi je lahko po 38. členu SPZ omejena lastninska pravica. SPZ izrecno ureja dve obligacijski pravici, s katerima lahko lastnik omeji svojo lastninsko pravico, to sta prepoved obremenitve in odtujitve in odkupna pravica. V Obligacijskem zakoniku (in v Stanovanjskem zakonu) sta urejeni predkupna pravica in najemna pravica, glede obeh pa zakonodaja določa tudi možnost vpisa v zemljiško knjigo, vendar vpis z vidika njenega nastanka nima konstitutivnih učinkov. Četrty in šesti odstavek 38. člena določata možnost vpisa teh pravic v zemljiško knjigo in s tem zagotovitev publicitetnih učinkov. Ker je predkupna pravica smiselno primerljiva omejitve kot odkupna pravica, zanjo velja enako pravilo. Ker po vsebini upravičenj te pravice enako kot hipoteka, omejujejo razpolagalno upravičenje lastnika (in ne upravičenje rabe), je predlagano enako pravilo, kot velja v primeru delitve nepremičnine, ki je obremenjena s hipoteko. V primeru, da je lastninska pravica na nepremičnini omejena z odkupno pravico, ki bo vpisana v zemljiško knjigo, bo ob delitvi takšna omejitev tudi po delitvi vpisana pri vsaki novo nastali nepremičnini. Če takšna obligacijska pravica ne bo vpisana, to posledično pomeni, da tudi publicitetni učinki niso nastali, vendar pa to ne pomeni, da bo z delitvijo takšna obligacijska pravica prenehala zgolj zaradi dejstva, ker ni bila vpisana v zemljiško knjigo. Seveda pa lahko pride do izgube takšne pravice zaradi načela zaupanja v zemljiško knjigo s strani dobrovernega novega pridobitelja.

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

K 3. členu (sprememba 67. člena)

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

Predlagatelj meni, da bi bilo v teh primerih bolj smiselno in tudi z vidika varstva ekonomskih interesov neznanih in neaktivnih solastnikov primerneje, da se aktivnim solastnikom, ki imajo skupaj več kot polovico idealnih deležev, omogoči tudi tako imenovano izredno upravljanje s solastnino ob odobritvi posla s strani sodišča. Določba v nadaljevanju primeroma našteva okoliščine, ki jih pri presoji upošteva sodišče. To so zlasti vrsta posla ter porazdelitev bremen, koristi in drugih posledic za solastnike, ki s poslom niso soglašali, in višina odmene, ki bi jo dobili solastniki v primeru razpolaganja s celotno stvarjo (oziroma obremenitve celotne stvari).

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

K 4. členu (dopolnitev 70. člena)

Po splošnih pravilih o pravnih posledicah delitve nepremičnine za hipoteko (glej 150. člen SPZ), stvarno breme (glej 254. člen SPZ) in osebne služnosti (glej s tem predlogom zakona predlagani novi 239.a člen) velja pravilo, da te⁶⁹ stvarne pravice ob delitvi preidejo na vsakega od delov nepremičnine, ki nastane po delitvi, kar bi ob delitvi nepremičnine v solastnini pomenilo, da po eni strani preidejo na vse solastniške deleže. Enako velja za druge pravice, ki bremenijo solastniški delež (npr. predkupna, odkupna pravica, prepoved obremenitve ali omejitve). Po drugi strani pa se z delitvijo stvari (premičnine ali nepremičnine) ne želi poslabšati položaja solastnikov, katerih solastniški delež pred delitvijo ni obremenjen. Zato se s predlaganim členom z dopolnitvijo prvega odstavka 70. člena zakona predvidi, da mora v primeru, da solastniki v sporazumu o delitvi določijo, da takšna pravica ob delitvi preide samo na nekatere nove stvari, s tem soglašati imetnik te pravice (npr. hipotekarni upnik, užitkar premičnine ali nepremičnine itd.). *A contrario* (po drugi strani) pa se soglasje imetnika takšne pravice ne zahteva, če njegova pravica preide na vse nove stvari, natančneje, če torej tudi po delitvi še vedno omejuje solastniški del imetnika, ki ga ima imetnik po delitvi na vseh novih stvareh. S predlaganim drugim odstavkom se predvidi pravilo tudi za primer, ko bo o delitvi v naravi v nepravdnem postopku odločilo sodišče. Ureditev je oblikovana primerljivo ureditvi, kot velja za oblikovanje etažne lastnine (gl. spremembe 108. in 110. člena SPZ).

K 5. členu (dopolnitev 105. člena)

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

Predlagani novi šesti odstavek ureja situacije, ko je določeni prostorski del zgradbe ali nepremičnina (zemljiška parcela) namenjena skupni rabi etažnih lastnikov več zgradb (torej dveh ali več zgradb) ali (kumulativno) skupni rabi etažnih lastnikov ene ali več zgradb in lastnika oziroma lastnikov ene ali več drugih nepremičnin (enostanovanjskih hiš). Predlagatelj ugotavlja, da je način gradnje zgradb v etažni lastnini pogosto tak, da zgradba v etažni lastnini ni povsem samostojen objekt, ampak je povezan z drugimi zgradbami, napravami ali zemljišči, kot so skupne garaže in drugi podzemni objekti, skupne zunanje površine in skupne naprave, kot so kotlovnice, toplotne postaje in podobno. Takšni elementi so določeni bodisi kot skupni deli več zgradb v etažni lastnini, če so izraženi v samostojni parceli, bodisi kot posebni skupni deli druge zgradbe v etažni lastnini, če so del te zgradbe.⁷⁰ Zakonodaja pa ne rešuje situacije, ko je posamezni prostorski del ali nepremičnina povezana z uporabo tako zgradbe v etažni lastnini kot tudi nepremičnine, na kateri ni oblikovana etažna lastnina (npr. soseska enodružinskih hiš in zgradb v etažni lastnini). V praksi se takšne situacije rešujejo z oblikovanjem solastninske skupnosti na takšnih nepremičninah ali ustanavljanjem stvarnih služnosti. S predlagano ureditvijo pa se na smiselno enak način kot v primeru etažne lastnine ureja možnost ureditve takšnih položajev, ki so po vsebini tudi enaki.

S predlagano ureditvijo se tako omogoča stvarnopravna ureditev razmerij, ki se v praksi že pojavljajo. Gre za primere prostorskih delov zgradbe (npr. kotlovnice, kolesarnice itd., ki se nahajajo v eni zgradbi) ali nepremičnin (npr. otroška igrišča, parkirišča itd.), ki so namenjeni rabi več zgradb oziroma rabi ene ali več zgradb in ene ali več nepremičnin. Po predlagani ureditvi se v primeru, da ima takšno funkcijo prostorski del v zgradbi v etažni lastnini (npr. hišniško stanovanje), temu določi lastnost posameznega dela, vendar pa se takšen del obravnava kot skupni del večih zgradb ali zgradb(e) in nepremičnine, ki jim služi. To pa pomeni, da se v skladu z določbami ZZK-1 takšen posamezni del

⁶⁹ Glede na upravičenja, ki jih vključuje stvarna služnost ali stavbna pravica, po naravi stvari ne more biti le posamezni solastniški delež obremenjen s to pravico.

⁷⁰ Povzeto iz Osnutka izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje, IPP http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/stanovanja/izhodisca_za_prenovo_zakonodaje_2017.pdf

zgradbe oziroma nepremičnina ne bo vpisala v zemljiško knjigo kot solastnina v korist poimenskega imetnika, ampak kot solastnina v korist vsakokratnega imetnika (etažnega lastnika zgradb ali lastnika nepremičnin) – glej tretji odstavek 14. člena ZZK-1, saj ima smiselno enako pravno lastnost kot skupni del (posamezne) zgradbe (glej veljavni četrti odstavek 105. člena SPZ). Razlika je le v tem, da solastnina ni povezana z lastninsko pravico vsakokratnih etažnih lastnikov v zgradbi, v kateri je ta del, ampak z lastninsko pravico vsakokratnih etažnih lastnikov vseh zgradb, v rabi katerih je, oziroma vsakokratnih lastnikov nepremičnin, ki jim takšen posamezen del ali nepremičnina služi. Glede na dejstvo, da predlog zakona izrecno določa, da takšen del pomeni posamezen del zgradbe, bodo imeli (so)lastniki tega posameznega dela zgradbe tudi (neločljivo povezano) solastninsko pravico na skupnih delih zgradbe, v kateri je. To je namreč pomembno, kadar je v zgradbi več posameznih delov zgradbe, saj morajo v tem primeru tudi vsakokratni etažni lastniki drugih zgradb, ki jim takšen posamezni del služi, prispevati k vzdrževanju skupnih delov te zgradbe in morebitnih posebnih delov te zgradbe.

K 6. členu (sprememba 108. člena)

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

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

K 7. členu (sprememba 110. člena)

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

Ker je lahko solastniški delež na nepremičnini obremenjen ne le s hipoteko, temveč tudi z drugo stvarno pravico (to sta lahko osebna služnost in stvarno breme), je po vzoru predlagane spremembe 108. člena predlagana tudi sprememba drugega odstavka 110. člena SPZ. Pri nastanku etažne lastnine na podlagi sodne odločbe sodišče določi, na kateri posamezni del v etažni lastnini preide stvarna pravica, pri čemer se položaj imetnika take pravice ne sme poslabšati.

K 8. členu (novi 127.a, 127.b, 127.c in 127.č člen):

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

105. člena SPZ, ki bo uredil določen del družbenih razmerij med etažnimi lastniki več zgradb in lastniki tem zgradbam sosednjih nepremičnin.

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

Tako je v predlaganem novem 127.a členu določeno, da če je raba nepremičnine (pomožna nepremičnina) trajno potrebna za redno rabo ene ali več nepremičnin ali posameznih delov zgradb (glavna nepremičnina), lahko imetnik svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na pomožni nepremičnini neločljivo poveže s svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na glavni nepremičnini tako, da so predmet razpolaganja kot celota (povezane nepremičnine).

Ker po veljavni zakonodaji takšen pravni položaj ni mogoč, se je v praksi to reševalo na način, da je lastnik nepremičnine, ki je v naravi predstavljala stavbo, ki ni v etažni lastnini, pridobil tudi ustrezen solastniški delež na nepremičnini, ki je bila potrebna za nemoteno rabo (dostop, uporaba skupnih zemljišč – npr. otroških igrišč ipd.). Predlagana ureditev bo takšnim solastnikom omogočila, da v primeru obstoja soglasja svojo solastninsko pravico na tako imenovani pomožni nepremičnini neločljivo povežejo z lastninsko pravico na njihovi drugi, tako imenovani glavni nepremičnini. Tako bo možno eno ali več pomožnih nepremičnin povezati z eno ali več glavnim nepremičninami. Že po naravi stvari pa to ne vključuje možnosti (oziroma ni dopustno), da bi ena nepremičnina hkrati nastopala kot glavna nepremičnina in hkrati kot pomožna nepremičnina drugim glavnim nepremičninam (več nivojsko povezovanje nepremičnin ni dopustno). Praviloma bo pomožna nepremičnina potrebna za rabo dveh ali več glavnih nepremičnin.

To pomeni, da bo lastninska pravica na povezanih nepremičninah oziroma na pomožni in glavni nepremičnini neločljivo povezana vsebinsko podobno, kot je v primeru etažne lastnine solastnina na skupnih delih neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu. S stvarnopravnega – lastninskega vidika to pomeni, da je lastnik glavne nepremičnine hkrati tudi lastnik pomožne nepremičnine, oziroma povedano drugače, da je lastnik pomožne nepremičnine vsakokratni lastnik glavne nepremične. Skladno s 127.a členom so torej povezane nepremičnine lahko predmet razpolaganja le kot celota, kljub dejstvu, da gre za dve ali več (samostojnih) nepremičnin. Ker se takšen nov stvarnopravni položaj razlikuje od obstoječih stvarnih pravic, ki imajo podobno lastnost (etažna lastnina, stvarne služnosti), bo treba zaradi izvedbe vpisa povezanih nepremičnin v zemljiško knjigo, torej novega načina evidentiranja takšne povezanosti lastnine na dveh ali več nepremičninah, ustrezno spremeniti in prilagoditi tudi pravila zemljiškknjižnega postopka. ZZK-1 v tretjem odstavku 14. člena sicer že določa posebno pravilo glede vpisa lastništva, kadar *pravica učinkuje v korist vsakokratnega lastnika druge nepremičnine, in sicer se v tem primeru pri vpisu pridobitve te pravice namesto podatkov o osebi vpiše identifikacijski znak nepremičnine, katere vsakokratni lastnik je imetnik te pravice*. Vendar bo treba v izpostavljenih primerih povezanih nepremičnin to pravilo ustrezno dopolniti v smeri, da bo evidentiran pravni položaj povezanih nepremičnin in opredelitev nepremičnine kot pomožne oziroma obratno kot glavne nepremičnine. Smiselno enako bodo predvideni novi vpisi posameznih delov zgradbe, ki bodo po novem šestem odstavku 105. člena namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov dveh ali več zgradb v etažni lastnini ali skupni rabi etažnih lastnikov ene ali več zgradb in lastnikov ene ali več nepremičnin. Zato je zaradi priprave pravnih podlag in informacijskega sistema zemljiške knjige s prehodno določbo 25. člena predloga zakona predviden zamik začetka uporabe novega šestega odstavka 105. člena zakona in novega 127.a do 127.č člena (na dan 1. julija 2021).

Nadalje je v prvem odstavku 127.b člena predlagano, da se glede nastanka povezanih nepremičnin smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo etažno lastnino. Povezane nepremičnine bodo tako lahko nastale na podlagi pravnega posla (sporazuma o ustanovitvi povezanih nepremičnin ali enostranskega pravnega posla) ali z odločbo sodišča. Potreben bo tudi vpis v zemljiško knjigo (gl. 107. – 110. člen SPZ).

Z vidika preprečitve morebitnih zlorab se določajo pravila, s katerimi se varuje položaj dotedanjih imetnikov stvarnih in drugih pravic. Stvarne in druge pravice na pomožni nepremičnini tako po predlaganem drugem odstavku ob nastanku povezanih nepremičnin preidejo na glavno nepremičnino, razen tistih, katerih izvrševanje je povezano samo z rabo pomožne nepremičnine. Obenem tretji odstavek 127.b člena določa, da je nastanek povezanih nepremičnin dovoljen le s soglasjem imetnika hipoteke ali stvarnega bremena na glavni ali pomožni nepremičnini, katerega vrstni red učinkovanja njegove pravice na eni izmed nepremičnin bi se lahko poslabšal zaradi prehoda po vrstnem redu zgodnejše stvarne pravice drugega imetnika na drugi nepremičnini. Ker v zemljiškoknjižnem postopku sodišče odloča samo o pogojih za predlagani vpis glede na stanje zemljiške knjige, in v skladu z načelom formalnosti postopka ne more presojati, ali se pri posameznih položajih glede na različne vrste pravic, ki omejujejo lastninsko pravico na glavni in pomožni nepremičnini, s tem lahko poslabša položaj imetnika posamezne od teh pravic, je presoja sodišča pri vpisu omejena le na vrstni red učinkovanja pravice hipoteke ali stvarnega bremena. Pri nastanku povezanih nepremičnin pa ni potrebno soglasje imetnikov služnosti in stavbne pravice na glavni nepremičnini, saj se z nastankom takšne povezave ne posega v izvrševanje njunih pravic. Če lastnik ali imetnik stavbne pravice ne bo prejel soglasja, kot mu to nalaga tretji odstavek 127.b člena, bo imel možnost ob smiselni uporabi 110. člena SPZ predlagati sodni postopek, v katerem bo skladno s smiselno uporabo drugega odstavka 110. člena SPZ o tem odločilo sodišče kljub odsotnosti soglasja, pod pogojem, da se položaj imetnika pravice s tem ne bo poslabšal. Nastanek povezanih nepremičnin ne bo dovoljen, če so na pomožni in glavni nepremičnini zakonite predkupne ali odkupne pravice različnih upravičencev (posredno tako ne bo mogoče povezati stavbnih zemljišč s kmetijskimi zemljišči), ali če je lastniku prepovedana odtujitev ali obremenitev teh nepremičnin.

V predlaganem novem 127. c členu je urejeno upravljanje s povezanimi nepremičninami. Če je pomožna nepremičnina v solastnini lastnikov dveh ali več glavnih nepremičnin, se za razmerja med solastniki smiselno uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo solastnino na skupnih delih zgradbe v etažni lastnini. Če je glavna nepremičnina v solastnini, skupni ali etažni lastnini, lastniki te glavne nepremičnine v razmerju do ostalih lastnikov ali solastnikov glavnih nepremičnin glede upravljanja pomožne lastnine nastopajo kot skupnost; to pomeni, da solastniki ali etažni lastniki glavnih nepremičnin v notranjem razmerju sprejemajo odločitve skladno z določbami, ki veljajo za njihovo skupnost, ko pa je odločitev sprejeta, pa v razmerju do ostalih lastnikov ali solastnikov glavnih nepremičnin glede upravljanja pomožne nepremičnine nastopajo enotno kot skupnost. Smiselno takšna pravila glede upravljanje že določa 23. člen SZ-1 (primerjaj prvi in četrti odstavek 23. člena SZ-1).

V predlaganem 127.č členu so urejeni položaji v zvezi s prenehanjem povezanih nepremičnin. Tudi v zvezi s prenehanjem se bodo smiselno uporabljala pravila, ki veljajo za prenehanje etažne lastnine (6. oddelek V. poglavja). To pomeni, da bodo povezane nepremičnine prenehale s pravnim poslom po volji lastnika oziroma s sporazumom po volji lastnikov in solastnikov povezanih nepremičnin. Svobodna volja bo zamejena s pravili, ki urejajo posege v prostor. Zato je v prvem odstavku predvideno pravilo, da se glede prenehanja uporabljajo tudi določila drugih zakonov, ki določajo posebna pravila glede prenehanja povezanih nepremičnin. Če bodo povezane nepremičnine nastale v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja oziroma nastanka t. i. gradbene parcele ali skupne gradbene parcele, ki bo tudi zaznamovana v zemljiški knjigi, prostovoljno prenehanje nepremičnin ne bi smelo biti dovoljeno, saj bi prišlo do obida pravil, ki urejajo posege v prostor in graditev objektov (glej 180. člen v povezavi s šestim odstavkom 182. in tretjim odstavkom 183. člena ZUreP-2).

Poleg tega je predvidena tudi možnost, da sodišče na predlog osebe, ki izkaže pravni interes, v nepravdnem postopku odloči o prenehanju povezanih nepremičnin, če raba pomožne nepremičnine ni (več) neločljivo povezana z rabo glavne nepremičnine. Vzpostavitev povezanih nepremičnin je namreč dopustna le, kadar je v naravi med nepremičninama taka funkcionalna povezanost, da je raba pomožne nepremičnine neločljivo povezana z rabo glavne nepremičnine. Glede na dejstvo, da se lastniku (lastnikom, solastnikom) dopušča, da takšno omejitev izvede(jo) na podlagi pravnega posla, bo, kadar bo takšen posel sklenjen v obliki notarskega zapisa, na to dejstvo moral skladno z obsegom dolžnosti, ki jih določa Zakon o notariatu, paziti in opozoriti že notar. Ključni vzvod, kadar takšna funkcionalna vez ne obstaja (ali ne obstaja več), pa je možnost odločitve sodišča o prenehanju povezanih nepremičnin v predlaganem 127.č členu. Praviloma bodo odpravo povezanosti med nepremičninami predlagali upniki, če bodo menili, da takšna funkcionalna povezava ne obstaja in je lastnik s takšno omejitvijo lastninske pravice na svoji nepremičnini zasledoval druge cilje oziroma namene. Dokazno breme, da taka funkcionalna povezanost nepremičnin (torej, da je raba pomožne nepremičnine potrebna za redno rabo glavne nepremičnine in zato, kljub dejstvu, da gre za dve ločeni nepremičnini glede na nujno povezano rabo predstavljata celoto) še vedno obstaja, bo na lastniku. Prav tako bo lahko tudi vsak drug, ki bo izkazal pravni interes, sodišču predlagal, naj preveri, ali še obstaja takšna funkcionalna povezava med nepremičninami, in če ta ne obstoji, odloči, da povezane nepremičnine prenehajo. Vsakdo, ki izkaže pravni interes, bo torej lahko od sodišča zahteval, da ta odloči o prenehanju povezanih nepremičnin. Lastnik (ki je te nepremičnine povezal) se temu lahko ubrani le, če dokaže, da je raba pomožne nepremičnine še vedno trajno potrebna za rabo glavne nepremičnine. Če pa je na takšni nepremičnini bila že prej določena pravica imetnika, pa mora hkrati tudi dokazati, da povezanost nepremičnin bistveno ne otežuje izvrševanja pravice njenega imetnika, ki jo je pridobil pred nastankom povezanih nepremičnin (na primer pred povezavo je imel hipotekarni upnik hipoteko na posamični nepremičnini, po povezavi jo ima na obeh, vendar pa sta kljub pravilu, da hipoteka na pomožni nepremičnini preide tudi na glavno ali obratno, zaradi te povezave povezani nepremičnini težje prodajljivi – unovčljivi). Predlog določbe tako določa, da mora lastnik v tem postopku izkazati, da temu ni tako (torej poleg dejstva, da trajna funkcionalna povezava obstaja, mora dokazati tudi dejstvo, da s tem ni bil poslabšam položaj imetnika pravice na glavni ali pomožni nepremičnini pred povezavo). Namen obrnjenega dokaznega bremena v tem postopku je v preprečitvi zlorab tega instituta.

K 9. členu (spremenjeni 171. člen):

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

K 10. členu (spremenjeni 173. člen):

V skladu z načelom specialnosti (7. člen SPZ) je predmet stvarnih pravic lahko samo individualno določena stvar (*species*). Zato mora sporazum o ustanovitvi neposestne zastavne pravice poleg opisa zastavljene premičnine vsebovati tudi podatke, na podlagi katerih je mogoče zastavljeno premičnino identificirati (drugi odstavek spremenjenega 171. člena SPZ). Predmet neposestne zastavne pravice na zalogah so vse zaloge (nadomestne stvari), ki so v določenem času v točno določenem prostoru. Zato se te zaloge v skladu z načelom specialnosti ne individualizirajo posamično (vsaka posebej) z

identifikacijskimi podatki, kot je to značilno za neposestno zastavo individualno določene stvari (primerjaj drugi odstavek spremenjenega 171. člena SPZ), temveč tako, da se natančno določi prostor, v katerem so (novi četrti odstavek 173. člena SPZ). Enake značilnosti kot predmeti zalog imajo tudi druge nadomestne stvari, kot je poslovna oprema. Zato se s predlaganim členom, torej na zakonski ravni, enako kot za zaloge predpisuje način individualizacije predmeta zavarovanja v obliki poslovne opreme, ki je na določenem prostoru (v določeni zgradbi ali prostoru v zgradbi oziroma na določeni zemljiški parceli – nepremičnini). Za razliko od zalog, kjer mora zastavitelj skrbeti za obnavljanje zalog, saj se ustanovitev neposestne zastavne pravice nanaša tako na zaloge, ki jih ima zastavitelj v posesti v času nastanka, kot na tiste, ki pridejo v njegovo posest (v območje zastave) v prihodnje, za zastavitelja poslovne opreme zaradi narave stvari taka obveznost ni zakonsko predpisana, lahko pa bo za poslovno opremo dogovorjena. Mora pa zastavitelj zastavnemu upniku omogočiti reden nadzor nad stanjem poslovne opreme. Hkrati se s predlaganim členom neposestna zastavna pravica na opremi glede na veljavno ureditev 11. člena uredbe zamejuje le na poslovno opremo, in sicer v pomenu opreme, ki je namenjena opravljanju dejavnosti poslovnih subjektov oziroma ne gre za opremo, ki je namenjena zasebni (osebni ali družinski) rabi v stanovanjskih prostorih.

Ključna prednost, ki jo prinaša nova ureditev, bo predvsem ta, da se bo enako, kot sedaj velja za zaloge, neposestna zastavna pravica vpisala v register tudi v primeru neposestne zastavitve vse poslovne opreme, ki se nahaja na določeni nepremičnini ali v določenem prostoru. Ker se za takšno poslovno opremo uporabljajo smiselno enaka pravna pravila kot za zaloge, bo to morala upoštevati tudi Vlada RS pri določitvi oziroma podrobnejši opredelitvi poslovne opreme. Po predlagani ureditvi bo moral zastavitelj zastavnemu upniku omogočiti reden nadzor nad stanjem poslovne opreme ter mu o tem pošiljati izpiske iz svojih knjig, če med strankama ne bo dogovorjeno drugače. Stanje opreme je povezano z dobo koristnosti opredmetenega osnovnega sredstva, ki pa je odvisna od pričakovanega fizičnega izrabljanja, pričakovanega tehničnega staranja, pričakovanega gospodarskega staranja ali od pričakovanih zakonskih in drugih omejitev uporabe. Podrobnejša definicija poslovne opreme bo torej opredeljena v okviru podzakonskega predpisa, ki ga sprejme Vlada RS. S tem se na eni strani krepi položaj zastavnega upnika na takšni opremi, saj dolžnika zavezuje poročanje o stanju poslovne opreme in v primeru ustreznega dogovora med zastavnim upnikom in zastaviteljem nadomestitve izrabljenega ali poškodovanega ali izgubljenega kosa opreme z novim. Namesto izrabljenega in že amortiziranega kosa opreme vstopi nov kos opreme, katerega vrednost je posledično njegova nova vrednost. Intenzivnost zamenjave takšne opreme bosta upnik in dolžnik oziroma zastavitelj lahko dogovorila v okviru sporazuma. Hkrati pa glede na dejstvo, da posamični predmeti poslovne opreme praviloma nimajo večje vrednosti, predlagana ureditev odpravlja zamudno opredeljevanje in vpisovanje vsakega posameznega kosa poslovne opreme v register. Po predlagani ureditvi bo tako lahko vsa poslovna oprema, na kateri bo nastala registrska neposestna zastavna pravica, vpisana v register z enoličnim identifikacijskim znakom nepremičnine, na ali v kateri se bo poslovna oprema nahajala. V primeru poslovne opreme bo torej enolični identifikator predstavljal enolični identifikacijski znak nepremičnine, na oziroma v kateri se bo takšna poslovna oprema nahajala. Z vpisom v register nastopijo tudi publicitetni učinki vpisa in tako se zastavnemu upniku omogoča močnejši pravni položaj proti kasnejšim pridobiteljem lastninske pravice na zastavljeni premoženju (glej Komentar SPZ, Juhart, stran 759). Ti namreč ne morejo zatrjevati svoje dobre vere glede tega, da niso vedeli za obstoj upnikove zastavne pravice, saj vpis v register vzpodbuja domnevo, da je registrska zastavna pravica vsakomur znana. Posebnost registrske neposestne zastavne pravice na zalogah in na poslovni opremi pa je, da se njen enolični identifikacijski znak ne nanaša na premoženje kot tako, ampak na prostor, ki je opredeljen z enoličnim identifikacijskim znakom. Torej, če posamezna premoženja, ki je del zalog ali poslovne opreme, zapusti takšen prostor, upošteva dejstvo, da ni zastavljena z lastnim enoličnim identifikacijskim znakom, to povzroči, da prenehajo publicitetni učinki vpisa glede te premoženja. V tem primeru se torej ne more več domnevati (zaradi vpisa v register), da takšna premoženja, ki je del poslovne opreme, še zastavljena oziroma, da na njej obstoji zastavna pravica. Vendar pa kljub

dejstvu, da je premoženje takšen prostor zapustila, to ne pomeni, da le-ta preneha v vsakem primeru. Preneha le, če so za to izpolnjeni pogoji po 64. členu SPZ ali 156. člen SPZ. V primeru zaloga je glede na primerjalnopravno ureditev in zaradi varstva tretjih kupcev dodano izrecno pravilo, da na posamezni premoženju, ki je del zaloga, zastavna pravica preneha, ko posamezna premoženje, ki je del zaloga, zapusti prostor, vendar le, če se zastavitelj ukvarja z dejavnostjo, da daje takšne premoženje v promet. V teh primerih premoženje nima več lastnosti zaloga, ampak gre za končni prodajni izdelek, zato predlagatelj z namenom varstva tretjih, torej končnih kupcev teh premoženj, določa, da neposredna zastavna pravica preneha, če zastavitelj prodaja takšne izdelke končnim kupcem v okviru svoje dejavnosti. V primeru odsotnosti takšnega pravila bi tudi za te primere lahko veljala raziskovalna dolžnost in poznavanje podatkov v registru, kar bi posledično lahko privedlo do očitka, da takšen kupec ni dobroverjen in ni pridobil lastninske pravice, neobremenjene z neposredno zastavno pravico.⁷¹

Ker predlog zakona določa, da bo v prihodnje dopustno neposredno zastaviti tudi poslovno opremo kot celoto (torej vse premoženje, ki imajo lastnost poslovne opreme in se nahajajo v določenem prostoru), in ne le posameznih premoženj, ki jih je mogoče enolično identificirati, se enako vprašanje postavi glede poslovne opreme, če ta zapusti prostor. Glede na ključno lastnost poslovne opreme, torej da je ta namenjena opravljanju dejavnosti podjetja in ne da je poslovna oprema namenjena prodaji tretjim (v tem primeru ima takšna poslovna oprema, npr. računalniki, lastnost zaloga), posebno pravilo, da zastavna pravica preneha kljub dobrovernosti tretjega ni potrebna oziroma takšno varstvo po mnenju predlagatelja ni upravičeno. V primeru, da poslovni subjekt prodaja svojo poslovno opremo, predlagatelj meni, da je dolžnost kupca preveriti, ali je takšna poslovna oprema, ki se nahaja v poslovnih prostorih, zastavljena. Raziskovalna dolžnost in poznavanje stanja v registru neposrednih zastavnih pravic bo zavezovala tudi kupca, ki bo kupil poslovno nepremoženje, na ali v kateri bo poslovna oprema zastavljena. V primeru, ko bo posamezna premoženje, ki je del poslovne opreme (npr. posamezni računalnik) prodan izven prostora, kjer se je nahajala poslovna oprema, pa to pomeni, da se publicitetni učinek registrske neposredne zastavne pravice ne bo več raztezal in bo tretji ob predpostavki njegove dobre vere lahko pridobil na takšni premoženju lastninsko pravico prosto bremen.

Skladno s 177. členom pa je še vedno dano zakonsko pooblastilo Vladi RS, da s podzakonskim aktom določi, da lahko tudi posamični predmet določene vrste, ki vsebuje ustrezen enolični identifikacijski znak, postane predmet samostojnega vpisa v register; to so na primer lahko proizvodni stroji večje vrednosti ali pa tudi gradbena mehanizacija, ki ni vezana na točno določen prostor, v katerem se vsak trenutek nahaja. Vse seveda ob osnovni predpostavki, da je za posamezno vrsto premoženj mogoča enolična identifikacija premoženja. V takšnih primerih pa publicitetni učinek vpisa registrske neposredne zastavne pravice v register ni vezan na prostor, v katerem se takšna premoženje nahaja, ampak je vpis registrske zastavne pravice vezan na konkretno premoženje, saj je premoženje v register vpisana na podlagi opredeljenega enoličnega identifikacijskega znaka. To pomeni, da se kupec (pridobitelj) ne more sklicevati na dobrovernost pridobitve neobremenjene lastninske pravice, če ni v registru preveril, ali na takšni konkretni premoženju ne obstoji registrska neposredna zastavna pravica.

⁷¹ Enako pravno pravilo vsebuje tudi Zakon o založnem pravu na pokretnih stvarima i pravima upisanim u registar (Republike Srbije), ki v 23. členu določa:

»Otudenje predmeta založnog prava – Član 23

Zalogodavac može otuđiti predmet založnog prava i preneti pravo svojine na treće lice.

Zalogodavac je dužan da, bez odlaganja, podnese zahtev radi upisa založnog prava u Registar zaloge na teret novog vlasnika.

Obavezu iz stava 2. ovog člana ima i novi vlasnik.

Zalogodavac i novi vlasnik predmeta založnog prava solidarno odgovaraju založnom poveriocu za štetu koja može nastati zbog njihovog propusta da u Registar zaloge upišu založno pravo na teret novog vlasnika.

Pribavilac stiče pravo svojine opterećeno upisanim založnim pravom.

Ako zalogodavac predmet založnog prava prodaje u okviru svoje redovne delatnosti, kupac stiče pravo svojine bez tereta.“

Poudariti je treba, da neposestna zastavna pravica na zalogah ostaja dalje, vendar na drugih predmetih zastave, ki so še ali bodo na tem območju. V praksi bo lahko prišlo do položaja, da bo neka stvar (npr. stroj), ki bo zastavljena na podlagi neregistrske neposestne zastavne pravice, prešla na območje prostora, ki je predmet registrske zastavne pravice na opremi ali na zalogah. V takih primerih bo po predlaganem šestem odstavku v konkurenci med neregistrsko in registrsko neposestno zastavno pravico na opremi ali na zalogah prevladala registrska zastavna pravica, dokler bo zastavljena stvar na območju prostora, ki je predmet zastave, ob dejstvu, da njen pridobitelj ni nedobroveren.

V primeru, da je posamezna premoženjska stvar že predmet registrske neposestne zastavne pravice preko svojega enoličnega identifikacijskega znaka (npr. motorno vozilo), je položaj takšnega zastavnega upnika močnejši kot položaj zastavnega upnika registrske zastavne pravice na zalogah, katerih del je tudi takšno motorno vozilo, saj ta glede na predlagano določbo 177.a člena in publicitetne učinke vpisa praviloma ne bo mogel izkazati svoje dobre vere, da ni vedel, da na motornem vozilu obstoji zastavna pravica.⁷²

K 11. členu (dopolnitev 175. člena):

Po veljavni ureditvi je moral biti sporazum o ustanovitvi neposestne zastavne pravice sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. V skladu s predlaganimi spremembami 171. člena bo lahko sporazum o ustanovitvi neposestne zastavne pravice sklenjen tudi kot notarski zapis, ne da bi bila hkrati dogovorjena neposredna izvršljivost zavarovane terjatve. S sporazumom bodo tako lahko zavarovane tudi bodoče in pogojne terjatve, ki vnaprej niso določno opredeljene (gl. 4. člen ZN, ki opredeljuje neposredno izvršljiv notarski zapis). Kadar neposredna izvršljivost notarskega zapisa ne bo dogovorjena, zastavni upnik ne bo mogel neposredno predlagati izvršbe na izročitev stvari oziroma izvršbe s prodajo (gl. 17. člen ZIZ), temveč bo moral še v sodnem postopku doseči, da sodišče dolžniku naloži izpolnitev te obveznosti (lahko tudi s predlogom za izvršbo na podlagi verodostojne listine – gl. 23. člen ZIZ).

K 12. in 13. členu (spremenjeni 177. in novi 177.a člen):

Eden od osrednjih ciljev predloga zakona je prenova registra neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premoženjskih stvari. Zakonski okvir za delovanje registra predpisujeta ZIZ in SPZ, nanj pa se sklicujejo tudi drugi področni predpisi (ZDavP-2). ZIZ v 81. členu ureja vpise neposestne zastavne pravice na premoženjskih stvari, ki so zarubljene v izvršilnem postopku (poleg tega tudi prepovedi razpolaganj, odrejenih v postopku z začasno odredbo – 271. in 273. člen ZIZ), SPZ pa ureja vpise neposestnih zastavnih pravic na premoženjskih stvari, ki nastanejo na podlagi sporazuma strank. Ureditev delovanja registra je bila delno že nadgrajena z 31. členom novele ZIZ-L (glej uvodno obrazložitev). Določbe predlaganega člena upoštevajo nadgradnjo registra v smeri, kot je bila predvidena že z ZIZ-L, pri čemer se s predlaganim zakonom zaradi nepodvajanja pravne ureditve v SPZ prenašajo določbe, ki urejajo delovanje in povezovanje registra. SPZ bo v bodoče predstavljal *sedes materiae* zakonske ureditve za delovanje registra – temu ustrezno je dopolnjen naslov 177. člena Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premoženjskih stvari.

Register bo tako kot po veljavni ureditvi upravljal Ajpes. Njegova vloga bo omejena na upravljanje registra v smislu zagotavljanja njegovega delovanja. Ajpes ne bo odločal o vpisu. Register bo deloval v obliki informatizirane baze podatkov. Vpis registrske sporazumne neposestne zastavne pravice bo izvršil notar na podlagi sporazuma strank v obliki notarskega zapisa, ni pa nujno, da bo ta vseboval tudi klavzulo o neposredno izvršljivi obveznosti iz sporazuma. Vpis v register bo izveden v elektronski obliki. Predlog zakona opredeljuje tudi nabor osebnih in preostalih podatkov, ki se bodo vodili v

⁷² Smiselno enako določbo ima tudi zakonska ureditev registrske neposestne zastavne pravice v Črni gori.

registru, ter načine in namen njihove obdelave, vključno s povezovanjem in javnostjo. Tako se na zakonski ravni v delu, ko se podatki nanašajo na fizične osebe, uresničuje ustavna pravica posameznikov do varstva osebnih podatkov (38. člen Ustave Republike Slovenije). Register bo zasnovan tako, da se bo na podlagi vnosa enoličnih identifikacijskih števil (pravnih ali fizičnih) oseb, premičnin oziroma prostora (v zgradbi ali na nepremičnini), v katerem je premičnina, večina preostalih podatkov, potrebnih za vpis zastavne pravice (oziroma rubeža – 81. člen ZIZ in 188. člen ZDavP-2), že med vpisom prevzela iz povezanih registrov ali uradnih evidenc. Podatki o zastaviteljih, zastavnih upnikih in dolžnikih ter premičninah oziroma prostoru, v katerem so premičnine, se bodo povzeli iz referenčnih registrov (centralni register prebivalstva, register davčnih zavezancev, zemljiški kataster, kataster stavb, evidenca motornih vozil itd.), na podlagi vnesenih enoličnih identifikacijskih znakov (emšo, matična ali davčna številka, identifikacijska številka nepremičnine, enolični identifikacijski znak premičnine – npr. VIN številka vozila). Na eni strani bo taka rešitev olajšala notarju⁷³ izvedbo vpisa in Ajpesu upravljanje registra, po drugi strani pa bo zamejila možnost nastanka napake pri vpisu ter zagotavljala točnost podatkov.

Po vpisu v register se bodo podatki o vpisu (npr. o zastavitvi vozila) samodejno posredovali v sistem primarnega registra, v katerem je premičnina vpisana (npr. evidenca motornih vozil) oziroma bo omogočeno, da jih tak register prevzame. Delovanje registra bo natančneje uredila Vlada RS z uredbo. Z uredbo bodo določene tudi vrste premičnin, na katerih se z vpisom pridobi registrska zastavna pravica, ter opredeljen enolični identifikacijski znak za njihovo individualizacijo, način vodenja in upravljanja registra, povezovanja in iskanja podatkov v registru ter tarifo za vpise v register. Zaradi zagotavljanja varnosti pravnega prometa bo dostop do v registru vpisanih podatkov javen, razen do emša, davčne številke in drugega identifikacijskega podatka fizične osebe. Dostopni bodo prek Ajpesovih spletnih strani. Zato se s predlogom zakona ohranja tudi publicitetno načelo vpisa v register, po katerem se nihče ne more sklicevati na to, da ni poznal podatkov o zastavni pravici, ki so vpisani v tem registru. Navedeno načelo varuje zastavnega upnika proti dobrovernemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljeni stvari, v primeru, ko bi zastavitelj pridobitelju zamolčal obstoj neposestne zastavne pravice. Od skrbne osebe se v pravnem prometu lahko pričakuje, da preveri vsebino registrskih podatkov o morebitnem obstoju zastavne pravice ali rubeža in prepovedi razpolaganja pred sklenitvijo pravnega posla (kupoprodajne pogodbe). Zaradi lažjega pregledovanja podatkov bo uporabnikom na voljo tudi poseben iskalnik, dodatne možnosti iskanja pa bodo na voljo za osebe z zakonskimi pooblastili (glej predlagani novi 177.a člen). Predvideno je, da listin zahtevi za vpis ne bo treba več priložiti; zadostovalo bo sklicevanje na listino oziroma navedba opisa listine. V registru se bodo vodili le podatki. Za pravilnost navedbe pravne podlage in hrambo izvornikov listin o nastanku sporazumne neposestne zastavne pravice bo skrbel notar, ki je opravil vpis, tako imenovani *notice registration system*. Obvestilo z elektronskim potrdilom o vpisu v register se bo po vpisu samodejno poslalo udeležencem. Izpisek iz registra bo možno dobiti tudi prek Ajpesove spletne strani. Prenovljeni register bo začel delovati 1. julija 2020, po sprejetju ustreznih izvedbenih pravil (glej prehodne določbe predloga zakona).

K 14. členu (sprememba 211. člena):

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

K 15. členu (dopolnitev 226. člena)

⁷³ Enaka funkcionalnost bo omogočena tudi za izvršitelja za vpisovanje rubeža v izvršilnem postopku (ZIZ), davčnemu organu v primerih davčne izvršbe in začasnih zavarovanj (ZDavP-2).

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

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

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

S predlagano ureditvijo se v primeru izvrševanja služnosti v javno korist odpravlja časovna omejitev, ki velja za osebne služnosti. Takšna služnost se tako lahko ustanovi tudi za obdobje, daljše od 30 let, lahko pa se ustanovi tudi za nedoločen čas, torej vse dokler je upravljanje z gospodarsko javno infrastrukturo, ki leži v ali na nepremičnini, obremenjeno s to služnostjo, potrebno za izvajanje javnih storitev. Prav tako se omogoča prenos neprave stvarne služnosti v javno korist na novega upravljavca takšnega podjetja, ne da bi bilo treba novemu upravljavcu, ki bo upravljal gospodarsko javno infrastrukturo v javno korist, ponovno skleniti pogodbe o ustanovitvi služnosti z lastniki služnih nepremičnin. Predlagatelj je v tem delu smiselno upošteval rešitve, ki jih je navedlo Računsko sodišče pri obravnavi problematike ustanovitve služnosti, kadar gre za izvajanje gospodarske javne službe v javno korist tako glede časovne omejenosti neprave stvarne služnosti kot tudi glede pomanjkljivosti veljavne ureditve, kadar pride do zamenjave izvajalca gospodarske javne službe, saj je zamenjavi izvajalca treba popraviti vpise imetnikov služnostne pravice v zemljiški knjigi v korist novega izvajalca gospodarske javne službe.⁷⁴

K 16. členu (novi 239.a člen):

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

K 17. členu (sprememba 256. člena):

⁷⁴ Revizijsko poročilo, št. 320-4/2010/54, z dne 17. 8. 2011, gl. str. 23.
http://www.rs-rs.si/fileadmin/user_upload/revizija/110/Infrastruktura_SP09.pdf

Po mnenju predlagatelja ni posebnih utemeljenih razlogov za kogentno omejitev trajanja stavbne pravice. Tudi primerjalno-pravno posamezne države (npr. Nizozemska) ne poznajo časovne omejitve. Predvsem pa nove metode gradnje in prostorska zakonodaja zahtevajo, da se lahko stavbna pravica ustanovi tudi za nedoločen čas. Pri sodobnih načinih gradnje in urejanja stanovanjskih in poslovnih naselij pogosto nastane na primer položaj, da posamezni prostorski deli objektov segajo pod ali nad zemljiško parcelo, ki je v lasti drugega imetnika ali pa ima položaj javnega dobra. Še posebej za tako stavbno pravico kogentna časovna omejitev na 99 let, določena v drugem odstavku 256. člena SPZ, ni primerna. Zato je po mnenju predlagatelja smotrno dopustiti ustanovitev stavbne pravice za nedoločen čas in pogodbenim strankam prepustiti avtonomijo pri določanju časovne omejitve stavbne pravice. Časovna omejitev stavbne pravice ni smiselna tudi v primerih gradnje infrastrukturnih objektov za potrebe izvajanja gospodarskih javnih služb. Ker je doba uporabe infrastrukture načeloma zaradi neprestanih obnov neomejena, omejena stvarna pravica ni primerna za uveljavljanje lastništva infrastrukture za izvajanje gospodarskih javnih služb, predvsem zato, ker bi se po izteku omejenega časovnega obdobja ponovno pojavilo tveganje glede dodatnih izplačil odškodnin za podaljšanje stavbne pravice.⁷⁵

K 18. členu (sprememba 260. člena):

Predlagani člen ureja posledice, ki jih ima delitev nepremičnine (natančneje parcelacija zemljiške parcele) na stavbno pravico. S predlagano določbo se po vzoru ureditve delitve nepremičnine, ki je obremenjena s stvarno služnostjo, določa, da se, če se nepremičnina razdeli, stavbna pravica preneha na tistih delih, ki niso predmet stavbne pravice.

K 19. členu (sprememba 263. člena):

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

Predlagane spremembe ureditev položaja imetnika stavbne pravice spreminjajo. Ureditev drugega odstavka 263. člena se spreminja s posebnim dispozitivnim pravilom glede pravnih posledic, ki nastopijo ob prenehanju stavbne pravice, ki dopušča možnost, da pogodbeni stranki sami določita nadomestilo, ki pripada imetniku stavbne pravice ob njenem prenehanju; to bo lahko tudi nižje od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Njuna avtonomija ne bo več omejena. Če pa pogodbeni stranki dogovora ne bosta sklenili, bo imetniku pripadalo nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine (za tisto, za kar je bil obogaten – smiselno merilom iz 48. člena SPZ).

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v okviru urejanja ravnanja s tem stvarnim premoženjem ureja tudi stavbno pravico. Po tem zakonu višina nadomestila, ki ga mora država ali samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine ob prenehanju plačati imetniku

⁷⁵ Revizijsko poročilo, št. 320-4/2010/54, z dne 17. 8. 2011, gl. str. 21.

stavbne pravice, znaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine (gl. 73. člen). Zato je v predlagani spremembi drugega odstavka predvidena možnost, da višino nadomestila drug zakon določa tudi drugače.

K 20. členu (sprememba 264. člena):

Zgradba, ki je zgrajena na podlagi stavbne pravice, ima lastnost samostojne stvari, vendar je neločljivo povezana s stvarno pravico.⁷⁶ Predlagana sprememba je redakcijski popravek. Predmet zastavitve ni zgradba, temveč stavbna pravica (kot prenosljiva premoženjska stvarna pravica). Stavbna pravica lahko nastane na nepremičnini, na kateri že stoji zgradba, lahko pa tudi na nepremičnini, na kateri zgradba še ni zgrajena; ko pa bo zgradba zgrajena, le-ta v času trajanja stavbne pravice ne pripade zemljišču po načelu *superficio solo cedit*, temveč postane »last« imetnika stavbne pravice, kot to smiselno izhaja že iz prvega odstavka 256. člena SPZ).

K 21. členu (ohranitev pravic):

S tem predlogom zakona se ne posega v do zdaj ustanovljene neposestne zastavne pravice, ki so oziroma bodo nastale do začetka uporabe spremenjene ureditve neposestne zastavne pravice (do 1. julija 2020.).

K 22. členu (uskladitev predpisa):

Predlog zakona Vladi Republike Slovenije nalaga, da v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona s pravili tega zakona uskladi in izda osrednji normativni akt, ki bo določil vrste premožnin, za katere se vzpostavi register, vrsto enoličnega identifikacijskega znaka za premožnine, način vodenja in upravljanja registra, povezovanja in iskanja podatkov v registru ter tarifo za vpise v register.

K 23. členu (sprememba Zakona o izvršbi in zavarovanju):

Uporaba določb tega zakona v delu, ki se nanaša na novo predlagano ureditev registra neposestnih zastavnih pravic, je odložena do 1. julija 2020 (glej prvi odstavek 25. člena predloga zakona). Enak datum začetka uporabe določb, ki se nanašajo na prenovljeno ureditev registra v davčnem postopku, je določil tudi Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o davčnem postopku (novela ZDavP-2M)⁷⁷. Ta je v prehodnih določbah posegel tudi v Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L; prvi odstavek 76. člena)⁷⁸, ki je prvotno predvidel začetek delovanja novega registra na dan 1. januarja 2020, in sicer tako, da je tudi v ZIZ-L določil začetek uporabe določb, povezanih z novo ureditvijo registra neposestnih zastavnih pravic na 1. julij 2020 zaradi zagotovitev pogojev, da bo register zanesljivo deloval in bodo tudi kvalificirani upravičenci pravočasno usposobljeni in pripravljeni na njegovo uporabo.

S predlaganim členom pa se z ureditvijo, kot je predlagana s tem zakonom za pogodbeno neposestno zastavno pravico, usklajuje določba četrtega odstavka 81. člena ZIZ, tako da bo skladna z ureditvijo registra neposestnih zastavnih pravic, kot je predlagana v šestem odstavku spremenjenega 177. člena SPZ, ter tudi s četrtem odstavkom 188. člena ZDavP-2, kot je bil spremenjen z novelo ZDavP-2M.

K 24. členu (prenehanje veljavnosti posameznih določb ZIZ):

⁷⁶ Miha Juhart v Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta, v Mariboru, Pravna fakulteta, 2016, str. 875 in nasl.

⁷⁷ Uradni list RS, št. 66/19.

⁷⁸ Uradni list RS, št. 11/18.

S predlaganim členom se razveljavljajo tiste določbe ZIZ, ki se po svoji vsebini prekrivajo z ureditvijo registra neposestnih zastavnih pravic, kot se predlaga s tem predlogom zakona, da ne bi prihajalo do podvojenosti pravne ureditve.⁷⁹

K 25. členu (začetek uporabe posameznih določb zakona):

S predlagano prehodno določbo se v prvem odstavku določa zamik uporabe posameznih spremenjenih določb SPZ, ki urejajo neposestno zastavno pravico, in sicer do 1. julija 2020 (glede razlogov glej obrazložitev prehodne določbe 23. člena). Obenem je v tretjem odstavku v izogib nastanku pravne praznine do začetka uporabe teh določb predvidena podaljšana uporaba določb veljavnega zakona, ki ureja to področje.

Za začetek uporabe novih določb, ki urejajo institut povezanih nepremičnin je po drugem odstavku predviden zamik do 1. julija 2021. Prilagoditveno obdobje je potrebno za pripravo potrebnih zakonskih sprememb ZZK-1 in informacijskega sistema za vodenje zemljiške knjige.

K 26. členu (končna določba):

Predlaga se splošni petnajstdnevni *vacatio legis*.

⁷⁹ Na koherentnost ZIZ in SPZ je opozorila Zakonodajno-pravna služba DZ v postopku sprejema ZIZ-I (<https://imss.dz-rs.si/imis/90e9437ac00fcfb05908.pdf>).

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO:

Omejitve lastninske pravice po volji lastnika 38. člen

- (1) Lastnik lahko za vsak namen, ki ni prepovedan, svojo pravico omeji, razen če zakon določa drugače.
- (2) S pravnim poslom ali oporoko določena prepoved odtujitve ali obremenitve stvari ali stvarne pravice zavezuje le prvega lastnika, ne pa tudi njegovih pravnih naslednikov.
- (3) Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko časovno omeji.
- (4) Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko vpiše v zemljiško knjigo samo, če je določena med zakoncema ali zunajzakonskima partnerjema, starši in otroci ter posvojenci in posvojitelji. V tem primeru prepoved učinkuje tudi proti tretjim osebam.
- (5) Lastnik se lahko s pravnim poslom zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal določeno stvar (odkupna pravica). Odkupna pravica se ne more prenesti. Odkupna pravica se lahko časovno omeji. Odkupna pravica preneha s smrtjo oziroma prenehanjem druge pogodbene stranke.
- (6) Odkupna pravica učinkuje proti tretjim osebam, če je vpisana v zemljiško knjigo.

Upravljanje s stvarjo 67. člen

- (1) Solastniki imajo pravico skupno upravljati stvar v solastnini.
- (2) Za posle v zvezi z rednim upravljanjem stvari je potrebno soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti.
- (3) Za posle rednega upravljanja se štejejo posli, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena.
- (4) Če se v primerih iz drugega odstavka tega člena solastniki ne morejo sporazumeti, posel pa je nujen za redno vzdrževanje stvari, odloči o tem na predlog solastnika sodišče v nepravdnem postopku.
- (5) Za posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, kot so zlasti razpolaganje s celotno stvarjo, določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari, je potrebno soglasje vseh solastnikov.
- (6) Če kdo od solastnikov dalj časa ni dosegljiv, lahko ostali solastniki predlagajo, da se mu določi skrbnik za poseben primer.
- (7) Sklepi, ki jih sprejmejo solastniki v okviru upravljanja s stvarjo, učinkujejo tudi v korist in v breme pravnih naslednikov posameznega solastnika.

Način delitve 70. člen

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

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

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

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

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

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

Pojem
105. člen

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

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

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

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

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

Sporazum
108. člen

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

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

Sodna odločba
110. člen

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

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

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

Nastanek neposestne zastavne pravice
171. člen

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

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

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

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

Neposestna zastavna pravica na zalogah
173. člen

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

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

Poplačilo iz neposestne zastavne pravice
175. člen

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

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

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

Register neposestnih zastavnih pravic

177. člen

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

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

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

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

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

Nastanek služnosti

211. člen

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

Neprava stvarna služnost

226. člen

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

Pojem

256. člen

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

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

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

Prenehanje

260. člen

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

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

Posledice prenehanja
263. člen

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

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

Zastavitev zgradbe
264. člen

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

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

PRILOGA 4

Na podlagi petega odstavka 177. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in ___/19) in trinajstega odstavka 81. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US in 11/18) izdaja Vlada Republike Slovenije

Uredbo o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premožnin

1. Splošne določbe

1. člen (vsebina)

Ta uredba ureja:

1. vrste premožnin, na katerih se neposestna zastavna pravica vpiše v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premožnin (v nadaljnjem besedilu: register),
2. podatke, ki se vpišejo v register, in vodenje registra,
3. upravljanje registra,
4. dostop do podatkov, vpisanih v registru in
5. tarifo za upravljanje registra.

2. člen (upravljanje registra in informacijski sistem RZPP)

(1) Informacijski sistem RZPP je informacijski sistem za upravljanje registra, ki vključuje:

1. informatizirano bazo vseh podatkov o neposestnih zastavnih pravicah, ki se vpisujejo v register,
2. aplikacijo (v nadaljnjem besedilu: aplikacija eRZPP), ki omogoča vlaganje elektronskih zahtev za vpise in izvrševanje teh zahtev ter pridobivanje izpisov iz registra na javnem spletišču AJPES (v nadaljnjem besedilu: portal AJPES),
3. spletne storitve za izmenjavo podatkov s povezanimi evidencami.

(2) Register upravlja Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljnjem besedilu: AJPES) tako, da vzpostavi in vzdržuje informacijski sistem RZPP.

(3) AJPES mora zagotoviti delovanje informacijskega sistema RZPP v skladu s to uredbo.

(4) AJPES ne odgovarja za pravilnost in popolnost podatkov o neposestnih zastavnih pravicah, katerih vpis v register se izvrši v skladu s to uredbo na zahtevo kvalificiranega uporabnika oziroma njegove pooblaščenice osebe iz 3. člena te uredbe.

3. člen (vpisi v register in kvalificirani uporabnik)

(1) Vpise v register opravljajo notarji, izvršitelji, davčni organi, upravitelji, sodišča in druge osebe, ki so po zakonu pooblaščenice opraviti vpis v register (v nadaljnjem besedilu: kvalificirani uporabnik).

(2) Pooblaščen oseb kvalificiranega uporabnika je fizična oseba, ki jo kvalificirani uporabnik v informacijskem sistemu eRZPP pooblasti, da v njegovem imenu vnaša zahteve za vpis podatkov v register.

(3) Kvalificirani uporabnik opravi vpis podatkov v register tako, da prek aplikacije eRZPP odda zahtevo za vpis teh podatkov (v nadaljnjem besedilu: eZahteva).

(4) Kvalificirani uporabnik, na zahtevo katerega je informacijski sistem RZPP v skladu s to uredbo izvršil vpis v register, odgovarja za pravilnost in popolnost podatkov, ki so vsebovani v tej zahtevi.

4. člen (pomen izrazov in kratic)

(1) Kratice, uporabljene v tej uredbi pomenijo:

1. CRP je centralni register prebivalstva po zakonu, ki ureja centralni register prebivalstva,
2. MRVL je evidenca motornih vozil po zakonu, ki ureja motorna vozila,
3. PRS je Poslovni register Republike Slovenije po zakonu, ki ureja poslovni register,
4. RDZ je register davčnih zavezancev po zakonu, ki ureja davčni postopek,
5. VIN je identifikacijska števila vozila po zakonu, ki ureja motorna vozila.

(2) Izrazi, uporabljeni v tej uredbi v zvezi z dolžnikom, zastaviteljem in zastavnim upnikom neposestne zastavne pravice, pomenijo:

1. domača fizična oseba je fizična oseba, ki je vpisana v CRP, in ki ni hkrati poslovni subjekt,
2. poslovni subjekt je gospodarska družba, samostojni podjetnik posameznik in druga pravna oseba ali zasebnik s sedežem na območju Republike Slovenije, ki je subjekt vpisa v PRS, v skladu z zakonom, ki ureja poslovni register,
3. tuja fizična oseba je fizična oseba, ki ni vpisana v CRP, in ki ni hkrati poslovni subjekt,
4. tuja pravna oseba je pravna oseba s sedežem zunaj Republike Slovenije.

(3) Izrazi, uporabljeni v tej uredbi v zvezi z nepremičninami, pomenijo:

1. kataster je zemljiški kataster in kataster stavb po zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin,
2. parcela je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami,
3. izraza stavba in posamezni del stavbe imata enak pomen kot po zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin,
4. identifikacijski znak parcele je identifikacijska oznaka, kot je vpisana v zemljiškem katastru,
5. identifikacijski znak stavbe ali njenega posameznega dela je identifikacijska oznaka, kot je vpisana v katastru stavb.

(4) Drugi izrazi, uporabljeni v tej uredbi, pomenijo:

1. motorno vozilo je motorno vozilo, ki se po zakonu, ki ureja motorna vozila, vpiše v MRVL, in je vpisano v MRVL,
2. zaloge so zaloge trgovskega blaga, surovin, proizvodnega materiala, polizdelkov, izdelkov ali živali v reji,
3. oprema so stroji in naprave za proizvodnjo in poslovna oprema, potrebna za opravljanje poslovne dejavnosti,
4. neposestna zastavna pravica je neposestna zastavna pravica ali prepoved razpolaganja, katere predmet je premoženje iz 5. člena te uredbe.

5. člen (predmet neposestne zastavne pravice, ki se vpiše v register)

V register se vpiše neposestna zastavna pravica ali prepoved razpolaganja, katere predmet je:

1. motorno vozilo,
2. vse zaloge in oprema, ki se nahajajo v določeni stavbi, ki je vpisana v kataster stavb, ali posameznem delu te stavbe (v nadaljnjem besedilu: zaloge ali oprema v prostoru),
3. vse zaloge ali oprema, ki se nahajajo na prostem na določeni parceli (v nadaljnjem besedilu: zaloge ali oprema na prostem).

2. Podatki, ki se vpišejo v register

6. člen

(vrste podatkov, ki se vpišejo v register)

(1) Ob vpisu neposestne zastavne pravice se v register vpišejo ti podatki:

1. enolična identifikacijska številka zastavne pravice, ki jo informacijski sistem RZPP samodejno dodeli ob izvršitvi vpisa neposestne zastavne pravice v register (v nadaljnjem besedilu: ID neposestne zastavne pravice),
2. čas vpisa kot sistemski čas, ob katerem je informacijski sistem RZPP izvršil vpis zastavne pravice v register,
3. tip zastavne pravice po šifrantu iz 7. člena te uredbe,
4. podatki o pravnem temelju pridobitve oziroma nastanka neposestne zastavne pravice (v nadaljnjem besedilu: pravni temelj neposestne zastavne pravice) iz 8. člena te uredbe,
5. podatki o terjatvi, zavarovani z neposestno zastavno pravico (v nadaljnjem besedilu: zavarovana terjatev), iz 9. člena te uredbe,
6. tip premoženja, ki je predmet neposestne zastavne pravice, v skladu s 5. členom te uredbe, in za vsak tip premoženja podatki iz 10., 11. oziroma 12. člena te uredbe,
7. podatki o dolžniku, zastavitelju in zastavnem upniku iz 13. člena te uredbe in
8. podatki o eZahtevi, na podlagi katere je bil izvršen vpis neposestne zastavne pravice v register, iz 14. člena te uredbe.

(2) O neposestni zastavni pravici, ki je vpisana v registru, se v register vpišejo spremembe teh podatkov:

1. sprememba podatkov o dolžniku, zastavitelju ali zastavnem upniku zaradi uskladitve s spremembami teh podatkov v CRP, PRS oziroma RDZ,
2. sprememba zastavnega upnika zaradi prenosa zavarovane terjatve na novega zastavnega upnika,
3. izbris neposestne zastavne pravice glede posameznega in ne celotnega premoženja, ki je predmet te pravice in
4. če je predmet neposestne zastavne pravice motorno vozilo, sprememba podatkov o dolžniku ali zastavitelju na podlagi uskladitve s spremembo teh podatkov v MRVL.

(3) O spremembi podatkov iz prejšnjega odstavka se v register vpiše tudi:

1. čas vpisa spremembe kot sistemski čas, ob katerem je informacijski sistem RZPP izvršil vpis spremembe v register,
2. če je bil vpis spremembe izvršen na podlagi eZahteve: podatki o eZahtevi, na podlagi katere je bil izvršen vpis te spremembe v register, iz 14. člena te uredbe,
3. če je bil vpis spremembe izvršen na podlagi uskladitve s povezano evidenco: oznaka te evidence.

(4) Če je bila neposestna zastavna pravica izbrisana iz registra, se v register vpiše:

1. čas izbrisa kot sistemski čas, ob katerem je informacijski sistem RZPP izvršil izbris zastavne pravice v register,
2. podatki o eZahtevi, na podlagi katere je bil izvršen izbris, iz 14. člena te uredbe.

7. člen
(šifrant tipov neposestnih zastavnih pravic)

Neposestne zastavne pravice se ob vpisu v register razvrstijo po pravnem temelju nate tipe:

1. kot prostovoljna notarska zastavna pravica se vpiše neposestna zastavna pravica, na podlagi sporazuma v obliki notarskega zapisa,
2. kot prisilna sodna zastavna pravica se vpiše neposestna zastavna pravica na podlagi sklepa o izvršbi, izdanega v postopku sodne izvršbe,
3. kot prisilna upravna zastavna pravica se vpiše neposestna zastavna pravica, na podlagi sklepa o izvršbi, izdanega v davčnem postopku ali drugem upravnem postopku izvršbe,
4. kot sodna prepoved razpolaganja se vpiše prepoved razpolaganja, izrečena z začasno ali predhodno odredbo sodišča,
5. kot upravna prepoved razpolaganja se vpiše prepoved razpolaganja, izrečena z začasnim ukrepom ali drugo odločbo pristojnega upravnega organa, izdano v davčnem ali drugem upravnem postopku.

8. člen
(podatki o pravnem temelju neposestne zastavne pravice)

(1) Pri prostovoljni notarski zastavni pravici se v register vpišejo:

1. notar, ki je sestavil notarski zapis
2. datum sestave notarskega zapisa in
3. dnevna številka notarskega zapisa.

(2) Pri prisilni sodni zastavni pravici ali sodni prepovedi razpolaganja se v register vpišejo:

1. sodišče, ki je izdalo sklep, ki je podlaga za vpis neposestne zastavne pravice oziroma prepovedi razpolaganja,
2. datum izdaje sklepa in
3. opravilna številka zadeve, v kateri je bil izdan sklep.

(3) Pri prisilni upravni zastavni pravici ali upravni prepovedi razpolaganja se v register vpišejo:

1. upravni organ, ki je izdal odločbo, ki je podlaga za vpis neposestne zastavne pravice oziroma prepovedi razpolaganja,
2. datum izdaje odločbe in
3. opravilna številka zadeve, v kateri je bila izdana odločba.

9. člen
(podatki o zavarovani terjatvi)

(1) Pri prostovoljni zastavni notarski pravici ter prisilni sodni in upravni zastavni pravici se o zavarovani terjatvi v register vpišejo:

1. glavnica in valuta zavarovane terjatve,
2. če se glavnica zavarovane terjatve obrestuje, tudi podatki o obrestni meri in
3. dospelost zavarovane terjatve.

(2) Pri sodni in upravni prepovedi razpolaganja se v register vpiše opis nedenarne obveznosti zastavitelja oziroma javnopravnega razmerja, v zavarovanje katerega je bila izrečena prepoved razpolaganja.

10. člen
(podatki o motornem vozilu)

(1) O motornem vozilu se v register vpišejo:

1. VIN,
2. tip vozila,
3. znamka vozila in
4. komercialna oznaka vozila.

(2) Ob vnosu eZahteve za vpis neposestne zastavne pravice kvalificirani uporabnik vpiše VIN številko, preostale podatke iz prejšnjega odstavka pa informacijski sistem RZPP prevzame neposredno iz informacijskega sistema MRVL.

11. člen

(podatki o zalogah in opremi v prostoru)

(1) O zalogah in opremi v prostoru se v register vpišejo:

1. identifikacijski znak stavbe, v kateri se nahajajo,
2. naslov stavbe in
3. navedbo ali gre za zalogo ali opremo, ki je predmet neposestne zastavne pravice.

(2) Če se zaloge in oprema nahajajo le v posameznem prostoru v stavbi, se v register vpiše tudi:

1. če je prostor vpisan v katastru stavb: identifikacijski znak posameznega dela,
2. če prostor ni vpisan v katastru stavb: opis njegove lege v stavbi.

12. člen

(podatki o zalogah in opremi na prostem)

O zalogah na prostem se v register vpišejo:

1. identifikacijski znak parcele, na kateri se nahajajo, in
2. navedbo ali gre za zalogo ali opremo, ki je predmet neposestne zastavne pravice.

13. člen

(podatki o dolžniku, zastavitelju in zastavnem upniku)

(1) O dolžniku, zastavitelju in zastavnem upniku, ki je domača fizična oseba, se v register vpišejo ti podatki:

1. EMŠO,
2. davčna številka,
3. osebno ime in
4. naslov bivališča.

(2) Ob vnosu eZahteve za vpis neposestne zastavne pravice kvalificirani uporabnik vpiše EMŠO, preostale podatke iz prejšnjega odstavka pa informacijski sistem RZPP prevzame neposredno iz informacijskega sistema CRP.

(3) O dolžniku, zastavitelju in zastavnem upniku, ki je poslovni subjekt, se v register vpišejo:

1. matična številka,
2. davčna številka,
3. firma oziroma naziv in
4. poslovni naslov.

(4) Ob vnosu eZahteve za vpis neposestne zastavne pravice kvalificirani uporabnik vpiše matično številko, preostale podatke iz prejšnjega odstavka pa informacijski sistem RZPP prevzame neposredno iz informacijskega sistema PRS.

(5) O dolžniku, zastavitelju in zastavnem upniku, ki je tuja fizična ali pravna oseba in ki je vpisan v RDZ, se v register vpišejo:

1. davčna številka,
2. osebno ime oziroma firma oziroma naziv in
3. naslov bivališča oziroma poslovni naslov.

(6) Ob vnosu eZahteve za vpis neposestne zastavne pravice kvalificirani uporabnik vpiše davčno številko, preostale podatke iz prejšnjega odstavka pa informacijski sistem RZPP prevzame neposredno iz informacijskega sistema RDZ.

(7) O dolžniku, zastavitelju in zastavnem upniku, ki je tuja fizična ali pravna oseba in ki ni vpisan v RDZ, se v register vpišejo:

1. podatki o identifikacijski številki,
2. osebno ime oziroma firma oziroma naziv in
3. naslov bivališča oziroma poslovni naslov.

(8) O identifikacijski številki iz 1. točke prejšnjega odstavka se vpišejo:

1. vrsta identifikacijske številke (na primer številka potnega lista ali številka vpisa v matični register države sedeža dolžnika, zastavitelja oziroma zastavnega upnika) in
2. identifikacijska številka.

14. člen (podatki o eZahtevi)

O eZahtevi se v register vpišejo:

1. identifikacijska številka eZahteve, ki jo kot enolično številko dodeli informacijski sistem RZPP,
2. tip eZahteve: za vpis neposestne zastavne pravice, za spremembo zastavnega upnika ali za izbris neposestne zastavne pravice,
3. tip kvalificiranega uporabnika, ki je oddal eZahtevo, v skladu s tretjim odstavkom 17. člena te uredbe,
4. naziv kvalificiranega uporabnika,
5. če je eZahtevo v imenu kvalificiranega uporabnika oddala njegova pooblaščenca oseba, tudi osebno ime te osebe,
6. čas oddaje eZahteve prek aplikacije eRZPP (sistemski čas).

3. Usklajevanje in izmenjava podatkov s povezanimi evidencami

15. člen (usklajevanje podatkov o dolžniku, zastavitelju in zastavnem upniku)

(1) Podatki o osebnem imenu in naslovu bivališča dolžnika, zastavitelja in zastavnega upnika, ki je v register vpisan kot domača fizična oseba, se na podlagi podatka o EMŠO dnevno usklajujejo s spremembo teh podatkov v CRP.

(2) Podatki o firmi oziroma nazivu in poslovnem naslovu dolžnika, zastavitelja in zastavnega upnika, ki je v register vpisan kot poslovni subjekt, se na podlagi podatka o matični številki dnevno usklajujejo s spremembo teh podatkov v PRS.

(3) Podatki o osebnem imenu ali firmi oziroma nazivu in naslovu bivališča oziroma poslovnem naslovu dolžnika, zastavitelja in zastavnega upnika, ki je v register vpisan kot tuja fizična ali pravna oseba z davčno številko, se na podlagi podatka o davčni številki dnevno usklajujejo s spremembo teh podatkov v RDZ.

16. člen
(izmenjava podatkov z MRVL)

(1) Izmenjava podatkov o neposestni zastavni pravici na motornih vozilih med registrom in MRVL se izvede neposredno med informacijskim sistemom MRVL in informacijskim sistemom RZPP prek zaščitene povezave.

(2) Če je predmet neposestne zastavne pravice motorno vozilo, mora informacijski sistem RZPP ob izvršitvi vpisa zastavne pravice, izvršitvi spremembe zastavnega upnika ali izvršitvi izbrisa zastavne pravice informacijskemu sistemu MRVL omogočiti prevzem teh podatkov:

1. VIN številka,
2. ID te zastavne pravice,
3. oznako tipa vpisa: vpis nove zastavne pravice, sprememba zastavnega upnika ali izbris,
4. v primeru vpisa nove zastavne pravice: podatke o zastavnem upniku,
5. v primeru spremembe zastavnega upnika: podatke o novem zastavnem upniku,
6. čas izvedene spremembe.

(3) Informacijski sistem RZPP lahko podatke iz prejšnjega odstavka zagotovi za sprotni prevzem prek VIN številke ali za masovni prevzem v obliki enodnevnih sprememb za pretekli dan.

(4) Upravljevec MRVL mora zagotoviti, da informacijski sistem MRVL najpozneje do konca naslednjega delovnega dne po dnevnu, ko so bili podatki pripravljeni za prevzem iz prejšnjega odstavka, izvrši ustrezne vpise v MRVL.

(5) Če se v MRVL izvrši sprememba lastnika motornega vozila ali sprememba podatkov o vozilu, ki je predmet neposestne zastavne pravice, vpisane v registru, mora upravljevec MRVL ob izvršitvi vpisa te spremembe v MRVL oziroma najpozneje do konca delovnega dne, v katerem je bil izvršen ta vpis MRVL, informacijskemu sistemu RZPP omogočiti, da prevzame te podatke:

1. VIN številka,
2. ID zastavne pravice,
3. oznako tipa spremembe: sprememba lastnika ali sprememba podatkov o vozilu,
4. v primeru spremembe lastnika: podatke o novem lastniku,
5. v primeru spremembe podatkov o vozilu: podatke o vozilu.

(6) Informacijski sistem RZPP mora najpozneje do konca naslednjega dne po dnevnu, ko so bili podatki iz prejšnjega odstavka pripravljeni za prevzem, prevzeti te podatke in izvršiti ustrezen vpis spremembe zastavitelja oziroma podatkov o vozilu v registru.

4. Oddaja eZahtev in izvrševanje vpisov v register

17. člen
(evidenca kvalificiranih uporabnikov)

(1) Prek aplikacije eRZPP lahko odda eZahtevo vsak kvalificirani uporabnik, ki je vpisan v evidenco kvalificiranih uporabnikov.

(2) Evidenco kvalificiranih uporabnikov vodi AJPES.

(3) Kvalificirani uporabniki se v evidenci glede na njihova pooblastila za oddajo eZahtev delijo na te skupine (v nadaljnjem besedilu: tip kvalificiranega uporabnika):

1. notar,
2. izvršitelj,

3. davčni organ,
4. upravitelj,
5. sodišče in
6. drug organ.

(4) V evidenco kvalificiranih uporabnikov se vpišejo:

1. tip kvalificiranega uporabnika,
2. davčna številka kvalificiranega uporabnika,
3. naziv kvalificiranega uporabnika in
4. podatki o digitalnem potrdilu kvalificiranega uporabnika.

(5) AJPES vpiše kvalificiranega uporabnika v evidenco kvalificiranih uporabnikov na njegovo zahtevo. Kot posamezen tip kvalificiranih uporabnikov se lahko vključi:

1. kot notar: oseba, ki ima položaj notarja po zakonu, ki ureja notariat,
2. kot izvršitelj: oseba, ki ima položaj izvršitelja po zakonu, ki ureja izvršbo in zavarovanje,
3. kot davčni organ: organ, ki je po zakonu, ki ureja davčni postopek, pristojen odločati v davčnem postopku,
4. kot upravitelj: oseba, ki ima položaj upravitelja po zakonu, ki ureja postopke zaradi insolventnosti,
5. kot sodišče: okrajno ali okrožno sodišče,
6. kot drug organ: drug državni organ, ki je po zakonu pooblaščen odločati v postopku upravne izvršbe ali o ukrepu prepovedi razpolaganja.

(6) Zahteva za vpis v evidenco kvalificiranih uporabnikov mora vsebovati podatke iz četrtega odstavka tega člena.

(7) Kvalificirani uporabnik lahko pooblasti pooblaščen osebo za oddajo eZahtev v njegovem imenu v sistemu ePooblastil, ki ga upravlja AJPES.

18. člen

(pooblastila kvalificiranih uporabnikov za oddajo eZahtev)

(1) Za oddajo eZahteve za vpis neposestne zastavne pravice v register je pooblaščen ta kvalificirani uporabnik glede na tip kvalificiranega uporabnika in tip neposestne zastavne pravice:

1. notar za vpis prostovoljne notarske zastavne pravice,
2. izvršitelj za vpis prisilne sodne zastavne pravice,
3. davčni organ ali drug organ za vpis prisilne upravne zastavne pravice ali upravne prepovedi razpolaganja,
4. sodišče za vpis sodne prepovedi razpolaganja.

(2) Za oddajo eZahteve za spremembo zastavnega upnika je pooblaščen ta kvalificirani uporabnik glede na tip kvalificiranega uporabnika in tip neposestne zastavne pravice:

1. notar v primeru prostovoljne notarske zastavne pravice,
2. izvršitelj v primeru prisilne sodne zastavne pravice.

(3) Za oddajo eZahteve za izbris neposestne zastavne pravice je pooblaščen ta kvalificirani uporabnik glede na tip kvalificiranega uporabnika in tip neposestne zastavne pravice oziroma razlog njenega izbrisa:

1. notar za izbris prostovoljne notarske zastavne pravice, če je zastavna pravica prenehala na podlagi zunajsodne uveljavitve ali z odpovedjo zastavnega upnika tej pravici,
2. izvršitelj za izbris prostovoljne notarske ali sodne zastavne pravice, če je zastavna pravica prenehala s prisilno prodajo v izvršilnem postopku ali z ustavitvijo izvršbe,

3. davčni organ ali drug organ za izbris prisilne upravne zastavne pravice ali upravne prepovedi razpolaganja,
4. sodišče za izbris sodne prepovedi razpolaganja,
5. upravitelj za izbris neposestne zastavne pravice katerega koli tipa, če je ta prenehala zaradi prisilne prodaje v stečajnem postopku,
6. vsak kvalificirani uporabnik za izbris tiste neposestne zastavne pravice, ki je bila vpisana na njegovo zahtevo, če je eZahtevo za njen vpis oddal po pomoti.

19. člen
(način oddaje eZahteve)

(1) Kvalificirani uporabnik se mora ob vstopu na portal AJPES identificirati s kvalificiranim digitalnim potrdilom ali na sistemu SI-PASS s srednjo ali višjo ravniyo zaupanja (v nadaljevanju: digitalno potrdilo).

(2) Kvalificirani uporabnik odda eZahtevo tako, da:

1. v aplikaciji eRZPP izbere ustrezen tip eZahteve,
2. v ustrezna polja vnosnega obrazca vnese podatke o neposestni zastavni pravici, katere vpis zahteva,
3. izbere ustrezno funkcionalnost za oddajo eZahteve.

(3) Informacijski sistem eRZPP mora zagotoviti, da:

1. se vsaka oddana eZahteva opremi s časovnim žigom časa oddaje in
2. uporabniku posreduje elektronsko potrdilo o oddaji eZahteve in o izvršiti vpisa v register na podlagi eZahteve.

20. člen
(izvrševanje vpisov v register)

Informacijski sistem eRZPP mora izvrševati vpise v register po vrstnem redu časa oddaje eZahtev

21. člen
(omejitve pri vpisu v register)

(1) Notar ne vpiše neposestne zastavne pravice na motornem vozilu, če iz MRVL ne izhaja, da je zastavitelj lastnik vozila ali če ta z javno ali po zakonu overjeno listino ne izkaže svoje lastninske pravice na premičnini

(2) Notar ne vpiše neposestne zastavne pravice na zalogah ali opremi, če zastavitelj po podatkih zemljiške knjige ni lastnik, prostora, ki je območje zastave, razen če predloži listino, ki vsebuje soglasje lastnika prostora, da ima zastavitelj pravico do uporabe prostora, ki je območje zastave.

(3) Notar ne vpiše neposestne zastavne pravice, če obstajajo druge zakonske ovire za nastanek ali prenos neposestne zastavne pravice.

5. Dostop do podatkov o neposestnih zastavnih pravicah

22. člen
(javni dostop do podatkov o neposestnih zastavnih pravicah)

(1) Javni dostop do podatkov o neposestni zastavni pravici, vpisani v registru, mora biti omogočen vsakemu uporabniku portala AJPES prek aplikacije eRZPP po teh iskalnih parametrih:

1. po ID zastavne pravice,

2. če je dolžnik oziroma zastavitelj poslovni subjekt, po njegovi matični številki, davčni številki ali firmi oziroma nazivu.
3. če je predmet neposestne zastavne pravice motorno vozilo, po VIN številki,
4. če so predmet neposestne zastavne pravice zaloge in oprema v prostoru, po identifikacijskem znaku ali naslovu stavbe,
5. če so predmet neposestne zastavne pravice zaloge na prostem, po identifikacijskem znaku parcele.

(2) Pri javnem dostopu do podatkov ne sme biti prikazan EMŠO zastavitelja oziroma zastavnega upnika, ki je domača fizična oseba.

23. člen

(zaščiteni dostop do podatkov o neposestnih zastavnih pravicah)

(1) Zaščiteni dostop do podatkov o neposestnih zastavnih pravicah je dostop do podatkov o teh zastavnih pravicah, pri katerih je dolžnik oziroma zastavitelj oseba, ki ni poslovni subjekt, po iskalnem parametru EMŠO ali davčna številka.

(2) Zaščiteni dostop do podatkov o neposestnih zastavnih pravicah mora biti omogočen samo kvalificiranemu uporabniku iz skupine sodišče, davčni organ ali drug organ, ki se na portalu AJPES identificira z digitalnim potrdilom,

(3) Kvalificirani uporabnik in odgovorna oseba AJPES mora pred oddajo poizvedbe za zaščiteni dostop v ustrezno polje v aplikaciji eRZPP vpisati te podatke:

1. namen dostopa (uporaba podatkov v lastnem postopku ali posredovanje podatkov drugi osebi),
2. podatke o številki zadeve, v kateri kvalificirani uporabnik dostopa do zaščitenih podatkov,
3. če kvalificirani uporabnik pridobiva podatke na zahtevo druge osebe, tudi osebno ime in naslov ali firma oziroma naziv in poslovni naslov te osebe.

(4) AJPES mora o vseh zaščitenih dostopih do osebnih podatkov voditi evidenco, ki vključuje:

1. ID dostopa kot enolično identifikacijsko oznako, ki jo vsaki zahtevi za dostop do zaščitenih podatkov dodeli informacijski sistem eRZPP,
2. čas dostopa do podatkov,
3. naziv kvalificiranega uporabnika, ki je dostopal do podatkov,
4. osebno ime pooblaščenega osebe kvalificiranega uporabnika in
5. podatke iz prejšnjega odstavka.

(5) Vsakdo lahko od AJPES zahteva, da mu izda izpis vseh zaščitenih dostopov do njegovih osebnih podatkov pri neposestnih zastavnih pravicah, pri katerih je v register vpisan kot dolžnik, zastavitelj ali zastavni upnik.

24. člen

(dostop do lastnih podatkov)

(1) Vsakomur, ki se identificira z digitalnim potrdilom, mora biti prek aplikacije eRZPP omogočen dostop do podatkov o neposestnih zastavnih pravicah, pri katerih je on sam ali njegov pooblastitelj vpisan kot dolžnik, zastavitelj ali upnik.

(2) Vsak lahko od AJPES zahteva, da mu izda izpis podatkov o neposestnih zastavnih pravicah, pri katerih je vpisan kot dolžnik, zastavitelj ali zastavni upnik.

(3) Če je oseba, ki zahteva izpis iz prejšnjega odstavka, fizična oseba, izvede zaščiteni dostop do njenih podatkov odgovorna oseba AJPES, ki je po pravilih AJPES pooblaščen za dostop do zaščiteneh podatkov, in se za ta dostop smiselno uporabljajo drugi do četrte odstavke 23. člena te uredbe.

25. člen (izpis iz registra)

(1) O vsakem javnem ali zaščitenem dostopu oziroma dostopu do lastnih podatkov mora biti prek aplikacije eRZPP omogočen tudi računalniški izpis podatkov tako, da poizvedba po izbranem iskalnem parametru vrne PDF datoteko z vsebino iskanega izpisa.

(2) Na javnem izpisu ne sme biti prikazan EMŠO dolžnika, zastavitelja oziroma zastavnega upnika, ki je domača fizična oseba.

(3) Overjeni izpis iz registra se izda tako, da se na papir natisne PDF datoteka z vsebino izpisa in overi na papirnem izvodu izpisa.

(4) Vsak lahko od AJPES ali notarja zahteva, da mu proti plačilu nadomestila izda overjeni izpis iz registra po iskalnih parametrih iz 22. člena te uredbe.

(5) Overjeni izpis iz registra po iskalnih parametrih iz prvega odstavka 23. člena te uredbe lahko izda le sodišče na zahtevo osebe, ki izkaže pravno korist za pridobitev teh podatkov.

6. Tarifa za upravljanje registra

26. člen (upravičenec do nadomestila)

(1) AJPES je upravičen do nadomestila za izvedbo teh opravil za upravljanje registra:

1. izvršitev vpisa neposestne zastavne pravice v register,
2. izvršitev vpisa spremembe zastavnega upnika,
3. izvršitev izbrisa zastavne pravice glede posameznega in ne celotnega premoženja, ki je predmet te pravice,
4. izstavitev overjenega izpisa iz registra.

(2) Notar je upravičen do nadomestila za izstavitev overjenega izpisa iz registra.

27. člen (višina nadomestil)

(1) Za izvršitev vpisov, ki se opravijo na podlagi eZahteve notarja, je AJPES upravičena do nadomestila v tej višini:

1. izvršitev vpisa neposestne zastavne pravice v register v višini __ EUR,
2. izvršitev vpisa spremembe zastavnega upnika v višini __ EUR,
3. izvršitev izbrisa zastavne pravice glede posameznega in ne celotnega premoženja, ki je predmet te pravice, v višini __ EUR.

(2) Za izvršitev vpisov, ki se opravijo na podlagi eZahteve drugega kvalificiranega uporabnika, je AJPES upravičena do nadomestila v tej višini:

1. izvršitev vpisa neposestne zastavne pravice v register v višini __ EUR,
2. izvršitev vpisa spremembe zastavnega upnika v višini __ EUR,

3. izvršitev izbrisa zastavne pravice glede posameznega in ne celotnega premoženja, ki je predmet te pravice, v višini __ EUR.

(3) Za izstavitve overjenega izpisa iz registra sta AJPES in notar upravičena do nadomestila v višini __ EUR za vsako začetno stran izpisa na papir.

(4) Nadomestila iz prejšnjih odstavkov ne vključujejo davka na dodano vrednost.

28. člen
(zavezanec za plačilo nadomestila)

(1) Nadomestilo iz prvega in drugega odstavka 27. člena te uredbe mora AJPES plačati kvalificirani uporabnik, na čigar zahtevo je AJPES izvršila vpis v register.

(2) Oseba, na zahtevo katere je notar oddal eZahtevo za vpis iz prvega odstavka 27. člena te uredbe, mora notarju plačati nadomestilo za izvršitev tega vpisa pred ali najpozneje hkrati z oddajo eZahteve za ta vpis na podlagi računa, ki ji ga izstavi notar.

(3) Nadomestilo iz tretjega odstavka 26. člena te uredbe mora AJPES oziroma notarju pred izstavitvijo overjenega izpisa plačati oseba, ki je zahtevala izstavitve tega izpisa.

29. člen
(način obračuna in plačila nadomestila AJPES)

(1) AJPES enkrat mesečno, v petih delovnih dneh po koncu posameznega meseca, izstavi kvalificiranemu uporabniku račun za plačilo nadomestil iz prvega oziroma drugega odstavka 27. člena te uredbe za izvršitev vseh vpisov, ki so bili izvršeni na njegovo zahtevo v tem mesecu.

(2) Notar mora plačati račun iz prejšnjega odstavka v osmih dneh po prejemu.

7. Prehodne in končna določba

30. člen
(razveljavitev predpisov)

(1) Z uveljavitvijo te uredbe prenehata veljati:

1. Uredba o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 23/04, 66/06, 16/08, 62/11 in 87/15; v nadaljnjem besedilu: stara uredba) in

2. Navodilo o načinu nakazovanja nadomestil za opravo vpisa v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 103/04).

(2) Predpisa iz prejšnjega odstavka se uporabljata do 30. junija 2020, če ni v naslednjih členih drugače določeno.

31. člen
(ukinitve starega registra in prenos podatkov)

(1) Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin in zbirka listin, vzpostavljena na podlagi stare uredbe (v nadaljnjem besedilu: stari register), se ukineta 30. junija 2020.

(2) Vpis v stari register je ne glede na drugi odstavek 29. člena te uredbe mogoče zahtevati do 15. junija 2020.

(3) AJPES mora do 30. junija 2020 izvršiti vse zahteve za vpis v stari register.

(4) AJPES mora do 30. junija 2020 v informacijski sistem RZPP iz starega registra prenesti podatke o neposestnih zastavnih pravicah:

1. ki po stanju na dan 30. junija 2020 po izvršitvi vpisov iz prejšnjega odstavka še niso izbrisane in
2. katerih predmet je premoženje iz 5. člena te uredbe.

(5) O neposestnih zastavnih pravicah iz prejšnjega odstavka mora AJPES prenesti te podatke:

1. podatke, ki se po tej uredbi vpisujejo v register in
2. ID, s katerim je bila ta zastavna pravica vpisana v starem registru.

(6) AJPES mora do 30. junija 2020 v evidenco kvalificiranih uporabnikov iz starega registra prenesti vse podatke o kvalificiranih uporabnikih.

32. člen (vzpostavitev registra)

AJPES mora do 30. junija 2020 vzpostaviti informacijski sistem RZPP v skladu s to uredbo.

33. člen (končna določba)

(1) Ta uredba začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(2) Določila 15. do 29. člena te uredbe se začnejo uporabljati 1. julija 2020.

Obrazložitev

V zvezi z registrom neposestnih zastavnih pravic (register), predlagani novi osmi odstavek 177. člena Stvarnopravnega zakonika pooblašča vlado, da z uredbo določi:

- določi vrste premičnin, za katere se vzpostavi register,
- vrsto enoličnega identifikacijskega znaka za premičnine,
- način vodenja in upravljanja registra, povezovanja in iskanja podatkov v registru
- ter tarifo za vpise v register.

Zakonsko pooblastilo v zvezi z registrom glede neposestnih zastavnih pravic, pridobljenih v izvršilnem postopku, določa tudi 81. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljnjem besedilu: ZIZ).⁸⁰

Register je bil vzpostavljen z Uredbo o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 23/04, 66/06, 16/08, 62/11 in 87/15). Po veljavni uredbi je za vodenje registra pooblaščen Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljnjem besedilu: Ajpes).

Register se bo upravljala Ajpes kot informatizirano bazo vseh podatkov o neposestnih zastavnih pravicah. Ajpes bo register vzpostavila in zagotovila delovanje (vzdrževanje) informacijskega sistema za vnos podatkov v register in dostop do teh podatkov. Vpis v register bodo izvršili notarji, izvršitelji,

⁸⁰ Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US in 11/18.

davčni organi, upravitelji, sodišča in druge osebe, ki so po zakonu pooblaščen zahtevati vpis v register (v nadaljnjem besedilu: kvalificirani uporabnik), tako da bodo prek aplikacije eRZPP odda zahtevo za vpis teh podatkov. V 17. do 19. členu predloga uredbe so urejeni način identifikacije kvalificiranega uporabnik, pooblastila posamezni kvalificirani uporabnikov za oddajo zahteve za vpis posamezne vrste neposestne zastavne pravice in način oddaje zahteve za vpis.

Vrste premožnin, ki so primeren predmet vpisa v register ureja 5. člen predloga Uredbe, podatke o njih, ki se vodijo v registru, pa 10. do 13. člen predloga uredbe). Po prvem stavku prvega odstavka 177. člena SPZ se lahko s posebnim predpisom vzpostavi register neposestnih zastavnih pravic, če je mogoča enolična identifikacija premožnine. Pri presoji, katere premožnine je mogoče enolično identificirati, mora razlikovati med podatki, ki individualizirajo posamezno stvar, in enoličnim identifikacijskim znakom. Zanesljiva identifikacija je mogoča za te vrste premožnin, za individualizacijo katerih je mogoče uporabiti unikatni (enolični) identifikacijski znak, in sicer (5. člen predloga Uredbe):

- za motorna vozila, ki so v skladu z ZMV-1 vpisana v evidenco motornih vozil (glej razdelek 4.2 obrazložitve)
- za zaloge in poslovno opremo v prostoru ali na prostem, saj je ta prostor mogoče unikatno identificirati z oznako, s katero je vpisan v nepremičninskem katastru (glej razdelek 4.3 obrazložitve).

Po 10. členu predloga Uredbe se o registriranem motornem vozilu v register vpiše identifikacijska oznaka, s katero je to motorno vozilo vpisano v registru motornih vozil (MRLV). Preostali podatki, pa se prevzamejo iz MRLV.

Po prvem odstavku 173. člena SPZ so predmet neposestne zastavne pravice tudi zaloge in poslovna oprema, ki so na točno določenem prostoru. To pomeni, da so predmet te zastavne pravice vse stvari (zaloge ali poslovna oprema), ki so v določenem prostoru. Zaloge in poslovna oprema v določenem prostoru se ob vpisu v register enolično identificirajo z identifikacijskimi podatki stavbe oziroma prostora, v katerem se nahajajo (11. člen predloga Uredbe), zaloge ali poslovna oprema na prostem pa z identifikacijskim znakom parcele, na kateri se nahajajo (12. člen predloga Uredbe).

Drugi podatki o zastavni pravici, ki se vodijo v registru so urejeni v 6. do 9. člen, 14. in 15. členu predloga Uredbe. O neposestni zastavni pravici se poleg podatkov o premoženju, ki je njen predmet, vpišejo in vodijo tudi ti podatki (6. člen predloga Uredbe):

- enolična identifikacija, ki jo informacijski sistem samodejno dodeli ob izvršitvi vpisa te zastavne pravice, in čas izvršitve vpisa,
- tip zastavne pravice glede na pravni temelj njenega nastanka (7. člen predloga Uredbe),
- podatki o pravnem temelju pridobitve neposestne zastavne pravice (8. člen predloga Uredbe),
- podatki o zastavitelju, zastavnem upniku in dolžniku ter
- podatki o eZahtevi na podlagi katere je bil izvršen vpis v register (15. člen predloga Uredbe).

V 13. členu predloga Uredbe je opredeljen nabor podatkov o zastavitelju, zastavnem upniku in dolžniku, ki se vpisujejo v register.

Usklajevanje in izmenjavo podatkov s povezanimi evidencami urejata 15. in 16. člen predloga Uredbe.

Po 16. členu predloga Uredbe se podatki o zastavitelju, dolžniku in zastavnem upniku v registru dnevno usklajujejo s spremembami teh podatkov v matičnih evidencah.

Po prvem stavku četrtem odstavku 81. člena ZIZ in predlaganem novem šestem odstavku 177. člena SPZ se podatki o neposestni zastavni pravici avtomatično posredujejo ali se omogoči njihov prevzem organom, ki jih potrebujejo za vpis v evidence oziroma register. V primeru registriranih motornih vozil je to upravljavec MRVL. Zato se po 17. členu predloga Uredbe posredovanje oziroma izmenjava podatkov med registrom in MRVL izvede neposredno med informacijskim sistemom MRVL in informacijskim sistemom RZPP prek zaščitene povezave.

Dostop do podatkov o neposestnih zastavnih pravicah urejajo 22. do 25. člen predloga Uredbe, in sicer ureja javni dostop do podatkov o neposestnih zastavnih pravicah, zaščiteni dostop do podatkov o neposestnih zastavnih pravicah, dostop do lastnih podatkov in izpis iz registra. Tarifa za upravljanje registra urejajo 26. do 29. člen predloga uredbe. Osnutek uredbe vsebuje tudi prehodne in končne določbe. Register bo začel delovati 1. julija 2020.