

Ambulanta Vita
Tatjana Peharc dr. med
Blejska cesta 10
4290 Tržič

Zadeva: Pravno mnenje – stavbna pravica na delu stavbe

Spoštovani,

Zaprošen sem bil za pripravo pravnega mnenja glede možnosti ureditve prostorov zasebnih zdravnikov v obstoječih prostorih ZD Tržič z ustanovitvijo etažne lastnine ali podelitvijo stavbne pravice.

Izhajam iz informacij podanih s strani ga. Tatjane Peharc, da naj bi se uredili prostori zasebnih zdravnikov v obstoječi zgradbi ZD Tržič in sicer v delu kjer je trenutno dispanzer za otroke.

Pravno mnenje naj odgovori predvsem na vprašanje ali je mogoča podelitev stavbne pravice zgolj na delu stavbe (trenutno dispanzer za otroke), kjer bi si prostore uredili zdravniki z zasebno prakso.

Stavbno pravico razumemo kot omejeno stvarno pravico na tuji nepremičnini (zemljišču), ki daje imetniku stavbne pravice pravico, da ima na, nad ali pod zemljiščem zgrajen objekt oziroma da ga zgradi. To pomeni, da z ustanovitvijo stavbne pravice imetnik le-te postane lastnik zgradbe na zemljišču, medtem ko druga oseba ostane lastnik zemljišča, na, nad ali pod katerim se nahaja zgradba (256. člen Stvarnopravnega zakonika, v nadaljevanju 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 načela specialnosti (7. člen SPZ), saj se zgradba, ki je sicer le sestavina zemljišča, v pravnem smislu osamosvoji.

Stavbna pravica je specifična stvarna pravica, saj že zakon omejuje njeno trajanje na največ 99 let (drugi odstavek 256. člena SPZ). Z njenim prenehanjem (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.

Stavbna pravica je specifična glede na druge stvarne pravice tudi v tem, da lahko nastane le s pravnim poslom (257. člen SPZ). Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega (zavezovalnega) pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico z določeno vsebino, še zemljiškoknjižno dovolilo in vknjižba v zemljiško knjigo (kot razpolagalni pravni posel). Gre torej za tipične predpostavke, potrebne za pravnoposlovni nastanek stvarnih pravic.

Obvezna vsebina stavbne pravice je zgradba, ki je v času obstoja stavbne pravice v lasti imetnika stavbne pravice, in ne v lasti lastnika zemljišča, na, nad ali pod katerim je zgrajena.

Po določbi 258. člena Stvarnopravnega zakonika stavbna pravica v zvezi z le delom stavbe zgradbe ni dovoljena (primerjaj Stvarnopravni zakonik s komentarjem, avtorji prof dr. Miha Juhart, dr. Andrej Berden, asist. Dr. Tomaž Kerteš, prof. dr. Vesna Rijavec, prof. dr. Matjaž Tratnik, Ana Vlahke, asist. Dr. Renato Vrenčur, str. 1019 in 1031) temveč je dovoljena

stavbna pravica v zvezi s celotno zgradbo v etažni lastnini. Različen pravni režim (etažna lastnina in stavbna pravica) na isti zgradbi pa ni mogoč.

V zvezi s tem se postavlja vprašanje ali je mogoča tako imenovana lastniška stavbna pravica, tj. stavbna pravica, katere imetnik je sam lastnik obremenjene nepremičnine oziroma zemljišča. Prav v danem primeru je prišlo do situacije, ko je lastnik zemljišča in že obstoječe zgradbe ZD Tržič, Občina Tržič. Slednja bi v kolikor ne bi prišlo do drugačnega dogovora lahko ustanovila stavbno pravico in jo na podlagi 258. čl. SPZ razdelila na idealne deleže stavbne pravice ter jih odsvojila zainteresiranim zasebnim zdravnikom.

Ekonomski pomen stavbne pravice je predvsem v tem, da omogoča lastništvo zgradbe, ne da bi lastnik zgradbe moral kupiti tudi zemljišče. Glavni pomen stavbne pravice je v tem, da omogoča obstoj in lastništvo zgradbe od samega začetka, kar sicer zaradi prostorske omejenosti ali finančne nezmožnosti nakupa nepremičnine ne bi bilo mogoče. Omenjeni kavzi obstoja stavbne pravice pa v danem primeru sploh nista relevantni. Zasebne zdravnice izražajo interes, da s svojimi sredstvi pridobijo etažno lastnino na prostorih, ki bi bili v skladu z dogovorom namenjeni opravljanju dejavnosti zasebnih zdravnikov. Prav tako bi bilo mogoče s prodajno pogodbo med posamezno zasebno zdravnico kot kupcem in občino kot prodajalcem zagotoviti namensko rabo prostorov. V ta namen bi se v lahko ustanovila predkupna ali odkupna pravico občine v primeru prodaje prostora, nadalje ob prenehanju opravljanja dejavnosti zasebnega zdravnika ipd..

Zaključno

Stavbna pravica lahko obstaja le v zvezi s celo zgradbo in v zvezi z le delom stavbe ni mogoča. To pomeni, da predmet stavbne pravice ne more biti le del prostorov ZD Tržič.

Upošteva je podane razloge in jasno izražen interes zasebnih zdravnic po vzpostavitvi etažne lastnine, bi bila slednja najprimernejši način ureditve stvarnopravnih razmerij med Občino Tržič in zasebnimi zdravniki.

Tržič, dne 22.6.2009

Pripravil
Dejan Kmetec, univ. dipl. prav.

