

Anton Grile, univ. dipl. prav.
odvetniški kandidat v Ljubljani

Naročniki:

g. Jani Möderndorfer,
Konjeniški klub PIP

Spoštovani,

posredovali ste nam naslednja pravna vprašanja:

- 1. Ali lahko nastane stavbna pravica na športnem objektu? Ali je stavbno pravico mogoče podeliti tudi pravni osebi?**
- 2. Ali ustanovitev stavbne pravice pomeni odtujitev nepremičnine?**
- 3. Ali je za ustanovitev stavbne pravice potreben javni razpis, če je zemljišče v lasti občine?**

V zvezi s tem smo po vašem naročilu izdelali naslednje

P R A V N O M N E N J E

1. Splošno o stavbni pravici:

Stavbno pravico je v slovenski pravni sistem vnesel Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02 – nadalje: SPZ), ki je začel veljati 1. januarja 2003. S tem je SPZ razširil instrumentarij stvarnopravnih položajev omejenih stvarnih pravic. Stavbna pravica je posledica doslednega spoštovanja načela *superficies solo cedi* (8. člen SPZ). Za lažjo predstavbo je mogoče primerjati funkcijo in nekatere značilnosti stavbne pravice s pravico uporabe zemljišča v družbeni lastnini. Kljub podobnosti je stavbna pravica nov institut v našem stvarnem pravu, utemeljen na splošnih načelih stvarnega prava, sicer pa dobro poznan tudi v primerljivih pravnih sistemih (npr. nemško, avstrijsko, hrvaško pravo).

Zgradba na zemljišču je po pravilu sestavina zemljišča (natančneje zemljiške parcele – nepremičnine) in deli pravno usodo zemljišča. To enostavno povedano pomeni, da lastnik zgradbe ne more biti druga oseba kot lastnik zemljišča in tudi pravni promet z zgradbo ne

more potekati samostojno, brez da bi se spremenilo tudi lastniško stanje na zemljišču. V skladu s temeljnim načelom stvarnega prava *superficies solo cedit* je namreč vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače (8. člen SPZ). Prav zaradi te pravne povezanosti zgradbe z zemljiščem je v smislu izjeme od temeljnega načela iz 8. člena SPZ zakonodajalec tudi v naš pravni sistem vnesel institut stavbne pravice (izjema od gornjega pravila je poleg stavbne pravice še etažna lastnina).

Stavbno pravico razumemo kot omejeno stvarno pravico na tuji nepremičnini (zemljišču), ki daje imetniku stavbne pravice pravico, da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt oziroma da na tujem zemljišču, nad ali pod njim zgradi objekt. To pomeni, da z ustanovitvijo stavbne pravice imetnik stavbne pravice postane lastnik zgradbe na zemljišču, medtem ko druga oseba ostane lastnik zemljišča, na, nad ali pod katerim se nahaja zgradba (to jasno izhaja iz definicije v 256. členu SPZ). Bistvo ustanovitve stavbne pravice je torej pravna ločitev zgradbe od zemljišča, kar omogoča različen lastninski položaj na zemljišču in objektu. Stavbna pravica pa je tudi izjema od načela specialnosti (7. člen SPZ), saj se zgradba, ki je sicer le sestavina zemljišča, v pravnem smislu osamosvoji. V nemški in tudi naši pravni doktrini je sprejeto stališče, po katerem velja fikcija, da je stavba sestavina stavbne pravice, ki je torej izenačena z zemljiščem.¹ V času njenega trajanja zgradba ni sestavina zemljišča, pač pa na podlagi fikcije zgradba predstavlja sestavni del stavbne pravice. Vendar pa se zgradba tudi v sistemu stavbne pravice ne osamosvoji od nepremičninske podlage in ne preide v premožninski pravni režim (3. odstavek 256. člena SPZ glede prenosljivosti stavbne pravice napotuje na uporabo pravil za prenos lastninske pravice na nepremičninah).

Zgoraj obrazložen poseg v temeljna pravila stvarnega prava je nujno le začasen in lahko traja le toliko časa, dokler obstaja stavbna pravica. Stavbna pravica je specifična stvarna pravica, saj že sam zakon omejuje njeno trajanje na največ 99 let (2. odstavek 256. člena SPZ). S prenehanjem stavbne pravice (to je s potekom časa) postane zgradba spet sestavina zemljišča. Časovna omejenost stavbne pravice je smiselna glede na njeno vsebino, saj pomeni celovit in obsežen poseg v lastninsko pravico lastnika zemljišča.

Po svoji vsebini je stavbna pravica najbolj podobna stvarni služnosti, to je pravici uporabljati tujo stvar (213. člen SPZ), vendar pa se od stvarne služnosti tudi pomembno razlikuje. Stavbna pravica je predvsem pravica njenega imetnika, torej pravne ali fizične osebe, in ne pravica vsakokratnega lastnika drugega (gospodujočega) zemljišča, kar pa je bistvena značilnost osebne služnosti (227. člen SPZ). Od osebne služnosti pa se stavbna pravica razlikuje v tem, da je prenosljiva in podedljiva in ni strogo vezana na imetnika (3. odst. 256. člena SPZ). Z vidika lastnika zemljišča, na katerem je ustanovljena stavbna pravica, pa se le-ta kaže kot stvarnoppravna obremenitev s posegom v lastnikovo upravičenje rabe stvari (*ius utendi* kot del vsebine lastninske pravice). Gornja obremenitev bremeni zemljišče in učinkuje *erga omnes* tudi proti vsakokratnemu pravnemu nasledniku lastnika zemljišča. Omejena narava stavbne pravice se kaže v tem, da ostane lastninska pravica na zemljišču lastniku, ki obdrži tudi sposobnost pravnega razpolaganja z zemljiščem (*ius abutendi* kot del vsebine lastninske pravice).

Stopnja posega v lastnikovo upravičenje rabe zemljišča je lahko različna in je odvisna od dejanske narave zgradbe na, nad ali pod zemljiščem ter od vsebine dogovora lastnika in imetnika stavbne pravice (2. odstavek 257. člena SPZ). Če se stavbna pravica nanaša na

¹ Primerjaj Baur, R. Stürner, Sachenrecht, 17. neuarbeitete Auflage, Verlag C. H. Beck, München 1999, str. 338; Juhart, M. v Berden et al., Novo stvarno pravo, Codex iuris, Maribor 2002, str. 212.

zgradbo, ki stoji ali je zgrajena na zemljišču, potem je poseg v lastnikovo upravičenje rabe zemljišča popoln in lastniku zemljišča dejansko ostane na tem delu zemljišča samo gola lastninska pravica (*nuda proprietas*), ki pa je kot rečeno časovno omejena na določen čas največ 99 let. V tem primeru je položaj lastnika zemljišča primerljiv s položajem lastnika nepremičnine, ki je obremenjena z osebno služnostjo užitka (230. člen SPZ). Na drugi strani se stavbna pravica lahko nanaša tudi na zgradbo, ki stoji ali je zgrajena nad (npr. viadukt, most, in drugi nadzemni objekti) ali pod zemeljsko površino (npr. garaže, kleti, pasaže, drugi podzemni objekti). V teh primerih imata lastnika zemljišča in zgradbe bistveno več možnosti za pogodbeno ureditev medsebojnega pravnega razmerja, bodisi da lastnik zemljišča popolnoma prenese upravičenje rabe zemljišča, ali pa si lastnik zemljišča pridrži določeno upravičenje rabe zemljišča nad ali pod zgradbo.

Stavbna pravica je po SPZ omejena na zgradbe, kar pa je potrebno pojmovati precej široko. Pojem zgradbe obsega kakršen koli zgrajen objekt (npr. stanovanjsko hišo, poslovno stavbo, garažo, klet, zaklonišče, pasaža, most, nadvoz, podvoz, stolp, parkirišče, igrišče, itd.). Prav tako ni potrebno, da imetnik stavbne pravice zgradbo sam zgradi ali si jo da zgraditi (kar je sicer običajno v praksi), saj se lahko stavbna pravica ustanovi tudi glede že obstoječega objekta.

Stavbna pravica se lahko (tako kot ostale stvarne pravice) ustanovi v korist ene ali več pravnih ali fizičnih oseb. V primeru, da stavbna pravica pripada več subjektom hkrati, so le-ti soimetniki stavbne pravice in solastniki zgradbe (smiselna uporaba pravil o solastnini oziroma skupni lastnini).

Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino (1. odstavek 259. člena SPZ). Čeprav se formalno stavbna pravica nanaša na nepremičnino (to je zemljiško parcelo) kot celoto, je njen obseg odvisen od dogovorjene vsebine stavbne pravice v pogodbi o ustanovitvi. Poleg dela zemljišča, na katerem stoji zgradba, je običajno obremenjen še del zemljišča ob zgradbi oziroma del, ki je potreben za njeno uporabo, lahko pa je dogovorjena tudi obremenitev celotnega zemljišča. Nepremičnino se torej poleg tega, da se jo uporabi za zgraditev objekta, lahko tudi uživa. Glede preostalega (nepozidanega) dela zemljišča ima torej imetnik stavbne pravice položaj užitarja (osebna služnost).

2. Nastanek stavbne pravice

Stavbna pravica je specifična od drugih stvarnih pravic, saj lahko nastane samo s pravnim poslom (257. člen SPZ).² Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega (zavezovalnega) pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico z določeno vsebino, še zemljiškoknjižno dovolilo (kot razpolagalni pravni posel) in vknjižba v zemljiško knjigo. Gre torej za tipične predpostavke, potrebne za pravnoposlovni nastanek stvarnih pravic (zavezovalni, razpolagalni pravni posel in vknjižba), zato je treba upoštevati splošna pravila o nastanku stvarnih pravic na nepremičninah. Pravna podlaga za pridobitev stavbne pravice je torej veljavna pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, ki ima naravo zavezovalnega pravnega posla. Nastanek stavbne pravice pa je vezan na vpis v zemljiško knjigo, ki je nujno konstitutivne narave, in ima naravo razpolagalnega pravnega posla. V skladu s splošnimi pravili se zemljiškoknjižni vpis opravi na podlagi listine, ki vsebuje

² Edina izjema velja v prehodnem režimu SPZ, ko se lahko anomalije, ki so ostale kot posledica prejšnjega družbenolastninskega sistema, uredijo s stavbno pravico, ki nastane s sodno odločbo – 271. člen SPZ)

zemljiškoknjižno dovolilo lastnika zemljišča, da brezpogojno soglaša z ustanovitvijo stavbne pravice na njegovi nepremičnini. Zemljiškoknjižno dovolilo bo običajno sestavni del pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, lahko pa je tudi ločena izjava z vsebino, ki jo določa SPZ (23. člen) in Zakon o zemljiški knjigi (Ur. l. RS, št. 58/2003 – nadalje: ZZK-1).

SPZ v 2. odstavku 257. člena določa obvezne sestavine pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, ki mora vsebovati ime lastnika nepremičnine in zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, na kateri se ustanavlja stavbna pravica, natančen opis vsebine stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.

Prvi bistveni element je natančna določitev vsebine stavbne pravice. Ta vsebina je sicer splošno določena s pravico postaviti oziroma imeti objekt na tujem zemljišču. Dejanski obseg omejitve rabe zemljišča s strani lastnika le-tega in pogoji za postavitev objekta na tujem zemljišču pa so stvar dogovora med lastnikom zemljišča in imetnikom stavbne pravice. Tudi v tem pogledu je stavbna pravica podobna stvarni služnosti, ki je podobno splošno opredeljena, konkretna omejitev služkečega zemljišča pa je odvisna od vsebine dogovora med lastnikom služkečega in gospodujočega zemljišča. Natančen opis stavbne pravice je torej bistvena sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, kar je še posebej pomembno v situacijah, ko je upravičenje rabe obremenjenega zemljišča porazdeljeno med lastnika zemljišča in imetnika stavbne pravice. Zlasti za lastnika zemljišča bo bistveno, da bodo upravičenja imetnika stavbne pravice čimbolj natančno definirana.

Nadalje morata pogodbeni stranki v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice določiti tudi čas trajanja, pri čemer sta vezana na kogentno določbo 2. odstavka 256. člena SPZ. Stavbna pravica tako na more trajati dlje kot 99 let, lahko pa je dogovorjen krajši čas trajanja stavbne pravice. Stavbne pravice pa ni mogoče ustanoviti pod razveznim pogojem, torej je ni mogoče pogojevati z bodočim negotovim dejstvom (3. odst. 256. člena SPZ).

Stavbna pravice se v dvomu šteje za odplačno pravico in bistvena sestavina pogodbe o ustanovitvi je tudi določitev nadomestila, ki ga plačuje imetnik stavbne pravice lastniku zemljišča. Z vidika lastnika zemljišča predstavlja nadomestilo odmeno za omejitev lastninske pravice lastnika zemljišča, z vidika imetnika stavbne pravice pa odmeno za plačilo koristi, ki jih bo imel z rabo tuje nepremičnine. Višina, način in zapadlost plačila nadomestila je v dispoziciji strank. Nadomestilo se lahko določi bodisi v enkratnem znesku ali kot mesečna ali letna renta. Glede na to, da je lahko stavbna pravica tudi neodplačna, menimo, da se lahko stranki dogovorita tudi za nadomestilo v obliki drugih koristi oziroma ugodnosti za lastnika zemljišča, ne nujno (v celoti) v denarju. Obveznost plačila nadomestila je dolžnost vsakokratnega imetnika stavbne pravice do vsakokratnega lastnika zemljišča, s čimer pogodba o ustanovitvi prebije načelo *inter partes* učinkovanja obligacijskega pravnega posla (to smiselno izhaja iz 1. odstavka 262. člena SPZ). Neplačevanje nadomestila pa je tudi razlog za predčasno prenehanje stavbne pravice. Lastnik zemljišča je tako dovolj zavarovan, čeprav ne more onemogočiti prenosa stavbne pravice in s tem spremembe dolžnika plačila nadomestila.

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z zemljiškoknjižnim dovolilo nastane stavbna pravica z dnem vpisa v zemljiško knjigo. Stavbna pravica se vpiše tako, da se zanjo odpre poseben zemljiškoknjižni vložek, v katerega se vpiše imetnik stavbne pravice in počiti zemljiška parcela, na kateri obstaja stavbna pravica (1. odstavek 185. člena ZZK-1). Če je na zemljiški parceli, ki je predmet stavbne pravice, že zgrajen objekt, se objekt vpiše v vložek za vpis stavbne pravice (2. odstavek 185. člena SPZ), pri vložku, kjer je vpisana zemljiška

parcela, pa se pogočiti obstoj stavbne pravice. Skladno z določbo 21. člena ZZK-1 je treba v zemljiško knjigo vpisati tudi dan prenehanja stavbne pravice, pri čemer se dogovorjena doba šteje od dneva vpisa pravice v zemljiško knjigo.

3. Odgovori na konkretna vprašanja

V zvezi s vašim prvim vprašanjem je, kot že zgoraj obrazloženo, jasno, da se lahko ustanovi stavbna pravica tudi na športnem objektu, ne glede na to, ali objekt že stoji, ali pa ga bo imetnik stavbne pravice šele zgradil. V praksi je pogosto prav slednje, da se imetniku stavbne pravice dovoli postavitve objekta na tujem zemljišču in nato raba tega objekta s pripadajočim zemljiščem za določen čas proti plačilu nadomestila. Pod pojem zgradbe po 256. členu SPZ je nedvomno šteti tudi vse vrste športnih objektov, ki jih je mogoče postaviti na zemljišču, nad ali pod njim.

SPZ prav tako ne omejuje imetnike stvarnih pravic in tako tudi stavbne pravice ne zgolj na fizične osebe, pač pa je stavbno pravico možno ustanoviti v korist katerega koli subjekta, bodisi v korist ene ali več fizičnih ali pravnih oseb. Prav nobene ovire torej ni, da se ne bi stavbna pravica ustanovila v korist pravne osebe (bodisi osebe javnega ali zasebnega prava). Konec koncev se stavbna pravica na tujem zemljišču lahko ustanovi tudi v korist države ali občine.

Prav tako smo doslej podrobno definirali vsebino stavbne pravice kot omejene stvarne pravice na tujem zemljišču, ki je po svoji vsebini najbolj podobna stvarni služnosti (pravica rabe tuje nepremičnine) z nekaterimi elementi osebnih služnosti (kot pravica imetnika stavbne pravice, ustanovljena za omejen čas). Za lastnika zemljišča pomeni stavbna pravica obremenitev oziroma omejitev njegove lastninske pravice na zemljišču, predvsem glede upravičenja rabe zemljišča. Zemljišče se torej z ustanovitvijo stavbne pravice ne odtuji imetniku stavbne pravice, pač pa se omeji upravičenje rabe zemljišča s pravico tretjega (stavbna pravica imetnika). Stopnja omejitve lastninske pravice oziroma upravičenja rabe na zemljišču je odvisna od dogovora v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice. Pravni položaj lastnika zemljišča je torej povsem primerljiv s pravnim položajem lastnika s služnostjo obremenjenega služnečega zemljišča. Stavbna pravica torej v nobenem primeru ne pomeni odtujitve zemljišča.

4. Ustanovitev stavbne pravice na občinskem zemljišču

Posebnost pravnoposlovnega razpolaganja z nepremičninami v lasti države ali občin je vezanost na javnopravna pravila Zakona o javnih financah (Ur. l. RS, št. 79/1999 s spremembami – glej določbe od 67. do 80. člena) in predvsem Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS, št. 12/2003 in 77/2003 – nadalje: Uredba). Uredba določa poseben postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem občine v določbah 10. do 55. člena Uredbe (sprejem letnega in posamičnega programa prodaje nepremičnin, cenitev vrednosti, omejene metode razpolaganj – javna dražba, javna ponudba, javno zbiranje ponudb, izjemoma neposredna pogodba, itd.). Ta pravila pa veljajo zgolj za razpolaganje z državnim ali občinskim premoženjem. Razpolaganje skladno z 11. točko 1. odstavka 2. člena Uredbe pomeni prodajo, menjavo ali kakšen drug način odsvojitve stvarnega premoženja. Ustanovitev stavbne pravice na zemljišču, ki ne pomeni odsvojitve zemljišča, torej ne pomeni razpolaganja s stvarnim premoženjem, kot ga

pojmuje Uredba. Ustanovitev stavbne pravice torej ne zahteva izvedbe postopka, ki je predpisan za razpolaganje s stvarnim premoženjem občine.

Ustanovitev stavbne pravice pa lahko umestimo pod pojem obremenjevanja stvarnega premoženja, ki po 12. točki 1. odstavka 2. člena Uredbe pomeni ustanovitev razpolagalnih stvarnih pravic, kot so služnost na nepremičnini, prepoved odsvojitve nepremičnin, ustanovitev hipoteke na nepremičnini in dovolitev predkupne pravice na nepremičnini, ter podobno. V ta sklop obremenjevanja nepremičnin logično sodi tudi stavbna pravica, zato je treba za postopek ustanovitve stavbne pravice na občinskem zemljišču uporabiti določbo 64. člena Uredbe.

Uredba določa, da je za obremenjevanje nepremičnega premoženja države ali občine potrebno pripraviti program upravljanja, pri čemer ni treba izvesti pripravljalnih dejanj, ki se nanašajo na ocenjevanje nepremičnine, razen če se to izkaže za potrebno. Če gre za ustanovitev služnosti (smiselno enako pa mora veljati tudi za stavbno pravico), jo je treba natančno določiti, v potrebnem obsegu in čimbolj racionalno in gospodarno. Služnost (in smiselno enako stavbna pravica) je lahko le odplačna.

Tretji odstavek 64. člena Uredbe določa, da se obremenitev nepremičnine izvede z neposredno pogodbo, sklenjeno z zainteresirano osebo. Razen če bi se izkazal interes dveh ali več oseb za pridobitev istih pravic na isti nepremičnini, se tudi za postopek obremenjevanja stvarnega premoženja uporabijo določbe o oddaji v najem ali zakup nepremičnine po Uredbi (torej metoda javne ponudbe ali neposredna pogodba – določbe 59. do 62. člena Uredbe).

Za ustanovitev stavbne pravice na občinskem zemljišču torej ni potreben postopek javne dražbe, javne ponudbe ali zbiranja ponudb, saj ne gre za razpolaganje s stvarnim premoženjem v smislu Uredbe (ne gre za odtujitev nepremičnine), pač pa zgolj za obremenitev zemljišča. Tak pravni posel pa se lahko skladno z Uredbo sklene z neposredno pogodbo z zainteresirano osebo.

V Ljubljani, dne 25.6.2006

Anton Grilc, univ. dipl. prav.