

## UČNI NAČRT PREDMETA / COURSE SYLLABUS

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| <b>Predmet:</b>      | <b>Stvarno pravo</b> |
| <b>Course title:</b> | <b>Property Law</b>  |

| Študijski program in stopnja<br>Study programme and level  | Študijska smer<br>Study field | Letnik<br>Academic year | Semester<br>Semester |
|--|-------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Pravo in management nepremičnin - 2. stopnja               |                               | 1                       | 2                    |
| Law and Management of Real Estate – 2 <sup>nd</sup> degree |                               | 1                       | 2                    |

**Vrsta predmeta / Course type** Obvezni/Mandatory

**Univerzitetna koda predmeta / University course code:**  

| Predavanja<br>Lectures | Seminar<br>Seminar | Vaje<br>Tutorial | Klinične vaje<br>work | Druge oblike študija | Samost. delo<br>Individ. work | ECTS |
|------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|------|
| 40                     | 0                  | 0                | 0                     | 0                    | 160                           | 8    |

**Nosilec predmeta / Lecturer:** izr. prof. dr. Sara Ahlin Doljak/Assoc. Prof. Sara Ahlin Doljak

**Jeziki / Languages:** Predavanja / Lectures: Slovenski jezik/Slovenian/Angleški jezik/English

**Vaje / Tutorial:**  

**Pogoji za vključitev v delo oz. za opravljanje študijskih obveznosti:**

Pogoj za vključitev v delo je vpis v 1. letnik študija.

Vsaj 80% prisotnost na predavanjih.

**Prerequisites:**

The condition for inclusion is enrollment into the 1<sup>st</sup> year of study.

At least 80% attendance at lectures.

**Vsebina:**

- Pojem stvarnega prava in stvarnih pravic
- Absolutni učinek stvarnih pravic
- Posest
- Lastninska pravica, služnost, zastavna pravica, zemljiški dolg, stavbna pravica.
- obligacijske omejitve lastninske pravice.

**Content (Syllabus outline):**

- The concept of property law and the property rights
- Absolute effect of the property rights.
- Property.
- The right to property, easements, mortgage, land charge, building rights.
- The concept of obligational rights, which restrict the property

- Omejitve pri prometu z nepremičninami.
- Etažna lastnina.
- Lastninske pravice tujcev.
- Davki v zvezi z nepremičninami.

- Restrictions on real estate transactions.
- Landing property.
- Property rights of foreigners.
- Taxes on real estate.

### Temeljna literatura in viri / Readings:

- JUHART, Miha, TRATNIK, Matjaž, VRENČUR, Renato. *Stvarno pravo, 2., spremenjena in dopolnjena izdaja*, 2023. 744 str.
- Stvarnopravni zakonik, obligacijski zakonik, in druga veljavna temeljna zakonodaja ter sodna praksa, ki bo študentom povedana med predavanji
- IVANC, Tjaša, VRENČUR, Renato. Mechanisms of financing investment in immovable cultural heritage. *Lex localis : revija za lokalno samoupravo*. [Tiskana izd.]. jan. 2014, vol. 12, no. 1, str. 1-30. ISSN 1581-5374. DOI: 10.4335/12.1.1-30(2014).
- IVANC, Tjaša, VRENČUR, Renato. The principle of sustainable development in the light of selling of immovable cultural heritage of great importance in Republic of Slovenia. *The international journal of social sustainability in economic, social, and cultural context*. 2013, vol. 8, no. 2, str. [1]-17. ISSN 2325-1115.

### Cilji in kompetence:

Cilj predmeta Stvarno pravo je, da študent pridobi temeljna teoretična znanja s področja stvarnega prava, predvsem nepremičninskega prava.

- Namen je tudi, da se študent detajlno seznanji z veljavno zakonodajo in sodno prakso v segmentih, ki so nujni za razumevanje stvarnopravnih okvirov prostorskega načrtovanja.

- Ker je predmet zasnovan multidisciplinarno, zajema namreč tako materialnopravne kot procesnopravne vidike stvarnega prava, bo študent pridobil vpogled v celoten nabor stvarnopravne problematike, relevantne za prostorsko načrtovanje.

- Slušatelji bodo poleg teoretičnega znanja stvarnega prava, ki je *conditio sine qua non* za uspešno delovanje vsakega diplomanta prostorskega načrtovanja, pridobili tudi določene praktične veščine, ki jih bodo uporabljali v praksi.

- S pomočjo različnih oblik izvajanja

### Objectives and competences:

The aim of the course Property Law is to gain basic theoretical knowledge in the field of property law, in particular of real estate law

- The purpose is also to perform an in-depth analysis of applicable legislation and relevant case-law in those segments that are essential to understanding all relevant property law issues of spatial planning.

- The course is designed multidisciplinary as it covers both substantive and procedural aspects of property law. The students will therefore have insight into all issues of property law that are relevant for spatial planning

- In addition to theoretical knowledge of property law being a *conditio sine qua non* for successful work of graduates of spatial planning studies, the students will also acquire certain practical skills that will be useful for their future practice.

- Through various forms of implementation of the study process, in particular through more active participation of the students in the implementation of the curriculum (tutorials,

študijskega procesa, zlasti tudi preko aktivnejšega sodelovanja študentov pri izvedbi učnega načrta (vaje, seminarske naloge, diskusija na predavanjih in vajah), bodo študentje razvijali sposobnosti pravilnega razumevanja in presojanja osnovnih strokovnih pojmov, zakonitosti in postopkov, ki veljajo v pravnem sistemu za nepremičnine in s katerimi se bodo tudi najpogosteje srečali pri svojem delu.

Od študenta se pričakuje, da bo osvojil naslednje pravne pojme in veščine:

- opredelitev stvarnopравnih razmerij,
  - načela in temeljni pojmi, posest, nepremičninske evidence, lastninska pravica,
  - različni pravni režimi pri prometu z nepremičninami,
  - večosebna lastninska razmerja,
  - stavbna pravica,
  - zastavna pravica,
  - zemljiški dolg,
  - služnosti pravica stvarnega bremena,
  - varstvo stvarnih pravic in posesti.
- 
- sposobnost fleksibilne uporabe znanja v praksi;
  - razumevanje temeljnih izhodišč stvarnega prava;
  - sposobnost razumevanja razmerij stvarnega prava do drugih pravnih vej;
  - sposobnost oblikovanja upravnega postopka znotraj nepremičninskega področja.

Študijski program se prilagaja aktualnim problemom z navedenih področjih in predvsem razvoju novejših zakonodaj in sodne prakse. Centralna pozornost bo namenjena specialnim temam in posebnim zakonskim ureditvam, ki niso predmet splošne obravnave na prvi in drugi stopnji študija. Zato natančnejša predstavitev tem vnaprej ni

seminars, debates), the students will develop the ability to understand and assess all relevant property-law related technical terms, rules and procedures which will be of utmost importance for their current or future working experience in the field of spatial planning.

The student is expected to acquire the following legal concepts and skills:

- definition of relations under the law of property,
  - principles and basic terms, possession, real estate records, right of ownership,
  - different legal regimes for transactions with real estates,
  - relations under the law of property of more persons,
  - superficies, mortgage,
  - land charge, easements,
  - right of encumbrance,
  - protection of ownership and possession.
- 
- Ability of the flexible use of knowledge in practice;
  - Understanding of the fundamental principles of property law;
  - Ability to understand the relationship of property law to other legal branches;
  - Ability to design an administrative procedure within the real estate field.

Study programme is adjusted to topical problems on the mentioned fields and especially to development of recent legislation and jurisprudence. Central attention will be given to special topics and legislative solutions that were not subject of general address on the 1st and 2nd level of our studies. For the presented reasons more accurate presentation

mogoča.

of topics in advance is not possible.

#### **Predvideni študijski rezultati:**

Po uspešno opravljenih obveznostih pri predmetu Stvarno pravo bodo slušatelji osvojili temeljni ustroj pravnih institutov s področja stvarnega, posebej nepremičninskega prava, se seznanili s pglavitnimi pravnimi viri ter teorijo in sodno prakso z navedenega področja.

- Na podlagi osvojenega znanja bodo v praksi lahko samostojno detektirali relevantne stvarnopravne probleme ter nanje aplicirali pridobljeno znanje tako, da bodo lahko samostojno analizirali konkretne primere, opredelili pravne probleme ter pravilno uporabili in interpretirali veljavno zakonodajo. Pridobljeno znanje bo široko uporabno, saj se bodo z vsebinami, ki jih pokriva predmet, srečevali vsakodnevno tako zasebno kot poslovno pri izvajanju nalog prostorskega načrtovanja ter drugih sorodnih aktivnostih.
- Dobro poznavanje in razumevanje stvarnopravne problematike bo študentom omogočilo tudi lažje razumevanje drugih institutov, z analizo katerih se bodo srečali pri ostalih predmetih.
- Razumevanje temeljnih pojmov, načel in posameznih relevantnih institutov bo prispevalo tudi k večji kvaliteti izdelkov, pri oblikovanju katerih bodo slušatelji sodelovali v svoji praksi, kar bo pomembno tako za naročnike kot tudi za javni servis

#### Znanje in razumevanje:

Po zaključku tega predmeta bo študent sposoben

- izkazati razumevanje tradicionalnih institutov civilnega prava ter povezovati posamezna področja civilnega materialnega

#### **Intended learning outcomes:**

Upon the completion of the course, the students will be able to understand the basic framework of property law, in particular real estate law, and will be able to understand and analyze the relevant legislation, jurisprudence and case-law.

- On the basis of such knowledge, they will be able to detect and analyze all relevant property law related issues, apply and interpret correctly relevant legislation and solve independently individual cases. The acquired knowledge will be widely useful as the students will be in touch with the content covered in this course on a daily basis, be it during their work in the field of spatial planning and related activities or in entirely private relations.
- Good knowledge and understanding of property law related issues will enable the students to understand better all other legal and technical institutes analyzed in other courses of their studies.
- Understanding basic concepts, principles and institutes of property law will also contribute to better quality of services the graduates will provide on the market to private and public customers

#### Knowledge and Understanding:

On completion of this course the student will be able to:

- demonstrate understanding of traditional institutes of civil law and connect individual fields of civil law,

prava,

- uporabljati zakonska pravila v konkretnih tipičnih primerih, kar pomeni ugotoviti relevantno dejansko stanje in ga podrediti pod ustrezen pravni institut.

Prenesljive/ključne spretnosti in drugi atributi:

- Ustno in pisno izražanje o pravnih problemih civilnega prava, uporaba abstraktnih pravil v konkretnih pravnih razmerjih, sestava enostavnejših pravnih poslov za prenos lastninske pravice in ustanovitev ter prenehanje izvedenih stvarnih pravic.

- apply legal rules in concrete typical cases, which means to find out the relevant actual situation and to subordinate it under the suitable law institute

Transferable/Key Skills and other attributes:

- Oral and writing expression of legal problems of civil law, usage of abstract rules in concrete legal relations, composing simple legal transactions for transfer of ownership and for creation and expiration of derivative rights in rem.

**Metode poučevanja in učenja:**

**Oblike dela:**

- Frontalna oblika poučevanja
- Delo v manjših skupinah oz. v dvojicah
- Samostojno delo študentov
- e-učenje
- drugo (vpišite) \_\_\_\_\_

**Metode (načini) dela:**

- Razlaga
- Razgovor/ diskusija/debata
- Delo z besedilom
- Proučevanje primera
- Igra vlog
- Druge vrste nastopov študentov
- Reševanje nalog
- Študijski obiski podjetij ipd.)
- Vključevanje gostov iz prakse
- Udeležba na okrogli mizi, na konferenci

**Learning and teaching methods:**

**Types of learning/teaching:**

- Frontal teaching
- Work in smaller groups or pair work
- Independent students work
- e-learning
- other \_\_\_\_\_

**Teaching methods:**

- Explanation
- Conversation/discussion/debate
- Work with texts
- Case studies
- Role-play
- Different presentation
- Solving exercises
- Field work (e.g. company visits)
- Inviting guests from companies
- Attending round table and conference

| <b>Načini ocenjevanja:</b>                 | <b>Delež (v %) /<br/>Weight (in %)</b> | <b>Assessment:</b>  |
|--|--|---|
| Način (pisni izpit ali ustno izpraševanje) |  | Type (written or oral examination):                           |
| Pisni izpit ali ustni izpit                | <b>90% (100%)</b>                      | Written or oral examination; and seminar paper non obligatory |
| Seminarska naloga neobvezno                | <b>10%</b>                             |   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

**Reference nosilca / Lecturer's references:**

**IZR.PROF. DR. SARA AHLIN DOLJAK:**

**Sara Ahlin Doljak** je izredna profesorica za civilno in gospodarsko pravo ter alternativno reševanje sporov in pravo socialne varnosti na Novi univerzi. Doktorirala je na Evropski pravni fakulteti pri Novi univerzi, magistrirala na Pravni fakulteti Univerze v Mariboru in diplomirala na Pravni fakulteti Univerze v Mariboru. Redno sodeluje na vseh strokovnih oblikah izobraževanja in relevantnih konferencah. Od leta 2007 ima svojo odvetniško pisarno. Pri Okrožnem sodišču v Ljubljani in Višjem sodišču v Ljubljani je imenovana mediatorica za področje družinskega prava, ki to delo redno opravlja od leta 2018 dalje. V letu 2020 je bila imenovana v Svet varuha za človekove pravice kot predstavnica znanosti. Strokovno se je izpopolnjevala tudi v Bostonu leta 2003/04. Aktivna je tudi v stanovskih akademskih in civilnodružbenih iniciativah tako doma kot po svetu. Njena bibliografija je dostopna na:

[https://bib.cobiss.net/bibliographies/si/webBiblio/bib201\\_20230730\\_173527\\_a37107811.html](https://bib.cobiss.net/bibliographies/si/webBiblio/bib201_20230730_173527_a37107811.html)

Sara Ahlin Doljak is Assist. Prof of of Civil and Commercial Law, Alternative Dispute Resolution and Social Security Law at the New University. She holds a PhD from the European law faculty at New university and Master of Science from Maribor Law School. She graduated from Maribor Law School. She regularly participates in all forms of professional education and relevant conferences. She has had her own law firm since 2007. Since 2018, she has been working regularly as a mediator for Family Law at the District Court in Ljubljana and the Higher Court in Ljubljana. In 2020, she was appointed to the Council the Ombudsman as a representative of science. In 2003/2004 she also participated in specialization in Boston. She is active in professional associations and NGOs in Slovenia and abroad. Her bibliography can be accessed here:

[https://bib.cobiss.net/bibliographies/si/webBiblio/bib201\\_20230730\\_173627\\_a37107811.html](https://bib.cobiss.net/bibliographies/si/webBiblio/bib201_20230730_173627_a37107811.html)

**Izbrane objave / Selected bibliographical units:**

AHLIN DOLJAK, Sara. Pojam mediacije i temeljna načela postopka mediacije u Republici Sloveniji. Pravo i finansije. (sept. 2020), vol. 4, no. 9, str. 25-33. ISSN 2490-3590. [COBISS.SI-ID 28956419]

AHLIN DOLJAK, Sara. Razvoj mediacije v pravnih zadevah pri Okrožnem sodišču v Ljubljani od leta 2001 do 2019. Dignitas : revija za človekove pravice. 2020, [št.] 87-88, str. 219-233. ISSN 1408-9653. [COBISS.SI-ID 57096195]

AHLIN DOLJAK, Sara. Razlaga gospodarske pogodbe v slovenskem pravu. Pravna praksa : PP. 19. feb. 2004, letn. 23, št. 7, str. [28-30] = pril. str. x-xii. ISSN 0352-0730. [COBISS.SI-ID 6297169]

AHLIN DOLJAK, Sara. Izvršba na nepremičnine : pravni nasvet. Finance. [Tiskana izd.]. 28. feb. 2002, št. 218, str. 34. ISSN 1318-1548. [COBISS.SI-ID 1024737649]

AHLIN DOLJAK, Sara. Zaščiteno kmetijo podariti z izročilno pogodbo : čisti računi. Finance. [Tiskana izd.]. 5. sep. 2002, št. 218, str. 17. ISSN 1318-1548. [COBISS.SI-ID 1024736113]

AHLIN DOLJAK, Sara. Zbornik 11. Dnevi stvarnega in zemljiškopravnega prava. Pravna praksa : PP.

3. okt. 2019, leto 38, št. 37, str. 31-32. ISSN 0352-0730. [COBISS.SI-ID 16929105]