

SLOVENSKI
INŠTITUT
za REVIZIJO

strokovna zbirka

dr. Renato Vrenčur
dr. Igor Pšunder

NEPREMIČNINSKO PRAVO

IN VREDNOST PRAVIC NA NEPREMIČNINAH



2012

Predgovor

Publikacija predstavlja v prvem delu kratko vsebino nepremičninskega stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, pri čemer je besedilo v celoti usklajeno z najnovejšimi spremembami, ki jih je prinesla uvedba polne informatizacije poslovanja v zemljiškoknjižnih zadevah. Ker je knjiga namenjena predvsem ocenjevalcem vrednosti nepremičnin, je poglavje o vrednosti pravic na nepremičninah logična zaokrožitev celotne vsebine.

Glede na zahteve Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) je treba pri identifikaciji sredstva, ki ga je treba ovrednotiti, ugotoviti naravo upravičenj, ki pripadajo imetniku pravice in so hkrati odraz vseh omejitev ali obremenitev. Terminologija v MSOV ni skladna s terminologijo na področju nepremičninskega prava, kot jo uporabljata Stvarnopravni zakonik (SPZ) in Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). Ne glede na to pa je skupna ugotovitev, da je vrednost obremenjene nepremičnine (lastninske pravice) drugačna od vrednosti neobremenjene nepremičnine (lastninske pravice).

Med pravicami na nepremičninah (stvarnimi in obligacijskimi) kot objektih pravne oblasti obravnavamo lastninsko pravico, služnosti, hipoteko, zemljiški dolg, stavbno pravico in stvarno breme. Pri tem poskušamo opozoriti na vsebino upravičenj, ki jih navedene stvarne pravice vključujejo, hkrati pa prikažemo razpoložljiv zemljiškoknjižni instrumentarij, ki zagotavlja pravno varstvo njihovim imetnikom.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti iz leta 2011 so po obsegu precej bolj skopi kot predhodne izdaje, kar pomeni, da več odgovornosti prepuščajo ocenjevalcu vrednosti. Zato je v drugem delu pričujoče knjige sistematično obravnavana metodologija ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah. Ta del knjige predstavlja metodološko nadgradnjo ocenjevalskih okvirov, ki jih opredeljujejo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti.

Knjiga je zasnovana tako, da je široko uporabna na področju poslovanja z nepremičninami. Čeprav je namenjena zlasti ocenjevalcem vrednosti nepremičnin, bo gotovo ponudila pregled sodobnih spoznanj tudi pravnikom, ki se ukvarjajo z nepremičninami, in nepremičninskim posrednikom. Ne nazadnje so v knjigi zajeta tudi nekatera sodobna znanstvena spoznanja, zato bodo gotovo iz nje kakšno idejo za nadaljnje raziskovanje lahko pridobili tudi raziskovalci s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin in nepremičninskega prava.

KAZALO

SEZNAM KRAJŠAV.....	11
PREDGOVOR	15
1. UVOD	19
1.1. RAZVOJ STVARNEGA PRAVA PRI NAS	19
1.2. POJEM STVARNEGA PRAVA IN STVARNOPRAVNEGA RAZMERJA	19
1.3. SISTEMATIKA STVARNOPRAVNEGA ZAKONIKA	21
1.4. PRAVICE NA NEPREMIČNINAH	23
1.4.1. <i>Splošno</i>	23
1.4.2. <i>Lastninska pravica</i>	25
1.4.3. <i>Hipoteka</i>	25
1.4.4. <i>Zemljiški dolg</i>	25
1.4.5. <i>Služnosti</i>	26
1.4.6. <i>Stvarno breme</i>	26
1.4.7. <i>Stavbna pravica</i>	26
1.4.8. <i>Prednostno načelo</i>	26
1.4.9. <i>Obligacijske pravice na nepremičninah (knjižne)</i>	27
LITERATURA:	29
2. TEMELJNA NAČELA IN TEMELJNI POJMI	31
2.1. TEMELJNA NAČELA STVARNEGA PRAVA	31
2.1.1. <i>Načelo omejenega (zaprtega) kroga stvarnih pravic (numerus clausus)</i>	31
2.1.2. <i>Načelo absolutnosti (erga omnes, contra omnes)</i>	32
2.1.3. <i>Prednostno načelo</i>	33
2.1.4. <i>Načelo specialnosti</i>	33

2.1.5.	<i>Načelo povezanosti zemljišča in objekta (superficies solo cedit)...</i>	33
2.1.6.	<i>Načelo kavzalnosti.....</i>	34
2.1.7.	<i>Načelo publicitete in zaupanja</i>	35
2.2.	TEMELJNI POJMI.....	36
2.2.1.	<i>Pojem stvari</i>	36
2.2.2.	<i>Nepremične in premične stvari</i>	37
2.2.3.	<i>Sestavine</i>	39
2.2.4.	<i>Pritikline</i>	39
2.2.5.	<i>Plodovi.....</i>	40
2.2.6.	<i>Zemljiškoknjižno dovolilo (clausula intabulandi).....</i>	41
2.2.6.1.	<i>Primer zemljiškoknjižnega dovolila</i>	42
2.2.7.	<i>Razpolagalno upravičenje</i>	42
	LITERATURA:	44
	VIR:.....	44

3. POSEST..... 45

3.1.	POJEM POSESTI	45
3.2.	VRSTE POSESTI	45
3.2.1.	<i>Neposredna in posredna posest.....</i>	45
3.2.2.	<i>Soposest</i>	46
3.2.3.	<i>Delna posest.....</i>	46
3.2.4.	<i>Dobroverna lastniška in nelastniška posest.....</i>	47
3.2.5.	<i>Posest dediča.....</i>	48
3.3.	SODNO VARSTVO POSESTI	49
	LITERATURA:	51
	VIR:.....	51

4. PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH..... 53

4.1.	OPREDELITEV LASTNINSKE PRAVICE.....	53
4.2.	OMEJITEV LASTNINSKE PRAVICE.....	54
4.3.	PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE.....	55
4.3.1.	<i>Pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi pravnega posla.....</i>	56
4.3.2.	<i>Tipične pogodbe za prenos lastninske pravice na nepremičninah.....</i>	57
4.3.2.1.	<i>Prodajna pogodba.....</i>	57
4.3.2.2.	<i>Menjalna pogodba.....</i>	58

4.3.2.3.	<i>Darilna pogodba</i>	59
4.3.2.4.	<i>Izročilna pogodba</i>	60
4.3.2.5.	<i>Pogodba o dosmrtnem preživljanju</i>	60
4.3.2.6.	<i>Pogodba o preužitku</i>	61
4.3.3.	<i>Pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi zakona 62</i>	
4.3.3.1.	<i>Prirast</i>	62
4.3.3.2.	<i>Priposestovanje</i>	64
4.4.	VARSTVO LASTNINSKE PRAVICE	65
4.4.1.	<i>Vrnitveni zahtevek (reivindikacija)</i>	65
4.4.2.	<i>Vrnitveni zahtevek domnevnega lastnika (publicianska tožba)</i>	66
4.4.3.	<i>Zaščita pred vznemirjanjem (negatorna tožba)</i>	66
4.4.4.	<i>Varstvo solastnika in skupnega lastnika</i>	67
LITERATURA:		67
VIRI:		67

5. SOSEDSKO PRAVO 69

5.1.	UVOD.....	69
5.2.	IMISIJE	69
5.3.	UREDITEV MEJE.....	74
5.4.	PRISTOP NA TUJO NEPREMIČNINO	78
5.5.	NUJNA POT	79
5.6.	PREPOVED POGLABLJANJA NEPREMIČNINE, PREPOVED SPREMINJANJA VODOTOKA IN PREPOVED ODTEKANJA METEORNIH PADAVIN	82
LITERATURA:		83
VIR:		84

6. HIPOTEKA 85

6.1.	UVOD.....	85
6.2.	EKSTENZIVNOST HIPOTEKE	86
6.3.	VRSTE HIPOTEK	87
6.4.	REALIZACIJA HIPOTEKE	88
6.5.	PRENOS HIPOTEKE.....	90
6.6.	PREPOVEDANI DOGOVORI PRI HIPOTEKI	91
6.7.	PRENEHANJE HIPOTEKE.....	92
LITERATURA:		93
VIR:		94

7. SLUŽNOSTI	95
7.1. UVOD	95
7.2. STVARNE SLUŽNOSTI (SERVITUTES REALES)	95
7.3. OSEBNE SLUŽNOSTI (SERVITUTES PERSONALES)	97
7.3.1. Užitek (<i>usus-fructus</i>)	97
7.3.2. Raba (<i>usus</i>).....	100
7.3.3. Pravica do stanovanja (<i>habitatio</i>)	101
LITERATURA:	101
VIR:.....	102
 8. STVARNO (REALNO) BREME	 103
8.1. UVOD	103
8.2. USTANOVITEV STVARNEGA BREMENA	104
8.3. JAMSTVO IZ STVARNEGA BREMENA	105
8.4. DELITEV OBREMENJENE NEPREMIČNINE.....	105
8.5. DELITEV NEPREMIČNINE, V KORIST KATERE JE BILO USTANOVLJENO (PREDIALNO) STVARNO BREME	106
8.6. SMISELNA UPORABA DOLOČB O HIPOTEKI IN SLUŽNOSTIH.....	107
LITERATURA:	107
VIR:.....	108
 9. ZEMLJIŠKI DOLG IN STAVBNA PRAVICA – NOVI STVARNI PRAVICI PRI NAS .	 109
9.1. UVOD	109
9.2. ZEMLJIŠKI DOLG	109
9.2.1. Splošno	109
9.2.2. Ustanovitev	110
9.2.3. Zemljiško pismo.....	111
9.3. STAVBNA PRAVICA	112
9.3.1. Pojem in temeljne značilnosti.....	112
9.3.2. Nastanek stavbne pravice	113
9.3.3. Načelo povezanosti zemljišča in objekta (<i>superficies solo cedit</i>) in stavbna pravica	114
9.3.4. Prenehanje stavbne pravice	114
9.3.5. Prehodni režim v zvezi s stavbno pravico	115
LITERATURA:	115
VIR:.....	116

10. ETAŽNA LASTNINA.....	117
10.1. RAZVOJ ETAŽNE LASTNINE IN PRIMERJALNOPRAVNE REŠITVE.....	117
10.2. UREDITEV ETAŽNE LASTNINE PRI NAS	119
10.2.1. <i>Splošno</i>	119
10.3. OPREDELITEV ETAŽNE LASTNINE	119
10.4. SOLASTNIŠKI DELEŽI NA SKUPNIH DELIH	120
10.5. NASTANEK ETAŽNE LASTNINE	120
LITERATURA:	121
VIR:.....	121
 11. ZEMLJIŠKOKNJIŽNO PRAVO	 123
11.1. ZGODOVINSKI PREGLED IN TEMELJNA NAČELA ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA PRAVA	123
11.1.1. <i>Zgodovina</i>	123
11.1.2. <i>Načela zemljiškooknjižnega prava</i>	128
11.1.2.1. <i>Načelo javnosti ter načelo zaupanja (načelo formalne in materialne publicitete)</i>	128
11.1.2.2. <i>Načelo (knjižnega) pravnega prednika</i>	134
11.1.2.3. <i>Načelo vrstnega reda</i>	136
11.1.2.4. <i>Načelo zakonitosti (legalitete)</i>	137
11.1.2.5. <i>Načelo privolitve vpisa (konsenza)</i>	139
11.1.2.6. <i>Načelo vpisa</i>	141
11.1.2.7. <i>Načelo predlaganja vpisa (dispozitivnost postopka)</i> ..	144
11.2. UVEDBA INFORMATIZACIJE V ZEMLJIŠKOKNJIŽNEM POSLOVANJU PO NOVELI ZZK-1C.....	145
11.2.1. <i>Uvod</i>	145
11.2.2. <i>Pravni položaj nepremičnine</i>	148
11.2.2.1. <i>Osnovni in širši pravni položaj nepremičnine (novi 13.a člen ZZK-1)</i>	148
11.2.3. <i>Nova postopkovna pravila</i>	149
11.2.3.1. <i>Elektronsko vlaganje zemljiškooknjižnih predlogov</i>	149
11.2.3.2. <i>Predhodni preizkus zemljiškooknjižnega predloga</i>	153
11.2.3.3. <i>Zagotavljanje javnosti informatizirane glavne knjige</i> ..	154
11.2.3.4. <i>Pristojnost in sestava zemljiškooknjižnega sodišča</i>	155
11.2.4. <i>Nova pravila materialnega zemljiškooknjižnega prava</i>	155
11.2.4.1. <i>Ukinitev zemljiškooknjižnih vložkov</i>	155
11.2.4.2. <i>Osnovni in širši pravni položaj nepremičnine</i>	156

11.2.4.3.	<i>Posadna listina</i>	156
11.2.4.4.	<i>Uvedba zaznambe znižanja obrestne mere in spremembe zapadlosti terjatve ter ukinitve določb o spremembah vrstnega reda vknjiženih hipotek ter zemljiških dolgov.....</i>	157
11.2.4.5.	<i>Uvedba zaznambe neposredno izvršljivega notarskega zapisa pri maksimalni hipoteki</i>	158
11.2.4.6.	<i>Nova ureditev zaznambe vrstnega reda in posebnost pri predznambi</i>	159
11.2.4.7.	<i>Učinki vknjižbe in zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve</i>	160
11.2.4.8.	<i>Zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje</i>	160
11.2.4.9.	<i>Zaznamba pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah</i>	161
11.2.4.10.	<i>Ukinitve nekaterih nepotrebnih zaznamb.....</i>	163
11.2.4.11.	<i>Prehodna določba o izbrisu pravice prepovedi odtujitve in obremenitve, zaznambe izvršbe in zaznambe neposredne izvršljivosti</i>	164
11.2.4.12.	<i>Prenovljena ureditev izbrisne tožbe.....</i>	165
	11.2.4.12.1. <i>Uvod.....</i>	165
	11.2.4.12.2. <i>Izbrisna tožba po noveli ZZK-1C.....</i>	168
11.3.	VRSTE VPISOV	171
11.3.1.	<i>Uvod.....</i>	171
11.3.2.	<i>Pravice, ki se vpisujejo z vknjižbo</i>	171
11.3.3.	<i>Predznambe in zaznambe</i>	172
11.3.3.1.	<i>Predznambe</i>	172
11.3.3.2.	<i>Zaznambe.....</i>	174
	11.3.3.2.1. <i>Zaznamba vrstnega reda</i>	175
	11.3.3.2.2. <i>Zaznamba odpoklica terjatve in zaznamba hipotekarne tožbe</i>	177
	11.3.3.2.3. <i>Zaznamba spora.....</i>	178
	11.3.3.2.4. <i>Zaznamba izvršbe in stečaja</i>	180
	11.3.3.2.5. <i>Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa</i>	182
	11.3.3.2.6. <i>Zaznamba prepovedi odtujitve in obre- menitve</i>	182
	11.3.3.2.7. <i>Zaznamba izrednega pravnega sredstva.....</i>	183
11.3.4.	<i>Poočitve in plombe.....</i>	185
11.3.5.	<i>Posebni zemljiškoknjižni postopki.....</i>	185

11.3.5.1. Postopek izbrisa starih hipotek.....	185
11.3.5.2. Postopek nastavitve in dopolnitve zemljiške knjige.....	187
11.3.5.3. Postopek vzpostavitve zemljiškoknjižne listine	189
LITERATURA:	193

12. LASTNOSTI NEPREMIČNIN IN NEPREMIČNINSKEGA TRGA..... 197

12.1. UVOD.....	197
12.2. LASTNOSTI NEPREMIČNIN	198
12.2.1. Fizične lastnosti nepremičnin	198
12.2.2. Ekonomske lastnosti nepremičnin	198
12.2.3. Institucionalne lastnosti nepremičnin	199
12.3. CENA, VREDNOST, STROŠEK.....	199
12.4. DEJAVNIKI VREDNOSTI	200
12.5. NEPREMIČNINSKI TRG	201
12.5.1. Značilnosti nepremičninskega trga	201
12.5.2. Zakonitosti delovanja nepremičninskega trga.....	202
12.5.3. Dejavniki, ki vplivajo na ceno stanovanj.....	204
12.5.4. Vpliv obrestnih mer	204
12.5.5. Vpliv inflacije na vrednost nepremičnin.....	205
12.5.6. Ravnovesna cena	205
12.5.7. Model tržnega ravnovesja.....	206
12.5.8. Nepremičninski cikli	206
12.5.9. Vrednost zemljišč in zemljiški donos.....	208
LITERATURA:	209

13. OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH 211

13.1. UVOD.....	211
13.2. OBSEG OCENJEVANJA VREDNOSTI IN IZVEDBA.....	211
13.3. POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI.....	214
13.4. SPREMNI DOKUMENTI	218
LITERATURA:	218

14. NAČINI IN METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH 219

14.1. UVOD.....	219
14.2. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	220

14.2.1. Metoda primerjave prodaj.....	220
14.2.2. Utemeljitev sklepa o vrednosti nepremičnine	230
14.2.3. Sklep o vrednosti nepremičninskih pravic pri izrazito neenotnih indikativnih vrednostih.....	230
14.3. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	232
14.3.1. Metoda diskontiranega denarnega toka.....	233
14.3.2. Metoda neposredne kapitalizacije	234
14.3.2.1. Stanovitni dobiček.....	235
14.3.2.2. Mera kapitalizacije	237
14.3.3. Gordonov model.....	246
14.3.4. Metode množiteljev (multiplikatorjev)	248
14.3.4.1. Metoda tradicionalnih množiteljev	248
14.3.4.2. Metoda množitelja nekajletnih donosov	252
14.4. NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	253
14.4.1. Nabavnovrednostna metoda	254
14.4.2. Metode ocenjevanja vrednosti zemljišč.....	255
14.4.2.1. Metoda primerjave prodaj	256
14.4.2.2. Metoda razporejanja.....	256
14.4.2.3. Metoda izločevanja	256
14.4.2.4. Metoda zemljiškega ostanka.....	257
14.4.2.5. Metoda kapitalizacije zemljiške rente.....	257
14.4.2.6. Metoda razčlenitve gradnje	257
14.4.3. Določitev nadomestitvene vrednosti.....	257
14.4.4. Ocenitev poslabšanj in zastarelosti	259
14.4.4.1. Fizično poslabšanje.....	260
14.4.4.2. Funkcionalna zastarelost.....	260
14.4.4.3. Ekonomska zastarelost	261
14.4.5. Ocenitev zmanjšanja vrednosti s pomočjo tržne analize.....	262
LITERATURA:	266

15. NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA IN IZBOLJŠAV	269
15.1. UVOD.....	269
15.2. IZVEDBA ANALIZE NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	270
LITERATURA:	272

KRATEK ŽIVLJENJEPIS AVTORJEV	273
---	------------