



Univerza v Mariboru

Pravna fakulteta

# **Problematika vrstnega reda pridobitve izvedenih pravic v primeru stečaja lastnika nepremičnine**

dr. Renato Vrenčur  
izredni profesor na Pravni fakulteti Univerze v Mariboru

# Prednostno načelo

- Absolutnost stvarnih pravic se odraža na dva načina, in sicer tako,
  - (1) da stvarne pravice učinkujejo zoper vsakogar;
  - (2) da imajo zgodnejše oziroma starejše stvarne pravice prednost pred kasnejšimi oziroma mlajšimi stvarnimi pravicami (**prior tempore, potior iure**; hitrejši po času, močnejši po pravici).
- Pravkar zapisano pomeni, da je **prednostno načelo** odraz načela absolutnosti (eden izmed vidikov načela absolutnosti). Določba 6. člena SPZ, ki opredeljuje vsebino prednostnega načela, je nedosledna, ko določa: »Če obstaja na isti stvari več stvarnih pravic, ima prej pridobljena stvarna pravica iste vrste prednost pred pozneje pridobljeno stvarno pravico.« Prednostno načelo ne velja samo za rangiranje več istovrstnih stvarnih pravic, pač pa razvršča oz. rangira tudi različne (izvedene) stvarne pravice. Tako je npr. prej pridobljena hipoteka lahko razlog za prenehanje (pogojno izključitev) kasneje pridobljene stavbne pravice, v kolikor hipotekarni upnik uresniči svoje prednostno poplačilno upravičenje.

## Smisel prednostnega pravila

- **lastnik nepremičnine** (oz. imetnik prenosljive primarne stavbne pravice) **s poznejšim razpolaganjem ne more** (pravno učinkovito) **razpolagati z lastninsko pravico tako, da bi posegel v že pridobljeno (starejšo) izvedeno pravico.**
- Zato takšno razpolaganje ne učinkuje proti imetniku zgodnejše izvedene pravice. Ali obrnjeno, **zgodnejša izvedena stvarna pravica ima izključevalni (absolutni) učinek za pozneje pridobljeno izvedeno stvarno pravico.**

# Konkretizacija PN

- Prednostno načelo je **konkretizirano** oz. operacionalizirano na več mestih v
- **SPZ** (gl. npr. 136., 147., 153., 169., 176. člen SPZ) ter v nekaterih drugih
- področnih predpisih, kot so npr. 174. člen **ZIZ** ter 342. člen **ZFPPIPP**, 89. in 96. člen **ZZK-1**).

# Rangiranje hipotek in stavbnih pravic

- Določba 342. člena ZFPPIPP je bila do novele ZFPPIPP-G nedosledna. Določala je, da »s plačilom kupnine prenehajo naslednje pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe:
  - 1. zastavna pravica ali hipoteka in zemljiški dolg,
  - 2. pravica do prepovedi odtujitve in obremenitve ter
  - 3. osebne služnosti, stvarno breme ali **stavbna pravica, če so bile pridobljene po trenutku, od katerega po 244. členu tega zakona učinkuje začetek stečajnega postopka.**«
  
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju – ZFPPIPP-G (Uradni list RS, št. 27/16).

# Ekstenzivnost hipoteke

- V primeru, ko so pred stavbno pravico hipoteke, nastopi učinek **ekstenzivnosti hipoteke** (gl. tudi 140. člen SPZ), kar pomeni, da se prej pridobljena hipoteka razteza tudi na kasneje pridobljeno stavbno pravico. Prav zaradi tega takšna stavbna pravica v primeru prisilne prodaje preneha, hipotekarni upnik pa se poplača iz celotne vrednosti nepremičnine, ki zajema tudi vrednost stavbne pravice. Drugačna razlaga bi povzročila pravno in dejansko **devastacijo** imetnika zgodnejše hipoteke, kar ne bi bilo v duhu prednostnega pravila.

Z novelo ZFPPIPP-G je bila dopolnjena določba 3. točke prvega odstavka 342. člena ZFPPIPP, kar vse tudi v celoti ustreza naši razlagi:

»(1) S plačilom kupnine prenehajo naslednje pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe:

- 1. zastavna pravica ali hipoteka in zemljiški dolg,
- 2. pravica do prepovedi odtujitve in obremenitve ter
- 3. naslednje **osebne služnosti, stvarno breme ali stavbna pravica:**
- **če je lastninska pravica na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe, omejena s hipoteko ali zemljiškim dolgom: če so bile pridobljene po trenutku, od katerega učinkuje vpis najzgodnejše hipoteke ali zemljiškega dolga v zemljiško knjigo,**
- v drugih primerih: če so bile pridobljene po trenutku, od katerega po 244. členu tega zakona učinkuje začetek stečajnega postopka.«

# Pomembno!

- Prenovljena določba 3. točke prvega odstavka 342. člena ZFPPIPP **ne vsebuje prehodne določbe**, saj predstavlja le zapis pravilne uporabe prednostnega pravila. To pomeni, da se spremenjena 3. točka prvega odstavka 342. člena ZFPPIPP uporablja tudi za postopke, ki so bili **26. aprila 2016** že v teku, ko je začela veljati novela ZFPPIPP-G.



# Nemška ureditev

- V par. 10 nemškega **Erbbaurechtsgesetz**-a (ErbbauRG) iz leta 1919, je v tej zvezi določeno sledeče:
- **»Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden.«**
- Nemška ureditev je gramatikalno povsem jasna, ko pravi, »da je dedna stavbna pravica lahko ustanovljena izključno v prvem vrstnem redu ter da ni dovoljena sprememba vrstnega reda.« RGBI. S. 72, ber. S. 122, nazadnje spremenjen leta 2013; BGBl. S. 3719.

# Vprašljivo stališče sodne prakse glede prednostnega načela

- **VSL, sklep III Ip 4566/2014, 3.2.2015:** Sodišče prve stopnje je v obrazložitvi izpodbijanega sklepa pojasnilo, da se **ocenjuje vrednost nepremičnine parc. št. 479/9 k. o. X, ki je obremenjena s stavbno pravico, ki je bila v zemljiški knjigi vpisana po tem, ko je upnik v vodilni izvršilni zadevi na nepremičnini že imel vknjiženo hipoteko.** Pojasnilo je, da bo s prodajo nepremičnine na podlagi 2. odstavka 174. člena ZIZ stavbna pravica ugasnila, razen če se njen imetnik, to je pritožnik S. B. d.o.o., ne bo s kupcem kako drugače dogovoril. **Ugasnitev stavbne pravice s prodajo nepremičnine na podlagi 2. odstavka 174. člena ZIZ ima namreč (razen v primeru drugačnega dogovora s kupcem), v skladu s 1. odstavkom 263. člena SPZ, za posledico, da postane zgradba sestavina nepremičnine. S tem pa preide lastninska pravica na zgradbi od imetnika stavbne pravice na kupca - novega lastnika nepremičnine (načelo superficies solo cedit), ki mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati določeno nadomestilo.**