

*Izvirni znanstveni članek
347.25:347.235(497.4)*

Stavbna pravica – sedem let po njeni uveljavitvi

DR. ANA VLAHEK,
*asistentka na Pravni fakulteti
Univerze v Ljubljani*

1. Uvod

Stavbna pravica je bila kot nova stvarna pravica v slovenski pravni sistem uvrščena z uveljavitvijo SPZ leta 2003. S tem so se uresničile želje stvarnopravne teorije in prakse, ki sta zaradi prednosti, ki jih institut prinaša, pričakovali veliko pogostnost njegove uporabe. Napovedi so postale realnost, saj poslovna praksa dokazuje, da je uporaba instituta precej pogosta. Ker gre za stvarno pravico, ki praviloma nastane z vknjižbo, so se s stavbno pravico sprva srečala okrajna sodišča pri njenem vpisovanju v zemljiško knjigo. Čeprav gre za zelo mlad, komaj sedem let star institut, pa lahko zaznamo tudi že njeno obravnavanje v sodni praksi višjih sodišč in celo Vrhovnega sodišča RS. Ta doslej sicer zadeva pretežno vprašanje uporabe stavbne pravice kot instituta za ureditev že pred uveljavitvijo SPZ obstoječih razmerij, a vendarle kaže na zavedanje njegovega obstoja in pomena. Na obravnavo in kristalizacijo temeljnih vprašanj vsebine stavbne pravice bo treba zaradi dejstva, da se razmerja šele oblikujejo, še počakati. Za zdaj tako teorija kot poslovna in sodna praksa bolj ali manj »plavajo« v zakonskih gabaritih o stavbni pravici.

Namen prispevka je orisati temeljne značilnosti instituta stavbne pravice, jih predstaviti na nekaj dejanskih primerih ter ob tem osvetliti vsaj kakšno od vprašanj, ki se v praksi pojavljajo kot problematična. Dokončni odgovori pa se bodo vendarle oblikovali šele v sodni praksi, ki jo zato nestržno pričakujemo.

2. Pravna narava stavbne pravice

Tako kot po avstrijskem in nemškem pravu je tudi pri nas stavbna pravica urejena kot posebna vrsta stvarne pravice (XI. del SPZ, členi 256–265 SPZ), in ne kot podvrsta katere druge stvarne pravice kot npr. v Švici, kjer velja za podvrsto služnosti. Opredeljena je kot prenosljiva

pravica imeti v lasti zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino za največ 99 let. Vsebinsko je podobna nepravi stvarni služnosti, a se od nje pomembno razlikuje v tem, da je imetnik stavbne pravice lastnik zgradbe, služnostni upravičenec pa tudi, če ima za potrebe izvrševanja služnosti na obremenjeni nepremičnini postavljene določene naprave (ki bi se jih dalo morda v konkretnem primeru opredeliti za zgradbo v smislu 256. člena SPZ, ki opredeljuje stavbno pravico) v skladu z 219. členom SPZ, ni njihov lastnik, temveč je v celoti izpeljano načelo povezanosti zemljišča in objekta.¹

Stavbna pravica na drugi strani pomeni odstop od tega temeljnega stvarnopravnega načela, po katerem je – kot pravi 8. člen SPZ – vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače, za kar gre prav v primeru instituta stavbne pravice. Zgradba, ki jo ima v lasti imetnik stavbne pravice, namreč v času obstoja stavbne pravice ni sestavina nepremičnine, na kateri oziroma nad ali pod katero je zgrajena, temveč je sestavina stavbne pravice. Zato je v lasti imetnika stavbne pravice, in ne v lasti lastnika zemljišča.

Po vzoru avstrijske in nemške ureditve pa je odstop (poleg tega, da je časovno omejen, saj stavbna pravica načeloma ne more biti ustanovljena za več kot 99 let) omiljen s konstruktom stavbne pravice kot umetnega, pravnega, namišljenega zemljišča, na katerem stoji zgradba, saj zgradba s tem ostaja sestavina nepremičnine, čeprav namišljene (*juristisches Grundstück v. natürliches Grundstück*). V nasprotnem primeru bi namreč ob upoštevanju opredelitve načela *superficies solo cedit* iz 8. člena in opredelitve nepremičnine iz 18. člena SPZ lahko prišli do sklepa, da je zgradba premičnina.² Ker bi slednje poseglo v načelo povezanosti zemljišča in objekta, zgradbe ni mogoče obravnavati kot samostojno stvar, temveč kot sestavino stavbne pravice oziroma »umetnega«, fiktivnega zemljišča. Pravo, naravno zemljišče, na katerem zgradba dejansko stoji, nadomesti »umetno«, fiktivno zemljišče, s čimer se načelo povezanosti objekta in zemljišča kljub vsemu navidezno ohranja. SPZ opisane fikcije drugače kot tuje ureditve (npr. avstrijska v prvem odstavku par. 6 BauRG:³ »Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache, das auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zugehör des Baurechtes.«; hrvaška v drugem odstavku 280. člena ZVSP⁴: »Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom.«) sicer ne določa, a jo lahko domnevamo glede na to, da jo poznajo

¹ Vrenčur (Nebra), str. 6.

² Po 18. členu SPZ je nepremičnina prostorsko odmerjeni del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, vse druge stvari pa so premičnine.

³ Gesetz vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz, BauRG), RGBl 1912/86 idF BGBl 1977/403; BGBl 1990/258 (BauRG-Nov 1990).

⁴ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZVSP), NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09.

germanske ureditve (tudi nemška, čeprav ErbbauVO⁵ o tem molči), po katerih se je zgledoval slovenski zakonodajalec pri pripravi SPZ, čeprav posebnega razloga (razen tega, da se institut tako bolj vpne v stvarnopravna načela in da je delno olajšan vpis v zemljiško knjigo) za poudarjanje te fikcije pravzaprav ni. Razlog, da so v avstrijskem BauRG vzpostavili omenjeni konstrukt, je bil predvsem v tem, da je bila predmet zastavitve takrat lahko le nepremičnina. Da bi lahko tudi stavbna pravica služila pridobitvi kredita (še posebej pred zgraditvijo zgradbe), je že zakonodajalec stavbno pravico določil za nepremičnino.⁶

Odmik od načela *superficies solo cedit* kot enega temeljnih načel je nujno samo začasen. Po prenehanju stavbne pravice se načelo vzpostavi v celoti in tako zgradba ponovno (če je bila zgrajena pred ustanovitvijo stavbne pravice) oziroma na novo (če je stavbna pravica nastala pred začetkom graditve zgradbe) postane sestavina nepremičnine, na kateri, nad ali pod katero je dejansko zgrajena. Lastninska pravica na zgradbi preide iz sfere imetnika stavbne pravice v sfero lastnika nepremičnine. Hkrati s prenehanjem stavbne pravice, torej hkrati s tem, ko postane zgradba sestavina nepremičnine, na kateri, pod ali nad katero je dejansko zgrajena, pa zgradba preneha biti sestavina stavbne pravice.

Stavbna pravica je ena od stvarnih pravic in je ne smemo enačiti s pravico graditi po Zakonu o graditvi objektov.⁷ Seveda tudi stavbna pravica zadošča kot pravica graditi, a to nista sinonima.⁸

3. Temeljni elementi instituta

a) Zgradba

Obvezna vsebina stavbne pravice je zgradba, ki je v času obstoja stavbne pravice v lasti imetnika stavbne pravice, in ne v lasti lastnika zemljišča, na katerem je dejansko zgrajena. Zgradba je sestavina stavbne pravice in se skupaj z njo prenaša, deduje in obremenjuje. Karkoli bo naknadno vloženo v zgradbo, bo postalo last imetnika stavbne pravice, ki je lastnik zgradbe, enako kot bi postalo last lastnika zemljišča, če stavbna pravica ne bi obstajala.⁹

Ob pojmu zgrajena zgradba iz definicije stavbne pravice se zastavlja vprašanje, kaj to sploh pomeni. SPZ pojma zgradba namreč ne opredeli, medtem ko ZZK-1 v tretjem odstavku 3. člena določa, da se pri uporabi določb ZZK-1 takrat, ko SPZ uporablja pojem zgradba,

⁵ Verordnung über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsverordnung, ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 (RGBl I S. 1972, 122), nazadnje spremenjena z zakonom z dne 9. 6. 1998 (BGBl. I 1242).

⁶ Več o tem glej Urbanek, Rudolph, str. 8–9.

⁷ Glej 56. člen ZGO-1.

⁸ Več o tem glej Juhart (Upravičenje (pravica) gradnje in njeno izkazovanje).

⁹ Glej tudi Gavella (Stvarno pravo), str. 703.

šteje, da uporablja pojem objekt, kot je določen v Zakonu o graditvi objektov. Zakon pojma zgradba ne vsebuje in v 2. členu definira le objekt, gradbeni inženirski objekt in stavbo: objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami, stavba je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti, gradbeni inženirski objekt pa objekt, namenjen zadovoljevanju tistih človekovih materialnih in duhovnih potreb ter interesov, ki niso prebivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah. Pojem zgradbe je skladno z navedenimi določbami torej treba tolmačiti kot objekt, in ne ozko le kot stavbo, na kar bi napeljevalo poimenovanje zadevne stvarne pravice. Upoštevati je treba možnosti njene graditve na drugi nepremičnini, nad ali celo pod¹⁰ njo. Ker sodne prakse o tem, kaj se lahko šteje za zgradbo, pri nas še ni, si moramo pomagati s tujo (največ je nemške): poleg bolj ali manj z zemljiščem trdno povezanih stavb (stanovanjskih hiš, trgovskih hiš, tovarn, cerkva, garažnih hiš, gledališč, skladišč, s poslopjem povezanih ali samostojnih kleti, bencinskih črpalk, kioskov ipd.) zajema pojem zgradbe tudi mostove, viadukte, zgrajene rečne struge, različne napeljave nad ali pod zemljiščem (zgrajeni kanali, jaški, cevi, vodnjaki ipd.), tunele, zgrajene rudniške vhode, plavže in različne zbiralnike in celo ceste (če so narejene iz materiala, drugačnega od zemljišča), tirnice, parkirišča, nasipe, žičnice, zidove, spomenike, grobnice, otroška igrišča (takrat, ko vsebujejo s tlemi trajno povezane igralne naprave), teniška in druga vadbena igrišča ter zgrajene tribune. Objekt mora biti z zemljiščem razmeroma trajno povezan, saj gre brez trajne povezave za dve ločeni stvari, ki lahko pripadata različnima subjektoma že brez ustanovitve stavbne pravice, kar je dobrodošlo v primerih začasnih objektov, ki se niti ne vpisujejo v zemljiško knjigo in imajo pravzaprav status premičnine. Za vzpostavitev načela *superficies solo cedit* morata biti zgradba in zemljišče torej relativno trajno povezana. Vprašanje je, ali trajnost pomeni, da mora biti objekt z zemljiščem povezan trdno, torej ali sama postavitev objekta na zemljišče brez trdnejše povezave ne zadostuje za ustanovitev stavbne pravice (npr. barake, kontejnerji). Navadno so trajni objekti z zemljiščem trdno povezani, vendar ni nujno vedno tako in tudi v primeru netrdnih povezav bo vzpostavljeno načelo povezanosti zemljišča in objekta, če bo povezava trajna. Na drugi strani pa bo šlo za dve ločeni stvari tudi v primeru povsem trdne, a ne trajne povezave (npr. začasni paviljoni, dvorane za enkratno prireditve).¹¹ Za zgradbo tudi ne gre v primerih golega preoblikovanja zemljišča brez uporabe dela in materiala (npr. izviri, jame), prav tako zgradbe niso vrtovi in sadovnjaki.

¹⁰ Vprašanje gradnje zgradbe pod nepremičnino ni problematično, lastninska pravica na zemljišču se tudi v globino zemlje razteza neomejeno oziroma do tja, kjer je še mogoče imeti oblast nad stvarjo, zato gradnja pod nepremičnino načeloma ne more biti omejena.

¹¹ Glej Simonetti, str. 433–435.

Iz primerov stavbnih pravic, ustanovljenih na nepremičninah v Sloveniji, ki so predstavljeni v nadaljevanju, lahko razberemo, da se stavbne pravice praviloma nanašajo na gradnjo stanovanjskih in poslovnih objektov ter parkirnih površin (tako npr. v primerih stavbnih pravic: parc. št. 838/4.SP, k. o. Zagorje mesto: slaščičarna; parc. št. 604/3.SP, k. o. Podgorci: poslovno-stanovanjski objekt in parkirišča; 1527/1.SP, k. o. Koper: parkirišča s komunalno infrastrukturo; parc. št. 816/3.SP, k. o. Opatje Selo: priključek na javno cesto). V enem od primerov pa je – vsaj iz opisa v zemljiški knjigi – sporno, ali je zadoščeno definiciji zgradbe: gre za stavbne pravice 1032/2.SP, 1057/2.SP in 1033/4.SP v k. o. Nova Gorica z naslednjo vsebino: *vnjžiži se stavbna pravica za zunanjo ureditev Prodajno-poslovnega objekta Avtoprodaja s pripadajočimi objekti*. Samo iz takšnega opisa težko razberemo, ali gre za zgraditev zgradbe v smislu 256. člena SPZ ali ne, vendar iz pogodbe verjetno izhaja, da gre za ureditev v smislu položitve tlakovcev, asfalta ipd., skratka za kombinacijo dela in zemljišču tujega materiala, kot razlaga nemška praksa.

Že drugi odstavek 257. člena SPZ določa, da mora pogodba o ustanovitvi stavbne pravice vsebovati natančen opis stavbne pravice, kar zahtevata tudi načeli publicitete in zaupanja v zemljiško knjigo. Poleg stopnje obremenitve zemljišča mora biti tudi zgradba zadostno določena, kar bo na primer še posebno pomembno za morebitne zastavne upnike, ki bodo na ta način lahko ocenili vrednost same stavbne pravice ter temu primerno zavarovali svoje terjatve. Predvsem ob upoštevanju možnosti ustanovitve stavbne pravice pred zgraditvijo zgradbe se postavlja vprašanje, kako stroga je zahteva po določenosti zgradbe; odgovor na to, ali bo zadostovala že določitev namena zgradbe (npr. stanovanjska hiša, bencinska črpalka) ali pa bo treba podati tudi njeno natančno strukturo (npr. en blok s tremi trisobnimi stanovanji s površino 100 m²), bo morala dati sodna praksa. Vsekakor bo natančen opis zgradbe (najbolje kar načrt) smiseln zaradi izognitve kasnejšim nejasnostim in sporom.¹² Imetnik stavbne pravice lahko v času trajanja stavbne pravice zgradbo podre, zgradi novo ali jo preuredi, a to lahko stori le v dogovorjenem obsegu.

Glede trenutka zgraditve zgradbe obstajata dve možnosti: zgradba, ki bo postala last imetnika stavbne pravice, je lahko v času nastanka stavbne pravice že zgrajena oziroma vsaj delno zgrajena, lahko pa je zgrajena šele po ustanovitvi stavbne pravice, kar je v praksi zelo pogosto. V prvem primeru bo imetnik stavbne pravice postal lastnik zgradbe ob ustanovitvi stavbne pravice, pri drugi možnosti pa lahko bodoči lastnik zgradbe postane imetnik stavbne pravice že pred graditvijo zgradbe, lastnik zgradbe pa bo lahko postal šele ob njeni zgraditvi. S tem se namreč v primeru, da zgradbo zgradi sam, zavaruje pred tem, da lastnik zemljišča stavbne pravice kasneje ne bi želel ustanoviti in bi po načelu *superficies solo cedit* zgradba pripadla zem-

¹² Po Gavellovem mnenju opis zgradbe sploh ni potreben, in če v pogodbi ne bo vsebovan, bo imetnik stavbne pravice upravičen zgraditi kakršnokoli zgradbo in bo postal lastnik vseh na zemljišču že obstoječih zgradb. Gavella (Stvarno pravo), str. 701 in 702.

ljišču.¹³ Ob tem je treba opozoriti, da SPZ drugače kot nekatere druge ureditve ne govori o roku, v katerem mora biti zgrajena zgradba in bi v primeru, da v tem roku ne bi bila zgrajena, stavbna pravica prenehala.¹⁴ Torej je mogoče, da zgradba na zemljišču, obremenjenem s stavbno pravico, v času njenega trajanja sploh ni zgrajena, kar pa bo zaradi smisla stavbne pravice le redko. Imetnik stavbne pravice bo to načeloma postal prav zaradi namena zgraditi zgradbo. Seveda pa morajo morebitni zastavni upniki računati na možnost nezgraditve predvidene zgradbe oziroma na njeno poznejše porušenje.

Na enem zemljišču je lahko zgrajenih več zgradb. V tem primeru se stavbna pravica po mnenju teorije lahko razteza na eno ali več zgradb, nekatere zgradbe na istem zemljišču so lahko v lasti lastnika zemljišča in druge v lasti imetnika stavbne pravice ali celo več imetnikov stavbnih pravic.¹⁵ Pomembno pa je, da je vsaka od teh stavbnih pravic jasno določena in razmejena od drugih.

V skladu z 258. členom SPZ je lahko zgradba, ki je sestavina stavbne pravice, tudi v etažni lastnini. V tem primeru imajo imetniki stavbne pravice lastninsko pravico na posameznem delu v etažni lastnini, solastnino na skupnih delih zgradbe in pravico uporabe zemljišča.

Vse stroške, bremena in prispevke, povezane z zgradbo, nosi načeloma lastnik zgradbe, torej imetnik stavbne pravice, lahko pa se z lastnikom zemljišča dogovorita, da bo nosil tudi določene stroške v zvezi z zemljiščem.

Ker je zgradba sestavina stavbne pravice, se v primeru obstoja zgradbe le-ta zaradi samega smisla stavbne pravice prenaša skupaj s stavbno pravico.¹⁶ Skupaj s stavbno pravico se seveda prenašajo tudi morebitne obremenitve stavbne pravice, npr. zastavna pravica na stavbni pravici.

b) Obremenitev zemljišča

Stavbna pravica se enako kot služnost formalno nanaša na celotno nepremičnino ne glede na to, ali dejansko zadeva le del nepremičnine (v tem primeru govorimo o omejeni stavbni pravici). Dejansko je nepremičnina gotovo obremenjena na delu, ki ga zaseda zgrajena zgradba, navadno pa je obremenjena še v delu, ki sicer za samo gradnjo in obstoj zgradbe ni potreben,

¹³ Že v starem Rimu je *superficiar* običajno poslopje zgradil šele, ko mu je zemljiški lastnik ustanovil *superficies*. Glej Korošec, str. 206.

¹⁴ Rok je postavljen npr. v nemškem, italijanskem in hrvaškem pravu (dvajset let od ustanovitve stavbne pravice).

¹⁵ Tratnik (Stavbna pravica – predmet, odsvojitve, podaljšanje, delitev), str. IV–V. Vrenčur (Nebra), str. 6.

¹⁶ Dogovor o prenosu stavbne pravice brez zgradbe ali zgradbe brez stavbne pravice bi bil ničen. Glej Gavella (Stvarno pravo), str. 698.

je pa potreben za njeno uporabo (npr. določena površina ob sami zgradbi, dovoz do zgradbe, parkirišče, prostor za smetnjake). Poleg tega so lahko po dogovoru obremenjeni še drugi, za zgradbo nepomembni deli nepremičnine. Spekter obremenjenosti se razteza od najmanjše v primeru, ko se zgradba niti ne dotika zemljišča in raba zemljišča v celoti ostaja lastniku zemljišča, do največje v primeru gole lastninske pravice na zemljišču. Za lastnika nepremičnine in druge zainteresirane osebe je izredno pomembno, da je vsebina stavbne pravice oziroma stopnja obremenitve njegovega zemljišča opredeljena čim bolj podrobno.

Ker stavbna pravica formalno obremenjuje celotno nepremičnino, na istem zemljišču načeloma ne bi moglo nastati več stavbnih pravic in bi bilo treba v tem primeru prej razparcelirati zemljišče.¹⁷ Vendar se ob tem vseeno zdi razumna možnost, da bi na istem zemljišču obstajalo več stavbnih pravic v primeru, ko bi se vsaka od teh horizontalno ali vertikalno¹⁸ nanašala na različne dele tega zemljišča. Možnost tovrstne rešitve bo potrdila ali ovrгла sodna praksa, kot je bilo že omenjeno, pa naša teorija ne vidi razloga za odklanjanje takšnega ustanavljanja. Verjetno to tudi ne predstavlja administrativnih ovir, npr. izdaje gradbenega dovoljenja ipd. Vprašanje je lahko tudi, kako se bo to izvršilo v zemljiški knjigi, saj ima stavbna pravica, ki obstaja na nepremičnini, v praksi vpisovanja v zemljiško knjigo samo dodatek »SP« k parcelni številki nepremičnine. Takšnega primera v zemljiškoknjžnih vložkih od zdaj še nisem zasledila, vendar lahko pričakujemo, da bo zemljiška knjiga vpis tovrstnih primerov ustrezno realizirala.

c) Trajanje stavbne pravice

Člen 256/2 SPZ trajanje stavbne pravice omejuje na največ 99 let (izjema je le prehodna določba 271/2 SPZ), ki zato, ker stavbna pravica pomeni odstop od temeljnega stvarnopravnega načela, onemogoča ustanovitev trajne stavbne pravice. Določitev trajanja v tem okviru je obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice. Trajanje stavbne pravice je v SPZ omejeno le navzgor, nekatere ureditve pa poznajo tudi spodnjo mejo.¹⁹ Posebnega razloga za določitev najdaljše dobe prav na 99 let pravzaprav ni (razen zgledevanja po nekaterih tujih ureditvah²⁰ in morda po praksi ustanavljanja najemnih razmerij za 99 let kot nadomestka lastninski pravici), bistvena je sama omejitev trajanja na neko daljše obdobje.

¹⁷ Tako velja npr. v hrvaški teoriji; glej Gavella (Stvarno pravo), str. 698.

¹⁸ To bi bilo npr. v primeru, ko bi bila garaža v lasti enega imetnika stavbne pravice, hiša pa v lasti drugega imetnika stavbne pravice; lastnik zemljišča bi uporabljal zemljišče ali pa bi mu ostala gola lastninska pravica.

¹⁹ Par. 3 BauRG npr. določa najkrajši čas trajanja 10 let.

²⁰ Že v rimskem pravu je bilo trajanje dedne stavbne pravice omejeno na 99 let, enako je v Veliki Britaniji, v Avstriji je stavbno pravico mogoče ustanoviti za najmanj 10 in največ 100 let, v Švici je določena le zgornja meja 100 let, a se lahko podaljša še za 100 let, na Portugalskem se šteje, da če ni drugače določeno, traja 10 let.

SPZ vendarle omejuje le čas trajanja ene stavbne pravice, ne omejuje pa njihovega zaporednega števila. To pomeni, da lahko po preteku dogovorjene dobe isti osebi (oziroma njuna naslednika) ustanovita stavbno pravico v zvezi z isto nepremičnino in isto zgradbo še enkrat oziroma neomejeno velikokrat, česar nekateri tuji sistemi ne dovoljujejo in poznajo omejitve tudi v tem oziru. Torej je dejansko trajanje razmerja odvisno od volje obeh pogodbenikov oziroma njunih naslednikov in absolutno ni omejeno in je ob ustanovitvah stavbnih pravic eno za drugo dejansko lahko podobno večnemu. Vendar je pomembna razlika glede na večno stavbno pravico v tem, da je po preteku dogovorjene dobe za ponovno ustanovitev stavbne pravice potrebno ponovno soglasje. Ob tem je treba opozoriti, da v nasprotju z našo nekatero tuje ureditve poznajo zakonito prednostno pravico prejšnjega imetnika stavbne pravice v primeru, ko želi lastnik nepremičnine stavbno pravico po prenehanju ustanoviti ponovno.²¹

Ker stavbna pravica ne more nastati pred vpisom v zemljiško knjigo, se dogovorjena doba šteje šele od dneva vpisa naprej, o čemer je govor tudi v nadaljevanju pri prikazu vpisovanja stavbne pravice v zemljiško knjigo. Trajanje v tem okviru mora biti natančno določeno (npr. do 31. 12. 2050) ali vsaj določljivo (npr. 99 let od vpisa v zemljiško knjigo), lahko se torej dogovori do točno določenega dne ali pa za točno določen čas. Kot trenutek prenehanja se skladno s tretjim odstavkom 257. člena SPZ ne sme določiti uresničitev razveznega pogoja (izjema je ZJZP), vprašanje pa je, ali se kot trenutek prenehanja lahko določi uresničitev sicer gotovega dogodka (razlika glede na razvezni pogoj, ki je bodoče negotovo dejstvo), katerega trenutek nastopa pa je neznan (razlika glede na točno določen trenutek), npr. smrt imetnika stavbne pravice, smrt lastnika zemljišča, porušenje zgradbe itd. V zvezi s tem velja omeniti drugi odstavek 271. člena SPZ, ki določa, da stavbna pravica traja toliko časa, dokler stoji zgradba. Tudi 21. člen ZZK-1 določa, da je v primeru časovne omejenosti pravic v zemljiško knjigo treba vpisati tudi podatek o dnevu prenehanja pravice, kar v primeru, ko gre za gotovi dogodek, trenutek uresnitve katerega pa je neznan, ne bi bilo mogoče.

d) Nadomestilo lastniku zemljišča

Praviloma je stavbna pravica odplačna pravica, zato je obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice tudi določitev nadomestila za obremenjevanje tuje nepremičnine.²² Obveznost plačila nadomestila je obveznost vsakokratnega imetnika stavbne pravice, in ne le pogodbene stranke lastnika obremenjene nepremičnine (prvotnega imetnika stavbne pravice), upravičenec do plačila pa je vsakokratni lastnik obremenjene nepremičnine.

²¹ Tako npr. v par. 30 ErbbauVO.

²² V nemščini *Kaufpreis* (v primeru enkratnega plačila) ali *Erbbauzins*, *Baurechtzins* (v primeru obročnih plačil).

Višino nadomestila ter zapadlost njegovega plačila oziroma plačil popolnoma avtonomno določijo stranke. Imetnik stavbne pravice lahko po dogovoru plačuje nadomestilo obročno vsak mesec ali vsako leto (lahko tudi v neenakih časovnih razmikih), lahko ga plača v enkratnem znesku, mogoče pa je tudi, da se stranki dogovorita, da bo imetnik stavbne pravice koristi pridobival neodplačno. Poleg zapadlosti plačila oziroma obročnih plačil se je v pogodbi za ves čas trajanja stavbne pravice treba dogovoriti tudi o višini nadomestila; v primeru obročnega odplačevanja je lahko za vsak obrok različna, lahko pa je dogovorjena tudi v odstotkih od različnih parametrov (najpogosteje tržne vrednosti nepremičnine, tudi indeksa življenjskih stroškov, spremembe različnih vrst plač ipd.) in se tako lahko prilagaja njihovim spremenjenim vrednostim,²³ kar je še posebno pomembno pri dolgotrajni stavbni pravici. Plačilo nadomestila je v tujini navadno dogovorjeno v denarju. Zakonodajalec ne določa nikakršnih meja oziroma okvirov za vsebino nadomestila, niti ne določa višine za primer, ko se stranki o njej ne bi dogovorili;²⁴ v tem primeru bi bila namreč pogodba o ustanovitvi stavbne pravice verjetno neveljavna. Nemška ureditev v zvezi z višino nadomestila zaradi uveljavljanja socialne funkcije posebej določa, da ta ne sme biti previsoka v primerih stanovanjskih zgradb; v naši ureditvi razlikovanje višine nadomestila skladno z namenom stavbne pravice ni navedeno, se pa bo vzpostavilo v praksi.

V primerih stavbnih pravic, ustanovljenih na nepremičninah pri nas, je nadomestilo določeno npr. v enkratnem znesku 100 evrov, letnem znesku 600 evrov na m², v nekaterih primerih je dogovorjeno, da ga sploh ni, itd.

Smiselno se je dogovoriti tudi za sankcije v primeru neplačevanja dogovorjenega nadomestila. Nekateri tuji sistemi sami za zavarovanje nadomestila predvidevajo zastavno pravico na stavbni pravici do določene višine.²⁵ SPZ v prvem odstavku 262. člena določa le, da v primeru neplačevanja nadomestila lahko lastnik obremenjene nepremičnine s tožbo zahteva predčasno prenehanje stavbne pravice.

4. Ustanovitev stavbne pravice

a) Pravnoposlovni nastanek

Stavbna pravica nastane praviloma na pravnoposlovni podlagi, ki je največkrat pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, sklenjena med lastnikom zemljišča in bodočim imetnikom stavb-

²³ V nemški praksi je višina letnega nadomestila navadno med 4 in 8 odstotki tržne vrednosti nepremičnine; glej Böttcher, str. 68–95.

²⁴ Tako je v drugem odstavku 281. člena hrvaškega ZVSP v primeru, da ni dogovorjeno drugače, urejeno plačilo mesečnega nadomestila v višini povprečne najemnine za zadevno zemljišče.

²⁵ Npr. švicarsko pravo v določbi 779i Civilnega zakonika v višini nadomestila za tri leta.

ne pravice.²⁶ Poleg veljavne pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, ki je zavezovalni pravni posel in katere vsebino posebej ureja 257. člen SPZ,²⁷ se kot predpostavki za pravnoposlovni nastanek stavbne pravice zahtevata še sklenitev veljavnega razpolagalnega pravnega posla (ki se izraža v izdaji zemljiškoknjžnega dovolila s strani lastnika zemljišča) in vpis v zemljiško knjigo, ki ga urejajo določbe ZZK-1.²⁸

Čeprav krog oseb, ki lahko na svoji nepremičnini ustanovijo stavbno pravico, po slovenskem pravu (tudi drugje, vsaj danes) ni omejen, se je v praksi izkazalo, da stavbno pravico pogosto ustanavljajo občine.²⁹ To pravzaprav ni presenetljivo, saj je bilo ustanavljanje stavbnih pravic v preteklosti praviloma samo v domeni države, občin, cerkva ipd., ki same niso mogle ali želele graditi bivalnih objektov in svojih zemljišč tudi niso želele odsvojiti. V Avstriji npr. so smele po prvotni različici BauRG iz leta 1912 zemljišča za ustanovitev stavbne pravice namenjati le država, dežele, okrajji, občine in javni skladi, s posebnim dovoljenjem pa še cerkve in cerkveni ter drugi zavodi in zadruga v skrbi za javni interes, medtem ko zasebniki stavbnih pravic (iz razloga preprečitve mogočih špekulacij z ustanavljanjem stavbnih pravic, pa tudi preprečitve vzpostavljanja fevdalnim razmerjem podobnega stanja) vse do noveliranja BauRG leta 1990 niso smeli ustanavljati.³⁰ V Nemčiji tovrstnih omejitev, čeprav je bil ErbbauVO sprejet leta 1919, niso predvideli.

Namena uveljavitve instituta stavbne pravice na začetku 20. stoletja vendarle ne moremo povsem enačiti z današnjim: v Avstriji je bil namen uveljavitve instituta pomanjkanje bivalnega prostora (predvsem na Dunaju) in nizek standard prebivalstva v drugi polovici 19. in na začetku 20. stoletja, ki si ni moglo privoščiti nakupa dragih zemljišč (v ta namen tudi določitve trajanja stavbne pravice na najmanj 30 in največ 80 let – z novelo leta 1990 je bila zaradi spremenjenih potreb meja trajanja stavbne pravice v BauRG razširjena na 10 do 100 let),³¹

²⁶ Če predpostavimo, da naša ureditev dopušča ustanovitev lastniške stavbne pravice, potem je zavezovalni pravni posel enostranski pravni posel. Prav tako v primeru ustanovitve stavbne pravice na podlagi oporoke. Več o tem glej Tratnik v Tratnik in drugi (Stavbna pravica in služnosti), str. 61–63.

²⁷ Vsebovati mora ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjžno oznako nepremičnine, natančen opis stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine. Tako kot v avstrijski in nemški ureditvi (in drugače kot v hrvaški) ne sme vsebovati razveznega pogoja (izjema je 73. člen ZJZP, ki določa, da je ne glede na SPZ lahko trajanje stavbne pravice omejeno s prenehanjem razmerja javno-zasebnega partnerstva kot razveznim pogojem).

²⁸ Glej prvi odstavek 118. člena in 185. člen.

²⁹ Glej npr. stanje zemljiškoknjžnega vložka 1549, k. o. Koper, iz katerega izhaja, da je Mestna občina Koper za dobo 10 let ustanovila stavbno pravico v korist Komunale Koper, d. o. o. – s. r. l., in stanje zemljiškoknjžnega vložka 1429, k. o. Zagorje mesto, iz katerega izhaja, da je Občina Zagorje ob Savi za 20 let ustanovila stavbno pravico v korist Ikar Trade, d. o. o. (iz vložka namen ustanovitve ni razviden).

³⁰ Več o tem glej Urbanek, Rudolf, str. 1 in nasl.

³¹ Več o tem in o drugih spremembah, ki jih je prinesla novela leta 1990, glej Urbanek, Rudolf, str. 3 in nasl.

medtem ko je danes v praksi stavbna pravica sicer večinoma še vedno ustanovljena na občinskih zemljiščih, a najpogosteje ne za potrebe bivanja, temveč pretežno zaradi gradnje različnih gospodarskih objektov, ki pogosto služijo javnemu interesu (parkirišča, športni objekti ipd.), a vendarle brez tako močne socialne note.

V ponazoritev podeljevanja stavbnih pravic na občinskih/republiških zemljiščih lahko navedemo nekaj dejanskih primerov:

- ustanovitev stavbne pravice na zemljišču parc. št. 838/4, k. o. Zagorje mesto, v lasti Občine Zagorje ob Savi za 20 let za izgradnjo nadomestnega objekta slaščičarne; iz predloga podelitve stavbne pravice, ki ga je župan 20. 9. 2005 predložil v odločanje občinskemu svetu, in iz sklepa občinskega sveta izhaja, da je imetnik stavbne pravice zaprosil za odkup občinskega zemljišča za postavitev slaščičarne, a občina zemljišča ni želela prodati, saj je menila, da bi bilo to nesmotrno upoštevanje namembnosti in funkcijo mestnega parka, in je rešitev videla v podelitvi stavbne pravice, ki bo njenemu imetniku prav tako omogočila pridobitev gradbenega dovoljenja; pogodba je bila, kot izhaja iz zemljiške knjige, sklenjena 28. 10. 2005, nadomestilo je bilo določeno kot mesečno nadomestilo v višini polovice najemnine, ki sicer velja za najem zemljišč v lasti občine, medtem ko dogovor o višini nadomestila ni bil predviden, vse stroške v zvezi z gradnjo objekta in njegovo priključitvijo na komunalno infrastrukturo pa nosi imetnik stavbne pravice;
- leta 2005 je Občina Ormož, sklicujoč se na ZJF in Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (ki jo je marca 2007 razveljavil ZSPDPO), objavila javno ponudbo za ustanovitev stavbne pravice na parc. št. 604/3 v k. o. Podgorci za gradnjo poslovnostanovanjskega objekta in parkirišč; stavbna pravica naj bi bila ustanovljena za eno leto (očitno zato, da je investitor pridobil gradbeno dovoljenje) z letnim nadomestilom 600 SIT na m² – kaj več (predvsem kaj se zgodi po enem letu, ko objekt pride v občinsko last) iz javne ponudbe ni razvidno;
- 3. 11. 2005 je Občina Izola na podlagi javnega razpisa sklenila pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice za namene gradnje poslovnih in proizvodnih objektov za dobo 30 let;
- Republika Slovenija je prek ministrstva za javno upravo 10. 5. 2005 podala javno ponudbo, katere predmet je ustanovitev stavbne pravice za določen čas do 15. 1. 2013 na MMP Gruškovje, in sicer za postavitev začasnega objekta za opravljanje dejavnosti mejne trgovine z 29 parkirnimi mesti; letno nadomestilo je bilo določeno na 4.240.000 SIT;
- 27. 12. 2005 je Občina Koper s Komunalo Koper na delu parcele 1527/1, k. o. Koper, sklenila pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice za gradnjo parkirnih površin z zunanjo ureditvijo in komunalno infrastrukturo; tukaj je zanimivo predvsem, da župan v obrazložitvi predloga sklepa o ustanovitvi stavbne pravice ob opisovanju ureditve stavbne pravice v SPZ poudari, da imetniku stavbne pravice na podlagi zakona pripada primerno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice tržne vrednosti nepremičnine, a potem zapiše, da se

za obravnavani objekt občina in imetnik stavbne pravice dogovorita, da preide v last občine neodplačno (Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin, ki je bila v tem primeru verjetno pravna podlaga, o tem molči); zanimivo je tudi, da sta se stranki dogovorili, da prenos in zastava objekta nista dopustna brez predhodnega soglasja občine.

Za javno-zasebno partnerstvo, za kar gre lahko v primerih ustanavljanja stavbnih pravic na občinskih oziroma republiških zemljiščih,³² pozna ZJZP (ki je stopil v veljavo marca 2007) posebne določbe, ki spodbujajo ustanavljanje stavbnih pravic. Ena od pomembnih rešitev, ki odstopajo od splošne ureditve po SPZ, je, da se ne uporablja pravilo 263. člena SPZ o tem, da višina nadomestila ne sme biti nižja od polovice povečanja tržne vrednosti zemljišča. Praksa kaže, da so se občine s sopogodbniki še pred uveljavitvijo ZJZP pogosto dogovorile, da občinam ob prenehanju stavbne pravice ni treba plačati nadomestila, s čimer so se izognile prevzemu obveznosti, za katero v trenutku sklepanja pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice niso z gotovostjo vedele, kakšna bo (čeprav gre to morda na račun nižjega nadomestila, ki ga prejema od imetnikov stavbne pravice za uporabo zemljišča). Pričakovati je mogoče, da bo tako tudi v primeru aplikacije ZJZP.

V zvezi s pravnoposlovnim ustanavljanjem stavbne pravice velja omeniti tudi prakso, ki se v zadnjem času zaznava kot obid zakona oziroma zloraba pravice: na kmetijskem zemljišču lastnik zemljišča in oseba, ki želi kupiti to zemljišče, ustanovita brezplačno in čim bolj obremenjujočo stavbno pravico v korist te osebe z namenom, da predkupni upravičenci za nakup ne bi izkazali interesa.³³

V praksi je pomembno tudi vprašanje, kakšen učinek ima v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice vsebovano določilo o prepovedi odsvojitve in obremenitve stavbne pravice (bodisi takšno, ki razpolaganje prepoveduje, bodisi takšno, ki za to zahteva soglasje lastnika zemljišča). Stavbna pravica je, kot poudari tudi določba člena 256/3 SPZ, prenosljiva (je tudi podedljiva, čeprav to v SPZ ni navedeno). Pritrditi velja Tratnikovemu stališču, da imajo klavzule o omejitvi prenosljivosti samo učinek *inter partes*, in ne učinka *erga omnes*, razpolaganje imetnika stavbne pravice je tako veljavno (tretja oseba postane novi imetnik stavbne pravice), a prenosnik odgovarja sopogodbniku, torej lastniku zemljišča za kršitev pogodbe.³⁴ Če se takšna prepoved v skladu s 3. odstavkom člena 38 SPZ lahko vpiše v zemljiško knjigo, učinkuje prepoved tudi proti tretjim.

³² O gabaritih ustanavljanja stavbnih pravic na občinskih in republiških zemljiščih glej Vrenčur (Nebra).

³³ Več o tem glej Hacin Kölner.

³⁴ Tratnik (Stavbna pravica – predmet, odsvojitve, podaljšanje, delitev), str. III.

b) *Ex lege* nastanek stavbne pravice po 271. členu SPZ

Prehodna določba 271. člena SPZ določa *ex lege* ustanovitev stavbne pravice v tistih primerih, ko ob uveljavitvi SPZ, torej 1. 1. 2003, obstajata ločeno lastninska pravica na zemljišču in lastninska pravica na objektu kot posledica učinkovanja ZLNDL, po katerem se je pravica uporabe na zemljišču v družbeni lastnini preoblikovala v lastninsko pravico na zemljišču dotedanjega imetnika pravice uporabe na zemljišču, pravica uporabe objekta, ki je bila lahko v rokah druge (družbene pravne) osebe, pa v lastninsko pravico na objektu.³⁵ S prehodno določbo 271. člena je SPZ tovrstne položaje dvo- ali večlastninskega stanja uskladil z na novo uveljavljenim načelom *superficies solo cedit* in posledično prirastom objektov k zemljiščem tako, da je dotedanji lastnik objekta (prej imetnik pravice uporabe na objektu) za čas obstoja zgradbe (ne glede na siceršnjo omejitev trajanja na 99 let, dokler stoji zgradba, kot pravi SPZ) pridobil stavbno pravico.

Zakonodajalec je predvidel natančnejšo ureditev medsebojnih razmerij med lastnikom zemljišča in imetnikom stavbne pravice v pogodbi oziroma v sodni odločbi, izdani na zahtevo lastnika zemljišča ali imetnika stavbne pravice.³⁶ Ali in v kakšnem obsegu so tovrstna razmerja urejena, ni znano, očitno pa je, da se stranke v pisanih pogosto sklicujejo na 271. člen SPZ, kar izhaja iz kar nekaj sodnih odločb, ki pravzaprav tvorijo večino vse do zdaj dostopne sodne prakse v zvezi s stavbno pravico.

Predmet presoje sodišč v teh primerih so bila različna razmerja, vzpostavljena pred uveljavitvijo SPZ, za katera so stranke oziroma sodišča poskušala uporabiti 271. člen SPZ.

Tako je v sklepu I Cp 4738/2008 z dne 4. 3. 2009 Višje sodišče v Ljubljani omenilo *ex lege* vzpostavitev stavbne pravice na podlagi 271. člena SPZ kot eno od možnosti razrešitve primera, v katerem je lastnik zemljišča dovolil drugi osebi, da na njem zgradi zgradbo (sodišče torej dopušča možnost, da je v tem primeru pred uveljavitvijo SPZ obstajalo stanje, ko je imela ena oseba lastninsko pravico na zemljišču, druga oseba pa na podlagi dovoljenja lastnika zemljišča lastninsko pravico na zgradbi, ki stoji na tem zemljišču), in je pozvalo prvostopenjsko sodišče, da natančneje razišče okoliščine primera in nato uporabi ustrezno pravno pravilo.

V sodbi I Cp 683/2006 z dne 6. 9. 2007 je Višje sodišče v Kopru poudarilo, da poznamo stavbno pravico šele od leta 2003, predpostavka za uporabo 271. člena SPZ pa je obstoj lastninske pravice na zgradbi v času uveljavitve SPZ (česar tožeča stranka ni dokazala). Če 1. 1. 2003 pravno stanje ni bilo takšno, da je na zemljišču obstajala lastninska pravica ene

³⁵ Namišljeni primer takšnega pravnega položaja predstavi Tratnik v Tratnik in drugi (Stavbna pravica in služnost), str. 75–78.

³⁶ Ta se je lahko vložila po 1. 1. 2006, saj je SPZ do tega dne predvidel le ureditev razmerja v soglasju strank.

osebe, na zgradbi na tem zemljišču pa lastninska pravica druge osebe, se 271. člen SPZ ne more uporabiti. Enako je razlogovalo tudi Višje sodišče v Ljubljani v sodbi I Cp 2383/2008 z dne 20. 8. 2008.

V sodbi I Cpg 1147/2007 z dne 10. 9. 2008 je, drugače kot v že navedenih primerih, Višje sodišče v Ljubljani ugotovilo obstoj pravnega stanja, ki ga za uporabo drugega odstavka 271. člena predvideva SPZ. Tožnik je imel namreč v trenutku uveljavitve SPZ na zgradbi, ki je stala na zemljišču v lasti toženca, lastninsko pravico (pridobil jo je v skladu z ZLNDL, enako tudi lastnik zemljišča, pred uveljavitvijo ZLNDL sta imeli stranki kot družbeni pravni osebi pravico uporabe, ena na zemljišču v družbeni lastnini, druga na objektu na tem zemljišču).

V zadevi I Cp 1864/2004 (sklep z dne 15. 6. 2005) je Višje sodišče v Ljubljani presojalo, ali je zahtevek na izstavitev zemljiškoknjižne listine za vpis stavbne pravice vsebovan v zahtevku na izstavitev listine za vpis lastninske pravice, in v ta namen podalo primerjavo med lastninsko pravico in stavbno pravico (ter se negativno opredelilo do navedenega vprašanja).

Višje sodišče v Ljubljani je v odločbi II Cp 3724/2008 z dne 25. 2. 2009 v sporu med lovsko družino, ki je v osemdesetih letih prejšnjega stoletja gradila na nacionaliziranem zemljišču brez pravice uporabe, in lastnikom tega zemljišča pritožbi tožnika v delu ugodilo, saj je ugotovilo, da prvostopenjsko sodišče ni upoštevalo pravnega vidika možnosti pridobitve stavbne pravice. Pritožbeno sodišče je pri presoji dela, glede katerega je pritožbo zavrnilo, ugotovilo, da z gradnjo na zemljišču družbene lastnine ni bilo mogoče pridobiti niti lastninske pravice niti pravice uporabe, zato preseneča ugotovitev, da bi šlo morda lahko za *ex lege* nastanek stavbne pravice po 271. členu SPZ. Ta namreč predpostavlja, da obstajata lastninska pravica na zemljišču in lastninska pravica na zgradbi, kar pa že po mnenju pritožbenega sodišča v obravnavanem primeru ni podano (zdi se, da je sodišče obravnavano določbo razlagalo v smislu, da za njeno uporabo zadošča, da je več oseb uporabljalo nepremičnino, in ne, da je imelo več oseb lastninsko pravico).

Najodmevnejši pa je primer ljubljanskega Trga republike, v katerem gre za spor med Mestno občino Ljubljana in dvema gospodarskima družbama v zvezi z nepremičnino, na kateri so parkirišča, pod njo pa garažna hiša. Prva toženka (IZTR, prej Investicijski zavod za izgradnjo TR), ki je od tožnice pridobila pravico uporabe za gradnjo trga, je leta 1998 po tem, ko je bila njena pravica uporabe spremenjena v lastninsko pravico (po mnenju tožnice nezakonito, saj je bila ne glede na vpis v zemljiški knjigi imetnik pravice do uporabe tožnica, ne pa prednik prvotoženke), nepremičnino v celoti neodplačno prenesla na prednico drugotožene stranke (na družbo Park hiša Šubičeva, d. d.). To pogodbo tožnica izpodbija na sodišču. Okrožno sodišče v Ljubljani je tožbeni zahtevek zavrnilo, tudi Višje sodišče v Ljubljani (VSI I Cp 1978/2004) je zavrnilo pritožbo tožnice, VS RS pa je reviziji v delu, ki zadeva lastninsko pravico na površini trga, v odločbi II Ips 259/2006 z dne 9. 10. 2008 ugodilo in zadevo vrnilo

prvostopenjskemu sodišču v novo presojo z napotilom, kaj vse naj tokrat upošteva, da bi lahko pravilno ugotovilo lastništvo zemljišča. V delu, ki zadeva lastninsko pravico na podzemnih garažah (ki je očitno nastala *ex lege* z uveljavitvijo ZLNDL iz pravice uporabe, čemur tožnica – v nasprotju z vprašanjem lastninskega stanja na površini trga – očitno ne nasprotuje), pa je revizijo zavrnilo. Iz napotil VS RS in dejanskega stanja primera se *prima facie* zrcali rešitev zadeve v stavbni pravici na nepremičnini v lasti MOL v korist drugotoženke (BSL, d. o. o.) kot lastnice podzemnih garaž, na kar nakazujejo tudi napovedi o skorajšnji poravnavi med sprtima strankama.

c) Priposestvanje stavbne pravice

Z izjemo *ex lege* nastanka stavbne pravice v skladu z drugim odstavkom 271. člena SPZ predvideva SPZ zgolj pravnoposlovni nastanek stavbne pravice. Ne omenja ne nastanka z odločbo ne drugih načinov pridobitve stavbne pravice. Kljub temu se v novejši slovenski teoriji kot možnost nastanka stavbne pravice omenja tudi priposestvanje.³⁷ To bo v praksi aktualno šele čez nekaj let, a je zaradi dejstva, da se stavbne pravice pravnoposlovno ustanavljajo že od leta 2003, lahko za stranke pomembno že sedaj.

Problematika se namreč nanaša predvsem na primere knjižnega priposestvanja stavbne pravice, tj. primere, ko je bila stavbna pravica ustanovljena na pravnoposlovni podlagi in je imetnik stavbne pravice vpisan v zemljiško knjigo, pa se kasneje izkaže, da je bila npr. pogodba o ustanovitvi stavbne pravice neveljavna, zaradi česar sta v skladu s pri nas uveljavljenim kavzalnim načelom neveljavna tudi razpolagalni pravni posel in vpis in zaradi česar stavbna pravica v resnici sploh ni nastala. Pod pogojem priznavanja knjižnega priposestvanja lastninske pravice (in z zanemarjenjem dejstva, da zakonodajalec pri stavbni pravici – drugače kot pri poglavju o lastninski pravici in služnostih – možnosti priposestvanja sploh ne omenja) se postavi tudi vprašanje priposestvanja stavbne pravice, ki se verjetno lahko izvede s smiselno uporabo določb drugega odstavka 43. člena SPZ o priposestvanju lastninske pravice in prvega odstavka 217. člena SPZ o pravem priposestvanju služnosti. V tem primeru je lahko nejasno računanje dobe, za katero je bila stavbna pravica ustanovljena. Čeprav v resnici nastane z iztekom priposestvalne dobe, je verjetno smiselno, da traja le do dne, vpisanega v zemljiško knjigo, da se torej doba, za katero je bila stavbna pravica ustanovljena, ne šteje od njene pravne ustanovitve, temveč že od njene vknjižbe. Takšna in podobna vprašanja bodo v praksi gotovo še otežila uporabo instituta priposestvanja stavbne pravice, sodišča pa bodo tista, ki bodo podala ustrezne razlage.

³⁷ Tako npr. Tratnik v Tratnik in drugi (Stavbna pravica in služnosti), str. 19; Juhart v Juhart in drugi (Stvarno pravo), str. 667.

Pregled tujih ureditev pokaže, da priposestevovanja stavbne pravice ne predvideva nobena zakonodaja. V literaturi pa so predstavljena različna stališča. V Nemčiji se to vprašanje očitno ne zastavlja, saj niti teorija ne obravnava te možnosti. V avstrijski teoriji je priposestevovanje kot teoretična možnost sicer omenjeno, a mu ni pripisan praktičen pomen.³⁸ Drugače pa hrvaška teorija možnost priposestevovanja stavbne pravice izrecno zavrača.³⁹

Slovenska sodna praksa se je z vprašanjem priposestevovanja stavbne pravice sicer že nekajkrat srečala, a samo pri presoji razmerij, nastalih pred uveljavitvijo SPZ. Sodišča v odločbah ugotavljajo, da je stavbna pravica institut, ki ga pred uveljavitvijo SPZ nismo poznali, zato je niti ni bilo mogoče priposestevovati. Vendarle pa odločbe nakazujejo na odklonilno stališče sodišč do priposestevovanja stavbne pravice po SPZ. Tako je Višje sodišče v Ljubljani v sodbi VSL I Cp 2970/2009 zapisalo, da je bilo priposestevovanje stavbne pravice izključeno oziroma ni bilo predvideno ne na podlagi prej veljavnega Zakona o stavbni pravici (tj. avstrijskega BauRG) ne na podlagi ODZ ter kasneje veljavnega ZTLR, ki te pravice ni določal, možnosti priposestevovanja stavbne pravice pa ne predvideva niti veljavni SPZ. Višje sodišče v Celju je v sklepu Cp 1014/2007 z dne 14. 2. 2008 s sklicevanjem na 257. člen SPZ zapisalo, da stavbna pravica drugače od večine drugih stvarnih pravic lahko nastane (razen v primeru 271. člena SPZ) izključno na podlagi pravnega posla. Identično je tudi razlogovanje Višjega sodišča v Ljubljani v sodbi I Cp 167/2009 z dne 10. 6. 2009.

d) Posebna pravica uporabe javnega dobra

Čeprav SPZ ne omenja (na splošno) možnosti nastanka stavbne pravice z odločbo, v 265. členu predvideva nastanek stavbne pravice kot posebne pravice uporabe javnega dobra. Ker takšna pravica nastane z (dokončno) upravno odločbo, gre za primer pridobitve stavbne pravice z odločbo.

5. Vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo

Stavbna pravica je kot breme vpisana v listu C2 zemljiškoknjžnega vložka obremenjene nepremičnine, sama stavbna pravica (njena vsebina, imetnik stavbne pravice in morebitne obremenitve stavbne pravice) pa je vpisana v posebnem vložku za vpis stavbne pravice, ki ga predvideva 185. člen ZZK-1.⁴⁰ Praksa zemljiške knjige glede vpisovanja stavbne pravice je

³⁸ Urbanek, Rudolph, str. 29.

³⁹ Gavella (Stvarno pravo, 2. zvezek), str. 91.

⁴⁰ (1) Za vpis stavbne pravice se odpre poseben vložek (v nadaljnjem besedilu: vložek za vpis stavbne pravice), pri katerem se vpiše imetnik stavbne pravice in počiti zemljiška parcela, na kateri obstaja stavbna pravica. (2) Če je na zemljiški parceli, ki je predmet stavbne pravice, zgrajen objekt, se objekt vpiše v vložek za vpis stavbne pravice.

zanimiva (sicer res bolj teoretično kot praktično relevantno) predvsem z dveh vidikov: prvič, glede načina vpisovanja trajanja stavbne pravice, in drugič, glede načina opisovanja vsebine stavbne pravice v evidenčnem listu A vložka za vpis stavbne pravice.

a) Trajanje stavbne pravice

Člen 21 ZZK-1 določa, da se takrat, ko je pravica časovno omejena, vpiše tudi podatek o dnevu prenehanja pravice.

Primeri vpisov stavbnih pravic v zemljiško knjigo kažejo, da sodišča navedenega pravila navadno ne upoštevajo, saj (vsaj v večini preučevanih zemljiškoknjižnih vložkov) zapišejo le čas trajanja stavbne pravice v letih, ne pa podatka o dnevu prenehanja pravice, npr.:

- k. o. Koper, vložek (št. 1549), v katerem so vpisane obremenjene nepremičnine: »*Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice št. K 4652-134/2005 z dne 27. 12. 2005 se vknjiži stavbna pravica 1527/1.SP na parc. št. 1527/1 te k. o. za dobo 10 let, kot izhaja iz predmetne pogodbe.*«, in vložek št. 1550 za vpis stavbne pravice: »*Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice št. K 4652-134/2005 z dne 27. 12. 2005 se vknjiži lastninska pravica za imetnika stavbne pravice.*«;
- k. o. Savica, zemljiškoknjižni vložek (št. 1174), v katerem je vpisana obremenjena nepremičnina: »*Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 13. 10. 2005 se vknjiži stavbna pravica 267.SP na parc. št. 267 k. o. Savica za dobo 99 let.*«, in vložek št. 1175 za vpis stavbne pravice: »*Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 13. 10. 2005 se vknjiži lastninska pravica za imetnika stavbne pravice.*«;
- k. o. Zagorje mesto, zemljiškoknjižni vložek (št. 1492), v katerem je vpisana obremenjena nepremičnina: »*Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 18. 10. 2005 se vknjiži stavbna pravica 838/4.SP na parc. 838/4 k. o. Zagorje mesto za dobo 20 let.*«, in vložek št. 1493 za vpis stavbne pravice: »*Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 18. 10. 2005 se vknjiži lastninska pravica za imetnika stavbne pravice.*«;
- k. o. Opatje Selo, zemljiškoknjižni vložek (št. 860), v katerem je vpisana obremenjena nepremičnina: »*Stavbna pravica se ustanavlja za dobo 25 let z možnostjo podaljšanja oziroma obnovitve.*«;
- k. o. Izola, zemljiškoknjižni vložek (št. 2272), v katerem je vpisana obremenjena nepremičnina: »*Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 3. 11. 2005 z aneksom z dne 1. 2. 2006 se vknjiži stavbna pravice 1801/4.SP na parc. št. 1801/4 k. o. Izola za dobo 30 let.*«

(3) Če se na objektu iz prejšnjega odstavka oblikuje etažna lastnina, se za vpis etažne lastnine smiselno uporabljajo določbe drugega do četrtega odstavka 184. člena tega zakona, pri čemer vložek za vpis stavbne pravice postane osnovni vložek.

Težava pri določanju in vpisovanju dneva prenehanja stavbne pravice je v tem, da stranki v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice navadno ne določita dneva prenehanja stavbne pravice, temveč le dobo njenega trajanja. Čeprav že obrazec zemljiškoknjžnega predloga (*obr. PRID7, druga stran obrazca zemljiškoknjžnega predloga za vpis pridobitve druge pravice (zahtevek za vpis)*) zahteva, da predlagatelj v skladu z 21. členom ZZK-1 navede, kdaj pravica preneha, predlagatelji v predlogih tega očitno ne navajajo, zemljiška knjiga pa, kot izhaja iz predstavljenih primerov, vpisuje le podatek o času trajanja stavbne pravice. Pri določanju dneva prenehanja je glede na to, da stavbna pravica (ustanovljena na pravnoposlovni podlagi) nastane šele v trenutku vpisa v zemljiško knjigo, ki je konstitutivne narave, treba dogovorjeno dobo trajanja šteti od tega dne (prejema zemljiškoknjžnega predloga) naprej, in ne že od dne podpisa pogodbe, čeprav imata stranki pri določanju začetka trajanja najverjetneje v mislih dan sklenitve pogodbe (to predvsem zato, ker pogosto zmotno menijo, da stvarna pravica nastane že v trenutku sklenitve zavezovalnega pravnega posla). Morda je posledica takšne predstave strank to, da v predlogu navajajo datum prenehanja, ki ni skladen z dogovorjenim trajanjem stavbne pravice (ki se šteje od trenutka učinkovanja vknjižbe), vendar bi morala v takšnih primerih (in drugih primerih, ko v predlogu ni naveden datum prenehanja) zemljiška knjiga verjetno pozvati predlagatelja k popravi predloga, a tega zaradi učinkovitosti (in, kot nakaže Tratnik, zaradi uporabe določb ZNP o vsebini predloga)⁴¹ verjetno ne dela (a bi morala tudi v tem primeru sama izračunati dan prenehanja, in ne zgolj vpisati dobe trajanja stavbne pravice),⁴² poleg tega je zahteva po navajanju dne prenehanja stavbne pravice za stranko lahko preveliko breme, saj mora pri tem upoštevati, kdaj bo predlog vložen na zemljiški knjigi, in je morda zato celo bolj smiselno, da zemljiška knjiga sama določi dan prenehanja v skladu z dogovorjeno dobo trajanja.

Nekatera sodišča vendarle sledijo zahtevi po vpisu dneva prenehanja stavbne pravice, npr. Okrajno sodišče v Novi Gorici v primeru:

- glavni zemljiškoknjžni vložek št. 2928, k. o. Nova Gorica, kjer je v listu C2 poleg trajanja dobe naveden tudi datum prenehanja stavbne pravice: *»Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 15. 6. 2005, overjene z dne 22. 6. 2005, pod opr. št. OV 1800/05 se vknjiži stavbna pravica 1032/2.SP, na parc. št. 1032/2 k. o. Nova Gorica, 1057/2.SP na parc. št. 1033/4 k. o. Nova Gorica in 1033/4.SP na parc. št. 1033/4 k. o. Nova Gorica z naslednjo vsebino: vknjiži se stavbna pravica za zunanjo ureditev Prodajno-poslovnega objekta Avtoprodaja s pripadajočimi objekti za dobo 99 let v korist imetnika stavbne pravice: MID Investicije,*

⁴¹ Glej Tratnik v Tratnik in drugi (Stavbna pravica in služnosti), str. 66.

⁴² Tako meni tudi Tratnik v Tratnik in drugi (Stavbna pravica in služnosti), str. 67.

d. o. o., Dunajska 106, Ljubljana, matična številka 1242911; pravica preneha: 15. 6. 2104.«, medtem ko v vložku za vpis stavbne pravice tega podatka ne najdemo (temveč le povezavo na glavni vložek).

Prav na tem primeru pa se kaže past računanja dneva prenehanja stavbne pravice. Sodišče je kot takega navedlo 15. 6. 2104, kar je 99 let (za kolikor je bila pravica ustanovljena) od dneva trenutka sklenitve pogodbe, in ne 99 let od dneva nastanka stavbne pravice. Mogoče je sicer, da sta stranki v pogodbi jasno navedli, da želita, da traja 99 let od podpisa pogodbe, kar pomeni, da ni ustanovljena za 99 let, temveč za (v tem primeru le nekaj dni) manj (kolikor je razlike med sklenitvijo pogodbe in vložitvijo predloga), a iz opisa stavbne pravice v listu C2 to ne izhaja. Opisana problematika vendarle nima praktičnega pomena, saj bo za stranki in njune pravne naslednike v resnici vseeno, ali za 99 let ustanovljena stavbna pravica preneha nekaj dni prej ali pozneje. Bolj pomembno je lahko vprašanje, ali je lahko vsebina stavbne pravice »ureditev poslovnega objekta« oziroma ali gre v konkretnem primeru za zgraditev zgradbe, ali je torej (zgolj) ureditev nekega objekta (na katerem, zdi se, imetnik stavbne pravice ni pridobil lastninske pravice) lahko predmet stavbne pravice. Če predvideva zgraditev »zgradbe« v smislu 256. člena SPZ, potem je lahko, sicer pa ne.

Tudi v Nemčiji je v zemljiški knjigi vedno vpisan dan prenehanja stavbne pravice, kot izhaja npr. iz drugega dela (*Lasten und Beschränkungen*, torej Bremena in omejitve) zemljiškoknjžnega vložka št. 1230 v zvezku 12 zemljiške knjige Moosach: »*Erbbaurecht für Michael Battert, geb. 2. 12. 1943, Bamberg, bis zum 31. 7. 2096; gemäß Erbbaugrundbuch Band 84 Blatt 1100 eingetragen am 1. 8. 1997.*«⁴³ (»Stavbna pravica za Michaela Batterta, roj. 2. 12. 1943 v Bambergu, do 31. 7. 2096; v skladu z zemljiško knjigo o stavbni pravici, zvezek 84, vložek 1100, vpisano 1. 8. 1997.«) V ustreznem vložku za vpis stavbne pravice oziroma v zemljiški knjigi o stavbni pravici (*Erbbaugrundbuch*) pa je v delu, ki je ekvivalent lista A našega zemljiškoknjžnega vložka za vpis stavbne pravice, še natančnejši opis stavbne pravice, spet z navedbo dne njenega prenehanja, pa tudi datuma dovolila in datuma vložitve predloga ter dogovorjenih privolitvev lastnika nepremičnine, ki so potrebne v primeru nameravane odsvojitve in obremenitve stavbne pravice.⁴⁴ Ob tem velja kot zanimivost omeniti še, da je v Nemčiji nadomestilo, ki ga plačuje imetnik stavbne pravice lastniku zemljišča (*Erbbauzins*), v vložku za vpis stavbne

⁴³ Prepisano iz Nachtrag zu Roland Böttcher, str. 9.

⁴⁴ *Erbbaurecht an Grundstück Band 12 Blatt 1230 BVNr. 1 (220 Ackerland, 11100 m²) eingetragen in Abt. II Nr. 1 bis zum 31. 7. 2096. Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich zur: – Veräuserung, – Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten. Grundstückseigentümer: Markus Schrott, geb. 26. 7. 1955, Ingolstadt. Gemäß Bewilligung vom 1. 7. 1997 (URNr. 123/97 Notar Geber) angelegt am 1. 8. 1997.* Prepisano iz Nachtrag zu Roland Böttcher, str. 16.

pravice vpisano kot obremenitev stavbne pravice (stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika zemljišča).⁴⁵

b) Opis stavbne pravice

Drugi, prav tako bolj tehnično problematični vidik vpisovanja stavbne pravice v zemljiško knjigo pa je način opisovanja stavbne pravice kot nepremičnine v listu A vložka za vpis stavbne pravice. Člen 185 ZZZK-1 določa le, da se v vložku za vpis stavbne pravice vpiše imetnik stavbne pravice (v zemljiškooknjižnih predlogih je v listu B rubrika *Podatki o lastnikih* – bolje bi bilo, če bi pisalo *Podatki o imetnikih stavbne pravice*, saj je lastnina zgradbe le del vsebine stavbne pravice) in poočiti zemljiška parcela, na kateri obstaja stavbna pravica, če pa je na zemljiški parceli, ki je predmet stavbne pravice, zgrajen objekt, se objekt v vložek vpiše.

Naša sodišča vpise v listu A vložka za vpis stavbne pravice opravljajo nepoenoteno. V ponazoritev naj služi izvršitev vpisov v predstavljenih primerih:

- v »glavnem vložku«, kot bi lahko poimenovali zemljiškooknjižni vložek, v katerem je vpisana s stavbno pravico obremenjena nepremičnina, št. 1549, k. o. Koper, je v listu A obremenjena nepremičnina označena kot »nepremičnina = 1527/1; oznaka nepremičnine = /; vrsta rabe = neplodno; m² = 1381«, v vložku za vpis stavbne pravice št. 1550 pa »nepremičnina = 1527/1.SP; oznaka nepremičnine = /; vrsta rabe = stavbna pravica; m² = 1381«. Objekt ob ustanovitvi stavbne pravice (niti v času pregledovanja zemljiškooknjižnega stanja) očitno še ni bil zgrajen, v vložku za vpis stavbne pravice pa je ta opisana zgolj kot stavbna pravica brez kakršnihkoli podatkov o njeni vsebini. Resda je več o njeni vsebini navedeno v listu A2 vložka za vpis stavbne pravice in tudi v listu C2 glavnega vložka, vendar bi morala biti po mojem mnenju vsebina stavbne pravice najboljše razvidna prav iz vložka za vpis stavbne pravice (kot npr. v nemški praksi), ki je sicer lahko (razen takrat, ko je stavbna pravica obremenjena) sam sebi namen;⁴⁶
- v glavnem vložku št. 1492, k. o. Zagorje mesto, so v listu A samo te navedbe: »nepremičnina = 838/4; oznaka nepremičnine = /; vrsta rabe = park, m² = 80,00; povezave = iz vl. št. 963; obremenjena s stavb. pravico na«, medtem ko je v vložku za vpis stavbne pravice navedeno: »nepremičnina = stavbna pravica, št. = 838/4.SP; opis = /; povezave = iz vl. št. 1492; ima stavb. pr. (vl. št. 1492)«; iz javno dostopnih dokumentov izhaja, da je bila stavbna pravica podeljena za gradnjo nadomestnega objekta slaščičarne v mestnem parku v Zagorju ob Savi;

⁴⁵ *Reallast (Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Band 12 Blatt 1230 (FlSt. 220); gemäß-Bewilligung vom 1. 7. 1997 (URNr. 124/97 Notar Geber) eingetragen am 1. 8. 1997.* Prepisano iz Nachtrag zu Roland Böttcher, str. 19.

⁴⁶ Člen 185 tega ne določa (izrecno).

- v glavnem vložku št. 1174 in vložku za vpis stavbne pravice št. 1175, k. o. Savica, sta bila sprva lista A povsem identična (razen številke nepremičnine, kjer je v vložku za vpis stavbne pravice seveda dodana kratica .SP), kasneje pa so v vložku za vpis stavbne pravice list A spremenili tako, da je kot nepremičnina vpisana »stavbna pravica« in kot številka njena številka parcele z dodatkom ».SP«, opis pa ni naveden;
- v glavnem vložku št. 860, k. o. Opatje Selo, je drugače od navedenih primerov že v listu C2 naveden natančen opis stavbne pravice iz pogodbe: »Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 6. 7. 2009 opr. št. Ov709/2009 se vknjiži stavbna pravica 816/3.SP tako, da ima imetnik stavbne pravice Marušič, d. o. o., na parc. št. 816/3 pravico zgraditi priključek na javno cesto pod za to veljavnimi in predpisanimi pogoji upravnih dovoljenj skladno s tehnično dokumentacijo ter v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnine, na katerih je ustanovljena stavbna pravica, neomejeno. Stavbna pravica se ustanavlja za dobo 25 let z možnostjo podaljšanja oziroma obnove. Enkratna odškodnina za stavbno pravico za celotno dobo trajanja stavbne pravice znaša 100,00!«,⁴⁷ medtem ko v vložku za vpis stavbne pravice njena vsebina ni predstavljena, temveč v listu A piše le: »nepremičnina = stavbna pravica; številka = 816/3.SP; opis = /; povezave = iz vl. št. 860; ima stavb. pr. (vl. št. 860)«;
- podobno tudi v vložku za vpis stavbne pravice št. 2948, k. o. Nova Gorica, vsebina stavbne pravice ni navedena, temveč je v listu A zajet le podatek o njeni številki, kot nepremičnina pa je navedena stavbna pravica;
- enako tudi v vložku za vpis stavbne pravice št. 2273, k. o. Izola, kjer je iz javnega razpisa za podelitev stavbne pravice, dostopnega na spletu, razvidno, da se stavbna pravica podeljuje za gradnjo vnaprej predvidenih poslovnih in proizvodnih objektov, in sicer za dobo 30 let z možnostjo podaljšanja do 50 let (v zemljiški knjigi je seveda vpisano trajanje 30 let) in višino letnega nadomestila 400 SIT na m².

Iz predstavljenega načina vpisovanja stavbne pravice v list C2 glavnega vložka in list A vložka za vpis stavbne pravice izhaja tudi, da naša sodišča vsebine stavbne pravice v zemljiškknjižni vložek večinoma sploh ne vpisujejo (kar bi bilo najbolj primerno),⁴⁸ temveč se (pa še to ponekod le v glavnem vložku, ne pa tudi v vložku za vpis stavbne pravice) samo sklicujejo na pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice (brez sklicevanja na mesto v listini, kot zahteva tretji odstavek 14. člena ZZK-1).⁴⁹

⁴⁷ Zanimivo je, da je sodišče v zemljiško knjigo vpisalo tudi višino nadomestila (pomotoma brez navedbe valute), ki ga imetnik stavbne pravice plača lastniku zemljišča.

⁴⁸ Glej tudi Tratnik v Tratnik in drugi (Stavbna pravica in služnosti), str. 67.

⁴⁹ Če je zaradi določne opredelitve pravice to potrebno, se vpiše tudi natančen opis vsebine pravice, kot izhaja iz listine, ki je podlaga za vpis. Če je opis preobsežen, se v vpisu navede mesto v listini, kjer je ta vsebina podrobneje opisana.

6. Prenehanje stavbne pravice

a) Primeri prenehanja

SPZ predvideva tri razloge za prenehanje stavbne pravice. Praviloma stavbna pravica preneha z izbrisom iz zemljiške knjige po poteku časa, za katerega je bila ustanovljena (člen 260/2) – t. i. redno prenehanje,⁵⁰ v drugih dveh primerih pa gre za predčasno prenehanje, in sicer bodisi na podlagi dogovora strank o predčasnem prenehanju (člen 261) bodisi s pravnomočnostjo odločbe sodišča zaradi kršitev imetnika stavbne pravice v obliki neplačevanja nadomestila za uporabo zemljišča ali v obliki izvrševanja stavbne pravice preko dogovorjenega obsega (člen 262).

Drugih možnosti prenehanja stavbne pravice SPZ ne omenja, vendar nekateri drugi načini prenehanja vendarle obstajajo, npr. razlastitev ipd. Avstrijska teorija npr. omenja tudi možnost »zastaranja« stavbne pravice po vzoru služnosti.⁵¹

b) Posledice prenehanja

Temeljna posledica prenehanja stavbne pravice je vzpostavitev načela *superficies solo cedit*, od katerega je bilo v času obstoja stavbne pravice odstopljeno. Zgradba v trenutku prenehanja postane sestavina pravega, dejanskega zemljišča, na katerem je zgrajena (prvi odstavek 263. člena SPZ), in ni več sestavina stavbne pravice kot fiktivnega zemljišča. S tem postane last lastnika zemljišča in ni več v lasti dotedanjega imetnika stavbne pravice.

Tržna vrednost nepremičnine se zaradi tega, ker zgradba postane njen del, načeloma poveča. Na drugi strani pa nekdanji imetnik stavbne pravice ni več lastnik zgradbe, s čimer se njegovo premoženje načeloma zmanjša. Pri tem ni pomembno, ali je imetnik stavbne pravice zgradbo zgradil sam ali ne, pomembno je le, da je kot imetnik stavbne pravice njen lastnik. V primeru, ko zgradba ima neko tržno vrednost, se torej premoženje premakne iz sfere enega v sfero drugega subjekta. Zaradi povečanja vrednosti nepremičnine s prirastom zgradbe k tej nepremičnini ob prenehanju stavbne pravice mora lastnik nepremičnine, kot določa drugi odstavek 263. člena SPZ, dotedanjemu imetniku stavbne pravice plačati določeno nadomestilo, ki praviloma ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.⁵² Gre za

⁵⁰ Člen 42 ZZZK-1 določa, da v primeru, ko je pri pravici, ki je časovno omejena, vpisan podatek o dnevu prenehanja te pravice, pogojev za vknjižbo prenehanja te pravice ni treba dokazovati s posebno listino.

⁵¹ Urbanek, Rudolph, str. 136.

⁵² Prvi odstavek par. 27 nemške ErbbauVO le v določenih primerih omejuje višino na najmanj 2/3 vrednosti zgradbe, sicer pa dopušča avtonomno urejanje tega vprašanja in izrecno dopušča izključitev plačila nadomestila. Hrvaški ZVSP v tretjem odstavku 295. člena določa nadomestitev celotne vrednosti zgradbe, medtem ko par. 9 avstrijskega BauRG določa dispozitivno pravilo plačila 1/4 vrednosti zgradbe.

primerjavo med tržno vrednostjo nepremičnine v primeru, da zgradba na njej, pod ali nad njo ne bi bila zgrajena, in tržno vrednostjo nepremičnine, katere sestavina je zgradba,⁵³ pri čemer se oba zneska nanašata na čas ob prenehanju stavbne pravice.⁵⁴ Če povečanja tržne vrednosti ne bo, nekdanji imetnik stavbne pravice do nadomestila ne bo upravičen; vendar bodo taki primeri, razen kadar zgradba kljub ustanovitvi stavbne pravice ne bo zgrajena, redki, saj ima zemljišče z zgradbo praviloma večjo tržno vrednost od zemljišča brez nje, prav temeljni namen imetnika stavbne pravice pa je zgraditev zgradbe.

Višina nadomestila povzroča določeno negotovost, saj je vnaprej težko predvideti razliko med vrednostjo nepremičnine z neko zgradbo ali brez nje, zlasti ob upoštevanju, da je trajanje stavbne pravice praviloma dolgo; koliko bo moral lastnik zemljišča po prenehanju stavbne pravice plačati njenemu imetniku, pa ni nujno zanemarljivo vprašanje. Prav ta negotovost bi v praksi lastnike zemljišč utegnila odvrniti od sklepanja pogodb o ustanovitvi stavbne pravice. Poleg tega navedeno pomeni tudi tveganje za morebitne zastavne upnike, ki bi se jim, kot bo razloženo, vrednost zavarovanja v primeru, da bi stavbna pravica prenehala pred njihovim poplačilom, lahko zmanjšala.

Omenjena pa je že bila izjema od tega pravila, ki jo določa ZJZP v tretjem odstavku 73. člena in ki jo pogodbeni stranke večinoma upoštevajo, saj ustreza vsebini javno-zasebnega partnerstva: pri določanju višine nadomestila se ob prenehanju razmerja javno-zasebnega partnerstva ne uporabljajo pravila zakona, ki ureja stvarnopravna razmerja (torej SPZ), o posledicah prenehanja stavbne pravice. Ne velja torej prepoved določitve višine nadomestila na manj kot polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine ob prenehanju stavbne pravice.

7. Zastavna pravica na stavbni pravici

Potrebe poslovne prakse težijo k širitvi možnih objektov zastavne pravice in prav stavbna pravica je nov potencialni predmet zastave. Možnost zastavitve določa SPZ, ki pravi, da se stavbna pravica (zgradba, kot je nenatančno opisano v prvem odstavku 264. člena)⁵⁵ lahko zastavi.

⁵³ V prvem odstavku par. 27 nemške ErbbauVO je npr. jasno zapisano, da gre za nadomestilo za zgradbo (Entschädigung für das Bauwerk). Enako tretji odstavek 295. člena hrvaškega ZVSP določa, da je lastnik dolžan nekdanjemu imetniku stavbne pravice dati tolikšno nadomestilo, kolikor je njegova nepremičnina v prometu več vredna s to zgradbo kot brez nje.

⁵⁴ Glej Müller, str. 678.

⁵⁵ Kot predmet zastavitve zakonik sicer določa zgradbo, a ker je zgradba sestavina stavbne pravice, je lahko le stavbna pravica predmet stvarnih pravic in bi morala biti zato v določbi 264. člena namesto besede »zgradba« besedna zveza »stavbna pravica«. Seveda pa je zgradba predmet zastavne pravice kot sestavina stavbne pravice, imetnik stavbne pravice je namreč tudi lastnik zgradbe, če ta obstaja. Glej tudi Tratnik v Juhart in drugi (Stvarnopravni zakonik s komentarjem), stran 158.

Neformalni pogovori z bankirji so razkrili, da je prakse z zastavitvijo stavbnih pravic malo. Razlog za to je že v tem, da je samih stavbnih pravic kot potencialnih predmetov zavarovanja ustanovljenih le omejeno število, samo del pa se jih zastavi. Nekateri bankirji so ob tem pojasnili, da do zdaj težav z zastavitvijo stavbne pravice niso imeli in tudi v zastavitvi niso videli kakšnih nevarnosti oziroma pasti, medtem ko so bili drugi zadržani do sprejema stavbne pravice kot predmeta zavarovanja in kot razlog navedli predvsem pomanjkanje poslovne (in sodne) prakse in izkušenj s tovrstno možnostjo.

Dodati je treba, da v primeru zastavitve stavbne pravice upniki – kot izhaja že iz SPZ – nima-jo vnaprej jasno zagotovljenega položaja in s sprejemom stavbne pravice v zastavo privolijo v tveganje glede vrednosti njihovega zavarovanja, če vnaprej ne pretehtajo vseh mogočih scenarijev. Glede na čas in način prenehanja stavbne pravice se namreč položaji zastavnih upnikov razlikujejo, zaradi česar je pomembno, da so morebitni zastavni upniki seznanjeni z različnimi možnostmi vsebine njihovega razmerja z zastavnimi dolžniki.

Drugi odstavek 264. člena SPZ določa (spet po vzoru nemške in avstrijske ureditve),⁵⁶ da po prenehanju stavbne pravice zastavni upnik pridobi zastavno pravico na terjatvi imetnika stavbne pravice za plačilo nadomestila, tj. zneska, ki ga mora ob prenehanju lastnik nepremičnine plačati dotedanjemu imetniku stavbne pravice.⁵⁷ V primeru rednega prenehanja stavbne pravice s potekom dobe, za katero je bila ustanovljena, in v primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice na podlagi dogovora obeh lastnikov upniki niso prikrajšani, saj svoj položaj lahko ustrezno zavarujejo že v trenutku sklepanja zastavne pogodbe tako, da datum zapadlosti terjatve v plačilo določijo pred potekom dobe, za katero je ustanovljena stavbna pravica, saj bodo le v tem primeru posegli na samo stavbno pravico (in – kar je bistveno – na zgradbo kot sestavino stavbne pravice), v drugem primeru pa je pogoj za predčasno prenehanje pisno soglasje morebitnega upnika (prav zato, ker se lahko njegov položaj s transformacijo, ki jo predvideva 264. člen SPZ, poslabša).

Problematicni pa so lahko primeri predčasnega prenehanja stavbne pravice zaradi kršitve imetnika stavbne pravice, pri čemer se soglasje upnika ne zahteva. V tem primeru se v skladu z 264. členom SPZ zastavna pravica upnika na stavbni pravici spremeni v zastavno pravico na terjatvi za plačilo nadomestila, ki pa se lahko v tem primeru giblje od 0- do 100-odstotnega povečanja vrednosti nepremičnine, saj v primeru prenehanja stavbne pravice zaradi kršitve sodišče v skladu z 262. členom SPZ določi primerno nadomestilo, sicer pa se dogovorjeno

⁵⁶ Glej par. 29 ErbbauVO in par. BauRG.

⁵⁷ Tovrstna realna subrogacija je v splošnem urejena že v drugem odstavku 137. člena SPZ. Pravica do nadomestila v tujih ureditvah, npr. nemški, stopi na mesto prejšnje stavbne pravice in ima tako kot stavbna pravica prednost pred vsemi morebitnimi hipotekami na nepremičnini. V nemškem pravu pravico do nadomestila danes zaradi ekvivalence stavbni pravici razlagajo kot stvarno pravico na nepremičnini, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

nadomestilo lahko giblje od 50- do 100-odstotnega povečanja tržne vrednosti nepremičnine, in glede na to se bo v primeru želje strank po predčasnem prenehanju stavbne pravice zastavni upnik odločil, ali bo zahtevano soglasje podal ali ne. Zastavni upnik mora torej vedno računati tudi na možnost, da bo njegov dolžnik kot imetnik stavbne pravice povzročal kršitve, zaradi česar prenehanje stavbne pravice ne bo več vezano na njegovo soglasje. Skladno s tem nosi zastavni upnik določeno tveganje in bo moral presoditi, ali zaupa svojemu dolžniku, da kršitev ne bo delal in s tem ne bo spravljaj upnika v manj ugoden položaj glede vrednosti zastavljene predmeta.

Problem zastavitve stavbne pravice je tudi v tem, da imetniki stavbno pravico zastavijo, še preden je zgradba zgrajena, saj šele z zastavitvijo stavbne pravice lahko pridobijo kredit za gradnjo zgradbe. Upnik v tem primeru kot predmet zavarovanja sprejme »golo« stavbno pravico, vrednost katere je brez obstoja zgradbe verjetno minimalna.

V praksi je zastavitev stavbne pravice kar pogosta in jo lahko predstavimo na treh primerih, ki smo jih obravnavali tudi pri opisu načina vpisovanja stavbne pravice v zemljiško knjigo:

- k. o. Savica, vložek za vpis stavbne pravice št. 1175: ustanovljene štiri skupne hipoteke: prva za zavarovanje zneska 450.000 evrov pri Factor banki d. d., z datumom zapadlosti 20. 4. 2013 (stavbna pravica je ustanovljena do 13. 10. 2104), pri čemer je zanimivo, da je zastavitelj lastnik zemljišča, in ne imetnik stavbne pravice; druga za zavarovanje zneska 312.850 evrov pri Deželni banki Slovenije, d. d., z datumom zapadlosti 20. 4. 2010, kjer sta zastavitelja tako lastnik zemljišča kot imetnik stavbne pravice; tretja za zavarovanje zneska 100.000 evrov pri Factor banki, d. d., z datumom zapadlosti 4. 5. 2010 (zastavitelja sta spet oba lastnika); in četrta za zavarovanje zneska 450.000 evrov pri Factor banki, d. d., z datumom zapadlosti 20. 4. 2014 (zastavitelja sta spet oba lastnika);
- k. o. Zagorje mesto, vložek za vpis stavbne pravice št. 1493: imetnik stavbne pravice Ikar Trade, d. o. o., je za 62.500 evrov zastavil svojo stavbno pravico Banki Zasavje, d. d.; zapadlost terjatve je 31. 7. 2016, stavbna pravica pa je ustanovljena za obdobje 20 let (tj. do 20. 10. 2025);
- k. o. Izola, vložek za vpis stavbne pravice št. 2273: imetnik stavbne pravice Blažević Elvis je za 105.000 evrov zastavil svojo stavbno pravico Abanki Vipa, d. d., zapadlost terjatve je 25. 11. 2016, stavbna pravica pa je ustanovljena za obdobje 30 let (tj. do 1. 12. 2035).

Primeri potrjujejo napovedi teorije, da se bodo zastavne pravice na stavbnih pravicah ustanovljale tako, da bo čas zapadlosti krajši od časa trajanja stavbne pravice. Vendar pa (po eni strani) preseneča, da zastavni upniki kot predmet zavarovanja sprejemajo stavbno pravico brez zgradbe. V navedenih primerih objekt očitno še ni zgrajen (sicer bi bil v skladu s 185. členom ZZK-1 vpisan v listu A vložka za vpis stavbne pravice) in so upniki očitno prevzeli tveganje, da zgradba, iz vrednosti katere bi se v primeru neplačila dolga lahko primerno po-

plačali, morda ne bo nikoli zgrajena. V prihodnosti se nam tako najverjetneje obetajo zanimivi primeri v zvezi s poplačilom iz zastavljene stavbne pravice oziroma iz nje transformiranega nadomestila.

Tudi ko v času zastavitve stavbne pravice zgradba že obstaja, morajo upniki upoštevati možnost, da lahko v času od nastanka zastavne pravice na stavbni pravici, katere sestavina je zgradba, do trenutka zapadlosti terjatve, zavarovane z zastavno pravico na stavbni pravici, pride do porušenja zgradbe, s čimer se vrednost stavbne pravice načeloma zmanjša. To pomeni tveganje za zastavnega upnika, ki ob ustanovitvi zastavne pravice na stavbni pravici računa na to, da se bo lahko poplačal tudi iz vrednosti zgradbe. V tem primeru bi zastavni upnik verjetno lahko uporabil institut devastacijske tožbe iz 151. člena SPZ.

8. Sklep

Iz predstavljenega izhaja, da obstaja v zvezi s stavbno pravico kar nekaj nedorečenosti, s katerimi se bo morala spopasti sodna praksa, ki so spričo dejstva, da gre za nov institut in da zakonodajalec posledično ni mogel »vodotesno« urediti njegove vsebine, povsem razumljive. Vendarle se je stavbna pravica po pričakovanjih zakonodajalca v poslovni praksi kar dobro uveljavila, pogosto se uporablja celo kot sredstvo zavarovanja, tudi zemljiška knjiga se je neka-ko spopadla z njenim vpisovanjem. Nekaj je tudi že sporov in sodne prakse, ki pa za zdaj zadeva predvsem vprašanje uporabe stavbne pravice kot instituta za ureditev že pred uveljavitvijo SPZ obstoječih razmerij, medtem ko sporov v zvezi z nastankom stavbne pravice, plačilom nadomestil, izvrševanjem stavbne pravice, njenim prenehanjem (in vsem drugim, česar si v tem trenutku morda niti še ne moremo zamisliti) še ni, kar je z ozirom na to, da se stavbne pravice pri nas ustanovljajo šele sedem let, razumljivo in jih šele pričakujemo.

Literatura

- Berden, Andrej, Tratnik, Matjaž, Vrenčur, Renato, Rijavec, Vesna, Frantar, Tone, Keresteš, Tomaž, Juhart, Miha: *Novo stvarno pravo*, Codex Iuris, Maribor 2000.
- Böttcher, Roland: *Praktische Fragen des Erbbaurechts*, 2., nebearbeitete Auflage, RWS Verlag Kommunikationsforum, Köln 1998.
- Brehm, Wolfgang in Berger, Christian: *Sachenrecht*, Mohr Siebeck, Tübingen 2000.
- Gavella, Nikola: *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb 1998.
- Grilc, Anton: *Stavbna pravica na državnem ali občinskem zemljišču*, Pravna praksa, št. 34/2006, str. 13 in nasl.

- Hacin Kölner, Irena: Stavbna pravica na kmetijskem zemljišču, Pravna praksa, št. 22/2009, str. 7 in nasl.
- Hofmeister, Herbert, Rechberger, Walter, in Zitta, Rudolf: Bauten auf fremden Grund, Manz Verlag, Dunaj 1996.
- Ingenstau, Jürgen, in Hustedt, Volker: Kommentar zum Erbbaurecht, 8. Aufl., Werner Verlag, Düsseldorf 2001.
- Juhart, Miha, in drugi: Stvarnopravni zakonik, Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana 2002.
- Juhart, Miha: Upravičenje (pravica) gradnje in njeno izkazovanje, v: VIII. dnevi civilnega prava, 21.–22. april 2010, Inštitut za primerjalno pravo, Ljubljana 2010, str. 81–86.
- Kaser, Max: Römisches recht, 16. Auflage, C. H. Beck, München 1992.
- Korošec, Viktor: Rimsko pravo, I. del, 2. izpopolnjena izdaja, ČZ Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana 1997.
- Müller, Klaus: Sachenrecht, 4., neue bearbeitete Auflage, Carl Heymans Verlag, Köln, Berlin, Bonn, München 1997.
- Oefeke, Helmut Freiherr von, in Winkler, Karl: Handbuch des Erbbaurechts, C. H. Beck, München 2003.
- Simonetti, Petar: Pretpostavke, funkcije i priroda prava građenja, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991), v. 19, br. 2, str. 423–446 (1998).
- Tratnik, Matjaž: Stavbna pravica – predmet, odsvojitve, podaljšanje, delitev, Pravna praksa, št. 3/2005, str. 14 in nasl.
- Tratnik, Matjaž, in drugi: Stavbna pravica in služnosti, Codex Iuris, Maribor 2007.
- Urbanek, Sigrid, in Rudolph, Andreas: Das Baurechtsgesetz, Praxiskommentar, LexisNexis, Dunaj 2004.
- Vrenčur, Renato: Stavbna pravica, gradivo s posveta Nepremičnine 27. marca 2008, Nebra.