

Stvarno breme v slovenskem pravnem redu in teoriji The Encumbrance in Slovenian Law and Legal Theory Dejan Valentinčič¹⁵

Povzetek

Stvarno breme (ali realno breme) je ena izmed pravic, ki spadajo na področje civilnega prava. V slovenskem pravnem redu je urejeno v Stvarnopravnem zakoniku. Stvarno breme je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene pravice zavezan k prihodnjim dajatvam in storitvam. Nastane lahko na podlagi zakona ali pravnega posla. Stvarno breme se lahko ustanovi v korist določene osebe ali pa v korist vsakokratnega lastnika. V članku analizirano ureditev stvarnega bremena v slovenskih pravnih predpisih in pregledno prikazujemo prisotnost in opredelitve pojma v slovenski strokovni literaturi. Namen članka je osnovno in pregledno prikazati stvarno breme v zakonodaji in teoriji, prvenstveno v pomoč študentom pri študiju tega instituta civilnega prava. Posebej relevantno bi bila analiza dosedanjih sodb slovenskih sodišč glede stvarnega bremena, a s tem bi presegli namen pričujočega članka in bo tako to moralo počakati drugo priložnost.

Ključne besede: instituti civilnega prava, stvarno breme, obremenjena pravica, judikatura.

¹⁵ dejan.valentincic@gmail.com.

Abstract

An encumbrance is one of the rights from the field of private law. In Slovenia this legal institute is definite in Law on Property Act. An encumbrance is a right which gives obliges the owner of an encumbered immovable is bound to a future charge or service. It can be founded on the basis of a law or legal transaction. An encumbrance can be established for the benefit of a specific person or for the benefit of the owner of a specific immovable. The paper analyzes the legal regulation of this institute in Slovenian legal order and present the presence of the encumbrance in Slovenian literature. The aim of the paper is to present the institute in a simple way, helping the students of the private law. It would be very significant to analyze the judgments of Slovenian courts on this issue too, but because of the extent of that work it will have to wait for the next opportunity.

Ključne besede: the institutes of private law, an encumbrance, obligations of the owner, judgements.

Uvod: Splošno o stvarnem pravu in stvarnih pravicah

Stvarno breme (SB) je eden izmed institutov stvarnega prava, ta pa je del civilnega, oz. širše zasebnega prava (zasebno pravo ureja razmerja med posamezniki, javno pravo pa razmerja med državo in posameznikom). Stvarno pravo ureja pravice na stvari oz. razmerja med stvarmi in s tem premoženjska razmerja med posamezniki. Najbolj tipična stvarna pravica

je lastninska pravica. V nasprotju z obligacijskimi razmerji, ki učinkujejo le med dvema strankama, učinkujejo stvarne pravice proti vsem (*erga omnes*). Bistveni element stvarnega prava je lastninska pravica. Klasično stvarno pravo temelji na zasebni lastnini, tj. pravici posameznika uporabljati svojo stvar kot hoče, brez skoraj vsakršnih omejitev. Poleg lastninske pravice pozna stvarno pravo še posest (ki v resnici ni stvarna pravica ampak pravno zavarovano stanje), to je dejansko oblast nad stvarjo, publicitetni znak in podlaga za posestno varstvo pred motnjami. Pomen posestne pravice je v pravici obrambe, domnevni posesti in hitrem posestnem sporu. Predmet stvarne pravice je le individualno določena stvar, ki je sposobna nastopati v pravnem prometu. Prej pridobljena pravica je močnejša od pozneje pridobljene, če si konkurirajo. Vse, kar je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen, če zakon določa drugače. Kdor se dobroverno zanese na podatke zapisane v zemljiško knjigo, ne sme trpeti škodljivih posledic, četudi to pomeni poseg v pravico drugega (glej npr. Brus 2011).

Poleg *lastninske pravice* (ki je najmočnejša pravica stvarnega prava, pravica uporabljati in koristiti plodove stvari v skladu z določenimi, majhnimi, omejitvami) je za razumevanje stvarnega bremena potrebno ločevati še naslednje, zelo pomembne stvarne pravice - vse so stvarne pravice na tuji stvari (glej npr. Tratnik et al 2001):

- *zastavna pravica* (dolga, zavarovana z možnostjo prodaje zastavljene nepremičnine);

- *zemljiški dolg* (zastavna pravica, ustanovljena neodvisno od obstoja terjatve za katero je bila prvotno ustvarjena);
- *služnosti* (opustitvene obveznosti lastnika nepremičnine do nekoga drugega – mora nekaj dovoliti, trpeti, nič pa mu potrebno samemu storiti);
- *stavbna pravica* (pravica graditi in imeti stavbo na nepremičnini druge osebe);
- *etažna lastnina* (je lastnina na posameznem delu zgradbe in solastnina skupnih delov).

Zgodovinski razvoj stvarnega bremena

Zgodovinski razvoj in viri v tujini

Stvarna bremena imajo svoj izvor v srednjeveškem fevdalnem pravu (rimsko pravo stvarnih bremen ni poznalo). V srednjem veku je fevdalet podelil zemljišča svojim podložnikom, ti pa so bili zavezani k določenim dajatvam iz koristi, ki so jih pridobili na nepremičnini (npr. desetina). Ker je ta obveznost do gospodarja začela učinkovati zoper vsakega kasnejšega pridobitelja nepremičnine je izgubila osebni in dobila stvarnopravni karakter (Juhant et al 2004, 985).

Ko je propadel fevdalizem pravni redi niso bili več naklonjeni stvarnim bremenom, saj je obstajala bojazen, da bi tako tudi v prihodnosti vzdrževali fevdalne odnose (npr. v Franciji so bila stvarna bremena odpravljena z revolucijo leta 1789). Kljub temu pa so nekateri zakoniki uredili SB. V primerjavi s fevdalizmom so stvarna bremena dobila novo vsebino in postala predvsem zelo učinkovito realno jamstvo ostarelih kmetov, ko ti izročijo svoja posestva naslednikom, ter si hkrati zagotovijo, poleg nekaterih osebnih služnosti, še določene druge izpolnitve, ki bremenijo prevzemnika nepremičnine (npr. pogodba o preužitku). Stvarna bremena so s tem dobila predvsem socialno razsežnost, zato nanje ne moremo več gledati kot na ostanek ali podaljševanje fevdalnih odnosov (glej npr. Cepec in Kovač 2012, 104).

Za splošno ohranitev stvarnega bremena je bilo ključno predvsem dejstvo, da je ta institut ohranil in uredil tudi nemški BGB (Vrenčur v Tratnik et al 2001, 131).

Zgodovinski razvoj in viri pri nas

V našem stvarnem pravu stvarna bremena niso bila izrecno urejena, a jih je brez dvoma dopuščalo. Opirali so se na pravna pravila ODZ, saj ZTLR te materije ni uredil. ZTLR je glede urejanja užitka, pravice rabe, pravice stanovanja in pravice stvarnega bremena dal napotila na republiško zakonodajo (60. člen ZTLR), do tega pa v Jugoslaviji nikoli ni prišlo

(Juhant et al, 1986).¹⁶ V času preoblikovanja civilnega prava v socialistični Jugoslaviji je bila po ustavi iz leta 1974 pristojnost med federacijo in republikami deljena. Zakon o obligacijskih razmerjih (ZOR, Ur. l. SFRJ št. 29/1978) iz leta 1978 je nastal iz zelo različnih vplivov – vpošteval je ureditve švicarskega, italijanskega, nemškega prava, pa tudi haaške zakone o prodajni pogodbi. Nekatere rešitve so bile prenesene tudi iz anglosaških ureditev. Brez dvoma pa je ZOR pomenil odklik od ODZ, saj je bil bližje švicarskemu OR. Z začetkom veljavnosti ZOR-a je prenehala veljati večina pravnih pravil ODZ glede obligacijskega prava. Za tista pravna razmerja, ki po novem niso bila normirana se je uporabljalo stara pravila. Na področju stvarnega prava je bil leta 1980 sprejet Zvezni zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (Ur. l. SFRJ št. 6/1980), ki pa se je bolj oprl na nemško ureditev. A za področja kot so sosedsko pravo, osebne služnosti in stvarno breme so se še naprej uporabljala pravila ODZ (Juhant v Polajnar Pavčnik – ur. 2013, 59).

Že pred sistematsko ureditvijo stvarnega bremena v Stvarnopravnem zakoniku (SPZ - Ur. l. RS, št. 87/02 in 91/13) so nekateri drugi zakoni posredno urejevali določene elemente stvarnega bremena. V Zakonu o zemljiški knjigi iz leta 1995 je SB omenjeno med pravicami, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo (to je bilo prevzeto po avstrijskem GBG-ju). Tudi Zakon

¹⁶ V naši pravni zgodovini je bil zelo pomemben institut t.i. prevžitka oz. preživitka (rezervatum vitalitium). Če je lastnik kmetije izročil svojemu pravnemu nasledniku kmetijo že pred smrtjo z izročilno pogodbo, si je izgovoril hrano in stanovanje do smrti. Te pravice so tvorili prevžitek. Bil je skoraj nujna institucija pri izročilnih pogodbah.

o sodiščih je omenjal spore iz stvarnih bremen ter zanje določal pristojnost okrajnih sodišč (danes je to v Zakonu o pravdnem postopku). Izročilna in preužitna pogodba, ki sta zelo pomembni pri stvarnih bremenih sta urejena v Obligacijskem zakoniku. V smislu stvarnega bremena lahko razumemo tudi 111. člen Zakona o dedovanju, ki govori o pridržanju pravic ob izročitvi in razdelitvi premoženja še za časa življenja. Dokaz, da je pri nas SB obstajalo tudi preden je bilo zakonsko urejeno je tudi naša, sicer skromna sodna praksa (glej npr. Vrenčur v Tratnik et al 2001, 131–132). S sprejemom SPZ se je jasno naslonilo na avstrijske rešitve, katerih dediščina je bila ves čas prisotna. Tako v novih določbah SPZ najdemo močnejši vpliv ODZ, s katerimi se zapolnjevalo praznino v prejšnji ureditvi. To velja za ureditev sosedskega prava, osebnih služnosti in stvarnega bremena (Juhant v Polajnar Pavčnik – ur. 2013, 64).

Opredelevitev pojma stvarno breme

Stvarno breme je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene nepremičnine zavezan k bodočim dajatvam ali storitvam (249. člen SPZ). Temeljna značilnost SB je, da nepremičnina jamči za posamične izpolnitve – torej so posamične terjatve od upravičenca zavarovane z nepremičnino, katere lastnik jih je dolžan izpolnjevati. Imetnik te pravice je bodisi določena oseba ali lastnik druge nepremičnine. Izpolnitve so lahko dogovorjene kot dolžnosti dajati produkte nepremičnine, v obliki ponavljajočega plačevanja določenega denarnega zneska ali v obliki

storitev oz. opravil (Cepec in Kovač 2012, 103). SB je lahko ustanovljeno za določen ali nedoločen čas, ne more pa biti za enkratno izpolnitev. Pri SB zavezanec odgovarja z vsem svojim premoženjem, neizpolnitev obveznosti omogoča imetniku zahtevkov prek izvršbe na stvari, ki je zavarovana s pravico stvarnega bremena. Ker je SB lahko ustanovljeno preko zakona ali pravnega posla se pri drugem zahtevata zemljejknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo (Ibid).

Pravna podlaga

Pri nas je SB temeljno urejeno v Stvarno pravnem zakoniku iz leta 2003. Vendar so se tudi pred tem že pojavljale določene določbe ki so se nanašale na SB v drugih zakonih. Tudi ti predpisi so še vedno pomembni, saj dopolnjujejo Stvarnopravni zakonik. V SPZ je SB urejeno od 249 do 255. člena. Opredeljeni so pojem instituta (SB je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene nepremičnine zavezan k bodočim dajatvam ali storitvam); njegov nastanek (na podlagi pravnega posla ali zakona; v korist določene osebe ali vsakokratnega lastnika določene nepremičnine); obseg jamstva (lastnik obremenjene nepremičnine odgovarja z nepremičnino za vse obveznosti, ki izvirajo iz stvarnega bremena); delitev nepremičnine (če se razdeli nepremičnina, ki je obremenjena s stvarnim bremenom, odgovarja vsak lastnik kot solidarni dolžnik; če se razdeli nepremičnina, katere vsakokratni lastnik je imetnik stvarnega bremena, ostane SB v korist lastnika vsakega posameznika dela nepremičnine) in smiselna uporaba določil (za SB se smiselno

uporabljajo določila tega zakona o služnostnih. Za posamezne izpolnitve pa se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za hipoteko).

Poleg tega SB posredno določeno še v nekateri drugi področni zakonodaji, ki je s svojimi določbami relevantna tudi za institut stvarnega bremena:

- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, Ur. l. RS, št. 33/95, 50/02): med pravicami, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo je omenjeno tudi stvarno breme (10. člen ZZK). To smo prevzeli po avstrijskem BGBju.
- Zakon o sodiščih (ZS, Ur. l. RS, št. 94/07 – UPB; 45/08, 96/09, 86/10): omenjal je spore iz realnih bremen ter zanje določal pristojnost okrajnih sodišč (99. člen ZS, sedaj je to v 30. členu Zakona o pravdnem postopku)
- Obligacijski zakonik (OZ, Ur. l. RS, št. 97/07 – UPB1): SB živijo v našem pravnem okolju predvsem v zvezi z izročilnimi in preužitnimi pogodbami, te pa so opredeljene v obligacijskem zakoniku. V 551. členu OZ je v okviru izročilne pogodbe urejen institut pridržanja pravic ob izročitvi. V 565. členu OZ je določeno, da se lahko prevzemnikove obveznosti dogovorijo v obliki občasnih denarnih dajatev, nujenja življenskih potrebščin, oskrbovanja, zagotovitve stanovanjskega prostora, prepustitve uživanja določenega zemljišča in podobno. V 566. členu OZ je še določeno, da za izpolnitev obveznosti iz pogodbe o preužitku odgovoren tudi novi pridobitelj, če prevzemnik

prevzete nepremičnine odsvoji, če je preužitek vpisan v zemljiško knjigo (stvarno breme) (Juhant in ostali, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV založba, Ljubljana 2004, 986).

- Zakon o dedovanju (Ur. l. RS, 13/94 s spremembami): 111. člen govori o pridržanju pravic ob izročitvi in razdelitvi premoženja še za časa življenja.

Načini izpolnitve stvarnega bremena

SPZ pozna več načinov izpolnitve stvarnega bremena:

- **v obliki naturalij** (dolžnost dajati produkte nepremičnine);
- **v obliki periodičnega plačevanja določenega denarnega zneska** (npr. 500 evrov mesečno);
- **v obliki določenih opravil oz storitev** (vzdrževanje upravičenčevega bivalnega prostora, prevoz k nedeljski maši.....).

Stvarno breme je lahko osnovano za določen ali nedoločen čas, ni pa ga mogoče izpolniti za enkratno izpolnitev. Ni potrebno, da bi bile posamične izpolnitve izpolnjene v vedno v vedno enakem reku, poleg tega ni potrebno, da bi izpolnitve izvirale iz zemljišča.

Vrste stvarnega bremena

Poznamo dve vrsti stvarnega bremena: personalno in predialno SB. Razlika med njima je v tem, da gre personalno neposredno v korist osebe, predialno pa v korist nepremičnine oz vsakokratnega lastnika določene nepremičnine.

Personalna stvarna bremena nastanejo na temelju izročilne in preužitne pogodbe. Samo zanju veljajo določbe iz OZ, ki se nanašajo na oblikovne in tudi druge zahteve. Pri personalnih stvarnih bremenih gre ponavadi za to, da se prevzemnik zaveže izročitelju oz preužitkarju nuditi potrebno nego in skrb v starosti in bolezni ter poskrbeti za njegovo zdravstveno oskrbo, vsakodnevne obroke, dosmrtno uporabo stanovanja, da prevzemnik poskrbi za pogreb..... (Juhant et al 2004, 991, 992). Predialna stvarna bremena se od personalnih razlikujejo po tem, da so ustanovljena v korist vsakokratnega lastnika določene nepremičnine. Predialna stvarna bremena so zato lahko trajnejša v svojem obstoju. Pri predialnih SB naše pravo ne določa tako strogih oblikovnih zahtev za zavezovalni posel, kot je to primer pri izročilni in preužitni pogodbi. Kot pri personalnem je tudi tukaj potrebno zemljiškoknjižno potrdilo (Ibid).

Ustanovitev stvarnega bremena

250. člen SPZ (z podrobnejšo opredelitvijo v 251. in 252. členu) določa da se lahko SB ustanovi na dva načina – na podlagi pravnega posla ali na podlagi zakona.

Ustanovitev SB na podlagi posla

To je najbolj pogost način ustanovitve stvarnega bremena. V primeru ustanovitve na podlagi pravnega posla je potreben vpis v zemljiško knjigo, kot je tudi za prenehanje potrebno opraviti izbris iz zemljiške knjige (zato je za tako ustanovitev SB potrebna tudi notarska overitev). Stvarno breme se vpisuje v "C" list zemljiške knjige. V pogodbi mora biti natančno določena vsebina posamičnih obveznosti, nepremičnina (ki se jo obremenjuje) in ime upravičenca (ali nepremičnine če gre za predialno SB) (Juhant et al 2004, 993-994).

Pri ustanovitvi stvarnega bremena na podlagi pravnega posla sta temeljna instituta izročilna in preužitna pogodba. Obe morata biti sklenjeni v obliki notarskega zapisa.

- **izročilna pogodba:** z njo se izročitelj zaveže, da bo izročil in razdelil svoje premoženje svojim potomcem, posvojencem ter njihovim potomcem (546. člen OZ). Značilnost izročilne pogodbe je, da je veljavna le, če se z njo strinjajo vsi izročiteljevi potomci, ki bi po zakonu dedovali. Vanjo je lahko zajeto vse ali le del

premoženja izročitelja, ne more pa biti predmet izročitve bodoče premoženje. Po smrti izročitelja premoženje, ki je bilo predmet izročilne pogodbe, ne spada v njegovo zapuščino in se ne upošteva pri ugotavljanju njene vrednosti. Pogodbo je treba predložiti tudi davčnemu organu zaradi odmere davka.

- **preužitna pogodba:** s to pogodbo se ena stranka (preužitkar) zavezuje, da bo na drugo stranko (prevzemnika) prenesla lastninsko pravico nad nečem (svojo nepremičnino), druga stranka pa ji bo v zameno do njegove smrti nudila določene dajatve in storitve (prvi odstavek 564. člena OZ). Razlika med pogodbo o preužitku ter pogodbo o dosmrtnem preživljanju je ta, da je pri slednji prenos premoženja odložen do smrti preživljanca. Pri preužitni pogodbi se lahko vpis lastninske pravice na nepremičninah opravi že za časa življenja preužitkarja. S preužitno pogodbo je mogoče prenesti samo nepremičnine, ne pa tudi drugega premoženja. Za razliko od izročilne pogodbe, ki lahko zajema le potomce izročitelja, pa je pri preužitni pogodbi mogoče premoženje prenesti na kogarkoli. Tudi pri preužitni pogodbi si preužitkar izgovori določene pravice v breme prevzemnika (pravico stanovanja, užitek, rento ...). (Glej Juhant et al 2004, 993-994).

Ustanovitev SB na podlagi zakona

Primer zakonitega stvarnega bremena je pri nas na podlagi 120. člena SPZ, ki govori o etažni lastnini: *“če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, obstaja na posameznem delu v etažni lastnini stvarno breme v korist drugih etažnih lastnikov za stroške upravljanja in vplačila v obvezen rezervni sklad do višine petkratnega zneska najnižjega vplačila v rezervni sklad. Takšno stvarno breme ima najboljši vrstni red.”*

Zakonito SB je vedno predialno stvarno breme, saj gre v korist etažnih lastnikov na breme vsakokratnega lastnika etažnega dela, ki dolguje stroške upravljanja in vplačila v obvezen rezervni sklad. Z vrednostjo nepremičnine je z zakonitim stvarnim bremenom zavarovana terjatev do višine petkratnega zneska najnižjega vplačila v rezervni sklad. Zakonito SB nastane s trenutkom izpolnitve pogojev, ki jih določa zakon, zato ga ni treba vpisovati v zemljiško knjigo za pridobitev absolutnih pravnih učinkov (Vrenčur v Tratnik et al 2001, 134).

Obseg jamstva

Obseg jamstva v drugih državah

Nemška ureditev pozna poleg stvarno pravnega tudi osebni karakter realnega bremena. Osebno jamstvo ima podlago v stvarnopravnem

predpisu in ne pogodbi. Lastnik stvarnega bremena jamči za to obveznost tudi s svojim preostalim premoženjem. Če ni drugače dogovorjeno z upravičencem odgovarja za neporavnane posamične obveznosti, ki so zapadle v času trajanja predhodnikove lastninske pravice na obremenjeni nepremičnini, osebno tudi predhodni lastnik. Jamstvo iz stvarnega bremena (stvarno in osebno) je torej ojačano.

Tudi avstrijska sodna praksa (ker ni bilo splošne ureditve) se je odločila za posebno vrsto osebnega varstva. Realnemu jamstvu je pridruženo še osebno jamstvo in to ne glede na to ali je zavezanec tudi v pogodbenem razmerju z upravičencem. Osebno jamstvo prejšnjega lastnika pa ostane tudi po izgubi lastninske pravice na nepremičnini.

V popolnem nasprotju z nemško in avstrijsko ureditvijo pa je švicarska ureditev, saj ZGB pozna zgolj realno jamstvo z nepremičnino (Vrenčur v Tratnik et al 2001, 134–136).

Obseg jamstva v naši ureditvi

V naši teoriji je bilo pred sprejemom SPZ zastopano stališče, da naj bi bilo jamstvo iz stvarnega bremena omejeno tako na stvar (realno jamstvo z nepremičnino) kot tudi na drugo premoženje zavezanca (osebno jamstvo), a ni bilo posebej pojasnjeno, ali je s tem osebnim jamstvom mišljeno posebno stvarnopravno jamstvo, kot ga pozna

nemški BGB. Iz naše sodne prakse (pred sprejemom SPZ) ni mogoče razbrati, ali je priznavala posebno osebno jamstvo.

SPZ se ni opredelil za uzakonitev posebnega osebnega jamstva vsakokratnega lastnika nepremičnine za v času njegove lastninske pravice zapadle in neporavnane posamične obveznosti. Po SPZ odgovarja lastnik obremenjene nepremičnine z nepremičnino za vse obveznosti, ki izvirajo iz stvarnega bremena – torej se je SPZ opredelil le za realno jamstvo. Kljub temu pa bo lastnik obremenjene nepremičnine, ki je hkrati tudi pogodbeni stranka z upravičencem, odgovarjal tudi osebno, a ne zaradi ureditve v SPZ, ampak iz naslova obligacijskopравnega razmerja z upravičencem. Ko prvi lastnik obremenjeno nepremičnino odsvoji tretjemu, slednji ne jamči več osebno za obveznosti iz stvarnega bremena, ampak samo z nepremičnino, torej realno (Juhant et al 2004, 1006).

Delitev nepremičnine

Pri delitvi obremenjene nepremičnine se pri realnem jamstvu položaj ne spremeni. Kjer poznajo osebno jamstvo jamči vsak posamezni lastnik ali solastnik kot solidarni dolжник, to pa olajšuje upravičenčev pravni položaj. Ko se razdeli nepremičnina, v katere korist je bilo ustanovljeno SB, ostane le-to v korist vsakega posameznega dela nepremičnine (Vrenčur v Tratnik et al 2001, 136).

Pri nas je delitev nepremičnine urejena v 254. členu SPZ.

Delitev obremenjene nepremičnine

Za upravičenca se položaj ne spremeni. V primeru osebnega jamstva bo le-to bremenilo tistega lastnika obremenjene nepremičnine, ki je hkrati tudi v obligacijskem razmerju z upravičencem. Drugi lastniki pa pridobijo z stvarnim bremenom obremenjeno nepremičnino, to pomeni, da realno jamčijo zgolj za obveznosti, ki izvirajo iz stvarnega bremena. Solidarna odgovornost lastnikov pomeni le jamstvo z nepremičninami, pri tem pa lahko upravičenec zahteva poplačilo od kateregakoli lastnika oz. solastnika za celotno obveznost. Obremenjeno nepremičnino se lahko razdeli na dva načina: s fizično delitvijo (parcelacijo) ali z delitvijo na idealne deleže (Juhant et al 2004, 1007).

Delitev nepremičnine, v korist katere je bilo ustanovljeno (predialno) stvarno breme

Če se razdeli nepremičnina, katere vsakokratni lastnik je imetnik stvarnega bremena, ostane stvarno breme v korist lastnika vsakega posameznega dela nepremičnine (2. odstavek 254. člena SPZ). Ta določba velja le za predialna stvarna bremenja, saj pri personalnih stvarnih bremenih (ki so ustanovljena v korist določene osebe) takšna situacija ni možna. Pri predialnih stvarnih bremenih se gospodujoča

nepremičnina lahko razdeli. V tem primeru SPZ določa, da ostane SB v korist lastnika vsakega posameznega dela nepremičnine (Juhant et al 2004, 1007).

Podobni instituti in njihova primerjava z stvarnim bremenom

Razlika med stvarnim bremenom in služnostjo je ta, da gre pri stvarnem bremenu za pozitivne izpolnitve lastnika tako obremenjene nepremičnine. Pri stvarnem bremenu se zahteva neko aktivno ravnanje, medtem ko pri služnosti lastnik obremenjene nepremičnine le ne sme preprečiti ravnanja upravičenca. Ena bistvenih razlik v primerjavi z služnostmi je tudi ta, da pri stvarnem bremenu nosi stroške pridobivanja dobrin, ki predstavljajo vsebino stvarnega bremena, lastnik obremenjene nepremičnine (Slonep 2016).

Za konkreten primer primerjave SB in osebne služnosti grej npr. Cepec in Kovač 2012, 104.

Za razliko od rentnega dolga lahko SB zajema tudi nedenarne dajatve in storitve, prav tako ni pomembna kapitalska vrednost obremenitve (Slonep 2016).

Prenehanje pravice stvarnega bremena

Pravica stvarnega bremena preneha specifično na razmerje na katero je vezana. Pravica, do katere je upravičen lastnik določenega zemljišča, preneha, kot prenehajo osebne služnosti. SB preneha tudi če postane ista oseba lastnik gospodujoče in služne nepremičnine (Juhant et al 2004, 996).

Stvarno breme v primerjalnem pravu

Za nas so od tujih sistemov najpomembnejše ureditve v avstrijskem, nemškem in švicarskem pravu, saj so se po teh ureditvah tudi zgledovali in prevzemali nekatere njihove rešitve. Zaradi navezanosti našega prava na te sisteme, pa tudi zaradi boljšega razumevanja instituta stvarnega bremena smo te ureditve omenjali že prej. Dodajmo le še da je ena izmed izjem v evropskih pravnih ureditvah nizozemsko pravo, saj instituta stvarnega bremena ne pozna (Vrenčur v Tratnik et al 2001, 137).

Zaključek

Stvarno breme je torej pravni institut civilnega prava, ki izhaja še iz naše avstrijske pravne tradicije (ODZ). Čeprav je kasneje prišlo do premika od teh pravnih norm v splošnem pravnem redu, se je stvarno breme vseskozi uporabljalo. S sprejemom Stvarnopravnega zakonika leta 2003 je bilo jasno urejeno v slovenski zakonodaji. Ta institut je prisoten in pogost tudi v drugih pravnih tradicijah, ne poznajo pa ga vsi pravni redi. Obsežna sodna praksa slovenskih sodišč dokazuje, da je institut pogosto uporabljen in v praksi živi. Zato je tudi za študente prava nujno njegovo poznavanje.

Viri

Brus, Marko (2014) Obveznostno pravo – Splošni del obligacij brez zakonskih obveznostnih razmerij. Ljubljana: Uradni list.

Brus, Marko (2011) Uvod v zasebno pravo – Splošni del civilnega prava. Ljubljana: GV založba.

Cepec, Jaka in Kovač, Mitja (2012) Poslovno pravo – Osnove s praktičnimi primeri. Ljubljana: GV založba.

Tratnik, Matjaž et al (2001) Stvarnopravna zavarovanja. Maribor: IARS.

Juhant, Miha et al (2004) Stvarnopravni zakonik s komentarjem. Ljubljana: GV založba.

Obligacijski zakonik – OZ, Ur. l. RS, št. 97/07 – UPB1.

Polajnar Pavčnik, Ada, ur. (2013) Izročilo Občega državljansega zakonika. Ljubljana: GV založba.

Stvarno breme (2007). Dostop: <http://www.slonep.net/vodic/zemljiska-knjiga/stvarno-breme> (10.12.2015).

Stvarnopravni zakonik – SPZ, Ur. l. RS, št. 87/02 in 91/13.

Zakon o dedovanju, Ur. l. RS, 13/94 s spremembami.

Zakon o obligacijskih razmerjih - ZOR, Ur. l. SFRJ št. 29/1978.

Zakon o sodiščih - ZS, Ur. l. RS, št. 94/07 – UPB; 45/08, 96/09, 86/10.

Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih – ZTLR, Ur. l. SFRJ, št. 6/80, 20/80 – popr., 36/90.

Zakon o zemljiški knjigi - ZZZK-1, Ur. l. RS, št. 33/95, 50/02.

Zvezni zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih, Ur. l. SFRJ št. 6/1980.