

DOBRA VERA PRI PRIPOSESTVOVANJU SLUŽNOSTI: VIDIK PRIDOBITELJA SLUŽEČE NEPREMIČNINE

Matija Damjan,

*univerzitetni diplomirani pravnik, doktor pravnih znanosti, raziskovalec na
Inštitutu za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, docent za
civilno in gospodarsko pravo*

Vesna Bergant Rakočević,

*univerzitetna diplomirana pravnica, doktorica pravnih znanosti, višja sodnica
na Višjem sodišču v Ljubljani*

1. UVOD

V članku, objavljenem v prejšnji številki te revije,¹ sva obravnavala dobro vero kot pogoj za priposestevanje stvarnih služnosti. Poleg priposestvovalčeve dobre vere pa je lahko relevantna tudi dobra vera lastnika služkega zemljišča, če je ta nepremičnino pridobil, ne da bi vedel, da je obremenjena s priposestovano služnostjo, ki iz zemljiške knjige ni razvidna. Pošteno ravnanje in dobra vera pridobitelja zemljišča sta pogoj za uspešno sklicevanje na načelo zaupanja v zemljiško knjigo in pridobitev nepremičnine, neobremenjene z nevpisanimi pravicami.

2. DOBRA VERA PRIDOBITELJA SLUŽEČE NEPREMIČNINE KOT RAZLOG PRENEHANJA SLUŽNOSTI

Služnost se s priposestvovanjem največkrat pridobi zunajknjižno, torej nastane na podlagi zakona in brez vpisa v zemljiško knjigo.² Do neskladja med

¹ M. Damjan, V. Bergant Rakočević: Dobra vera pri priposestvovanju služnosti: vidik priposestvovalca. *Pravnik* 70 (2015) 3–4, str. 193–212.

² V slovenski sodni praksi doslej ni zaslediti primerov, ko bi bila s priposestvovanjem pridobljena služnost, ki je bila sicer že vpisana v zemljiško knjigo, vendar ta vknjižba ni bila veljavna.

dejanskim in knjižnim stanjem nepremičnine lahko pride tudi pri drugih načinih pridobitve, pri katerih vknjižba ni konstitutivni pogoj za nastanek služnosti, npr. pri ustanovitvi s sodno ali upravno odločbo ali na podlagi soglasja lastnika iz 238. člena Zakona o elektronskih komunikacijah (ZEKom-1).³ Če služnost tudi naknadno (deklarativno) ni vpisana v zemljiško knjigo in pride do prenosa lastninske pravice na služecem zemljišču, bo lahko pridobitelj zatrjeval, da je lastninsko pravico pridobil bremen prosto, ker se je zanesel na podatke o pravicah iz zemljiške knjige in ni bil seznanjen z obstojem zunajknjižno nastalih služnosti.

2.1. Načelo zaupanja v zemljiško knjigo

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo je zapisano v 10. členu Stvarnopravnega zakonika (SPZ),⁴ ki določa, da kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zaneša na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic. Povsem enaka je dikcija prvega odstavka 8. člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1),⁵ drugi odstavek tega člena pa dodaja še, da kdor izpolni pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice take opustitve. Načelo zaupanja v zemljiško knjigo je izhajalo tudi iz starejših zakonov, ki so se uporabljali na našem ozemlju.⁶

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo ima dva vidika: zaupanje v popolnost podatkov (negativni učinek zaupanja) in zaupanje v pravilnost podatkov (pozitivni učinek zaupanja). V tu obravnavani situaciji pride v poštev zlasti negativni učinek, tj. zaupanje, da na pridobljeni nepremičnini ne obstaja nobena pravica, ki v zemljiški knjigi ni vpisana.⁷ Pošteni pridobitelj nepremičnine pridobi lastninsko pravico neobremenjeno z nevpisanimi pravicami. Drugi odstavek 44. člena SPZ izpeljuje posledice učinkovanja načela zaupanja v zemljiško knjigo v primeru, da priposestvovalec svoje pravice ne vpiše v zemljiško knjigo,⁸ in sicer izrecno določa, da pravica, pridobljena s priposestvovanjem, ne sme biti na škodo tistemu, ki je v dobri veri in v zaupanju v javne knjige pridobil pravico, še preden je bila s priposestvovanjem pridobljena pravica vpisana v javno knji-

³ Ur. l. RS, št. 109/12, 110/13 in 40/14 – ZIN-B.

⁴ Ur. l. RS, št. 87/02 in 91/13.

⁵ Ur. l. RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09 in 25/11.

⁶ A. Vlahek, nav. delo (2007), str. 113. Npr. pravilo iz prvega odstavka § 78 starojugoslovanskega zakona o zemljiških knjigah.

⁷ A. Finžgar, nav. delo, str. 37, A. Berden, nav. delo, str. 11, R. Vrenčur v A. Berden in drugi, nav. delo, str. 21, A. Vlahek, nav. delo (2007), str. 114.

⁸ M. Juhart v M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, nav. delo, str. 87–88.

go. Skoraj enako je določal § 1500 Občega državlanskega zakonika (ODZ),⁹ ki se je po drugi svetovni vojni pri nas uporabljal kot pravno pravilo.¹⁰

V socialističnem obdobju je bilo načelo zaupanja v zemljiško knjigo v praksi precej omajano, saj je sodna praksa pravicam, pridobljenim na podlagi zakona, dajala prednost pred pravicami, pridobljenimi na načelu zaupanja v zemljiško knjigo.¹¹ V skladu s stališčem, sprejetim leta 1986 na posvetovanju civilnih in gospodarskih oddelkov Zveznega sodišča, Vrhovnega vojaškega sodišča in vrhovnih sodišč republik in avtonomnih pokrajin v Beogradu, imetnik s priposestvovanjem pridobljene stvarne služnosti, ki ni vpisana v zemljiško knjigo, lahko uspešno uveljavlja svojo pravico tudi proti poštenemu (vestnemu) pridobitelju lastninske pravice na služnem zemljišču.¹² Vendar je slovensko vrhovno sodišče temu stališču nehalo slediti že v začetku 90. let, torej še pred sprejemom SPZ in ZZK-1 ter je na podlagi pravnega pravila iz § 1500 ODZ ponovno dalo prednost zaupanju v zemljiško knjigo.¹³

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo učinkuje, če pride do spremembe lastništva služne nepremičnine. Dobroverni pridobitelj dobi nepremičnino v takem pravnem stanju, kot je izhajalo iz zemljiške knjige, torej neobremenjeno s služnostjo. Priposestvovana služnost tako zaradi uporabe načela zaupanja v zemljiško knjigo lahko preneha.¹⁴ To načelo pa vpliva tudi na priposestvovanje služnosti, ki v času prenosa lastninske pravice še ni končano, ampak šele poteka. Služnost se torej dejansko izvršuje, ne da bi dotedanji lastnik temu nasprotoval, kar pa iz zemljiške knjige ni razvidno. Priposestvovalna doba, ki se je že natekla do trenutka prenosa lastninske pravice na nepremičnini, zato ne učinkuje proti dobrovernemu pridobitelju lastninske pravice in začne proti njemu kvečjemu teči na novo od tedaj, ko izve za nadaljnje izvrševanje služ-

⁹ Razglasilni patent z dne 1. junija 1811. JGS Nr. 946/1811, 970/1846, RGBL. št. 217/1859, 9/1860, 108/1860, 131/1867, 49/1868, 62/1868, 4/1869, 110/1895, 276/1914, 208/1915, 69/1916.

¹⁰ Prim. W. Dehn v: H. Koziol, P. Bydlinski, R. Bollenberger, nav. delo, str. 1781. P. Maeder v: M. Schwimann, nav. delo, str. 551.

¹¹ J. Ilc, nav. delo, str. 13. I. Grbin, nav. delo, str. 1105. M. Žuvela, nav. delo, str. 263, 281.

¹² Sklep posvetovanja civilnih in civilno-gospodarskih oddelkov Zveznega sodišča, Vrhovnega vojaškega sodišča in vrhovnih sodišč republik in avtonomnih pokrajin 28. in 29. 5. 1986, Poročilo Vrhovnega sodišča SR Slovenije 1/86, str. 2.

¹³ Glej sklep Vrhovnega sodišča RS (v nadaljevanju: VS RS) II Ips 8/92 z dne 6. maja 1992, sklep II Ips 504/1994 z dne 16. maja 1996 in sodba II Ips 229/98 z dne 21. aprila 1999. J. Zobec, nav. delo, str. 31.

¹⁴ Glej npr. sodbo in sklep VS RS II Ips 169/2009 z dne 12. 1. 2012, sodbo Višjega sodišča v Ljubljani (v nadaljevanju: VSL) I Cp 2864/2009 z dne 11. novembra 2009 in sodbo Višjega sodišča v Mariboru (v nadaljevanju: VSM) I Cp 374/2011 z dne 24. junija 2011. Prim. tudi sodbo VS RS II Ips 875/2008 z dne 9. februarja 2012.

nosti in mu ne nasprotuje.¹⁵ Sprememba lastništva služeče nepremičnine torej pretrga priposestovalno dobo.

2.2. Pri katerih transakcijah učinkuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo ne učinkuje pri vsakem prenosu pravic na nepremičnini. Tako 10. člen SPZ kot 8. člen ZZK-1 namreč uporabo tega načela omejujeta na ravnanja v pravnem prometu. Pravni leksikon pravni promet definira kot prenos pravic z enega subjekta na drugega na podlagi soglasja volj.¹⁶ Pri pravnem prometu gre torej za pravnoposlovne prenose pravic.¹⁷ V 44. členu SPZ, ki uveljavlja načelo zaupanja v zemljiško knjigo za priposestovane pravice, pravni promet ni izrecno omenjen, vendar tega ni moč razlagati kot širitev področja uporabe načela, saj gre le za konkretizacijo splošnejše norme. Po začetnem nihanju sodne prakse sta Ustavno in Vrhovno sodišče potrdili, da se na načelo zaupanja v zemljiško knjigo in na njem temelječo dobroverno pridobitev pravic lahko sklicuje le oseba, ki je stvarno pravico pridobila na pravnoposlovni podlagi.¹⁸ Sklicevanje na zaupanje v zemljiško knjigo torej ne pride v poštev v primeru pridobitve služeče nepremičnine na podlagi sodne ali upravne odločbe oziroma na podlagi zakona.¹⁹

V pravni literaturi se zato običajno navaja, da na podlagi načela zaupanja v zemljiško knjigo ni varovana dobroverna pridobitev pravic v izvršbi.²⁰ Vendar je treba opozoriti, da je to jasno samo glede poplačilne pravice, ki jo na dolžnikovih nepremičninah pridobi upnik z zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi (na take primere se nanaša prej omenjena sodna praksa). Če se izkaže, da je pravi lastnik nepremičnine tretja oseba, in ne v zemljiški knjigi vpisani dolжник, upnik torej poplačilne pravice z zaznambo sklepa ni pridobil ne glede na drugačno zemljiškoknjižno stanje. Ko upnik z izvršbo poseže po dolžnikovem premoženju, namreč ne gre za pravni promet, ki ga varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo, ampak za sodno odločbo. Upnik skuša v postopku doseči

¹⁵ M. Juhart v: M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, nav. delo, str. 904–905.

¹⁶ Leksikon Pravo, nav. delo, str. 278.

¹⁷ M. Tratnik, nav. delo (2007), str. 133, opozarja, da § 892 nemškega BGB uporabo načela zaupanja v zemljiško knjigo izrecno omejuje samo na primere pravnoposlovne pridobitve.

¹⁸ Odločba Ustavnega sodišča RS (v nadaljevanju US RS) Up-128/03 z dne 27. januarja 2005, sodbe VS RS II Ips 972/2006 z dne 28. maja 2009, II Ips 324/2011 z dne 26. aprila 2012 in II Ips 132/2009 z dne 12. julija 2012.

¹⁹ A. Finžgar, nav. delo, str. 38. A. Vlahek, nav. delo (2007), str. 120. M. Tratnik, nav. delo (2007), str. 133. Enako je stališče avstrijske teorije, glej P. Mader v: M. Schwimann, nav. delo, str. 552.

²⁰ Tako npr. M. Tratnik, nav. delo (2007), str. 133.

le poplačilo svoje denarne terjatve, ne glede na lastnosti konkretnega predmeta izvršbe, zato ni treba varovati njegovega zaupanja v zemljiško knjigo.²¹

V izvršbi pa poleg upnika stvarne pravice pridobi tudi tretja oseba, ki v postopku kupi dolžnikovo nepremičnino. Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)²² pozna tri oblike prodaje nepremičnin v izvršbi: na javni dražbi, z zavezujočim zbiranjem ponudb in z neposredno pogodbo (183. člen ZIZ). Gre za tri običajne načine sklenitve pogodbe, pri katerih pa se način izvedbe transakcije bistveno razlikuje od klasičnega pravnega prometa. Nepremičnino namreč proda sodišče, in ne njen lastnik, lastninska pravica pa na kupca ne preide z vknjižbo, ampak s pravnomočnostjo sklepa o izročitvi nepremičnine, ki ga izvršilno sodišče izda po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine (192. člen).²³ Kupec pridobi lastninsko pravico originarno, neposredno na podlagi sodne odločbe, in ne derivativno, kot je značilno za pravnoposlovno pridobitev. Pred zahtevki zunajknjižnega lastnika nepremičnine kupca varuje 193. člen ZIZ, ki določa, da razveljavitev ali sprememba sklepa o izvršbi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu nima vpliva na pravice, ki jih je kupec pridobil po 192. členu tega zakona. Kupec torej ostane lastnik, tudi če se naknadno izkaže, da nepremičnina ni bila v lasti dolžnika. Ta določba pa ne rešuje vprašanja zunajknjižno priposestvovanih služnosti na nepremičnini, ki iz zemljiške knjige ob prodaji niso bile razvidne. V skladu s 174. členom ZIZ namreč stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo v izvršbi ne ugasnejo, medtem ko osebne služnosti ugasnejo samo, če so bile vpisane kasneje kot poplačilna pravica upnika. Glede na to, da kupec svojo poslovno voljo za nakup nepremičnine v izvršbi oblikuje ob enakem preudarku kot pri sklepanju pogodbe zunaj izvršbe in da pri višini ponujene cene upošteva tudi zemljiškknjižno stanje nepremičnine, bi moral biti tudi v takem položaju pod pogojem dobrovernosti varovan pred nevknjiženimi stvarnimi pravicami tretjih, ki lahko bistveno vplivajo na vrednost nepremičnine.²⁴

²¹ Tako npr. sodba VS RS II Ips 324/2011 z dne 26. aprila 2012.

²² Ur. l. 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 in 58/14 – odl. US.

²³ Podobno velja glede prodaje nepremičnin v stečajnem postopku, v katerem sodišče po plačilu kupnine na predlog stečajnega upravitelja izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca.

²⁴ Novejša avstrijska sodna praksa šteje, da zoper kupca nepremičnine v izvršbi učinkujejo tudi očitne nevknjižene služnosti, katerih priposestvanje je bilo končano še pred vrstnim redom poplačilne pravice. Glej sodbi avstrijskega vrhovnega sodišča 1 Ob 611/85 z dne 10. junija 1985 in 1 Ob13/94 z dne 30. maja 1994. Vprašanje je sicer v teoriji in sodni praksi sporno, zlasti glede vprašanja, ali mora biti že pred prodajo v izvršbi vložena in zaznamovana tožba za priznanje služnosti. Podrobno o različnih stališčih glej P. Angst, nav. delo, str. 869–871. Glej tudi W. Dehn v: H. Koziol, P. Bydlinski, R. Bollenberger, nav. delo, str. 1782. P. Mader v: M. Schwimann, nav. delo, str. 552.

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo prav tako ne pride v poštev pri pridobitvi služee nepremičnine na podlagi dedovanja, saj tu ne gre za pravni promet, ampak za pridobitev lastninske pravice neposredno na podlagi zakona.²⁵ Dedovanje služee nepremičnine po sodni praksi tudi ne prekine teka priposestvalne dobe.²⁶ Lahko se zastavi vprašanje, ali enako velja, če je v zapuščinskem postopku sklenjen dedni dogovor o načinu delitve dediščine ali če se spor med dediči konča s sodno poravnavo, saj je v obeh primerih za pridobitev odločilna (tudi) izjava pravnoposlovne volje. Sodna praksa potrjuje, da je dedni dogovor iz tretjega odstavka 214. člena Zakona o dedovanju (ZD)²⁷ obligacijske narave,²⁸ zato bi ga lahko subsumirali pod pojem pravnega prometa. Pridobitelj bi torej lahko trdil, da dednega dogovora ali sodne poravnave s tako vsebino ne bi sklenil, če bi vedel, da je pridobljena nepremičnina obremenjena in da mora biti zato varovana njegova dobra vera. Vendar to stališče ni prepričljivo, saj sodediči že s trenutkom zapustnikove smrti pridobijo skupno lastnino na celotni dediščini (145. člen ZD), kasnejši dedni dogovor pa je le podlaga za določitev (so) lastniškega deleža posameznega sodediča na konkretni nepremičnini. Njegove pravice varuje določba 149. člena ZD, po kateri sodediči jamčijo, da stvar, ki je bila sodediču dodeljena v dedni delež, nima pravnih napak,²⁹ ne more pa na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo pridobiti več pravic, kot jih je imel zapustnik. Tako je tudi Višje sodišče v Ljubljani zavrnilo pritožnično sklicevanje na zaupanje v zemljiško knjigo pri sklepanju sodne poravnave o delitvi dediščine.³⁰

V zvezi s pravnoposlovno pridobitvijo služee nepremičnine pa naša sodna praksa še ni podala odgovora na vprašanje, ali načelo zaupanja v zemljiško knjigo učinkuje tudi v zvezi z neodplačnimi pogodbami. Kot rečeno, pojem pravnega prometa obsega vse pravnoposlovne pridobitve pravic, in ne samo odplačnih.³¹ Se lahko na svojo dobro vero torej sklicuje lastnik, ki mu je bila

²⁵ A. Finžgar, nav. delo, str. 38. A. Vlahek, nav. delo (2007), str. 120. M. Tratnik, nav. delo (2007), str. 133. Prim. sodbi VS RS II Ips 622/2008 z dne 19. januarja 2012 in II Ips 1030/2008 z dne 16. februarja 2012.

²⁶ Sodba VSL II Cp 4030/2009 z dne 3. februarja 2010.

²⁷ Ur. l. SRS, št. 15/76, 23/78, 13/94 – ZN, 40/94 – odl. US, 117/00 – odl. US, 67/01, 83/01 – OZ in 31/13 – odl. US.

²⁸ Prim. sklep VSL II Cp 1147/2006 z dne 6. septembra 2006: »Dedni dogovor je pogodba obligacijskega prava in obligacijsko razmerje med dediči, ki tak sporazum sklenejo, nastane že s trenutkom sklenitve sporazuma – izjavo volje na zapisnik in podpisom tega sporazuma pred sodiščem. Sodišče tak sporazum le navede v sklepu o dedovanju, ni pa veljavnost sporazuma odvisna od izdaje in pravnomočnosti sklepa o dedovanju.«

²⁹ Glej K. Zupančič, V. Žnidaršič Skubic, nav. delo, str. 228.

³⁰ Sodba VSL II Cp 2602/2010 z dne 10. novembra 2010.

³¹ To je *a contrario* razvidno iz pojma »stvar izven pravnega prometa« (npr. v 44. členu SPZ), saj je jasno, da s takšno stvarjo ni mogoče pravno razpolagati niti odplačno niti

služna nepremičnina podarjena? Zaradi neodplačnosti posla ni v enaki meri podana potreba po varstvu pravnega prometa, ki je narekovala vzpostavitev načela zaupanja v zemljiško knjigo, saj je obdarovanec v vsakem primeru obogaten.³² S tega vidika je položaj podoben dedovanju. Vendarle niti 10. člen SPZ niti 8. člen ZZK-1 ne razlikujeta med odplačnimi in neodplačnimi pravnimi posli, zato v pravni teoriji prevladuje stališče, da glede načela zaupanja v zemljiško knjigo odplačnost posla ni pomembna.³³

2.3. Vsebina pridobiteljeve dobre vere

Na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo lahko služnosti prosto nepremičnino dobi samo pridobitelj, ki je v pravnem prometu ravnal pošteno. Standard poštenega ravnanja iz 10. člena SPZ in 8. člena ZZK-1 pravna teorija in sodna praksa vsebinsko izenačujeta s standardom dobre vere.³⁴ Z drugimi besedami lahko torej rečemo, da se na zaupanje v zemljiško knjigo lahko uspešno sklicuje samo tisti pridobitelj nepremičnine, ki je bil v času prenosa lastninske pravice v dobri veri, da je zemljiškoknjižno stanje pravic točno. To pomeni, da ni vedel za obstoj zunajknjižno priposestvovane služnosti oziroma za dejstvo, da se taka služnost izvršuje, in je bila njegova zmeta opravičljiva.³⁵ Če pa je bilo pridobitelju nepremičnine izvrševanje nevknjižene služnosti znano ali mu ni moglo ostati neznano, mora v svoje breme vzeti tudi zunajknjižno pridobljeno služnost oziroma tudi priposestvovalni čas, ki je tekkel proti njegovemu prav-

neodplačno. Zakon o kmetijskih zemljiščih – ZKZ (Ur. l. RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo in 58/12) v prvem odstavku 17. člena določa, da se za promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi ali kmetijami po tem zakonu šteje pridobitev lastninske pravice s pravnimi posli med živimi in v drugih primerih, ki jih določa ta zakon. Ne določa torej omejitve na odplačne posle. Iz 17.a člena ZKZ je dodatno razvidno, da je s pojmom pravnega prometa zajeta tudi darilna pogodba. Zakon o davku na promet nepremičnin – ZDPN-2 (Ur. l. RS, št. 117/06) pa v 3. členu opredeljuje promet nepremičnin kot vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini. Vendar pri tem ne gre za splošno definicijo izraza, ampak je opredelitev namenjena samo potrebam te vrste obdavčitve, zato je ni mogoče uporabiti pri splošni razlagi pojma pravni promet.

³² Tudi v tujih pravnih redih glede tega vprašanja ni enotnega stališča. Glej A. Vlahek, nav. delo (2007), str. 122, in P. Mader v: M. Schwimann, nav. delo, str. 554.

³³ A. Finžgar, nav. delo, str. 38. J. Zobec, nav. delo, str. 32. T. Josipović v: N. Gavella, nav. delo (sv. 1), str. 328. Prim. A. Vlahek, nav. delo (2007), str. 122, ki opozarja, da SPZ v 64. členu na premičninskem področju za pridobitev pravic od nelastnika izrecno zahteva odplačnost posla. Drugačno je stališče avstrijske sodne prakse, ki (ne glede na pomisleke v pravni teoriji) uporabo § 1500 ODZ dosledno omejuje na odplačno pridobitev služne stvari. Glej sodbe avstrijskega vrhovnega sodišča 4 Ob 189/02a z dne 18. februarja 2003, 5 Ob 35/06t z dne 7. marca 2006, 5 Ob 128/10z z dne 16. novembra 2010 in 8 Ob 51/12a z dne 30. maja 2012.

³⁴ Glej točko 3.1 najinega članka v prejšnji številki te revije.

³⁵ A. Finžgar, nav. delo, str. 38. T. Josipović v: N. Gavella, nav. delo (sv. 1), str. 327–328.

nemu predniku.³⁶ Vsebina nedobrovernega ravnanja je zavedanje pridobitelja stvari, da ima nekdo drug na njej prejšnjo pravico, ki jo mora dobroverna oseba spoštovati.³⁷

Pridobitelj nepremičnine mora biti v dobri veri tako v času sklenitve pravnega posla kot v času vložitve predloga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. Ni pa treba, da bi bila dobra vera podana vse do izdaje sklepa, s katerim zemljiškoknjižno sodišče dovoli vpis, saj vpis učinkuje za nazaj, od trenutka plombe predloga dalje.³⁸

Posebno vprašanje se zastavlja, če ima dobroverni pridobitelj zastopnika, slednji pa ve za obstoj služnosti oziroma za njeno izvrševanje. Po stališču nemške in avstrijske ureditve mora biti v primeru zastopanja na podlagi pooblastila podana dobra vera tako na strani pooblastitelja kot pooblaščenca. Nedobrovernost pooblaščenca povzroči tudi nedobrovernost pooblastitelja, saj mora pooblaščenec kot mandatar o neskladju med zemljiško knjigo in pravim stvarnopravnim stanjem obvestiti pooblastitelja.³⁹ Slovenske sodne prakse o tem vprašanju ni zaslediti, vendar kaže glede tega vprašanja zavzeti enako stališče.

3. IZPODBIJANJE DOBRE VERE PRIDOBITELJA NEPREMIČNINE

3.1. Dokazno breme

V skladu z 9. členom SPZ (§ 328 ODZ, 72. člen ZTLR⁴⁰) se dobra vera domneva, če se ne dokaže drugače. Dokazno breme v razmerju do novega lastnika služee nepremičnine torej nosi priposestvovalec služnosti (oziroma njegov pravni naslednik): če hoče svojo pravico na tuji nepremičnini obdržati, mora izpodbiti pridobiteljevo dobrovernost. Dokazati mora, da je pridobitelj (ali njegov pooblaščenec) v relevantnem obdobju vedel oziroma da mu ni moglo ostati neznano, da služnost na pridobljeni nepremičnini obstaja oziroma da

³⁶ M. Juhart v: M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, nav. delo, str. 904–905. T. Frantar, nav. delo, str. 176.

³⁷ M. Juhart, nav. delo (2007), str. 158–159.

³⁸ T. Frantar, nav. delo, str. 176. A. Berden, nav. delo., str. 11. A. Vlahek, nav. delo (2007), str. 118. T. Josipović v: N. Gavella, nav. delo (sv. 1), str. 327. P. Mader v: M. Schwimann, nav. delo, str. 554. Enako sodba VSL I Cp 2779/2010 z dne 26. januarja 2011.

³⁹ A. Vlahek, nav. delo (2007), str. 119–120. V skladu s prvim odstavkom § 166 nemškega BGB se dobra vera glede poznavanja ali nepoznavanja posameznih dejstev presoja po zastopniku. H. Schöner, K. Stöber, nav. delo, r. št. 351.

⁴⁰ Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih, Ur. l. SFRJ, št. 6/80, 20/80 – popr., 36/90 in 87/02 – SPZ.

se v praksi izvršuje. Predmet dokazovanja je torej pridobiteljevo poznavanje zunajknjižnega stanja.⁴¹

Sklep o odsotnosti dobre vere je razmeroma enostaven, če je mogoče dokazati, da je bil pridobitelj služne nepremičnine še pred prenosom lastninske pravice izrecno obveščen o obstoju služnosti, npr. tako, da mu je lastnik gospodujoče nepremičnine to pisno sporočil (po pošti s povratnico ali na drug način, ki zagotavlja dokaz o prejemu sporočila) ali da mu je o svojem izvrševanju služnosti na zadevnem zemljišču povedal ustno pred pričami.⁴² V takem položaju pridobitelj nepremičnine svoje dobre vere ne more več utemeljevati samo z zanašanjem na podatke zemljiške knjige, saj naš sistem dopušča tudi zunajknjižno priposestvovanje stvarnih pravic, zato sporočilo o obstoju tako pridobljene služnosti omaje dobro vero.⁴³ To pa še ne pomeni, da mora pridobitelj nepremičnine obstoj priposestvovane služnosti tudi priznati, ampak si priposestvovalec s takim obvestilom zgolj zagotovi možnost sodnega uveljavljanja svoje služnosti tudi proti novemu lastniku služne nepremičnine. Za izpodbitje dobre vere ni nujno, da je pridobitelj seznanjen s točno vsebino zunajknjižne pravice, ampak zadošča seznanjenost o nerazjasnjem pravnem položaju nepremičnine (npr. o sporu glede obstoja služnosti).⁴⁴

Seveda pa položaj, v katerem priposestvovalec z obvestilom sam poskrbi za izključitev pridobiteljeve dobre vere, ni ravno pogost. Bolj tipičen je položaj, v katerem pridobitelj ni bil izrecno obveščen o služnosti, ampak se o njegovem vedenju lahko sklepa posredno, glede na dejanske okoliščine, zaradi katerih mu izvrševanje služnosti ni moglo ostati neznano. Pri tem se zastavlja vprašanje pridobiteljeve dolžne skrbnosti pri pridobitvi nepremičnine. Pridobitelj v pravnem prometu ne sme ravnati malomarno.⁴⁵ To pomeni, da mora pri presoji okoliščin, ki kažejo na možnost obstoja nevknjiženih pravic tretjih oseb,

⁴¹ M. Juhart v: M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, nav. delo, str. 902; T. Frantar, nav. delo, str. 211. Glej tudi sodbo VS RS II Ips 875/2008 z dne 9. februarja 2012.

⁴² Prim. sklep VSL I Cp 1198/2011 z dne 4. aprila 2012.

⁴³ Nemški pravni sistem omogoča samo priposestvovanje stvarnih pravic, ki so neupravičeno vpisane v zemljiško knjigo in se dejansko izvršujejo 30 let, ne pa tudi priposestvanja nevpisanih pravic (glej § 900 BGB). Na podlagi t. i. kontratabularnega priposestvovanja po § 927 BGB pa lastniški posestnik pravico pridobi šele s sklepom sodišča v oklicnem postopku. Glede na to razliko je pri nas razmeroma omejena uporabnost stališča nemške teorije glede dobre vere pridobitelja s služnostjo obremenjenega zemljišča. Pač pa pridejo v večji meri v poštev stališča avstrijske teorije.

⁴⁴ P. Mader v: M. Schwimann, nav. delo, str. 553.

⁴⁵ To izhaja med drugim iz 5. člena Obligacijskega zakonika – OZ (Ur. l. RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da morajo udeleženci v obligacijskem razmerju pri izpolnjevanju svoje obveznosti ravnati s skrbnostjo, ki se v pravnem prometu zahteva pri ustrezni vrsti obligacijskih razmerij.

ravnati z običajno in povprečno skrbnostjo, kakršno bi izkazala skrbna oseba enakih lastnosti. Če bi z običajno skrbnostjo iz njemu razvidnih okoliščin lahko takoj ugotovil nepopolnost zemljiškoknjižnega stanja, pa tega ni storil, pri pridobitvi lastninske pravice ni ravnal pošteno oziroma dobroverno. Malomarnost izključuje dobro vero.⁴⁶

3.2. Raziskovalna dolžnost pridobitelja nepremičnine

V nekdanji jugoslovanski ureditvi je bila zaradi neurejenega stanja zemljiške knjige poudarjena dolžnost pridobitelja, da raziše tudi dejansko stanje nepremičnine. Jugoslovansko vrhovno sodišče je leta 1973 odločilo:

»Vesten kupec nepremičnine je tisti, ki poleg tega, da se zanaša na zemljiške knjige, ugotovi tudi stanje posesti kupljene nepremičnine. Samo na podlagi podatkov v zemljiških knjigah in vpisane pravice lastnine na kupljeni nepremičnini v zemljiških knjigah kupec nima večjih pravic v primerjavi s prejšnjim pridobiteljem, ki mu je bila nepremičnina na podlagi pravno veljavnega pravnega posla izročena v posest, toda lastninske pravice ni vknjižil v zemljiških knjigah.«⁴⁷

Slovenska pravna teorija in sodna praksa sta zlasti po uveljavitvi SPZ in ZZZK-1 začela uveljavljati drugačno izhodišče, in sicer da pridobitelj pravice na nepremičnini načeloma ni dolžan raziskovati tudi zunajknjižnega stanja nepremičnine, ampak je njegova poizvedovalna dolžnost omejena na podatke v glavni knjigi. Dejstvo, da ni raziskoval dejanskega stanja, torej samodejno ne izniči njegove dobre vere. Vendar tudi ob takem izhodišču lahko ostane dobroveren le pridobitelj, ki nima razloga o tem, da bi dvomil o pravilnosti podatkov v zemljiški knjigi. Če pa obstajajo jasni zunanji prepoznavni znaki, da dejanska posestna razmerja ne ustrezajo zemljiškoknjižnemu stanju (npr. zvožena oziroma shojena pot, označena pešpot, vidne naprave), potem mora skrbni pridobitelj dodatno preveriti možnost obstoja zunajknjižno pridobljenih stvarnih pravic na nepremičnini. Dobro vero pridobitelja seveda izniči tudi zaznamba spora pri tej nepremičnini.⁴⁸

⁴⁶ M. Juhart, nav. delo (2007), str. 158–159. T. Josipović v: N. Gavella, nav. delo (sv. 1), str. 327–328. P. Mader v: M. Schwimann, nav. delo, str. 552–553. Avstrijska teorija meni, da je dobra vera izključena že pri mali malomarnosti. W. Dehn v: H. Koziol, P. Bydlinski, R. Bollenberger, nav. delo, str. 1781. Slovensko vrhovno sodišče nasprotno v sodbi II Ips 397/2006 z dne 15. januarja 2009 govori o hudi malomarnosti.

⁴⁷ Vrhovno sodišče Jugoslavije, sodba Rev 315/73 z dne 26. decembra 1973, Zbirka sodnih odločb, 1976/I-1. Povzeto po J. Ilc, nav. delo, str. 13.

⁴⁸ A. Vlahek, nav. delo (2007), str. 117. M. Tratnik, nav. delo (2011), str. 54. R. Vrenčur v: A. Berden in drugi, nav. delo, str. 21. T. Josipović v: N. Gavella, nav. delo (sv. 1), str. 328. W. Dehn v: H. Koziol, P. Bydlinski, R. Bollenberger, nav. delo, str. 1781. Prim. sodbo VS

Seveda je mogoče, da si pridobitelj nepremičnine pred nakupom sploh ne ogleda in zato ne opazi niti najočitnejših znakov izvrševanja služnosti, ki bi mu zbudili sum o obstoju zunajknjižnih pravic. Gre v takem primeru za malomarnost pridobitelja ali je do takega ravnanja upravičen glede na izhodišče, da je raziskovalna dolžnost omejena na podatke zemljiške knjige? Glede na to, da zaradi zmanjšane pomena zemljiške knjige v preteklem družbenolastninskem sistemu primeri neujemanja zemljiškoknjižnega stanja s pravim pravnim stanjem nepremičnine v našem pravu niso redkost, lahko od pridobitelja zahtevamo aktivnejše ravnanje pri sklepanju pravnega posla.⁴⁹ Ne bi bilo primerno, da je pridobitelj, ki je ravnal manj skrbno in si nepremičnine ni niti ogledal, bolj varovan pred nevpisanimi pravicami kot pridobitelj, ki si je nepremičnino ogledal in opazil indice izvrševanja služnosti.⁵⁰ Zato pridobitelj ni dobroveren, če očitnih znakov izvrševanja služnosti ni opazil le zato, ker je malomarno opustil ogled nepremičnine.⁵¹

Ugotavljanje dobre vere pridobitelja služne nepremičnine je tesno povezano z vprašanjem zaznavnosti izvrševanja služnosti. Bolj ko je izvrševanje služnosti opazno (ne glede na to, ali je bila služnost že priposestvovana ali se šele priposestuje), teže bo pridobitelj nepremičnine trdil, da se je v dobri veri zanesel na podatek iz zemljiške knjige, da nepremičnina ni obremenjena s služnostmi.⁵² Pri presoji dobre vere pridobitelja je pri tem mogoče smiselno uporabiti merila, ki jih je sodna praksa razvila glede razvidnosti izvrševanja služnosti kot enega pogojev za njeno priposestvanje (služnosti ni mogoče priposestovati skrivaj).

Pridobitelj ne more biti dobroveren, če je izvrševanje služnosti ves čas navzven razvidno. Tipični primeri so, če po zemljišču do sosednje hiše poteka asfaltirana cesta ali so napeljeni električni kabli na drogovih, če je po njem skopan kanal za odvajanje vode, če tretja oseba stalno parkira na nepremičnini, obdeluje vrt na njej ali ima na nepremičnini postavljene naprave. V takem očitnem položaju tudi zatrjevanje nekaterih oseb (npr. prejšnjega lastnika in sosedov), da služnostna pravica ne obstaja, ne zadostuje za ohranitev dobrovernosti pri-

RS II Ips 397/2006 z dne 15. januarja 2009: »Okoliščine, ki zanikajo dobro vero, je treba presojati glede na okoliščine posameznega primera. Dvom v zemljiškoknjižno stanje lahko spodbudi posestno stanje ali izjava tretje osebe, da si nekdo lasti pravico na nepremičnini.«

⁴⁹ L. Ude, nav. delo, str. 144–145. M. Tratnik, nav. delo (2007), str. 139. M. Juhart, nav. delo (2007), str. 156–157.

⁵⁰ Enako A. Vlahek, nav. delo (2007), str. 117–118.

⁵¹ Če je opustil ogled nepremičnine v okoliščinah, v katerih bi si povprečno skrben kupec nepremičnino ogledal v naravi, kar je med drugim odvisno od vrste in značilnosti nepremičnine.

⁵² Prim. M. Tratnik v: M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, nav. delo, str. 270.

dobitelja, da nepremičnina ni kakorkoli obremenjena.⁵³ Pri služnostih, ki se izvajajo samo občasno (npr. košnja, pobiranje plodov, vožnja), je relevantno vprašanje, ali je bilo izvrševanje služnosti kakorkoli razvidno v času, ko si je pridobitelj nepremičnino ogledal v naravi.⁵⁴ Če pridobitelj stanuje v bližini zadevne nepremičnine oziroma ima nanjo pogled, pa mora upoštevati tudi izvrševanje služnosti v daljšem obdobju pred sklenitvijo posla, če se je izvrševala tako, da mu to ni moglo ostati neznano.⁵⁵

Teže je presojati dobrovernost pridobitelja nepremičnine pri služnostih, katerih redno izvrševanje ob običajnem ogledu ali celo ob redni uporabi nepremičnine ni opazno. Gre zlasti za različne vrste kablov (elektrika, telefon, televizija, optika) in cevovodov (vodovod, plinovod, toplovod), ki so vkopani v tla oziroma vzdani v objekte, tako da njihov potek po nepremičnini navzven ni razviden. Položaj tovrstnih napeljav se ureja s služnostjo, kadar ne služijo (samo) potrebam konkretne nepremičnine, ampak jo prečkajo (tudi) zaradi potreb drugih. Tovrstna služnost lahko pomeni precejšnjo pravno omejitev za lastnika, zlasti če gre za glavne vode prenosnih omrežij, saj preprečuje kakršnekoli gradbene posege na varovalnem območju omrežja. Čeprav vodi navzven niso vidni, pa se služnost napeljave ne izvršuje skrivaj (kar bi izključilo njeno priposestvanje), saj gre tu za tehnično lastnost omrežja.⁵⁶ Sodne prakse o tovrstnih položajih še ni. Jasno je, da pridobitelj tudi ob skrbnem pregledu nepremičnine ne more opaziti vkopanih oziroma vzdanih vodov,⁵⁷ zato lahko njegovo dobro vero o pravilnosti zemljiškoknjižnega stanja pravic omajejo samo morebitni navzven razvidni deli omrežja, npr. jaški ali priključne omarice. Relevantna

⁵³ Sklep VS RS II Ips 53/2011 z dne 27. februarja 2014 in sodba VSM I Cp 373/2014 z dne 6. maja 2014 v zvezi z vidno potjo. Glej tudi sodbo VSL I Cp 3974/2010 z dne 19. januarja 2011 (asfaltirana pot) in sodba VSL I Cp 2626/2013 z dne 16. oktobra 2013 (paša konj na ograjeni parceli).

⁵⁴ Prim. sodbo VS RS II Ips 397/2006 z dne 15. januarja 2009 glede razvidnosti (občasnega) izvrševanja lastninske pravice na gozdu. Glej tudi sodbo VSL II Cp 4130/2009 z dne 24. februarja 2010: za dobro vero je relevantno navzven razvidno obdelovanje spornega kmetijskega zemljišča v času ob sklenitvi pogodbe oziroma v knjižbi v zemljiško knjigo.

⁵⁵ Prim. sodbo VSL II Cp 186/2010 z dne 8. aprila 2010: »Takšna dokazna podlaga, oprta na življenjsko – izkustveno presojo (da v vaškem naselju vsak pozna razmere, ki zadevajo uporabo njegovih zemljišč, ki so iz njegove hiše celo opazna), pa predstavlja ustrezno spodnjo premiso za pravni zaključek o izpodbiti tožnikovi dobrovernosti izkazani v ugotovitvi, da je tožnik kot sosed vedel, da toženec vozi na spornem zemljišču.« Glej tudi sodbo VS RS II Ips 320/2003 z dne 30. septembra 2004.

⁵⁶ O problematiki priposestvanja tovrstnih služnosti za potrebe javnih omrežij glej M. Damjan, A. Vlahek, nav. delo, str. 149–173.

⁵⁷ Višje sodišče v Kopru je odločilo, da ni šlo za zaznaven način izvrševanja služnosti pri gradnji in uporabi vodovoda pod tujim zemljiščem, katerega lastnica ni živela v kraju v obdobju, ko se je vodovod gradil. Sodba I Cp 944/2007 z dne 11. decembra 2007.

okolščina je lahko tudi dejstvo, da je pridobitelj nepremičnine živel v njeni bližini že v času gradnje omrežja in te gradnje ni mogel spregledati. Vprašanje pa je, ali za sum o obstoju služnosti zadošča že dejstvo, da je objekt na pridobljenem zemljišču priključen na zadevno omrežje, saj zgolj iz tega praviloma še ni mogoče sklepati, da položeni vodi služijo tudi potrebam drugih nepremičnin.

3.3. Pomen zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture

V zvezi z zunajknjižno pridobljenimi služnostmi napeljuje za potrebe infrastrukturnih omrežij je pomembno vprašanje, kako na dobro vero pridobitelja nepremičnine vpliva dejstvo, da je potek tovrstnega omrežja razviden iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture. Zbirni kataster vodi Geodetska uprava RS in v njem evidentira omrežja in objekte gospodarske infrastrukture v Sloveniji, tako v lasti države in občin kot v lasti zasebnih družb. Podatke so v zbirni kataster dolžni posredovati vsi lastniki gospodarske javne infrastrukture. Vpogled v podatke katastra je mogoč prek spleta, v okviru prostorskega informacijskega sistema, ki ga ureja Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1).⁵⁸ Zbirni kataster je operativno začel delovati 1. januarja 2006, vendar na začetku še ni vseboval popolnih podatkov, so bili pa v njem že prvo leto dostopni podatki o prenosnem plinovodnem omrežju, nekaterih distribucijskih plinovodih in toplovodih, nekaterih vodovodih in kanalizacijah ter o objektih elektronskih komunikacij.⁵⁹ V nekaterih občinah obstajajo še natančnejše lokalne evidence gospodarske javne infrastrukture, npr. javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana, imenovan Urbinfo.⁶⁰

Z vidika zaupanja v zemljiško knjigo je bistveno, da javni informacijski sistem vključuje prikaz stanja prostora z grafičnim in besedilnim delom, iz katerega je mogoče za vsako zemljiško parcelo razbrati, katera omrežja gospodarske javne infrastrukture potekajo po njej in kakšen je njihov potek v naravi. To pomeni, da se lahko kupec nepremičnine s preprostim spletnim vpogledom v zbirni kataster še pred sklenitvijo pogodbe prepriča o tem, ali prek nepremičnine potekajo omrežni vodi (električno omrežje, telefonski ali optični kabel, vodovod, plinovod, vročevod in podobno), katerih lastnik oziroma upravljalca bi lahko na podlagi priposestevanja ali specialne zakonodaje zunajknjižno pridobil

⁵⁸ Ur. l. RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP.

⁵⁹ J. Mlinar, M. Grilc, A. Mesner, M. Puhar, D. Bovha, nav. delo, str. 238–246. Podobno evidenco infrastrukturnih omrežij je predvidel že Zakon o katastru komunalnih naprav (Ur. l. SRS, št. 26/74, 29/74 – popr., 42/86, 83/89, 5/90, 10/91, 13/93 – ZP-G, 66/93 – ZP-H in 110/02 – ZUreP-1), vendar ta kataster ni v celoti zaživel in predvsem ni bil enostavno javno dostopen, zato z vidika dobre vere pridobitelja nepremičnine ni bil posebej relevanten.

⁶⁰ Dostopen na spletnem naslovu: <<https://srv3dgis.ljubljana.si/Urbinfo/web/>>.

služnost napeljave na zadevni nepremičnini za potrebe svojega omrežja. Zbirni kataster razkriva tudi potek podzemnih napeljav, ki v naravi niso vidne.

Zakonodaja ne določa fikcije, da so podatki iz zbirnega katastra vsakomur znani, zato vpis konkretne napeljave v zbirni kataster sam po sebi še ne izključuje dobre vere pridobitelja nepremičnine, po kateri ta poteka. Ključno vprašanje je torej, ali se od skrbnega pridobitelja nepremičnine pričakuje, da pred sklenitvijo pravnega posla poleg ogleda nepremičnine v naravi preveri tudi stanje gospodarske javne infrastrukture na njej z vpogledom v zbirni kataster oziroma v druge tovrstne javne evidence. V zvezi z zemljiškim katastrom sodna praksa npr. šteje, da je povprečno skrben pridobitelj nepremičnine dolžan raziskati očitno neskladje med registrskim stanjem in pokazanim stanjem nepremičnine v naravi.⁶¹ Glede na to, da zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture še ne deluje dolgo in ni tako splošno znan kot zemljiški kataster, bi bila enaka zahteva v zvezi z njim za navadne fizične osebe vsaj za zdaj najbrž preveč stroga, da bi jo postavili kot splošni pogoj za ohranitev dobre vere pridobitelja. Večjo stopnjo skrbnosti pa lahko pričakujemo od poslovnih subjektov, ki se v okviru svoje dejavnosti redno ukvarjajo s pridobivanjem nepremičnin, saj morajo pri tem ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika,⁶² ki obsega tudi poznavanje uradnih katastrov nepremičnin ter preverjanje podatkov v njih. Če je bil potek konkretne napeljave v času sklepanja posla že vrisan v zbirnem katastru (v nobenem primeru pred letom 2006), mora pridobitelj, ki je gospodarski subjekt, torej računati na možnost obstoja nevknjiženih služnosti za potrebe te napeljave. Morebitne napake zbirnega katastra, zlasti manjkajoči podatki o posameznem omrežju, pa seveda ne morejo biti v škodo osebi, ki se je na te podatke zanesla, če je seveda pri tem ravnala v dobri veri.⁶³

Literatura

Peter Angst in drugi: *Kommentar zur Exekutionsordnung*. Manz, Dunaj 2008.
Andrej Berden in drugi: *Zemljiškoknjižno pravo*. Studio Linea, Maribor 2002.
Andrej Berden: *Načela stvarnega prava*, 5. del, v: *Pravna praksa*, 22 (2003) 12, str. 11.

⁶¹ Sodba VSL II Cp 3130/2008 z dne 17. junija 2009.

⁶² Glej sodbo VSL I Cp 1662/2012 z dne 12. septembra 2012.

⁶³ Posebno vprašanje je, kaj velja v primeru, če se dejanski potek omrežja razlikuje od tistega, ki je vrisan v katastru, npr. če je vrisano, da vodi potekajo po robu zemljišča, v resnici pa ga prečkajo po sredini in tako onemogočajo njegovo pozidavo. Pridobitelj ne more oporekati obstoju služnosti, saj je zanjo moral vedeti, vendarle pa je obseg omejitve, ki iz služnosti izhaja, večji od tistega, ki ga je lahko pričakoval glede na podatke zbirnega katastra.

- Matija Damjan: Pravne podlage za ureditev položaja infrastrukturnih omrežij na tujih zemljiščih, v: *Pravni letopis*, 6 (2013), str. 85–103.
- Matija Damjan, Ana Vlahsek: Priposestvovanje služnosti v javno korist, v: *Pravnik* 69 (2014) 3/4, str. 149–173.
- Alojzij Finžgar: *Civilno pravo. Stvarno pravo*. Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta, Ljubljana 1952.
- Tone Frantar: *Stvarno pravo*. Gospodarski vestnik, Ljubljana 1993.
- Nikola Gavella (ur.): *Stvarno pravo: svezak 1*. Narodne novine, Zagreb 2007.
- Nikola Gavella (ur.): *Stvarno pravo: svezak 2*. Narodne novine, Zagreb 2007.
- Ivo Grbin: *Pravo služnosti*, v: *Naša zakonitost*, 44 (1990) 9–10, str. 1093–1113.
- Jože Ilc: *Vestnost kupca in zemljiška knjiga*, v: *Pravna praksa*, 29 (2010) 3/4, str. 13–14.
- Miha Juhart, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur (red.): *Stvarnopravni zakonik s komentarjem*. GV Založba, Ljubljana 2004.
- Miha Juhart: Dobrovernost kot pogoj za učinkovanje načela zaupanja v zemljiško knjigo, v: *Lojze Ude (ur.): Izbrane teme civilnega prava II*, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, Ljubljana 2007, str. 153–164.
- Helmut Koziol, Peter Bydlinski, Raimund Bollenberger (ur.): *ABGB Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch: Kommentar*. 2. überarbeitete und erweiterte Auflage. Springer, Dunaj, New York 2007.
- Leksikon Pravo*, 2., razširjena in spremenjena izdaja. Cankarjeva založba, Ljubljana 2003.
- Bogomir Sajovic: *Osnove civilnega prava. Stvarno pravo I*. Uradni list RS, Ljubljana 1992.
- Jurij Mlinar, Matjaž Grilc, Andrej Mesner, Martin Puhar, Dominik Bovha: Vzpostavitev sistema evidentiranja gospodarske javne infrastrukture – ponovni izziv za geodezijo, v: *Geodetski vestnik* 50 (2006) 2, str. 238–247.
- Hartmut Schöner, Kurt Stöber: *Grundbuchrecht*, 15. Auflage. Verlag C.H. Beck, München 2012.
- Michael Schwimann in drugi: *Praxiskommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch*, Band 5. Verlag Orac, Dunaj 1987.
- Matjaž Tratnik: Pridobitev lastnine in drugih stvarnih pravic na nepremičnini na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo, v: *Lojze Ude (ur.): Izbrane teme civilnega prava II*, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, Ljubljana 2007, str. 131–139.

- Matjaž Tratnik: Razvoj ureditve pridobitve lastninske pravice na nepremičninah s priposestvovanjem v našem pravnem prostoru, v: Zbornik Pravne fakultete Univerze v Mariboru, 7 (2011), str. 46–61.
- Lojze Ude: Dobra vera pri pravnem prometu z nepremičninami v obdobju lastninjenja nepremičnin v družbeni lasti, v: Lojze Ude (ur.): Izbrane teme civilnega prava II, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, Ljubljana 2007, str. 141–151.
- Ana Vlahek: Priposestvovanje lastninske pravice na nepremičninah, v: Zbornik znanstvenih razprav Pravne fakultete v Ljubljani, 66 (2006), str. 309–332.
- Ana Vlahek: Odprta vprašanja načela zaupanja v zemljiško knjigo, v: Lojze Ude (ur.): Izbrane teme civilnega prava II, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, Ljubljana 2007, str. 111–129.
- Jan Zobec: Priposestvovanje in zemljiška knjiga, v: Pravna praksa, 20 (2001) 39/40, str. 27–32.
- Karel Zupančič, Viktorija Žnidaršič Skubic: Dedno pravo. Uradni list RS, Ljubljana 2009.
- Mladen Žuvela: Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima. Narodne novine, Zagreb 1985.

Izvirni znanstveni članek

UDK: 347.232.4:347.26

DAMJAN, Matija, BERGANT RAKOČEVIĆ, Vesna: Dobra vera pri priposesstvovanju služnosti: vidik pridobitelja služeče nepremičnine**Pravnik, Ljubljana 2015, let. 70 (132), št. 5-6**

Članek obravnava dobro vero lastnika služečega zemljišča, če je ta nepremičnino pridobil, ne da bi vedel, da je obremenjena s priposesstovano služnostjo, ki ni vpisana v zemljiški knjigi. Pošteno ravnanje pridobitelja je pogoj za uspešno sklicevanje na načelo zaupanja v zemljiško knjigo in pridobitev nepremičnine, neobremenjene z nevpisanimi pravicami. Pri tem je ključno vprašanje, kako daleč sega pridobiteljeva dolžnost raziskovanja zunajknjižnega stanja, tj. dejanskega izvrševanja služnosti v naravi. V zvezi s služnostmi, katerih izvrševanje navzven ni razvidno, je obravnavan tudi pomen zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture.

Original Scientific Article

UDC: 347.232.4:347.26

DAMJAN, Matija, BERGANT RAKOČEVIĆ, Vesna: Good Faith Relating to Prescriptive Easements: Land Acquirer's Aspect**Pravnik, Ljubljana 2015, Vol. 70 (132), Nos. 5-6**

The article analyses the good faith of the new owner of the servient immovable if he or she acquired the ownership without knowing that it is encumbered by an easement that was created through acquisitive prescription but not entered in the land register. The acquirer of the immovable must act in good faith in order to rely successfully on the principle of trust in the land register and thus obtain the property unencumbered of any rights not evident from the register. A crucial issue is the extent of the acquirer's duty to examine the out-of-register state of the real property, i.e. the actual exercise of an easement in nature. The relevance of the cadastre of public infrastructure is also discussed in this regard, relating in particular to easements the exercise of which is not externally visible.