**ZBIRKA IZPITNIH VPRAŠANJ PRI STVARNEM PRAVU Z ODGOVORI**

1. ***Kateri pravni institut sanira načelo kavzalnosti? Povej in utemelji.***

Pri premičninah sanira načelo kavzalnosti pridobitev a non domino, katero opisuje 64.člen SPZ (Lastninska pravica na premičnini se pridobi, tudi če prenosnik ni imel pravice razpolagati s stvarjo, če je pridobitelj v trenutku izročitve v dobri veri in če je pridobil stvar na podlagi odplačnega pravnega posla in so izpolnjeni drugi pogoji iz 40.člena tega zakona.) , pri nepremičninah pa načelo kavzalnosti sanira načelo zaupanja v Zemljiško knjigo.

1. ***Razlika med prirastjo na nepremičnini in obogatitvijo nepremičnine.***

Pri pridobitvi s prirastjo se LP na nepremičnini razširi na premičnino, ki se spoji z njo – postane sestavina (*lat. superficies solo cedit*). Ob tem je nepremičnina vedno glavna stvar!

Pri povečanju vrednosti nepremičnine (kar je lex specialis na prirast) pa velja, da če graditelj s soglasjem lastnika nepremičnine postavi, prizida ali izboljša zgradbo, na nepremičnini ne pridobi LP, lahko pa zahteva tisto, za kar je bil lastnik obogaten. Če je poseben dogovor lahko pride do solastnine (pravnoposlovna pridobitev na podlagi menjalne pogodbe). Zastaralni roki za kondikcijo pa začnejo teči od dneva, ko je graditelj izgubil posest nepremičnine.

Razlika je torej v tem da pri povečanju vrednosti graditelj gradi s soglasjem lastnika, ter v zastaralnih rokih, ki pri obogatitvi začnejo teči od dneva, ko je graditelj izgubil posest.

1. ***A je Bju neodplačno posodil kolo. B je Cju prodal isto kolo in mu povedal, da ni njegovo, toda da mu zaradi tega ponudi nižjo ceno. C se je s tem strinjal in kolo kupil. Ali je C lastniški posestnik? Povej in utemelji.***

C ima stvar v posesti, kot da je njegova (ima voljo imeti ga zase in ne priznava višje pravne oblasti posrednega posestnika, kot je to pri nelastniškem posestniku). Vendar pa je nedobroverni ker ve, ali pa bi moral vedeti da ni lastnik.

1. ***S katerim zemljiškoknjižnim vpisom se vpiše prepoved odtujitve in obremenitve. Kaj je to + predpostavke za vpis?***

Prepoved odtujitve in obremenitve se vpiše v Z.K. z zaznambo. To je edina pravica, ki se vpisuje z zaznambo in ne z vknjižbo. Lastnik lahko za vsak namen, ki ni prepovedan, svojo pravico omeji, razen če zakon določa drugače. S pravnim poslom ali oporoko določena prepoved odtujitve ali obremenitve stvari ali stvarne pravice zavezuje le prvega lastnika, ne pa tudi njegovih pravnih naslednikov. Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko časovno omeji. Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko vpiše v zemljiško knjigo samo, če je določena med zakoncema ali zunajzakonskima partnerjema, starši in otroci ter posvojenci in posvojitelji. V tem primeru prepoved učinkuje tudi proti tretjim osebam.

1. ***Primer: A je Bju dal dragoceno ogrlico na posodo. B jo je vzel s sabo na izlet in jo tam pozabil na nekem zidu. C je ogrlico našel in jo vzel, saj je mislil, da je ogrlica zapuščena. C je prodal Dju ogrlico, ta pa jo je v trgovini, kjer ima ustanovljeno gospodarsko družbo, ki se ukvarja s to pridobitno dejsvnostjo, prodal ogrlico osebi E. Dogovorila sta se da bo do izročitve ogrlice prišlo čez dva meseca, v tem času pa jo lahko uporablja hčer osebe D neodplačno. Po preteku 4let A zahteva od Eja ogrlico. Kdo je lastnik ogrlice? Kdaj je prešla lastninska pravica in na koga? Utemelji? Kakšne položaje so imele osebe?***

Lastninsko pravico pridobi E na podlagi a non domino pridobitve lastninske pravice in sicer v trenutku, ko mu jo je D izročil v posest (torej po 2mesecih).

1. ***Kateri posestnik ne more zahtevati posestnega sodnega varstva? Predpostavke?***

Posestnega varstva ne more zahtevati relativno viciozni posestnik, pod pogojem, da je lastnik pričel postopek v okviru zakonsko predvidenih rokov in da je izvrševal dovoljeno samopomoč. Zakon daje posestno varstvo vsakemu, razen relativno vicionemu!!! (33/2 SPZ). Roki za uveljavljanje posestnega varstva so (32SPZ); SR 30 dni, OR 1 leto.

Detentor (imetnik) ni posestnik in nima posestnega varstva. Izvršuje lahko samopomoč za posestnika. Detentor je oseba, ki izvršuje dejansko oblast nad stvarjo za nekoga drugega in je tudi dolžan ravnati po njegovih navodilih. Posestnik je tisti, po čigar navodilih detentor postopa in ravna. Temeljni predpostavki imetništva: (1) da določena oseba izvaja dejansko oblast na stvari za drugega, (2) da to izvajanje izhaja npr. iz delovnega razmerja ali podobnega razmerja ali se izvaja v gospodinjstvu ter da obstoji dolžnost ravnati se po navodilih drugega (posestnika). Detentor ni posestnik in nima posestnega varstva. Izvršuje lahko samopomoč za posestnika

Predpostavke: do sodnega varstva iz naslova motenja posesti je upravičen tisti, ki dokaže, da je bil pred nastalim motenjem posestnik stvari, da je bila posest zares motena, da je bila tožena stranka tista, ki je motila posest, da njeno dejanje, ki naj bi bilo motilno, res pomeni motenje in da je motilno dejanje samovoljno oziroma protipravno.

1. ***Kakšne so metode reševanja mejnih sporov pred nepravdnim sodiščem?***

Primarna rešitev je ureditev na podlagi močnejše pravice – domneva se, da močnejša pravica temelji na meji, dokončno urejeni v katastrskem postopku. Če vrednost mejnega spora 2x presega vrednost za določitev spora majhne vrednosti, predlagatelj in oseba, proti kateri je vložen predlog, morata soglašati, da se meja uredi na podlagi močnejše pravice. Če močnejša pravica ni dokazana, je sekundarna rešitev ureditev na podlagi zadnje mirne posesti. Če ni možno ugotoviti niti zadnje mirne posesti, je terciarna rešitev ureditev spornega prostora po pravični oceni.

1. ***Kaj je predznamba? Utemelji.***

Predznamba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, in ki učinkuje pod pogojem, da se predznamba opraviči. Gre za pogojni vpis, ki ga lahko stranke v pravnem prometu uporabijo, če še niso izpolnjeni vsi pogoji, ki se zahtevajo za vpis vknjižbe. Zato predznambo pogosto označujemo kot pogojno vknjižbo. Ker predznamba varuje vrstni red, se je z njenim vpisom mogoče izogniti tveganjem kasnejših razpolaganj.

1. ***Primer: A neodplačno posodi kolo Bju. B ga pusti pomotoma pri odpadnih stvareh, pride C in kolo vzame, ker misli, da je opuščeno. Nato C proda Dju, ki ima prodajalno s kolesi. D proda kolo Kju in se zmenita, da ga ne izroči takoj, ampak je v posestnem konstitutu, nato pa ima K kolo 3leta. Pride mimo A in vidi Kja na kolesu in zahteva svojo stvar nazaj. Kdo je lastnik kolesa, v katerem trenutku se pridobi lastninska pravica, če sploh se.***

Lastnik je K. LP se prenese v trenutku izročitve kolesa K-ju... 64/III Če je bila izročitev opravljena s posestnim konstitutom, pridobitelj pridobi lastninsko pravico takrat, ko mu prenosnik izroči stvar v neposredno posest, razen če takrat ni več v dobri veri. Tukaj je K edini, ki sploh lahko pridobi lastninsko pravico, ker so samo pri njemu izpolnjeni vsi pogoji za pridobitev a non domino. Pri ostalih pogoji niso izpolnjeni! Treba je biti pozoren na pogoje ki jih zahteva 64. člen: Premičnina, dobrovernost, odplačnost, veljaven zavezovalni pravni posel + eden izmed naslednjih pogojev iz 64/II: javna dražbi, prenosnik daje premičnine v promet v okviru dejavnosti, prenosnik je dobil premičnino v posest po volji njenega lastnika.

1. ***Natančno navedi kaj vse obsega hipoteka (zastavna pravica na nepremičninah) glede na pravila SPZ.***

Hipoteka je zastavna pravica na nepremičninah. Hipoteka obsega nepremičnino v celoti, kot tudi vse njene sestavine in plodove, dokler ti niso ločeni od glavne stvari. Hipoteka obsega tudi pritikline, ki so v lasti zastavitelja. Velja pa načelo: pignoris causa indicisa, kar pomeni da je predmet zastave nedeljiv.

1. ***A je od B kupil avtomobil, ki ni v lasti Bja. A to ve in se strinja, da ga zato kupi za nižjo ceno. B je Aju tudi izročil avtomobil. Ali je A lastniški ali nelastniški posestnik (če je sploh posetnik)?***

A je nedobroverni lastniški posestnik. Želi imeti avto za svojega, ne priznava višje pravne oblasti druge osebe, vendar ni v dobri veri.

1. ***Kakšen pravni posel je lahko podlaga (kavza) ustanovitvi zemljiškega dolga? Navedi upoštevajoč pravila SPZ***.

Zemljiški dolg je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Plačilo zemljiškega dolga ne sme biti vezano na pogoj.

Zemljiški dolg nastane na podlagi enostranskega pravnega posla, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma.

1. ***Kakšni so zakonski pogoji, da se obligacijska pravica prepovedi odtujitve in obremenitve lahko vpiše v ZK? Kakšna je pravna posledica (učinek) takšnega vpisa?***

Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko vpiše v zemljiško knjigo samo, če je določena med zakoncema ali zunajzakonskima partnerjema, starši in otroci ter posvojenci in posvojitelji. V tem primeru prepoved učinkuje tudi proti tretjim osebam.

1. ***Maksimalna hipoteka- značilnosti, načelo?***

Maksimalna hipoteka je hipoteka, namenjena zavarovanju terjatev, ki nastanejo iz nekega upniško-dolžniškega razmerja in katerih višina in zapadlost v trenutku njene ustanovitve praviloma še nista znani. Zato se v zemljiško knjigo vpiše z maksimalnim zneskom, ki pomeni zgornjo mejo, do katere še jamči obremenjena nepremičnina.

NAČELO SPECIALNOSTI: ima pri maksimalni hipoteki posebno vsebino. Maksimalna hipoteka ne varuje posameznih terjatev, temveč temeljno upniško- dolžniško razmerje, iz katerega zavarovane terjatve izvirajo. Upniško-dolžniško razmerje mora biti opredeljeno v zastavni pogodbi in tudi v zemljiškoknjižnem dovolilu za vpis maksimalne hipoteke v ZK.

NAČELO AKCESORNOSTI: drugače kot pri klasični hipoteki se ne nanaša na razmerje med hipoteko in zavarovano terjatvijo, temveč na razmerje med hipoteko in zavarovanim upniško-dolžniškim razmerjem. Maksimalna hipoteka ni akcesorna zavarovanim terjatvam, ampak zavarovanemu upniško-dolžniškemu razmerju.

1. ***Kaj vključuje razpolagalna sposobnost oz kaj lahko počne razpolagalni upravičenec s pravico? Iz česa izhaja razpolagalna sposobnost?***

Razpolagalna sposobnost je sposobnost razpolagati z neko premoženjsko pravico. To je sposobnost imetnika stvarne ali druge premoženjske pravice, da to pravico prenese, jo obremeni, spremeni ali se ji odpove. Razpolagalna sposobnost ima lahko 3 različne temelje:

* Lastnino stvari oziroma imetniško pravico
* Zakonsko določbo
* Pravni posel

Razpolagalna sposobnost izhaja iz razpolagalnega upravičenja, ki je del same pravice.

1. ***Naštej izvedene stvarne pravice!***

To so omejene stvarne pravice oziroma stvarne pravice na tuji stvari. Gre za omejitev lastninske pravice v določenem obsegu. Mednje sodijo: zastavna pravica, zemljiški dolg, služnost, pravica realnega bremena in stavbna pravica.

1. ***Primer: A je na Bjevem zemljišču zgradil hišo v kateri je bival 6let. Po šestih letih ga je B izgnal. Kdo ima lastninsko pravico na hiši? Kakšen zahtevek ima A zoper B, če ga ima? Kje je problem tega zahtevka in v katerem primeru? Navedi in utemelji.***
2. ***Kaj je izročitev in kaj so njeni nadomestki?***

Izročitev je izvedeni način pridobitve lastninske pravice. Izročitev je realno dejanje, ki je zaznavno za tretje, in tako zagotavlja publiciteto stvarnopravnih razmerij na premičninskem področju.

Njeni nadomestki so : posestni konstitut, izročitev na kratko roko, izročitev na dolgo roko.

(simbolična izročitev, izročitev z listino, nadomestna (fiktivna) izročitev, izročitev na kratko roko, izročitev na dolgo roko.)

1. ***Kaj pomeni razpolagati v stvarnem pravu in naštej konkretno, katera dejanja razpolaganje obsega. Od kod izhaja moč razpolaganja? Navedi in utemelji.***

Razpolaganje v stvarnem pr. pomeni razpolaganje s samo pravico, da se jo spremeni, ukine, obremeni in odtuji. Razpolagalni posel neposredno spreminja obstojoče lastninske ali stvarnopravne položaje. Moč razpolaganja izhaja iz razpolagalnega upravičenja, ki je del pravice (ne nujno vsake).

1. ***Kakšna je razlika med vpisano in nevpisano obligacijsko pravico?***

Obligacijska pravica, ki je vpisana v zemljiško knjigo pridobi z vpisom omejeno absolutni učinek, medtem ko ima nevpisana obligacijska pravica učinek le inter partes – torej med strankama, ki sta sklenile obligacijsko pogodbo, razmerje.

1. ***Razlika med pridobitnim načinom in razpolagalnim aktom pri izvedenih stvarnih pravicah. Utemelji. Kakšen je pridobitni način pri premičninah in nepremičninah?***

Pridobitni način je zunanji izraz, da je prišlo do prenosa lastinske pravice – npr. Izročitev , to je dejansko ravnanje. Razpolagalni posel pa je izjava volje. Pri premičninah je brezoblična konkludentna izjava volje; pri nepremičninah pa ZK dovolilo ter overitev podpisa. Pridobitni način pri nepremičninah je vpis v zemljiško knjigo, pri premičninah pa izročitev stvari, surogati.

1. ***Kaj so obligacijske pravice z omejeno absolutnim učinkom? Kdaj nastanejo? Primer in utemelji.***

To so obligacijske pravice, ki pridobijo publiciteto in s tem ne postanejo stvarne in absolutne. Učinke pridobijo z vpisom v zemljiško knjigo. Npr prepoved odtujitve ali obremenitve.

1. ***O čem se odloča v posestni pravdi? Ali sodišče odloča o pravici do posesti?***

Sodišče daje varstvo glede na zadnje stanje posesti in nastalo motenje. Pri tem se ne upoštevata pravica do posesti in dobrovernost posestnika. Tudi posestnik, ki je pridobil posest s silo, na skrivaj ali z zlorabo zaupanja ima pravico do varstva, razen proti tistemu, od katerega je na tak način prišel do posesti. Posestnik nima posestnega varstva, če motenje ali odvzem posesti temeljijo na zakonu. Sodišče odredi prepoved nadaljnega motenja posesti oziroma vrnitev odvzete posesti ter druge potrebne ukrepe.

Odločanje je hitro. Velja tudi načelo petitorium absorbet possessorium – ne glede na spor zaradi motenja posesti je mogoče zahtevati sodno varstvo posesti iz naslova pravice do posesti.

1. ***Načelo specialnosti? Ali velja za obligacijske ali stvarne pravice? Zakaj je pomembno?***

Načelo specialnosti določa, da je samo individualno določena samostojna stvar lahko predmet stvarnih pravic, razen če SPZ določa drugače.

Izjemi sta neposestna zastava in fiduciarna lastnina na zalogah. Načeloma na posameznih delih stvari ni dopustno oblikovati stvarnopravnih razmerij. V tem je pomembna razlika med stvarnopravnim in obligacijskopravnim položajem. Primer: soba v hiši ni predmet stvarnega prava, lahko pa je predmet obligacijskega prava.

1. ***Pridržek lastninske pravice – kakšna pravica je to (oz oblika neposestnega stvarnopravnega zavarovanja)? Na katerih stvareh obstoji in na katerih ne more, ter zakaj?***

Je oblika neposestnega stvarnopravnega zavarovanja terjatev, pri katerem se prodajalec in kupec dogovorita, da ostane prodajalec lastnik blaga vse do plačila polne kupnine. Njen namen je zavarovanje prodajalčeve terjatve do kupca. Gre za prenos lastninkse pravice pod odložnim pogojem. Možen je izključno glede premičnin.

1. ***Iz kje izhaja razpolagalna moč?***
2. ***Zemljiškoknjižno dovolilo po pravilih SPZ. Kakšna je pravna narava zemljiškoknjižnega navodila?***

Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen. Zemljiškoknjižno dovolilo lahko izda le tisti, ki je vpisan kot imetnik pravice v ZK.

1. ***Kaj je skupno posrednim lastniškim posestnikom po pravilih SPZ***

Stvar imajo v posesti kakor da je njihova (27/1.SPZ).

1. ***Sistem kavzalnosti in njegovo nasprotje***

Razmerje med zavezovalnim in razpolagalnim pravnim poslom (vsako razpolaganje mora imeti svojo podlago) – 40.člen SPZ: za pridobitev lastninske pravice se zahteva veljaven pravni posel iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico + pridobitev z dedovanjem.

Nasprotje sistemu kavzalnosti je sistem abstraktnosti – veljavnost temeljnega, zavezovalnega posla je ločena od veljavnosti prenosa lastnine.

1. ***Naštej glavne vpise v zemljiško knjigo in jih obrazloži.***

Galvni vpisi v zemljiško knjigo so vknjižba, predznamba in zaznamba. Skupna značilnost glavnih vpisov je, da se z njimi vpisujejo pravice in pravna dejstva.

VKNJIŽBA je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo. Vknjižba ima lahko oblikovalni ali dekleratorni učinek.

PREDZNAMBA je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, in ki učinkuje pod pogojem, da se predznamba opraviči.

ZAZNAMBA je glavni vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katera zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo. Je vpis, pomemben za promet z nepremičninami. Vpisujejo se pravna dejstva, ki se nanašajo na imetnika pravice, vpisane v ZK ali na pravne lastnosti vpisane nepremičnine.

1. ***Pri kateri hipoteki je akcesornost najbolj relativizirana in zakaj?***

Pri maksimalni hipoteki – tukaj ima načelo akcesornosti posebno vsebino. Drugače kot pri klasični hipoteki, se ne nanaša na razmerje med hipoteko in zavarovano terjatvijo, temveč na razmerje med hipoteko in zavarovanim upniško-dolžniškim razmerjem. Maksimalna hipoteka ni akcesorna zavarovanim terjatvam, ampak zavarovanemu upniško-dolžniškemu razmerju. Ob upoštevanju tega izhodišča je treba obravnavati vprašanja glede nastanka, obsega, prenosa, realizacije in prenehanja maksimalne hipoteke, ki konkretno opredeljujejo vprašanje njene akcesornosti.

1. ***Kje lahko in kje ne sme obstajati pridržek lastninske pravice?***

Pridržek lastninske pravice je oblika neposestnega stvarnopravnega zavarovanja terjatev, pri kateri se prodajalec in kupec z namenom zavarovanja prodajalčeve terjatve do kupca dogovorita, da ostane prodajalec lastnik blaga tudi po tem, ko bo blago že izročeno kupcu, in sicer vse do plačila polne kupnine.

Pridržek lastninske pravice je v našem pravu mogoč samo pri premičninah. Pridržek je lahko dogovorjen ustno, z zasebno listino ali pa ga vsebujejo prodajalčevi splošni pogoji poslovanja

1. ***Objektivna in subjektivna posest – katero pozna SPZ?***

Pri subjektivni teoriji posesti, je posestnik tisti, ki ima dejansko oblast nad stvarjo (corpus) ter voljo imeti stvar za svojo (animus). Po objektivni teoriji posesti, ki jo pozna današnji SPZ, pa je za posest potrebna le dejanska oblast nad stvarjo (corpus) –ne zahteva subjektivnega elementa volje.

1. ***Dobra vera pri posesti – varstvo posesti.***

SPZ opredeljuje negativno definicjo dobre vere pri posesti: posestnica oziroma posestnik ni v dobri veri, če je vedel ali bi mogel vedeti, da ni upravičen do posesti.

Sodno varstvo posesti:

* Sodišče daje varstvo glede na zadnje stanje posesti in nastalo motenje. Pri tem se ne upošteva pravica do posesti in dobrovernost posestnika.
* Tudi posestnik, ki je pridobil posest s silo, na skrivaj ali z zlorabo zaupanja, ima pravico do varstva, razen nasproti tistemu od katerega je na tak način prišel do posesti, če je ta izvrševal dovoljeno samopomoč
1. ***Bistvene razlike med zemljiško služnostjo in predialno stvarno breme?***

Predialno stvarno breme se ustanovi v korist vsakokratnega lastnika določene nepremičnine. Predialno stvarno breme je zaradi svoje nevezanosti na določeno osebo trajnejše v svojem obstoju.

Če se razdeli nepremičnina, katere vsakokratni lastnik je imetnik stvarnega bremena, ostane stvarno breme v korist vsakega posameznega dela nepremičnine. To velja izključno za predialna stvarna bremena. Če je bila s predialnim stvarnim bremenom zavarovana služnost in zaradi delitve ostane samo na enem delu, potem realno breme na drugih ugasne.

Zemljiška služnost: potne služnosti, vodne služnosti, pašne služnosti, gozdne služnosti in služnosti komunalnih napeljav.

1. ***Zemljiški dolg – kako imenujemo tistega v čigar korist je vpisan zemljiški dolg?***

Indosatar = upnik

1. ***Zemljiški dolg – s čim se lahko lastnik A brani proti tretjemu C, ki mu je B prenesel zemljiško pismo?***

Z recta klavzulo – ta klavzula se navede na hrbtni strani zemljiškega pisma, kjer je mesto za indosamente, in se glasi na primer takole: plačajte, toda ne po odredbi A.A.. s tem indosant (lastnik obremenjen nepremičnine) prepove nadaljni prenos zemljiškega dolga z indosamentom zemljiškega pisma

1. ***Naštej omejene stvarne pravice***

Služnosti, stavbna pravica, užitek..

1. ***Razlika med lastniškim in nelastniškim posestnikom.***

Kdor ima stvar v posesti, kot da je njegova, je lastniški posestnik. Kdor pa ima stvar v posesti brez volje imeti jo za svojo in priznava višjo pravno oblast posrednega posestnika, je nelastniški posestnik.

Bistvena je volja posestnika

1. ***Kaj je odkupna pravica?***

Odkupna pravica je obligacijska pravica, ki nastane s pogodbo med lastnikom nepremičnine in imetnikom odkupne pravice. Lastnik se lahko s pravnim poslom zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal določeno stvar.

Odkupna pravica je po svoji pravni naravi opcijska pravica, na podlagi katere lahko upravičenec zahteva sklenitev prodajne pogodbe pod pogoji, ki so vnaprej dogovorjeni. Odkupna pravica ima učinek proti tretjim osebam samo, če je vpisana v zemljiško knjigo.

1. ***Posestno posredovalno razmerje?***

Posestno posredovalno razmerje je podlaga za nastanek posredne posesti. Pravna vez med posrednim in neposednim posestnikom se imenuje posestno posredovalno razmerje. Za razmerje posredne – neposredne posesti mora neposredni posestnik priznavati nekomu drugemu (posrednemu posestniku) neko višjo oblast, v vseh primerih mora med posrednim in neposrednim posestnikom obstajati neko pravno razmerje. Ni nujno, da je to razmerje veljavno.

1. ***Naštej zakonske pogoje za pridobitev lastninske pravice a non domino iz SPZ.***

Na nepremičninskem področju posebna ureditev pridobitev lastninske pravice a non domino v 64.členu SPZ s ciljem varovanja pravnega prometa omogoča pridobitev lastninske pravice od odsvojitelja, ki nima razpolagalne sposobnosti. Na nepremičninskem področju naše pravo sicer ne pozna specifičnih pravil, ki bi omogočala dobroverno pridobitev lastninske pravice v primerih, ko ni izpolnjena predpostavka razpolagalne sposobnosti odsvojitelja, vendar je kljub temu mogoče pridobiti lastninsko pravico na napremičnini a non domino na podlagi splošnega načela zaupanja v zemljiško knjigo. V obeh primerih načeloma neveljavna pravnoposlovna pridobitev pripelje do pridobitve lastninske pravice ne glede na to, da odsvojitelj nima razpolagalne sposobnosti. Skupni pogoj je, da je dobroveren. Bistvena razlika pri predpostavkah pa je, da 64.člen SPZ varuje samo tistega pridobitelja, ki pridobi na podlagi odplačnega pravnega naslova, medtem ko se načelo zaupanja v zemljiško knjigo lahko uporabi tudi pri neodplačnih pridobitvah.

ZAKONSKI POGOJI: premična stvar, dobra vera pridobitelja, odplačen pravni posel, kavzalnost.

1. ***Pogodbena predkupna pravica – kako se vpisuje, kako dolgo traja?***

Pogodbena predkupna pravica je obligacijska pravica, ki nastane s pogodbo med lastnikom nepremičnine in predkupnim upravičencem. Z njo se lastnik zaveže, da bo v primeru nameravane prodaje nepremičnine najprej ponudil sklenitev prodajne pogodbe predkupnemu upravičencu. Vpis pogodbene predkupne pravice v ZK je v interesu predkupnega upravičenca, saj s tem nastopi publiciteta predkupne pravice in nihče v pravnem prometu se ne more sklicevati na to, da za obstoj predkupne pravice ni vedel.

Predkupna pravica se v zemljiško knjigo vpisuje z oznako pravice in imenom imetnika (predkupnega upravičenca). Ker gre za časovno omejeno pravico, se vpisuje dogovorjen čas njenega trajanja. Če čas trajanja ni določen, predkupna pravica preneha s potekom petih let od sklenitve pogodbe.

1. ***Kaj je predznamba? Utemelji.***

Predznamba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, in ki učinkuje pod pogojem, da se predznamba opraviči. Gre za pogojni vpis, ki ga lahko stranke v pravnem prometu uporabijo, če še niso izpolnjeni vsi pogoji, ki se zahtevajo za vpis vknjižbe. Ker predznamba varuje vrstni red, se je z njenim vpisom mogoče izogniti tveganjem kasnješih razpolaganj.

Listine, ki so podlaga za vpis predznambe:

* Sodne odločbe, ki še niso pravnomočne, oziroma upravne odločbe, ki še niso dokončne ali pravnomočne
* Zasebne listine, ki ne vsebujejo zemljiškoknjižnega dovolila ali podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu ni overjen
* Listine v obliki notarskega zapisa, če se predlaga vpis z izvodom notarskega zapisa, ki ni namenjen vpisu v ZK
* Sklep izvršilnega sodišča o prehodni odredbi

Vpis zajema vsebino pogojne vknjižbe, opis manjkajočega pogoja ter rok, v katerem je treba predznambo opravičiti. Če se predznamba opraviči in se izpolni pogoj, potem velja, da je pravica pridobljena že z vrstnim redom predznambe, to je s trenutkom, ko je bil vložen predlog za vpis predznambe.

1. ***Obrazloži problematiko zunajknjižnega priposestvovanja.***

Problematika se tiče načela zaupanja v zemljiško knjigo. Oseba lahko priposestvuje nepremičnino, je dobroverna, pridobi na podlagi odplačenga pravnega posla, vendar ni varovana proti tretjim osebam.

Kdor 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. Kdor izpolni pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve.

1. ***Kakšna je razlika med skupno lastnino in solastnino? V kateri institut spada prva in v kateri druga? Obrazloži in utemelji.***

Solastnina -Individualističen koncept

Skupna lastnina – kolektivističen koncept

Solastnina nastane, ko ima več oseb solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari, če je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto (t.i.idealni deleži). Če solastniški deleži niso določeni, se domneva da so enaki.Skupna lastnina pa nastane ko ima več oseb lahko na nerazdeljeni stvari skupno lastnino, kadar njihovi deleži niso vnaprej določeni. Solastnina je torej razdeljena na deleže, z idelanimi deleži lahko prosto razpolagamo. Pri skupni lastnini ni določenih deležev, domneva se da so deleži enaki. Solastnina spada pod institut lastninske pravice, skupna lastnina pa v skupnoročno skupnost po deležih.

1. ***Kaj so to fiduciarni posli? Navedi dva primera. Predhodnica katerih stvarnih pravic so bili razvojno gledano? Utemelji.***

Fiduciarni posli so pogodbe o zaupanju, ki želijo ustvariti začasno stanje, po preteku katerega stranki z novo pogodbo spet ustvarita prejšnje stanje. Poznamo 2 fiduciji: (1) fiducia cum creditore contracta = fiducija namesto zastave: namesto zastavne pravice se ustanovi varščina. Fiduciant obdrži stvar, medtem ko ima fiduciar varščino v obliki lastninske pravice, ustanovljene s posestnim konstitutom; (2) fiducia cum amico contracta = lastniška fiducija: nekdo odsvoji stvar drugemu, ki se mora izkazati kot upravičenec, toda pridobljenih stvari trajno ne potrebuje (inkaso cesija). Je predhodnica zastavne pravice.

1. ***V kateri javni evidenci so kot pravni tipusi v naravi registrirani posamezni deli, ki so v etažni lastnini? Navedi.***

V katastru stavb.

1. ***Kaj je to plomba? Utemelji.***

Plomba je pomožen vpis v zemljiško knjigo, ki pa ima poseben pomen za zagotavljanje publicitetnega učinka zemljiške knjige in s tem tudi za pravni promet z nepremičninami. Namen plombe je, da se z njenim vpisom objavi dejstvo, da glede določene nepremičnine teče zemljiškoknjižni postopek. Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni začelo odločati.

1. ***A je vzel Bjevo zlato kepo, misleč da je njegova in jo predelal v zlati kip. Kdo je lastnik kipa? Ali bi bilo kaj drugače, če bi vedel, da mu zlata kepa ne pripada? Utemelji.***
2. ***Kaj je to nazajkupna pravica po svoji pravni naravi? Ali gre za stvarno pravico? Kje je urejena in ali lahko učinkuje tudi proti tretjim osebam in zakaj? Utemelji.***

Je odkupna pravica (38.člen SPZ), je opcijsko upravičenje. Gre za to, da se lastnik lahko s PP zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod določenimi pogoji, na njeno zahtevo prodal določeno stvar. Odkupna pravica se ne more prenesti, lahko pa se časovno omeji in preneha s smrtjo. Ne gre za stvarno pravico , ni ena izmed 6. Proti 3jim osebam, če se vpiše v ZK in pridobi omejene absolutne učinke lahko učinkuje tudi proti 3jim osebam.

\*Odkupna pravica je na novo zakonsko urejena v SPZ in pomeni enostransko oblikovalno upravičenje z uresničitvijo katerega je sklenjena pogodba med odkupnim upravičencem in zavezancem, ki je odkupno pravico podelil.

1. ***Katera omejena stvarna pravica je glede svojih upravičenj širša – stavbna pravica ali užitek? Zakaj? Utemelji.***

Širša je stavbna pravica,ker je prenosljiva in ima samostojno razpolagalno upravičenje, medtem ko užitek je vezan na osebo in nima razpolagalnega upravičenja.

1. ***Kaj pomeni dobra vera v stvarnem in kaj v obligacijskem pravu? Navedi in utemelji.***

Dobra vera je dejanska zmota. V obligacijskem pravu pa pravni standard- merilo presojanja ravnanj strank.

Bona fides v obligacijskem pravu se nanaša na pogodbe bonae fidei. Pri njih je tožbeni zahtevek nedoločen (incertum) in sodnik je dolžan stranko obsoditi na toliko, kolikor ustreza načelu dobre vere in poštenja. V stvarnem pravu bona fides pomeni, da je stranka v dejanski zmoti, npr. da upravičeno misli, da je lastnik stvari.

1. ***Kaj je to zaznamba izrednega pravnega sredstva? Zakaj je potrebna in kdaj pride v poštev? Utemelji***.

Zaznamba izrednega pravnega sredstva ima podobne učinke kot zaznamba spora, le da je namenjena varovanju vrstnega reda vzpostavitve vpisov v stanje, ki je obstajalo pred vknjižbo pridobitve oziroma izbrisa pravice na podlagi pravnomočne odločbe, če je proti taki odločbi vloženo pravno sredstvo. Zaznambe varujejo vrstni red pridobitve pravic (LP, hipoteke, stavbne pravice in etažne lastnine), pri hipoteki pa tudi prenos in prenehanje hipoteke. »Ko je v sporu zaznambe spora že pravnomočno odločeno, lahko na II stopnji zahtevam zaznambo da se lahko briše iz ZK.«

1. ***Kakšna je razlika med t.i. subjektivno in objektivno koncepcijo posesti? Navedi in utemelji. Kateri pravni redi sprejemajo katero? Kako je glede tega vprašanja posest uredil SPZ?***

V zgodovini stvarnega prava poznamo 2 teoretična pristopa k ureditvi posesti: (1)subjektivna (rimskopravna) koncepcija – posest tvorita 2 elementa: dejanska oblast nad stvarjo (corpus); in volja posedovati (animus) kot lastnik. Po subjektivni koncepciji je najemnik nepremičnine le imetnik (detentor), ker izvaja dejansko oblast nad stvarjo brez volje posedovati kot lastnik. Najemodajalec sicer ima voljo posedovati kot lastnik, vendar nima stvari v dejanski oblasti – kdo je posestnik?

(2) objektivna (nemška) koncepcija – posest je dejanska oblast nad stvarjo. Prvi je uvedel objektivno koncepcijo nemški BGB. Po njej je najemnik nepremičnine posestnik.

Subjektivna koncepcija je zaradi naraščanja najemnih razmerij postajala čedalje bolj nezadovoljiva. ODZ je vztrajal pri subjektivni koncepciji, vendar je opustil omejenost posesti na stvar in omogočil, da je predmet posesti tako stvar kot pravica. Po tej teoriji je najemnik posestnik pravice uporabljati stvar, kar je nadomestilo voljo posedovati kot lastnik.Nemški civilni zakonik (BGB, 1900) je kot prvi predpis uvedel objektivno koncepcijo posesti – posest je dejanska oblast nad stvarjo. Po njej je najemnik posestnik ne glede na pravni temelj, ker izvršuje dejansko oblast nad stvarjo. Pri nas smo do leta 1980 uporabljali subjektivno koncepcijo. V tem letu je bil izdan Zakon o temeljnih lastninskih razmerjih (ZTLR), ki je prevzel objektivno koncepcijo.Tudi Stvarnopravni zakonik temelji na objektivni koncepciji. Po SPZ je posest urejena v 26.členu

1. ***Navedi, kako se razrešuje konflikt med dvema zakonsko urejenima predkupnima pravicama, ki obstajata na isti stvari. Ali ima prednost prej uzakonjena?***

Po načelu specialnosti. Poseben predpis razveljavi splošnejšega.. Prej uzakonjena nima prednosti

1. ***Kaj je to relativno viciozni posestnik po pravilih SPZ? Utemelji.***

Relativno viciozni posestnik je tisti, ki je pridobil posest na silo ali na skrivaj ali s prošnjo do preklica, od nasprotne stranke v postopku.

1. ***Zemljiški dolg.***

Zemljiški dolg je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Plačilo zemljiškega dolga ne sme biti vezano na pogoj.

Zemljiški dolg nastane na podlagi enostranskega pravnega posla, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma. Zemljiški dolg lahko ustanovi lastnik nepremičnine.

1. ***Vrste vpisa prepovedi odtujitve in obremenitve v ZK in pogoji.***

Prepoved odtujitve in obremenitve se vpiše v ZK z zaznambo. To je edina pravica, ki se vpisuje z zaznambo in ne z vknjižbo. Lastnik lahko za vsak namen, ki ni prepovedan, svojo pravico omeji, razen če zakon določa drugače. S pravnim poslom ali oporoko določena prepoved odtujitve ali obremenitve stvari ali stvarne pravice zavezuje le prvega lastnika, ne pa tudi njegovih pravnih naslednikov. Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko časovno omeji.

Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko vpiše v zemljiško knjigo samo, če je določena med zakoncema ali zunajzakonskima partnerjema, starši in otroci ter posvojenci in posvojitelji. V tem primeru prepoved učinkuje tudi proti 3.osebam