

OBLIGACIJSKA RAZMERJA **splošni del**

PRIPRAVE NA NPK **posrednik/posrednica za** **nepremičnine**



Janko Trobiš, gr. teh.; univ. dipl. prav. 2024

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

HONESTE VIVERE, ALTERUM NON LAEDERE, SUUM CUIQUE TRIBUERE

*Častno živeti, drugega ne žaliti, vsakomur dati
svoje.*

(Ulpijanovo pravno načelo)

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

VSEBINA:

1. TEMELJNI POJMI

- a) Obligacijsko razmerje, obligacijska pravica, obligacijska obveznost
- b) Sestavine obligacijskega razmerja
- c) Subjekti obligacijskega razmerja
- d) Izpolnitveno ravnanje
- e) Vsebina obligacijskega razmerja

2. PRAVNI POSEL

- a) Pojem pravnega posla
- b) Zavezovalni in razpolagalni pravni posli
- c) Enostranski in dvostranski pravni posli

VSEBINA (2):

3. SKLENITEV POGODBE

- a) Predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe
- b) Pravna in poslovna sposobnost
- c) Sklenitev pogodbe po zastopniku
- d) Volja za sklenitev pogodbe, soglasje volj in napake volje (grožnja, zmota, prevara)
- e) Predmet pogodbe (določen ali določljiv, dovoljen in mogoč)
- f) Oblika kot pogoj za veljavno sklenitev pogodbe
- g) Predpogodba
- h) Pogajanja za sklenitev pogodbe
- i) Načini sklenitve pogodbe (neposredno, javna dražba, zbiranje ponudb)

VSEBINA (3):

4. UČINKI POGODBE

- a) Pogodba kot pravni temelj nastanka pravic in obveznosti
- b) Vrste kršitve pogodbenih obveznosti (neizpolnitev, zamuda in izpolnitev z napakami)
- c) Pravne posledice kršitve pogodbenih obveznosti (zamudne obresti, pogodbeni kazni)
- d) Poslovna odškodninska odgovornost

1. TEMELJNI POJMI

a) Obligacijsko razmerje, obligacijska pravica, obligacijska obveznost

Vsako pravno razmerje ima sledeče sestavine:

- a) subjekti razmerja
- b) predmet
- c) njihove pravice in dolžnosti

Obligacijsko razmerje je pravno razmerje med najmanj dvema subjektoma, od katerih je eden dolžnik in eden upnik. **Predmet** obligacijskega razmerja je obligacijska dolžnost (izpolnitev) oz. obligacijska pravica (pravica upnika, da terja dolžnika). **Vsebina** obligacijskega razmerja so njune medsebojne pravice in dolžnosti v tem razmerju.

Je pravno varovano (sodno varstvo)

Značilnost je avtonomst strank pri sklepanju razmerij.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

b) Obligacijsko razmerje - sestavine:

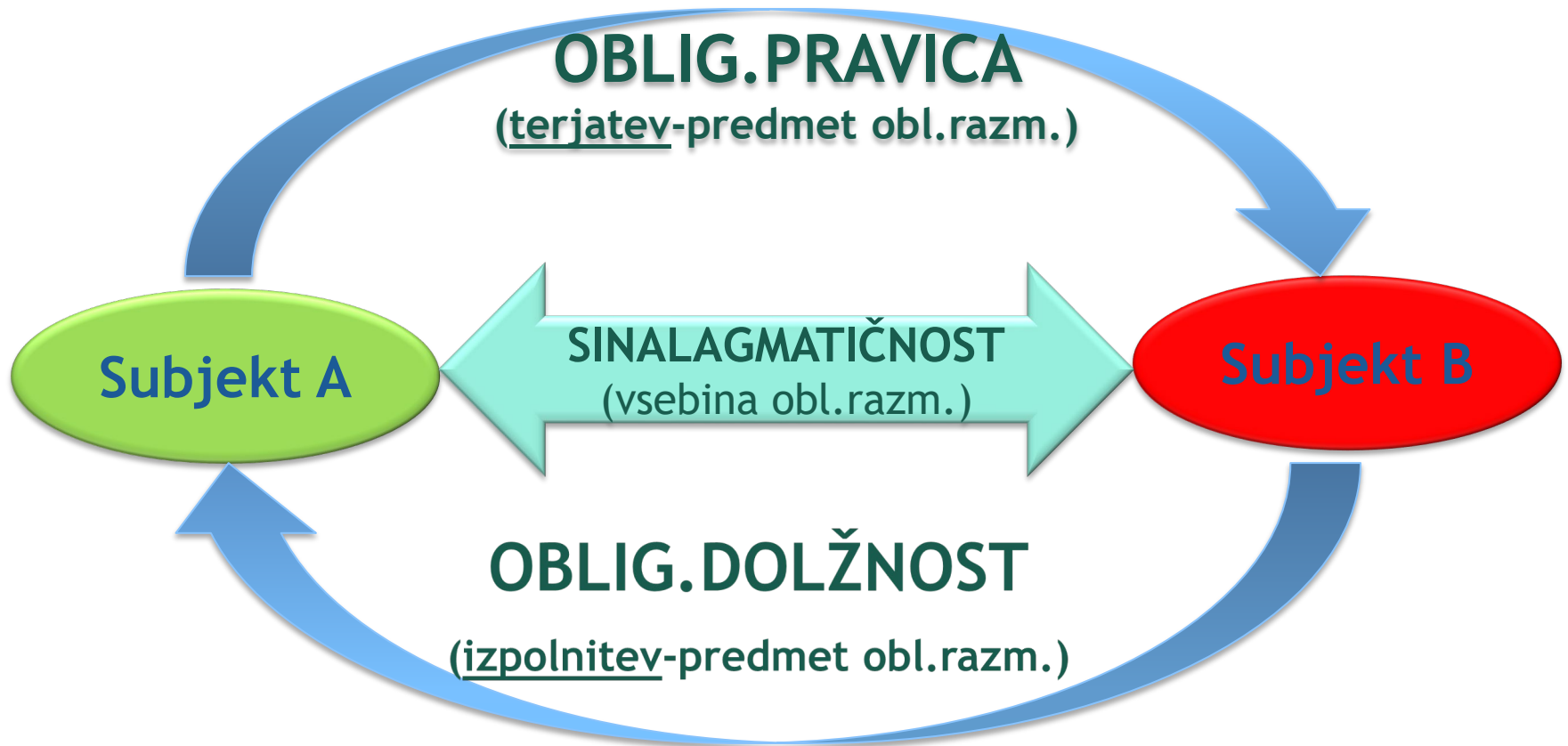
- I. **subjekti obligacijskega razmerja:**
upnik oz. dolžnik (na podlagi zaveze, ki jo ustvarja razmerje med dvema strankama)
- II. **izpolnitveno ravnanje:** izpolnitev (ravnanje dolžnika - nekaj dati, storiti ali dopustiti, opustiti) in obligacijska pravica - pravica terjati izpolnitev - predmet obligacijskega razmerja
- III. medsebojne (obligacijske) pravice in obveznosti (vsebina oblig. razm.) - sinalagmatičnost (vzajemnost pravic in dolžnosti med subjektoma)

c) subjekti obligacijskega razmerja

- I. **Pravni subjekti** - fizične in pravne osebe, ki imajo pravno sposobnost. Glavna značilnost pravnih subjektov - sposobnost biti nosilec pravic in obveznosti.
- II. Subjekti obligacijskega razmerja: **upnik** in **dolžnik** (na podlagi zaveze, ki jo ustvarja razmerje med dvema strankama).
- III. V OZ se pojavljajo kot “udeleženec”, “dolžnik”, “upnik”, “oškodovalec”, “oškodovanec”.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

d) Izpolnitveno ravnanje predmet in vsebina



OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Obligacijska pravica (terjatev):

Upnik ima pravico, da od dolžnika zahteva **izpolnitev**. Upnik ima do dolžnika **terjatev**.

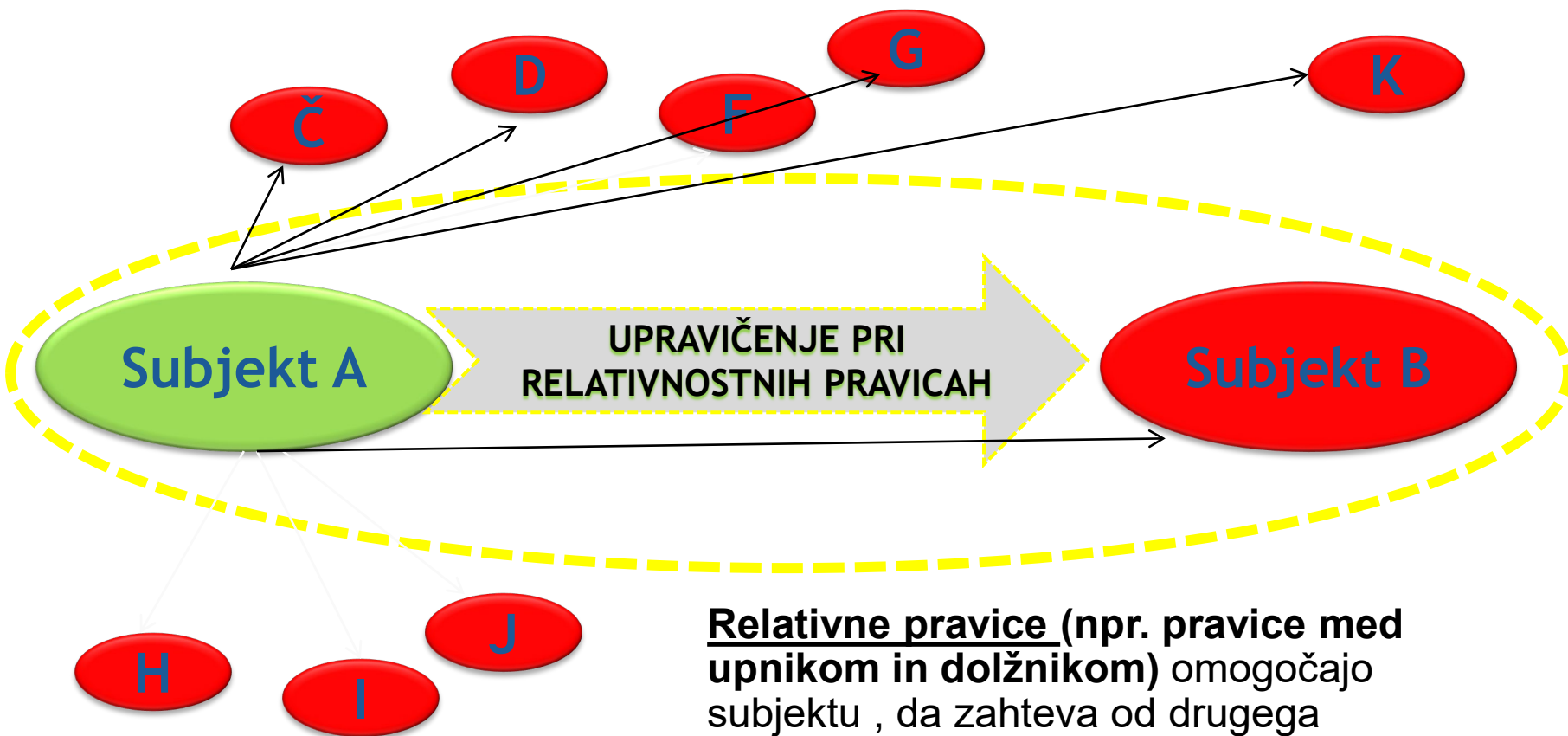
Oblikovalne pravice niso obligacijske pravice v (ožjem) smislu - njihova uporaba, pa lahko povzroči nastanek, spremembo ali prenehanje obligacijskega razmerja (npr. izjava volje povzroči enostranski pravni posel).

Soodvisnot obligacijske pravice in obveznosti:

Pravica in pravna dolžnost sta korelativna (soodvisna) pojma - skupno jima je predmet t.j. izpolnitveno ravnanje.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Pri **absolutnih pravicah** je ta soodvisnost usmerjena prosti vsem (subjekt posamične pravice lahko zahteva od vseh določeno ravnanje).



Relativne pravice (npr. pravice med upnikom in dolžnikom) omogočajo subjektu, da zahteva od drugega neko ravnanje – izpolnitveno ravnanje. Nanašajo se na točno določene subjekte.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Obligacijska obveznost (obligacija):

Obveznost dolžnika, da izpolni
predmet obligacijskega razmerja -
pravna dolžnost subjekta -
dolžnika (izpolnitveno ravnanje).

Izpolnitev obligacije (obligacijske dolžnosti) je v
tem, da subjekt obligacijskega razmerja
(dolžnik) nekaj **da** (npr. izroči stvar), **stori** (npr.
izdela omaro), **dopusti** (npr. sosedu dovoli
prevoz z avti preko svojega zemljišča za
potrebe gradnje hiše), **opusti** (npr. preneha
obdelovati in (ali) jemati pridelke s tuje njive).

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Vrste obveznosti:

- a) glede na nastanek: poslovne in neposlovne
- b) Deljive obveznosti - možna izpolnitev po delih ne da bi predmet izpolnitve izgubil vrednost. Nedeljive - predmet obveznosti ni deljiv (skupno stopnišče, žival....)
- c) Solidarne obveznosti - v primeru neizpolnitve glavnega dolžnika ima pravico zahtevati izpolnitev celotne obveznosti od kateregakoli dolžnika.
- d) glede na način ravnanj: pozitivne ali negativne
- e) glede na določenost predmeta izpolnitve: vrstne (generic) in individualno (specific) določene stvari.
- f) glede na čas ravnanja: enkratne (trenutne) ali ponavljajoče oz. trajne.
- g) glede na samostojnost ravnanja: samostojne in akcesorne obligacije (samostojne neodvisne od drugih, akcesorne odvisne od veljavnosti neke druge temeljne obveznosti (npr. veljavnost zastavne pravice je odvisna od veljavnosti zavarovane terjatve).

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Pravna ureditev obligacijskih razmerij:

Obligacijski zakonik + področni zakoni

(subsidiarna uporaba OZ za obligacijska razmerja po teh zakonih)

»Za obligacijska razmerja, ki jih urejajo drugi zakoni, se uporabljajo določbe tega zakonika glede vprašanj, ki niso urejena v takem zakonu.« (2 odst./1. čl.OZ)

Zgodovina:

Obči državljanski zakonik (ODZ) oziroma Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) 1811, z začetkom veljavnosti 1.1.1812. V Sloveniji so nekatere določbe ODZ, ki niso nasprotovale ureditvi in niso bile urejene z novimi predpisi, uporabljale tudi po uveljavitvi ZOR (darilna, posodbena, družbena in prežitkarska pogodba)

Zakon o obligacijskih razmerjih (1978) - razveljavil
Obligacijski zakonik (2001)

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Pravna ureditev obligacijskih razmerij:

Obligacijski zakonik:

1. splošni del (pravila, ki veljajo za vsa pogodbeno razmerja)
2. posebni del (pravila za posamezna pogodbeno razmerja: prodajno, menjalno, darilno, izročitveno pogodbo itd.)

Urejene so le klasične in dominantni tipe pogodb. Novejše pogodbe (npr. franchising, factoring, leasing) so urejeni z avtonomnimi pravili s smiselno uporabo obligacijskega zakonika.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Pravna ureditev obligacijskih razmerij:

NAČELO SKRBNOSTI

OZ, § 6.

Udeleženci v obligacijskem razmerju morajo pri izpolnjevanju svoje obveznosti ravnati s skrbnostjo, ki se v pravnem prometu zahteva pri ustrezni vrsti obligacijskih razmerij (skrbnost dobrega gospodarstvenika oziroma skrbnost dobrega gospodarja).

Udeleženci v obligacijskem razmerju morajo pri izpolnjevanju obveznosti iz svoje poklicne dejavnosti ravnati z večjo skrbnostjo, po pravilih stroke in po običajih (skrbnost dobrega strokovnjaka)

2. PRAVNI POSEL

a) Pojem pravnega posla

Pravna dejstva:

so dejstva, ki jim pravna pravila pripisujejo pravne posledice. Te nastanejo:

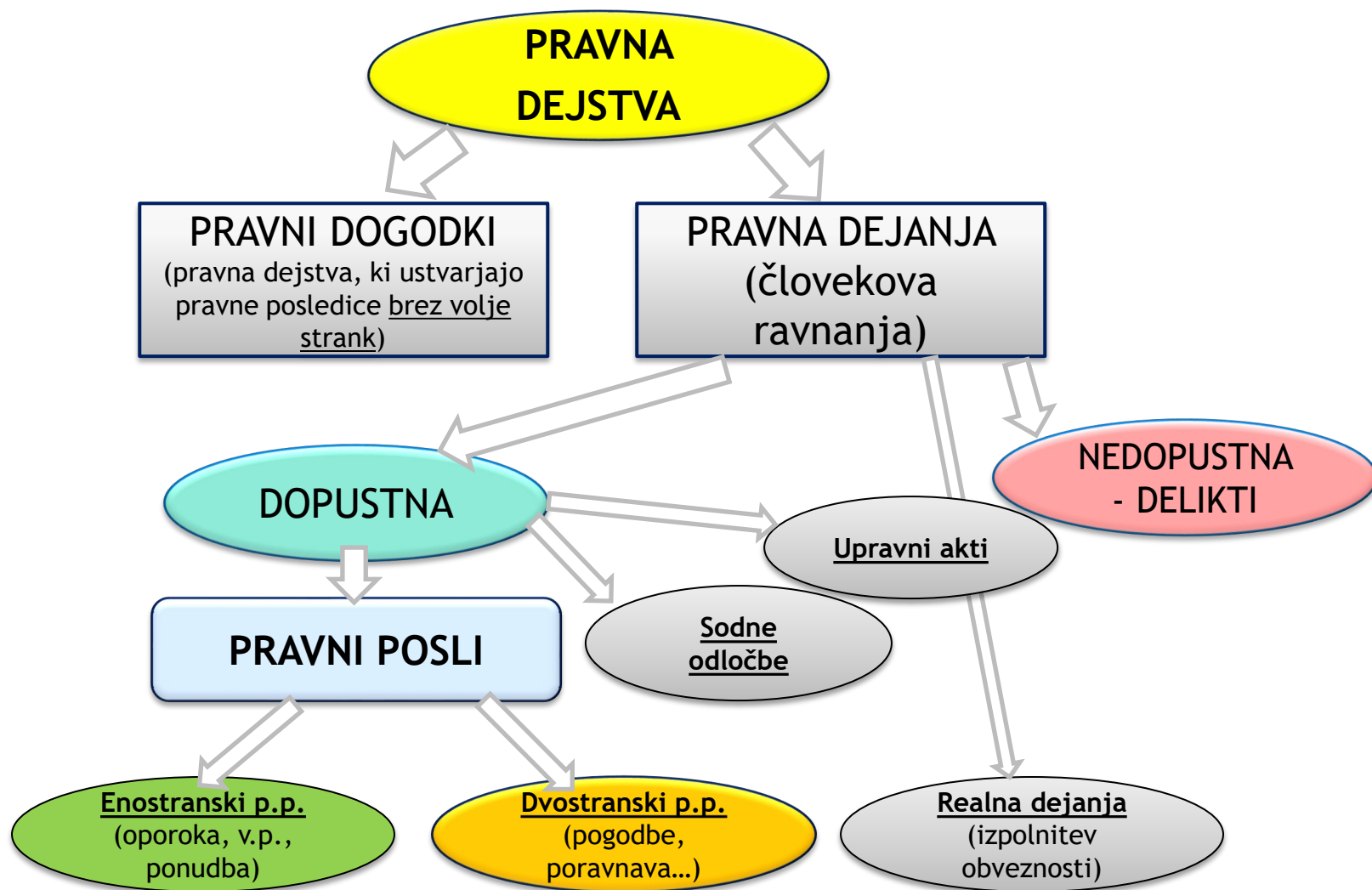
- s sklenitvijo pravnega posla ali ko oseba stori kakšno dejanje, zaradi katerega zakon nalaga zavezo ali
- se zgodi nek dogodek, ki je v pravni sferi določene osebe (je pod njenim pravnim nadzorom in za tak dogodek pravo nalaga tej osebi zavezo)

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Pravno dejstvo (na podlagi katerega nastane obligacijsko razmerje):

- a) Pogodba
- b) Enostranski pravni posel
- c) Nastanek ali povzročitev škode
- d) Neupravičena pridobitev

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del



OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Enostranski (zavezovalni) pravni posli

Pravno razmerje nastane ali preneha z izjavo volje ene stranke
- OBLIKOVALNA PRAVICA

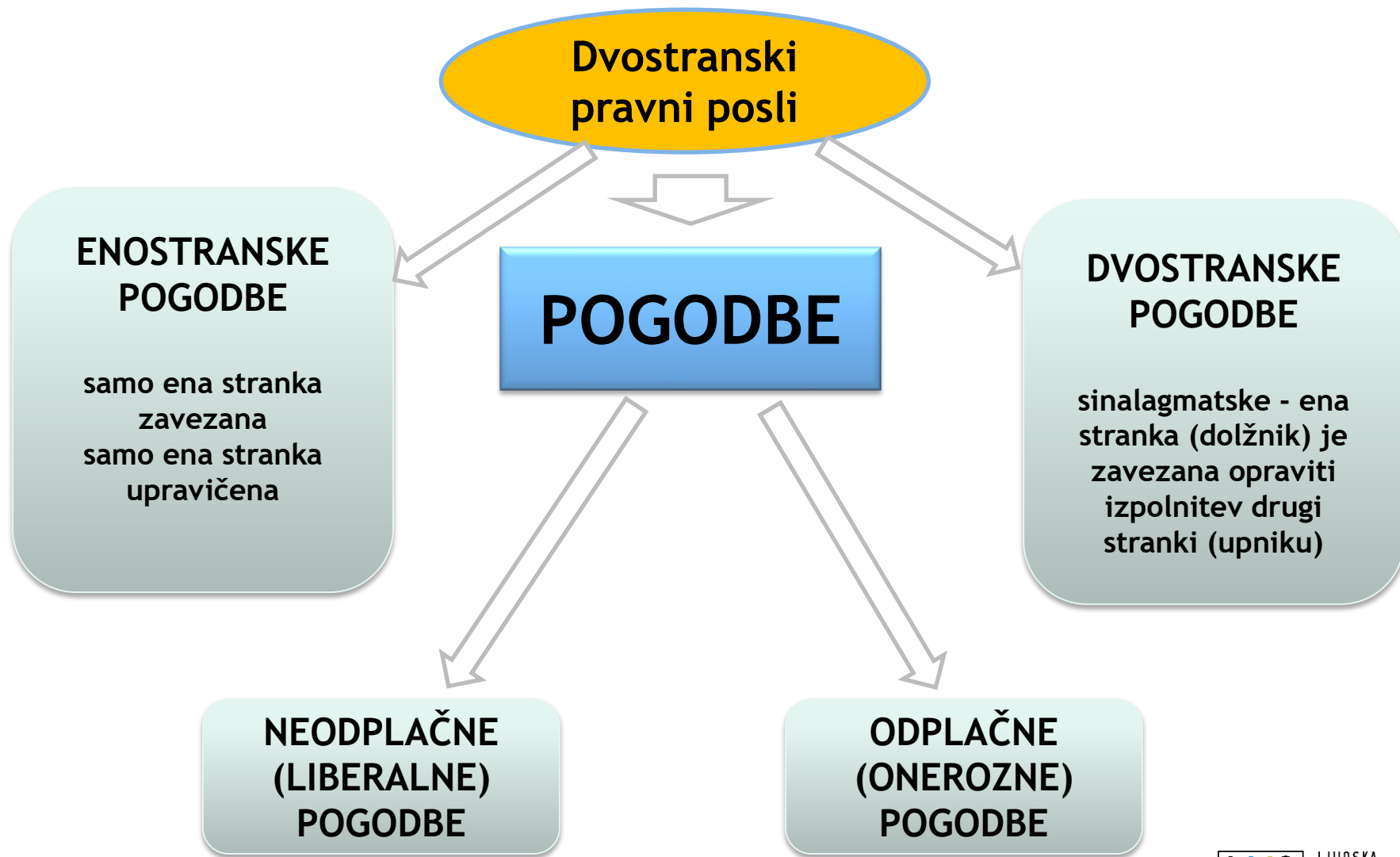
Oblikovalna pravica - enostranska izjava volje, ki povzroči nastanek, prenehanje (ali spremembo) dvostranskega pravnega posla (pogodbe).

Nekatere vrste:

- Odkupna in prodajna pravica (povratne prodaje) - pri nas je nominatna samo odkupna - po OZ in ZNVP
- Odstopna pravica (po zakonu: zaradi zamude z izpolnitvijo, stvarne napake, preklic darilne; po pogodbi: posojilodajalec v.s. posojilojemalec, zakupodajalec - kršitev z.p., trgovsko zastopanje...; zaradi spremenjenih okoliščin: dosmrtno preživljanje,...)
- Izpodbojna pravica: (npr. izpodbijanje dolžnikov pravnih dejanj..)
- Ostale: PONUDBA, JAVNA OBLJUBA NAGRADE, IZDAJA V.P.; POBOT; POVABILO K LICITACIJI O CENI DEL, VABILO ZA LICITACIJO ZA UMETNIŠKO ALI TEHNIČNO REŠITEV NAMERAVANIH DEL

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Pogodba je vedno (najmanj) dvostranska !
(razlika z enostranskimi p.p. !)



OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

b. Zavezovalni in razpolagalni pravni posli

Za pravnoposlovni prenos lastninske pravice je potreben:

- pravni naslov (pravna podlaga) - *iustus titulus* - obligacijskopravna pogodba - (OBLIGACIJSKOPRAVNI) ZAVEZOVALNI PRAVNI POSEL)
- prenos lastninske pravice (za premičnine: izročitev stvari v last /tradicija/, za nepremičnine: zemljiškoknjižno dovolilo) - (STVARNOPRAVNI) RAZPOLAGALNI PRAVNI POSEL

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Pogoji, ki morajo biti (kumulativno) izpolnjeni za prenos lastninske pravice:

- veljaven zavezovalni pravni posel
- odsvojitelj mora imeti razpolagalno sposobnost
- obstajati mora razpolagalni pravni posel
- izpolnjeni zakonski pogoji.

V kolikor eden izmed pogojev ni izpolnjen, ne moremo govoriti o pravnoposlovnem prenosu lastninske pravice.

Tako ostanejo le še drugi načini, kot so npr. priposestvovanje, kasnejše odobritve pravnega posla (npr. če je bil posel sklenjen osebo, ki nima razpolagalne sposobnosti), na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo.

Zavezovalni pravni posel

- Predstavlja prvi element pravnoposlovnega prenosa lastninske pravice.
- obstaja velika raznolikost zavezovalnih pravnih poslov zaradi avtonomije volje strank glede obligacijskih razmerij - nasprotno v stvarnem pravu, kjer je število pravno proznanih pravnih poslov omejeno (numerus clausus)
- Najpogostejši obligacijsko pravni posel je prodajna pogodba, ki jo ureja 455. člen OZ. Navedeni člen jasno pokaže ločenost, saj dikcija člena določa, da s sklenitvijo prodajne pogodbe (še) ne preide lastninska pravica. S prodajno pogodbo se prodajalec samo zaveže, da bo storil vse, kar je potrebno, da bo kupec postal lastnik. Zato sploh ni nujno, da je prodajalec ob sklenitvi pogodbe sploh lastnik.

Razpolagalni pravni posel

- Razpolagalna sposobnost - premoženje lahko veljavno prenese samo lastnik oz. tisti, ki veljavno razpolaga s premoženjem - "*Nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam upse habet.*" (pridobitelj lahko dobi največ toliko pravice, kolikor jo je odsvojitelj imel).
- Razpolagalni pravni posel - brez njega ni učinkovitega prenosa lastninske pravice.
- za premičnino je določeno, da se prenaša z izročitvijo stvari (ob vključitvi ostalih sestavin - npr. volje odsvojitelja, da se prenese lastninska pravica na premičnini),
- za nepremičnine, pa je obvezen sestavni del zemljiškoknjižno dovolilo (poleg ostalih predpisanih pogojev - npr. overjen podpis prodajalca na prodajni pogodbi oz. zemljiškoknjižnem dovolilu).

Razmerje med zavezovalnim in razpolagalnim pravnim poslom:

- abstraktni odnos (med zavezovalnim in razpolagalnim p.p. ni zveze - vsak »živi svoje življenje« - veljavnost enega ne vpliva na veljavnost drugega)
- kavzalni odnos (veljavnost enega posla vpliva na veljavnost drugega).

Stvarnopravni zakonik je prevzel kavzalni odnos.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

c) Enostranski in dvostranski pravni posli

Nastanek zavezovalnega pravnega posla lahko nastane po volji:

- soglasja dveh (ali več) pogodbenih strank, kar povzroči dvostranski pravni posel oz. pogodbo;
- na podlagi izjave ene pogodbene stranke, kar povzroči enostranski pravni posel.

Dvostranski pravni posli

Veljavna sklenitev dvostranskih pravnih poslov oz. končna faza je pogodba. Za veljavnost pravnega posla mora obstajati soglasje volj glede vsebine obligacijskega razmerja.

- Potrebne so izjave pogodbenih strank, da se strinjata glede bistvenih sestavin pogodbe in drugih (zanju pomembnih) avtonomnih pravnih pravil).
- Če se o bistvenih sestavinah ne strinjata - nastane disenz (ni soglasja pogodbenih volj)- pogodba ne nastane.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Dvostranski pravni posli

Dvostranska obveznostna razmerja - obe stranki obenem tudi dolžnika.

- vzajemna (sinalagmatična) razmerja, kjer je značilno, da je izpolnitev ene stranke, odvisna od izpolnitve druge stranke
Posledica vzajemnosti je torej, da ena stranka ni dolžna obveznosti izpolniti, če je druga stranka ne izpolni.
- nevzajemne posle - je značilno, da obveznost ene stranke ni odvisna od obveznosti druge stranke.

Enostranski pravni posli

- *Enostranske pravne posle je treba razločevati od dvostranskih pravnih poslov in enostranskih pogodb (kjer je samo ena stranka bodisi upnik ali dolžnik). Opomini, izbirne pravice (opcije), odstopi, odpovedi, pobotne izjave, so enostranski pravni posli. Nastanejo na podlagi oblikovalnih pravic.*

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Primeri:

A (ni kmet) od mladoletne osebe B (stare 16 let, ki potrebuje denar za nakup motornega kolesa) kupi staro kolo za 100 EUR in del sadovnjaka (kmetijsko zemljišče, ki je del kmetije kjer živi A), ki meji na zemljišče A-ja. B je zemljiškoknjižni lastnik zemljišča, pogodba za zemljišče je pisna, za kolo pa ustna.

C je dal D-ju 1.000 EUR z namenom, da se ta ne bo udeležil dražbe na katerem se prodaja zemljišče, ki ga želi kupiti A. V drugem primeru mu je dal 2.000 EUR, da ne bi dražil več, kot 100.000 EUR za neko drugo nepremičnino.

E je dolžan F plačilo kupnine za avto. Ker E ni poravnal kupnine v dogovorjenem roku, je F sprožil izvršbo na nepremičnino v lasti E. E je nepremičnino z darilno pogodbo prenesel na G-ja. Drugega premoženja E nima.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

H je kupil stanovanje v poslovno stanovanjski hiši. Ker na stavbi še ni bila vknjižena etažna lastnina in je stavba sestavljena iz dveh vhodov, je prodajalec izdal napačno zemljiškoknjižno dovolilo (namesto 3/100 solastništva stavbe 30/100 stavbe). H je kljub temu, da je vedel za dejansko stanje, prodal I-ju 30/100 solastniškega deleža stavbe. I (kateremu dejansko stanje ni bilo znano) je glede na zemljiškoknjižno stanje na solastniškem deležu (30/100 celotne stavbe) ustanovil hipoteko za 500.000 EUR.

V gostilni je J (ki je dolžan veliko upnikom), prodal hišo K-ju., To dejanje je bilo zapisano na listu papirja, ki sta ga takrat našla v gostilni.

Isti primer, vendar v tem primeru nista nič zapisala.

3. SKLENITEV POGODBE

a) Predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe

Splošne predpostavke so vezane na:

- **subjekt** (pravna sposobnost, poslovna sposobnost in sposobnost razsojanja)
- **vsebino izjave volje** (svobodno oblikovana prava volj in soglasje volj)
- **izpolnitveno ravnanje**
- **poslovno podlago.**

Posebne predpostavke : posebne predpostavke določa lahko:

- zakon (npr. odobritev pravnega posla s stran državnega organa)
- pogodba (npr. dogovor o ari, način plačila kupnine ipd.)

PREDPOSTAVKE ZA SKLENITEV POGODB -1

- Neobstoječ posel: ni soglasja (disenz) ali sila

1. SPOSOBNOST

Pravna sposobnost je sposobnost biti subjekt pravic in obveznosti

- Poslovna sposobnost je sposobnost izraziti pravo voljo za sklenitev pravnega posla
- popolna z 18 leti
- nepopolna med 15 in 18 leti, oziroma oseba, ki ji je delno odvzeta
- nesposobna je oseba do 15 leta , oziroma oseba, ki je sposobnost popolno odvzeta
- Pravna oseba je pravno sposobna v mejah pravne sposobnosti in poslovno kolikor so poslovno sposobni organi

-

PREDPOSTAVKE ZA SKLENITEV POGODB-2

2. MOŽNOST IN DOPUSTNOST PREDMETA

- Predmet obveznosti mora biti mogoč (Impossibilium nulla est obligatio) - ko je mogoče obveznost izpolniti
- absolutno (nihče) - ničnost
- relativno (ni upoštevana),
- začetna (ničnost),
- naknadna (prenehanje razen če je krivda) z odložnim pogojem (nemogoče pa potem mogoče je veljavna)
- Dopusten (če ni v nasprotju z ustavo, moralo ali prisilnimi predpisi)
- Določen ali vsaj določljiv (veljavno če sta prepustili določitev tretjemu, če ne določi tretji je nično)
-

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

PREDPOSTAVKE ZA SKLENITEV POGODB-3

3. CAUSA

- Je pravno izoblikovan ekonomski namen, ki se objektivno doseže z realizacijo pogodbenih obveznosti
- Vsak pravni posel (razen abstraktnega) mora imeti dopustno kavzo, če je nima je nič.
- Klasična - vidi kavzo v namenu, ki izhaja iz tipa pogodbe (causa credendi, acuirendi, donandi, solvendi)
- Subjektivna - stranki sodita, da je kakšna okoliščina tako važna da sodi v kavzo (kredit v določen namen)
- Objektivna - gre za širše elemente pravnega posla, na katerega stranki ne mislita in so umevni sami po sebi
- Mešana - Teorija o frustraciji - v zvezi objektivne kavze, če se nameni sami po sebi ne izpolnijo (izjalovljen)

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

PREDPOSTAVKE ZA SKLENITEV POGODB-4

4. VOLJA

- Izjava pogodbene volje mora biti svobodna in resna, sicer je obremenjena z napakami. Volje ni (če ni določena, vis absoluta, simulacija ali ni bila izjavljena od upravičene osebe)
- Grožnja če pogodbenik ali kdo tretji z nedopustno grožnjo povzročil utemeljen strah, tako da je ta zaradi tega sklenila...)
- Bistvena zmota, (stranka ne bi sklenila, nanaša na bistvene elemente pogodbe in nezakriviljena)
- Prevara je kvalificirana oblika zmote (to je zvijačna povzročitev zmote pri naspr. stranki)

PREDPOSTAVKE ZA SKLENITEV POGODB-5

5. OBLIČNOST

- Neformalne oblike - molče, ustno, konkludentno
- Formalne oblike - pismena, pred pričami, pred državnim organom
- Pismena oblika po zakonu ali volji strank (ad valorem, ad probatinem)
- načelo paritete (tudi za dopolnitve razen če pogodba nič ne govori ali olajšujejo izpolnitev)
- pravilo o popolnosti listine (velja samo tisto kar je v obliki izraženo)
- načelo realizacije (če je pretežno izpolnjena)
- Forma dat esse rei (oblika daje stvari obstoj, če ni sklenjena v prepisani obliki nima pravnega učinka), Forma ad valorem, Forma ad probatinem
-

b) Pravna in poslovna sposobnost

Pravna sposobnost je sposobnost biti subjekt pravic in obveznosti. Nastane z rojstvom fizične osebe in preneha z njeno smrtjo, za pravne osebe pa z vpisom v sodni register (1/3.čl. ZGD, 2. čl. ZGD; 7. čl. ZZad; 12. čl ZZ).

- **Poslovna sposobnost** je pravno priznana sposobnost izraziti pravo voljo za sklenitev pravnega posla. Za fizične osebe nastane poslovna sposobnost:
- **popolna** z 18 leti (1/117. čl ZZZDR)
- **nepopolna** med 15 in 18 leti (če sklene zakonsko zvezo - 2/117.čl. ZZZDR, če postane roditelj in obstajajo pomembni razlogi podelitev polne poslovne sposobnosti - 3/177.čl. ZZZDR)
- **omejena** z dopolnjenim 15. letom (108, in 112, čl. ZZZDR)

C. Sklenitev pogodbe po zastopniku

Upravičenje za zastopanje lahko nastane na podlagi:

- **zakona (zakoniti zastopnik)**
- **drugega pravnega akta**
- **izjave volje zastopanega (pooblastitev)**

Zakoniti zastopniki:

- **za fiz. osebe so na podlagi ZZZDR starši;**
- **za pravne osebe družbeniki osebnih družb po ZGD preko svojih organov (individualnih ali kolektivnih)**

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Primeri:

- pri d.n.o. - upravičenje družbenikov za zastopanje nastane na podlagi zakona (razen, če družbeniki z družbeno pogodbo določijo to drugače);
- komanditna družba - zastopanje enako, kot pri d.n.o. Komanditist ni upravičen za zastopanje družbe . Družbeniki (komplementarji) mu lahko podelijo zgolj prokuro ali mu dajo posebno (poslovno) pooblastilo;
- d.d. - zastopa uprava družbe (eden ali več članov) Njihova funkcija zastopnika nastane z imeovanjem (skupščina, nadzorni svet);
- d.o.o. - zastopa eden ali več poslovodij (direktorjev), kot organ družbe.

Zastopanje po volji zastopanega - pooblastilo.

**Razmerje pooblastitev - pooblastilo
(notranje - zunanje razmerje)**

**Pisno pooblastilo (zunanje razmerje med
pooblastiteljem in pooblaščenecem)**

**Učinek - kot da bi pravni posel sklenil sam
pooblastitelj**

Obligacija dosežkov in obligacija prizadevanja:

- če je izpolnitev zaveze storitev je lahko ta zaveza doseči rezultat (obveza izpolnitve je rezultat) ali
- v nekaterih primerih (ko ni mogoče od stranke pričakovati, da bo doseгла uspeh), pa je zaveza prizadevanje za dosego rezultata z določeno (zadostno) mero skrbnosti (diligence)

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

d. Volja za sklenitev pogodbe, soglasje volj in napake volje (grožnja, zmota, prevara)

Poleg disenza (nesporazuma), so lahko napake volje tudi:

- grožnja,
- zmota in
- prevara.

Zmota: je napačna predstava o kakšni okoliščini

Prevara: ko kdo spravi drugega v zmoto, tako, da ta sklene p.p.

Grožnja: Če je nasilje takšno, da stranka sploh ne more sodelovati s svojo voljo

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Zmota:

- pristna (napačna predstava)
- nepristna (zmota v izjavi)
- bistvena - nebistvena
- pravna - zmota sklenitve
- zmota o posledicah
- opravičljiva - neopravičljiva
- popolna - delna
- kalkulacijska
- demonstracijska

Rok za spodbijanje je eno leto od nastanka ali prenehanja dogodka oz. dejstva.

e. Predmet pogodbe (določen ali določljiv, dovoljen in mogoč)

Predmet obveznosti mora biti mogoč -
Impossibilium nulla est obligatio

Možnost predmeta obligacije (izpolnitev) se lahko presoja po tem kdo oz. kako je mogoče izpolniti:

- absolutno (nihče) - ničnost,
- relativno (ni upoštevana),
- začetna (ničnost),
- naknadna (prenehanje razen če je krivda) z odložnim pogojem (nemogoče pa potem mogoče je veljavna).

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Dopusten predmet je , če izpolnitev ni v nasprotju z ustavo, moralo ali prisilnimi predpisi npr.:

- stvar ni pravnem prometu (npr. javno dobro);
 - stranka se zaveže, da bi krivo pričala;
 - stranka se zaveže, da bo pomagala pri kaznivem dejanju...
- Za veljavno izpolnitev mora biti predmet določen (*obligatio certa*) ali vsaj določljiv (*obligatio incerta*).
 - Pogodba je veljavna, če sta stranki prepustili določitev predmeta tretjemu. Če ta noče ali mero določiti, je pogodba nična.

f. Oblika kot pogoj za veljavno sklenitev pogodbe

Predpostavka za veljavnost pravnega posla izjemoma:

- če to določa zakon ali
- če se o njej stranki dogovorita.

Za pridobitev stvarnih pravic na nepremičninah - obvezna pisna oblika ! (prav tako za obligacijske pravice zvezi z zemljišči in stavbami).

Pogodba, ki ni sklenjena v pisni obliki, nima pravnega učinka !

NEVELJAVNOST-NIČNOST

Neveljavnost pogodbe: če ob sklenitvi pogodbe niso bile izpolnjene vse predpostavke (sposobnost strank, prava volja, pravilna oblika, dopusten predmet, dopustna podlaga).

Ničnost pogodbe:

- če nasprotuje ustavi, prisilnim predpisom ali moralnim načelom;
- če ni predmeta ali je nedoločljiv, zaradi podlage, nedopustnega nagiba, neobličnost, navidezne pogodbe in pogodbe poslovno nesposobne osebe.

Nična pogodba nima pravnega učinka (ni pridobitve pravic niti obveznosti). Potrebno je vrnitev v prejšnje stanje (vrniti kar je komu bilo dano). Krivdna stranka odgovarja odškodninsko za škodo pogodbeniku, ki ji je povzročila zaradi ničnosti (če ta ni vedel ali mogel vedeti za obstoj ničnosti).

Na ničnost se lahko sklicuje vsak zainteresiran (ne samo pogodbenika), sodišče nanjo pazi po uradni dolžnosti.

Pogodba je nična od sklenitve naprej (kot da je ni bilo), neveljavna se lahko v določenih primerih sanira.

IZPODBOJNOST

Razlogi za izpodbojnost:

napake volje (grožnja, bistvena zmota, zmota v nagibu, prevara);

omejena poslovna sposobnost.

Obveznosti iz izpodbojne pogodbe je potrebno izpolnjevati, dokler ni izpodbita. Če se razveljavi - vračilo kar je bilo dano ali izpolnjeno.

Na izpodbojnost se je potrebno sklicevati (sodišče nanjo ne pazi po uradni dolžnosti) v predpisanem roku (eno leto od seznanitve z razlogom za izpodbojnost).

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Namen oblike je lahko varstvo veljavnosti pogodbe. Tedaj govorimo o pomenu **FORMAE AD SOLEMNITATEM**.

Lahko pa pogodba ni odvisna od oblike, marveč ima samo namen zagotoviti dokaz: **FORMAE AD PROBATIONEM** in je namenjena oblika, ki je potrebna samo za npr. vpis v zemljiško knjigo.

Posledice neobličnosti - Različne posledice :

posel je lahko neveljaven, lahko je izpodbojen, lahko je neiztožljiv, lahko je določena odškodninska zaveza, lahko pa posel pride v drug posel, če so zanj izpolnjeni pogoji (konverzija).

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Naše pravo : največkrat določa sankcijo, da posel nima pravnega učinka, če ni sestavljen v predpisani obliki - ničnostna sankcija

Obličnost ne varuje samo interese strank, marveč tudi javni interes (npr. publiciteta stvarnih pravic).

Kadar je določena oblika samo zaradi dokazovanja, je pogodba veljavno sklenjena tudi, če ni sestavljena v predpisani obliki. Stranka pa lahko pismenost doseže z uveljavljanjem zahtevka pred sodiščem. To velja tudi, če je listina pogoj za registracijo v javnih knjigah, ne pa, če je listina pogoj za nastanek pogodbe. Sankcije pri dogovorjeni obliki so odvisne od volje strank. Nepismena pogodba ne velja, če je pismenost pogoj za veljavnost.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Oblike:

- Neformalne oblike - molče, ustno, konkludentno
- Formalne oblike - pismena, pred pričami, pred državnim organom
- Pismena oblika po zakonu ali volji strank (ad valorem, ad probatinem)
- načelo paritete (tudi za dopolnitve razen če pogodba nič ne govori ali olajšujejo izpolnitev)
- pravilo o popolnosti listine (velja samo tisto kar je v obliki izraženo)
- načelo realizacije (če je pretežno izpolnjena)
- Forma dat esse rei (oblika daje stvari obstoj, če ni sklenjena v prepisani obliki nima pravnega učinka)

g. Predpogodba

Predpogodba je pogodba, da bosta stranki sklenili pogodbo.

Gre torej za obveznostno pogodbo, katere izpolnitev je sklenitev druge pogodbe.

Vzrok, da se sklepajo predpogodbe je, da stranki v času, ko se sklepajo, še nimata zadosti podatkov, ki so važni za sklenitev pogodbe, ali pa je dokumentacija tako obsežna, da jo morata šele proučiti.

Bistveni elementi bodoče pogodbe biti določeni že s predpogodbo!

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Ker je vsebina pogodbe s predpogodbo že določena, je mogoče predpogodbo iztožiti tako, da sodba nadomesti pogodbo, ki bi se morala skleniti. Pomen pogodbe je, da pred sklenitvijo in njenim surogatom sodbo, pogodba še ne obstoji. Če nobena stranka ne zahteva sklenitve, do pogodbe sploh ne pride in tudi nikakršnih pravnih posledic pogodbe ni. Če se pogodba iztoži oz. sklene, začnejo teči izpolnitveni in zastaralni roki in šele od tedaj preide nevarnost - šele od tedaj učinkuje odgovornost.

h. Pogajanja za sklenitev pogodbe

Pogajanja: dajanje predlogov in nasprotnih predlogov.

Oferte (ponudbe) : pa so predlogi, ki jih dajejo stranke druga drugi in se imenujejo tudi ponudbe. Ponudba se lahko nanaša na nedoločen krog oseb, vendar pa mora imeti vse bistvene elemente pogodbe, da obvelja kot ponudba.

Ko stranka odgovori na predlog nasprotne stranke, da z njim soglaša, ponudbo sprejema (akceptira). Pravilo : česar stranki nista želeli sporazumno sprejeti v pogodbi, ne sodi vanjo.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Odškodninska odgovornost:

- nepoštena pogajanja

Pogajanja brez namena skleniti pogodbo, ustvarjajo odškodninsko zavezo. Odgovorna je tudi stranka, ki ima namen skleniti pogodbo, pa si pozneje brez upravičenega razloga premisli.

Ponudba je enostranski p.p., ki stranko veže, vse dokler traja doba, ko ponudba velja.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Vrste ponudb:

- **ponudbe med pogajanjem** (so prepuščene strankam - se spreminjajo med pogajanjem).
- **tipizirane ponudbe** se pojavijo tedaj, kadar je stranka pripravljena skleniti posel le, če druga sprejme njene splošne pogoje. Druga stranka lahko le sprejme ali pa zavrne. Za veljavnost pogodbe zadostuje, da so splošni pogoji objavljeni, ne da bi jih stranka v resnici poznala.
- **realne ponudbe** stranka pošlje poleg ponudbe tudi predmet ponudbe.
- **Trdna ponudba** je podana tedaj, ko stranka mora skleniti posel, če to zahteva druga stranka.
- **Netrdna ponudba** mora biti posebej označena kot takšna. Ponudnik lahko od ponudbe kadarkoli odstopi. Ponudba pa velja, dokler ne odstopi.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

i. Načini sklenitve pogodbe (neposredno, javna dražba, zbiranje ponudb)

Neposredna sklenitev pogodbe nastane na podlagi ujemanja volj pogodbenih strank. Javni sektor je pri sklepanju neposrednih pogodb omejen s predpisi (Zakon o javnem naročanju, Zakon o stvarnopravnem premoženju države, občin in pokrajin ipd.).

Razpis dražbe ni ponudba, je le **poziv nedoločenemu krogu ljudi, da dajo ponudbe**. Pogoji so določeni že v razpisu. Pogodba je sklenjena, ko je podana najvišja ponudba.

Licitacija pa je, kadar ima razpis namen zbirati ponudbe za sklenitev pogodbe, npr. mednarodne licitacije, za velike investicijske objekte.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Javno zbiranje ponudb se kot način uporablja za prodajo, nakup ali oddajo premoženja.

(Praviloma) dobi blago tisti ponudnik, ki zanj ponudi najvišjo ceno.

Organizator lahko postavi dodatne ali druge pogoje, kot so: najkrajši čas za plačila kupnine ali da bo izbran tisti ponudnik, ki bo predstavil najboljše razvojne možnosti v zvezi z nepremičnino

Javno zbiranja ponudb za prodajo, nakup ali oddajo nepremičnin se pojavlja pri:

- prisilni poravnavi, stečaju ali likvidaciji gospodarskih družb;
- odprodaji stvarnega premoženja države, pokrajin in občin;
- v primeru, da želijo nepremičnine prodati, kupiti ali oddati pravne ali fizične osebe.

3. UČINKI POGODBE

a. Pogodba kot pravni temelj nastanka pravic in obveznosti

Pacta sunt servanda.

(Dogovore je treba spoštovati.)

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Pogodba je posel, s katerim se:

- ustanovijo,
- prenehajo ali
- spremenijo

pravice in pravna razmerja.

Pogodba je pravno dejanje samo, če pravo določa zanjo pravne posledice.

Zato niso pogodbe dogovori, kateri strank ne zavežejo, to niso pravni dogovori.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

- Glede na **vrsto zaveze oz. subjekte zaveze** ločimo obligacijska razmerja na:
- **Enostranska** (*contractus unilaterales*)
obligacijska razmerja so tisti p.p. pri katerih je vsaka stranka le upnik ali dolžnik (tipična je darilna pogodba). Eden je samo upnik (upravičen, da od druge stranke zahteva izpolnitev) ali samo dolžnik (zavezanec opraviti izpolnitveno ravnanje). Niso enake enostranskim obveznostnim poslom (opomin, odstop, izbira).
- **Dvostranska** (*contractus bilaterales*)
obligacijska razmerja so tista, kjer sta obe stranki hkrati dolžnika in upnika.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Dvostranska obligacijska razmerja so lahko:

- **vzajemna** (sinalagmatična) razmerja /*contractus bilaterales aequales*/ izpolnitev ene stranke je odvisna od izpolnitve druge (kupoprodajna, menjalna,...)
- **nevzajemne** /*contractus bilaterales inaequales*/ obveznost ene stranke ni odvisna od druge stranke (neodplačni mandat, shranjevalna pogodba,...)

Od obligacijskih razmerij (enostranskih ali dvostranskih) je potrebno ločevati pravne posle:
enostranski p.p. - podlagi izjave ene stranke;

pri **enostranskem obligacijskem razmerju** - dvostranska pogodba, samo ena stranka je za izpolnitev zavezana

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

OZ ureja s posebnimi določbami pravna pravila za dvostranske pogodbe:

- odgovornost za stvarne in pravne napake;
- ugovor neizpolnjene pogodbe;
- prenehanje pogodbe zaradi neizpolnitve;
- razveza ali sprememba pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin;
- nemožnost izpolnitve;
- čezmerno prikrajšanje;
- oderuška pogodba;
- splošni pogoji pogodbe;
- prenos pogodbe.

b. Vrste kršitve pogodbenih obveznosti (neizpolnitev, zamuda in izpolnitev z napakami)

Oblike kršitve pogodbenih obveznosti so:

- stranka ne izpolni - neizpolnitev
- izpolni slabo - izpolnitev z napako (stvarno ali pravno)
- obveznosti ni mogoče izpolniti (nemožnost izpolnitve).
- **Sankcije:** pravica do odstopa od pogodbe, zamudne obresti, pogodbene kazni + subjektivni zahtevki (odškodnina).

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Neizpolnitev:

Več teorij.

Pri iskanju odgovora na to vprašanje je treba izhajati iz kavze pogodbe.

Če je iz kavze pogodbe videti, da nepravilna izpolnitev nima zadosti elementov, da bi jo lahko šteli za izpolnitev, mora biti dopustno, da jo tudi upnik deklarira za neizpolnitev.

Tudi za delno izpolnitev - koliko se delna izpolnitev šteje za izpolnitev.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Zamuda:

Odškodninska obveznost ne nastane s samo zamudo, temveč morajo biti podani pogoji za odškodninsko obveznost (krivda).

Stranka ne zaide v zamudo, če je:

- **terjatev nedospela,**
- **negotova,**
- **ima ugovore,**
- **je upnik odklonil spolnitev,**
- **je upnik v zamudi.**

Dolžnikova zamuda - *mora solvendi*.

Zamuda pride v poštev, kadar je dolžan dolžnik kaj storiti.

- je neizpolnitev ob dospelosti, zaradi katere je mogoče uveljavljati pravne sankcije,
- pri določnosti izpolnitvenega časa, zadostuje dospelost,
- pri nedoločnosti izpolnitvenega časa pa je potreben opomin.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Izpolnitev ne more zahtevati stranka, ki je sama s svojo izpolnitvijo v zamudi.

Poleg izpolnitve, se lahko zahteva odškodnina zaradi poznejše izpolnitve. Odgovornost je krivdna, če ni posebej določena objektivna odgovornost (npr. odškodnina za denarno plačilo) ali odgovornost za mešano naključje. Odškodnina, ki se plača poleg izpolnitve, je zlasti odškodnina za škodo, ki nastane upniku zato, ker je imel nove stroške.

Posledice dolžnikove zamude - nekatere posledice:

- prehod nevarnosti (rizika) v zamudi
- zamudne obresti
- odstopno upravičenje

Prehod nevarnosti

S trenutkom zamude preide nevarnost na dolžnika, kolikor to nevarnost že tako ne nosi. Nevarnost preide zlasti tedaj, kadar upnik že od sklenitve pogodbe nosi nevarnost za izgubo in uničenje predmeta (npr. sklenjena pogodba počez - TALE QUALE). Dolžnik je odgovoren za vsakršno naključno škodo v stadiju zamude, tudi za škodo, zaradi naknadne nemožnosti izpolnitve. Krivdno odgovoren za zamudo odgovarja za delno in popolno nemožnost izpolnitve potem, ko je nastopila zamuda.

C. Pravne posledice kršitve pogodbenih obveznosti (zamudne obresti, pogodbeni kazen)

Zamudne obresti so objektivna posledica zamude. Stranka, ki je s plačilom v zamudi, jih je dolžna plačati, ne glede na to, ali je zašla v zamudo po svoji krivdi ali ne. Zamudne obresti se plačajo samo, če je zamujena denarna izpolnitev.

Pogodbena kazen je dogovor med upnikom in dolžnikom, da bo dolžnik upniku plačal določen denarni znesek ali drugo premoženjsko korist v primeru:

- **neizpolnitve; ali**
- **nepravilne izpolnitve.**

Pogodbena kazen je dogovorjena za zamudo, razen če je dogovorjeno drugače.

Poslovni namen pogodbene kazni je dvojen:

- kazenska funkcija - pogodbena kazen sili stranko v disciplino in izpolnitev z grožnjo, da bo plačala več;
- odškodninska funkcija - stranki vnaprej določita odškodnino za škodo, ki nastane zaradi neizpolnitve, za katero je zavezanec odgovoren.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Predpostavke za veljavnost pogodbene kazni so:

- dopustnost - **pogodbena kazen ne more biti dogovorjena za denarne obveznosti.** Za denarne obveznosti so določene zamudne obresti.
- oblika - pogodbeni kazen mora biti dogovorjena v enaki obliki, kot velja za glavno obveznost.
- določenost - stranki lahko poljubno določita višino kazni:
 - v skupnem znesku; ali
 - v odstotku; ali
 - za vsak dan zamude;
 - ali kako drugače.

d) Poslovna odškodninska odgovornost

Odškodninska obveznost - obveznost stranke poravnati škodo, za katero je odgovorna. Odškodninski zahtevek je restitucijski zahtevek (restitutio in integrum = vrnitev v prejšnje stanje). Z odškodnino oškodovanec ne more dobiti več, kot je že imel.

Poslovne odškodninske obveznosti:

- pogodbena poslovna odškodninska odgovornost (ex contractu) - nastanejo zaradi kršitve določenega pravnega razmerja med upnikom in dolžnikom;
- izvenpogodbena poslovna odškodninska odgovornost (ex delicto) - nastane zaradi posega v tujo področje na podlagi zakona. Pravno razmerje med upnikom in dolžnikom nastane s trenutkom škodnega dogodka in povzročene škode.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Dve vrsti odškodninske odgovornosti:

- **Neposlovna:** Neupoštevanje ali kršitev pravne norme. Za nastanek ni potrebno, da bi bili stranki v kakšnem koli predhodnem obligacijskem razmerju. Prekršena je absolutna pravica. Odgovorna je tudi oseba, ki ni poslovna sposobna (deliktna odgovornost). Odgovornost za škodo se lahko le izjemoma izključi (če je že znan možni oškodovanec in potencialna škoda.)
- **Poslovna:** prekršena so določila iz predhodnega obligacijskega razmerja. Prekršena je relativna (pogodbena) pravica. Odgovornost za škodo se lahko izključi.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Predpostavke odškodninske odgovornosti oz. pogoji so:

1. nedopustnost = nedopustno ravnanje;
2. škoda = nastanek škode;
3. vzročna zveza med nedopustnim ravnanjem in nastankom škode;
4. odgovornost povzročitelja škode (krivdna, objektivna).

Izpolnjene morajo biti vse 4 predpostavke, sicer odškodninska odgovornost ne nastane.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA - splošni del

Predpostavke odškodninske odgovornosti oz. pogoji so:

1. nedopustnost = nedopustno ravnanje;
2. škoda = nastanek škode;
3. vzročna zveza med nedopustnim ravnanjem in nastankom škode;
4. odgovornost povzročitelja škode (krivdna, objektivna).

Izpolnjene morajo biti vse 4 predpostavke, sicer odškodninska odgovornost ne nastane.

Morebitna vprašanja:

janko.trobis@celje.si

Veliko uspeha na izpitu!

Hvala za pozornost!