



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE**  
**DIREKTORAT ZA CIVILNO PRAVO**

Župančičeva 3, 1000 Ljubljana

T: (01) 369 5342

F: (01)369 5783

E: [gp.mp@gov.si](mailto:gp.mp@gov.si)

[www.mp.gov.si](http://www.mp.gov.si)

**Urad Vlade RS za komuniciranje**

[gp.ukom@gov.si](mailto:gp.ukom@gov.si)

Številka: 091-5/2017/3

Datum: 28. 2. 2018

**Zadeva: Predlagam.vladi.si predlog 7973-16: Priposestvanje na nepremičnini kot legalno krajo naj se črta iz zakona – odgovor Ministrstva za pravosodje**

Ministrstvo za pravosodje je v reševanje prejelo predlog 7973-16: Priposestvanje na nepremičnini kot legalno krajo naj se črta iz zakona.

V zvezi z navedenim predlogom uvodoma pojasnjujemo, da priposestvanje kot enega izmed možnih načinov pridobitve lastninske pravice na nepremičnini (pridobitev na podlagi zakona) ureja Stvarnopravni zakonik<sup>1</sup> (v nadaljnjem besedilu: SPZ) v drugem in tretjem odstavku 43. člena, in sicer določa, da pridobi dobroverni lastniški posestnik nepremičnine lastninsko pravico na njej po preteku desetih let, pri čemer SPZ dopušča tudi možnost priposestvanja dela nepremičnine (v primeru izvrševanja dobroverne lastniške posesti na delu nepremičnine). V skladu z navedenim so predpostavke za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini s priposestvanjem dobra vera (prepričanje priposestvalca, da je na podlagi določenega pravnega naslova upravičen do posesti), lastniška posest (volja imeti stvar v posesti kot lastnik) in pretek časa (10 let).

Institut priposestvanja je močno povezan z institutom posesti, pri čemer priposestvanje po eni strani varuje interese priposestvalca (s tem, da mu po daljšem času dobrovernega izvrševanja lastninske pravice to pravico prizna), po drugi strani pa varuje pravni promet, torej tretje osebe, ki s priposestvalcem v prepričanju, da je ta resnični lastnik stvari, sklepajo pravne posle.<sup>2</sup>

Čeprav na nepremičninskem področju javnost podatkov o nepremičninah zagotavlja zemljiška knjiga, z vpogledom v katero se lahko vsakdo prepriča, kdo je lastnik konkretne nepremičnine, pa ni mogoče v prav vseh primerih izključiti dobrovernosti priposestvalcev in posledično ukiniti instituta priposestvanja lastninske pravice na nepremičninah.

Treba je namreč upoštevati, da se pri pridobitvah nepremičnin pred uveljavitvijo SPZ načelo vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo v primerih, ko je bil vpis možen, ni dosledno spoštovalo, prav tako pa zaradi neurejenega stanja zemljiškoknjžnega stanja nepremičnin vpis v številnih primerih sploh ni bil možen. Sodna praksa zato tudi po uveljavitvi SPZ dopušča tako

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13.

<sup>2</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarnopravni zakonik (SPZ) s komentarjem, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani, Pravna fakulteta Univerze v Mariboru, Ljubljana 2016, str. 284.

imenovano *zunajknjižno priposestvanje*, zlasti v odločbah, ki se nanašajo na starejša razmerja. Pri tem šteje, da sta ključnega pomena za dobrovernost ustrezen pravni naslov, na podlagi katerega je priposestvovalec oziroma njegov posestni prednik pridobil posest, in dejstvo, da je bila posest mirna in »nemotena« s strani pravega lastnika. Prav tako je treba upoštevati, da tudi po uveljavitvi SPZ ni treba zahtevati vpisa v zemljiško knjigo, če obstajajo posebne, izredne okoliščine, zlasti, če do vpisa ni prišlo iz razlogov, ki niso na strani pridobitelja (npr. če ni vzpostavljena etažna lastnina niti urejeno solastniško razmerje, če ni prišlo do parcelacije iz razlogov na strani odsvojitelja, če je ta izginil, ne da bi izstavil ustrezno zemljiškooknjižno dovolilo, ali če je umrl, pa kateri od dedičev ne izstavi zemljiškooknjižnega dovolila, ker ni znano, kje se nahaja). Glede na to, da se v primeru dedovanja in pridobitve lastninske pravice na podlagi odločbe državnega organa lastninska pravica pridobi brez vpisa v zemljiško knjigo, obstaja možnost zunajknjižnega priposestvanja nepremičnine tudi v primerih, ko bi bila pridobitev z dedovanjem ali odločbo sodišča ali upravnega organa zaradi kateregakoli razloga neveljavna. Pri nepremičninah, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, pa je zunajknjižno priposestvanje edini način priposestvanja.<sup>3</sup>

Glede na navedeno ocenjujemo, da je priposestvanje lastninske pravice na nepremičninah v veljavni zakonodaji ustrezno urejeno, zato predlog ni primeren za nadaljnjo obravnavo.

S spoštovanjem.

**Miha VERČKO**  
generalni direktor

Pripravila:  
Darja Šumah  
višja svetovalka

---

<sup>3</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarnopravni zakonik (SPZ) s komentarjem, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani, Pravna fakulteta Univerze v Mariboru, Ljubljana 2016, str. 290 – 293.