

POMEN RAZPOLAGALNEGA UPRAVIČENJA PRI RAZPOLAGANJU Z LASTNINSKO PRAVICO NA NEPREMIČNINI

Nina Plavšak,

univerzitetna diplomirana pravnica, doktorica pravnih znanosti

Renato Vrenčur,

*univerzitetni diplomirani pravnik, doktor pravnih znanosti, profesor na
Pravni fakulteti Univerze v Mariboru*

1. NAMEN PRISPEVKA

Namen prispevka je razložiti pomen razpolagalnega upravičenja pri veljavnem in pravno učinkovitem razpolaganju z lastninsko pravico na nepremičnini. Po najini presoji je pomen razpolagalnega upravičenja mogoče dosledno in notranje skladno opredeliti samo na podlagi sistematične analize vseh pravnih pravil Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1) in Obligacijskega zakonika (OZ), ki urejajo posamezne predpostavke za prenos oziroma pridobitev stvarnih pravic na nepremičnini. Zato sva v tem prispevku uporabila tak pristop.

2. TEMELJNI INSTITUTI IN NAČELA STVARNEGA PRAVA NEPREMIČNIN

2.1. Pojem in pomen stvarnega prava nepremičnin

V sodobni teoriji je splošno sprejeta opredelitev, po kateri je **stvarno pravo** del splošnega civilnega prava, ki v pravnih razmerjih med posamezniki ureja razmerja pripadnosti in oblasti na stvareh.¹ Stvarno pravo zagotavlja pripadnost stvari določenemu subjektu in mu zagotavlja izvrševanje oblasti nad njo.²

¹ Miha Juhart, v: Miha Juhart, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur: Stvarno pravo. GV Založba, Ljubljana 2007, str. 39.

² Prav tam, str. 78.

Stvarnopravna razmerja imajo vse (skupne) značilnosti civilnopravnih razmerij, poleg teh pa tudi dodatne značilnosti, po katerih se razlikujejo od drugih civilnopravnih razmerij. Te dodatne (razločevalne) značilnosti omogočajo uresničevanje funkcije stvarnega prava, saj se z njimi zagotavlja učinkovito izvrševanje oblasti nad stvarjo. Najpomembnejša (razločevalna) dodatna značilnost stvarnopravnih razmerij, po kateri se ta ločijo od drugih civilnopravnih razmerij, je njihova **absolutnost** v tem pomenu, da učinkujejo proti vsakomur (*erga omnes*). Zaradi absolutnih učinkov morajo biti stvarnopravna razmerja vsakomur **jasno razpoznavna** (javna).

Predmet lastninske pravice kot temeljne, najobsežnejše stvarne pravice je stvar. Po dejanskih značilnostih je stvar lahko premična stvar ali nepremičnina. Absolutno oblast nad stvarjo njen lastnik izvaja tako, da ima stvar v posesti in jo uporablja. Dejanska značilnost večine premičnih stvari je, da jih lahko premikamo in držimo v rokah. Zato pri premičnih stvareh lahko sklepamo o tem, komu pripada stvar, na podlagi tega, kdo ima stvar v posesti. Ta značilnost premičnih stvari je podstat domneve lastninske pravice na premični stvari, določene v drugem odstavku 11. člena SPZ:

»Domneva se, da je lastniški posestnik premičnine njen lastnik.«

Nepremičnin zaradi njihovih dejanskih značilnosti ne moremo premikati in držati v rokah. Zato se razpoznavnost stvarnopravnih razmerij glede nepremičnin zagotavlja z ustreznimi vpisi stvarnih pravic in pravnih dejstev glede nepremičnin v zemljiško knjigo. Tak način zagotavljanja razpoznavnosti stvarnopravnih razmerij glede nepremičnin je podstat domneve lastninske pravice na nepremičnini, določene v prvem odstavku 11. člena SPZ:

»Domneva se, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo.«

Različna načina zagotavljanja razpoznavnosti stvarnopravnih razmerij glede premičnih stvari in nepremičnin sta razlog (*ratio*), zaradi katerega se pravna pravila, ki urejajo stvarnopravna razmerja glede premičnih stvari, razlikujejo od pravnih pravil, ki urejajo stvarnopravna razmerja glede nepremičnin.

Zato lahko **stvarno pravo nepremičnin** opredelimo kot tisti del stvarnega prava, ki ureja stvarnopravna razmerja glede nepremičnin. Čeprav se imenuje zakonik, SPZ ne ureja celovito vseh pravnih institutov stvarnega prava nepremičnin, temveč jih urejata še dva druga (splošna) zakona:

- Pomemben del pravil, ki urejajo stvarnopravna razmerja glede nepremičnin, vključuje ZZK-1. Neizkušeni ali površni pravniki pogosto mislijo, da je ZZK-1 v razmerju do SPZ izvedbeni predpis (v pomenu podzakonskega akta). Takšno sklepanje je zmotno. V ustavni hierarhiji so zakoni med seboj v razmerju prirejenosti. Zato moramo pri presoji stvarnopravnih razmerij glede nepremičnin uporabljati pravila SPZ in materialnopravna pravila

ZZK-1 kot notranje skladno sistemsko celoto. Samo tako bomo ta razmerja lahko pravilno pravno ovrednotili. Pomen materialnopravnih pravil ZZK-1 v sistemu stvarnega prava nepremičnin je razložen v razdelku 2.2.

- SPZ tudi ne ureja celovito vseh predpostavk veljavnosti razpolagalnih pravnih poslov stvarnega prava. Zato se glede preostalih predpostavk smiselno uporabljajo pravila OZ o pogodbah, kot je pojasnjeno v razdelku 2.3.

2.2. Pomen zemljiškoknjižnega materialnega prava v sistemu stvarnega prava nepremičnin

Izraz **zemljiškoknjižno pravo** uporabljamo za pravna pravila, ki urejajo zemljiško knjigo. Zemljiškoknjižno pravo v naši ureditvi ureja ZZK-1. Zemljiškoknjižno pravo vključuje materialno in procesno zemljiškoknjižno pravo.

Procesno zemljiškoknjižno pravo določa pravila postopka, v katerem sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise v zemljiško knjigo. Za ta postopek uporabljamo izraz *zemljiškoknjižni postopek*.

Materialno zemljiškoknjižno pravo določa materialnopravna pravila, s katerimi ureja vsebino stvarnopravnih razmerij glede nepremičnin. Najpomembnejša materialno pravna pravila ZZK-1, ki urejajo institute stvarnega prava nepremičnin, so:

1. Za večino pravnih temeljev pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma spremembe (preoblikovanja) stvarne pravice glede nepremičnine je značilno, da kot predpostavko vključujejo ustrezen vpis v zemljiško knjigo. Pogojev (predpostavk) za ta vpis ne ureja SPZ, temveč jih ureja ZZK-1. V zvezi s tem ZZK-1 ureja tudi čas, od katerega učinkuje pridobitev pravice.
2. SPZ ureja vsebino osnovnih stvarnih pravic (lastninske pravice in izvedenih stvarnih pravic) tako, da določa materialnopravna upravičenja, ki jih vključujejo, in pravne možnosti njihovih imetnikov glede razpolaganja z njimi. Poleg osnovnih stvarnih pravic lahko glede nepremičnine obstaja dodatna, posebna vrsta varovalnih stvarnih pravic, ki jih ureja ZZK-1 in ki varujejo vrstni red (čas učinkovanja) poznejših vknjižb. Mednje spada jo predznamovane pravice in zaznambe, ki varujejo vrstni red poznejših vpisov (zaznamba vrstnega reda, vse vrste zaznambe spora in zaznamba izrednega pravnega sredstva).
3. Vsaka stvarna pravica vključuje tudi pravovarstveni zahtevek. SPZ ne ureja vseh zahtevkov varstva stvarnih pravic, temveč ureja le vrnitveni in odstranitveni oziroma opustitveni zahtevek, ki sta namenjena varstvu pri kršitvi upravičenja uporabe, ki ga vključuje stvarna pravica. Vsaka stvarna pravica glede nepremičnine začne v polnem obsegu učinkovati (še) z

vpisom (vknjižbo) v zemljiški knjigi. Uveljavitvi stvarne pravice v pomenu dosege teh učinkov je namenjena izbrisna tožba, ki jo ureja ZZK-1.

2.3. Smiselna uporaba pravil OZ za presojo predpostavk veljavnosti razpolagalnih pravnih poslov

Naša pravna ureditev ne pozna zakona (zakonika), ki bi določal splošna pravila, skupna vsem civilnopravnim razmerjem. Zato se po 14. členu OZ pravila OZ o pogodbah uporabljajo tudi za druge pravne posle, in sicer tako za druge vrste obligacijskih pravnih poslov kakor tudi za pravne posle drugih podpanog civilnega prava. *Smiselna uporaba* pravnega pravila za določeno (civilno) pravno razmerje pomeni uporabo pravnega pravila na način in v obsegu, ki ustreza značilnostim tega pravnega razmerja.

Vsi pravni posli imajo določene skupne značilnosti. Vsi namreč vsebujejo izjavo volje. Določene predpostavke za veljavnost pravnega posla, ki se nanašajo na vsebino izjave volje, so zato skupne vsem pravnim poslom (**splošne predpostavke veljavnosti pravnih poslov**). To so zlasti:

- svobodna in resna izjava volje,
- predpostavke glede subjektov, ki izjavljajo voljo (pravna in poslovna sposobnost, sposobnost razsojanja),
- predpostavke glede predmeta pravnega posla (določnost, možnost in dopustnost).

Pravna pravila OZ o pogodbah, ki urejajo te predpostavke, so tako primerne tudi za uporabo glede drugih vrst pravnih poslov. Pri presoji, v kakšnem obsegu se za druge vrste pravnih poslov uporabljajo (druga) pravila OZ o pogodbah, je treba upoštevati posebne značilnosti civilnopravnih razmerij, ki jih urejajo drugi pravni posli. Večinoma te posebne značilnosti upoštevajo že zakoni, ki urejajo druge vrste civilnih pravnih razmerij. Med njimi sta najpomembnejša SPZ, ki ureja stvarnopravna razmerja, in Zakon o gospodarskih družbah (ZGD-1), ki ureja korporacijska pravna razmerja.

SPZ ne ureja celovito razpolagalnih pravnih poslov stvarnega prava. Določa samo nekatere **posebne (dodatne) predpostavke za veljavnost razpolagalnih pravnih poslov** stvarnega prava. Zato se glede preostalih predpostavk veljavnosti razpolagalnih pravnih poslov smiselno uporabljajo pravila OZ o pogodbah.

3. RAZPOLAGALNO UPRAVIČENJE

3.1. Razmerje med pravico in upravičenjem ter vrste upravičenj

Osrednja prvina pravice je »možnost, da pravni subjekt na določen način ravna (*facultas agendi*). Ta možnost je vsebovana v abstraktni in splošni pravni

normi (*abstraktno upravičenje*). Pravo dodeljuje taka upravičenja zato, da subjekti v njihovem okviru zadovoljujejo najrazličnejše lastne *interese*, če so in kolikor so v skladu s funkcijo prava v konkretni družbi. Možnost ravnanja, bodisi aktivnega bodisi pasivnega, je *pravno zavarovana*.³

Upravičenje je gradnik pravice v tem pomenu, da je vsaka pravica sestavljena (zgrajena) iz enega upravičenja ali več upravičenj. Značilnosti (vsebina) upravičenj, ki jih vsebuje (vključuje) pravica, nam povedo, na kakšen način (s katerimi ravnanji) lahko uveljavimo pravico in proti komu jo lahko uveljavimo ter ali lahko s pravico (pravno učinkovito) razpolagamo in na kakšen način lahko z njo razpolagamo. Zato členitev pravice na upravičenja, ki jih vključuje (vsebuje), nima zgolj teoretičnega pomena, temveč je pomembna za pravilno razumevanje vsebine pravice in s tem povezano (pravilno) uporabo pravnih pravil o uveljavljanju pravice in razpolaganju s pravico.

Posamezna pravica (lahko) vključuje tri **vrste upravičenj**.

1. Vsaka pravica mora vključevati najmanj eno **temeljno (materialnopravno) upravičenje**, ki opredeli, na kakšen način (s katerimi dejanji) lahko njen imetnik *uveljavi pravico* (uresniči pravno možnost, ki jo vsebuje) in proti komu lahko uveljavi pravico. Pomen temeljnega (materialnopravnega) upravičenja je podrobneje razložen v razdelku 3.2.
2. Vsaka pravica vključuje tudi **pravovarstveni zahtevek**.
3. Večina pravic vključuje tudi tretjo vrsto upravičenja, in sicer **razpolagalno upravičenje**. Od vsebine razpolagalnega upravičenja, ki ga vključuje pravica, je odvisno, ali lahko s pravico (pravno učinkovito) razpolagamo in *na kakšen način lahko z njo razpolagamo*. Pomen razpolagalnega upravičenja je obširneje razložen v razdelku 3.3.

3.2. Pojem in pomen temeljnega (materialnopravnega) upravičenja

Temeljno (materialnopravno) upravičenje je pravna možnost imetnika pravice (vključena v tej pravici), da ravna na določen način oziroma da od drugega zahteva, da ravna na določen način. Materialnopravno upravičenje opredeljuje dve značilnosti (pravni lastnosti) pravice, in sicer na kakšen način (s katerimi dejanji) lahko njen imetnik uveljavi pravico in proti komu jo lahko njen imetnik uveljavi.

1. Z izrazom *uveljavljanje pravice* označujemo ravnanje ali ravnanja, s katerimi imetnik pravice uresniči pravno možnost, ki jo vsebuje materialno-

³ Marijan Pavčnik: Teorija prava, Prispevek k razumevanju prava, 2., pregledana in dopolnjena izdaja. Cankarjeva založba, Ljubljana 2001, str. 123, 124.

pravno upravičenje, vključeno v pravici. Zato je odgovor na vprašanje, **na kakšen način (s katerimi dejanji) lahko njen imetnik uveljavi pravico**, odvisen od vrste materialnopravnega upravičenja, ki ga pravica vsebuje. Na primer:

- 1.1. Če pravica vsebuje *upravičenje uporabe stvari*, imetnik pravice uresničuje to upravičenje (uveljavlja pravico) z različnimi (aktivnimi) ravnanji, s katerimi uporablja stvar, odvisno od obsega uporabe, ki ga vsebuje to upravičenje. Navadno pravica, ki vsebuje upravičenje uporabe stvari, vsebuje tudi *prepovedno (opustitveno) upravičenje (zahtevek)*, ki daje imetniku pravice pravno možnost od vsake osebe, proti kateri učinkuje ta pravica, zahtevati, da opusti ravnanja, s katerimi imetniku pravice omejuje ali preprečuje izvrševanje upravičenja uporabe.
- 1.2. Če pravica vsebuje *izpolnitveni zahtevek (upravičenje)*, imetnik pravice uresniči to upravičenje (uveljavi pravico) tako, da od drugega zahteva, da opravi izpolnitveno ravnanje (dajatev, storitev, opustitev ali dopustitev), ki je predmet tega upravičenja.
- 1.3. Če pravica vsebuje *oblikovalno upravičenje*, imetnik pravice uresniči to upravičenje (uveljavi pravico) tako, da izjavi voljo (z enostranskim pravnim poslom), ki (glede na vrsto oblikovalnega upravičenja) povzroči nastanek, spremembo ali prenehanje določenega pravnega razmerja.
- 1.4. Če pravica vsebuje *poplačilno upravičenje*, imetnik pravice uresniči to upravičenje (uveljavi pravico) tako, da proda stvar, lastninska pravica na kateri je omejena s (izvedeno) pravico, ki vsebuje poplačilno upravičenje, oziroma drugo (premoženjsko) pravico, ki je omejena s tako (izvedeno) pravico, in kupnino, doseženo s tako prodajo, uporabi za poplačilo zavarovane terjatve.
2. Odgovor na vprašanje, **proti komu lahko njen imetnik uveljavi pravico**, je odvisen od tega, *proti komu učinkuje pravica* (materialnopravno upravičenje, ki ga vsebuje).
 - 2.1. Nekatere pravice učinkujejo (in jih lahko njihov imetnik uveljavlja) *samo proti drugi stranki* (subjektu) pravnega razmerja, iz katerega izvirajo. Za pravice s takim (omejenim) učinkom pogosto uporabljamo izraz *relativne pravice*. Tako značilnost imajo vse obligacijske pravice, korporacijske pravice, pravice, inkorporirane v vrednostnem papirju, in izvedene pravice intelektualne lastnine.
 - 2.2. Druge pravice učinkujejo *proti širšemu krogu subjektov*. Zanje navadno rečemo, da učinkujejo proti vsakomur (*erga omnes*). Za pravice s takim (širšim) učinkom pogosto uporabljamo izraz *absolutne pravice*. Tako značilnost imajo zlasti vse stvarne pravice in temeljne pravice intelektualne lastnine.

3.3. Razpolagalno upravičenje (razpolaganje s pravico)

Z izrazom *razpolaganje s pravico* označujemo pravno dejanje (pravni posel) njenega imetnika, ki povzroči prenos, omejitev, spremembo ali prenehanje te pravice. Ko obravnavamo razpolaganje s pravicami, se v resnici sprašujemo, ali pravica vključuje upravičenje (pravno možnost) njenega imetnika razpolagati z njo in v kakšnem obsegu (na kakšen način) je mogoče uresničiti to upravičenje.

Pri večini pravic zakoni opredelijo njihovo vsebino tako, da opredelijo materialnopravno upravičenje ali upravičenja, ki jih pravica vsebuje. Razpolagalno upravičenje je kot izrecna sestavina pravice opredeljeno samo v prvem odstavku 37. člena SPZ za lastninsko pravico in v prvem odstavku 16.a člena Zakona o nematerializiranih vrednostnih papirjih (ZNVP) za pravico, inkorporirano v nematerializiranem vrednostnem papirju. To seveda ne pomeni, da druge vrste pravic ne vključujejo razpolagalnega upravičenja (poleg materialnopravnega upravičenja). Vsaka civilna pravica vključuje tudi pravovarstveni zahtevek, čeprav zakoni, ki urejajo posamezne vrste pravic, navadno ne določajo izrecno, da pravice te vrste vključujejo pravovarstveni zahtevek, temveč obstoj tega zahtevka predpostavljajo (in s tem priznavajo) pravila civilnih sodnih postopkov. Podobno zakoni (posredno) urejajo (določajo) pravno možnost razpolagati z določeno vrsto pravice s tem, ko urejajo njeno prenosljivost, določajo, da je pravica lahko predmet drugih (izvedenih) pravic, ali urejajo (določen) način razpolaganja s pravico in pravne posledice takega razpolaganja.

Zato lahko **razpolagalno upravičenje** opredelimo kot pravno možnost imetnika pravice razpolagati s to pravico na določen način. Drugače kot materialnopravno upravičenje, ki ga vključuje vsaka (civilna) pravica (je nujna sestavina, brez katere pravica ne more obstajati), razpolagalno upravičenje ni nujna sestavina pravice. Zato nekatere pravice ne vključujejo razpolagalnega upravičenja.

Za (določno) opredelitev razpolagalnega upravičenja, ki ga vključuje posamezna pravica, je treba opredeliti tudi način razpolaganja, ki je predmet tega upravičenja. Z izrazom **način razpolaganja** označujemo vrsto pravne posledice (učinka), ki jo povzroči določeno razpolaganje s pravico. Način, na katerega je mogoče razpolagati s pravico, je odvisen od vrste pravice, ki je predmet razpolaganja, oziroma dosledneje od njenih pravnih lastnosti.

Načine, na katere je mogoče razpolagati s pravico, lahko po pravni posledici, ki jo povzroči posamezni način, razvrstimo tako:

1. Z nekaterimi pravicami lahko njihov imetnik razpolaga tako, da jih **prenese** na novega imetnika. Takšno razpolaganje povzroči, da dosedanji imetnik (odsvojitelj) pravico izgubi, ker ta s prenosom (razpolaganjem) preide na novega imetnika (pridobitelja).

Pravno možnost razpolagati s pravico tako, da jo imetnik prenese na novega imetnika, zakoni pogosto (posredno) urejajo tako, da določajo, da je pravica prenosljiva (primerjaj tretji odstavek 256. člena SPZ), ali da urejajo prenos pravice (kot je na primer prenos terjatve urejen v OZ). Pri tem moramo upoštevati, da je prenosljivost tipična značilnosti (samostojnih) pravic. Zato vsaka (samostojna) pravica vključuje upravičenje njenega imetnika prenesti jo na novega imetnika, razen če zakon za posamezno vrsto pravice izrecno določa, da je neprenosljiva.

2. Z nekaterimi pravicami lahko njihov imetnik razpolaga tako, da pravico **omeji** v najširšem pomenu **z ustanovitvijo izvedene pravice**. Takšno razpolaganje povzroči, da nastane nova, izvedena pravica. Hkrati se pravna možnost uveljavljati upravičenja, ki jih vključuje osnovna pravica (pravica, ki je predmet razpolaganja), omeji (zmanjša) v ustreznem obsegu oziroma na ustrezen način glede na vsebino upravičenj, ki jih vsebuje izvedena pravica. To pravno možnost zakoni navadno urejajo tako, da pri ureditvi posamezne vrste izvedene pravice določajo, katere (temeljne, osnovne) pravice je mogoče (pravno dovoljeno) omejiti z ustanovitvijo izvedene pravice te vrste.

Z nekaterimi stvarnimi pravicami glede nepremične lahko njihov imetnik razpolaga tudi tako, da jih omeji z **zaznambo vrstnega reda** pridobitve ali prenehanja pravice.

3. Z večino pravic lahko njihov imetnik razpolaga tudi tako, da se pravici **odpove** v celoti. Takšno razpolaganje povzroči prenehanje pravice, ki je predmet odpovedi.
4. Imetnik lahko z večino pravic razpolaga tudi tako, da se pravici delno odpove (jo **utesni**). Takšno razpolaganje povzroči utesnitev (zmanjšanje) vsebine ali obsega upravičenj, ki jih vključuje pravica.
5. Z nekaterimi pravicami lahko njihov imetnik razpolaga tudi tako, da jih **preoblikuje**. Pravna možnost preoblikovati pravico ni tipična značilnost (lastnost) pravice, temveč obstaja samo, če za določeno vrsto pravice zakon določa, da jo je mogoče preoblikovati na določen način.
- 5.1. Lastninsko pravico na nepremičnini lahko njen imetnik (lastnik) preoblikuje tako, da nepremičnino, ki je njen predmet, pravno *razdeli na dve ali več (novih) nepremičnin*, ali da *dve ali več nepremičnin združi v novo nepremičnino, tako da se hkrati prejšnja nepremičnina ukine*. Tak način razpolaganja nastane pri delitvi ali združitvi zemljiških parcel (*parcelaciji*) ali prostorskih delov stavbe v etažni lastnini. Takšno razpolaganje povzroči, da (prejšnja) nepremičnina (kot predmet pravic) preneha (se ukine) in namesto nje nastanejo nove nepremičnine (kot predmet pra-

vic), na katere preidejo lastninska pravica in morebitne druge (izvedene) pravice, ki so obstajale na ukinjeni nepremičnini.

- 5.2. Podoben učinek ima tudi *oblikovanje etažne lastnine*, le da se pri tem načinu preoblikovanja zemljiška parcela (lastninska pravica, na kateri je predmet preoblikovanja) ne ukine, temveč se samostojna lastninska pravica na tej zemljiški parceli preoblikuje v vključeno (akcesorno) lastninsko pravico.
- 5.3. Pri stvarnopravnih razmerjih *etažne lastnine* lahko vsi solastniki oziroma skupni lastniki skupaj *spremenijo pravni položaj posamezne nepremičnine, ki je predmet etažne lastnine*. S tem preoblikujejo bodisi samostojno lastninsko pravico v vključeno akcesorno lastninsko pravico ali obratno. Vsem načinom razpolaganja s pravico je skupno, da imetnik pravice *urešniči (uveljavi) razpolagalno upravičenje*, vključeno v tej pravici, z razpolagalnim pravnim poslom.

4. PRAVNI TEMELJI PRIDOBITVE, OMEJITVE, PRENEHANJA ALI SPREMEMBE (PREOBLIKOVANJA) STVARNE PRAVICE

4.1. Pravni temelj kot skup (nabor) pravnih dejstev (predpostavk)

Pravni temelj je pravno dejstvo oziroma nabor pravnih dejstev, katerih nastop povzroči nastanek, spremembo oziroma prenehanje določenega pravnega razmerja (in s tem tudi pravic in obveznosti subjektov tega razmerja).

Kadar govorimo o pravnem dejstvu oziroma naboru pravnih dejstev, ki povzročijo pridobitev, omejitev, prenehanje ali spremembo (preoblikovanje) stvarne pravice (so pravni temelj pridobitve, omejitve, prenehanja ali spremembe stvarne pravice), uporabljamo tudi izraz **predpostavka** oziroma **predpostavke pridobitve, omejitve, prenehanja ali spremembe (preoblikovanja) stvarne pravice**.

Posameznim vrstam pravnih temeljev dajemo imena (jih poimenujemo) po tistem pravnem dejstvu, vključenim v to vrsto pravnega temelja, ki je najbolj tipično za to vrsto pravnega temelja. To nas ne sme zavesti v tem pomenu, da bi prezrli, da večino pravnih temeljev poleg pravnega dejstva, po katerem se imenuje, vključuje tudi druge predpostavke, ki morajo nastati, da bi nastala pravna posledica – pridobitev, omejitev, prenehanje oziroma sprememba (preoblikovanje) stvarne pravice. Tako na primer pravni temelj poslovne pridobitve stvarne pravice (v ožjem pomenu), za katero SPZ uporablja izraz »na podlagi pravnega posla«, poleg razpolagalnega pravnega posla imetnika stvarne pravice (oziroma dosledneje vseh predpostavk, potrebnih za veljavnost

razpolagalnega pravnega posla), po katerem je ta vrsta pravnega temelja dobila ime, vključuje še dve skupini predpostavk, in sicer vse predpostavke, potrebne za veljavnost zavezovalnega pravnega posla, in vse predpostavke, potrebne za vpis pridobitve stvarne pravice v zemljiško knjigo.

Pravne temelje razvrščamo po značilnostih predpostavk (pravnih dejstev), ki jih vključuje posamezna vrsta pravnega temelja. Za (pravilno) uporabo pravil stvarnega prava nepremičnin so najpomembnejše te razvrstitve:

1. V praksi se najpogosteje uporablja **standardna razvrstitev** pravnih temeljev po merilu, ali se stvarna pravica pridobi, omeji, preneha ali preoblikuje na podlagi izjave volje (razpolagalnega pravnega posla) imetnika (oziroma dosedanjega imetnika) te pravice ali neodvisno od njegove volje. Po tem merilu se pravni temelji razvrščajo na **izvirne** in **izvedene**. Standardna razvrstitev ima pri (pravilni) uporabi pravil stvarnega prava nepremičnin sorazmerno majhen pomen. Pomembna je samo za presojo učinkov pravic in pravnih dejstev, ki omejujejo lastninsko pravico (ali drugo stvarno pravico) tako, da njenemu imetniku prepovedujejo razpolaganje s to pravico.⁴
2. Po merilu, ali pravni temelj vključuje pravni posel (bodisi imetnika pravice bodisi druge osebe, ki je pridobila upravičenje razpolagati s pravico) se pravni temelji razvrščajo na **poslovne** in **neposlovne**. Ta razvrstitev je pomembna pri uporabi načela zaupanja v zemljiško knjigo.
3. Po merilu, ali pravni temelj vključuje vpis v zemljiško knjigo, torej ali je vpis v zemljiško knjigo predpostavka za pridobitev, omejitev, prenehanje ali preoblikovanje stvarne pravice, se pravni temelji delijo na **knjižne** in **zunajknjižne**. Ta razvrstitev je pomembna za presojo časovnega trenutka, v katerem je bila stvarna pravica pridobljena oziroma se je omejila, prenehala ali preoblikovala.

V praksi se izvirne pridobitve pogosto enačijo z neposlovnimi pridobitvami oziroma zunajknjižnimi pridobitvami. To je pravno zmotno, saj poslovne pridobitve poleg položajev izvedenih pridobitev vključujejo tudi nekatere položaje izvirnih pridobitev. Med poslovne pridobitve namreč poleg izvedenih pridobitev (pridobitev, ki temeljijo na razpolagalnem pravnem poslu dosedanjega imetnika pravice) spadajo tudi pridobitve na podlagi pravnega posla zastavnega (hipotekarnega) upnika, ki se izvede zaradi uveljavitve prednostnega poplačilnega upravičenja, ki ga vključuje zastavna pravica (hipoteka), in (druge)

⁴ Take pravice oziroma pravna dejstva so ovira (negativna predpostavka) veljavnosti razpolagalnih pravnih poslov imetnika stvarne pravice, ki jih vključuje pravni temelj izvedene pridobitve (primerjaj drugi odstavek 47. člena ter drugi in tretji odstavek 99. člena ZZK-1).

prodaje, ki se izvedejo v sodnem postopku. Ker se pri teh položajih prenos lastninske pravice izvede neodvisno od volje njenega imetnika (*izvirno*), za nje uporabljamo tudi skupni izraz **prisilna prodaja**. Vsem tem pravnim temeljem je skupno, da je (z vidika kupca kot pridobitelja) predpostavka pridobitve pravni posel (izjava kupca o sprejetju ponudbe). Pri večini teh pravnih temeljev (z izjemo prisilne prodaje v izvršilnem postopku) je predpostavka pridobitve sklenitev ustreznega zavezovalnega pravnega posla (prodajne pogodbe). Za prisilne prodaje nepremičnin je značilno, da predpostavka pridobitve ni razpolagalni pravni posel (zemljiškoknjižno dovolilo). Ta razpolagalni pravni posel nadomešča *oblikovalna odločba*, in sicer sklep sodišča oziroma notarski zapisnik o izročitvi nepremičnine kupcu.

4.2. Predpostavke poslovne pridobitve, omejitve, prenehanja ali preoblikovanja (spremembe) stvarnih pravic

V 40. členu SPZ je določeno **splošno pravilo** o predpostavkah za pridobitev lastninske pravice na stvareh (premičninah in nepremičninah). Po tem pravilu se za pridobitev lastninske pravice zahteva:

- veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, in
- izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa zakon.

Izraz »pravni posel, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico«, uporabljen v 40. členu SPZ, označuje zavezovalni pravni posel.

Dodatni predpostavki (pogoja) za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini sta določeni v 49. členu SPZ. To sta:

- listina, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo (drugi odstavek 49. člena SPZ), in
- vpis v zemljiško knjigo (prvi odstavek 49. člen SPZ).

Besedilo 49. člena SPZ je nedosledno. Izraz »listina, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo« označuje izjavo volje, ki je sestavina posebnega (dvostranskega) razpolagalnega pravnega posla stvarnega prava. Ta razpolagalni pravni posel je (samostojna) predpostavka za pridobitev stvarne pravice. V razmerju med odsvojiteljem (prejšnjim imetnikom pravice) in pridobiteljem stvarna pravica preide v poslovno sfero pridobitelja že, ko je opravljen razpolagalni pravni posel. V razmerju do tretjih pa začne stvarna pravica učinkovati z vpisom v zemljiško knjigo.

Smiselno enako so urejene predpostavke za pravnoposlovno pridobitev večine drugih stvarnih pravic glede nepremičnine, in sicer:

- hipoteke, v 131. členu ter prvem in drugem odstavku 141. člena SPZ,

- stvarne služnosti, v prvem odstavku 215. člena SPZ,
- užitka, v prvem in drugem odstavku 234. člena SPZ,
- rabe, v prvem odstavku 246. člena v zvezi s prvim in drugim odstavkom 234. člena SPZ,
- služnosti stanovanja, v 248. členu v zvezi s prvim in drugim odstavkom 234. člena SPZ,
- stvarnega bremena, v 251. člena SPZ, in
- stavbne pravice, v prvem odstavku 257. člena SPZ.

Zato je dosledneje reči, da so predpostavke izvedene pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma spremembe stvarne pravice, tri skupine pravnih dejstev (in za vsako od teh skupin ustrezen niz predpostavk):

1. Obstajati mora **(veljavna) obligacijska obveznost** (dosedanjega) imetnika stvarne pravice:

- bodisi prenesti stvarno pravico na pridobitelja
- bodisi ustanoviti (novo, izvedeno) stvarno pravico v korist pridobitelja.

Obligacijska obveznost *prenesti ali ustanoviti stvarno pravico* nastane na podlagi zavezovalnega pravnega posla (s sklenitvijo pogodbe ali z začetkom učinkovanja enostranskega zavezovalnega pravnega posla). Zato navadno rečemo, da je predpostavka pridobitve (prenosa ali ustanovitve) stvarne pravice *veljaven zavezovalni pravni posel*, iz katerega izhaja obveznost (dosedanjega) imetnika prenesti stvarno pravico na pridobitelja ali ustanoviti (novo, izvedeno) stvarno pravico v korist pridobitelja. Predpostavke veljavnosti zavezovalnega pravnega posla o razpolaganju s stvarno pravico so obširneje obravnavane v 5. razdelku.

Pri tem moramo biti pozorni, da za pravnoposlovno *prenehanje ali preoblikovanje stvarnih pravic* ni nujno, da bi obstajala obligacijska obveznost imetnika stvarne pravice odpovedati se tej pravici ali jo preoblikovati. To pomeni, da zavezovalni pravni posel oziroma obligacijska obveznost ni predpostavka prenehanja ali preoblikovanja stvarnih pravic.

2. Obstajati mora **veljaven razpolagalni pravni posel**, katerega predmet je prenos, omejitev, prenehanje ali sprememba stvarne pravice. Vrsta razpolagalnega pravnega posla je odvisna od načina razpolaganja s stvarno pravico. Predpostavke veljavnosti razpolagalnega pravnega posla so razložene v 6. razdelku.
3. Izveden mora biti **vpis v zemljiško knjigo**, ki povzroči, da začne prenos, omejitev, prenehanje ali sprememba stvarne pravice učinkovati v razmerju do tretjih. Da bi bil vpis v zemljiško knjigo lahko izveden (dovoljen),

morajo biti izpolnjene predpostavke, ki jih ureja ZZK-1. Pomen teh predpostavk je obširneje pojasnjen v 7. razdelku.

Predpostavke poslovne pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma spremembe stvarne pravice so odvisne od vrste pravice, ki je predmet razpolaganja, in načina razpolaganja. Izvedena (poslovna) pridobitev, omejitev, prenehanje oziroma sprememba stvarne pravice je posledica razpolaganja s to pravico (uresničitev razpolagalnega upravičenja, ki ga vključuje pravica, ki je predmet razpolaganja). Zato lahko za predpostavke poslovne pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma spremembe stvarne pravice (kot sinonim) uporabimo tudi izraz **predpostavke veljavnega (pravno učinkovitega) razpolaganja s stvarno pravico**.

5. ZAVEZOVALNI PRAVNI POSEL, KATEREGA PREDMET JE OBVEZNOST RAZPOLAGATI S STVARNO PRAVICO

5.1. Pojem in pomen zavezovalnih pravnih poslov

Zavezovalni pravni posel je pravno dejanje, na podlagi katerega nastanejo med dvema pravnima subjektoma ali več subjekti (pravnimi ali fizičnimi osebami) medsebojne pravice in obveznosti (obligacije). Ker na podlagi zavezovalnega pravnega posla nastanejo pravice in obveznosti, je zavezovalni pravni posel *pravni temelj* pridobitve (obligacijskih) pravic in s tem hkrati pravni temelj nastanka poslovnega obligacijskega razmerja.

Z zavezovalnim pravnim poslom se subjekt (udeleženec obligacijskega razmerja) zaveže opraviti določeno izpolnitveno ravnanje, ki je predmet obligacijskega razmerja. Predmet izpolnitvenega ravnanja, ki se ga udeleženec obligacijskega razmerja z zavezovalnim pravnim poslom zaveže opraviti, pa je lahko dajatev, storitev, dopustitev oziroma opustitev.

Zavezovalni pravni posli so najpogostejše dvostranski posli. To so pravni posli, za nastanek katerih je potrebno soglasje volje obeh pogodbenih strank oziroma udeležencev pravnega razmerja. Za dvostranske zavezovalne pravne posle uporabljamo izraz *pogodbe*.

5.2. Obveznost razpolagati s stvarno pravico kot dajatvena obveznost

Če pogodbenik z zavezovalnim pravnim poslom prevzame obveznost ustanoviti, prenesti ali odpovedati se stvarni pravici, ima ta obveznost značilnost *dajatvene obveznosti*. Z nastankom zavezovalnega pravnega posla (torej s skle-

nitvijo veljavne pogodbe oziroma uresničitvijo enostranskega oblikovalnega upravičenja), katerega predmet je *dajatev*, nastane samo obligacijska pravica upnika od dolžnika zahtevati izpolnitveno ravnanje, ki je potrebno, da bo upnik pridobil premoženje (stvar oziroma premoženjsko pravico), ki je predmet dajatve, oziroma da bo ta pravica prenehala. To je tisto pravno dejanje dolžnika, ki je potrebno, da se premoženje premakne iz premoženjskopravne sfere dolžnika v premoženjskopravno sfero upnika. Izjave volje, ki povzročijo premik premoženja, pa so razpolagalni pravni posli. Zato je za (pravilno) izpolnitev tiste obligacijske obveznosti (izpolnitvenega ravnanja), katere predmet je dajatev, potreben še nadaljnji pravni posel – razpolagalni pravni posel.

Predmet dajatvene obveznosti je vedno razpolaganje s premoženjsko pravico. Zato lahko rečemo, da pogodbenik (odsvojitelj) z zavezovalnim pravnim poslom **prevzame obveznost razpolagati s svojo stvarno pravico**.

5.3. Splošno o predpostavkah veljavnosti zavezovalnega pravnega posla (pogodbe)

Pogodba je (zavezovalni) *pravni posel obligacijskega prava*. Pravni posel je izjava volje, ki jo je subjekt pravnega posla (oseba, ki izjavi voljo) izrazil z namenom, da nastane, se spremeni oziroma preneha določeno civilnopravno razmerje, katerega udeleženec je subjekt pravnega posla. Pogodba (pravno dosledneje sklenitev pogodbe) povzroči nastanek medsebojnih obligacijskih pravic in obveznosti pogodbenih strank ter hkrati s tem nastanek njenega medsebojnega poslovnega obligacijskega razmerja. Pogodba je zato *pravni temelj nastanka medsebojnih obligacijskih pravic in obveznosti pogodbenih strank*.

Da bi imela pogodba opisani pravni učinek, mora biti veljavno sklenjena. Povedano drugače, ob njeni sklenitvi (oziroma dosledneje ob začetku njenega učinkovanja) morajo biti izpolnjene predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe.

Po merilu pomena, ki ga ima predpostavka za veljavno sklenitev pogodbe, se te razvrščajo na:

- predpostavke, ki se nanašajo na določitev sestavin poslovnega obligacijskega razmerja, in
- predpostavke, ki se nanašajo na poslovno voljo.

1. Predpostavke, ki se nanašajo na določitev sestavin poslovnega obligacijskega razmerja. Da bi katerokoli pravno razmerje lahko nastalo (in obstajalo), morajo biti podane (morajo obstajati) in določene njegove sestavine. Sestavine obligacijskega razmerja pa so:

- *subjekti* obligacijskega razmerja,

- *izpolnitveno ravnanje* kot predmet obligacijskega razmerja in
- medsebojne (obligacijske) pravice oziroma obveznosti subjektov obligacijskega razmerja (*vsebina obligacijskega razmerja*).

Predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe, ki se nanašajo na obstoj oziroma določitev sestavin poslovnega obligacijskega razmerja, so zato:

- 1.1. **Pravna sposobnost.** Obligacijska (pa tudi druga) pravica oziroma obveznost ne more nastati in obstajati, ne da bi hkrati obstajal nosilec (subjekt) te pravice. Pravna sposobnost pa je prav sposobnost biti subjekt (nosilec) pravic in obveznosti.
- 1.2. **Predpostavke glede izpolnitvenega ravnanja.** Predmet obligacijskega razmerja je izpolnitveno ravnanje, ki se ga stranka s pogodbo (z izjavo volje kot pravnim poslom) zaveže opraviti. Subjekta (pogodbeni stranki) morata določiti izpolnitveno ravnanje oziroma izpolnitveni ravnanji, ki se ju druga v razmerju do druge s pogodbo (s sklenitvijo pogodbe) zavežeta opraviti. Z določitvijo predmeta določenega (posamičnega) izpolnitvenega ravnanja se konkretizira vsebina medsebojnih pravic in obveznosti subjektov pogodbenega (poslovnega) obligacijskega razmerja. Da bi bila pogodba veljavno sklenjena, morajo biti glede izpolnitvenega ravnanja izpolnjene te predpostavke (34. člen OZ):
 - 1.2.1. Predmet izpolnitvenega ravnanja mora biti *določen ali določljiv*.
 - 1.2.2. Predmet izpolnitvenega ravnanja mora biti *mogoč*. Ta predpostavka je glede pogodb o razpolaganju s stvarno pravico obširneje obravnavana v razdelku 5.4.
 - 1.2.3. Predmet izpolnitvenega ravnanja mora biti *dovoljen*. Ta predpostavka je glede pogodb o razpolaganju s stvarno pravico obširneje obravnavana v razdelku 5.5.
2. **Predpostavke, ki se nanašajo na poslovno voljo.** Ker je pogodba dvostranski pravni posel, je za njeno veljavno sklenitev potrebna soglasna izjava volje pogodbenih strank, ki jo ti izjavita z namenom, da na podlagi te izjave zanju nastanejo medsebojne pravice in obveznosti. Predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe, ki se nanašajo na poslovno voljo, ki je potrebna za (veljavno) sklenitev pogodbe, so zato:
 - 2.1. **Poslovna sposobnost in sposobnost razsojanja.** Subjekta, ki izjavljata voljo, morata biti sposobna oblikovati poslovno voljo. Imeti morata tiste psihofizične lastnosti, ki so potrebne za oblikovanje volje (odločanje), in sposobnost razumeti pomen (pravne posledice) izjave take volje.
 - 2.2. **Svobodno oblikovana in resna volja.** Volja za sklenitev pogodbe mora biti oblikovana svobodno. Temeljiti mora na svobodni odločitvi subjekta, da

vstopi v poslovno obligacijsko razmerje določene vsebine. Izražena mora biti z resnim namenom, torej z namenom povzročiti sklenitev pogodbe.

- 2.3. **Soglasje volje.** Ker je pogodba dvostranski pravni posel, morata stranki, da bi bila pogodba veljavno sklenjena, doseči soglasje o izpolnitvenem ravnanju oziroma izpolnitvenih ravnanjih, ki so njen predmet.
- 2.4. **Poslovna podlaga.** Pogodba mora imeti dovoljeno (dopustno) poslovno podlago (prvi odstavek 39. člena OZ). Ta predpostavka je glede pogodb o razpolaganju s stvarno pravico obširneje obravnavana v razdelku 5.6.
- 2.5. **Oblika.** Volja za sklenitev pogodbe mora biti izjavljena tako, da jo lahko druga pogodbeni stranka razpozna. Za nekatere vrste pogodb pa je potrebno, da je volja izražena pisno.

5.4. Kdaj je predmet izpolnitvenega ravnanja mogoč pri pogodbi o razpolaganju s stvarno pravico

5.4.1. Splošna pravila o (ne)mogočem predmetu izpolnitvenega ravnanja

Predmet izpolnitvenega ravnanja mora biti objektivno mogoč. Za presojo, ali je predmet izpolnitvenega ravnanja, ki se ga je stranka s pogodbo zavezala opraviti, objektivno mogoč, niso pomembne osebne (subjektivne) sposobnosti te stranke. Zato (posredni) predmet posameznega izpolnitvenega ravnanja ni nemogoč, če ga pogodbeni stranka, ki se je zavezala opraviti to izpolnitveno ravnanje (na primer izdelati določeno stvar), ni sposobna opraviti, sposoben pa ga je opraviti kdo drug. Predmet izpolnitvenega ravnanja je objektivno nemogoč samo, če nihče ne more (ni sposoben) opraviti izpolnitvenega ravnanja z vsebino, določeno v pogodbi.

Po drugi strani pa za presojo, ali je predmet izpolnitvenega ravnanja (objektivno) mogoč, **ni pomembno, ali pravica, ki je predmet razpolaganja, ob sklenitvi pogodbe že obstaja.** Ta sklep utemeljuje tudi pravilo, določeno v drugem odstavku 438. člena OZ, po katerem se prodaja (prodajna pogodba) lahko naša tudi na **bodočo stvar** (torej na lastninsko pravico, ki ob sklenitvi pogodbe še ne obstaja, ker ne obstaja stvar, ki bi bila predmet te lastninske pravice).

5.4.2. Predmet izpolnitvenega ravnanja je nemogoč, če s pravico ni mogoče razpolagati na način, na katerega se je z njo zavezal razpolagati odsvojitelj

Če pogodbeni stranka (odsvojitelj) s pogodbo (ali drugim zavezovalnim pravnim poslom) prevzame (dajatveno) obveznost razpolagati s (stvarno) pravico,

je predmet izpolnitvenega ravnanja (posredni predmet dajatvene obveznosti) mogoč, če je s pravico, ki je predmet razpolaganja, objektivno mogoče razpolagati na način, na katerega se je odsvojitelj s pogodbo zavezal razpolagati s to pravico. S pravico določene vrste je (objektivno) mogoče razpolagati na določen način, če pravica te vrste vključuje razpolagalno upravičenje, ki njemu imetniku daje pravno možnost razpolagati s to pravico na tak način. Če pravica, razpolaganje s katero je predmet izpolnitvenega ravnanja, ne vključuje razpolagalnega upravičenja (pravne možnosti) razpolagati z njo na način, na katerega se je s pogodbo odsvojitelj zavezal razpolagati s to pravico, je predmet tega izpolnitvenega ravnanja (objektivno) nemogoč. Zato je pogodba nična (35. člen OZ).

To pomeni, da so razlog za položaj, da je predmet izpolnitvenega ravnanja nemogoč, (objektivne) pravne lastnosti pravice, ki je predmet razpolaganja. Te lastnosti so odvisne od vsebine razpolagalnega upravičenja, ki ga vključuje pravica (pravne možnosti glede načina razpolaganja z njo). Če s pravico ni mogoče razpolagati na določen način, lahko rečemo, da hkrati razpolaganje s pravico na tak način ni dovoljeno. Zato na prvi pogled zglada, da je pri opisanem položaju predmet izpolnitvenega ravnanja hkrati nemogoč in nedovoljen. Vendar je zaradi pravne doslednosti te položaje primerneje obravnavati kot položaje, pri katerih je predmet izpolnitvenega ravnanja nemogoč. Namen (*ratio*) prisilnih predpisov, ki omejujejo ali prepovedujejo promet z določenimi stvarmi (na primer mamili ali orožjem), so namreč objektivne lastnosti teh stvari kot posrednega predmeta izpolnitvenega ravnanja in ne pravne lastnosti lastninske pravice kot neposrednega predmeta razpolaganja pri pravnih poslih, katerih predmet so te stvari. Na drugi strani pravna opredelitev, ali je predmet izpolnitvenega ravnanja nemogoč ali pa je nedovoljen, ni pretirano pomembna, saj je pravna posledica pri obeh položajih enaka: pogodba je nična (35. člen OZ).

Omejitev pravne možnosti razpolaganja s pravico je značilna za neprenosljive oziroma akcesorne pravice.

- Za **samostojne neprenosljive pravice** je značilno, da so vezane na določeno osebo (imetnika) in jih imetnik ne more prenesti na drugo osebo. To pomeni, da ne vključujejo razpolagalnega upravičenja, ki bi njihovemu imetniku dajalo pravno možnost prenesti pravico na drugo osebo. Zato z njimi na tak način ni mogoče razpolagati. Takšno značilnost imajo *osebne služnosti*.
- **Vključene akcesorne pravice** so pravice, ki so vključene v osnovno pravico tako, da se prenesejo (samo) hkrati s prenosom te (osnovne) pravice. Značilnost vključene akcesorne pravice ima na primer *lastninska pravica na nepremičnini s položajem splošnega ali posebnega dela stavbe v etažni lastni*, saj z njo ni mogoče razpolagati samostojno, torej neodvisno od prenosa

lastninske pravice na posameznem delu v etažni lastnini, v katero je vključena.

- Pravna možnost razpolaganja z izvedenimi stvarnimi pravicami je v skladu z **načelom omejenega števila stvarnopravnih položajev** omejena tudi tako, da je izvedeno pravico določene vrste mogoče omejiti samo z določenimi vrstami izvedenih pravic.

5.5. Kdaj je predmet izpolnitvenega ravnanja dovoljen pri pogodbi o razpolaganju s stvarno pravico

5.5.1. Splošna pravila o (ne)dovoljenosti predmeta izpolnitvenega ravnanja

Po 37. členu OZ je predmet izpolnitvenega ravnanja nedovoljen (nedopusten), če je v nasprotju z ustavo, s prisilnimi predpisi ali z moralnimi načeli. Predmet izpolnitvenega ravnanja je nedovoljen, če ga prepoveduje kogentno pravno pravilo, ki ga določa ustava ali drug predpis. Med prisilne predpise, ki prepovedujejo razpolaganje s stvarno pravico, spadajo zlasti predpisi, ki vsakomur prepovedujejo pravni promet z določeno stvarjo (na primer promet s človeškimi organi) oziroma promet z določenimi stvarmi omejujejo na ožji krog specializiranih profesionalnih oseb, ki izpolnjujejo posebne (predpisane) pogoje za promet s temi stvarmi (na primer promet z zdravili ali z orožjem).

5.5.2. Za veljavnost pogodbe ni pomembno, ali je odsvojitelj ob njeni sklenitvi imetnik stvarne pravice, s katero se je zavezal razpolagati

Po 440. členu OZ pogodba o prodaji tuje stvari (stvari, katere lastnik ob sklenitvi pogodbe ni prodajalec) veže pogodbenika. Zato za veljavnost pogodbe kot zavezovalnega pravnega posla ni pomembno, ali je prodajalec (pogodbena stranka) ob sklenitvi pogodbe lastnik te stvari. Pravilo se smiselno (analogno) uporablja tudi za pogodbo o ustanovitvi (primarne) izvedene stvarne pravice.

To pomeni, da je pogodba veljavna, čeprav pogodbena stranka, ki je s pogodbo prevzela (dajatveno) obveznost prenesti lastninsko pravico na drugo pogodbeno stranko ali ustanoviti izvedeno stvarno pravico, ob sklenitvi pogodbe ni lastnica stvari, ki je predmet te pravice. Lastninska pravica vključuje tudi upravičenje razpolagati s stvarjo. Lastnik (imetnik lastninske pravice) lahko razpolaga z lastninsko pravico tako, da jo prenese na novega imetnika, ali tako, da jo omeji z ustanovitvijo izvedene stvarne pravice. Zato je pravno dosledneje reči, da za veljavnost pogodbe ni pomembno, ali ima pogodbena stranka, ki se

je s pogodbo zavezala razpolagati z lastninsko pravico na stvari (*odsvojitelj*), ob sklenitvi pogodbe že upravičenje razpolagati s to stvarjo (oziroma dosledneje z lastninsko pravico na stvari).⁵

Okoliščina, ali je odsvojitelj imetnik lastninske pravice, razpolaganje s katero je predmet njegove dajatvene obveznosti, je pomembna samo za pravilno izpolnitev te (pogodbene) obveznosti. Pravilna izpolnitev obveznosti razpolagati z lastninsko pravico se presoja po pravnem stanju ob času, ob katerem začne (v razmerju do tretjih) učinkovati razpolagalni pravni posel, ki ga je opravil odsvojitelj zaradi izpolnitve svoje pogodbene obveznosti. Če je predmet razpolagalnega pravnega posla razpolaganje z lastninsko pravico na nepremičnini, je to čas vložitve zemljiškoknjižnega predloga na podlagi tega razpolagalnega pravnega posla – zemljiškoknjižnega dovolila (primerjaj 147. člen in prvi odstavek 150. člena ZZK-1). Če ob tem času odsvojitelj ni lastnik nepremičnine (in zato tudi ni imetnik razpolagalnega upravičenja, ki ga vključuje lastninska pravica), njegov razpolagalni pravni posel nima pravnih učinkov (ne povzroči prenosa lastninske pravice oziroma pridobitve izvedene pravice v korist pridobitelja). Zato ima njegova izpolnitev pravno napako. Pravna napaka pa ne vpliva na veljavnost pogodbe.

Smiselno enako velja tudi za razpolaganje z izvedeno stvarno pravico. Tudi za veljavnost pogodbe, s katero se odsvojitelj zaveže razpolagati z izvedeno stvarno pravico (jo prenesti na pridobitelja ali v korist pridobitelja ustanoviti sekundarno izvedeno stvarno pravico), ni pomembno, ali je odsvojitelj imetnik izvedene stvarne pravice, ki je predmet razpolaganja.

5.6. Dovoljena poslovna podlaga pri pogodbi o razpolaganju s stvarno pravico

5.6.1. Poslovna podlaga kot skupni poslovni namen strank

Poslovna podlaga (*causa*) je razlog (okoliščina oziroma sklop okoliščin), zaradi katerega pogodbeni stranki skleneta pogodbo, torej zaradi katerega izjavita voljo, potrebno za sklenitev pogodbe. Vsako zavestno ravnanje je usmerjeno k

⁵ Tako stališče je sprejelo tudi Vrhovno sodišče: »Pri ugotavljanju sklepčnosti tožbe sodišče ne preizkuša resničnosti dejstev, navedenih v tožbi, ampak preizkusi materialnopravno utemeljenost zahtevka glede na zatrjevana dejstva. Sodišče v tem primeru presodi ali bi, če bi se vse trditve v tožbi izkazale za resnične, bila utemeljena pravna posledica (ničnost), ki jo uveljavlja tožnik. Prodajalčeva razpolagalna nesposobnost sama po sebi ne more biti razlog ničnosti zavezovalnega pravnega posla (prodajne pogodbe). To pa pomeni, da tudi če bi tožnika na nepremičninah res priposestvovala lastninsko pravico, njun zahtevek za ugotovitev ničnosti – glede na navedeno trditveno podlago – po materialnem pravu ne bi bil utemeljen.« (VS, *sodba II Ips 420/2007*).

določenemu cilju: uresničitvi nekega interesa. Zato je namen (cilj) zavestnega ravnanja razlog (vzrok, motiv) za to ravnanje. Interes, ki ga želi človek uresničiti s sklenitvijo pogodbe ali izvedbo drugega pravnega posla, so posledice, ki jih bo povzročila sklenitev te pogodbe ali izvedba tega pravnega posla, oziroma dosledneje, posledice, ki naj bi nastale po presoji (oceni) tistega, ki oblikuje in izjavlja voljo z vsebino tega pravnega posla.

Interes, ki je razlog za sklenitev določene vrste pogodbe, je lahko tipičen, torej enak interesu, zaradi uresničitve katerega subjekti običajno (normalno, najpogostejše) sklepajo pogodbe te vrste, lahko pa je atipičen (glej naslednji razdelek). Pri zavestnem postopku oblikovanja odločitve o sklenitvi pogodbe človek presoja okoliščine, ki jih ocenjuje kot pomembne za uresničenje interesa, ki ga želi (namerava) uresničiti s sklenitvijo pogodbe, in uresničenje katerega je razlog (vzrok, motiv, nagib) za sklenitev pogodbe. Vse okoliščine, ki jih nekdo upošteva pri oblikovanju svoje (poslovne) odločitve za sklenitev določene (konkretne, posamične) pogodbe, tvorijo njegov poslovni namen (nagib) za sklenitev pogodbe. Kot usmeritev pri presoji, katere od okoliščin, ki tvorijo poslovni namen (nagib) posamezne pogodbene stranke, so tako pomembne, da jih je treba vključiti v poslovno podlago pogodbe, je treba upoštevati temeljna načela obligacijskega prava, zlasti načelo spoštovanja prevzetih obveznosti, ki kot vrednostni merili določa pravno varnost in varovanje dobrovernosti.⁶

V skladu s predvidljivostjo in zanesljivostjo, ki jo zahteva pravna varnost, v poslovno podlago pogodbe ne smemo vključiti vseh poslovnih nagibov (okoliščin), zaradi katerih je posamezna pogodbeni stranka sklenila pogodbo, temveč samo tiste, za katere druga pogodbeni stranka ve ali bi zanje lahko vedela (bi jih lahko ugotovila, če bi pri sklepanju pogodbe ravnala skrbno). Da poslovni namen (nagib) ene pogodbene stranke postane del poslovne podlage pogodbe samo, če tudi druga stranka ve zanj, izhaja tudi iz izrecnega pravila, določenega v prvem odstavku 40. člena OZ, po katerem nagibi, iz katerih je bila pogodba sklenjena, ne vplivajo na njeno veljavnost. Izjema od tega pravila je določena v drugem odstavku 40. člena OZ, po katerem je pogodba nična samo, če je nedovoljeni (nedopustni) nagib bistveno (pomembno) vplival na odločitev posamezne pogodbene stranke in je druga pogodbeni stranka za ta nedovoljeni nagib vedela ali bi zanj morala vedeti.

To pomeni, da poslovno podlago pogodbe oblikujejo (sestavljajo) samo ti poslovni nameni (nagibi) posamezne pogodbene stranke:

⁶ Obširneje o pomenu pravne varnosti in varovanja dobrovernosti kot vrednostnih meril, ki ju vsebuje načelo spoštovanja prevzetih obveznosti, glej Nina Plavšak, v N. Plavšak, M. Juhart, R. Vrenčur: *Obligacijsko pravo, splošni del*. GV Založba, Ljubljana 2009, razdelek 4.9.2.

- vsi poslovni nameni, ki so tipični za posamezno vrsto pogodbe (sestavljajo tipično poslovno podlago te pogodbe), zato velja domneva, da druga pogodbeni stranka zanje ve (glej naslednji razdelek), in
- tisti atipični poslovni nameni (nagibi), za katere druga pogodbeni stranka ve, ker ji jih je njen sopogodbenik razkril pri sklenitvi pogodbe.

5.6.2. Tipična poslovna podlaga pogodbe o razpolaganju s stvarno pravico

Tipično poslovno podlago posamezne vrste pravnega posla sestavljajo tisti interesi, zaradi uresničitve katerih stranke običajno (najpogosteje, večinoma) sklepajo pravne posle te vrste, in druge okoliščine, ki jih stranke pri sklepanju pravnih poslov te vrste navadno upoštevajo.

Pogodbe o razpolaganju s stvarno pravico imajo značilnost zavezovalnih pravnih poslov obligacijskega prava. Ker zavezovalni pravni posel povzroči nastanek obligacijskih pravic in obveznosti, je na najsplošnejši ravni razlog (poslovni namen), zaradi katerega stranke sklepajo pogodbe in druge zavezovalne pravne posle, prevzeti obligacijsko obveznost, torej se zavezati, da bodo opravile izpolnitveno ravnanje, ki je predmet tega posla. Zato je tipična poslovna podlaga zavezovalnih pravnih poslov na (prvi) najsplošnejši ravni (torej najpogostejši razlog, zaradi katerega stranke sklepajo pogodbe in druge zavezovalne posle) *prevzem zaveze opraviti izpolnitveno ravnanje, ki je predmet tega posla*.

Nadaljnji razlogi, zaradi katerih to zavezo prevzamejo, torej interesi, ki jih želijo uresniti s prevzemom te zaveze (obligacije), pa so lahko različni. Če želimo opredeliti tipično poslovno podlago na konkretnější (manj splošni, drugi) ravni, tako da bo njena opredelitev zajela podrobnejše značilnosti razlogov za sklenitev določene vrste zavezovalnih pravnih poslov, moramo zavezovalne pravne posle razvrstiti po tistih značilnostih, ki so pomembne za opredelitev poslovne podlage. Večina pogodb o razpolaganju s stvarno pravico ima značilnost dvostranskih zavezovalnih pravnih poslov, torej pravnih poslov, za nastanek katerih je potrebno soglasje volje obeh strank. Razlogi (interesi), zaradi katerih subjekti navadno (v večini primerov) sklepajo pogodbe, ki povzročijo nastanek dvostranskega poslovnega (obligacijskega) razmerja (na primer prodajne pogodbe), so večinoma povsem drugačni od razlogov, zaradi katerih sklepajo pogodbe, ki povzročijo nastanek enostranskega poslovnega (obligacijskega) razmerja (na primer darilne pogodbe).

- **Dvostransko poslovno razmerje (odplačna, dvostranska pogodba)** je isto poslovno (pogodbeno) razmerje, v katerem sta obe stranki hkrati dolžnika in upnika, torej v katerem je vsaka pogodbeni stranka zavezana opraviti

določeno izpolnitveno ravnanje in hkrati upravičena od druge pogodbene stranke zahtevati, da opravi (nasprotno) izpolnitveno ravnanje, ki se ga je ta s pogodbo zavezala opraviti. Interes, zaradi uresničitve katerega pravni subjekti (stranke) najpogosteje (navadno, običajno) vstopajo v dvostranska poslovna razmerja, je interes (potreba) po izpolnitvenem ravnanju, ki ga ponuja nasprotna stranka. Ta interes imenujemo izpolnitveni interes. Zato lahko sklenemo, da je tipična poslovna podlaga pogodb, ki povzročijo nastanek dvostranskega poslovnega razmerja, na (drugi) manj splošni ravni (torej najpogostejši razlog, zaradi katerega stranke vstopajo v dvostranska poslovna razmerja) **izpolnitveni interes** glede nasprotnega izpolnitvenega ravnanja, ki ima značilnosti *premoženjskega (ekonomskega) interesa*.

- **Enostransko poslovno razmerje (neodplačna pogodba)** je tisto, v katerem je ena stranka samo dolžnik (zavezanec opraviti izpolnitveno ravnanje), druga stranka pa samo upnik (upravičenec zahtevati od druge stranke, da opravi izpolnitveno ravnanje). Ker pri enostranskem poslovnem razmerju, ki nastane s sklenitvijo pogodbe, samo ena stranka prevzame obveznost, navadno (najpogosteje) razlog za prevzem te obveznosti ni izpolnitveni (premoženjski) interes, temveč **interes nakloniti drugi pogodbeni stranki (upniku) neko ugodnost** (na primer pri darilni pogodbi). Ta interes ni premoženjski, temveč nepremoženjski (na primer želja izraziti naklonjenost do drugega).

V tretjem odstavku 39. člena OZ je določena domneva, da ima vsaka pogodba (obveznost, ki nastane s sklenitvijo pogodbe) poslovno podlago, tudi če ta ni izražena. Besedilo »poslovna podlaga ni izražena« se nanaša na tiste okoliščine, ki so pomembne za sklenitev pogodbe (so razlog za njeno sklenitev) in ki jih stranke navadno (v večini primerov, najpogosteje) upoštevajo pri sklepanju pogodb določene vrste. O teh okoliščinah se stranke navadno ne dogovarjajo posebej (jih ne razkrivajo druga drugi), ker se zanje pri tej vrsti pogodb razumejo same po sebi. Te okoliščine oblikujejo (sestavljajo) tipično poslovno podlago pogodbe določene vrste. To pomeni, da po tretjem odstavku 39. člena OZ velja domneva, da ima vsaka pogodba določene vrste poslovno podlago, ki je tipična za pogodbe te vrste.

5.6.3. Kdaj je pogodba o dvakratni prodaji nična zaradi nedovoljene poslovne podlage

Po drugem odstavku 39. člena OZ je poslovna podlaga nedovoljena (nedopustna), če je v nasprotju z ustavo, s prisilnimi predpisi ali z moralnimi načeli. Če je poslovna podlaga pogodbe nedovoljena, je pogodba po četrtem odstavku 39. člena OZ nična. Pri (pravilni) uporabi teh pravnih pravil moramo izhajati

iz značilnosti (pomena) poslovne podlage, ki so razložene v prejšnjih razdelkih in so zaradi boljše preglednosti in razumljivosti povzete v tem razdelku.

Poslovna podlaga je razlog, zaradi katerega sta stranki sklenili pogodbo in obsega vse okoliščine, ki sestavljajo *skupni poslovni namen strank* za sklenitev pogodbe. Poslovna podlaga opredeljuje cilj (namen), ki ga želita stranki doseči (uresničiti) s sklenitvijo pogodbe (in izpolnitvijo obveznosti, ki so vsebina te pogodbe). To pomeni, da je poslovna podlaga nedovoljena, če želita stranki s sklenitvijo pogodbe uresničiti (doseči) nedovoljen cilj. Cilj (namen sklenitve pogodbe) je nedovoljen, če je prepovedan. Prepoved doseči neki cilj pa lahko izhaja iz kogentnega pravnega pravila, ki ga določa ustava ali drug predpis, ali iz moralnega načela (vrednostnega merila, ki ga uveljavlja tako načelo).

Položaje nedovoljene poslovne podlage je treba razlikovati od položajev, ko pogodba sploh nima poslovne podlage, torej ko stranki sploh nista imeli (resnega) namena skleniti pogodbe. Te (druge) položaje označujemo z izrazom *navidezna pogodba*. Za položaje pri navidezni pogodbi se uporablja posebno pravilo, določeno v 50. členu OZ, po katerem navidezna pogodba nima pravnih učinkov med strankama, ki s tem (kot posebno pravilo) izključuje uporabo četrtega odstavka 39. člena OZ za te položaje.

Izraz dvakratna prodaja (oziroma večkratno, vzporedno razpolaganje) se v praksi uporablja za položaje, pri katerih je (resnični) lastnik dvakrat ali večkrat razpolagal (oziroma, dosledneje, se zavezal razpolagati) z lastninsko pravico na isti nepremičnini tako, da je sklenil prodajno pogodbo (ali drug zavezovalni pravni posel) z več pridobitelji. Glede presoje (predpostavk) veljavnosti teh zavezovalnih pravnih poslov se je že pred uveljavitvijo SPZ oblikovala ustaljena sodna praksa na podlagi naslednjega pravnega mnenja občne seje Vrhovnega sodišča RS:⁷

»1. Ponovna prodaja nepremičnine, ki jo je lastnik že prodal in tudi dejansko izročil prvemu kupcu, pa je zato izgubil tako pravico do posesti kot pravico do uporabe nepremičnine in pravico do dejanskega razpolaganja z njo, je v nasprotju z moralo socialistične samoupravne družbe in zato prepovedana v smislu drugega odstavka 4. člena Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR, Uradni list SFRJ, št. 6/80).

2. Drugi kupec, ki ve, da prodajalec ponovno prodaja nepremičnino, glede katere mu je ostala le še možnost pravnega razpolaganja (medtem ko je vso drugo, v 3. členu ZTLR opredeljeno vsebino lastninske pravice na tej nepremičnini, že pridobil prvi kupec), s tem ve, da je tako prodajalčevo pravno razpolaganje s stvarjo zaradi kršitve etičnih načel socialistične samoupravne

⁷ Pravno mnenje, občna seja VS 29. in 30. junija 1987, Poročilo VS 1/87, str. 16. Pravno mnenje je bilo sprejeto na podlagi sodb VS II Ips 215/86 in II Ips 216/86 z dne 6. novembra 1986. Oštevilčenje odstavkov dodala N. P.

družbe prepovedano. Zaradi tega tudi drugi kupec ne more nasproti prve-
mu kupcu uspešno nastopiti z lastninsko tožbo iz prvega odstavka 37. člena
ZTLR, zakaj tudi proti njemu ima prvi kupec ugovor prodane in izročene
stvari, v enaki vsebini, kot ga je imel nasproti prodajalcu.

3. Prvi kupec ima v opisani situaciji zoper nedobrovernega drugega kupca
zahtevek, da mu izroči zemljiškoknjižno listino, ki mu bo omogočila vknjiž-
bo lastninske pravice – namreč listino, ki bo odpravila oviro za vknjižbo la-
stninske pravice prvega kupca na podlagi njegove kupne pogodbe, sklenjene
z zemljiškoknjižnim prednikom sedaj vknjiženega nedobrovernega drugega
kupca.«

Pri presoji pomena tega pravnega mnenja kot podlage za ustaljeno sodno pra-
kso moramo upoštevati, da je bilo sprejeto v letu 1987, torej pred uveljavitvijo
SPZ, ki je dosledno uredil kavzalnost zemljiškoknjižnega dovolila v tem po-
menu, da je njegova veljavnost odvisna od veljavnosti zavezovalnega pravnega
posla. Zato pravno mnenje ni (neposredno) usmerjeno v presojo veljavnosti
prodajne pogodbe kot zavezovalnega pravnega posla obligacijskega prava,
temveč se osredini neposredno na presojo učinkov zemljiškoknjižnega dovoli-
la kot razpolagalnega pravnega posla stvarnega prava.

Že OZ, ki se je začel uporabljati 1. januarja 2002, je med temeljna načela obli-
gacijskega prava uvrstil načelo prepovedi zlorabe pravic (7. člen OZ). S smisel-
no enako vsebino načelo prepovedi zlorabe pravic v 11. členu ureja SPZ, ki se
je začel uporabljati 1. januarja 2003. Vidik načela prepovedi zlorabe pravic je
zahteva, da je obligacijske oziroma stvarne pravice treba izvrševati v skladu s
temelnimi načeli obligacijskega oziroma stvarnega prava in z njihovim name-
nom (prvi odstavek 7. člena OZ oziroma prvi odstavek 11. člena SPZ). Pravica
je (pravno) sredstvo za doseg (pravno priznanega) interesa. Uresničevanje
pravice je v skladu z njenim namenom, če se pravica izvršuje zaradi uresniči-
tve (pravno) priznanega (dovoljenega) interesa. Skrajni položaj nedovoljenega
izvrševanja pravice je navidezno izvrševanje pravice. Za navidezno izvrševanje
pravice gre, če njen nosilec ravna z izključnim namenom, da drugemu škoduje
(tretji odstavek 7. člena OZ oziroma drugi odstavek 11. člena SPZ).

Pravno mnenje presoja položaj, pri katerem je odsvojitelj prvemu kupcu že iz-
ročil posest nepremičnine (1. točka pravnega mnenja). Pri tem položaju je po-
slovni nagib prodajalca (odsvojitelja) pri ponovni prodaji nedovoljen, ker ima
značilnost (pomeni) zlorabe lastninske pravice (izvrševanje lastninske pravice
v nasprotju z njenim namenom).⁸ Če drugi kupec ve, da je prodajalec na pod-

⁸ Drugi odstavek 4. člena ZTLR je določal: »Prepovedano je izvrševanje lastninske
pravice v nasprotju z namenom, zaradi katerega je z zakonom ustanovljena ali priznana, ali
v nasprotju z moralo socialistične samoupravne družbe.«

lagi prve prodajne pogodbe že izročil posest nepremičnine prvemu kupcu (2. točka pravnega mnenja), to pomeni, da je drugemu kupcu poznan nedovoljeni nagib prodajalca za sklenitev druge prodajne pogodbe. Zato postane ta nedovoljeni nagib kot skupni poslovni namen del poslovne podlage druge prodajne pogodbe. Taka poslovna podlaga je po drugem odstavku 39. člena OZ nedovoljena, saj nasprotuje vrednostnim merilom, ki jih uveljavlja načelo prepovedi zlorabe pravic (skupni poslovni namen je škodovati prvemu kupcu) in s tem temeljni moralni vrednoti – nikomur škodovati (*naeminem leadere*). To pomeni, da je po sedANJI ureditvi zaradi nedovoljene poslovne podlage nična že (druga) prodajna pogodba (četrti odstavek 39. člena OZ). Zaradi kavzalnosti razpolagalnih pravnih poslov stvarnega prava je zaradi ničnosti prodajne pogodbe neveljavno (brez učinka) tudi zemljiškoknjižno dovolilo, izstavljeno v korist drugega kupca na podlagi te (nične) prodajne pogodbe.⁹

Pri opisanem položaju lahko po četrtem odstavku 243. člena ZZK-1, kot je bil dopolnjen z novelo ZZK-1C, prvi kupec uveljavi sodno varstvo proti prodajalcu in drugemu kupcu z izbrisno tožbo.¹⁰ Zato ni več opore za uporabo

⁹ Primerjaj tudi stališče Vrhovnega sodišča v *sodbi II Ips 567/2009*. V 8. točki obrazložitve je Vrhovno sodišče navedlo: »V obravnavani zadevi gre za dvakratno prodajo iste nepremičnine, pri čemer jo je prvi kupil tožnik, drugi pa toženec. V tovrstnih sporih se je v dosedANJI sodni praksi res izoblikovalo stališče, da je tako ravnanje glede na konkretne okoliščine primera lahko nemoralno, da je zato kasnejša pogodba nična in ima prvi kupec, ki mu je bila nepremičnina tudi dejansko izročena, tožbeni zahtevek za izstavitve zemljiškoknjižne listine proti drugemu kupcu, vendar le, če je bil ta nedobroveren. V določenih primerih je sodna praksa tudi odstopila od zahteve, da je treba hkrati uveljavljati še tožbeni zahtevek za ugotovitev ničnosti kasnejše pogodbe, ker se to lahko obravnava kot predhodno vprašanje. Vendar je tudi v teh primerih vztrajala pri temeljni zahtevi o nedobrovernosti kasnejšega kupca. Novi ZZK-1 (in tudi Stvarnopravni zakonik), ki je izrecno izvedel načelo ločevanja med razpolagalnim in zavezovalnim pravnim poslom ter v večjem obsegu uveljavil načelo zaupanja v zemljiško knjigo, tudi drugače ureja možnost izbrisne tožbe. Zato se zaostreno postavlja vprašanje, ali ima po sedANJI ureditvi prvi kupec res še možnost tožbe, kot se je uveljavila v dosedANJI sodni praksi, ali pa le še izbrisno tožbo, pri kateri je glede na zahteve iz 243. člena ZZK-1 tožbeni zahtevek drugačen (več o dosedANJI sodni praksi, razlogih zanjo in novih okoliščinah po sprejetju ZZK-1 v *sodbi II Ips 44/2007*). Kljub okoliščini, da je bila tožba za izdajo zemljiškoknjižne listine v tej pravdni zadevi vložena po uveljavitvi ZZK-1, se revizijsko sodišče s tem zadnjim vprašanjem ni dodatno ukvarjalo: tudi če bi bil odgovor na postavljeno vprašanje pritrdilen, tožnik s svojim zahtevkom le za izstavitve zemljiškoknjižne listine ne more uspeti, ker manjka ena od temeljnih zahtev, to je nedobrovernost toženca.«

¹⁰ Četrti odstavek 243. člena ZZK-1 določa: »(4) Če izbrisni upravičenec proti odsvojitelju in pridobitelju kot nujnima sospornikoma uveljavlja zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe iz 1. točke prvega odstavka tega člena na podlagi trditve, da je zemljiškoknjižno dovolilo, ki je bilo podlaga za izpodbijano vknjižbo, neveljavno po 1. točki drugega odstavka tega člena, ker sta odsvojitelj in pridobitelj sklenila zavezovalni pravni posel, na podlagi katerega je bilo izstavljeno to zemljiškoknjižno dovolilo, z nedovoljenim namenom onemogočiti izbrisnemu upravičencu uresničitev zahtevka

ustaljene sodne prakse na podlagi 3. točke pravnega mnenja.¹¹

6. RAZPOLAGALNI PRAVNI POSEL, PREDMET KATEREGA JE RAZPOLAGANJE S STVARNO PRAVICO

6.1. Pojem razpolagalnega pravnega posla

Vsem razpolagalnim pravnim poslom je skupno, da je njihov predmet (vsebi-na) razpolaganje z določeno pravico (obligacijsko, stvarno ali drugo premoženjsko pravico). Z razpolagalnim pravnim poslom imetnik pravice uresniči *razpolagalno upravičenje*, vključeno v tej pravici. Glede na način razpolaganja, ki je predmet razpolagalnega pravnega posla, lahko razpolagalni pravni posel povzroči prenos pravice, omejitev pravice z ustanovitvijo nove (izvedene) pravice, prenehanje pravice ali njeno preoblikovanje.

Pri opredelitvi razpolagalnega pravnega posla izhajamo iz splošne opredelitve pravnega posla kot izjave volje, ki jo je subjekt pravnega posla izjavil z namenom zase (za svoj pravni položaj) povzročiti določeno pravno posledico. Zato

za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi zavezovalnega pravnega posla, sklenjenega med izbrisnim upravičencem in odsvojiteljem (v nadaljnjem besedilu: kršeni zavezovalni pravni posel), lahko z izbrisno tožbo poleg zahtevka iz druge alineje 1. točke prvega odstavka tega člena uveljavlja zahtevek proti odsvojitelju za izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila ali za priznanje podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu zaradi izpolnitve odsvojiteljeve obveznosti iz kršenega zavezovalnega pravnega posla.«

¹¹ Tako stališče je sprejelo tudi Vrhovno sodišče: »Ob dejstvu, da je bilo varovanje položaja prvega kupca v primeru dvojne prodaje z zahtevkom za izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila skladno z uveljavljeno sodno prakso tako v času vložitve tožbe kot tudi ob zaključku glavne obravnave, bi bila potrditev stališča v izpodbijani sodbi, ki bi jo sicer narekovala spremenjena ureditev izbrisne tožbe, in sicer da mora prvi kupec vložiti izbrisno tožbo, z vidika načela zaupanja v pravo nesprejemljiva.« (VS, *sodba II Ips 898/2009*). V 6. točki obrazložitve je navedlo: »Vrhovno sodišče ugotavlja, da sta sodišči pravilno presodili, da je položaj tožnikov podoben položaju prvega kupca pri dvojni prodaji iste nepremičnine. Pravilno je tudi stališče, da se na podlagi ugotovljene ničnosti pogodbe lahko vzpostavi z izbrisno tožbo prejšnje zemljiškoknjižno stanje (prvi odstavek 87. člena Obligacijskega zakonika v zvezi z 243. členom Zakona o zemljiški knjigi; v nadaljevanju ZZZK-1). Vendar pa je treba upoštevati, da je sodna praksa v primerih večkratne prodaje dopuščala, da lahko prvi kupec svoj položaj v razmerju do drugega nedobrovernega kupca varuje z zahtevkom za izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila, ki ima v tem primeru stvarnopravno naravo. Šele z uveljavitvijo Zakona o spremembah in dopolnitvah ZZZK-1 (Uradni list RS, št. 25/2011; ZZZK-1C,) je postalo jasno, da lahko tudi prvi kupec (imetnik obligacijske pravice) pri dvojni prodaji svoj položaj varuje z izbrisno tožbo (prvi in četrti odstavek 243. člena ZZZK-1). Ob dejstvu, da je bila izbrana oblika sodnega varstva skladna z uveljavljeno sodno prakso tako v času vložitve tožbe kot tudi ob zaključku glavne obravnave, bi bila potrditev stališča v izpodbijani sodbi, ki bi jo sicer narekovala spremenjena ureditev izbrisne tožbe, z vidika načela zaupanja v pravo nesprejemljiva.«

lahko **razpolagalni pravni posel** opredelimo kot izjavo volje, ki jo je odsvojitelj (stranka razpolagalnega pravnega posla) izjavil z namenom povzročiti prenos, omejitev, prenehanje ali preoblikovanje pravice, ki je predmet razpolaganja s tem poslom.

Za osebo, ki z razpolagalnim pravnim poslom razpolaga s svojo pravico, običajno uporabljamo izraz **odsvojitelj**. Z razpolaganjem, ki je vsebina razpolagalnega pravnega posla, odsvojiteljeva pravica (pravica, ki je predmet razpolaganja):

- bodisi preneha, ker jo prenese na pridobitelja, se ji odpove ali jo preoblikuje v pravico druge vrste (drugačnih pravnih lastnosti),
- bodisi se omeji z ustanovitvijo nove, izvedene pravice.

Zato rečemo, da je odsvojitelj tisti subjekt razpolagalnega pravnega posla, proti kateremu (v čigar breme) učinkuje ta posel.

Odsvojitelj navadno razpolaga s svojo pravico v dobro (korist) druge osebe. Za osebo, v dobro (korist) katere učinkuje razpolagalni pravni posel, običajno uporabljamo izraz **pridobitelj**.

6.2. Zemljiškoknjižno dovolilo kot sestavina dvostranskega razpolagalnega pravnega posla, katerega predmet je razpolaganje s stvarno pravico glede nepremičnine

Zemljiškoknjižno dovolilo (*intabulacijska klavzula*) je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo (23. člen SPZ).

Zemljiškoknjižno dovolilo vsebuje izjavo volje (sedanjega) imetnika stvarne pravice (*odsvojitelja*), izjavljeno z namenom:

- da se ta pravica prenese na drugo osebo (*pridobitelja*),
- da se ta pravica omeji z novo pravico, ustanovljeno v korist druge osebe, ali
- da ta pravica, ki omejuje lastninsko pravico druge osebe, preneha.

Izjava volje, ki jo subjekt (imetnik pravice) izjavi z namenom, da nastane, se spremeni oziroma preneha določeno civilno pravno razmerje (pravice in obveznosti, ki so vsebina tega razmerja), udeleženec katerega je ta subjekt, je opredelilna značilnost pravnega posla. To lahko zavede k sklepu, da je zemljiškoknjižno dovolilo enostranski (razpolagalni) pravni posel. Tak sklep bi bil napačen.

Pravni posel razpolaganja s stvarno pravico tako, da jo njen imetnik prenese na drugo osebo (pridobitelja), jo omeji z ustanovitvijo (izvedene) stvarne pravice (razen zemljiškega dolga) ali se ji v korist druge osebe (pridobitelja) odpove,

je *dvostranski pravni posel*, ki mora (da bi začel učinkovati) vsebovati soglasje volje odsvojitelja in pridobitelja.¹² To pomeni, da je razpolagalni pravni posel sestavljen iz dveh izjav volje.

1. *Izjava volje odsvojitelja* o razpolaganju s pravico. Za to izjavo volje SPZ (in ZZK-1) uporablja izraz *zemljiškoknjižno dovolilo*. Zaradi svojega pomena (pravnih posledic, ki jih povzroči za odsvojitelja) mora ta izjava ustrezati strogim formalnim zahtevam glede oblike in vsebine.
2. *Izjava volje pridobitelja*, da soglaša z razpolaganjem, torej da sprejema pravico, ki je predmet odsvojiteljevega razpolaganja (izjave odsvojitelja, ki jo vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo). Za izjavo volje pridobitelja oblika ni predpisana. Zato za njeno učinkovanje zadošča, da je izjavljena z besedami ali z drugačnim aktivnim ravnanjem, ki v poslovnem prometu običajno pomeni sprejem (prevzem) izpolnitve (primerjaj prvi odstavek 18. člena v zvezi s 14. členom OZ). Običajno bo pridobitelj soglasje izrazil tako, da bo sprejel (prevzel) listino, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo (izjavo volje odsvojitelja o razpolaganju).

Zato razpolagalni pravni posel, predmet katerega je razpolaganje s stvarno pravico v korist druge osebe (pridobitelja), nastane (je sklenjen), ko pridobitelj sprejme (prevzame) listino, v kateri je odsvojitelj izjavil voljo z vsebino zemljiškoknjižnega dovolila.

6.3. Splošno o predpostavkah veljavnosti razpolagalnih pravnih poslov, predmet katerih je razpolaganje s stvarno pravico na nepremičnini

Za zemljiškoknjižno dovolilo kot izjavo volje odsvojitelja, ki je sestavina razpolagalnega pravnega posla o prenosu oziroma ustanovitvi stvarne pravice, in za druge razpolagalne pravne posle se po 14. členu OZ smiselno uporabljajo pravila OZ o **splošnih predpostavkah** veljavnosti pravnega posla, ki se nanašajo na vsebino izjave volje, razen glede predpostavk, ki so urejene s posebnimi pravili, ki jih določata SPZ in ZZK-1. To so:

1. Predpostavke glede strank razpolagalnega pravnega posla:
 - 1.1. **Pravna sposobnost** odsvojitelja in pridobitelja.
 - 1.2. **Jasna identifikacija odsvojitelja**. Odsvojitelj mora biti v zemljiškoknjižnem dovolilu (ali drugem razpolagalnem pravnem poslu) označen s

¹² Primerjaj Miha Juhart, v M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarnopravni zakonik s komentarjem. GV Založba, Ljubljana 2004, str. 139: »Večinsko stališče razume razpolagalni pravni posel kot dvostranski pravni posel, ki temelji na soglasju volje obeh strank, zemljiškoknjižnega prednika in pridobitelja stvarne pravice.«

podatki, s katerimi je (kot imetnik pravice, ki je predmet razpolaganja) vpisan v zemljiški knjigi (prvi odstavek 32. člena ZZK-1).

2. **Predpostavke, ki se nanašajo na poslovno voljo** odsvojitelja (osebe, ki izjavlja voljo o razpolaganju s pravico):
 - 2.1. **Poslovna sposobnost in sposobnost razsojanja.** Odsvojitelj mora biti sposoben oblikovati poslovno voljo. Imeti mora tiste psihofizične lastnosti, ki so potrebne za oblikovanje volje (odločanje), in sposobnost razumeti pomen (pravne posledice) izjave take volje.
 - 2.2. **Svobodno oblikovana in resna volja.** Volja za razpolaganje s stvarno pravico mora biti oblikovana svobodno. Temeljiti mora na svobodni odločitvi odsvojitelja. Izražena mora biti z resnim namenom, torej z namenom povzročiti prenos stvarne pravice, njeno omejitev, prenehanje oziroma preoblikovanje.
 - 2.3. **Poslovna podlaga.** Razpolagalni pravni posel mora imeti dovoljeno poslovno podlago (primerjaj prvi odstavek 39. člena v zvezi s 14. členom OZ). Ta predpostavka je podrobneje pojasnjena v razdelku 6.4.
3. **Predpostavke glede razpolaganja s pravico (predmeta razpolagalnega pravnega posla).** Predmet razpolagalnega pravnega posla je razpolaganje s pravico, podobno kot je predmet obligacijskega (zavezovalnega) pravnega posla izpolnitveno ravnanje. Zato morajo biti, da bi bil razpolagalni pravni posel veljaven, izpolnjene te predpostavke glede razpolaganja (smiselno 34. člen v zvezi s 14. členom OZ):
 - 3.1. **Določenost vsebine razpolaganja.** Iz pravila, določenega v 23. členu SPZ, da mora zemljiškoknjižno dovolilo vsebovati *izrecno izjavo*, izhaja zahteva, da mora biti vsebina volje odsvojitelja v zemljiškoknjižnem dovolilu jasno in nedvoumno izražena (zapisana). To ne pomeni, da bi moralo zemljiškoknjižno dovolilo vsebovati besedo »izrecno«. Pomeni le, da mora biti vsebina razpolaganja v zemljiškoknjižnem dovolilu opredeljena (zapisana) jasno tako, da je že na podlagi njegovega besedila mogoče (enopomensko, brez dvoma) določiti, kaj je vsebina razpolaganja. Zaradi pomena izjave volje odsvojitelja, ki jo vsebuje razpolagalni pravni posel, mora biti vsebina razpolaganja (predmet razpolagalnega pravnega posla) opredeljena jasno in nedvoumno. Drugače kot pri zavezovalnih pravnih poslih za veljavnost razpolagalnega pravega posla (in zemljiškoknjižnega dovolila kot sestavine razpolagalnega pravnega posla) ne zadošča, da bi bila vsebina razpolaganja le določljiva. Biti mora jasno in nedvoumno določena.
 - 3.2. **Razpolaganje mora biti mogoče in dovoljeno.** V zvezi s presojo, kdaj je razpolaganje mogoče in dovoljeno, je pomembna zlasti presoja, kakšen

pomen ima **razpolagalno upravičenje odsvojitelja** za veljavnost zemljiškoknjižnega dovolila. Presoja tega pomena je razložena v razdelku 6.5.

4. Za veljavnost zemljiškoknjižnega dovolila, kot sestavine razpolagalnega pravnega posla, ali drugega razpolagalnega pravnega posla, katerega predmet je razpolaganje s stvarno pravico glede nepremičnine, morata biti izpolnjeni tudi **posebni (dodatni) predpostavki**, ki ju določata SPZ in ZZK-1. To sta:
 - 4.2. **Nepogojnost izjave o razpolaganju.** Iz pravila, določenega v 23. členu SPZ, da mora zemljiškoknjižno dovolilo vsebovati *nepogojno izjavo*, izhaja zahteva, da učinkovanje zemljiškoknjižnega dovolila ne sme biti povezano z nobenim (odložnim ali razveznim) pogojem. To ne pomeni, da bi morale zemljiškoknjižno dovolilo vsebovati besedo »nepogojno«. Pomeni le, da v listini, ki vsebuje zapis izjave odsvojitelja o dovolitvi vpisa, učinkovanje te izjave ne sme biti povezano s pogojem.
 - 4.3. **Obličnost.** Za izjavo volje odsvojitelja o razpolaganju s pravico (zemljiškoknjižno dovolilo) je predpisana pisna oblika. Zahteva po pisni obliki v SPZ sicer ni izrecno določena, vendar izhaja iz zahteve, da mora biti podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen (drugi stavek 23. člena SPZ). To pomeni, da ima izjava volje odsvojitelja o razpolaganju s pravico učinke zemljiškoknjižnega dovolila (kot sestavine dvostranskega razpolagalnega pravnega posla) samo, če je izstavljena pisno in če je na listini, ki vsebuje zapis te izjave, odsvojiteljev podpis notarsko overjen.

6.4. Poslovna podlaga (causa) razpolagalnih pravnih poslov, predmet katerih je razpolaganje s stvarno pravico

6.4.1. Pojem in pomen poslovne podlage

Poslovno podlago sestavljajo vse okoliščine, ki so razlog, da je stranka izjavila voljo, ki je vsebina pravnega posla. Zato navadno rečemo, da je poslovna podlaga pravnega posla razlog (poslovni namen) za sklenitev dvostranskega pravnega posla oziroma za opravo enostranskega pravnega posla. Pri dvostranskih pravnih poslih tvorijo poslovno podlago samo tiste okoliščine, zaradi katerih je stranka sklenila tak pravni posel, ki so poznane tudi drugi stranki tega pravnega posla. Zato pri dvostranskih pravnih poslih rečemo, da je poslovna podlaga skupni poslovni namen strank.

Tipično poslovno podlago posamezne vrste pravnega posla sestavljajo tisti interesi, zaradi uresničitve katerih stranke običajno (najpogosteje, večinoma) sklepajo pravne posle te vrste, in druge okoliščine, ki jih stranke pri sklepanju pravnih poslov te vrste navadno upoštevajo.

Razpolagalni pravni posli, s katerimi odsvojitelj prenese svojo pravico ali jo omeji z ustanovitvijo izvedene pravice, se najpogosteje (običajno) sklepajo zaradi izpolnitve obveznosti, ki jo je odsvojitelj prevzel z razpolagalnim pravnim poslom. Zato rečemo, da je **izpolnitev obveznosti iz zavezovalnega pravnega posla tipična poslovna podlaga razpolagalnih pravnih poslov o prenosu pravice ali ustanovitvi izvedene (stvarne) pravice**.

Razlog (poslovna podlaga) razpolagalnih pravnih poslov so lahko tudi drugi interesi, zaradi uresničitve katerih odsvojitelj opravi razpolagalni pravni posel. To je značilno zlasti za razpolagalne pravne posle, s katerimi odsvojitelj preoblikuje svojo pravico. Zato izpolnitev obveznosti iz zavezovalnega pravnega posla ni edina (mogoča oziroma dovoljena) poslovna podlaga razpolagalnih pravnih poslov.

6.4.2. Kavzalnost razpolagalnih pravnih poslov, ki so opravljeni zaradi izpolnitve obveznosti odsvojitelja

Vsak pravni posel mora imeti (dovoljeno) poslovno podlago, da bi veljavno nastal (primerjaj 39. člen v zvezi s 14. členom OZ). Pri tem ni nujno, da bi bila poslovna podlaga izražena v tem pomenu, da bi bili v listini, ki vsebuje zapis pravnega posla, navedeni poslovni interesi in druge okoliščine, ki so razlog (poslovna podlaga) za sklenitev oziroma opravo pravnega posla. Po tretjem odstavku 39. člena OZ namreč velja domneva, da ima vsak pravni posel poslovno podlago, torej da ta obstaja, čeprav ni (izrecno) izražena.

Zato o abstraktnosti ali kavzalnosti pravnega posla govorimo samo v zvezi s tistimi pravnimi posli, poslovna podlaga katerih je nek drug pravni posel oziroma – dosledneje – izpolnitev obveznosti, ki izvira iz drugega pravnega posla. To je značilno samo za razpolagalne pravne posle, ki se opravijo zaradi izpolnitve obveznosti, ki je nastala z zavezovalnim pravnim poslom, in za nekatere enostranske zavezovalne pravne posle (izdaja dolžniških vrednostnih papirjev in izdaja bančne garancije). Navedene (in samo te) pravne posle razvrščamo na abstraktne in kavzalne pravne posle po merilu, ali veljavnost drugega pravnega posla, ki je njihova poslovna podlaga, vpliva tudi na njihovo veljavnost.

Abstraktni pravni posel je pravni posel, ki ima ti značilnosti:

1. njegova poslovna podlaga je drug pravni posel in
2. veljavnost ali neveljavnost drugega pravnega posla, ki je njegova poslovna podlaga, *ne vpliva* na njegovo veljavnost.

Kavzalni pravni posel je pravni posel, ki ima ti značilnosti:

1. njegova poslovna podlaga je drug pravni posel in

2. veljavnost ali neveljavnost drugega pravnega posla, ki je njegova poslovna podlaga, *vpliva* na njegovo veljavnost.

Za predpostavke veljavnosti pogodbe velja splošno pravilo, da morajo obstajati ob sklenitvi pogodbe in da poznejši dogodki ali ravnanja (pravna dejstva, ki nastanejo po sklenitvi pogodbe) ne vplivajo na veljavnost pogodbe. To splošno pravilo se uporablja tudi za poslovno podlago kot predpostavko za veljavnost razpolagalnih pravnih poslov. Izjeme veljajo samo za položaje, za katere zakon izrecno določa drugačno (posebno) pravilo. Iz tega splošnega pravila izhaja, da so abstraktni vsi pravni posli, razen tistih, za katere zakon izrecno določa, da je njihova veljavnost ali neveljavnost odvisna od veljavnosti ali neveljavnosti drugega pravnega posla, ki je njihova poslovna podlaga.

Taka izjema (in s tem njihova kavzalnost) je določena za nekatere razpolagalne pravne posle stvarnega prava (primerjaj 40. člen SPZ v zvezi z ureditvijo izbrišne tožbe v 243. in 244. členu ZZK-1), in sicer tiste, katerih poslovna podlaga je izpolnitev obveznosti iz zavezovalnega pravnega posla. Mednje spadajo zemljiškoknjižno dovolilo (kot sestavina dvostranskega razpolagalnega pravnega posla), s katerim je odsvojitelj prenesel svojo pravico ali jo omejil z ustanovitvijo izvedene (stvarne) pravice.

To pomeni, da je veljavna obveznost odsvojitelja razpolagati s stvarno pravico poslovna podlaga zemljiškoknjižnega dovolila in hkrati zaradi kavzalnosti zemljiškoknjižnega dovolila predpostavka za njegovo veljavnost. Zato neveljavnost zavezovalnega pravnega posla (pogodbe), s katerim je odsvojitelj v razmerju do pridobitelja prevzel obveznost nanj prenesti stvarno pravico ali ustanoviti izvedeno stvarno pravico, povzroči neveljavnost zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je odsvojitelj izstavil zaradi izpolnitve te obveznosti. Kdaj nastane ta pravna posledica (neveljavnost zemljiškoknjižnega dovolila) je odvisno od vrste neveljavnosti zavezovalnega pravnega posla:

- Če je **zavezovalni pravni posel ničen**, medsebojne pravice in obveznosti strank, ki so vsebina tega pravnega posla, ne nastanejo, saj ničen pravni posel ne povzroči nobenega pravnega učinka (primerjaj 87. člen OZ). Zato je zemljiškoknjižno dovolilo, izstavljeno za izpolnitev te (neobstoječe) obveznosti, neveljavno že ob njegovi izstavitvi.
- Zemljiškoknjižno dovolilo, izstavljeno zaradi izpolnitve obveznosti iz pogodbe, ki ima značilnost **navidezne pogodbe**, je prav tako neveljavno že ob njegovi izstavitvi, ker sklenitev navidezne pogodbe ne povzroči nastanka medsebojnih pravic in obveznosti (50. člen OZ).
- Položaj je drugačen, če je **zavezovalni pravni posel izpodbojen**. Drugače kot nična pogodba, ki nikoli ne povzroča pravnih učinkov, izpodbojna pogodba velja, dokler ni razveljavljena (dokler ni uspešno uresničena izpod-

bojna pravica), in povzroča učinke (medsebojne pravice in obveznosti) za pogodbeni stranki. Izpodbojno pravico je treba uveljaviti sodno z oblikovalnim tožbenim zahtevkom za razveljavitev pogodbe. Zato (še)le pravnomočna sodba, s katero sodišče razveljavi pogodbo (ugodi tožbenemu zahtevku za razveljavitev), povzroči, da prenehajo medsebojne pravice in obveznosti strank, ki so nastale s sklenitvijo te (izpodbite) pogodbe. To pomeni, da je zemljiškoknjižno dovolilo, izstavljeno zaradi izpolnitve obveznosti iz izpodbojne pogodbe, veljavno (če so izpolnjene tudi preostale predpostavke njegove veljavnosti). Če pa je pogodba (na podlagi uspešno uveljavljene izpodbojne pravice) razveljavljena, hkrati z razveljavitvijo pogodbe preneha veljati tudi zemljiškoknjižno dovolilo.

- Veljaven zavezovalni pravni posel lahko pozneje (po njegovi sklenitvi) neha veljati, če je **razvezan**. Razvezo zavezovalnega pravnega posla lahko povzroči sklenitev pogodbe, s katero se stranki sporazumeta o razvezi, ali uresničitev enostranskega oblikovalnega upravičenja odstopiti od pogodbe (odstopne pravice) pogodbene stranke. V takem primeru hkrati s tem, ko začne učinkovati razveza zavezovalnega pravnega posla, preneha veljati zemljiškoknjižno dovolilo.

6.5. Pomen razpolagalnega upravičenja odsvojitelja za veljavnost zemljiškoknjižnega dovolila

V literaturi najdemo stališče, da je (dodatna, posebna) predpostavka veljavnosti zemljiškoknjižnega dovolila (ali drugega razpolagalnega pravnega posla) tudi *razpolagalna sposobnost* odsvojitelja.¹³ To stališče ni pravilno. Izraz »sposobnost« označuje splošno lastnost osebe, ki ni odvisna od značilnosti predmeta posamezne vrste pravnega posla. Z zemljiškoknjižnim dovolilom odsvojitelj razpolaga s (stvarno) pravico na individualno določeni stvari. To pomeni, da je predmet tega posla razpolaganje s to, posamično stvarno pravico. Zato pri presoji, ali je razpolaganje s stvarno pravico mogoče in dovoljeno, presojava značilnosti (pravne lastnosti) te pravice. Značilnost pravice, ki je pomembna pri tej presoji, je, ali stvarna pravica, ki je predmet razpolaganja, vključuje

¹³ Primerjaj Tomaž Keresteš, v: M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarnopravni zakonik s komentarjem. GV Založba, Ljubljana 2004, str. 633: »Razpolagalni pravni posel je pravni posel, kar pomeni, da gre za izjavo poslovne volje. Poleg običajnih predpostavk za veljavnost pravnega posla zahteva SPZ tudi dodatno – razpolagalno sposobnost. Razpolagalna sposobnost je sposobnost razpolagati s pravico. [...] SPZ določa pogoj razpolagalne sposobnosti v 133. členu, pri čemer imenuje razpolagalno sposobnost »pravica razpolaganja« s predmetom zastave.«

razpolagalno upravičenje (upravičenje razpolagati s pravico na način, na katerega je z njo razpolagal odsvojitelj z zemljiškoknjižnim dovolilom).¹⁴

SPZ ne določa nobenih (posebnih) pravil o tem, kdaj je razpolaganje s stvarno pravico mogoče oziroma dovoljeno. Zato se za presojo teh predpostavk veljavnosti razpolagalnega pravnega posla smiselno uporabljajo pravila o mogočem in dovoljenem izpolnitvenem ravnanju (14. člen OZ).

Ko presojamo pomen razpolagalnega upravičenja za veljavnost zemljiškoknjižnega dovolila, moramo presojo opraviti v dveh korakih.

1. Najprej moramo presoditi, ali pravica vključuje razpolagalno upravičenje, ki imetniku daje pravno možnost razpolagati z njo, na način, na katerega je odsvojitelj razpolagal z njo z zemljiškoknjižnim dovolilom. Kadar pravica ne vključuje takega razpolagalnega upravičenja, razpolaganje s pravico na tak način ni mogoče. V takem primeru razpolaganje, ki je vsebina (in hkrati predmet) zemljiškoknjižnega dovolila, ni mogoče, zato je zemljiškoknjižno dovolilo nično (primerjaj 35. člen v zvezi s 14. členom OZ) oziroma, dosledneje, je ničen že zavezovalni pravni posel (pogodba), s katero se je odsvojitelj zavezal razpolagati s pravico na način, na katerega z njo (objektivno) ni mogoče razpolagati.
2. Če pravica (objektivno) vključuje tako razpolagalno upravičenje, moramo presoditi tudi, ali je razpolaganje dovoljeno, če odsvojitelj ob izstavitvi zemljiškoknjižnega dovolila ni imetnik stvarne pravice (lastnik), s katero je razpolagal. Predpostavke veljavnosti pravnih poslov vedno presojamo glede na pravna dejstva, ki obstajajo takrat, ko je pravni posel opravljen (ko stranka pravnega posla izjavi voljo z vsebino tega pravnega posla). SPZ ne vsebuje pravnega pravila, ki bi določalo, da je razpolagalni pravni posel (zemljiškoknjižno dovolilo) dovoljeno (veljavno) samo, če je odsvojitelj ob njegovi izstavitvi imetnik razpolagalnega upravičenja (lastnik). Zato moramo tudi za presojo te predpostavke smiselno uporabiti pravila OZ (14. člen OZ). Po 440. členu OZ pogodba o prodaji tuje stvari (stvari, katere lastnik ob sklenitvi pogodbe ni prodajalec) veže pogodbenika. To pomeni, da je pogodba veljavna (povzroči nastanek medsebojnih pravic in obveznosti strank), čeprav prodajalec (odsvojitelj) ni lastnik stvari – imetnik lastninske pravice na stvari, ki se jo je s pogodbo zavezal

¹⁴ Izraz »razpolagalna sposobnost« se v literaturi v resnici uporablja kot sinonim za razpolagalno upravičenje. Primerjaj Miha Juhart, v M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo. GV Založba, Ljubljana 2007, str. 240: »Glede razpolagalne sposobnosti je treba poudariti, da ni lastnost pravnega subjekta tako kot pravna in poslovna sposobnost, ampak *upravičenje, ki je del same pravice* [poudarila N. P.]. Razpolagalna sposobnost se tako nanaša na vsako posamezno premoženjsko pravico.«

prenesti na kupca (pridobitelja). Smiselna uporaba tega pravila za zemljiškoknjižno dovolilo omogoča sklep, da pravno dejstvo, da je odsvojitelj imetnik razpolagalnega upravičenja ob izstavitvi zemljiškoknjižnega dovolila, ni predpostavka veljavnosti tega razpolagalnega pravnega posla. Zato je zemljiškoknjižno dovolilo veljavno, čeprav odsvojitelj ob njegovi izstavitvi ni imetnik stvarne pravice (in razpolagalnega upravičenja, ki ga vključuje ta pravica), s katero je z dovolilom razpolagal.

Razpolagalno upravičenje odsvojitelja (oziroma dosledneje vknjižena lastninska pravica, ki vsebuje razpolagalno upravičenje) je predpostavka za začetek učinkovanja zemljiškoknjižnega dovolila v tem pomenu, da (kot sestavina razpolagalnega pravnega posla) povzroči pridobitev stvarne pravice s polnimi učinki (v razmerju do vseh) z vpisom lastninske ali druge stvarne pravice v korist pridobitelja v zemljiško knjigo na njegovi podlagi.¹⁵

6.6. Učinek izročitve zemljiškoknjižnega dovolila o prenosu stvarne pravice ali ustanovitvi izvedene stvarne pravice pridobitelju (pridobitev pričakovane stvarne pravice)

6.6.1. Pridobitev (pričakovane) stvarne pravice v korist pridobitelja v relativnem razmerju do odsvojitelja

Razpolagalni pravni posel, katerega predmet je razpolaganje s stvarno pravico, je dvostranski pravni posel. Sestavljen je iz izjave volje odsvojitelja o razpolaganju s pravico in izjave volje pridobitelja, da soglaša s takim razpolaganjem. Odsvojitelj izjavi voljo o razpolaganju tako, da pridobitelju izroči zemljiškoknjižno dovolilo, na katerem je njegov podpis overjen. Za izjavo volje pridobitelja posebna obličnost ni predpisana. Zato pridobitelj lahko izjavi voljo o soglasju z razpolaganjem z besedami ali drugim (konkludentnim) ravnanjem, iz katerega izhaja, da z razpolaganjem soglaša. Navadno pridobitelj izrazi soglasje tako, da od odsvojitelja prevzame listino z vsebino zemljiškoknjižnega dovolila, na kateri je podpis odsvojitelja notarsko overjen.

¹⁵ Enako stališče o pomenu razpolagalnega upravičenja se uveljavlja tudi v novejši sodni praksi: »Razpolagalno upravičenje odsvojitelja je predpostavka za začetek učinkovanja zemljiškoknjižnega dovolila v tem pomenu, da kot sestavina razpolagalnega pravnega posla povzroči pridobitev stvarne pravice s polnimi učinki v razmerju do vseh z vpisom stvarne pravice v korist pridobitelja v zemljiško knjigo na njegovi podlagi. To pomeni, da sporazum, ki združuje oba posla, zgolj zato ne more biti nič. Pomeni lahko le, da razpolaganje ne bo učinkovito, torej, da razpolagalni pravni posel ne bo imel nobenih učinkov.« (VS, *sodba II Ips 103/2012*, 25. april 2013).

Izjava pridobitelja o soglasju z razpolaganjem povzroči sklenitev razpolagalnega pravnega posla. Sklenitev (nastanek) razpolagalnega pravnega posla pa povzroči začetek učinkovanja razpolagalnega pravnega posla v (relativnem) razmerju med pridobiteljem in odsvojiteljem. Učinek razpolagalnega pravnega posla je nastanek, prenos, omejitev ali prenehanje stvarne pravice. V (relativnem) razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem ta učinek nastane že s trenutkom, ko začne učinkovati razpolagalni pravni posel. To pomeni, da se v razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem odsvojiteljeva (lastninska ali izvedena stvarna) pravica, ki je predmet razpolaganja, prenese na pridobitelja, omeji z novo (izvedeno) pravico v korist pridobitelja ali preneha, že ko odsvojitelj pridobitelju izroči (overjeno) zemljiškoknjižno dovolilo in ga ta prevzame.

Če je odsvojitelj s svojo lastninsko pravico razpolagal tako, da jo je prenesel na pridobitelja, že z izročitvijo in prevzemom zemljiškoknjižnega dovolila **lastninska pravica v relativnem razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem preide v premoženjskopravno sfero pridobitelja v tem pomenu, da v tem (relativnem) razmerju velja, da je postal imetnik lastninske pravice pridobitelj in da njen imetnik ni (več) odsvojitelj**. Zato odsvojitelj v razmerju do pridobitelja ne more uveljavljati upravičenj, ki jih vsebuje lastninska pravica (ne more na primer zahtevati, da naj mu pridobitelj vrne posest nepremičnine). Prav tako lahko pridobitelj od tega trenutka dalje v razmerju do odsvojitelja uveljavlja upravičenja, ki jih vsebuje lastninska pravica. Tako lahko pridobitelj na primer zahtevke za izročitev posesti nepremičnine v razmerju do odsvojitelja uveljavlja kot vrnitveni (*petitori*) zahtevek po 92. členu SPZ, ki ne zastara, in ne samo kot obligacijski (izpolnitveni) zahtevek, za katerega se uporabljajo pravila o zastaranju.

Če je odsvojitelj na pridobitelja prenesel izvedeno pravico ali če je omejil svojo lastninsko pravico z ustanovitvijo (nove) izvedene pravice v korist pridobitelja, lahko pridobitelj upravičenja, ki jih vsebuje ta (prenesena oziroma nova) izvedena pravica, v razmerju do odsvojitelja uveljavlja že od izročitve in prevzema zemljiškoknjižnega dovolila.

Podobno velja, če je odsvojitelj s svojo izvedeno pravico razpolagal tako, da se ji je odpovedal ali jo utesnil. Prenehanje oziroma utesnitev izvedene pravice v razmerju do pridobitelja (vsakokratnega lastnika nepremičnine) učinkuje že od izročitve in prevzema zemljiškoknjižnega dovolila. Zato po izročitvi in prevzemu zemljiškoknjižnega dovolila odsvojitelj v razmerju do pridobitelja ne more več uveljavljati upravičenj, ki se jim je odpovedal z odpovedjo svoji izvedeni pravici oziroma z njeno utesnitvijo.

Pri tem nas ne sme motiti, da SPZ tega relativnega učinka razpolagalnega pravnega posla stvarnega prava izrecno ne ureja. Drugače kot OZ, ki celovito ureja

predpostavke veljavnosti zavezovalnih pravnih poslov in njihove učinke, SPZ razpolagalnih pravnih poslov, katerih predmet je razpolaganje z lastninsko ali drugo stvarno pravico glede nepremičnine, ne ureja celovito. Ureja samo (dodatne, posebne) predpostavke glede vsebine in oblike zemljiškoknjižnega dovolila. Glede preostalih predpostavk teh razpolagalnih pravnih poslov in njihovega relativnega učinka v razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem pa se po 14. členu OZ smiselno uporabljajo pravila o zavezovalnih pravnih poslih, ki jih ureja OZ. Dokler razpolagalni pravni posel (oziroma, dosledneje, prenos ali pridobitev stvarne pravice, ki je vsebina tega razpolagalnega pravnega posla) ni javno objavljen (z vložitvijo ustreznega zemljiškoknjižnega predloga), razpolagalni pravni posel (enako kot zavezovalni pravni posli) učinkuje (samo) v relativnem razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem (primerjaj smiselno prvi odstavek 125. člena v zvezi s 14. členom OZ).

Pravilnost sklepa, da izročitev notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila pridobitelju (sklenitev razpolagalnega pravnega posla) povzroči opisano posledico v relativnem razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem, potrjuje tudi pravilo, določeno v 3. točki tretjega odstavka 94. člena ZZK-1. Pravilo predpostavlja, da z izročitvijo notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila pridobitelju lastninska pravica na nepremičnini (v razmerju do odsvojitelja) preide na pridobitelja in ne spada v stečajno maso (med premoženje odsvojitelja, nad katerim je pozneje začel stečajni postopek). Zato je po tem pravilu tudi po začetku stečajnega postopka nad odsvojiteljem dovoljena vknjižba lastninske pravice v korist pridobitelja na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki je bilo notarsko overjeno pred začetkom stečajnega postopka.

Za stvarno pravico, katere prenos oziroma pridobitev učinkuje samo v relativnem razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem, uporabljamo izraz **pričakovana stvarna pravica**, za njenega imetnika pa pričakovani imetnik oziroma pri prenosu lastninske pravice **pričakovani lastnik**. Polna (resnična) lastninska pravica ima zaradi njene absolutnosti (učinka *erga omnes*) izključujoč učinek v tem pomenu, da dve osebi ne moreta biti hkrati imetnici lastninske pravice (do celote) na isti individualno določeni stvari (primerjaj 101. člen SPZ). Pričakovana lastninska pravica nima tega absolutnega učinka. Zato lahko hkrati obstaja več pričakovanih lastninskih pravic (v korist različnih pričakovanih lastnikov) na isti individualno določeni stvari.

6.6.2. Pomen razpolagalnega upravičenja za učinkovanje razpolagalnega pravnega posla v relativnem razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem

Za učinek, ki ga povzroči izročitev notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila v relativnem razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem, ni pomembno, ali je odsvojitelj ob tej izročitvi imetnik razpolagalnega upravičenja. Ta učinek namreč nastane samo v razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem. V tem razmerju od izročitve (in prevzema) notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila velja (v pomenu neizpodbojne domneve), da je nastal učinek razpolaganja z vsebino, ki je predmet zemljiškoknjižnega dovolila.

Če je odsvojitelj **dovolil vknjižbo lastninske pravice na določeni nepremičnini v korist pridobitelja**, v razmerju med pridobiteljem in odsvojiteljem velja, da je lastninska pravica na tej nepremičnini prešla na pridobitelja in da njen imetnik ni (več) odsvojitelj. Zato odsvojitelj v razmerju do pridobitelja ne more več uveljavljati upravičenja, ki jih vključuje lastninska pravica. Pridobitelj pa lahko v razmerju do odsvojitelja uveljavlja ta upravičenja. Smiselno enako velja za zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim je odsvojitelj prenesel stavbno pravico.

Če je odsvojitelj **dovolil vknjižbo pridobitve nove izvedene pravice**, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini, v razmerju med pridobiteljem in odsvojiteljem velja, da je pridobitelj pridobil izvedeno pravico. Zato lahko v razmerju do odsvojitelja uveljavlja upravičenja, ki jih ta pravica vsebuje.

Zaradi omejenosti tega učinka (samo) na razmerje med odsvojiteljem in pridobiteljem lahko odsvojitelj sklene več veljavnih razpolagalnih pravnih poslov (izstavi in izroči več veljavnih zemljiškoknjižnih dovolil) z enako vsebino v korist različnih pridobiteljev. Ker vsak od teh razpolagalnih pravnih poslov učinkuje (povzroči posledice) samo v razmerju med odsvojiteljem in posameznim pridobiteljem, se njihovi učinki medsebojno ne izključujejo. Pravni položaji, ki se medsebojno ne izključujejo, pa lahko obstajajo hkrati (vzporedno). To lahko prikažemo na primeru večkratnega razpolaganja z isto nepremičnino (zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo prenosa lastninske pravice na nepremičnini).

Primer 1 – Prenos lastninske pravice na nepremičnini

Pipsi Navihani sklene dve prodajni pogodbi o prodaji iste nepremičnine (do celote). Prvo prodajno pogodbo sklene z Miho Plezalcem, drugo pa z Nemanjo Gostobesednim. Na podlagi obeh pogodb izstavi ter Mihi in Nemanji izroči notarsko overjeni dovolili za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini do celote (vsakemu od njiju tisto, s katerim je dovolil vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist).

V relativnem razmerju med Pipsijem kot odsvojiteljem in Miho kot pridobiteljem velja, da Pipsi ni (več) lastnik nepremičnine in da je lastninsko pravico pridobil Miha. Podobno tudi v relativnem razmerju med Pipsijem in Nemanjo velja, da Pipsi ni (več) lastnik nepremičnine in da je lastninsko pravico pridobil Nemanja. Zaradi omejenosti na relativno razmerje med odsvojiteljem (Pipsijem) in posameznim pridobiteljem (Miho oziroma Nemanjo) se učinka obeh razpolagalnih pravnih poslov ne izključujeta, saj lastninske pravice na nepremičnini (oziroma upravičenj, ki jih vključuje) ne more uveljavljati niti Miha proti Nemanji niti Nemanja proti Mihi. V razmerju med Pipsijem in Miho ima namreč Nemanja položaj tretje osebe, zato proti njemu (ali proti katerikoli drugi osebi, razen proti Pipsiju) Miha ne more uveljavljati lastninske pravice. Enako ima Nemanja položaj tretje osebe v razmerju med Pipsijem in Miho.

To pomeni, da odsvojitelj s tem, ko izstavi zemljiškoknjižno dovolilo in ga izroči pridobitelju (torej s sklenitvijo razpolagalnega pravnega posla), ne izgubi razpolagalnega upravičenja (tudi če ga takrat že ima) v tem pomenu, da pozneje ne bi več mogel (ne bi bil sposoben) pravno učinkovito ponovno opraviti razpolagalnega pravnega posla z enako vsebino v korist drugega pridobitelja.

Pravilnost tega sklepa potrjuje (izrecna) ureditev (učinkov) razpolagalnega pravnega posla obligacijskega prava (cesije) v OZ. V 420. členu OZ je večkratni odstop (cesija) terjatve urejen tako:

»če je upnik odstopil isto terjatev raznim osebam, pripada terjatev tistemu prevzemniku, o katerem je odstopnik najprej obvestil dolžnika ali ki se je pri dolžniku prvi oglasil«.

Navedeno pravilo tako predpostavlja, da so vsi odstopi terjatve (razpolagalni pravni posli o prenosu terjatve) veljavni, saj bi sicer določilo, da terjatev pridobi tisti med več prevzemniki (pridobitelji), ki mu je upnik prvemu odstopil terjatev. Tudi terjatev kot (prenosljiva) obligacijska pravica poleg materialno-pravnega upravičenja zahtevati od dolžnika, da opravi ustrezno izpolnitveno ravnanje (izpolnitvenega zahtevka), vsebuje razpolagalno upravičenje, ki daje upniku (imetniku terjatve) pravno možnost razpolagati s terjatvijo (tako, da jo prenese na drugo osebo kot novega upnika). Terjatev kot relativna pravica ne učinkuje proti katerikoli (tretji) osebi, temveč samo proti dolžniku, ki je druga stranka obligacijskega razmerja, iz katerega izvira. Zato začne njen prenos (odstop, cesija) učinkovati, ko je o njem obveščen dolžnik (edina oseba, proti kateri učinkuje terjatev, ki je predmet razpolaganja). Ta učinek nastane seveda samo, če je odsvojitelj (odstopnik) ob času, ko dolžnik prejme obvestilo o odstopu, imetnik te terjatve. To pomeni, da je za presojo učinka odstopnikove izjave o prenosu (za presojo, ali povzroči prenos terjatve na prevzemnika) pomembno, ali je odstopnik imetnik te terjatve (in s tem razpolagalnega upravičenja, ki ga vključuje) v času, ko dolžnik prejme obvestilo o odstopu (cesiji).

Primer 2 – Cesija terjatve

Fifi Pogoltni je imetnik terjatve do družbe Kotel d.o.o. (dolžnika) za plačilo 1.000.000 evrov. Fifi o prodaji te terjatve (do celotnega zneska) sklene dve prodajni pogodbi, ki vsebujeta tudi izjavo o prenosu (cesiji) terjatve. Prvo sklene 12. 8. 2012 z družbo Izterjava d.o.o., drugo pa 16. 8. 2012 z družbo Črni angeli d.d.

Družba Črni angeli d.d. (prevzemnik) 17. 8. 2012 obvesti družbo Kotel d.o.o. (dolžnika). Na ta dan (ob času, ko družba Kotel d.o.o. prejme obvestilo prevzemnika o prenosu terjatve) je imetnik terjatve Fifi Pogoltni. Zato njegova izjava o odstopu terjatev s tem, ko je dolžnik obveščen o tem odstopu, povzroči učinek: terjatev preide na družbo Črni angeli d.d. (kot novega upnika).

Družba Izterjava d.o.o. 19. 8. 2012 družbi Kotel d.o.o. (dolžniku) pošlje obvestilo o prenosu terjatve (izjavo Fifija Pogoltnega, da prenaša terjatev nanjo). Na ta dan je imetnik terjatve že družba Črni angeli d.d. Zato obvestilo o prenosu terjatve ne povzroči nobene posledice (nima pravnega učinka).

Položaja večkratnega prenosa lastninske pravice na nepremičnini (vzporednega razpolaganja) SPZ ne ureja. To pa ne pomeni, da za ta položaj velja pravilo, ki je drugačno od pravila o večkratnem odstopu terjatve, urejenega v 420. členu OZ. Pomeni le, da SPZ ne ureja predpostavk veljavnosti razpolagalnih pravnih poslov stvarnega prava, razen predpostavke glede obličnosti zemljiškoknjižnega dovolila.

Lastninska pravica se kot stvarna pravica od terjatve (obligacijske pravice) razlikuje po tem, da ne učinkuje le proti določeni osebi, temveč učinkuje proti vsem. Ta absolutni učinek lastninske pravice na nepremičnini v polnem obsegu nastane z vpisom (vknjižbo) lastninske pravice v korist določene osebe v zemljiško knjigo. Vpis (vknjižba) lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ima enak učinek (pomen) kot obvestitev dolžnika o odstopu (cesiji) terjatve. Z vpisom lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo se javno objavi, da je lastninsko pravico pridobila oseba, v korist katere je bila vknjižena. Zaradi publicitetnega učinka tega vpisa velja, da je s tem o njem obveščen vsakdo (primerjaj 6. člen ZZK-1) s trenutkom začetka zemljiškoknjižnega postopka, katerega predmet je tak vpis. To pomeni, da so obveščene vse osebe (tretji), proti katerim tak vpis učinkuje. Zato začne prenos lastninske pravice učinkovati (tudi proti tretjim, in ne le v relativnem razmerju med odsojiteljem in pridobiteljem) s trenutkom, od katerega učinkuje vknjižba lastninske pravice v korist pridobitelja v zemljiški knjigi.

Primer 3 – Prenos lastninske pravice na nepremičnini (nadaljevanje)

Pri prodaji iste nepremičnine Mihi Plezalcu in Nemanji Gostobesednemu nobeden od njiju s tem, ko mu je Pipsi Navihani izročil notarsko overjeno zemljiško-knjižno dovolilo, še ni pridobil lastninske pravice v polnem obsegu z učinkom proti tretjim. Pri tem ni pomembno, s katerim od kupcev je Pipsi prej sklenil

prodajno pogodbo ali kateremu od njiju je prej izročil notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice. Lastninsko pravico pridobi tisti od njiju, ki na podlagi tega zemljiškoknjižnega dovolila prej vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist.

Če Miha Plezalec vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice 17. 8. 2012 (in do takrat Nemanja Gostobesedni še ni vložil zemljiškoknjižnega predloga), je po stanju zemljiške knjige ob tem času kot lastnik vknjižen Pipsi Navihani. Zato zemljiškoknjižno sodišče na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je Pipsi (vknjiženi lastnik) izstavil v korist Mihe, dovoli vknjižbo (prenosa) lastninske pravice na nepremičnini v korist Mihe (primerjaj prvo alinejo prvega odstavka 150. člena in drugo alinejo 1. točke prvega odstavka 149. člena ZZK-1). Nemanji s pozneje vloženim predlogom za vknjižbo lastninske pravice ne bo uspelo pridobiti lastninske pravice, saj zemljiškoknjižno dovolilo, ki ga je v korist Nemanje izstavil Pipsi, ne učinkuje proti Mihi (zemljiškoknjižnemu lastniku nepremičnine po stanju ob času vložitve Nemanjinega predloga).

Najpomembnejši razlog, ki potrjuje pravilnost sklepa, da ima izročitev zemljiškoknjižnega dovolila učinek prenosa lastninske pravice samo v relativnem razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem, je ta, da je vpis (vknjižba) lastninske pravice v korist predlagatelja (poleg veljavnega zavezovalnega in razpolagalnega pravnega posla) predpostavka poslovne pridobitve lastninske pravice na nepremičnini (49. člen v zvezi s 40. členom SPZ). Zato pri poslovni pridobitvi postane pridobitelj resnični lastnik šele s trenutkom, od katerega učinkuje vknjižba lastninske pravice v njegovo korist (dovoljena na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je v njegovo korist izstavil vknjiženi lastnik). Razlaga, po kateri naj bi pridobitelj že z izročitvijo zemljiškoknjižnega dovolila pridobil (polno) lastninsko pravico in bi s tem odsvojitelj izgubil razpolagalno upravičenje, ki ga vključuje lastninska pravica, je v neposrednem nasprotju s pravnim pravilom, določenim v 49. členu SPZ, zato je materialnopravno zmotna. To pomeni, da lastninska pravica odsvojitelja (vknjiženega lastnika) preneha šele, ko pridobitelj na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je odsvojitelj izstavil v njegovo korist, predlaga (in doseže) vknjižbo lastninske pravice v svojo korist.

Na podlagi razloženega lahko sklenemo, da razpolagalno upravičenje odsvojitelja ni:

- niti predpostavka veljavnosti razpolagalnega pravnega posla, katerega del je zemljiškoknjižno dovolilo,
- niti predpostavka za nastanek relativnega učinka prenosa lastninske pravice v razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem.

Zato odsvojitelj izgubi razpolagalno upravičenje (ki ga vključuje lastninska pravica) šele, ko začne učinkovati vknjižba lastninske pravice v korist pridobitelja.

bitelja, saj šele takrat lastninska pravica na nepremičnini (vključno z razpolagalnim upravičenjem) z učinkom proti tretjim preide na pridobitelja. Pomen (oblikovalni učinek) vpisa (vknjižbe) lastninske pravice ali druge (izvedene) stvarne pravice je obširneje obravnavan v 7. razdelku.

6.6.3. Pomen (relativnega) učinka razpolagalnega pravnega posla v primeru stečaja ali izvršbe proti odsvojiteljevim upnikom

Ker pričakovana lastninska pravica učinkuje proti odsvojitelju, jo lahko pridobitelj (pričakovani lastnik) uveljavlja tudi proti odsvojiteljevim upnikom. Relativni učinek razpolagalnega pravnega posla v razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem (pridobitev pričakovane lastninske pravice v korist pridobitelja) je pomemben zlasti takrat, ko je treba razmejiti premoženje, ki (pravno) pripada dolžniku, od premoženja, ki pripada drugim osebam, po stanju ob točno določenem času. Tak položaj nastane v stečajnem ali izvršilnem postopku.

Če je razpolagalni pravni posel začel učinkovati pred začetkom **stečajnega postopka** nad odsvojiteljem, nepremičnina ne spada v stečajno maso odsvojitelja, saj je (v relativnem razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem) lastninska pravica že prešla na pridobitelja (primerjaj 3. točko tretjega odstavka 94. člena ZZK-1).

Primer 4 – Izločitev v stečajnem postopku

Družba Zavarovanje d.o.o. je kot prodajalec na podlagi prodajne pogodbe v korist kupovalke Goge izstavila zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini parc. št. 100 k. o. Bežigrad. Notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo je kupovalki Gogi izročila 18. 1. 2012. Nad družbo Zavarovanje d.o.o. je 22. 1. 2012 začet stečajni postopek. Ker je v razmerju med družbo Zavarovanje d.o.o. in Gogo lastninska pravica na nepremičnini parcela št. 100 k.o. Bežigrad prešla na Gogo že 18. 1. 2012, torej pred začetkom stečajnega postopka (22. 1. 2012), nepremičnina ne spada v stečajno maso družbe Zavarovanje d.o.o.

Smiselno enako velja tudi, če je razpolagalni pravni posel začel učinkovati pred začetkom učinkovanja hipoteke, pridobljene v **izvršilnem postopku**. V izvršilnem postopku tretji, z ugovorom tretjega (in če upnik ugovoru nasprotuje s tožbo za nedovoljenost izvršbe na to nepremičnino), uveljavlja zahtevek, da nepremičnina ne spada med premoženje dolžnika (primerjaj prvi odstavek 64. člena in tretji odstavek 65. člena ZIZ), z enako vsebino, kot ga v stečajnem postopku uveljavlja s prijavo izločitvene pravice. Zato je tudi v izvršilnem postopku pri presoji, ali določena nepremičnina spada med premoženje dolžnika, pomembno, ali je do takrat, ko začne učinkovati hipoteka, pridobljena na podlagi sklepa, s katerim je izvršilno sodišče dovolilo izvršbo na določeno nepremičnino, lastninska pravica na tej nepremičnini v razmerju med dolžnikom in tretjim (pridobiteljem) že prešla na pridobitelja. Če je do takrat lastninska

pravica v razmerju do dolžnika že prešla na pridobitelja, lahko pridobitelj v zvezi z izvršilnim postopkom uspešno uveljavi zahtevek za nedovoljenost izvršbe na to nepremičnino zaradi prisilne izterjave odsvojiteljeve obveznosti. Pri tem moramo biti pozorni, da upnika, ki je izvirno pridobil hipoteko na podlagi oblikovalne sodne odločbe (sklepa o dovolitvi izvršbe na nepremičnino), ne varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo (in načelo varovanja dobrovernega pridobitelja), saj se to načelo uporablja samo glede poslovnih pridobitev stvarnih pravic.¹⁶

Primer 5 – Izločitev v izvršilnem postopku

Franci Zadolženec je kot prodajalec na podlagi prodajne pogodbe v korist kupca Mihe Civilista izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini parc. št. 200 k. o. Ajdovščina. Notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo je kupcu izročil 18. 1. 2012. Upnik Največja banka d.d. je predlagal izvršbo za izterjavo svoje terjatve (ki pred začetkom izvršbe ni bila zavarovana s hipoteko).

Izvršilno sodišče je dovolilo izvršbo za izterjavo te terjatve na nepremičnino parc. št. 200 k. o. Ajdovščina. Zemljiškoknjižno sodišče je obvestilo o začetku izvršbe (skupaj s sklepom o dovolitvi izvršbe) prejelo 22. 1. 2012. Zato je začela

¹⁶ Enako stališče je sprejelo Ustavno sodišče v odločbi Up-591/10-15 z dne 2. decembra 2010. V 9. točki obrazložitve je navedlo: »Lastninska pravica kot absolutna pravica z erga omnes učinkom sicer začne učinkovati v polnem obsegu (torej s takšnim učinkom) šele z vpisom v zemljiški knjigi oziroma s trenutkom, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist pridobitelja. Vendar je pri tem treba upoštevati tudi namen takšne zakonske ureditve. Namen vknjižbe lastninske pravice na nepremičnini v zemljiški knjigi je v zagotavljanju njene publicitete. Prvi odstavek 11. člena SPZ zato vzpostavlja domnevo, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiški knjigi. Načelo zaupanja v zemljiško knjigo, ki pomeni izvedbo načela publicitete, zahteva, da tisti, ki v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic. S pogojevanjem pravnoposlovne pridobitve lastninske pravice na nepremičnini z vpisom v zemljiško knjigo se torej zasleduje varstvo zaupanja v pravni promet in s tem varstvo tretjih dobrovernih oseb. V tej zadevi nasprotna stranka ni takšna oseba, zato je ne varuje načelo zaščite dobrovernega pridobitelja, katerega izraz je glede nepremičnin načelo zaupanja v zemljiško knjigo. V tej zadevi gre namreč za spor med prenositeljem in pridobiteljem lastninske pravice na sporni nepremičnini. V razmerju med njima pa začne prenos lastninske pravice (in upravičenj, ki jih ta vključuje) učinkovati že s tem, ko prenositelj izstavi (in izroči) pridobitelju zemljiškoknjižno dovolilo z vsebino, določeno v 23. členu SPZ, na katerem je prenositeljev podpis notarsko overjen (41. člen ZZK-1). Prav za tak položaj gre glede na razloge izpodbijanih sklepov v obravnavanem primeru. Upnica pritožniku zemljiškoknjižnega dovolila z notarsko overjenim podpisom sicer ni izročila, vendar to njeno izjavo volje nadomešča po ugotovitvah sodišč pravnomočna sodba, ki ji nalaga dolžnost izstavitve takšnega zemljiškoknjižnega dovolila. Glede na takšno presojo sodišč glede obstoja veljavnega zavezovalnega in razpolagalnega pravnega posla v konkretnem primeru pa se je pritožnik v izvršilnem postopku utemeljeno skliceval na svojo lastninsko pravico v pričakovanju. Pridobitev njegove lastninske pravice v polnem obsegu je namreč v razmerju do prenositeljice odvisna izključno od njegovega ravnanja – to je vložitev predloga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.«

hipoteka, vknjižena na podlagi tega obvestila, učinkovati 22. 1. 2012, torej v času, ko nepremičnina ni več spadala med premoženje dolžnika Francija Zadolženca. Zato lahko Miha Civilist z ugovorom tretjega oziroma s tožbo za nedovoljenost izvršbe uspešno uveljavi zahtevek, da nepremičnina ne spada med premoženje dolžnika (in da zato izvršba na to nepremičnino ni dovoljena).

7. VPIS PRIDOBITVE STVARNE PRAVICE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

7.1. Pomen vpisa v zemljiško knjigo

Poslovna pridobitev stvarne pravice začne v razmerju do tretjih učinkovati z vpisom v zemljiško knjigo oziroma dosledneje s trenutkom, ko začne učinkovati vpis (vknjižba) pridobitve te pravice v zemljiško knjigo. Stvarna pravica začne učinkovati (jo pridobitelj pridobi) v polnem obsegu šele, ko začne učinkovati v razmerju do vseh (*erga omnes*), in ne samo v razmerju med pridobiteljem in odsvojiteljem. Ker ta (absolutni) učinek nastane šele z vpisom v zemljiško knjigo oziroma dosledneje z vložitvijo predloga za vknjižbo pridobitve pravice (primerjaj 5. člen ZZK-1), navadno rečemo, da ima vpis (vknjižba) poslovne pridobitve stvarne pravice oblikovalni učinek. Ker je pri poslovni pridobitvi vpis v zemljiško knjigo predpostavka za začetek učinkovanja stvarne pravice v razmerju do tretjih, za tako pridobitev uporabljamo tudi izraz *knjižna pridobitev stvarne pravice*.

Izvirna pridobitev stvarne pravice začne v razmerju do tretjih učinkovati že, ko se izpolnijo vse predpostavke (pravna dejstva) za tako pridobitev. Zato navadno rečemo, da vpis izvirne pridobitve stvarne pravice v zemljiško knjigo nima oblikovalnih učinkov, temveč le publicitetne učinke. Ker vpis v zemljiško knjigo ni predpostavka za začetek učinkovanja izvirne pridobitve stvarne pravice v razmerju do tretjih, za ta položaj uporabljamo tudi izraz *zunajknjižna pridobitev stvarne pravice*. Zaradi posebnih pravil o varstvu poštenega (dobrovernega) pridobitelja, s katerimi se operacionalizira načelo zaupanja v zemljiško knjigo, pa v resnici tudi zunajknjižna pridobitev stvarne pravice začne v polnem obsegu učinkovati šele z vpisom v zemljiško knjigo v tem pomenu, da šele z vknjižbo zunajknjižno pridobljene lastninske pravice njen imetnik (resnični lastnik) pridobi polno varstvo svoje lastninske pravice.

7.2. Vknjiženi, resnični in pričakovani lastnik

Pri presoji pomena vpisa (vknjižbe) v zemljiško knjigo ter pravil SPZ in ZZK-1, ki operacionalizirajo načelo zaupanja v zemljiško knjigo, moramo dosledno

razlikovati tri položaje glede lastninske pravice. To so položaj vknjiženega lastnika, resničnega lastnika in pričakovanega lastnika.

Vknjiženi lastnik je oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnica (vknjižene) lastninske pravice. Vknjižena lastninska pravica je podstat domneve, določene v prvem odstavku 11. člena SPZ, da je vknjiženi lastnik (oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnica vknjižene lastninske pravice) resnični lastnik (resnični imetnik te pravice).

Resnični lastnik je oseba, ki je pridobila lastninsko pravico (v polnem obsegu, z učinki v razmerju proti vsakomur) v tem pomenu, da obstajajo vse predpostavke za pridobitev lastninske pravice (glede na pravni temelj pridobitve) in njen obstoj v njeno korist. Resnična lastninska ali druga stvarna pravica je lastninska ali druga stvarna pravica z vsebino (upravičenji), kot jo ureja SPZ in s polnim absolutnim učinkom proti vsakomur (5. člen SPZ).

Pričakovani lastnik je oseba, ki ima (omejeno) lastninsko pravico, ki učinkuje v razmerju do vknjiženega lastnika (odsvojitelja – osebe, ki je v korist domnevnega lastnika izstavila ZK dovolilo), ker ima veljaven pravni naslov (veljavno zemljiškoknjižno dovolilo) za pridobitev (vknjižbo) lastninske pravice v njegovo korist. Nujna predpostavka, da oseba pridobi položaj (in pravno varstvo) pričakovanega lastnika, je, da je bilo v njeno korist izstavljeno veljavno zemljiškoknjižno dovolilo (na podlagi veljavnega zavezovalnega pravnega posla). Ta oseba s prevzemom zemljiškoknjižnega dovolila pridobi pričakovano lastninsko pravico.

7.3. Vknjiženo (domnevano) razpolagalno upravičenje odsvojitelja kot predpostavka začetka učinkovanja poslovne pridobitve stvarne pravice v razmerju do tretjih

Da bi pridobitelj dosegel učinkovanje stvarne pravice, ki jo je z razpolagalnim pravnim poslom (zemljiškoknjižnim dovolilom) ustanovitelj prenesel nanj oziroma v njegovo korist dovolil njeno ustanovitev, tudi v razmerju do tretjih (in ne le v razmerju do odsvojitelja), mora zagotoviti, da se te (tretje) osebe na zanesljiv način seznani s pridobitvijo stvarne pravice v njegovo korist. Javni seznani (objavi) stvarnih pravic (in njihovih imetnikov) glede nepremičnin je namenjena zemljiška knjiga. Zaradi pravne fikcije, določene v 5. členu ZZK-1, velja, da je vpis v zemljiško knjigo začel učinkovati že s trenutkom začetka zemljiškoknjižnega postopka, katerega predmet je ta vpis (odločanje o tem vpisu). Zemljiškoknjižni postopek se začne s trenutkom, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme predlog za ustrezen vpis oziroma obvestilo (listino), na podlagi katerega o vpisu odloča po uradni dolžnosti (prvi odstavek 133. člena ZZK-1).

Začetek zemljiškoknjižnega postopka se javno objavi z vpisom plombe (134. člen ZZK-1).

Zato mora pridobitelj, da bi dosegel učinkovanje stvarne pravice v svojo korist tudi v razmerju do tretjih (in jo tako pridobil v polnem obsegu), opraviti še eno pravno dejanje (poleg prevzema zemljiškoknjižnega dovolila od odsvojitelja): vložiti mora predlog za vknjižbo stvarne pravice v svojo korist. Za to pravno dejanje (vložitev predloga) ne potrebuje (več) sodelovanja odsvojitelja.

Po splošnem pravilu, ki je izvedeno iz načela, po katerem nihče ne more na drugega prenesti več pravic, kot jih ima sam, lahko poslovna pridobitev stvarne pravice začne učinkovati v razmerju do tretjih samo, če je odsvojitelj po stanju vpisov v zemljiški knjigi ob času, ko bi začel učinkovati vpis, ki se predlaga na podlagi njegovega zemljiškoknjižnega dovolila (primerjaj 147. člen ZZK-1), upravičen razpolagati s pravico, ki je predmet razpolaganja, na način, na katerega je razpolagal. To pomeni, da zahteva, da je odsvojitelj imetnik razpolagalnega upravičenja, ni predpostavka veljavnosti zemljiškoknjižnega dovolila, temveč je predpostavka za dovolitev ustreznega vpisa v zemljiško knjigo na podlagi tega zemljiškoknjižnega dovolila in s tem za začetek učinkovanja pridobitve stvarne pravice v razmerju do tretjih. Zato tega učinka zemljiškoknjižnega dovolila (povzročitve pridobitve stvarne pravice v razmerju do tretjih) ne presojamo v času njegove izstavitve, temveč ga presojamo šele v času, ko pridobitev stvarne pravice začne učinkovati v razmerju do vseh.

Pri odločanju o dovolitvi vpisa je presoja, ali je odsvojitelj upravičen razpolagati s stvarno pravico, na način, na katerega je razpolagal z zemljiškoknjižnim dovolilom, na podlagi katerega se predlaga vpis, omejena na presojo stvarno-pravnih razmerij, kot izhajajo iz stanja zemljiške knjige.

Lastninska pravica na nepremičnini vključuje (tudi) upravičenje razpolagati z nepremičnino. Po prvem odstavku 11. člena SPZ se domneva, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik. Kot lastnik nepremičnine je v zemljiški knjigi vpisan tisti, v čigar korist je vknjižena lastninska pravica na tej nepremičnini. Zato zemljiškoknjižno sodišče na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila dovoli vknjižbo lastninske pravice v korist pridobitelja, če je odsvojitelj (oseba, ki je izstavila zemljiškoknjižno dovolilo) po stanju vpisov v zemljiški knjigi v času, od katerega učinkuje ta vpis, vknjižen kot lastnik nepremičnine (prvi odstavek 150. člena ZZK-1). Povedano velja tudi pri večkratnih zaporednih prenosih (zaporednem razpolaganju v ožjem pomenu), za katere se uporablja drugi odstavek 150. člena ZZK-1.

Na podlagi razloženega lahko sklenemo, da začne zemljiškoknjižno dovolilo v polnem obsegu (tudi v razmerju do tretjih, in ne le v razmerju do odsvojitelja) učinkovati šele s trenutkom vložitve zemljiškoknjižnega predloga za ustrezen

vpis na njegovi podlagi. To pomeni, da za učinke zemljiškoknjižnega dovolila ni pomembno, ali je bil odsvojitelj imetnik razpolagalnega upravičenja v času izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila, temveč je pomembno, ali je **odsvojitelj vknjižen kot lastnik nepremičnine in s tem (domnevni) imetnik razpolagalnega upravičenja** v času vložitve zemljiškoknjižnega predloga za vpis v zemljiško knjigo oziroma v času, od katerega učinkuje vknjižba, ki se predlaga s predlogom, če se ta predlaga v vrstnem redu zgodnejšega vpisa.

Primer 6 – Izstavev in začetek učinkovanja zemljiškoknjižnega dovolila

Matej je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine parc. št. 212 k. o. Maribor – v njegovo korist je vknjižena lastninska pravica na tej nepremičnini. Matej (kot prodajalec) s Katjo (kot kupovalko) sklene pogodbo o prodaji te nepremičnine. S pogodbo se Matej zaveže Katji izročiti notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v njeno korist v dveh delovnih dneh po prejemu celotne kupnine.

Katja zaradi zagotovitve virov za plačilo kupnine najame kredit pri Največji banki d.d. Za zavarovanje obveznosti vračila kredita Katja z Največjo banko d.d. (kot hipotekarnim upnikom) 12. 6. 2011 v obliki notarskega zapisa sklene pogodbo (sporazum) o ustanovitvi hipoteke, ki vsebuje tudi zemljiškoknjižno dovolilo za vpis hipoteke v korist hipotekarnega upnika. Ob sklenitvi te pogodbe (in izstavitvi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga vsebuje ta pogodba) Katja še ni lastnica nepremičnine. Kljub temu je zemljiškoknjižno dovolilo veljavno. Za presojo, ali bo povzročilo učinek, ki je predmet razpolaganja (pridobitev hipoteke v korist hipotekarnega upnika), je pomembno, ali je Katja ob času, od katerega bi učinkoval vpis pridobitve (vknjižbe) hipoteke, že vknjižena kot lastnica nepremičnine.

Matej 15. 6. 2011 izroči Katji notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice. Katja še istega dne na podlagi tega dovolila vloži zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist. Če Največja banka d.d. vloži predlog za vknjižbo hipoteke po času vložitve Katjinega predloga za vknjižbo lastninske pravice, je ob času, od katerega bi učinkovala pridobitev hipoteke (po času vložitve predloga za vknjižbo hipoteke), Katja že vknjižena kot lastnica nepremičnine. Zato je vpis hipoteke dovoljen (primerjaj prvi alinejo prvega odstavka 150. člena ZZK-1). To pomeni, da je Katjino zemljiškoknjižno dovolilo začelo učinkovati (v polnem obsegu, v razmerju do tretjih) v trenutku vložitve zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo hipoteke na njegovi podlagi. Učinkovati je začelo zato, ker je bila Katja po stanju zemljiške knjige v tem trenutku (že) vknjižena kot lastnica nepremičnine.

AVTORSKI SINOPSIS

*Authors' Synopses**Izvirni znanstveni članek*

UDK: 347.23:332.24

PLAVŠAK, Nina, VRENČUR, Renato: Pomen razpolagalnega upravičenja pri razpolaganju z lastninsko pravico na nepremičnini**Pravnik, Ljubljana 2015, let. 70 (132) št. 9-10**

Namen prispevka je razložiti pomen razpolagalnega upravičenja pri veljavnem in pravno učinkovitem razpolaganju z lastninsko pravico na nepremičnini. Razpolagalno upravičenje je pravna možnost imetnika pravice razpolagati s to pravico na določen način. Drugače kot materialnopravno upravičenje, ki ga vključuje vsaka (civilna) pravica (je nujna sestavina, brez katere pravica ne more obstajati), razpolagalno upravičenje ni nujna sestavina pravice. Za (določno) opredelitev razpolagalnega upravičenja, ki ga vključuje posamezna pravica, je treba opredeliti tudi način razpolaganja, ki je predmet tega upravičenja. Z izrazom način razpolaganja označujemo vrsto pravne posledice (učinka), ki jo povzroči določeno razpolaganje s pravico. Lastninska pravica vključuje razpolagalno upravičenje njenega imetnika, da z njo razpolaga tako, da jo prenese na novega imetnika, jo omeji z ustanovitvijo izvedene pravice ali jo preoblikuje (na primer z oblikovanjem etažne lastnine). Razpolagalno upravičenje odsvojitelja ni niti predpostavka za veljavnost zavezovalnega pravnega posla (na primer prodajne pogodbe) niti predpostavka za veljavnost razpolagalnega pravnega posla (zemljiškoknjižnega dovolila), s katerim pridobitelj razpolaga z lastninsko pravico na določeni nepremičnini. Z izročitvijo zemljiškoknjižnega dovolila lastninska pravica preide na odsvojitelja v relativnem razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem. Zemljiškoknjižno dovolilo začne v polnem obsegu (tudi v razmerju do tretjih, in ne le v razmerju do odsvojitelja) učinkovati šele s trenutkom vložitve zemljiškoknjižnega predloga za ustrezen vpis na njegovi podlagi. To pomeni, da za učinke zemljiškoknjižnega dovolila ni pomembno, ali je bil odsvojitelj imetnik razpolagalnega upravičenja v času izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila, temveč je pomembno, ali je odsvojitelj vključen kot lastnik nepremičnine in s tem (domnevni) imetnik razpolagalnega upravičenja v času vložitve zemljiškoknjižnega predloga za vpis v zemljiško knjigo oziroma v času, od katerega učinkuje vključba, ki se predlaga s predlogom, če se ta predlaga v vrstnem redu zgodnejšega vpisa.

PLAVŠAK, Nina, VRENČUR, Renato: The Importance of the Disposal Right for Transactions with Ownership Right on Real Estate

Pravnik, Ljubljana 2015, Vol. 70 (132), Nos. 9-10

The purpose of this paper is to explain the importance of the disposal right for valid and legally effective transactions with ownership right on real estate. The disposal right is a legal possibility (entitlement) of the holder of the right to dispose of this right in a certain way. Differently as a substantive right, which is included in every (proprietary) right as its essential element, without which such right cannot exist, a disposal right is not an essential element of every proprietary right. For a (precise) definition of a disposal right, included in a specific proprietary right, it is necessary to define the way in which its holder is entitled to dispose with this proprietary right. The way in which a holder of a proprietary right is entitled to dispose with this right refers to the type of legal consequences (impact), caused by such disposal. Ownership right includes the legal possibility of its holder (owner) to transfer this right to a new owner, to limit this right by establishing a derivative proprietary right, or to transform it. The disposal right of the transferor is not a legal prerequisite for validity of the contract by which transferor undertakes to dispose with a proprietary right nor is it a legal prerequisite for validity of a permit for land register entry. By issuing a permit for land register entry to the beneficiary the ownership right is transferred from the transferor to the beneficiary with relative legal effect only in relation to the transferor. The permit for land register entry shall come into full effect (also in relation to third parties, and not only in relation to the transferor) only from the moment of submission of the proposal for the appropriate land registry entry on its basis. This means that for the legal effects of the permit for land register entry it is irrelevant whether the transferor has been a holder of the ownership right at the time of issuance of a permit for land register entry to the beneficiary. For these legal effects it is only relevant that the transferor is a registered owner and by this (alleged) holder of the disposal right at the time of filing of the application for land registry entry in the land register or at the time of the entry, which it is proposed to effect the proposal if it is proposed in the order of the earlier registration.