

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo
visokošolskega programa**

**PRAVNA VARNOST PRI PROMETU
Z NEPREMIČNINAMI**

Polona Šketa Račič

Ljubljana, marec 2009

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo
visokošolskega programa

PРАВNA VARNOST PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Kandidatka: Polona Šketa Račič
Številka indeksa 04036880

Mentor: Izredni predavatelj mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, marec 2009

Povzetek

V zadnjih letih je bil v Sloveniji narejen velik korak k vzpostavitvi večje pravne varnosti pri prometu z nepremičninami. Z novo zakonodajo se je enotno uredilo več področij, ki so med seboj neizogibno povezana. Zakon o zemljiški knjigi iz leta 2003 je celovito in podrobno določil, katere pravice in pravna dejstva ter po kakšnem postopku se vpisujejo v zemljiško knjigo. Uskladi se je s stvarnopravno in prostorsko zakonodajo ter z ureditvijo dolžniško-upniških razmerij. Vzpostavljena je bila računalniška povezava med zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom ter katastrom stavb, ki je poskrbela za popolno evidentiranje sprememb in hitro usklajevanje podatkov med evidencami. Zakonsko se je uredilo tudi področje posredovanja v prometu z nepremičninami, ki je bilo pred tem neurejeno in ni dovolj ščitilo udeležencev v prometu z nepremičninami. Postavljeni so bili strogi okvirji in jasne zahteve, da bi pravilno izpeljali posle pri prometu z nepremičninami in predvsem zaščitili potrošnike.

Ključne besede: pravna varnost, zemljiška knjiga, stvarne pravice, pravni posli, predkupne pravice, notarske listine, pravni postopek, nepremičninska posredniška družba, instrumenti zavarovanja.

Summary

In the last few years, a huge step was made to insure legal security in Slovenia in the real estate business. With the new legislation, the overall regulation of all of the related spheres was established. The Land Registry Act adopted in 2003 specifies in detail, which rights and legal facts are registered in the Land Registry, and by which procedure. It was coordinated with material legal rights regulation as well as with the spatial regulation and with the regulation of debtor-creditors relations. The computer connection between the Land Registry, land cadastre and the cadastre of buildings was established and enabled the complete recording of the changes and the fast data harmonization between the records. Also, the sphere of the real estate trading that was not regulated accordingly in the past and did not protect the subjects of real estate business sufficiently now became regulated. Rigid limits and clear demands were set in order to properly implement real estate contracts and above all to protect the purchasers.

Key words: legal security, Land Registry, material legal rights, contracts, prebuying rights, notarity documents, legal proceedings, real estate company, instruments of insurance.

KAZALO

Povzetek	ii
Summary	iii
KAZALO	iv
1 UVOD	1
1.1 IZHODIŠČE	1
1.2 NAMEN IN CILJI DIPLOMSKEGA DELA	3
1.3 METODE DELA	3
1.4 STRUKTURA DIPLOMSKEGA DELA	3
2 ZGODOVINSKI RAZVOJ	4
2.1 SIMBOLIČNA IZROČITEV NEPREMIČNINE V DOBI OMEJENE PISMENOSTI.....	4
2.2 PRVI DOKUMENTI O IZROČITVI NEPREMIČNINE.....	4
2.3 IZROČITEV PRAVICE DO DONOSOV OD NEPREMIČNINE	5
2.4 RAZVOJ ZEMLJIŠKE KNJIGE	5
2.4.1 Zbirka listin	5
2.4.2 Glavna knjiga	6
2.4.3 Zemljiški kataster in povezava z zemljiško knjigo	6
2.5 RAZVOJ NA PODROČJU OBLIGACIJSKEGA PRAVA.....	7
2.5.1 Splošno	7
2.5.2 Razvoj obličnosti oziroma formalnosti pri pogodbah.....	7
2.5.3 Utrditev obveznosti.....	8
2.5.3.1 Osebno jamstvo dolžnika ali poroka.....	8
2.5.3.2 Zastavitev.....	8
2.5.3.3 Oblike utrditve obveznosti v zgodovini Slovenije.....	8
2.5.3.4 Evikcija.....	9
2.5.3.5 Pogodbena globa, povračilo škode.....	9
3 PREMOŽENJSKO PRAVO PO RIMSKEM PRAVU	10
3.1 STVARNO PRAVO	10
3.2 OBLIGACIJSKO PRAVO	11
4 UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI	12
4.1 TEMELJNI POJMI STVARNEGA PRAVA V ZVEZI Z NEPREMIČNINAMI.....	12
4.2 STVARNE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH	13
4.2.1 Lastninska pravica	14
4.2.3 Etažna lastnina.....	16
4.2.4 Zastavna pravica in hipoteka	18
4.2.5 Zemljiški dolg.....	19
4.2.6 Služnosti.....	19
3.2.6.1 Stvarna služnost.....	19
3.2.6.2 Osebne služnosti.....	20
4.2.7 Stvarno breme.....	21
4.2.8 Stavbna pravica	21
4.3 OBLIGACIJSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH	21

4.3.1 Prepoved odtujitve in obremenitve	21
4.3.2 Zakupna in najemna pravica	22
4.3.3 Pogodbena predkupna pravica	22
4.3.4 Odkupna pravica	23
4.3.5 Posebna pravica uporabe javnega dobra.....	23
5 PRAVNI POSLI PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI	24
5.1 PRODAJNA POGODBA	24
5.2 MENJALNA POGODBA	24
5.3 DARILNA POGODBA.....	24
5.4 IZROČILNA POGODBA	25
5.5 POGODBA O PREUŽITKU	25
5.6 POGODBA O DOSMRTNEM PREŽIVLJANJU	25
6 OMEJITVE PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI	26
6.1 OMEJITVE PO ZAKONU	26
6.1.1 Popolna in delna prepoved prenosa lastninske pravice	26
6.1.2 Omejitve, pri katerih je potrebna odobritev državnega organa	26
6.1.3 Zakonite predkupne pravice	29
6.1.3.1 Splošne oblike zakonite predkupne pravice	29
6.1.3.2 Posebne oblike zakonite predkupne pravice	30
6.2 OMEJITVE PO VOLJI LASTNIKA.....	30
7 POMEN ZEMLJIŠKE KNJIGE PRI PRAVNI VARNOSTI NEPREMIČNINSKIH TRANSAKCIJ	31
7.1 POJEM	31
7.2 TEMELJNA NAČELA.....	31
7.3 PRAVICE IN PRAVNA DEJSTVA TER DRUGI PODATKI, KI SE VPISUJEJO V ZEMLJIŠKO KNJIGO.....	33
7.4 VRSTE VPISOV	36
7.4.1 Vknjižba.....	36
7.4.2 Predznamba.....	37
7.4.3 Zaznamba.....	37
7.4.4 Plomba	37
7.4.5 Poočitev.....	37
8 POMEN NOTARIATA PRI KREPITVI PRAVNE VARNOSTI.....	38
8.1 POJEM	38
8.2 OBLIKA PRAVNIH POSLOV	39
8.3 VRSTE NOTARSKIH LISTIN	40
8.3.1 Notarski zapisnik	40
8.3.2 Notarsko potrdilo.....	40
8.3.3 Notarsko potrdilo o overitvi podpisa.....	41
8.3.4 Notarski zapis	41
9 NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE	42
9.1 UDELEŽENCI PRI NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU.....	42
9.2 PLAČILO ZA POSREDOVANJE	43
9.3 POGODBA O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI	43
9.4 OBVEZNOSTI NEPREMIČNINSKE DRUŽBE.....	44
9.5 OBVEZNOSTI IN PRAVICE NAROČITELJA	45

10. NAČINI ZAVAROVANJA NEPREMIČNINSKIH TRANSAKCIJ	46
10.1 OBLIGACIJSKOPRAVNI INSTRUMENTI ZAVAROVANJA	46
10.1.1 Ara	46
10.1.2 Pogodbena kazen	46
10.2 STVARNOPRAVNI IN ZEMLJIŠKOKNJIŽNI INSTRUMENTI	47
10.2.1 Zaznamba vrstnega reda.....	47
10.2.2 Zemljiški dolg	47
11 ZAKLJUČEK.....	48
LITERATURA.....	50
PRAVNI VIRI	52
INTERNETNI VIRI	53
SEZNAM SLIK.....	54
PRILOGE	54
IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA	55

1 UVOD

1.1 IZHODIŠČE

Pomen pravne varnosti pri prometu z nepremičninami postaja vse večji. Število nepremičninskih transakcij se z leti, zlasti v mestih povečuje. Tržna vrednost nepremičnin v večjih urbanih naseljih je v zadnjih letih strmo naraščala, saj je povpraševanje večje od ponudbe, cene nepremičnin so tu izjemno visoke, celo v primerjavi s podobnimi nepremičninami v mestih zahodne Evrope. Posredno s tem se povečuje tudi riziko udeležencev pri prometu z nepremičninami. Pravilna izpeljava nepremičninskega posla je temelj pri zagotavljanju pravne varnosti.

Zakonodaja je to področje v zadnjih letih dobro uredila. Zakonskih možnosti za zavarovanje nepremičninskih transakcij je dovolj, ne glede na to, ali udeleženci pravnih poslov delujejo samostojno ali preko nepremičninskih posredniških družb. Zlasti zemljiška knjiga, kot javni register, omogoča vsakomur brezplačen vpogled v pravno stanje glede določene nepremičnine. Tudi pridobitev podatkov iz geodetskih evidenc (prikaz parcele, potrdilo o parceli, lastninski list) je takojšnja in brezplačna na izpostavah GURS in upravnih enotah. Občina, na območju katere nepremičnina leži, je dolžna v 15 dneh brezplačno na zahtevo stranke izdati potrdilo o namenski rabi zemljišča. Postopki za pridobitev podatkov iz uradnih evidenc so hitri in omogočajo vsakomur takojšnjo pridobitev osnovnih podatkov glede pravnega stanja nepremičnine. Svetovalci za pomoč strankam na upravnih enotah nudijo informacije glede postopkov na upravnih enotah v zvezi s prodajo kmetijskih zemljišč. Udeležencem v prometu z nepremičninami je ponujenih torej izjemno veliko možnosti, da se prepričajo o pravnem stanju nepremičnin in potrebnih postopkih v zvezi s prenosom pravic na nepremičninah.

Država je to področje uspešno približala državljanom, potrebno pa bo delovati na njihovo zavest, da se bodo te storitve naučili tudi bolje uporabljati in ne bodo lahkomišno vstopali v tovrstna pravna razmerja, ne da bi predhodno preverili stanje nepremičnine. Še vedno se namreč dogaja, da nekdo proda isto nepremičnino najprej enemu kupcu in nato še drugemu, saj kupca nepremičnine nista vedela drug za drugega. To se lahko zgodi, če prvi pridobitelj ne vloži takoj zahtevka za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. Nadalje se dogaja, da nekdo kupi nepremičnino, ki je obremenjena z drugo stvarno ali obligacijsko pravico, pa tega sploh ni vedel, seveda bi to ugotovil ob predhodnem preverjanju pravnega stanja v zemljiški knjigi. Mnogokrat tudi vlada med ljudmi prepričanje, da bo vse v redu, saj bo notar preveril pravno stanje. Notar res opozori na pravne posledice sklenitve pravnega posla, vendar je to dolžan le, če gre za notarski zapis pogodbe. Ko gre za overitev podpisa, pa se notar v vsebino pogodbe ni dolžan spuščati, dolžan je preveriti le identiteto odsvojitelja, saj gre dejansko le za potrditev identitete le-tega.

Tudi sicer še vedno obstaja precejšnja neosveščenost med ljudmi, saj se sklepajo pogodbe, ki niso v predpisani obliki, s podpisom prodajalca, ki ni overjen, ali

pogodbe brez vsebovanih zemljiškoknjižnih dovolil in tu ne gre za instrument zavarovanja plačila. Potem se še zgodi, da se takšna neustrezna pogodba hrani nekje doma, ljudje odlašajo s »prepisom«, včasih celo v izogib plačilu davka na promet nepremičnin, rekoč, saj vsi vedo, da je to naše, saj mi to zemljo že dolgo obdelujemo, čez deset let bo pa tako ali tako naše – v mislih imajo priposestvanje. Medtem prodajalec umre, nepremičnine se prepíšejo na dediče, ki morda celo živijo v tujini ali pa ne želijo pripoznati lastninske pravice, ker o tem poslu ne vedo ničesar. Vsa zadeva se tako zelo zaplete, da je nazadnje možna rešitev le še po sodni poti, kar pa je povezano z znatnimi stroški.

Včasih se udeleženci pravnih poslov sploh ne zavedajo posledic neurejenega stanja nepremičnine in po nepotrebnem odlašajo. Na ruralnih območjih je še vedno veliko takšnih, ko so njihovi očetje zamenjali vinograd za dve kravi, napisali pa niso nič, priče dogodka so že umrle, kakšnega dediča sploh ni mogoče najti, ker ne živi v Sloveniji, ali pa morda vinograd sploh ni bil last samo osebe, ki je to zemljišče prodala. Zdaj dobroverni pridobitelji ne morejo napeljati vode in elektrike, kaj šele, da bi dobili dovoljenje za izgradnjo zidanice, saj ne morejo dokazati svojega lastništva. Problemov je torej še veliko, bolj se bo potrebno zavedati lastne odgovornosti pri sklepanju tovrstnih poslov. Marsikdaj je opuščena potrebna skrbnost, saj se ljudje bojijo velikih stroškov, povezanih z nepremičninsko transakcijo, čeprav je tu mnogo brezplačnih možnosti, ki sem jih omenila na začetku.

K pravni varnosti na tem področju pripomore tudi izvedba nepremičninskih poslov preko nepremičninskih posredniških družb. Nepremičninski posredniki morajo pri opravljanju tovrstnih poslov delovati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka, ki presega običajno skrbnost dobrega gospodarja. Osnovna naloga nepremičninskih posrednikov je preverjanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, čeprav je res, da za strokoven pregled dejanskega stanja pravzaprav niso dovolj usposobljeni (v smislu statike npr.), gre pa tu za skrben pregled, ki se ustrezno evidentira (zapis, posnetek). Nepremičninske posredniške družbe si bodo morale na tem področju še pridobiti potrebno zaupanje udeležencev nepremičninskih transakcij, kajti vse prevečkrat imajo slednji vtis, da nepremičninski posredniki delujejo z izključnim namenom pridobiti provizijo.

Teoretično znanje, zahtevano za pridobitev licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja, je sicer zelo obširno, vendar je po mojem mnenju premalo praktičnih primerov, s katerimi se nepremičninski posredniki kasneje soočajo v praksi. Seveda je teoretično znanje osnova za nadgradnjo v praksi, vendar eno brez drugega ni dovolj.

K večji transparentnosti pri poslovanju z nepremičninami bo gotovo pripomogel tudi Register nepremičnin, vzpostavljen na podlagi izvedenega popisa nepremičnin. Verjetno bo na tej podlagi uveden tudi predvideni davek na nepremičnine, ki bo morda pripomogel k povečani prodaji nepremičnin, kar bi pozitivno vplivalo na večjo ponudbo in verjetno vsaj dolgoročno na znižanje cen določenih nepremičnin. Sicer pa so se v zadnjem času cene nepremičnin, predvsem zaradi gospodarske recesije, precej umirile.

1.2 NAMEN IN CILJI DIPLOMSKEGA DELA

Namen diplomskega dela je zlasti prikazati zakonske podlage, kot temelj pravne varnosti pri prometu z nepremičninami, opisati sedanje stanje na tem področju, skupaj s problemi, ki se pojavljajo v tej zvezi, ter predlagati možne rešitve v okviru veljavne zakonodaje. Obenem je namen sestaviti praktični priročnik, ki bo na razumljiv način predstavil pravilne, zakonite načine za izpeljavo pravno varnih nepremičninskih transakcij ter opozoriti na dejstva, na situacije, pri katerih moramo biti še posebej previdni.

Cilj diplomskega dela pa je delovati na zavest širše javnosti, opozoriti na možnosti za okrepitev pravne varnosti, ki so dane vsakomur, ne da bi v to vložil veliko denarja. Preko medijev, poučnih oddaj, bi lahko ljudi opozorili na to, kaj lahko za svojo pravno varnost pri prometu z nepremičninami naredijo tudi sami.

1.3 METODE DELA

Pri sestavljanju diplomske naloge se bom oprla predvsem na veljavno zakonodajo, na literaturo priznanih avtorjev na tem področju, internetne vire ter na seminarsko gradivo, namenjeno izobraževanju nepremičninskih posrednikov.

Sestavila sem tudi vprašalnik, s katerim sem želela ugotoviti, kaj anketiranci menijo o tem, na kakšen način bo kar najbolj poskrbljeno za pravno varnost njihove nepremičninske transakcije.

1.4 STRUKTURA DIPLOMSKEGA DELA

Diplomsko delo izhaja iz zgodovinskega razvoja stvarnega, zemljiškoknjžnega in obligacijskega prava na območju današnje Slovenije in na širšem evropskem prostoru. Sledi jednat pregled danes veljavne pravne ureditve. V prvih poglavjih so pojasnjeni bistveni pojmi in načela stvarnega prava, stvarne in obligacijske pravice. Sledijo najpogostejši pravni posli, ki se sklepajo glede nepremičnin, nato pa še možne omejitve pri prometu z nepremičninami, izhajajoče iz različnih zakonov in so strnjene v naslednjem poglavju. Sledijo bistveni pojmi, načela in pravice ter pravna dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, ta je bistven institut za vzpostavitev pravne varnosti. Za veljavnost pravnega posla je izjemno pomembno tudi spoštovanje predpisane oblike, vključno z notarskimi listinami, kar sledi v naslednjem poglavju. Posredovanje v prometu z nepremičninami je v zadnjih letih vse bolj aktualno zaradi visokih vrednosti nepremičninskih transakcij. Pred zaključkom sledijo še možni stvarnopravni in obligacijski instrumenti za zavarovanje prometa z nepremičninami oziroma za utrditev obveznosti, prevzetih s pravnimi posli, predvsem s prodajno pogodbo.

2 ZGODOVINSKI RAZVOJ

2.1 SIMBOLIČNA IZROČITEV NEPREMIČNINE V DOBI OMEJENE PISMENOSTI

Glavni izvedeni način pridobitve stvari je bila izročitev (traditio). Dosedanji lastnik je stvar prepustil novemu lastniku v posest. Pogoj za prenos lastninske pravice je bila obojestranska volja, da se prenese tudi lastnina. Pri prepustitvi nepremičnine so to pravno dejanje opravili na mestu samem. Dotedanji lastnik je na primer popeljal novega lastnika po mejah zemljišča, namesto same stvari pa mu je izročil njen simbol, na primer grudo zemlje z zataknjeno vejico, ali pri hiši ključ oziroma trsko z vrat. Izročanje simbolov je omogočilo, da se je izročitev nepremičnine lahko opravila tudi na drugem kraju, predvsem na pravdi ali veči. S tem je bila omogočena javnost in slovesnost tega dejanja, da se le-to ne bi pozabilo. Možni pa so bili tudi ugovori proti izročitvi nepremičnine, zlasti kadar so obstajale terjatve, ki so bremenile nepremičnino.

Znani so tudi drugi običaji, nekateri so se ohranili do novejšega časa. Ob razmejitvi nepremičnin so na primer priče na obhodu nove meje vlekli za ušesa, da bi si zapomnile, kje poteka meja. Pod mejnike so polagali črepinje, kovance in druga znamenja, da bi ob morebitnem sporu lahko ugotovili, ali mejnik še stoji na pravem mestu.

2.2 PRVI DOKUMENTI O IZROČITVI NEPREMIČNINE

Pomen dokumenta o izročitvi nepremičnine je začel naraščati z napredovanjem pismenosti. Nepremičnino je zdaj že lahko predstavljala listina, na podlagi katere je bila pridobljena. Listina je bila dokazilo o lastništvu in se je izročila ob nadaljnji odsvojitvi nepremičnine.

V mestih so take listine začeli zbirati v posebnih zbirkah ali pa so vpisovali izročitve nepremičnin v zapisnike mestnih pravd. Pri nas je bila v 14. stoletju običajna hramba listin pri mestnem pisarju.

Žal pa so te listine nepremičnino opisovale samo po imenu zemljišča ali po legi med sosedmi. Točen obseg zemljišča je bil torej še vedno slabo določen. Mejo so tako še naprej varovali le mejniki.

Vsi ti omenjeni načini izročitve pa so bili uporabni le pri svobodni lastnini.

2.3 IZROČITEV PRAVICE DO DONOSOV OD NEPREMIČNINE

Mnogokrat se ni izročala nepremičnina sama, ampak le njeni donosi, ki pa še niso predstavljali stvari same. To so bili razni užitki od nepremičnine, posamezna desetina in podobno. V srednjem veku se je razvila investitura, ki je obsegala poleg dejanske ali simbolične izročitve stvari tudi izročitev vseh vrst donosov. Predmet investiture so bili na primer fevdi. V nekaterih primerih jo je izvajal prejšnji upravičenec, pri zajmih pa praviloma nadrejeni gospod, od katerega se je izvajala izročena pravica.

Promet z nepremičninami med kmeti je bil odvisen od značaja kmečkih zajmov. V vsakem primeru pa je imel zemljiški gospod pravico do intervencije. Šele reforme v drugi polovici 18. stoletja so bolj sprostile promet z nepremičninami med kmeti.

2.4 RAZVOJ ZEMLJIŠKE KNJIGE

2.4.1 Zbirka listin

Še vse do sredine 18. stoletja so skušali doseči varnost nepremičninskega prometa z javnostjo prodaje, zastavitve; na sestankih pravde, z vpisom v njene zapisnike, izstavljanjem in izročanjem listin, mejniki, z jamčevanjem prodajalca in podobnim.

Vse to pa ni nudilo potrebne varnosti pri dajanju in jemanju posojil na hišo in zemljišče s hipoteko. Za to je pomembna uvedba zemljiške knjige v 18. stoletju. Naša zemljiška knjiga se je zgledovala po zemljiški knjigi Češko-Moravske. V prvi fazi je to le izpopolnjena zbirka listin o nepremičninskem prometu. Do 17. stoletja so tam zbirali le listine o plemiški posesti.

V 17. stoletju pa so začeli posebej zbirati zasebnopravne listine. Take zbirke listin so veljale za »provincialno« tablo oziroma deželno desko. Zbirka listin je postala javno dostopna, s tem pa se je uveljavilo načelo javnosti, saj neizkazane pogodbe niso mogle veljati proti tistemu, ki se je zanesel na to zbirko listin. Gre torej za zametke načela javnosti zemljiške knjige, ki je uveljavljeno tudi v sodobni zemljiški knjigi.

Vodenje zemljiških knjig je bilo vezano na družbeni položaj lastnikov.

Na Slovenskem je bila deželna deska za dominikalna zemljišča, kot zbirka listin, do 1832 le v obliki kronološke zbirke listin, ki so bile vezane v različnih serijah. Te so se razlikovale le po pravnem značaju listin, vsaka vrsta je bila v sklopu različne barve, npr. modre – pogodbe in poravnave, rdeče – zadolžnice, itd.

Podobno se je na Kranjskem uvedla zemljiška knjiga za podložniška zemljišča, ki naj bi jo vodila patrimonialna gospostva, nato pa še zemljiško knjigo za mesta in trge, ki so jo vodili mestni organi in je vsebovala podatke o lastnikih nepremičnin, bremenih in starih dolgovih. Ločeno so nadalje vodili še zemljiško knjigo kmečkih svobodnikov.

2.4.2 Glavna knjiga

Zemljiška knjiga kot zbirka listin je bila zelo nepregledna, zato je bilo kljub indeksom iskanje lastništva ali obremenjenosti nekega zemljišča po listinah dolgotrajno.

Leta 1833 so zato, z razširitvijo indeksov, uvedli vložke. Zbirka listin je ostala, poleg nje pa so vodili še posebno vrsto knjig, glavno knjigo, v kateri je bilo za vsak zemljiški kompleks (eno ali več zemljišč) odmerjen prostor, kamor naj bi se pregledno, v kolonah, vpisovali glavni podatki o lastniku in bremenih. Vložek je bil torej za en kompleks vnaprej rezervirani prostor v knjigi. Podatke o stanju zemljišča je bilo torej možno najti na samem vložku knjige.

Žal pa so bile, zlasti podložniške zemljiške knjige na podeželju, ki so bile v rokah zemljiških gospodstev, zelo površne in tehnično neenake. Po marčni revoluciji so leta 1851 prenesli vodstvo zemljiških knjig, razen deželne deske, na okrajna sodišča.

Glavna slabost te zemljiške knjige je bila še vedno v tem, da so bile nepremičnine označene samo z lastnikovim ali krajevnim imenom, hišno številko, opisane pa so bile le kot »hiša z vrtom« in podobno. To slabost je lahko odpravila le povezava zemljiške knjige s katastrom.

2.4.3 Zemljiški kataster in povezava z zemljiško knjigo

Zemljiški kataster je sestavljen za davčne namene, zemljiška knjiga pa ima civilnopravni značaj in služi predvsem varnosti pri prometu z nepremičninami.

Razvoj zemljiških popisov za davčne namene:

- imenjska knjiga – kot popis zemljiških gospodstev in njihovih ocenjenih dohodkov od podložnikov ;
- terezijanski kataster – kot popis napovedanih dohodkov od rustikalnih in dominikalnih zemljišč;
- jožefinski kataster – kot popis zemljišč po lastnikih oziroma uživalcih, zemljiščnih imenih, izmerah, kulturi in glede na bonitete ocenjeni donosnosti;
- franciscejski kataster – kot zaris numeriranih parcel z ustreznimi seznanji;
- urbarji - seznanji dohodkov zemljiškega gospodarstva od podložnikov.

Šele splošni zakon o zemljiški knjigi iz leta 1871, ki so mu sledili deželni zakoni za večino slovenskih dežel leta 1874, je podal podlago za preureditev zemljiške knjige in povezavo s katastrom. Od tedaj naprej so katastrski uradi, ki so vodili kataster (mapo in operate), skrbeli za to, da so zemljiške knjige imele svojo, ažurno kopijo katastrske mape. S tem je bilo tudi omogočeno, da so v zadnjih sto letih v zemljiški knjigi opisovali nepremičnine z navajanjem parcelnih števil. Postavljeni so bili temelji za razvoj moderne zemljiške knjige v smeri, kot jo poznamo danes. Sestava sedanje zemljiške knjige bo predstavljena v enem od kasnejših poglavij.

2.5 RAZVOJ NA PODROČJU OBLIGACIJSKEGA PRAVA

2.5.1 Splošno

Pri prvih pravnih poslih »iz rok v roke« je bila obligacijska plat komaj zaznavna. Pri realnih kontraktih pa se je že kombiniral en posel iz rok v roke z neko bodočo obveznostjo. Obveznost se je »ustanovila« s samim soglasjem. Razvoj konsenza je bil posledica razvitega gospodarskega življenja, posebej blagovno-denarnega in kreditnega gospodarstva, trgovskih stikov na velike razdalje in drugih gospodarskih opravkov, pri katerih je bilo potrebno sprejemati obveznosti, čeprav stvar ni bila v trenutnem dosegu.

2.5.2 Razvoj obličnosti oziroma formalnosti pri pogodbah

Formalnosti so lahko:

- bistvene in konstitutivne, takšne, brez katerih pogodba sploh ne more veljati ali
- dokazilne in deklaratorne, ki so prepuščene volji strank in jih lahko stranke prosto izbirajo in uporabljajo, če želijo zavarovati dokaz o sklenjeni pogodbi.

Neposredni izročitvi stvari, ki je predmet pogodbe so lahko sledile naslednje formalnosti :

- pritegnitev prič, ki v primeru spora lahko povedo, kaj sta se stranki dogovorili;
- velik pomen je imela zlasti prisega obvezujoče se stranke ob prevzemu bodočih obveznosti;
- kasneje je sledilo pismeno faksiranje pogodbe, najbolj bistvena na pogodbi je bila navedba navzočih prič.

Listina je najprej obstajala predvsem zato, da je lahko spomnila na opravljeno dejanje. Pozneje pa je listina postala glavno dokazilo. Poln dokaz sta pomenili pečatna in notarska listina.

Pečatenje listine je lahko opravljal v začetku kdor koli izmed navzočih, s tem je potrdil le resničnost listine, ni pa odgovarjal za izpolnitev v njej določenih obvez.

Naslednja stopnja je bilo sestavljanje pismenih pravnih aktov po osebah javnega zaupanja. Te osebe so bili praviloma notarji, v naših primorskih mestih tudi vicedomini. Po njih zapisana in s signetom potrjena listina je imela nedvomno veljavo in je »notarski instrument«. Nastajale so – danes dragocene – zbirke listin, v obliki prepisov v vezanih knjigah (imbreviatre, vicedominarii), ki so vsebovale vsebinsko pomembni del pravnega posla.

Slovenci so že v srednjem veku poznali likof, kot stalno obličnost. To pomeni, da ob sklenitvi pravnega posla udeleženi izpijejo nekaj alkoholne pijače, pri nas vina.

2.5.3 Utrditev obveznosti

2.5.3.1 Osebno jamstvo dolžnika ali poroka

Prva stopnja utrjevanja obveznosti je bila osebno jamstvo dolžnika ali osebe, ki je zanj prevzela poroštvo. Najstarejše osebno jamčevanje je lahko privedlo do zaslužjevanja. V drugi stopnji so osebno jamstvo dolžnika ali poroka omilili na začasen zapor ali drugačno začasno omejitev svobode. V tretjem stadiju se je omejilo na premoženje in tako je porok postal le še plačnik. V višji razvojni fazi pa se je neka obveznost lahko utrdila in njena izpolnitev zavarovala tudi le z določeno stvarjo, torej z zastavitvijo te stvari.

2.5.3.2 Zastavitev

Zgodovinsko pri zastavitvi nepremičnin razlikujemo med starejšo in novejšo zastavo. Pri starejši zastavitvi je dobil zastavni upnik s posestjo tudi užitek nepremičnine oziroma pravico do njenih donosov.

– Donosi so prvotno pripadali zastavnemu upniku, ne da bi se vrednost donosov odbijala od dolga – t. i. »*mrtva zastava*«, saj je bil za zastavitelja zastavljeni predmet mrtev, donosi pa so bili neke vrste prikrite obresti, zato je bila lahko zastava lahko večna. Ni pa bila primerna pri stvareh, ki jih je zastavitelj potreboval za svoje poslovanje, npr. pri meščanskih hišah.

– Pri drugi obliki so se donosi, ki jih je prejemal zastavni upnik, odštevali od dolga. Dolg je »odmiral«, zastavljeni predmet pa zastavitelju »oživel« – t. i. »*živa zastava*«. Novejša zastava je bila po značaju podobna rimski hipoteki. Ker na zunaj ni bila vidna, so morali omogočiti javnost ustanovitve te zastave, kar je pozneje najboljše omogočila zemljiška knjiga. Novejša zastava se je uporabljala tam, kjer starejša ni bila primerna (npr. meščanske hiše v uporabi).

Ko je bila starejša mrtva zastava prepovedana oziroma otežena, so, zlasti v kreditnem prometu, skušali podoben učinek doseči z *rešilnim kupom*. To pomeni, da si je prodajalec izgovoril, da lahko v določenem roku kupnino vrne in mu takrat prodana stvar pripade nazaj.

2.5.3.3 Oblike utrditve obveznosti v zgodovini Slovenije

V glavnem so prevladovali že omenjene oblike. Pri agrarnih zemljiščih so tako vzdrževali starejšo zastavo, mlajša je bila dogovorjena v glavnem za meščanske hiše. Velika večina zastavitev nepremičnin je pri nas v srednjem veku dana po starejši zastavi, ki pa jo še pogosteje nadomešča rešilni kup.

V 13. in 14. stoletju se pri nas uporabljajo tudi različna poroštva. Pogosto so poroki trije in jamčijo z zneskom (poroki – plačniki) ali z omiljenim osebnim poroštvom. Če so poroki plačniki, lahko vsak jamči le za del dolga ali pa nedeljeno (kar si upnik pri prvem ne more poplačati, zahteva od drugega).

2.5.3.4 Evikcija

Z njo so utrjevali prodajo in zastavitev nepremičnin. Pridobitelj – kupec ali pa zastavni upnik je hotel biti zavarovan proti temu, da bi mu nekdo drug stvar odvzel, na primer pravi lastnik. Če bi se oglasil nekdo, ki bi stvar odvzel pridobitelju, je moral odsvojitelj nuditi dodatno varnost (npr. povrniti brezuspešnemu pridobitelju kupnino oz. zastavljeno vsoto). To je njegova odgovornost za evikcijo (lat.)

2.5.3.5 Pogodbena globa, povračilo škode

Že v 12. in 13. stoletju se je dolžnik pogosto obvezal plačati upniku določeno fiksno globo, če svoje obveznosti ne bi izpolnil. V 14. stoletju pa se v listinah dolžnik zavezuje s klavzulo, da bo upniku plačal škodo zaradi zamude »brez prisege, obravnave ali ugovora«. Nastalo škodo bi moral sicer upnik iztožiti.

3 PREMOŽENJSKO PRAVO PO RIMSKEM PRAVU

Naše civilno premoženjsko pravo se je razvilo na temeljih rimskega prava, zato naj na kratko predstavim, kako so urejali posamezne institute stvarnega in obligacijskega prava, ki se nanašajo na nepremičnine.

3.1 STVARNO PRAVO

Nepremičnine so zemljišča, so določeni deli zemeljske površine z vsem, kar je z njimi trdno in trajno spojeno. K zemljišču spada zemlja pod njim in zračni prostor nad njim. Hiša, zgrajena na zemljišču, pravno ni samostojna stvar, ampak le del zemljišča po načelu »superficies solo cedit«. Po rimskem pravu zato ni bila mogoča lastnina po nadstropjih.

Civilna rimska lastnina je bila mogoča samo na tistih zemljiščih, ki so bila v Italiji, ne pa tudi na zemljiščih v provincah (le-ta so bila lastnina cesarja ali pa rimskega naroda). Na njih je bilo mogoče pridobiti le posest in užitek. V Justinijanovem pravu pa ni bilo več tega razlikovanja (po Korošcu, 1987, str. 121).

Svojo stvarno pravico je upravičenec uveljavljal s tožbo »actio in rem«. S tožbo jo je branil zoper vsakogar, ki je v njo posegal, zato je stvarna pravica absolutna (po Korošcu, 1987, str. 124).

Justinijanovo pravo je poznalo naslednje stvarne pravice:

- lastnino (dominium, proprietas) ter štiri stvarne pravice na tuji stvari, to so:
- služnosti (servitutes),
- dedno stavbno pravico (superficies),
- dedno zakupno pravico (emphyteusis) in
- zastavno pravico (pignus, hypotheca). (Korošec, 1987, str. 125)

Služnosti so osebne in zemljiške. Osebne so: raba, užitek, stanovanje in uporaba tujih sužnjev in živali (po Justinijanu) ter nepristne služnosti.

Zemljiška služnost obremenjuje služneče zemljišče v prid gospodujočemu zemljišču. Osebi upravičenca in obremenjenca sta neločljivo povezani z lastninsko pravico na gospodujočem in služnečem zemljišču. Zato se služnost ne more prenesti ne podedovati drugače kot obenem z lastninsko pravico na gospodujočem ali služnečem zemljišču. Zemljiške so poljske in hišne služnosti (Korošec, 1987, str. 191 do 200).

Superficies je podedljiva in odsvojljiva stvarna pravica, zaradi katere sme upravičenec imeti določeno dobo na tujem zemljišču poslopje in ga uporabljati.

Emfitevza je podedljiva in odsvojljiva stvarna pravica na tujem kmetijskem zemljišču, ki jo sme upravičenec trajno izkoriščati, torej vrsta dednega zakupa.

Emfitevta sme zakupno zemljišče uporabljati in uživati, ga izboljšati in pridobivati plodove, ne sme pa ga poslabšati (Korošec, 1987, str. 207).

Zastavni upnik je smel zastavljeno stvar prodati in se iz izkupička poplačati, če dolžnikov dolg ni bil plačan. Pogoj za prodajo je bila posest zastavljene stvari, pri hipoteki jo je upnik zahteval s tožbo »actio hypothecaria in rem«. Če je bil izkupiček večji od upnikove terjatve, je prvi zastavni upnik pustil presežek morebitnim nadaljnjim zastavnim upnikom, da se zaporedoma poplačajo iz njega.

3.2 OBLIGACIJSKO PRAVO

Obligacija ali obveznost je pravno razmerje med vsaj dvema osebama, zaradi katerega je ena izmed njih (upnik) upravičena terjati od druge neko dajatev, storitev ali opustitev premoženjske vrednosti, druga (dolžnik) pa je dolžna, da to izpolni. Od stvarne pravice se obligacijska razlikuje po tem, da ni absolutna, ampak le relativna, saj ima upnik določeno terjatev samo zoper določenega dolžnika.

Po rimskem pravu je imel upnik za vsako vrsto obligacij posebno tožbo (npr. za izterjavo denarnega posojila, za plačilo kupnine, za prepustitev prodane stvari, ...).

Vrste obligacij po vsebini:

- dati (dare), storiti (facere), odgovarjati (praestare);
 - mogoče in nemogoče (dejanska ali pravna nezmožnost);
 - določene in nedoločene (pomembno za pravdni postopek);
 - toge in gibke;
 - predmet dajatve je določen po vrsti ali individualno;
 - deljive (možen dogovor o več delnih dajatvah) in nedeljive (ni mogoče deliti);
 - glavne in postranske;
- idr. (Korošec, 1987, str. 222–230).

4 UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI

Ustava in zakoni ter na njih temelječi podzakonski predpisi so podlaga za vzpostavljanje pravnih režimov na nepremičninah.

Pravni režim na nepremičnini je zlasti omejevanje pravic na nepremičninah, omejevanje njihovega obsega ali načina izvrševanja, vključno z obveznostjo izpolnitve določenih dejanj ali dajatev.

Nastajajo z učinkovanjem splošnih pravnih aktov (zakonov in drugih predpisov, vključno s prostorskimi akti in akti o zavarovanju posameznih dobrin), s posamičnimi pravnimi akti (sodnimi in upravnimi odločbami) ter z izjavami volje oziroma s pravnimi posli (eno- in večstranskimi). Prav nobena nepremičnina ne more biti zunaj vsakega pravnega režima (Blaganje, 2008, str. 30).

4.1 TEMELJNI POJMI STVARNEGA PRAVA V ZVEZI Z NEPREMIČNINAMI

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse drugo so premičnine (SPZ, 18. člen). Je zemljiška parcela, ki se opredeli z identifikatorjem kot ga določa izvorna evidenca v zemljiškem katastru (ZZK-1, 3. člen). Po zakonu o evidentiranju nepremičnin (ZENDMPE) sta zemljiški kataster in kataster stavb temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah ter njenih posameznih delih. Nepremičnine so tudi *posamezni deli stavb*, ki so lahko samostojen predmet stvarnih pravic, npr. stanovanja, poslovni prostori. Kot nepremičnina je po našem pravu opredeljena tudi *stavbna pravica*. Objekt pa je tu sestavina stavbne pravice in ne nepremičnine, čeprav je na njej zgrajen. Gre za odmik od načela »superficies solo cedit« (Vrenčur, 2005, str. 23).

Sestavina je vse, kar se po splošnem prepričanju šteje za del druge stvari. Sestavina ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari (SPZ, 16. člen). Primeri: sestavine zemljišča so objekt, ki stoji na zemljišču, drevesa v sadovnjaku; okna, vrata, ki so v objektu.

Pritiklina je premičnina, ki je v skladu s splošnim prepričanjem namenjena gospodarski rabi ali olepšanju glavne stvari. V dvomu pritiklina deli usodo glavne stvari (SPZ, 17. člen). Pritiklina je vedno samostojna (telesna) premična stvar. Tako prenos lastninske pravice na glavni stvari povzroči tudi prenos lastninske pravice na pritikline, če ni med prodajalcem in kupcem dogovorjeno drugače. Primeri: pritiklina nepremičnine je npr. ključ od vhodnih vrat, kmetijsko orodje, stroji, pohištvo v hiši. (Vrenčur, 2005, str. 25).

Plodovi so neposreden proizvod stvari, ki so do ločitve sestavina stvari, z ločitvijo pa postanejo samostojna stvar (SPZ, 20. člen).

Javno dobro je stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba). Zakon določa, katera stvar je javno dobro in kakšni so pogoji za njegovo uporabo. Na javnem dobru se lahko pridobi tudi posebna pravica uporabe pod pogoji, ki jih določa zakon (SPZ, 19. člen).

Posest, je po SPZ dejanska oblast nad stvarjo, ki je lahko:

- neposredna posest posestnika ali
- posredna posest imetnika, ki oblast nad stvarjo izvršuje v imenu posestnika.

Posest je lahko:

- lastniška, kadar ima nekdo stvar v posesti, kot da je njegova ali
- nelastniška, kadar ima kdo stvar v posesti brez volje imeti jo za svojo in priznava višjo pravno oblast posrednega posestnika (SPZ, 24.– 27. člen).

Zemljiškoknjižno dovolilo ali intabulacijska klavzula je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen (SPZ, 23. člen). Gre za podpis osebe, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha (ZZK-1, 41. člen). Torej gre za podpis prodajalca, darovalca, preužitkarja, hipotekarnega dolžnika, lastnika služočega zemljišča ipd., odvisno torej od pravnega posla, na katerega se nanaša. Ne pride pa v poštev pri izvirnem načinu pridobitve stvarnih pravic npr. pri priposestovanju (Vrenčur, 2005, str. 27).

4.2 STVARNE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

Stvarne pravice na nepremičninah določa Stvarnopravni zakonik (SPZ, Ur. l. RS, št. 87/2002). SPZ opredeljuje tudi temeljne pojme in predvsem načela, ki se smiselno uporabljajo pri vseh stvarnih pravicah. Stvarne pravice so za razliko od obligacijskih pravic absolutne, kar pomeni, da učinkujejo nasproti vsakomur, so »močnejše« od obligacijskih.

Stvarne pravice so:

- lastninska pravica,
- zastavna pravica,
- zemljiški dolg,
- služnosti,
- pravica stvarnega bremena,
- stavbna pravica.

Načela SPZ, na katera se lahko opremo pri razumevanju stvarnih pravic

- Načelo absolutnosti (SPZ, 5. člen)

Imetnik lahko svojo stvarno pravico uveljavlja proti vsakomur.

- Prednostno načelo (SPZ, 6. člen)

Če obstaja na isti stvari več stvarnih pravic, ima prej pridobljena pravica prednost pred pozneje pridobljeno istovrstno pravico.

Na primer, če je na isti nepremičnini več hipotek, ima prej pridobljena hipoteka prednost pred kasneje pridobljeno, odločilen je trenutek vložitve zemljiškoknjžnega predloga za vpis hipoteke (Vrenčur, 2005, str. 15).

– Načelo specialnosti

Samo individualno določena samostojna stvar je lahko predmet stvarnih pravic, razen če je v SPZ določeno drugače (npr. v zvezi z etažno lastnino).

– Načelo povezanosti zemljišča in objekta (superficies solo cedit; načelo enotnosti nepremičnine) (SPZ, 8. člen)

Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače. Izjeme določa SPZ pri gradnji čez mejo nepremičnine, pri etažni lastnini in pri stavbni pravici.

– Domneva dobre vere (SPZ, 9. člen)

Dobra vera se domneva, če se ne dokaže drugače.

Naša sodna praksa je izrekla, da je pridobitelj nedobroveren, če je vedel ali bi moral vedeti, da vpisano stanje ne ustreza dejanskemu (Vrenčur, 2005, str. 20).

– Zaupanje v zemljiško knjigo (SPZ, 10. člen)

Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic.

Ta določba je vsebinsko skladna z Zakonom o zemljiški knjigi (ZZK-1), ki v 8. členu dodaja: »Kdor izpolni pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve.« Tudi 44. člen SPZ potrjuje to načelo, saj ima tisti, ki je v dobri veri dal vknjžiti svojo pravico v zemljiško knjigo, ker je zaupal že prej vpisanim podatkom v njej, prednost pred nekom, ki je izvenknjžno priposestvoval isto nepremičnino.

Načelo zaupanja ima pozitivno in negativno plat.

Pozitivna plat je v tem, da varuje zaupanje dobroverne osebe, da je stanje, kot izhaja iz zemljiške knjige pravilno. Kar je torej vpisano, velja. Negativna plat pa je v tem, da varuje dobroverno osebo v tem smislu, da je zemljiškoknjžno stanje popolno. Kar ni vpisano, ne velja oz. ne obstoji (ZZK-1, 6. člen in Vrenčur, 2005, str. 20).

– Domneva lastninske pravice (SPZ, 11. člen)

Domneva se, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo in da je lastniški posestnik premičnine njen lastnik.

– Prepoved zlorabe (SPZ, 12. člen)

Lastnik stvari oziroma imetnik druge stvarne pravice je omejen z enakimi pravicami drugih.

4.2.1 Lastninska pravica

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na

najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve le-te se lahko določijo le z zakonom (SPZ, 37. člen, 1. odstavek).

Lastninska pravica se pridobi na podlagi:

- pravnega posla – na nepremičninah z vpisom v zemljiško knjigo, ki se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo (SPZ., 49. člen);
- dedovanja – v trenutku zapustnikove smrti (SPZ, 41. člen);
- odločbe – pravnomočne sodne ali dokončne odločbe upravnega organa;
- zakona – dobroverni lastniški posestnik nepremičnine *s priposestvom* po preteku desetih let. To pa ni možno na javnem dobru oz. na stvari, ki ni v pravnem prometu (SPZ, 43.–44. člen).

Gradnja čez mejo nepremičnine (SPZ, 47. člen)

Če nekdo zgradi zgradbo, katere del sega na, nad ali pod tujo nepremičnino, lahko lastnik nepremičnine ali graditelj predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku odloči o ureditvi medsebojnih razmerij. Sodišče lahko graditelju naloži, da poruši zgradbo in na nepremičnini vzpostavi prvotno stanje ali pa določi lastniku nepremičnine primerno odškodnino in s sklepom določi novo mejo med sosednjima nepremičninama.

Prirast (SPZ, 54. člen)

Lastninska pravica na nepremičnini se razširi na premečnino, ki je postala sestavina nepremičnine.

Za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi pravnega posla se zahtevajo naslednji pogoji:

- a) da je prenosnik razpolagalno sposoben, v smislu prenosa lastninske pravice na pridobitelja, to pomeni, da je sam lastnik stvari, ki jo odsvaja;
- b) veljavni zavezovalni pravni posel (npr. prodajna pogodba) ter
- c) razpolagalni pravni posel, izražen z zemljiškoknjižnim dovolilom in vpisom v zemljiško knjigo (Vrenčur, 2005, str. 45).

Primer zemljiškoknjižnega dovolila za vpis pridobitve lastninske pravice:
A. A., EMŠO....., stanujoč....., izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini št. parcele....., k. o....., vpiše lastninska pravica v korist in na ime: B. B., EMŠO..., stanujoč...., do celote (Vrenčur, 2005, str. 28).

4.2.2 Solastnina

Več oseb ima solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari (solastniki), če je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto (idealni delež). Če ti niso določeni, se domneva, da so enaki (SPZ, 65. člen).

Solastnik ima pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, pri tem pa ne sme kršiti pravic drugih solastnikov. Solastnik lahko razpolaga s svojo pravico brez soglasja drugih solastnikov. Če je predmet solastnine nepremičnina, imajo drugi solastniki pri prodaji predkupno pravico. Če predkupno pravico uveljavlja hkrati več solastnikov, jo lahko

vsak od njih uveljavlja v sorazmerju s svojim idealnim deležem (SPZ, 66. člen, 1. in 3. odstavek).

Solastniki imajo pravico skupno upravljati stvar v solastnini. Za posle v zvezi z rednim upravljanjem (redno obratovanje in vzdrževanje stvari) je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo skupaj več kot polovico njene vrednosti. Za posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, je potrebno soglasje vseh solastnikov (SPZ, 67. člen).

Solastnik ima vedno pravico zahtevati delitev stvari, razen v neprimernem času. Način delitve stvari določijo sporazumno. Če se solastniki ne morejo sporazumeti, odloči o načinu delitve sodišče v nepravdnem postopku tako, da solastniki dobijo v naravi tisti del stvari, za katerega izkažejo upravičen interes (SPZ, 69.–70. člen).

Solastninska pravica lahko nastane na podlagi:

- pravnega posla med solastniki ali
- v primeru dedovanja ter

je sestavni del etažne lastnine kot solastnina na skupnih delih stavbe (Blagajne, 2008, str. 33).

Primer zemljiškknjižnega dovolila za vpis pridobitve solastninske pravice:
A. A., EMŠO....., stanujoč....., izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini št. parcele....., k. o....., vpiše lastninska pravica v korist in na ime: B. B., EMŠO..., stanujoč..., do ½ celote in C. C., EMŠO., stanujoč... do ½ celote.

4.2.3 Etažna lastnina

Določbe o etažni lastnini vsebujejo Stanovanjski zakon (SZ-1, 2003) ter Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A, 2008) ter Stvarnopravni zakonik.

Stanovanjski zakon določa, da se za lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih stavbah ter upravljanje večstanovanjskih stavb uporabljajo določbe stvarnopravnega zakonika, če s tem zakonom ni določeno drugače (SZ-1, 1. člen, 2. odstavek). Tu gre torej za subsidiarno uporabo Stvarnopravnega zakonika.

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Posamezni del zgradbe mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo (npr. stanovanje, poslovni prostor). Skupni deli zgradbe so deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (skupni prostori in skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema po SZ-1, 2. člen), in zemljišče, na katerem stoji zgradba, lahko pa tudi druge nepremičnine.

Solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu in se ji ni mogoče niti odpovedati, niti jo razdeliti (SPZ, 105. člen).

Pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih so sorazmerne z njihovim

solastniškim deležem, če zakon ali pogodba ne določa drugače.

SZ 1-A pa dodaja, da je pri večstanovanjski stavbi potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov:

- za premembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli,
- za posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov ter
- za spreminjanje rabe skupnih delov,
- za spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev,
- za vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje
- za uporabo stanovanja v druge namene.

Če soglasja vseh ni, lahko etažni lastniki, ki imajo več od polovice solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku.

Za ostale posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, pa je potrebno le soglasje več kakor treh četrтин etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže, in sicer:

- izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja (vgraditev novih naprav, opreme ali instalacij ipd.), če to ne ovira izvrševanja lastninske pravice etažnih lastnikov in zaradi nje ni ogrožena požarna varnost. Če se posamezni etažni lastnik z njimi ne strinja, lahko predlaga, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku (SZ-1A, 4. člen). Tu SZ 1-A uveljavlja spremembo glede na 67. člen SPZ.

Etažni lastniki morajo skleniti *pogodbo o medsebojnih razmerjih*, ki mora biti sklenjena v pisni obliki in učinkuje proti vsakemu novemu etažnemu lastniku (SPZ, 115.–116. člen).

Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki:

1. določiti upravnika (gre za posel rednega upravljanja); če upravnik ni določen, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku;
2. ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja in vanj prispevati sorazmerna sredstva, ki so skupno premoženje etažnih lastnikov; sredstva rezervnega sklada vodi upravnik ločeno na posebnem računu (SPZ, 117.–119. člen).

Če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico. Če jo uveljavlja hkrati več etažnih lastnikov, jo lahko vsak uveljavlja v sorazmerju svojim deležem (SPZ, 124. člen).

Izključitvena tožba: če etažni lastnik ali drug uporabnik posameznega dela v etažni lastnini (npr. lastnikov najemnik) grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja ali svoje dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih, tako da je skupnost z njim nevdržna in nadaljuje s svojim ravnanjem kljub opominu, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, sprejmejo sklep, da se vloži tožba za njegovo izključitev in prodajo njegovega posameznega dela (SPZ, 123. člen).

4.2.4 Zastavna pravica in hipoteka

Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja.

Zastavna pravica na nepremičninah (hipoteka) nastane na podlagi:

- a) pravnega posla, ki vsebuje z.k.-dovolilo, z vpisom v zemljiško knjigo;
- b) zakona, ko so izpolnjeni vsi pogoji, predpisani z zakonom;
- c) pravnomočne sodne odločbe, z vpisom v zemljiško knjigo;
- č) neposredno izvršljivega notarskega zapisa, v katerem zastavitelj soglaša, da se na podlagi vknjižene hipoteke terjatev po zapadlosti poplača iz kupnine od prodaje nepremičnine, ki se izprazni in izroči v enem mesecu po prodaji (SPZ, 141.–144. člen).

Hipoteka obsega nepremičnino v celoti, skupaj z vsemi njenimi sestavinami in plodovi, dokler ti niso ločeni od glavne stvari (SPZ, 140. člen).

Hipoteko (na nepremičnini, ki je predmet solastnine) lahko ustanovi vsak solastnik:

- na svojem idealnem deležu brez soglasja drugih solastnikov ali
- na celotni nepremičnini s soglasjem vseh solastnikov (SPZ, 139. člen.).

Na isti nepremičnini se lahko ustanovi več hipotek, v takem primeru se iz hipoteke lahko naslednji upniki po vrsti izplačajo šele, ko je v celoti poplačan prvi upnik. Ničen je dogovor, s katerim bi se zastavitelj zavezal, da na nepremičnini ne bo ustanovil nadaljnjih hipotek. Hipoteka in način njene izvršitve učinkujeta tudi proti poznejšim pridobiteljem lastninske ali solastninske pravice, hipoteka pa se lahko prenaša tudi med upniki s prenosom terjatve (SPZ, 147., 148. člen).

Če dolžnik, ki je z ustanovitvijo hipoteke zastavil svojo nepremičnino, ne plača terjatve v roku, lahko hipotekarni upnik s tožbo zahteva, da se zastavljena nepremičnina proda. Če gre za hipoteko, nastalo na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa, pa lahko upnik zahteva od notarja, da opravi prodajo zastavljene nepremičnine in poplača upnike (SPZ, 153. člen).

Hipoteka preneha z izbrisom iz zemljiške knjige, izbris pa se lahko zahteva:

- če dolžnik plača zavarovano terjatev;
- če terjatev preneha;
- če se hipotekarni upnik odreče hipoteki;
- če postane ista oseba lastnik nepremičnine in imetnik hipoteke na njej;
- če hipoteka ugasne s pretekom časa ali
- če se za poplačilo zavarovane terjatve zastavljena nepremičnina proda (SPZ, 154. člen).

Primer zemljiškknjižnega dovolila za vknjižbo hipoteke:

A. A., EMŠO....., stanujoč....., izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini št. parcele....., k. o....., pripisani pri vložku, vknjiži zastavna pravica za posojilno terjatev v višini 100.000 EUR, ki zapade v plačilo 1. 1. 2010 v korist in na ime: B. B., Id .št..., s sedežem.....,

4.2.5 Zemljiški dolg

Zemljiški dolg je brezpogojna pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Zemljiški dolg nastane na podlagi enostranskega pravnega posla, sestavljenega v obliki notarskega zapisa, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma. Zemljiški dolg lahko ustanovi lastnik nepremičnine, lahko pa ga v soglasju z njim ustanovi tudi hipotekarni upnik, ki spremeni svojo hipoteko v enega ali več zemljiških dolgov. Zemljiško pismo je vrednostni papir, ki ga izstavi ustanovitelju kot njegovemu prvemu imetniku sodišče po vknjižbi zemljiškega dolga v zemljiško knjigo. Zemljiški dolg se prenaša skupaj z zemljiškim pismom in je samostojno zastavljiv. Zemljiško pismo je izvršilni naslov. Lastnik obremenjene nepremičnine mora plačati zemljiški dolg ob njegovi zapadlosti upravičenemu imetniku zemljiškega pisma. Zemljiški dolg preneha z izbrisom iz zemljiške knjige, ki se lahko opravi samo ob predložitvi zemljiškega pisma (SPZ, 192.–200. člen).

Primer zemljiškooknjižnega dovolila za vknjižbo zemljiškega dolga:

A. A., EMŠO....., stanujoč....., izrecno in nepogojno dovoljujem, da se pri moji nepremičnini, št. parcele....., k. o....., pripisani pri vložku, vknjiži zemljiški dolg za znesek 10.000 EUR, ki zapade v plačilo 1. 2. 2010, in sicer v korist vsakokratnega upravičenega (zakonitega) imetnika zemljiškega pisma, do celote (Vrenčur, 2005, str. 29).

4.2.6 Služnosti

4.2.6.1 Stvarna služnost

Stvarna služnost je pravica lastnika (gospodujoče) nepremičnine, da za njene potrebe na neki drugi, tuji (služeči) nepremičnini izvršuje določena dejanja (pozitivna služnost) ali zahteva od lastnika te nepremičnine, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini (negativna služnost). Stvarna služnost, ki se lahko ustanovi tudi za določen čas ali letni čas, ne more obvezovati lastnika služne nepremičnine h kakemu dejanju (SPZ, 213. člen).

Gre torej za uporabo tuje nepremičnine tako, da se poveča gospodarska sposobnost lastne nepremičnine (Sajovic, 1993, stran 100).

Stvarna služnost nastane:

- z zakonom;

- na podlagi pravnega posla in z vpisom v zemljiško knjigo;
- s pravnomočno sodno odločbo ali dokončno odločbo upravnega organa;
- lahko pa tudi s priposestvanjem - vendar le pozitivna služnost.

Stvarna služnost preneha:

- na podlagi pravnega posla in z izbrisom iz zemljiške knjige;
- na podlagi odločbe ali
- na podlagi zakona ali
- če postane ista oseba lastnik gospodujoče in služeče nepremičnine, kar pa je po geodetskih predpisih lahko tudi eden od pogojev za parcelacijo z združitvijo parcel (SPZ, 214.–226. člen).

Stvarne služnosti delimo na hišne in poljske (Vrenčur, 2005, str. 89).

Primeri stvarnih služnosti:

- pozitivne hišne služnosti: pravica nasloniti zgradbo, pravica vgraditi tram v tujo steno, pravica odpreti okno v tuji steni zaradi svetlobe ali razgleda, pravica zidati streho ali balkon nad sosedovim zemljiščem, pravica odvajati kapnico na tuje zemljišče....
- pozitivne poljske služnosti: služnost steze, pravica napeljati in vzdrževati vodovod, ... na služeče zemljišče.
- negativne hišne služnosti: pravica prepovedati sosedu povišanje svoje zgradbe, pravica prepovedati sosedu znižanje zgradbe, pravica prepovedati sosedu zgraditev zgradbe, ki bi upravičencu odvzela svetlobo ali razgled ...

Primer zemljiškoknjžnega dovolila za vknjižbo stvarne služnosti:

A. A., EMŠO....., stanujoč....., dovoljuje, da se pri služeči nepremičnini, št. parcele....., k. o....., pripisani pri vložku, vknjiži brezplačna služnostna pravica hoje in vožnje z osebni vozili, in sicer po že obstoječi utrjeni poti ob celotni vzhodni meji služeče nepremičnine, št. parcele....., k. o.....ter v širini treh metrov, v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine, št. parcele..., k. o.... (Vrenčur, 2005, str. 28).

4.2.6.2 Osebne služnosti

Osebna služnost je neprenosljiva pravica imetnika, da najdlje do svoje smrti (za fizične osebe) oziroma največ 30 let (za pravne osebe) uporablja tujo stvar ali izkorišča pravico na način, ki ohranja substanco stvari.

Osebna služnost nastane na podlagi:

- pravnega posla in vpisa v zemljiško knjigo ali
- pravnomočne sodne odločbe.

Osebne služnosti so užitek, raba in služnost stanovanja (SPZ, 226.–227. člen).

Primer zemljiškoknjžnega dovolila za vknjižbo užitka:

Prevzemnik, B. B., EMŠO..., stan..., dovoljuje, da se pri služeči nepremičnini št. parcele..., k. o..., vknjiži užitek za osebo z imenom: A. A., EMŠO....., in sicer dosmrtno.

4.2.7 Stvarno breme

Stvarno breme je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene nepremičnine zavezan k bodočim dajatvam ali storitvam. Stvarno breme nastane na podlagi pravnega posla in vpisa v zemljiško knjigo ali pa na podlagi zakona in se lahko ustanovi bodisi v korist določene osebe ali pa v korist vsakokratnega lastnika določene nepremičnine (SPZ, 249.–255. člen).

4.2.8 Stavbna pravica

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Je prenosljiva, a ne sme trajati več kot devetindevetdeset let.

Nastane na podlagi odplačnega pravnega posla, ki ne sme vsebovati razveznega pogoja, in vpisa v zemljiško knjigo; preneha pa z izbrisom iz zemljiške knjige, ki se lahko zahteva po poteku časa, za katerega je bila stavbna pravica ustanovljena.

Vendar pa stavbna pravica lahko preneha tudi predčasno:

- na podlagi pravnega posla med lastnikom nepremičnine in imetnikom stavbne pravice (sporazumno prenehanje) ali pa
- na podlagi sodne odločbe, izdane na zahtevo lastnika nepremičnine, če imetnik stavbne pravice ne plačuje nadomestila ali če izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega.

S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine, lastnik nepremičnine pa mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine (SPZ, 256.–265. člen).

4.3 OBLIGACIJSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

Obligacijske pravice na nepremičninah, ki se tudi vpisujejo v zemljiško knjigo, so:

- prepoved odtujitve oziroma obremenitve,
- zakupna in najemna pravica,
- predkupna oziroma odkupna pravica ter
- posebna pravica uporabe javnega dobra (ZZK-1, 13. člen).

4.3.1 Prepoved odtujitve in obremenitve

Prepoved odtujitve in obremenitve je kot pogodbeno obligacijska pravica v Obligacijskem zakoniku urejena kot prepoved razpolaganja z nepremičnino, ki je kot oblika izpolnitvenega jamstva ena od prvin pogodbe o dosmrtnem preživljanju. Če se preživljanec z njo v korist preživljavca odpove razpolaganju s premoženjem, ki je predmet pogodbe o dosmrtnem preživljanju (OZ, 558. člen), na nepremičninah nastopi pogodbeno obligacijska pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve v korist preživljavca.

Pogodbena pravica prepovedi odtujitve in obremenitve pa je lahko tudi sestavina drugih obligacijskih razmerij kot sredstvo za zavarovanje terjatev do lastnika nepremičnine.

Primer zemljiškoknjžnega dovolila za vknjižbo prepovedi odtujitve in obremenitve: Prezemnik, B. B., EMŠO..., stan..., dovoljuje, da se pri nepremičnini št. parcele..., k. o..., vknjiži prepoved odtujitve in obremenitve v korist osebe in na ime: A. A., EMŠO....., in sicer dosmrtno (Vrenčur, 2005, str. 29).

4.3.2 Zakupna in najemna pravica

Z zakupno (najemno) pogodbo se zakupodajalec (najemodajalec) zavezuje, da bo zakupniku (najemniku) izročil določeno stvar v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval določeno zakupnino (najemnino) (OZ, 587. člen). V zakup (najem) dano stvar mora med trajanjem zakupa vzdrževati in popravljati zakupodajalec, stroški za drobna popravila, ki jih je povzročila običajna raba stvari, ter stroški same rabe pa gredo v breme zakupnika (OZ, 589. člen). Zakupnik je dolžan uporabljati v zakup vzeto stvar kot dober gospodarstvenik oz. dober gospodar ter samo v skladu s pogodbo oziroma namenom stvari, sicer odgovarja za škodo (OZ, 600. člen). Zakupnik je dolžan varovati v zakup vzeto stvar in jo po prenehanju zakupa vrniti nepoškodovano, ne odgovarja pa za normalno obrabljenost stvari ali za poškodbe, nastale zaradi njene obrabljenosti. Zakupna pogodba, ki se sklene za določen čas, preneha s potekom določenega časa (OZ, 614. člen). Če pa zakupnik po preteku tega časa še naprej uporablja stvar, zakupodajalec pa temu ne nasprotuje, se šteje, da je sklenjena nova zakupna pogodba za nedoločen čas, z enakimi pogoji kot prejšnja (OZ, 615. člen).

Poznamo še t. i. finančni najem ali zakup oziroma leasing, kjer najeta stvar v določenem trenutku preide v last najemnika – zakupnika in poslovni najem ali zakup oziroma leasing, kjer prenos lastninske pravice ni vnaprej dogovorjen. Najemnina tu predstavlja nadomestilo za uporabo stvari ali pa obročna odplačila za njen odkup.

4.3.3 Pogodbena predkupna pravica

Predkupna pravica nastane kot posledica posebnega dogovora o prodaji, sklenjenega v prodajni pogodbi med prodajalcem in kupcem. S pogodbenim določilom o predkupni pravici se lastnik stvari (prodajalec) zavezuje, da bo predkupnega upravičenca obvestil o nameravani prodaji stvari določeni osebi ter o pogojih te prodaje ter mu ponudil, naj jo on kupi pod enakimi pogoji (OZ, 507. člen). Predkupni upravičenec mora v 30 dneh po prejemu lastnikovega obvestila o nameravani prodaji obvestiti prodajalca, da bo izkoristil svojo predkupno pravico in plačati kupnino (OZ, 509. člen). Predkupna pravica preneha:

- s potekom časa, ki je določen s pogodbo;
- če pa ta ni določen, preneha s potekom petih let od sklenitve pogodbe (OZ, 511. člen).

Če prodajalec proda stvar in prenese lastnino na tretjega, ne da bi o tem obvestil predkupnega upravičenca, lahko ta v šestih mesecih od dne, ko izve za prodajno pogodbo (relativni rok), a najpozneje v petih letih po prenosu lastnine na tretjega (absolutni rok) zahteva, da se pogodba razveljavi, in stvar pod enakimi pogoji proda imetniku predkupne pravice. Pogoj za to je, da je predkupna pravica tretjemu mogla ali morala biti znana (OZ, 512. člen). Ta pogoj je izpolnjen, če je predkupna pravica vpisana v zemljiško knjigo.

4.3.4 Odkupna pravica

Lastnik se lahko s pravni poslom zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal določeno stvar. Odkupna pravica se ne more prenesti, lahko pa se časovno omeji. Preneha s smrtjo oziroma prenehanjem druge pogodbene stranke. Proti tretjim osebam učinkuje le, če je vpisana v zemljiško knjigo (SPZ, 38. člen).

4.3.5 Posebna pravica uporabe javnega dobra

Posebna pravica uporabe javnega dobra omogoča uporabo nepremičnin, ki uživajo poseben pravni status, imenovan javno dobro, tudi za zasebne namene. Status javnega dobra namreč izključuje vse takšne rabe nepremičnine, na kateri je vzpostavljen, za katere mora uporabnik imeti lastninsko ali kako drugo stvarno ali obligacijsko pravico na nepremičnini.

Značilen primer take rabe je graditev objektov, ki jo je mogoče dovoliti samo investitorju, ki ima na nepremičnini lastninsko ali stavbno pravico, le izjemoma (polaganje raznih nadzemnih in podzemnih vodov) zadošča pravica stvarne služnosti. Bistvo pravnega statusa javnega dobra je, da nepremičnina, ki je razglašena za javno dobro, ne more biti v pravnem prometu in da na njej tudi ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvanjem ali gradnjo (Blaganje, 2008, str. 40).

5 PRAVNI POSLI PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Obligacijsko razmerje nastane praviloma s sklenitvijo pogodbe med strankami ter tudi na podlagi zakona in odločb državnih organov.

Splošne predpostavke za sklenitev pogodbe veljajo glede (OZ, 15.–55. člen):

1. subjektov – če ni poslovne sposobnosti, je pogodba izpodbojna;
2. volje – pri bistveni zmoti, grožnji in prevari volje ni, zato je pogodba izpodbojna;
3. predmeta obveznosti – če je nemogoč, nedopusten, ne-določen/določljiv – ničnost
4. podlaga – če je ni ali je nedopustna, je pogodba nična;
5. oblika – če ni v predpisani ali dogovorjeni obliki, je pogodba nična.

5.1 PRODAJNA POGODBA

S prodajno pogodbo se prodajalec zavezuje, da bo stvar, ki jo prodaja, izročil kupcu tako, da bo ta na njej pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino (OZ, 435. člen). Bistveni sestavini prodajne pogodbe sta stvar in cena. Pri prodaji nepremičnin se zahteva navadna pisna oblika pogodbe z notarsko overjenim podpisom prodajalca. Pred overitvijo podpisa je potrebno opraviti še postopek z morebitnimi predkupnimi pravicami in odobritvijo pogodbe oziroma pridobiti potrdilo, da odobritev ni potrebna (v primeru prodaje kmetijskega zemljišča) ter predložiti pogodbo davčnemu organu zaradi odmere davka. Šele nato se opravi dejanski vpis v zemljiško knjigo na podlagi vseh listin in zemljiškoknjžnega predloga.

5.2 MENJALNA POGODBA

Z menjalno pogodbo se vsak pogodbenik zavezuje nasproti svojemu sopogodbeniku, da mu bo izročil zamenjano stvar, tako da bo ta pridobil lastninsko pravico (OZ, 528. člen). Listina, sposobna za vpis v zemljiško knjigo, je pisna menjalna pogodba, s potrdilom o plačanem davku, z overjenima podpisoma obeh pogodbenih strank na intabulacijskih klavzulah, ki so lahko zajete v pogodbi. Če gre za kmetijsko zemljišče, je treba pravni posel odobriti oziroma pridobiti potrdilo. Notarski zapis je potreben le pri menjavi med zakoncema. Tu pa ne veljajo določbe o zakoniti predkupni pravici.

5.3 DARILNA POGODBA

Z darilno pogodbo se ena oseba (darovalec) zaveže na drugo osebo (obdarjenca) neodplačno prenesti lastninsko ali drugo pravico ali na drugačen način v breme svojega premoženja obogatiti obdarjenca, obdarjenec pa izjavi, da se s tem strinja. Zanj se zahteva pisna oblika, z overjenim podpisom darovalca, po odmeri davka na dediščine. Če gre za kmetijsko zemljišče, je potrebna odobritev pri UE ali potrdilo. Notarski zapis je potreben pri darilu med zakoncema. Tudi tu ne veljajo določbe o predkupni pravici. Mogoče jo je preklicati le zaradi stiske, hude nevhvaležnosti in

zaradi pozneje rojenih otrok. Darilna pogodba, ki se mora izpolniti po darovalčevi smrti mora biti v obliki notarskega zapisa, listina o sklenjeni pogodbi pa mora biti izročena obdarjencu (OZ, 533.–545. člen). Potrebno je plačilo davka in pridobitev potrdila, če gre za kmetijsko zemljišče. Za vpis v zemljiško knjigo je potrebno predložiti notarski zapis, predlog za vknjižbo lastninske pravice in smrtovnico.

5.4 IZROČILNA POGODBA

Z njo se izročitelj zaveže, da bo izročil in razdelil svoje premoženje svojim potomcem, posvojencem ter njihovim potomcem. Pogodba je veljavna le, če se z njo strinjajo vsi izročiteljevi potomci, posvojenci in njihovi potomci, ki bi bili po zakonu poklicani, da po njem dedujejo. Biti mora v obliki notarskega zapisa. Po smrti izročitelja premoženje, ki je predmet te pogodbe, ne spada v zapuščino. Običajno izročitelj zase oziroma za svojega zakonca pridrži določene pravice (stanovanje, realno breme, užitek). Če gre za kmetijsko zemljišče, je treba pridobiti potrdilo. Potrebno je upoštevati tudi določbe glede zaščitene kmetij. Pred predložitvijo notarskega zapisa za vpis v zemljiško knjigo je potrebna še predložitev davčnemu organu (Vrenčur, 2005).

5.5 POGODBA O PREUŽITKU

S pogodbo o preužitku se ena stranka (preužitkar) zavezuje, da bo na drugo stranko (prevzemnik) prenesla lastninsko pravico na svojih določenih nepremičninah, prevzemnik pa se zavezuje, da bo preužitkarju ali komu drugemu do njegove smrti nudil določene dajatve in storitve. Skupaj z nepremičninami so predmet pogodbe tudi premičnine, ki so namenjene za rabo in uživanje nepremičnin, če stranki ne določita drugače. Biti mora v obliki notarskega zapisa.

Vsaka stranka lahko zahteva, da se pogodba razveže:

- če pogodbenika živita skupaj in se njuno razmerje tako omaje, da postane skupno življenje nevzdržno ali
- če druga stranka ne izpolnjuje svojih obveznosti (OZ, 564.-568. člen).

5.6 POGODBA O DOSMRTNEM PREŽIVLJANJU

Z njo se preživljalec zaveže, da bo preživljal pogodbenika ali koga drugega (preživljanca), ta pa izjavi, da mu zapušča vse premoženje ali del, ki obsega nepremičnine in premičnine, ki so namenjene za rabo in uživanje nepremičnin. Njihova izročitev je odložena do izročiteljeve smrti. Biti mora v obliki notarskega zapisa. Preživljanec se lahko v korist preživljalca odpove razpolaganju s premoženjem, ki je predmet te pogodbe.

Vsaka stranka lahko zahteva, da se pogodba razveže, če pogodbenika živita skupaj in se njuno razmerje tako omaje, da postane skupno življenje nevzdržno ali če druga stranka ne izpolnjuje svojih obveznosti (OZ, 557–561. člen). Sporazumna razveza pogodbe pa je mogoča tudi potem, ko sta jo stranki že začeli izpolnjevati.

6 OMEJITVE PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

6.1 OMEJITVE PO ZAKONU

6.1.1 Popolna in delna prepoved prenosa lastninske pravice

Gre za nepremičnine, ki so lahko predmet stvarnih pravic in s tem tudi lastninske pravice, vendar te pravice ni dopustno prenesti, prav tako ni dopustno ustanoviti zastavne pravice ali zemljiškega dolga. Takšna prepoved velja za določene nepremičnine, ki imajo status javnega dobra.

Zakon o javnih cestah (2. člen) določa, da so javne ceste javno dobro in so izven pravnega prometa. Sprememba subjekta lastninske pravice pa je mogoča, če se npr. z javnim aktom spremeni kategorizacija ceste in lokalno cesto spremeni v državno oziroma obratno. Zakon o vodah v 21. členu določa, da so vodna zemljišča v lasti države izven pravnega prometa. Vodna infrastruktura pa je lahko le v lasti države ali izvajalca javne službe. Zakon o graditvi objektov omejuje samo priposestevanje lastninske ali druge stvarne pravice na grajenem javnem dobru.

Zakon o ohranjanju narave določa prepoved prometa z nepremičninami na zavarovanih območjih z nepremičninami, ki imajo status naravne vrednote, če so v lasti države, od tega pa so določene nekatere izjeme.

6.1.2 Omejitve, pri katerih je potrebna odobritev državnega organa

Tu gre zlasti za omejitve, ki jih določata ZKZ in ZON.

1. *Po ZKZ* (Zakon o kmetijskih zemljiščih) mora lastnik zemljišča, ki namerava prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, ponudbo v treh izvodih izročiti vsaki upravni enoti na območju, kjer to zemljišče leži. Ponudba mora vsebovati:
 - osebne podatke o prodajalcu (osebno ime ter naslov stalnega ali začasnega prebivališča oziroma firmo in sedež);
 - podatke o kmetijskem zemljišču, gozdu ali kmetiji (parcelna številka, katastrska občina, površina in katastrska kultura);
 - ceno in morebitne druge pogoje.

Pristojna UE preveri status namenske rabe zemljišča po potrdilu o namenski rabi, ki ga izda pristojna občina, na zahtevo upravne enote (UE) v roku 15 dni. UE, na območju katere kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija leži, mora ponudbo objaviti na oglasni deski in na enotnem državnem portalu E-uprave. Ponudba mora biti objavljena na oglasni deski in na enotnem državnem portalu E-uprave 30 dni. Rok za sprejem ponudbe je 30 dni od dneva, ko je bila ponudba objavljena na oglasni deski UE. Če v tem času nihče ne sprejme ponudbe, mora prodajalec, če še želi prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, ponudbo ponoviti. Oseba, ki namerava kupiti kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, mora dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe. Izjavo pošlje priporočeno povratnico prodajalcu in upravni enoti. Na upravni enoti jo

lahko vloži tudi neposredno. UE po preteku roka za sprejem ponudbe obvesti vse sprejemnike ponudbe in prodajalca, kdo je sprejel ponudbo.

Pravočasen in pravilen sprejem ponudbe s strani upravičenega kupca je za ponudnika obvezujoč, saj sta v ponudbi navedeni dve bistveni sestavini prodajne pogodbe, to sta stvar in cena. Sprejem takšne ponudbe zato po Obligacijskem zakoniku pomeni sklenitev pogodbe. Cena v pogodbi, mora biti enaka, kot je bila navedena v ponudbi. Oseba, ki sklene pravni posel z lastnikom nepremičnine, da vlogo za odobritev pravnega posla na upravno enoto, na območju katere leži nepremičnina oziroma njen pretežni del. Vloga se vloži najpozneje v šestdesetih (60) dneh po poteku roka za sprejem ponudbe. Vlogi je treba priložiti sklenjeno pogodbo o pravnem poslu.

Upravna enota pridobitve kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije ne odobri:

- če niso izpolnjeni pogoji v zvezi s prometom z zaščiteno kmetijo;
- če promet ni potekal po postopku in na način, ki ga določa zakon;
- če ni upoštevan prednostni vrstni red kupcev;
- če bi se s prometom fizično delile parcele zemljišča, ki je bilo urejeno s komasacijo.

Slika 1: Vloga za odobritev pravnega posla (Vir: <http://e-uprava.gov.si/>)

VLOŽNIK _____ osebno ime ali firma pravne osebe	VZOREC !		
EMŠO (fiz. osebe), na katere zahtevo je postopek začel			
pooblaščenec ali zak zastopnik fizične osebe oz. pr. ose-			
naslov (sedež)			
telefon _____			
UPRAVNA ENOTA _____ VLOGA ZA ODOBRITEV PRAVNEGA POSLA PRI PROMETU S KMETIJSKIM ZEMLJIŠČEM, KMETIJO ALI GOZDOM			
Vložnik _____ (osebo ime, naslov - firma pravne osebe, sedež) prosim za odobritev pravnega posla, ki sem ga sklenil z lastnikom _____ _____ dne _____. (osebno ime, naslov prodajalca)			
Prilagam naslednje obvezne priloge:	Priloženo		
1.podpisano ne overjeno pogodbo (kupoprodajna, darilna ali izročilna)	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">DA</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">NE</td> </tr> </table>	DA	NE
DA	NE		
Organ bo za postopek pridobil: <ul style="list-style-type: none"> – podatke zemljiške knjige – kopijo katastrskega načrta in – lokacijsko informacijo o zemljišču, ki je predmet pravnega posla 			
Če pa želite, lahko te podatke sami dostavite kot	Prilagam		
– druga dokazila (razne pogodbe in podobno)	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">DA</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">NE</td> </tr> </table>	DA	NE
DA	NE		
Datum: _____ Žig _____ (za pravne osebe) (podpis vložnika)			
Po Zakonu o upravnih taksah je potrebno ob vložitvi vloge plačati upravno takso: za vlogo _____ € – za odločbo _____ €			

VLOŽNIK

osebno ime ali firma pravne osebe _____

EMŠO (fiz. osebe), na katere zahtevo je postopek začel _____

pooblaščenec ali zak. zastopnik fiz osebe oz. pr. osebe- _____

naslov (sedež) _____

telefon _____

VZOREC!**UPRAVNA ENOTA** _____**VLOGA ZA IZDAJO POTRDILA, DA ODOBRITEV PRAVNEGA POSLA NI POTREBNA**

Vložnik _____, prosim za izdajo potrdila, da odobritev pravnega
(osebno ime - firma, naslov - sedež)
posla za pridobitev lastninske pravice na kmetijskem zemljišču, gozdu ali kmetiji ni potrebna, ker:

1. gre za zemljišče v okviru kmetijsko prostorsko ureditvenih operacij, ali	DA	NE
2. gre za pravni posel med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema ali lastnikom in njegovim zakonitim dedičem, ali	DA	NE
3. gre za pravni posel med solastnikoma kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda, ali	DA	NE
4. gre za pravni posel na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju, ali	DA	NE
5. gre za pravni posel na podlagi darila za primer smrti in izročilne pogodbe, ali	DA	NE
6. gre za kmet. zemljišče ali gozd na katerem stoji objekt (stavbišče ali funkcionalno zemljišče) zgrajen v skladu z veljavnim prostor. aktom in predpisi o graditvi objektov.	DA	NE

Prilagam naslednje obvezne priloge:	Priloženo	
1. sklenjena pogodba o pravnem poslu	DA	NE

Organ bo za postopek pridobil:

- 1 potrebne podatke iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra
- 2 lokacijsko informacijo za zemljišče, ki je predmet pravnega posla in
- 3 potrebne podatke iz matičnih knjig

Datum: _____ Žig _____
(za pravne osebe) (podpis vložnika)

Po **Zakonu o upravnih taksah** je potrebno ob vložitvi vloge plačati upravno takso:
za potrdilo _____ €

Slika 2: Vloga za izdajo potrdila, da odobritev pr. posla ni potrebna

Odobritev pa ni potrebna, (Vir: <http://e-uprava.gov.si/>), če gre za pridobitev kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije: med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema, lastnikom in njegovim zakonitim dedičem, razen če gre za promet z zaščitenimi kmetijami; med solastnikoma, kadar je kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija v lasti dveh solastnikov; na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju; na podlagi darila za primer smrti in izročilne pogodbe, razen če gre za promet z zaščitenimi kmetijami; če gre za kmetijsko zemljišče ali gozd, na katerem stoji objekt (stavbišče in funkcionalno zemljišče) v okviru kmetijskih prostorsko ureditvenih operacij.

V tem primeru pridobitelj pri pristojni upravni enoti vloži vlogo za izdajo potrdila, da odobritev ni potrebna. Tudi tej vlogi je potrebno priložiti sklenjen pravni posel.

1. Po Zakonu o ohranjanju narave je institut soglasja previden za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki leži v zavarovanem območju (ZON, 86. člen).

O soglasju odloča uprava enota z odločbo.

Soglasje se lahko zavrne le:

če ni bil spoštovan postopek prodaje s predkupno pravico ali če pridobitelj ne soglaša z varstvenim režimom in razvojnimi usmeritvami na zavarovanem območju.

6.1.3 Zakonite predkupne pravice

To je najšibkejša oblika omejitve lastninske pravice, saj samo usmerja pravni promet na osebo, ki se ob upoštevanju javnega interesa šteje za najprimernejšega lastnika nepremičnine.

6.1.3.1 Splošne oblike zakonite predkupne pravice

Te se nanašajo na nepremičnine z osnovnim pravnim statusom, in sicer:

- splošna predkupna pravica solastnika po SPZ, ki sem jo že omenila,
- prednostna pravica na kmetijskih zemljiščih in gozdovih ter
- predkupna pravica na poselitvenih območjih,
- predkupna pravica pri prodaji posameznega dela stavbe v etažni lastnini.

Po Zakonu o kmetijskih zemljiščih ločimo šest kategorij predkupnih upravičencev:

1. solastnik, 2. kmet mejaš, 3. zakupnik, 4. drug kmet, 5. kmetijska organizacija ali s. p., ki potrebuje kmetijsko zemljišče za opravljanje kmetijske ali gozdarske dejavnosti, 6. sklad kmetijskih zemljišč in gozdov. V roku za sprejem ponudbe morajo izjavo o sprejemu ponudbe (priporočeno s povratnico) poslati prodajalcu in pristojni UE vsi zainteresirani. Med sprejemniki ponudbe istega ranga pa lahko izbira prodajalec. Vse ostale pogoje in postopek sem navedla že v poglavju 6.1.2 (ZKZ, 23. člen).

Predkupna pravica občine je urejena v Zakonu o urejanju prostora (85. do 89. člen).

Občina lahko z odlokom določi območje predkupne pravice občine na nepremičninah na celotnem območju poselitve in območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov zunaj poselitvenih območij ali pa samo na delu teh območij. Predkupna pravica se ne more uveljavljati v zvezi s prodajo delov stavb, ki so v etažni lastnini (ZZK-1, 247. člen). Predkupna pravica občine je izključena:

- če lastnik proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma
- svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu ali
- če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe ali investitor javne infrastrukture (ZUreP-1, 86. člen).

Lastnik nepremičnine (prodajalec) na območju predkupne pravice občine mora pred

sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Če občina potrdila ne izda v 15 dneh od vložitve zahteve, se šteje, da predkupne pravice ne bo uveljavila. Če občina pravočasno uveljavlja predkupno pravico, ji mora prodajalec podati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine, o kateri se mora občina izjaviti najkasneje v 15. dneh, sicer se šteje, da nepremičnine ne bo kupila. Če občina predkupne pravice ne uveljavlja, lahko prodajalec proda nepremičnino drugi osebi, vendar le pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil občini (ZUreP-1, 87., 88. člen).

Notar ne sme overiti podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi, če prodajalec ne predloži potrdila ali izjave, da občina ne uveljavlja predkupne pravice, oziroma da ni zainteresirana za nakup nepremičnine. V primeru prodaje nepremičnine, na kateri obstaja predkupna pravica, mora pred overitvijo podpisa prodajalec notarju predložiti pisno ponudbo, ki jo je poslal občini. *Notar ne sme overiti* podpisa na pogodbi, ki je bila sklenjena pod za kupca ugodnejšimi pogoji, kot jih je lastnik ponudil občini, in če listina nima vseh obveznih sestavin pogodbe ter zaradi tega ni sposobna za vpis v zemljiško knjigo. Notar mora pred overitvijo podpisa preveriti ali je bila zahteva vložena in ali občina res ni izdala potrdila oz. se izjavila v predpisanem roku. Pogodba, sklenjena v nasprotju s temi določbami, je nična (ZUreP-1, 89. člen).

Predkupna pravica pri prodaji posameznega dela stavbe v etažni lastnini

Če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico. Če jo uveljavlja hkrati več je etažnih lastnikov, jo lahko vsak uveljavlja v sorazmerju svojim deležem (SPZ, 124. člen).

Predkupna pravica je določena tudi na stanovanju, ki mu je najemna pravica nastala po zakonu na podlagi prejšnje stanovanjske pravice (SZ-1, 176. člen). Predkupni prednostni upravičenci so: 1. solastnik stanovanja, 2. najemnik, 3. ostali etažni lastniki po SPZ, 4. občina, 5. občinski stanovanjski sklad in 6. Stanovanjski sklad RS.

6.1.3.2 Posebne oblike zakonite predkupne pravice

Tu ima nepremičnina poseben pravni status zaradi nekaterih posebnih lastnosti:

RS jo ima na zemljiščih, na katerih so vojna grobišča, v dveh mesecih se mora izjaviti pristojno ministrstvo, ali jo uveljavlja (Zakon o vojnih grobiščih, 25. člen).

RS oz. lokalna skupnost jo ima na gozdovih s posebnim pomenom (ZG, 43. člen).

RS oz. lokalna skupnost jo ima na nepremičnini s statusom kulturnega spomenika.

Če je ta državnega pomena, ima RS prednost pred lokalno skupnostjo (ZoVKD).

6.2 OMEJITVE PO VOLJI LASTNIKA

Lastninska pravica je sestavljena iz štirih vrst upravičenj in lastnik lahko s pravnim poslom katero izmed upravičenj prenese na drugo osebo, tako da svojo pravico obremeni z drugo stvarno oz. obligacijsko pravico, kar se vpisuje tudi v zemljiško knjigo. Te pravice sem že obravnavala v poglavjih 4.2 in 4.3.

7 POMEN ZEMLJIŠKE KNJIGE PRI PRAVNI VARNOSTI NEPREMIČNINSKIH TRANSAKCIJ

7.1 POJEM

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

Sestavljena iz:

- glavne knjige in
- zbirke listin.

Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo.

Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo (npr. pravni posli, sklepi, sodbe).

Zemljiško knjigo vodi zemljiškoknjižno sodišče tako, da odloča o vpisih, opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin (ZZK-1, 1.–2. člen).

Zgradba zemljiške knjige ostaja torej nespremenjena, čeprav se glavna knjiga vodi kot računalniška baza podatkov. Računalniško vodene evidence (zemljiška knjiga, zemljiški kataster in kataster stavb) se med seboj tudi računalniško povezujejo. To omogoča hitrejše evidentiranje sprememb in točnejše ter sočasno vodenje vseh nepremičninskih evidenc. Cilj, ki pa zaenkrat še ni dosežen, je doseči dnevno evidentiranje vsake spremembe podatka v zemljiški knjigi, pri katerem koli sodišču ZZK-1, sprejet leta 2003, je pripomogel predvsem k uskladitvi določb z drugimi zakoni in sicer SPZ, ZIZ-A in ZUreP-1 (Blagajne, 2008, str. 124).

7.2 TEMELJNA NAČELA

Temeljna načela (materialna), na katerih sloni zakonska ureditev zemljiške knjige, so:

Načelo javnosti (ZZK-1, 4. člen)

Vsi vpisi v zemljiški knjigi so javni. Pod pogoji, določenimi z ZZK-1, so javne tudi listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi v zemljiško knjigo. To pomeni: vsakdo ima pravico vpogledati v glavno knjigo oziroma pridobiti zemljiškoknjižni izpisek. V posameznem zemljiškoknjižnem vložku so podatki, ki se nanašajo na posamezno nepremičnino oziroma več nepremičnin, ki so vpisane v istem vložku. Za vpogled v posamezne listine pa je potrebno izkazati pravni interes.

Začetek učinkovanja vpisov (ZZK-1, 5. člen)

Vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko zemljiško - knjižno sodišče prejme predlog za vpis ali listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti, če ZZK-1 ne določa drugače. (Sodišče naknadno izda sklep o dovolitvi vpisa, a vpis velja oz. učinkuje že od vpisa plombe).

Publicitetni učinki vpisov (ZZK-1, 6. člen)

Če je vpis pravice oziroma pravnega dejstva dovoljen, se šteje, da je ta pravica oziroma to pravno dejstvo, ki je vpisano v zemljiško knjigo, vsakomur znano in se nihče ne more sklicevati, da mu ta pravica oziroma to pravno dejstvo ni bilo znano. Če pravica oziroma pravno dejstvo, za katerega zakon določa da se vpisuje v zemljiško knjigo, v njej ni vpisana, se šteje, da tretji za to ni vedel, če se ne dokaže drugače. Pomeni: kar je vpisano, velja; kar ni, pa ne velja (Vrenčur, 2005, str. 20).

Oblikovalni učinki vpisov (ZZK-1, 7. člen)

Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, če zakon ne določa drugače. (Torej od vpisa plombe, če je vpis pravice dovoljen.)

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo (ZZK-1, 8. člen)

Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic. Dobrovernost pridobitelja se domneva po 9. členu SPZ.

Kdor izpolni pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve.

Načelo pravnega prednika (ZZK-1, 9. člen)

Vpisi so dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, ki je podlaga za vpis. Vpisi so dovoljeni proti osebi, proti kateri učinkuje listina, ki je podlaga za vpis in je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice, na katero se vpis nanaša. Razlaga: to na primer pomeni, da lahko nepremičnino proda, podari ipd. samo tisti, ki je vpisan kot lastnik le-te v zemljiški knjigi. V praksi namreč marsikdo, ki je recimo lastnik 9/10, meni, da mu to daje pravico prodati kar nepremičnino v celoti, čeprav ima seveda pravico razpolagati samostojno le s svojimi 9/10.

Vsa ta načela in nasploh hiter in ažuren vpis podatkov v informatizirano glavno knjigo imajo po mojem mnenju izreden pomen pri uveljavljanju pravne varnosti pri prometu z nepremičninami. Udeleženci pravnih poslov se namreč vse premalo zavedajo pomena čimprejšnjega vpisa svojih pravic, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo. Kajti pravno varnost pridobljene pravice dosežemo že v trenutku vložitve predloga za vpis pravice v zemljiško knjigo. Predlogu je seveda potrebno priložiti vse potrebne listine (npr. kupno pogodbo z overjenim podpisom prodajalca, potrdilo o namenski rabi zemljišča, odobritev pravnega posla po Zakonu o kmetijskih zemljiščih, če je bil predmet prodaje kmetijsko zemljišče in podobno).

Za ažurnost vpisanih podatkov morajo skrbeti tudi organi, ti odločijo o pravnem dejstvu, ki se vpisuje v zemljiško knjigo in sicer s pravočasno vročitvijo javne listine zemljiškooknjižnemu sodišču, kar je podlaga za vpis po uradni dolžnosti (Blaganje, 2008, str. 123).

Načela zemljiškoknjižnega postopka, po katerih se ravna zemljiškoknjižno sodišče:

- načelo hitrosti – zemljiškoknjižno sodišče mora postopati hitro;
- načelo vrstnega reda odločanja – po trenutku, ko je prejelo predlog za vpis oziroma ko je prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti;
- načelo formalnosti – o pogojih za vpis odloča samo na podlagi listin, ki so podlaga za vpis, in na podlagi stanja vpisov v zemljiški knjigi;
- načelo dispozitivnosti – o vpisih odloča na podlagi predloga za vpis v mejah zahtevkov za vpis, po uradni dolžnosti pa le, če to določa zakon;
- omejitev načela zaslišanja udeležencev postopka – na prvi stopnji sme odločiti, ne da bi udeležencem postopka vročilo predlog za vpis oziroma jim drugače zagotovilo možnost, da se izjavijo o vpisu (ZZK-1, 121.–125. člen).

7.3 PRAVICE IN PRAVNA DEJSTVA TER DRUGI PODATKI, KI SE VPISUJEJO V ZEMLJIŠKO KNJIGO

V zemljiško knjigo se vpisujejo *stvarne pravice* na nepremičninah:

1. lastninska pravica,
2. hipoteka,
3. zemljiški dolg,
4. služnostna pravica,
5. pravica stvarnega bremena,
6. stavbna pravica.

V zemljiško knjigo se vpisujejo tudi naslednje *obligacijske pravice* na nepremičninah:

1. pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve, če je nastala na podlagi pravnega posla lastnika in
 - če so izpolnjeni pogoji za vpis te prepovedi v zemljiško knjigo po SPZ ali
 - če je nastala na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju;
2. zakupna in najemna pravica;
3. predkupna oziroma odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla;
4. posebna pravica uporabe javnega dobra;
5. druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo (13. člen).

Pravna dejstva glede nepremičnine oziroma imetnika pravic na nepremičnini, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, so

- zaznambe osebnih stanj in zaznamba stečaja imetnika pravice na nepremičnini,
- zaznamba vrstnega reda,
- zaznamba odpoklica terjatve,
- zaznamba hipotekarne tožbe,
- zaznamba spora,
- zaznamba izvršbe,
- zaznamba prepovedi odtujitve oziroma obremenitve,
- zaznamba izrednega pravnega sredstva ter
- začetkov drugih postopkov in pravnih dejstev, določene z zakonom (22. člen).

O imetniku pravice, ki je fizična oseba, se vpišejo naslednji podatki:

1. ime in priimek,
2. enotna matična številka občana (EMŠO),
3. naslov stalnega prebivališča.

O imetniku pravice, ki je pravna oseba, se vpišejo naslednji podatki:

1. firma oziroma ime,
2. sedež in poslovni naslov, na katerega se imetniku vročajo pisemske pošiljke,
3. enolična identifikacijska številka, ki jo določi upravljavec poslovnega registra

V zemljiško knjigo se vpisujejo nepremičnine, ki so lahko samostojen predmet stvarnih pravic. Nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, so zemljiška parcela, objekt oziroma njegov posamezen del, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih pravic.

Nepremičnine se v zemljiško knjigo vpisujejo z identifikacijskim znakom kot zemljiške parcele (kot so vpisane v katastru). Ob zemljiških parcelah pa se v nekaterih primerih počitijo še drugi podatki.

Moderno zemljiško knjigo sestavlja: glavna knjiga z vložki po lastnikih, razdeljenimi na popisni (A), lastninski (B), in bremenski (C) list; kronološko vodena zbirka listin in kopija katastrske mape. Zemljiškoknjižne izpiske izdajajo zemljiškoknjižna sodišča, mogoče pa jih je dobiti tudi na vseh upravnih enotah. Strošek izdaje izpiska je 9,57 EUR, vpogled v podatke informatizirane glavne knjige pa je brezplačen.

Slika 3: Vzorec ZK-izpiska (A, B in C-list)

Vir: spletna stran Zemljiške knjige, (fiktivni) izpisek

Za odločanje o vpisih v zemljiško knjigo bodo od 1. 5. 2009 na prvi stopnji pristojna vsa zemljiškooknjižna sodišča – ne glede na to, kje se nahaja nepremičnina. Do takrat se predlog vloži na z.k. sodišče, glede na lego nepremičnine (gl. ZZK-1 in ZZK-1A).

Slika 4: Vzorec ZK-predloga za vknjižbo pridobitve lastninske pravice

Vir: DZS d. d., Založništvo tiskovin (vsebinsko izpolnila P. Š. Račič)

<p>Okrajno sodišče v Krškem</p> <p style="text-align: center;">Zemljiškooknjižni predlog</p> <p>za vknjižbo pridobitve lastninske pravice pri nepremičnini, št. parcele 83/2, travnik, 600 m², k. o. Podbočje vpisani pri z. k. vložku 762.</p> <p>Predlagateljica: Polona Račič, Podbočje XY</p> <p>Datum: 14. 11. 2008 Podpis: Polona Račič <i>Polona Račič</i></p> <p>Priloge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - notarski zapis kupne pogodbe, opr.št. SV-304/08 z dne 2. 9. 2008, v kat.so vsebovani: - notarski zapis zemljiškooknjižnega dovolila za vknjižbo pridobitve lastninske pravice - potrdilo o namenski rabi zemljišča - odločba UE Krško št. xy z dne....o odobritvi pravnega posla po ZKZ - soglasje Ministrstva za Obrambo št. zv/08 k pr.poslu, ki se nahaja znotraj območja - posebnega pomena za obrambo 	<p>Predlagateljica zahtevam, da sodišče</p> <p style="text-align: center;">odloči:</p> <p>Na podlagi notarskega zapisa kupne pogodbe, opr.št. SV- 304/08 z dne 2.11. 2008 se pri nepremičnini, št. parcele 83/2, travnik, 600 m², k. o. Podbočje</p> <p style="text-align: center;">dovoli</p> <p>vknjižba lastninske pravice v korist in na ime kupcev:</p> <p>Polona Račič, Podbočje xy, EMŠO yxyz505000.....do ene polovice(1/2) celote</p> <p>in</p> <p>Bogdan Račič, Podbočje xy, EMŠO xxyz500111.....do ene polovice(1/2) celote</p>
---	---

<p>Okrajno sodišče v Krškem</p> <p style="text-align: center;">Zemljiškoknjižni predlog</p> <p>za vknjižbo pridobitve stvarne služnosti pri nepremičnini, št. parcele 83/2, travnik, 600 m², k. o. Podbočje vpisani pri z. k. vložku 762.</p> <p>Predlagatelj: Vinko Duh, Podbočje yx</p> <p>Datum: 20. 12. 2008 Podpis: Vinko Duh <i>Vinko Duh</i></p> <p>Priloga:</p> <p style="padding-left: 20px;">- izvirnik služnostne pogodbe</p> <p style="text-align: right;">str. 1</p>	<p>Predlagatelj zahtevam, da sodišče</p> <p style="text-align: center;">odloči:</p> <p>na podlagi služnostne pogodbe z dne 12.12. 2008 se pri nepremičnini, št. parcele 83/2, travnik, 600 m², k. o. Podbočje vpisani pri zk. vložku 762 kot služeci nepremičnini</p> <p style="text-align: center;">dovoli</p> <p>vknjižba služnostne pravice poti za hojo in vožnjo z vsemi vozili po delu parcele št. 83/2, natančneje določene v členu 4. navedene služnostne pogodbe v korist vsakokratnega lastnika parcele št. 83/4, vpisane pri vložku 898, k .o. Podbočje.</p> <p style="text-align: right;">str. 2</p>
--	---

Slika 5: Vzorec ZK- predloga za vknjižbo pridobitve stvarne služnosti

Vir: DZS d. d., Založništvo tiskovin – Obr. 9, 633 (izpolnila P. Š. Račič)

Sodišče mnogokrat izda sklep o dovolitvi vpisa v takšni obliki, da 2. stran predloga prekopira ter odtisne žig sodišča, datum izdaje sklepa ter pravni pouk (npr. o možnosti vložitve pisnega ugovora v 8 dneh od vročitve sklepa) z navedbo in podpisom uradne osebe. O zahtevnejših vpisih odloča na prvi stopnji sodnik posameznik zemljiškoknjižnega sodišča (zemljiškoknjižni sodnik), o ostalih vpisih pa zemljiškoknjižni referent. Zemljiškoknjižni predlog lahko vložijo vsi, ki imajo pravni interes za vpis, razen kadar zakon določa, da lahko posamezno vrsto vpisa predlaga samo določena oseba.

7.4 VRSTE VPISOV

7.4.1 Vknjižba

Vknjižba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev ali prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

Vknjižba pravic se dovoli:

- na podlagi zasebne listine ali listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo, ali
- na podlagi pravnomočne odločbe, sodbe ali sklepa sodišča oziroma drugega državnega organa.

Na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki je podlaga za vknjižbo, mora biti podpis osebe, katere pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, overjen. Če je

zemljiškoknjižno dovolilo sestavljeno v obliki notarskega zapisa in je predlogu za vknjižbo priložen odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo, se šteje, da je ta zahteva izpolnjena (ZZK-1, 39.–47. člen).

7.4.2 Predznamba

Predznamba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo in ki učinkuje pod pogojem, da se predznamba opraviči. Predznamba pravice se upraviči tako, da se na podlagi listine, ki je predpisana za vknjižbo, predlaga vknjižba predznamovane pravice z učinkom od trenutka, od katerega učinkuje predznamba (vknjižba pravice v vrstnem redu predznamovane pravice). Predznamba se dovoli na podlagi:

- nepravnomočne oz. nedokončne odločbe sodišča ali drugega državnega organa,
 - zasebne listine, na kateri podpis ni overjen,
 - zasebne listine ali notarskega zapisa, brez zemljiškoknjižnega dovolila ali
 - neustreznega odpravka notarskega zapisa, ki ni bil sestavljen za vpis v zem. knjigo.
- Predznamba ustanovitve oz. izbrisa zemljiškega dolga ni dovoljena (ZZK-1, 48.–49. člen).

7.4.3 Zaznamba

Zaznamba je glavni vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katera zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo. Z zaznambo se v zemljiško knjigo vpiše tudi nadhipoteka. Vrste zaznamb so navedene že v poglavju o pravnih dejstvih, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo (ZZK-1, 63. člen).

7.4.4 Plomba

Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil v zvezi z neko nepremičnino začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče še ni odločilo o vpisu. Plomba se vpiše po uradni dolžnosti na podlagi prejema zemljiškoknjižnega predloga oziroma listine, ki je podlaga za odločanje po uradni dolžnosti in to najkasneje do začetka uradnih ur naslednjega delovnega dne po dnevu začetka zemljiškoknjižnega postopka. Označi se pri zemljiškoknjižnem vložku na A-listu. Sodišče jo izbriše, ko izda sklep o dovolitvi vpisa (ZZK-1, 134.–138. člen).

7.4.5 Poočitev

Je pomožni vpis, s katerim se vpiše sprememba podatka glede nepremičnine oziroma imetnika pravice na nepremičnini, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, kadar zemljiška knjiga ni temeljna evidenca za ta podatek, ali pa označijo povezave med posameznimi vpisi v zemljiški knjigi (ZZK-1, 114. člen).

8 POMEN NOTARIATA PRI KREPITVI PRAVNE VARNOSTI

8.1 POJEM

Notariat je javna služba, ki jo ureja zakon o notariatu (ZN-UPB3, 1. člen).

Notarji kot osebe javnega zaupanja sestavljajo:

- javne listine o pravnih poslih,
- javne listine o izjavah volje (npr. oporoke) in o dejstvih, iz katerih izvirajo pravice,
- prevzemajo listine v hrambo,
- prevzemajo denar in vrednostne papirje pa za izročitev tretjim osebam ali državnim organom,
- opravljajo vse oblike alternativnega reševanja sporov,
- izvajajo po nalogu sodišč opravila, ki se jim lahko odstopijo po zakonu, in druga opravila, za katera jih pooblašča zakon (ZN-UPB3, 2. člen).

Notarske listine so javne listine. Imajo torej posebno dokazno moč. Zakon o pravnem postopku določa, da javna listina dokazuje resničnost tistega, kar se v njej potrjuje ali določa. Dovoljeno pa je dokazovati, da so v javni listini dejstva neresnično ugotovljena ali da je sama listina nepravilno sestavljena.

Notar, ki sestavi strankam notarsko listino, jih lahko po njihovem posebnem pooblastilu zastopa kot pooblaščenec:

- v nepravdnih zadevah pred sodiščem (npr. v postopku za vpis v sodni register ali za vpis v zemljiško knjigo) in
- v nespornih zadevah pred drugimi državnimi organi.

Zadeve pa morajo biti v neposredni zvezi z notarsko listino. Notar sme na zahtevo stranke sestavljati tudi zasebne listine, kadar zakon zanje ne zahteva posebne oblike in tudi stranke ne izrazijo takšne volje (ZN-UPB3, 5. člen).

Notar pa *mora* v določenih primer kljub sporazumu strank *odkloniti* sestavo notarske listine, in sicer v poslu:

- ki je po zakonu nedopusten ali
- o katerem sumi, da ga stranke sklepajo samo navidezno;
- o katerem sumi, da ga stranke sklepajo zato, da bi se izognile zakon. obveznostim;
- o katerem sumi, da ga stranke sklepajo, da bi protipravno oškodovale tretjo osebo;
- ki ga sklepa oseba, ki ga zaradi mladostnosti ali drugega zakonskega razloga (ki je poznan notarju) ne more veljavno skleniti (ZN-UPB3, 23. člen).

Navedeno pravilo pa se ne uporablja pri overjanju podpisov (ZN-UPB3, 64. člen).

Vendar je mogoče iz zgornjega zaključiti, da *mora* notar *odkloniti*:

- sestavo zasebne listine o pravnem poslu kot tudi
- sestavo notarskega potrdila o overitvi podpisa na zasebni listini, ki jo je sestavil kdo drug, če je za veljavnost takšne listine izrecno predpisana oblika notarskega zapisa. (Šlibar Vende, 2006, str. 4).

Primer: Zakonca bi prišla k notarju in bi želela skleniti med sabo darilno pogodbo glede nepremičnine ter bi zahtevala, naj jo ta sestavi v navadni pisni obliki in overi na njej podpis darovalca (npr. zaradi nižje tarife). Ker je za tako pogodbo predpisana oblika notarskega zapisa, bi moral notar to odkloniti, saj bi bila sicer takšna pogodba nična.

Notar mora pri sestavi notarske listine stranko *opozoriti* tudi, če meni:

- da ni upravičena skleniti določenega pravnega posla (ZN-UPB3, 24. člen) ali
- da je njena izjava volje nejasna, nerazumljiva ali dvoumna in zato lahko pripelje do pravde ali izodbojnosti (ZN-UPB3, 42. člen). Če stranka v navedenih primerih vztraja pri zahtevi za sestavo notarske listine, jo mora notar vseeno sestaviti in vanjo zapisati svoja opozorila.

8.2 OBLIKA PRAVNIH POSLOV

Oblika pravnega posla je lahko določena z zakonom, lahko pa jo sporazumno določita tudi stranki. Posebna oblika je navadno določena prav za pravne posle v zvezi z nepremičninami.

Pisno obliko na primer določajo:

- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih za pogodbo o najemu poslovnih stavb in poslovnih prostorov,
- Stanovanjski zakon za pogodbo o najemu stanovanja ali stanovanjske hiše,
- Obligacijski zakonik določa, da mora biti pogodba, na podlagi katere se prenaša lastninska pravica na nepremičnini ali s katero se ustanavlja druga stvarna pravica na nepremičnini sklenjena v pisni obliki (OZ, 52. člen).

V nekaterih primerih je predpisana še strožja oblika, in sicer:

- Po Zakonu o zemljiški knjigi se dovoli vknjižba na podlagi javne listine ali na podlagi zasebne listine, na kateri mora biti podpis osebe, katere pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, overjen (ZZK-1, 41. člen).

V katerih primerih je potreben notarski zapis pravnega posla, določa Zakon o notariatu (ZN-UPB3, 47. člen). Določajo ga tudi nekateri področni zakoni, npr. za kupno pogodbo pri nakupu zemljišča, ki se nahaja znotraj območja posebnega pomena za obrambo, določa Zakon o obrambi.

Posledice nespoštovanja predpisane ali dogovorjene oblike

Če zakon ali dogovor strank odloča, da pogodba ni veljavna, če ni sklenjena v predpisani oziroma dogovorjeni obliki, je oblika pogoj za veljavnost tega pravnega posla (*formae ad solemnitatem*). Veljavnost pogodbe pa ni odvisna od oblike, če ima predpisana ali dogovorjena oblika samo namen zagotoviti dokaz o vsebini pogodbe.

Namen predpisane ali dogovorjene oblike je potrebno ugotovljati:

- pri presoji veljavnosti pogodbe,

- pri presoji veljavnosti poznejših ustnih dogovorov,
- pri presoji veljavnosti razveze pogodb z neobličnim sporazumom in podobno (Šlibar Vende, 2006, str. 6).

Pogodba, ki ni sklenjena v predpisani obliki, je *nična*, če iz namena predpisa, s katerim je določena oblika, ne izhaja kaj drugega (OZ, 55. člen, 1. odstavek). Pogodba, ki ni sklenjena v dogovorjeni obliki, je *nična*, če sta se stranki dogovorili, da je pogoj za njeno veljavnost posebna oblika (OZ, 55. člen, 2. odstavek).

8.3 VRSTE NOTARSKIH LISTIN

Pred začetkom sestavljanja katerekoli notarske listine notar preveri osebno istovetnost strank in drugih udeležencev. Način ugotovitve istovetnosti teh oseb, mora biti naveden v listini. Notarsko listino morajo stranke in drugi udeleženci podpisati ali ga potrditi kot lastnoročen vpričo notarja. Notar tudi pouči stranke o vsebini in posledicah nameravanega pravnega posla ali izjave volje ter jih odvrča od nejasnih, dvoumnih izjav. Notarska listina je lahko v fizični ali elektronski obliki. Vanjo mora notar verno in popolno zapisati dane izjave in zaznana dejstva. Vsako stran parafirajo udeleženci in notar. Na koncu jo podpiše notar, ki jo je sestavil, in poleg pritisne žig in pečat (da ima značaj javne listine).

Notarske listine so: notarski zapisi, notarski zapisniki in notarska potrdila. Notarske listine in njihovi odpravki so javne listine, če so bile upoštevane pri njihovem sestavljanju oziroma odpravljanju vse bistvene formalnosti, določene v tem zakonu (ZN-UPB3, 3. člen).

8.3.1 Notarski zapisnik

Z njim se potrjujejo dejstva:

- čas, ko je bila listina predložena na vpogled notarju;
- istovetnost osebe, ki je listino predložila in osebe, kateri je listina predložena;
- potrditev, da določena oseba živi;
- seznanitev druge stranke z opominom, odpovedjo, ponudbo ali drugo izjavo, ki jo daje stranka zato, da bi dosegla takšen pravni učinek: ponudba plačila, prevzem ali izročitev listine ali drugih stvari (Šlibar Vende, 2006, str. 8).

8.3.2 Notarsko potrdilo

Notar je pooblaščen za izdajanje potrdil o dejstvih in izjavah, pri čemer imajo potrdila pravne učinke javne listine, če so sestavljena po določbah Zakona o notariatu.

8.3.3 Notarsko potrdilo o overitvi podpisa

Če za pogodbo, s katero se prenaša lastninska pravica na nepremičnini, ni predpisano, da mora biti v obliki notarskega zapisa, zadošča notarsko potrdilo o overitvi podpisa stranke. Podpis osebe, katere pravico, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, lahko na zemljiškoknjižnem dovolilu kot zasebni listini overi samo notar. (Op.: ne sme se overiti npr. na upravni enoti). Pred overitvijo podpisa lastnika na zasebni listini, s katero se nepremičnina odtuji ali obremeni, je notar dolžan pogodbene stranke, ki so prisotne pri overitvi, opozoriti, da je za vsebino listine notar odgovoren le, če jo sestavi v obliki notarskega zapisa. To opozorilo navede tudi v listini, na kateri overi podpis. Notar tudi ni dolžan ugotavljati, ali stranke smejo skleniti posel, na katerega se listina nanaša; notar pa mora vsebino listine upoštevati le toliko, kolikor predpis veže overitev podpisa na izpolnitev določenih pogojev (ZN-UPB3, 64. člen).

8.3.4 Notarski zapis

Notarski zapis *je izvršilni naslov*, če je v njem določena obveznost nekaj dati, storiti, opustiti ali dopustiti, če je glede takšne obveznosti dovoljena poravnava in če zavezanec soglaša z neposredno izvršljivostjo notarskega zapisa ter če je terjatev zapadla. Predmet poravnave in s tem tudi notarskega zapisa je vsaka pravica, s katero lahko kdo razpolaga (ZN-UPB3, 4. člen).

Zakon o izvršbi in zavarovanju med izvršilne naslove uvršča tudi izvršljiv notarski zapis (ZIZ, 3. točka 2. odstavek 17. člena).

Največja prednost notarskega zapisa kot izvršilnega naslova je, da se potem, ko je terjatev zapadla in je dolžnik ne plača, takoj lahko izvede izvršba na sredstva dolžnika, torej je pot poplačila mnogo krajša. Po redni poti je treba sicer zapadlo neplačano terjatev najprej iztožiti in je potem šele sodba podlaga za izvršbo.

Notarski zapis kot izvršilni naslov je torej eden izmed pomembnih institutov varovanja pravne varnosti, tudi v prometu z nepremičninami.

V obliki notarskega zapisa morajo biti sklenjeni naslednji pravni posli:

1. pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med zakoncema in zunajzakonskima partnerjema;
2. pogodbe o razpolaganju s premoženjem oseb, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost;
3. sporazumi o odpovedi neuvedenemu dedovanju;
4. drugi pravni posli, za katere zakon določa, da morajo biti sklenjeni v obliki notarskega zapisa (ZN-UPB3, 47. člen). Pravni posli iz prejšnjega člena, ki niso sklenjeni v obliki notarskega zapisa, so nični (ZN-UPB3, 48. člen).

Obvezno vsebino notarskega zapisa in postopek izdajanja odpravkov določa Zakon o notariatu (ZN-UPB3, 43. člen).

9 NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE

9.1 UDELEŽENCI PRI NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

Nepremičninske družbe so gospodarske družbe in samostojni podjetniki posamezniki, ki kot gospodarsko dejavnost opravljajo storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

Pogoji za opravljanje dejavnosti nepremičninske družbe:

- registracija za dejavnost nepremičninskega posredovanja,
- poslovni prostor – minimalno vsaj 1 ločen prostor,
- zavarovano odgovornost za škodo iz opravljanja dejavnosti,
- pogodbeno ali redno zaposlen posrednik s statusom (z licenco in vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov), ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja (ZNPosr-UPB1 2. in 3. člen). Imenik posrednikov je javen.

Pogoj za *pridobitev licence* in vpis v imenik nepremičninskih posrednikov:

- najmanj višja strokovna izobrazba,
- opravljen poseben strokovni izpit,
- da ni bil pravnomočno nepogojno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zopora več kot tri mesece, ki še ni izbrisana.

Izkazuje se s posebno izkaznico (primer, naveden pod sliko 6) in je ministrstvu dolžan v 15 dneh sporočiti vse spremembe podatkov ter se dopolnilno usposablja vsakih pet let oziroma ob spremembi predpisov (ZNPosr-UPB1, 7. in 8. člen).

Ministrstvo za okolje in prostor lahko nepremičninskemu posredniku:

- *trajno odvzame* licenco v primeru hujših kršitev, ki jih ta ponavlja, ali če je pravnomočno obsojen za kaznivo dejanje na zapor več kot treh mesecev;
- *začasno odvzame* licenco, če mu je odvzeta poslovna sposobnost ali če se dopolnilno ne usposablja oz. ne opravi preverjanja znanja iz dopolnilnega usposabljanja (ZNPosr-UPB1, 10. člen).

Slika 6: Izkaznica nepremičninskega posrednika (prva in hrbtna stran)

Vir: Fotokopija izvirne izkaznice, izdajatelj Ministrstvo za okolje in prostor, 2006

Tudi za investitorje, ki gradijo za trg, lahko opravljajo prodajo stavb ali delov stavb le nepremičninske posredniške družbe ali pri njih redno oziroma pogodbeno zaposleni posredniki (ZNPosr-UPB1, 6.-a člen).

Naročitelji storitev so fizične ali pravne osebe, ki z nepremičninsko družbo sklenejo pogodbo o posredovanju.

Posredovanje v prometu z nepremičninami obsega vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino (ZNPosr-UPB1, 2. in 7. člen).

9.2 PLAČILO ZA POSREDOVANJE

Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati:

- v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene cene;
- omejitev ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine nižja od 10.000 EUR;
- v primeru drugih pravnih poslov višino plačila za posredovanje stranki uredita s pogodbo.

Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami. V primeru ustreznega dogovora med strankama pa se plačilo za posredovanje med njiju razdeli (ZNPosr-UPB1, 5. člen; Kožar in Marinšek, 2003, str. 101).

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, šele ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala, pred tem pa nima pravice niti do delnega plačila. Do plačila za dodatne storitve je upravičena v višini dejanskih stroškov, največ v višini, določeni v splošnih pogojih poslovanja in v sklenjeni pogodbi z naročiteljem, če je to pisno dogovorjeno. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe ali če naročitelj oziroma njegov ožji družinski član v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju sklene pogodbo s tretjo osebo, s katero ga je spravila v stik. Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do največ 1/4 plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, vendar mora plačilo v takem primeru temeljiti na že opravljenih poslih. Če pa nepremičninska družba sama ali nepremičninski posrednik, ki je zanjo posredoval, sam kot pogodbena stranka sklene pogodbo in je bila ta predmet posredovanja, nepremičninska družba nima pravice do plačila (ZNPosr-UPB1, 25. člen; Kožar in Marinšek, 2003, str. 204).

9.3 POGODBA O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

S pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina,

naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena. Pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki.

Obvezna vsebina pogodbe so podatki o:

- nepremičninskem posredniku,
- višini plačila za posredovanje s specifikacijo stroškov, ki jih plačilo zajema,
- zavarovanju odgovornosti nepremičninske družbe
- nepremičninskem posredniku,
- morebitnih dodatno naročenih storitvah in stroških,
- nastopu pravice do plačila za posredovanje,
- višini plačila za posredovanje, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo,
- okvirni ponudbeni ceni za nepremičnino, brez davkov in plačila za posredovanje,
- nepremičnini,
- času trajanja pogodbe (ZNPosr-UPB1, 13. člen).

Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami se sklene za določen čas največ devet mesecev, stranki pa lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem (ZNPosr-UPB1, 26. člen).

9.4 OBVEZNOSTI NEPREMIČNINSKE DRUŽBE

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in ne smeta spodbujati ali priporočati sklenitve določene pogodbe zgolj z namenom pridobitve plačila za posredovanje (ZNPosr-UPB1, 14. čl.).

Nepremičninska družba mora določiti splošne pogoje poslovanja in z njimi določiti:

- opis posameznih poslov, kaj ta storitev obsega ter
- stroške za morebitne druge storitve, ki jih opravlja za naročitelja.

Izročiti jih mora naročitelju pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami in mu omogočiti, da se z njihovo vsebino seznanijo; biti morajo vidni, dostopni v vsakem prostoru, v katerem posluje s strankami (ZNPosr-UPB1, 15. člen).

Pri oglaševanju mora nepremičninska družba v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, zagotoviti objavo cene, lokacije, leta izgradnje stavbe oziroma zadnje prenovne in velikosti nepremičnine ter firme in sedeža nepremičninske družbe. Pri prodaji večstanovanjske stavbe lahko navede ceno v razponu od najnižje do najvišje, po m². Navesti mora tudi, če oglašuje lastno nepremičnino (ZNPosr-UPB1, 16. člen).

Nepremičninska družba in posrednik morata naročitelja seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičnino. Pri tem mu morata zlasti pojasniti relevantne tržne razmere, veljavne predpise, davčne obveznosti in druge stroške ter morebitna tveganja zaradi neurejenega zemljiško-knjižnega stanja, vpisanih pravic tretjih oziroma drugih neurejenih pravnih razmerij.

Naročitelja mora tudi jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med njegovimi in svojimi interesi oziroma interesi drugih naročiteljev, za katere opravlja storitve

posredovanja (ZNPosr-UPB1, 21. člen).

Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero ga je spravila v stik, in pri tem ravnati nepristransko, razen če po izrecnem dogovoru z naročiteljem zastopa le njegove interese, vendar mora tretjo osebo na to opozoriti (ZNPosr-UPB1, 20. člen; Kožar in Marinšek, 2003, str. 178).

Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine. Pri tem mora zlasti:

- *z vpogledom v zemljiško knjigo* oziroma listin preveriti, ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine in ali so na njej kake pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke;
- *s skrbnim ogledom* preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na njeno uporabnost oziroma ceno;
- kadar posreduje v zvezi z zemljiščem, na podlagi *potrdila o namenski rabi zemljišča*, preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi akti.

Nepremičninska družba odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi za škodo (3 leta po OZ), ki bi jima nastala zaradi pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je za napako vedela oziroma bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine (ZNPosr-UPB1, 23. člen).

Potrdilo o namenski rabi vsebuje podatke o namenski rabi prostora, pogoje, ki jih določajo občinski prostorski akti, ter podatke o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju (prepoved parcelacije ali prometa z zemljišči, urejanja trajnih nasadov ali spreminjanja prostorskih aktov ter izvajanja gradenj, za katere gradbeno dovoljenje še ni dokončno).

Pri sestavi listin o pravnih poslih mora zagotoviti, da jih sestavi univerzitetni diplomirani pravnik in odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi tudi za škodo, ki bi jima nastala zaradi nepravilno sestavljene pogodbe (ZNPosr-UPB1, 24. člen).

9.5 OBVEZNOSTI IN PRAVICE NAROČITELJA

Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti:

- o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja;
- predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini;
- kadar sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja (ZNPosr-UPB1, 18. člen; Kožar in Marinšek, 2003, str. 175).

Nepremičninska družba ni dolžna izdati tretji osebi identitete naročitelja, ki želi ostati anonimen, vse do sklenitve pravnega posla (ZNPosr-UPB1, 19. člen).

10. NAČINI ZAVAROVANJA NEPREMIČNINSKIH TRANSAKCIJ

10.1 OBLIGACIJSKOPRAVNI INSTRUMENTI ZAVAROVANJA

10.1.1 Ara

Če je ob sklenitvi pogodbe ena stranka dala drugi stranki nek znesek denarja ali neko količino drugih nadomestnih stvari v znamenje, da je pogodba sklenjena (ara), se šteje, da je pogodba sklenjena, ko je ara dana, razen če ni dogovorjeno kaj drugega. Pri izpolnitvi pogodbe se mora ara vrniti ali všteti v izpolnitev obveznosti. Če ni dogovorjeno kaj drugega, ne more stranka, ki je dala aro, odstopiti od pogodbe s tem, da pusti aro drugi stranki; prav tako ne more tega storiti druga stranka s tem, da vrne dvojno aro (OZ, 64. člen).

V primeru, da je za neizpolnitev pogodbe odgovorna stranka, ki je dala aro, sme druga stranka po lastni izbiri zahtevati izpolnitev pogodbe, če je to še mogoče, in povrnitev škode, aro pa všteti v odškodnino ali vrniti, bodisi se zadovoljiti s prejeta aro. Če je za neizpolnitev pogodbe odgovorna stranka, ki je prejela aro, sme druga stranka po lastni izbiri zahtevati bodisi izpolnitev pogodbe, če je to še mogoče, bodisi povrnitev škode in vrnitev are, bodisi vrnitev dvojne are. Kadar druga stranka zahteva izpolnitev pogodbe, ima vselej tudi pravico do povrnitve škode, ki jo ima zaradi zamude (OZ, 65. člen).

10.1.2 Pogodbena kazen

Upnik in dolžnik se lahko dogovorita, da bo dolžnik plačal upniku določeni denarni znesek ali mu preskrbel kakšno drugo premoženjsko korist, če ne izpolni svoje obveznosti ali če zamudi z njeno izpolnitvijo (pogodbena kazen). Če iz pogodbe ne izhaja kaj drugega, se šteje, da je kazen dogovorjena za primer, če dolžnik zamudi z izpolnitvijo; ne more pa biti dogovorjena za denarne obveznosti (OZ, 248. člen).

Sporazum o pogodbeni kazni ima pravno usodo obveznosti, na katere zavarovanje se nanaša (OZ, 249. člen).

Če je kazen dogovorjena za primer neizpolnitve obveznosti, lahko upnik zahteva bodisi izpolnitev obveznosti bodisi pogodbeno kazen. V tem primeru dolžnik nima pravice plačati pogodbene kazni in odstopiti od pogodbe, razen če je bil to namen pogodbenikov, ko sta se zanjo dogovorila. Upnik ne more zahtevati pogodbene kazni zaradi zamude, če je sprejel izpolnitev obveznosti, pa ni nemudoma sporočil dolžniku, da si pridržuje pravico do pogodbene kazni (OZ, 251. člen).

10.2 STVARNOPRAVNI IN ZEMLJIŠKOKNJŽNI INSTRUMENTI

Primer: A proda B-ju nepremičnino na obroke. Interes A-ja bo ta, da se ne bo vknjižil v zemljiško knjigo kot lastnik, preden ne bo plačal celotno kupnino. Interes B-ja pa bo ta, da se A-ju onemogoči razpolaganje z nepremičnino v času, ko B še ni poplačal celotne kupnine ter je A še zmeraj zemljiškoknjžni lastnik.

10.2.1 Zaznamba vrstnega reda

Ta situacija se z vidika zavarovanja položajev obeh strank rešuje na več načinov:

1. Prodajalec izstavi zemljiškoknjžno dovolilo v posebni listini in jo deponira pri notarju. Prodajalec in kupec tore skleneta prodajno pogodbo, ki ne vsebuje zemljiškoknjžnega dovolila. Izvirnik pogodbe se po plačilu davka izroči kupcu. Podpis prodajalca pa se overi le na zemljiškoknjžnem dovolilu, ki se bo izročilo v hrambo notarju, ne kupcu. Ko bo kupec plačal kupnino v celoti, bo v skladu z dogovorom prejel zemljiškoknjžno dovolilo in imel pogoj za vpis v zemljiško knjigo.

2. Dodatno zavarovanje kupca pa bi bilo potrebno, da za čas, ko še plačuje obroke, ne bi morda svoje (še vpisane pravice) zlorabil in nepremičnino v vmesnem času prodal še komu drugemu oz. jo obremenil. Zato se priporoča, zaradi varnosti kupca, da lastnik – prodajalec sočasno predlaga zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. Ta predlog (podpis lastnika) mora biti overjen pri notarju. Notarja je treba še pooblastiti za prejem sklepa sodišča, notar ga bo spet deponiral, skupaj z listino z z.k. dovolilom. Morebitna dodatna razpolaganja prodajalca bi bila zdaj brez učinka, saj bo kupec, ko bo v celoti plačal kupnino, vložil predlog za vpis lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Predlogu bo moral poleg ostalih listin predložiti še sklep o zaznambi vrstnega reda (Vrenčur, 2005, str. 131.–133. člen).

10.2.2 Zemljiški dolg

Pri nas poznamo t. i. lastniški zemljiški dolg, ki ga lahko ustanovi le lastnik nepremičnine. Ko lastnik izposluje pri zemljiškoknjžnem sodišču izstavitvev zemljiškega pisma, lahko nepremičnino proda, tako da dovoli kupcu vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, čeprav kupec še ni plačal celotne kupnine.

Prodajalec zemljiško pismo zadrži za zavarovanje neplačanega dela kupnine. Torej si prodajalec sam ustvari učinkovito zavarovanje. Nevarnost tega modela je le, da lahko prodajalec, ki ima zemljiško pismo, le-to prenese (z indosamentom) na tretjo osebo za zavarovanje nekega svojega dolga (npr. najame kredit ter ga zavaruje z zemljiškim pismom). V tem primeru lahko pride do tega, da bo kupec iz prodajne pogodbe v celoti poplačal kupnino, prodajalec pa ne bo vrnil kredita, zaradi česar bo kreditodajalec lahko zahteval poplačilo iz kupčeve nepremičnine. Da bi se izognili tej nevarnosti, se priporoča, da se zemljiško pismo deponira pri notarju ter se nato, ko kupec plača celotno kupnino, prek notarja izvede izbris zemljiškega dolga iz Z. K. Lahko pa se pismo prenese na kupca, ki ga bo sam uporabil za zavarovanje kredita.

11 ZAKLJUČEK

Po pregledu vseh možnosti, ki nam jih nudi zakonodaja, povezanih informatiziranih evidenc in ostalih javno dostopnih informacij lahko zaključimo, da je možnosti za preverjanje stanja nepremičnin izjemno veliko. Prav tako je strankam olajšana pot do podatkov, saj lahko mnogo dokumentov, potrebnih ob prenosu lastništva na nepremičnini, pridobijo pri enem organu. Po načelu e-vem, torej vse na enem mestu, brez nepotrebne pošiljanja strank od okenca do okenca, je mogoče tudi na vseh upravnih enotah pridobiti redne izpiske iz zemljiške knjige, potrdila iz baze geodetskih podatkov, kot so prikaz parcele, potrdilo o parceli in lastninske liste.

Zelo uporabne so tudi spletne strani e-uprave. V bazi podatkov, zbranih na teh spletnih straneh, so razumljivo predstavljeni postopki, ki jih vodijo upravni organi. Prav tako je s spleta mogoče enostavno pridobiti vlogo, jo napisati in poslati po pošti ali celo po spletni poti na podlagi kvalificiranega digitalnega potrdila.

Zadovoljstvo strank z javnimi storitvami se kaže tudi v mesečnih barometrih in anketah o zadovoljstvu strank. Postopki pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc so hitri, pa tudi javni uslužbenci se vse bolj zavedamo, da smo pravzaprav v službi naših državljanov in jim, kot seveda tudi ostalim strankam, želimo omogočiti, da lahko po najhitrejši in najenostavnejši poti uveljavijo svoje pravice kot udeleženci upravnih postopkov. Mnogokrat pridejo stranke do svetovalcev za pomoč strankam z določenimi problemi, povezanimi s stanjem njihovih nepremičnin. Posebno na podeželju so družine tradicionalno povezane, pogosto se sklepajo pogodbe o dosmrtnem preživljanju, izročilne pogodbe, pogodbe o prežitku in podobne. Nato nekateri pomešajo pojme in obveznosti, ki jim jih nalagajo posamezne pogodbe. Ker marsikdo ne ve, kakšne možnosti se mu ponujajo za hiter razplet nejasnosti, jim razložimo, da je večina podatkov razvidnih iz uradnih evidenc in jim pojasnimo, katera potrdila lahko pridobijo pri nas, na upravni enoti. Stranke seveda prijazno usmerimo k pristojnemu organu, kadar ugotovimo, da nismo pristojni za rešitev njihovih težav. Opozorimo jih na možnost vpogleda v zbirko listin na zemljiškknjižnem sodišču, kadar lahko za to izkažejo pravni interes ali usmerimo k notarju, kadar želijo podrobnejšo razjasnitev v zvezi z njihovim pravnim položajem. Ključen problem pa je, da se nekateri ne zavedajo pomembnosti hitre razrešitve sporne zadeve, takojšnjega vpisa lastninske ali drugih stvarnih pravic v zemljiško knjigo.

Tudi sicer se pri svojem delu soočam z različnimi situacijami. Zgodilo se je že, da je nekdo (imenujmo ga A), očitno namenoma, odsvojil svojo nepremičnino zaporedoma dvema različnima interesentoma. Najprej jo je prodal prvemu kupcu (B), overil podpis pri enem od notarjev in pridobil tudi vse ostale pogoje za prenos lastninske pravice na nepremičnini. Kupec mu je hkrati s podpisom pogodbe izročil tudi aro. Nato je A isto nepremičnino odsvojil še nekemu drugemu (C). Podpis na pogodbi je tokrat overil pri drugem notarju. Oseba C, ki je z njim druga podpisala pogodbo glede iste nepremičnine, je tudi takoj podala predlog za vpis svoje pravice v zemljiško knjigo. Zemljiškknjižno sodišče je takoj vpisalo plombo na zemljiškknjižnem vložku, saj za to ni bilo nobenih ovir. Kupec B, ki je že prej sklenil pogodbo in izročil aro, pa

je ostal brez vsega. Zdaj mu preostane le še tožba proti A za vračilo dvojne are ali pa are in odškodnine, ki mu je nastala zaradi neizpolnitve pogodbe s strani prodajalca. Ker ni pravočasno predlagal vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo, bo moral »nositi vse negativne posledice te opustitve«. Dobra vera že vpisanega pridobitelja (B) pa se domneva že po zakonu, razen, če se mu ne dokaže drugače.

Pri izdelavi diplomske naloge sem kot eno izmed metod raziskave uporabila tudi anketne vprašalnike. Izpolnjevanje je bilo sicer anonimno, vendar sem vprašalnike razposlala oziroma razdelila med dve različni skupini.

Prva so bili moji sodelavci, ki na naši upravni enoti opravljajo upravne naloge na različnih oddelkih. Iz rezultatov je bilo razvidno, da dobro poznajo to področje, saj se s tovrstnimi evidencami in podatki v njih vsakodnevno srečujejo.

Druga vrsta anketiranih pa so bili moji sovaščani. Ob tej priložnosti so mi nekateri tudi predstavili svoje težave zaradi neurejenih pravnih razmerij glede svojih nepremičnin. Nekdo mi je pokazal pogodbo, brez zemljiškoknjžnega dovolila, ki sta jo pogodbenika podpisala, pogodba je bila sklenjena pred dvajsetimi leti in je »počivala nekje v predalu«. Medtem je tedanji prodajalec umrl, in ko sem na njihovo prošnjo na sodišču opravila zgodovinski vpogled v zemljiško knjigo, sem ugotovila, da je prodajalec celo le solastnik predmetne nepremičnine v idealnem deležu $\frac{1}{2}$, zdaj so bili za njim vpisani že dediči, ki seveda o prodaji tega zemljišča pred toliko leti niso nič vedeli. Prikrajšan je bil torej kupec, ki je izročil kupnino, ker se ni pozanimal, kaj in od koga pravzaprav kupuje. Tako bo žal nosil posledice, na katere opozarja tudi Zakon o zemljiški knjigi, in sicer: »Kdor izpolni pogoje za vpis pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, in tega vpisa ne predlaga, nosi sam posledice takšne opustitve«.

Potem je ta »prevarani« starejši gospod dejal, da bo itak to zemljo podaril svojim otrokom, a se najbrž ni zavedal, da jim bo naredil slabo uslugo, saj so se do zdaj prodajalčevi dediči razpršili povsod po svetu, deleži pa so tako majhni, da tega nihče od njih ni več pripravljen urediti.

Vprašalnik so nekateri rešili dokaj solidno, a je razvidno, da določene stvari radi tudi poenostavijo.

Glede sedaj veljavne pravne ureditve menim, da nudijo primerno podlago za zagotavljanje pravne varnosti zlasti Stvarnopравни zakonik, Zakon o zemljiški knjigi in Zakon o notariatu, pa tudi Zakon o nepremičninskem posredovanju.

Tu gre za jasno ureditev, saj vsebujejo ti zakoni kar nekaj institutov, ki utrjujejo pravno varnost na nepremičninskem področju. Te institute sem že omenila v različnih poglavjih. To so zlasti:

- zemljiškoknjžno dovolilo ali intabulacijska klavzula,
- notarski zapis in notarski zapis kot izvršilni naslov,
- plomba v zemljiškoknjžnem postopku,
- zaznamba vrstnega reda v zemljiškoknjžnem postopku,
- predznamba – pogojni vpis lastninske pravice na podlagi listine, ko ta še ni primerna za vpis,
- ter ara in pogodbeni kazni, ki zlasti utrjujeta prevzete obveznosti.

Rešitev težav, ki se pojavljajo pri prometu z nepremičninami, vidim zlasti v izobraževanju širše javnosti na tem področju. Ljudem, ki se v vsakdanjem življenju ne ukvarjajo z zakonodajo in javnimi evidencami, bi bilo potrebno jasno in preprosto pojasniti posamezne pojme in opozoriti na možne »pasti« pri sklepanju pogodb v zvezi z nepremičninami. Vsakdo bi se lahko naučil preveriti podatke v zemljiški knjigi. Kot na vseh drugih področjih je tudi tu potrebno delovati predvsem preventivno in ne začeti razmišljati šele, ko se bodo po sklenitvi posla morda začele težave. Ko je nepremičninski posel že sklenjen in ugotovimo prevaro ali posledice lastne neprevidnosti, je že prepozno. Te poti so drage in potekajo večinoma na sodiščih. Pot razrešitve je v tem primeru tudi izredno dolgotrajna.

Urad za varstvo potrošnikov in druge organizacije, ki se ukvarjajo s tem področjem bi lahko organizirali javne delavnice in poučne razprave na to temo. Tudi vloga medijev je zelo pomembna. Ob popisu nepremičnin so potekale odmevne oddaje in prestrašile ljudi z napovedano uvedbo davka na promet nepremičnin. Če je namen medijev resnično zavarovati potrošnike, bi lahko, glede na svojo izjemno moč in vpliv na gledalce, predstavili tudi pomembnost tovrstnih tem. Upam, da lahko to v prihodnosti še pričakujemo.

Upam, da bo tudi moje diplomsko delo prispevalo k razjasnitvi določenih vprašanj s področja nepremičnin in predstavlja vsaj en delček v mozaiku poznavanja nepremičninskih poslov. Prizadevala sem si, da bi bili postopki predstavljeni jasno in nazorno. Vsebina dela naj bi opozorila udeležence tovrstnih poslov zlasti na njihove pravice in obveznosti, ki jih z njimi prevzemajo.

LITERATURA

1. BAVCON, L. et al. Leksikon Pravo. Cankarjeva založba, Ljubljana, 1987.
2. BLAGANJE, D. Uvod v urejanje prostora in gradbene zadeve. Fakulteta za upravo, Ljubljana, 2008.
3. KOROŠEC, V. Rimsko pravo I. del. ČZ Uradni list, Ljubljana, 1987.
4. KOŽAR, A., MARINŠEK, N. Zakon o nepremičninskem posredovanju s komentarjem. CPU, Center za poslovno usposabljanje, Ljubljana, 2003.
5. PLAVŠAK, N. et al. Zakon o zemljiški knjigi s komentarjem. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 1998.
6. SAJOVIC, B. Osnove civilnega prava – Stvarno pravo II. ČZ Uradni list, Ljubljana, 1993.
7. VENDE ŠLIBAR, M. Notarske listine pri nepremičninskem poslovanju, gradivo za izobraževanje nepremičninskih posrednikov. Center za poslovno usposabljanje, Ljubljana, 2006.
8. VILFAN, S. Pravna zgodovina Slovencev. Slovenska matica, Ljubljana, 1996.
9. VILFAN, S. Uvod v pravno zgodovino. ČZ Uradni list, Ljubljana, 1998.
10. VRENČUR, R. et al. Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva nepremičninski posrednik. Center za poslovno usposabljanje, Ljubljana, 2005.
11. VRENČUR, R. Stvarno pravo za posrednike pri prometu z nepremičninami. Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor, 2005.

PRAVNI VIRI :

1. Obligacijski zakonik (uradno prečiščeno besedilo, OZ-UPB1, Ur. l. RS, št. 97/2007)
2. Stanovanjski zakon (SZ-1, Ur. l. RS, št. 69/2003, SZ-1A, Ur. l. RS, št. 57/2008)
3. Stvarnopravni zakonik (SPZ, Ur. l. RS, št. 87/2002)
4. Ustava Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 33/1991, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 69/2004, 68/2006)
5. Zakon o izvršbi in zavarovanju (uradno prečiščeno besedilo, ZIZ-UPB4, Ur.l. RS, št.3/2007)
6. Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo: ZKZ-UPB1, Ur. l. RS, št. 55/2003)
7. Zakon o ohranjanju narave (uradno prečiščeno besedilo: ZON-UPB2, Ur. l. RS, št. 96/2004)
8. Zakon o nepremičninskem posredovanju (uradno prečiščeno besedilo: ZNPosr-UPB1, Ur. l. RS, št. 72/2006 in 50/2006-ZMVN)
9. Zakon o notariatu (uradno prečiščeno besedilo: ZN-UPB3, Ur. l. RS, št. 2/2007)
10. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, Ur. l. RS, št. 58/2003, 37/2008-ZST-1, 45/2008)

INTERNETNI VIRI:

1. <http://www.dz-rs.si/index.php?id=101&vt=6&sm=k&q=stanovanjski+zakon&mandate=-1&unid=SZ|D65826BC7BE7667EC125662B00344A67&showdoc=1>
2. <http://www.nepremicninsko-posredovanje.mop.gov.si/imenik/index.php>
3. <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200183&stevilka=4287>
4. http://www.imobilia.si/imo/main_datoteke/podjetje_an.htm
5. <http://www.slonep.net/subareas.html?view=vodic&direct=327&lev0=1&lev1=7&lang=&lev2=74&lev3=&filt=>
6. http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r08/predpis_ZAKO4428.html
7. <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=1223&sid=877>

SEZNAM SLIK

1. Slika 1: Vloga za odobritev pravnega posla
Vir: <http://e-uprava.gov.si/storitve/pridobiVlogo.esju?id=420>
2. Slika 2: Vloga za izdajo potrdila, da odobritev pr. posla ni potrebna
Vir: <http://e-uprava.gov.si/storitve/pridobiVlogo.esju?id=419>
3. Slika 3: Vzorec ZK-izpiska (A, B in C-list)
Vir: http://vega.sigov.si:8001/zk_vpogledi/vpogledi/vpogledi.jsp
4. Slika 4: Vzorec ZK-predloga za vknjižbo pridobitve lastninske pravice
Vir: DZS d. d., Založništvo tiskovin (vsebinsko izpolnila P. Š. Račič)
5. Slika 5: Vzorec ZK- predloga za vknjižbo pridobitve stvarne služnosti
Vir: DZS d. d., Založništvo tiskovin – Obr. 9, 633 (izpolnila P. Š. Račič)
6. Slika 6: Izkaznica nepremičninskega posrednika (prva in hrbtna stran)
Vir: Fotokopija izvirne izkaznice, izdajatelj Ministrstvo za okolje in prostor, 2006

PRILOGE

1. Priloga 1 : Vprašalnik št. 1
2. Priloga 2 : Vprašalnik št. 2
3. Priloga 3 : Vprašalnik št. 3
4. Priloga 4 : Vprašalnik št. 4
5. Priloga 5 : Vprašalnik št. 5
6. Priloga 6 : Vprašalnik št. 6
7. Priloga 7 : Vprašalnik št. 7
8. Priloga 8 : Vprašalnik št. 8
9. Priloga 9 : Vprašalnik št. 9
10. Priloga 10 : Vprašalnik št. 10

IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA

Polona Šketa Račič izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela. Strinjam se z objavo diplome na internetu.

Lektorirala: Bernardka Ravnika, prof.

Vprašalnik na temo »pravna varnost pri prometu z nepremičninami«

1. Ste solastnik stanovanja v idealnem deležu 1/2, stanovanje je trenutno prazno. Obkrožite, prosim, pravilen odgovor.
 - a) Za prodajo svojega deleža 3. osebi moram pridobiti soglasje solastnika, ki ima v solasti 1/2 stanovanja; če da soglasje, svoj delež lahko prodam, sicer ne.
 - b) Svoj delež stanovanja moram najprej ponuditi v odkup solastniku stanovanja, če ga ne želi odkupiti, lahko svoj delež prodam komurkoli brez soglasja solastnika.
 - c) Če solastnik ne želi odkupiti mojega deleža, ne smem pod enakimi pogoji prodati svojega solastniškega deleža na stanovanju drugi osebi.

2. Želite kupiti luksuzno garsonjero v Ljubljani. Naročite nepremičninski posredniški družbi, naj vam jo najde za določeno ceno.
Koliko največ in na podlagi česa vam sme zaračunati nepremičninska družba:
 - a) 4 procente od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - b) 2 procenta od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - c) za samo posredovanje nič, ker itak lahko računa le prodajalcu, vi pa ste kupec, zaračuna vam lahko le cenitev nepremičnine, če ste jo naročili, ali samo sestavljanje pogodbe, ne pa tudi za samo posredovanje;
 - d) 2 procenta od vrednosti garsonjere, ni nujno na podlagi pogodbe o posredovanju, nujno pa mora izstaviti račun za opravljeno storitev, dobite potrdilo o plačilu.

3. Kupujete zemljišče, leži na robu vasi, prodajalec trdi, da je zemljišče stavbno. V naravi je to travnik. Tudi po geodetskih podatkih je to travnik. Vi želite tu graditi dvostanovanjsko stavbo. Kako bi se prepričali, ali je to res stavbno zemljišče in ali je na njem možno zgraditi takšno stavbo... - napišite, prosim.

4. Kupujete stanovanjsko hišo, staro 17 let. V njej so uporabljali en prostor za vodenje računovodstva. Hiša leži približno 70 metrov izven strnjene naselja.

A) Kaj boste preverili pred nakupom glede same hiše (dopišite vsaj 2 odgovora) in kje

Ali ima _____

Ali ima _____

4.B) Kako boste ugotovili, ali je prodajalec dejanski lastnik te hiše, ali morda ni hiša pod hipoteko in ali ima npr. nekdo pravico vožnje preko zemljišča, na katerem stoji ta hiša, saj ste videli, da vodi skozi zemljišče poljska pot do bližnjega gozda. Prodajalec trdi, da bremen ni, in vam pokaže pogodbo na podlagi katere je kupil hišo.

5. Kupili boste stavbno zemljišče, ki leži nekaj kilometrov od vojaškega letališča. Komu bi ponudili, da vam sestavi kupno pogodbo :
- a) odvetnikucena sestave pogodbe je 400 EUR;
 - b) notarju..... cena sestave pogodbe je 420 EUR;
 - c) nepremičninskemu posredniku, ki je univ. dipl. pravnik in vam bo za ceno 400 EUR sestavil pogodbo, izvedel cenitev in se pogajal za nižjo ceno s prodajalcem;
 - d) sam(a) bi sestavila pogodbo po vzorcu iz založbe , kar bo brezplačno.
6. Prodajate hišo v Ljubljani, radi bi jo prodali čim prej in iztržili kar največ. Želite tudi, da bo cel posel potekal zakonito, s prodajo pa se sami ne želite ukvarjati. Kako bi preverili, da ima posrednik pravico opravljati posle posredovanja
- a) zahteval bi identifikacijo z izkaznico nepremičninskega posrednika
 - b) preveril bi v imeniku nepremičninskih posrednikov, kakšne vrste licenco ima
 - c) licenco mora imeti vsaj eden v nepremičninski družbi, ki vzpostavi stik s stranko, na ogled nepremičnin s strankami pa lahko hodijo tudi drugi zaposleni v tej družbi.
7. Želite kupiti stanovanje, v njem pa je najemnik, ki ima z lastnikom sklenjeno najemno pogodbo do konca leta 2009. Stanovanje želite vseeno kupiti, saj / a
- a) veste, da z dnem veljavnosti kupne pogodbe itak preneha najemna pogodba
 - b) veste, da boste lahko zaradi najemnika lahko zahtevali nižjo ceno od prodajalca, saj se boste lahko vselili šele ob poteku najemne pogodbe, ki jo je imel prodajalec sklenjeno z najemnikom
 - c) prodajalec do izteka najemne pogodbe stanovanja ne sme prodati.
8. Lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi pravnega posla pridobim:
- a) s sklenitvijo pogodbe o nakupu nepremičnine
 - b) z overitvijo podpisa prodajalca na pogodbi pri notarju
 - c) z vpisom v zemljiško knjigo
9. Hipoteka preneha:
- a) v trenutku, ko dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana
 - b) ko hipotekarni upnik izstavi izbrisno pobotnico
 - c) z izbrisom iz zemljiške knjige.

Vprašalnik na temo »pravna varnost pri prometu z nepremičninami«

1. Ste solastnik stanovanja v idealnem deležu 1/2, stanovanje je trenutno prazno. Obkrožite, prosim, pravilen odgovor.
 - a) Za prodajo svojega deleža 3. osebi moram pridobiti soglasje solastnika, ki ima v solasti 1/2 stanovanja; če da soglasje, svoj delež lahko prodam, sicer ne.
 - b) Svoj delež stanovanja moram najprej ponuditi v odkup solastniku stanovanja, če ga ne želi odkupiti, lahko svoj delež prodam komurkoli brez soglasja solastnika.
 - c) Če solastnik ne želi odkupiti mojega deleža, ne smem pod enakimi pogoji prodati svojega solastniškega deleža na stanovanju drugi osebi.

2. Želite kupiti luksuzno garsonjero v Ljubljani. Naročite nepremičninski posredniški družbi, naj vam jo najde za določeno ceno.
Koliko največ in na podlagi česa vam sme zaračunati nepremičninska družba:
 - a) 4 procente od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - b) 2 procenta od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - c) za samo posredovanje nič, ker itak lahko računa le prodajalcu, vi pa ste kupec, zaračuna vam lahko le cenitev nepremičnine, če ste jo naročili, ali samo sestavljanje pogodbe, ne pa tudi za samo posredovanje;
 - d) 2 procenta od vrednosti garsonjere, ni nujno na podlagi pogodbe o posredovanju, nujno pa mora izstaviti račun za opravljeno storitev, dobite potrdilo o plačilu.

3. Kupujete zemljišče, leži na robu vasi, prodajalec trdi, da je zemljišče stavbno. V naravi je to travnik. Tudi po geodetskih podatkih je to travnik. Vi želite tu graditi dvostanovanjsko stavbo. Kako bi se prepričali, ali je to res stavbno zemljišče in ali je na njem možno zgraditi takšno stavbo... - napišite, prosim.

4. Kupujete stanovanjsko hišo, staro 17 let. V njej so uporabljali en prostor za vodenje računovodstva. Hiša leži približno 70 metrov izven strnjene naselja.
 - A) Kaj boste preverili pred nakupom glede same hiše (dopišite vsaj 2 odgovora) in kje

Ali ima _____

Ali ima _____

4.B) Kako boste ugotovili, ali je prodajalec dejanski lastnik te hiše in ali morda ni hiša pod hipoteko in ali ima npr. nekdo pravico vožnje preko zemljišča, na katerem stoji ta hiša, saj ste videli, da vodi skozi zemljišče poljska pot do bližnjega gozda. Prodajalec trdi, da bremen ni in vam pokaže pogodbo na podlagi katere je kupil hišo.

5. Kupili boste stavbno zemljišče, ki leži nekaj kilometrov od vojaškega letališča. Komu bi ponudili, da vam sestavi kupno pogodbo :
- a) odvetnikucena sestave pogodbe je 400 EUR
 - b) notarju..... cena sestave pogodbe je 420 EUR
 - c) nepremičninskemu posredniku, ki je univ. dipl. pravnik in vam bo za ceno 400 EUR sestavil pogodbo, izvedel cenitev in se pogajal za nižjo ceno s prodajalcem
 - d) sam(a) bi sestavila pogodbo po vzorcu iz založbe , kar bo brezplačno.
6. Prodajate hišo v Ljubljani, radi bi jo prodali čim prej in iztržili kar največ. Želite tudi, da bo cel posel potekal zakonito, s prodajo pa se sami ne želite ukvarjati. Kako bi preverili, da ima posrednik pravico opravljati posle posredovanja
- a) zahteval bi identifikacijo z izkaznico nepremičninskega posrednika
 - b) preveril bi v imeniku nepremičninskih posrednikov, kakšne vrste licenco ima
 - c) licenco mora imeti vsaj eden v nepremičninski družbi, ki vzpostavi stik s stranko, na ogled nepremičnin s strankami pa lahko hodijo tudi drugi zaposleni v tej družbi.
7. Želite kupiti stanovanje, v njem pa je najemnik, ki ima z lastnikom sklenjeno najemno pogodbo do konca leta 2009. Stanovanje želite vseeno kupiti, saj / a
- a) veste, da z dnem veljavnosti kupne pogodbe itak preneha najemna pogodba
 - b) veste, da boste lahko zaradi najemnika lahko zahtevali nižjo ceno od prodajalca, saj se boste lahko vselili šele ob poteku najemne pogodbe, ki jo je imel prodajalec sklenjeno z najemnikom
 - c) prodajalec do izteka najemne pogodbe stanovanja ne sme prodati.
8. Lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi pravnega posla pridobim:
- a) s sklenitvijo pogodbe o nakupu nepremičnine
 - b) z overitvijo podpisa prodajalca na pogodbi pri notarju
 - c) z vpisom v zemljiško knjigo
9. Hipoteka preneha:
- a. v trenutku, ko dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana
 - b. ko hipotekarni upnik izstavi izbrisno pobotnico
 - c. z izbrisom iz zemljiške knjige.

Vprašalnik na temo »pravna varnost pri prometu z nepremičninami«

1. Ste solastnik stanovanja v idealnem deležu 1/2, stanovanje je trenutno prazno. Obkrožite, prosim, pravilen odgovor.
- a) Za prodajo svojega deleža 3. osebi moram pridobiti soglasje solastnika, ki ima v solasti 1/2 stanovanja; če da soglasje, svoj delež lahko prodam, sicer ne.
 - b) Svoj delež stanovanja moram najprej ponuditi v odkup solastniku stanovanja, če ga ne želi odkupiti, lahko svoj delež prodam komurkoli brez soglasja solastnika.
 - c) Če solastnik ne želi odkupiti mojega deleža, ne smem pod enakimi pogoji prodati svojega solastniškega deleža na stanovanju drugi osebi.

2. Želite kupiti luksuzno garsonjero v Ljubljani. Naročite nepremičninski posredniški družbi, naj vam jo najde za določeno ceno.

Koliko največ in na podlagi česa vam sme zaračunati nepremičninska družba:

- a) 4 procente od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
- b) 2 procenta od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
- c) za samo posredovanje nič, ker itak lahko računa le prodajalcu, vi pa ste kupec, zaračuna vam lahko le cenitev nepremičnine, če ste jo naročili, ali samo sestavljanje pogodbe, ne pa tudi za samo posredovanje;
- d) 2 procenta od vrednosti garsonjere, ni nujno na podlagi pogodbe o posredovanju, nujno pa mora izstaviti račun za opravljeno storitev, dobite potrdilo o plačilu.

3. Kupujete zemljišče, leži na robu vasi, prodajalec trdi, da je zemljišče stavbno. V naravi je to travnik. Tudi po geodetskih podatkih je to travnik. Vi želite tu graditi dvostanovanjsko stavbo. Kako bi se prepričali, ali je to res stavbno zemljišče in ali je na njem možno zgraditi takšno stavbo... - napišite, prosim.

4. Kupujete stanovanjsko hišo, staro 17 let. V njej so uporabljali en prostor za vodenje računovodstva. Hiša leži približno 70 metrov izven strnjene naselja.

A) Kaj boste preverili pred nakupom glede same hiše (dopišite vsaj 2 odgovora) in kje

Ali ima _____

Ali ima _____

4.B) Kako boste ugotovili, ali je prodajalec dejanski lastnik te hiše in ali morda ni hiša pod hipoteko in ali ima npr. nekdo pravico vožnje preko zemljišča, na katerem stoji ta hiša, saj ste videli, da vodi skozi zemljišče poljska pot do bližnjega gozda. Prodajalec trdi, da bremen ni in vam pokaže pogodbo na podlagi katere je kupil hišo.

5. Kupili boste stavbno zemljišče, ki leži nekaj kilometrov od vojaškega letališča. Komu bi ponudili, da vam sestavi kupno pogodbo :
- a) odvetnikucena sestave pogodbe je 400 EUR
 - b) notarju..... cena sestave pogodbe je 420 EUR
 - c) nepremičninskemu posredniku, ki je univ. dipl. pravnik in vam bo za ceno 400 EUR sestavil pogodbo, izvedel cenitev in se pogajal za nižjo ceno s prodajalcem
 - d) sam(a) bi sestavila pogodbo po vzorcu iz založbe , kar bo brezplačno.
6. Prodajate hišo v Ljubljani, radi bi jo prodali čimprej in iztržili kar največ. Želite tudi, da bo cel posel potekal zakonito, s prodajo pa se sami ne želite ukvarjati. Kako bi preverili, da ima posrednik pravico opravljati posle posredovanja
- a) zahteval bi identifikacijo z izkaznico nepremičninskega posrednika
 - b) preveril bi v imeniku nepremičninskih posrednikov, kakšne vrste licenco ima
 - c) licenco mora imeti vsaj eden v nepremičninski družbi, ki vzpostavi stik s stranko, na ogled nepremičnin s strankami pa lahko hodijo tudi drugi zaposleni v tej družbi.
7. Želite kupiti stanovanje, v njem pa je najemnik, ki ima z lastnikom sklenjeno najemno pogodbo do konca leta 2009. Stanovanje želite vseeno kupiti, saj /
- a) veste, da z dnem veljavnosti kupne pogodbe itak preneha najemna pogodba
 - b) veste, da boste lahko zaradi najemnika lahko zahtevali nižjo ceno od prodajalca, saj se boste lahko vselili šele ob poteku najemne pogodbe, ki jo je imel prodajalec sklenjeno z najemnikom
 - c) prodajalec do izteka najemne pogodbe stanovanja ne sme prodati.
8. Lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi pravnega posla pridobim:
- a. s sklenitvijo pogodbe o nakupu nepremičnine
 - b. z overitvijo podpisa prodajalca na pogodbi pri notarju
 - c. z vpisom v zemljiško knjigo
9. Hipoteka preneha:
- a. v trenutku, ko dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana
 - b. ko hipotekarni upnik izstavi izbrisno pobotnico
 - c. z izbrisom iz zemljiške knjige.

Vprašalnik na temo »pravna varnost pri prometu z nepremičninami«

1. Ste solastnik stanovanja v idealnem deležu 1/2, stanovanje je trenutno prazno. Obkrožite, prosim, pravi odgovor.
 - a) Za prodajo svojega deleža 3. osebi moram pridobiti soglasje solastnika, ki ima v solasti 1/2 stanovanja; če da soglasje, svoj delež lahko prodam, sicer ne.
 - b) Svoj delež stanovanja moram najprej ponuditi v odkup solastniku stanovanja, če ga ne želi odkupiti, lahko svoj delež prodam komurkoli brez soglasja solastnika.
 - c) Če solastnik ne želi odkupiti mojega deleža, ne smem pod enakimi pogoji prodati svojega solastniškega deleža na stanovanju drugi osebi.
2. Želite kupiti luksuzno garsonjero v Ljubljani. Naročite nepremičninski posredniški družbi, naj vam jo najde za določeno ceno.
Koliko največ in na podlagi česa vam sme zaračunati nepremičninska družba:
 - a) 4 procente od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - b) 2 procenta od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - c) za samo posredovanje nič, ker itak lahko računa le prodajalcu, vi pa ste kupec, zaračuna vam lahko le cenitev nepremičnine, če ste jo naročili, ali samo sestavljanje pogodbe, ne pa tudi za samo posredovanje;
 - d) 2 procenta od vrednosti garsonjere, ni nujno na podlagi pogodbe o posredovanju, nujno pa mora izstaviti račun za opravljeno storitev, dobite potrdilo o plačilu.
3. Kupujete zemljišče, leži na robu vasi, prodajalec trdi, da je zemljišče stavbno. V naravi je to travnik. Tudi po geodetskih podatkih je to travnik. Vi želite tu graditi dvostanovanjsko stavbo. Kako bi se prepričali, ali je to res stavbno zemljišče in ali je na njem možno zgraditi takšno stavbo... - napišite, prosim.

Oddelku za okolje in prostor na UE.

4. Kupujete stanovanjsko hišo, staro 17 let. V njej so uporabljali en prostor za vodenje računovodstva. Hiša leži približno 70 metrov izven strnjene naselja.
 - A) Kaj boste preverili pred nakupom glede same hiše (dopišite vsaj 2 odgovora)

Ali ima gradbeno dovoljenje

Ali ima _____

Ali ima lastništvo v zemljiški knjigi _____

4. B) Kako boste ugotovili, ali je prodajalec dejanski lastnik te hiše in ali morda ni hiša pod hipoteko in ali ima npr. nekdo pravico vožnje preko zemljišča, na katerem stoji ta hiša, saj ste videli, da vodi skozi zemljišče poljska pot do bližnjega gozda. Prodajalec trdi, da bremen ni in vam pokaže pogodbo na podlagi katere je kupil hišo.

Nujno preveriti vse podatke v zemljiški knjigi

5. Kupili boste stavbno zemljišče, ki leži nekaj kilometrov od vojaškega letališča. Komu bi ponudili, da vam sestavi kupno pogodbo :
- a) odvetnikucena sestave pogodbe je 400 EUR
 - b) notarju..... cena sestave pogodbe je 420 EUR
 - c) nepremičninskemu posredniku, ki je univ. dipl. pravnik in vam bo za ceno 400 EUR sestavil pogodbo, izvedel cenitev in se pogajal za nižjo ceno s prodajalcem**
 - d) sam(a) bi sestavila pogodbo po vzorcu iz založbe , kar bo brezplačno.
6. Prodajate hišo v Ljubljani, radi bi jo prodali čimprej in iztržili kar največ. Želite tudi, da bo cel posel potekal zakonito, s prodajo pa se sami ne želite ukvarjati. Kako bi preverili, da ima posrednik pravico opravljati posle posredovanja
- a) zahteval bi identifikacijo z izkaznico nepremičninskega posrednika
 - b) preveril bi v imeniku nepremičninskih posrednikov, kakšne vrste licenco ima
 - c) licenco mora imeti vsaj eden v nepremičninski družbi, ki vzpostavi stik s stranko, na ogled nepremičnin s strankami pa lahko hodijo tudi drugi zaposleni v tej družbi.**
7. Želite kupiti stanovanje, v njem pa je najemnik, ki ima z lastnikom sklenjeno najemno pogodbo do konca leta 2009. Stanovanje želite vseeno kupiti, saj / a
- a) veste, da z dnem veljavnosti kupne pogodbe itak preneha najemna pogodba
 - b) veste, da boste lahko zaradi najemnika lahko zahtevali nižjo ceno od prodajalca, saj se boste lahko vselili šele ob poteku najemne pogodbe, ki jo je imel prodajalec sklenjeno z najemnikom**
 - c) prodajalec do izteka najemne pogodbe stanovanja ne sme prodati.**
8. Lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi pravnega posla pridobim:
- a) s sklenitvijo pogodbe o nakupu nepremičnine
 - b) z overitvijo podpisa prodajalca na pogodbi pri notarju
 - c) z vpisom v zemljiško knjigo**
9. Hipoteka preneha:
- a. v trenutku, ko dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana
 - b. ko hipotekarni upnik izstavi izbrisno pobotnico
 - c. z izbrisom iz zemljiške knjige.

Vprašalnik na temo »pravna varnost pri prometu z nepremičninami«

1. Ste solastnik stanovanja v idealnem deležu 1/2, stanovanje je trenutno prazno. Obkrožite, prosim, pravi odgovor.
 - a) Za prodajo svojega deleža 3. osebi moram pridobiti soglasje solastnika, ki ima v solasti 1/2 stanovanja; če da soglasje, svoj delež lahko prodam, sicer ne.
 - b)** Svoj delež stanovanja moram najprej ponuditi v odkup solastniku stanovanja, če ga ne želi odkupiti, lahko svoj delež prodam komurkoli brez soglasja solastnika.
 - c) Če solastnik ne želi odkupiti mojega deleža, ne smem pod enakimi pogoji prodati svojega solastniškega deleža na stanovanju drugi osebi.
2. Želite kupiti luksuzno garsonjero v Ljubljani. Naročite nepremičninski posredniški družbi, naj vam jo najde za določeno ceno.
Koliko največ in na podlagi česa vam sme zaračunati nepremičninska družba:
 - a) 4 procente od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - b)** 2 procenta od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - c) za samo posredovanje nič, ker itak lahko računa le prodajalcu, vi pa ste kupec, zaračuna vam lahko le cenitev nepremičnine, če ste jo naročili, ali samo sestavljanje pogodbe, ne pa tudi za samo posredovanje;
 - d) 2 procenta od vrednosti garsonjere, ni nujno na podlagi pogodbe o posredovanju, nujno pa mora izstaviti račun za opravljeno storitev, dobite potrdilo o plačilu.
3. Kupujete zemljišče, leži na robu vasi, prodajalec trdi, da je zemljišče stavbno. V naravi je to travnik. Tudi po geodetskih podatkih je to travnik. Vi želite tu graditi dvostanovanjsko stavbo. Kako bi se prepričali, ali je to res stavbno zemljišče in ali je na njem možno zgraditi takšno stavbo... - napišite, prosim.

Potrdilo o namenski rabi prostora (Občina)

4. Kupujete stanovanjsko hišo, staro 17 let. V njej so uporabljali en prostor za vodenje računovodstva. Hiša leži približno 70 metrov izven strnjene naselja.

A) Kaj boste preverili pred nakupom glede same hiše (dopišite vsaj 2 odgovora) in kje

Ali ima _____

Ali ima _____

4. B) Kako boste ugotovili, ali je prodajalec dejanski lastnik te hiše in ali morda ni hiša pod hipoteko in ali ima npr. nekdo pravico vožnje preko zemljišča, na katerem stoji ta hiša, saj ste videli, da vodi skozi zemljišče poljska pot do bližnjega gozda. Prodajalec trdi, da bremen ni in vam pokaže pogodbo na podlagi katere je kupil hišo.
pridobim zemljiškknjižni izpisek

5. Kupili boste stavbno zemljišče, ki leži nekaj kilometrov od vojaškega letališča. Komu bi ponudili, da vam sestavi kupno pogodbo :
- a) odvetnikucena sestave pogodbe je 400 EUR
 - b) notarju..... cena sestave pogodbe je 420 EUR
 - c) nepremičninskemu posredniku, ki je univ. dipl. pravnik in vam bo za ceno 400 EUR sestavil pogodbo, izvedel cenitev in se pogajal za nižjo ceno s prodajalcem**
 - d) sam(a) bi sestavila pogodbo po vzorcu iz založbe , kar bo brezplačno.
6. Prodajate hišo v Ljubljani, radi bi jo prodali čimprej in iztržili kar največ. Želite tudi, da bo cel posel potekal zakonito, s prodajo pa se sami ne želite ukvarjati. Kako bi preverili, da ima posrednik pravico opravljati posle posredovanja
- a) zahteval bi identifikacijo z izkaznico nepremičninskega posrednika
 - b) preveril bi v imeniku nepremičninskih posrednikov, kakšne vrste licenco ima**
 - c) licenco mora imeti vsaj eden v nepremičninski družbi, ki vzpostavi stik s stranko, na ogled nepremičnin s strankami pa lahko hodijo tudi drugi zaposleni v tej družbi.
7. Želite kupiti stanovanje, v njem pa je najemnik, ki ima z lastnikom sklenjeno najemno pogodbo do konca leta 2009. Stanovanje želite vseeno kupiti, saj / a
- a. veste, da z dnem veljavnosti kupne pogodbe itak preneha najemna pogodba
 - b. veste, da boste lahko zaradi najemnika lahko zahtevali nižjo ceno od prodajalca, saj se boste lahko vselili šele ob poteku najemne pogodbe, ki jo je imel prodajalec sklenjeno z najemnikom**
 - c. prodajalec do izteka najemne pogodbe stanovanja ne sme prodati.
8. Lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi pravnega posla pridobim:
- a. s sklenitvijo pogodbe o nakupu nepremičnine
 - b. z overitvijo podpisa prodajalca na pogodbi pri notarju
 - c. z vpisom v zemljiško knjigo**
9. Hipoteka preneha:
- a. v trenutku, ko dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana
 - b. ko hipotekarni upnik izstavi izbrisno pobotnico
 - c. z izbrisom iz zemljiške knjige.**

Vprašalnik na temo »pravna varnost pri prometu z nepremičninami«

1. Ste solastnik stanovanja v idealnem deležu 1/2, stanovanje je trenutno prazno. Obkrožite, prosim, pravilen odgovor.
 - a) Za prodajo svojega deleža 3. osebi moram pridobiti soglasje solastnika, ki ima v solasti 1/2 stanovanja; če da soglasje, svoj delež lahko prodam, sicer ne.
 - b)** Svoj delež stanovanja moram najprej ponuditi v odkup solastniku stanovanja, če ga ne želi odkupiti, lahko svoj delež prodam komurkoli brez soglasja solastnika.
 - c) Če solastnik ne želi odkupiti mojega deleža, ne smem pod enakimi pogoji prodati svojega solastniškega deleža na stanovanju drugi osebi.
osebi.

2. Želite kupiti luksuzno garsonjero v Ljubljani. Naročite nepremičninski posredniški družbi, naj vam jo najde za določeno ceno.
Koliko največ in na podlagi česa vam sme zaračunati nepremičninska družba:
 - a) 4 procente od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - b) 2 procenta od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - c)** za samo posredovanje nič, ker itak lahko računa le prodajalcu, vi pa ste kupec, zaračuna vam lahko le cenitev nepremičnine, če ste jo naročili, ali samo sestavljanje pogodbe, ne pa tudi za samo posredovanje;
 - d) 2 procenta od vrednosti garsonjere, ni nujno na podlagi pogodbe o posredovanju, nujno pa mora izstaviti račun za opravljeno storitev, dobite potrdilo o plačilu.

3. Kupujete zemljišče, leži na robu vasi, prodajalec trdi, da je zemljišče stavbno. V naravi je to travnik. Tudi po geodetskih podatkih je to travnik. Vi želite tu graditi dvostanovanjsko stavbo. Kako bi se prepričali, ali je to res stavbno zemljišče in ali je na njem možno zgraditi takšno stavbo... - napišite, prosim.

pridobiš potrdilo o namenski rabi na občini

4. Kupujete stanovanjsko hišo, staro 17 let. V njej so uporabljali en prostor za vodenje računovodstva. Hiša leži približno 70 metrov izven strnjene naselja.
A) Kaj boste preverili pred nakupom glede same hiše (dopišite vsaj 2 odgovora) in kje

Ali ima _____

Ali ima _____

4. B) Kako boste ugotovili, ali je prodajalec dejanski lastnik te hiše in ali morda ni hiša pod hipoteko in ali ima npr. nekdo pravico vožnje preko zemljišča, na katerem stoji ta hiša, saj ste videli, da vodi skozi zemljišče poljska pot do bližnjega gozda. Prodajalec trdi, da bremen ni in vam pokaže pogodbo na podlagi katere je kupil hišo.

pridobim zemljiškoknjižni izpisek

5. Kupili boste stavbno zemljišče, ki leži nekaj kilometrov od vojaškega letališča. Komu bi ponudili, da vam sestavi kupno pogodbo :
- a) odvetnikucena sestave pogodbe je 400 EUR
 - b) notarju..... cena sestave pogodbe je 420 EUR
 - c) nepremičninskemu posredniku, ki je univ. dipl. pravnik in vam bo za ceno 400 EUR sestavil pogodbo, izvedel cenitev in se pogajal za nižjo ceno s prodajalcem**
 - d) sam(a) bi sestavila pogodbo po vzorcu iz založbe , kar bo brezplačno.
6. Prodajate hišo v Ljubljani, radi bi jo prodali čimprej in iztržili kar največ. Želite tudi, da bo cel posel potekal zakonito, s prodajo pa se sami ne želite ukvarjati. Kako bi preverili, da ima posrednik pravico opravljati posle posredovanja
- a) zahteval bi identifikacijo z izkaznico nepremičninskega posrednika
 - b) preveril bi v imeniku nepremičninskih posrednikov, kakšne vrste licenco ima**
 - c) licenco mora imeti vsaj eden v nepremičninski družbi, ki vzpostavi stik s stranko, na ogled nepremičnin s strankami pa lahko hodijo tudi drugi zaposleni v tej družbi.
7. Želite kupiti stanovanje, v njem pa je najemnik, ki ima z lastnikom sklenjeno najemno pogodbo do konca leta 2009. Stanovanje želite vseeno kupiti, saj / a
- a) veste, da z dnem veljavnosti kupne pogodbe itak preneha najemna pogodba
 - b) veste, da boste lahko zaradi najemnika lahko zahtevali nižjo ceno od prodajalca, saj se boste lahko vselili šele ob poteku najemne pogodbe, ki jo je imel prodajalec sklenjeno z najemnikom
 - c) prodajalec do izteka najemne pogodbe stanovanja ne sme prodati.
8. Lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi pravnega posla pridobim:
- a. s sklenitvijo pogodbe o nakupu nepremičnine
 - b. z overitvijo podpisa prodajalca na pogodbi pri notarju
 - c. z vpisom v zemljiško knjigo
9. Hipoteka preneha:
- a. v trenutku, ko dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana
 - b. ko hipotekarni upnik izstavi izbrisno pobotnico
 - c. z izbrisom iz zemljiške knjige.

Vprašalnik na temo »pravna varnost pri prometu z nepremičninami«

1. Ste solastnik stanovanja v idealnem deležu 1/2, stanovanje je trenutno prazno. Obkrožite, prosim, pravilen odgovor.
 - a) Za prodajo svojega deleža 3. osebi moram pridobiti soglasje solastnika, ki ima v solasti 1/2 stanovanja; če da soglasje, svoj delež lahko prodam, sicer ne.
 - b)** Svoj delež stanovanja moram najprej ponuditi v odkup solastniku stanovanja, če ga ne želi odkupiti, lahko svoj delež prodam komurkoli brez soglasja solastnika.
 - c) Če solastnik ne želi odkupiti mojega deleža, ne smem pod enakimi pogoji prodati svojega solastniškega deleža na stanovanju drugi osebi.

2. Želite kupiti luksuzno garsonjero v Ljubljani. Naročite nepremičninski posredniški družbi, naj vam jo najde za določeno ceno.
Koliko največ in na podlagi česa vam sme zaračunati nepremičninska družba:
 - a) 4 procente od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - b) 2 procenta od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju;
 - c) za samo posredovanje nič, ker itak lahko računa le prodajalcu, vi pa ste kupec, zaračuna vam lahko le cenitev nepremičnine, če ste jo naročili, ali samo sestavljanje pogodbe, ne pa tudi za samo posredovanje;
 - d)** 2 procenta od vrednosti garsonjere, ni nujno na podlagi pogodbe o posredovanju, nujno pa mora izstaviti račun za opravljeno storitev, dobite potrdilo o plačilu.

3. Kupujete zemljišče, leži na robu vasi, prodajalec trdi, da je zemljišče stavbno. V naravi je to travnik. Tudi po geodetskih podatkih je to travnik. Vi želite tu graditi dvostanovanjsko stavbo. Kako bi se prepričali, ali je to res stavbno zemljišče in ali je na njem možno zgraditi takšno stavbo... - napišite, prosim.

Potrebujem potrdilo o namembnosti iz katerega bo razvidno kakšno je to zemljišče in kaj se sme graditi tam.

4. Kupujete stanovanjsko hišo, staro 17 let. V njej so uporabljali en prostor za vodenje računovodstva. Hiša leži približno 70 metrov izven strnjene naselja.
 - A) Kaj boste preverili pred nakupom glede same hiše (dopišite vsaj 2 odgovora) in kje
Ali ima urejeno lastništvo (zemljiškoknjižni izpisek –dobi se na UE ali Zemljiška knjiga)
Ali ima mogoče kakšno godbo z računovodskim servisom, ki je v tej hiši

- 4.B) Kako boste ugotovili, ali je prodajalec dejanski lastnik te hiše in ali morda ni hiša pod hipoteko in ali ima npr. nekdo pravico vožnje preko zemljišča, na katerem stoji ta hiša, saj ste videli, da vodi skozi zemljišče poljska pot do bližnjega gozda. Prodajalec trdi, da bremen ni in vam pokaže pogodbo na podlagi katere je kupil hišo.

pridobim zemljiškoknjžni izpisek

5. Kupili boste stavbno zemljišče, ki leži nekaj kilometrov od vojaškega letališča. Komu bi ponudili, da vam sestavi kupno pogodbo :
- a) odvetnikucena sestave pogodbe je 400 EUR
 - b) notarju..... cena sestave pogodbe je 420 EUR
 - c) nepremičninskemu posredniku, ki je univ. dipl. pravnik in vam bo za ceno 400 EUR sestavil pogodbo, izvedel cenitev in se pogajal za nižjo ceno s prodajalcem**
 - d) sam(a) bi sestavila pogodbo po vzorcu iz založbe , kar bo brezplačno.
6. Prodajate hišo v Ljubljani, radi bi jo prodali čimprej in iztržili kar največ. Želite tudi, da bo cel posel potekal zakonito, s prodajo pa se sami ne želite ukvarjati. Kako bi preverili, da ima posrednik pravico opravljati posle posredovanja
- a) zahteval bi identifikacijo z izkaznico nepremičninskega posrednika
 - b) preveril bi v imeniku nepremičninskih posrednikov, kakšne vrste licenco ima
 - c) licenco mora imeti vsaj eden v nepremičninski družbi, ki vzpostavi stik s stranko, na ogled nepremičnin s strankami pa lahko hodijo tudi drugi zaposleni v tej družbi.**
7. Želite kupiti stanovanje, v njem pa je najemnik, ki ima z lastnikom sklenjeno najemno pogodbo do konca leta 2009. Stanovanje želite vseeno kupiti, saj / a
- a) veste, da z dnem veljavnosti kupne pogodbe itak preneha najemna pogodba
 - b) veste, da boste lahko zaradi najemnika lahko zahtevali nižjo ceno od prodajalca, saj se boste lahko vselili šele ob poteku najemne pogodbe, ki jo je imel prodajalec sklenjeno z najemnikom**
 - c) prodajalec do izteka najemne pogodbe stanovanja ne sme prodati.
8. Lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi pravnega posla pridobim:
- a) s sklenitvijo pogodbe o nakupu nepremičnine
 - b) z overitvijo podpisa prodajalca na pogodbi pri notarju
 - c) z vpisom v zemljiško knjigo**
9. Hipoteka preneha:
- a) v trenutku, ko dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana
 - b) ko hipotekarni upnik izstavi izbrisno pobotnico
 - c) z izbrisom iz zemljiške knjige.**

Vprašalnik na temo »pravna varnost pri prometu z nepremičninami«

1. Ste solastnik stanovanja v idealnem deležu 1/2, stanovanje je trenutno prazno. Obkrožite, prosim, pravi odgovor:
- a.) za prodajo svojega deleža 3. osebi moram pridobiti soglasje solastnika, ki ima v solasti 1/2 stanovanja; če da soglasje, svoj delež lahko prodam, sicer ne;
 - b.) svoj delež stanovanja moram najprej ponuditi v odkup solastniku stanovanja, če ga ne želi odkupiti, lahko svoj delež prodam komurkoli brez soglasja solastnika;**
 - c.) če solastnik ne želi odkupiti mojega deleža, ne smem pod enakimi pogoji prodati svojega solastniškega deleža na stanovanju drugi osebi.

2. Želite kupiti luksuzno garsonjero v Ljubljani. Naročite nepremičninski posredniški družbi, naj vam jo najde za določeno ceno.

Koliko največ in na podlagi česa vam sme zaračunati nepremičninska družba:

- a) 4 procenke od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju
- b) 2 procenta od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju
- c) za samo posredovanje nič, ker itak lahko računa le prodajalcu, vi pa ste kupec, zaračuna vam lahko le cenitev nepremičnine, če ste jo naročili ali samo sestavljanje pogodbe, ne pa tudi za samo posredovanje;**
- d) 2 procenta od vrednosti garsonjere, ni nujno na podlagi pogodbe o posredovanju, nujno pa mora izstaviti račun za opravljeno storitev, dobite potrdilo o plačilu.

3. Kupujete zemljišče, leži na robu vasi, prodajalec trdi, da je zemljišče stavbno. V naravi je to travnik. Tudi po geodetskih podatkih je to travnik. Vi želite tu graditi dvostanovanjsko stavbo. Kako bi se prepričali, ali je to res stavbno zemljišče in ali je na njem možno zgraditi takšno stavbo... - napišite, prosim.

Na občini ali na UE – Oddelek za prostor, preveriti, če je zemljišče opredeljeno kot zazidalno

4. Kupujete stanovanjsko hišo, staro 17 let. V njej so uporabljali en prostor za vodenje računovodstva. Hiša leži približno 70 metrov izven strnjene naselja.

A) Kaj boste preverili pred nakupom glede same hiše (dopišite vsaj 2 odgovora) in kje

Ali ima »lastnik« vpisano lastninsko pravico /ZK

Ali ima stavba vpisane kakšne služnosti ali plombe/ZK

Ali ima uporabno dovoljenje.

4.B) Kako boste ugotovili, ali je prodajalec dejanski lastnik te hiše in ali morda ni hiša pod hipoteko in ali ima npr. nekdo pravico vožnje preko zemljišča, na katerem stoji ta hiša, saj ste videli, da vodi skozi zemljišče poljska pot do bližnjega gozda. Prodajalec trdi, da bremen ni in vam pokaže pogodbo na podlagi katere je kupil hišo.

Opravim vpogled v ZK in preverim navedbe prodajaca

10. Kupili boste stavbno zemljišče, ki leži nekaj kilometrov od vojaškega letališča. Komu bi ponudili, da vam sestavi kupno pogodbo :
- a) odvetnikucena sestave pogodbe je 400 EUR
 - b) notarju..... cena sestave pogodbe je 420 EUR
 - c) nepremičninskemu posredniku, ki je univ. dipl. pravnik in vam bo za ceno 400 EUR sestavil pogodbo, izvedel cenitev in se pogajal za nižjo ceno s prodajalcem**
 - d) sam(a) bi sestavila pogodbo po vzorcu iz založbe , kar bo brezplačno.
11. Prodajate hišo v Ljubljani, radi bi jo prodali čimprej in iztržili kar največ. Želite tudi, da bo cel posel potekal zakonito, s prodajo pa se sami ne želite ukvarjati. Kako bi preverili, da ima posrednik pravico opravljati posle posredovanja
- a) zahteval bi identifikacijo z izkaznico nepremičninskega posrednika
 - b) preveril bi v imeniku nepremičninskih posrednikov, kakšne vrste licenco ima**
 - d) licenco mora imeti vsaj eden v nepremičninski družbi, ki vzpostavi stik s stranko, na ogled nepremičnin s strankami pa lahko hodijo tudi drugi zaposleni v tej družbi.
12. Želite kupiti stanovanje, v njem pa je najemnik, ki ima z lastnikom sklenjeno najemno pogodbo do konca leta 2009. Stanovanje želite vseeno kupiti, saj /
- a) veste, da z dnem veljavnosti kupne pogodbe itak preneha najemna pogodba
 - b) veste, da boste lahko zaradi najemnika lahko zahtevali nižjo ceno od prodajalca, saj se boste lahko vselili šele ob poteku najemne pogodbe, ki jo je imel prodajalec sklenjeno z najemnikom**
 - c) prodajalec do izteka najemne pogodbe stanovanja ne sme prodati.
13. Lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi pravnega posla pridobim:
- a) s sklenitvijo pogodbe o nakupu nepremičnine
 - b) z overitvijo podpisa prodajalca na pogodbi pri notarju**
 - c) z vpisom v zemljiško knjigo
14. Hipoteka preneha:
- a) v trenutku, ko dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana
 - b) ko hipotekarni upnik izstavi izbrisno pobotnico**
 - c) z izbrisom iz zemljiške knjige.

Vprašalnik na temo »pravna varnost pri prometu z nepremičninami«

1. Ste solastnik stanovanja v idealnem deležu 1/2, stanovanje je trenutno prazno.

Obkrožite, prosim, pravi odgovor:

- a.) za prodajo svojega deleža 3. osebi moram pridobiti soglasje solastnika, ki ima v solasti 1/2 stanovanja; če da soglasje, svoj delež lahko prodam, sicer ne;
- b.) svoj delež stanovanja moram najprej ponuditi v odkup solastniku stanovanja, če ga ne želi odkupiti, lahko svoj delež prodam komurkoli brez soglasja solastnika;
- c.) če solastnik ne želi odkupiti mojega deleža, ne smem pod enakimi pogoji prodati svojega solastniškega deleža na stanovanju drugi osebi.

2. Želite kupiti luksuzno garsonjero v Ljubljani. Naročite nepremičninski posredniški družbi, naj vam jo najde za določeno ceno.

Koliko največ in na podlagi česa vam sme zaračunati nepremičninska družba:

- a) 4 procente od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju
- b) 2 procenta od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju
- c) za samo posredovanje nič, ker itak lahko računa le prodajalcu, vi pa ste kupec, zaračuna vam lahko le cenitev nepremičnine, če ste jo naročili ali samo sestavljanje pogodbe, ne pa tudi za samo posredovanje;
- d) 2 procenta od vrednosti garsonjere, ni nujno na podlagi pogodbe o posredovanju, nujno pa mora izstaviti račun za opravljeno storitev, dobite potrdilo o plačilu.

3. Kupujete zemljišče, leži na robu vasi, prodajalec trdi, da je zemljišče stavbno. V naravi je to travnik. Tudi po geodetskih podatkih je to travnik. Vi želite tu graditi dvostanovanjsko stavbo. Kako bi se prepričali, ali je to res stavbno zemljišče in ali je na njem možno zgraditi takšno stavbo... - napišite, prosim.

Preverim pri vrsto rabe in namena zemljišča v prostorskem planu Občine, kamor spada zemljišče.

4. Kupujete stanovanjsko hišo, staro 17 let. V njej so uporabljali en prostor za vodenje računovodstva. Hiša leži približno 70 metrov izven strnjene naselja.

A) Kaj boste preverili pred nakupom glede same hiše (dopišite vsaj 2 odgovora) in kje

Ali ima ___namen – vrsto rabe- pri upravni enoti Oddelek za okolje in prostor _____

Ali ima ___morebitne podnajemnike –pri upravni enoti _____

4.B) Kako boste ugotovili, ali je prodajalec dejanski lastnik te hiše in ali morda ni hiša pod hipoteko in ali ima npr. nekdo pravico vožnje preko zemljišča, na katerem stoji ta hiša, saj ste videli, da vodi skozi zemljišče poljska pot do bližnjega gozda. Prodajalec trdi, da bremen ni in vam pokaže pogodbo na podlagi katere je kupil hišo.

Preko uradne evidence v Zemljiški knjigi preverim dejansko lastništvo, eventualno služnost, in bremena na hiši.

15. Kupili boste stavbno zemljišče, ki leži nekaj kilometrov od vojaškega letališča. Komu bi ponudili, da vam sestavi kupno pogodbo :

a) odvetnikucena sestave pogodbe je 400 EUR

b) notarju..... cena sestave pogodbe je 420 EUR

c) nepremičninskemu posredniku, ki je univ. dipl. pravnik in vam bo za ceno 400 eur sestavil pogodbo, izvedel cenitev in se pogajal za nižjo ceno s prodajalcem

d) sam(a) bi sestavila pogodbo po vzorcu iz založbe , kar bo brezplačno.

16. Prodajate hišo v Ljubljani, radi bi jo prodali čimprej in iztržili kar največ. Želite tudi, da bo cel posel potekal zakonito, s prodajo pa se sami ne želite ukvarjati.

Kako bi preverili, da ima posrednik pravico opravljati posle posredovanja

a) zahteval bi identifikacijo z izkaznico nepremičninskega posrednika

b) preveril bi v imeniku nepremičninskih posrednikov, kakšne vrste licenco ima

e) licenco mora imeti vsaj eden v nepremičninski družbi, ki vzpostavi stik s stranko, na ogled nepremičnin s strankami pa lahko hodijo tudi drugi zaposleni v tej družbi.

17. Želite kupiti stanovanje, v njem pa je najemnik, ki ima z lastnikom sklenjeno najemno pogodbo do konca leta 2009. Stanovanje želite vseeno kupiti, saj / a

a) veste, da z dnem veljavnosti kupne pogodbe itak preneha najemna pogodba

b) veste, da boste lahko zaradi najemnika lahko zahtevali nižjo ceno od prodajalca, saj se boste lahko vselili šele ob poteku najemne pogodbe, ki jo je imel prodajalec sklenjeno z najemnikom

c) prodajalec do izteka najemne pogodbe stanovanja ne sme prodati.

18. Lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi pravnega posla pridobim:

a) s sklenitvijo pogodbe o nakupu nepremičnine

b) z overitvijo podpisa prodajalca na pogodbi pri notarju

c) z vpisom v zemljiško knjigo

19. Hipoteka preneha:

a) v trenutku, ko dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana

b) ko hipotekarni upnik izstavi izbrisno pobotnico

c) z izbrisom iz zemljiške knjige.

Vprašalnik na temo »pravna varnost pri prometu z nepremičninami«

1. Ste solastnik stanovanja v idealnem deležu 1/2, stanovanje je trenutno prazno. Obkrožite, prosim, pravi odgovor:

- a.) za prodajo svojega deleža 3. osebi moram pridobiti soglasje solastnika, ki ima v solasti 1/2 stanovanja; če da soglasje, svoj delež lahko prodam, sicer ne;
- b.) svoj delež stanovanja moram najprej ponuditi v odkup solastniku stanovanja, če ga ne želi odkupiti, lahko svoj delež prodam komurkoli brez soglasja solastnika;
- c.) če solastnik ne želi odkupiti mojega deleža, ne smem pod enakimi pogoji prodati svojega solastniškega deleža na stanovanju drugi osebi.

2. Želite kupiti luksuzno garsonjero v Ljubljani. Naročite nepremičninski posredniški družbi, naj vam jo najde za določeno ceno.

Koliko največ in na podlagi česa vam sme zaračunati nepremičninska družba:

- a) 4 procenke od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju
- b) 2 procenta od vrednosti garsonjere in samo na podlagi pogodbe o posredovanju
- c) za samo posredovanje nič, ker itak lahko računa le prodajalcu, vi pa ste kupec, zaračuna vam lahko le cenitev nepremičnine, če ste jo naročili ali samo sestavlja nje pogodbe, ne pa tudi za samo posredovanje;
- d) 2 procenta od vrednosti garsonjere, ni nujno na podlagi pogodbe o posredovanju, nujno pa mora izstaviti račun za opravljeno storitev, dobite potrdilo o plačilu.

3. Kupujete zemljišče, leži na robu vasi, prodajalec trdi, da je zemljišče stavbno. V naravi je to travnik. Tudi po geodetskih podatkih je to travnik. Vi želite tu graditi dvostanovanjsko stavbo. Kako bi se prepričali, ali je to res stavbno zemljišče in ali je na njem možno zgraditi takšno stavbo... - napišite, prosim.

PREDNO BI KUPILA ZEMLJIŠČE, BI SE PREPRIČALA, ČE JE RES GRADBENA PARCELA KOT TRDI PRODAJALEC

4. Kupujete stanovanjsko hišo, staro 17 let. V njej so uporabljali en prostor za vodenje računovodstva. Hiša leži približno 70 metrov izven strnjene naselja.

A) Kaj boste preverili pred nakupom glede same hiše (dopišite vsaj 2 odgovora) in kje

Ali ima KDO ŠE V NAJEMU PROSTOR ZA VODENJE RAČUNOVODSTVA.

Ali ima _____

4.B) Kako boste ugotovili, ali je prodajalec dejanski lastnik te hiše in ali morda ni hiša pod hipoteko in ali ima npr. nekdo pravico vožnje preko zemljišča, na katerem stoji ta hiša, saj ste videli, da vodi skozi zemljišče poljska pot do bližnjega gozda. Prodajalec trdi, da bremen ni in vam pokaže pogodbo na podlagi katere je kupil hišo.

PREKO ZKI PO PARCELNIH ŠTEVILKAH IN AJPESA,

20. Kupili boste stavbno zemljišče, ki leži nekaj kilometrov od vojaškega letališča. Komu bi ponudili, da vam sestavi kupno pogodbo :

a) odvetnikucena sestave pogodbe je 400 EUR

b) notarju..... cena sestave pogodbe je 420 EUR

c) nepremičninskemu posredniku, ki je univ. dipl. pravnik in vam bo za ceno 400 eur sestavil pogodbo, izvedel cenitev in se pogajal za nižjo ceno s prodajalcem

d) sam(a) bi sestavila pogodbo po vzorcu iz založbe , kar bo brezplačno.

21. Prodajate hišo v Ljubljani, radi bi jo prodali čimprej in iztržili kar največ. Želite tudi, da bo cel posel potekal zakonito, s prodajo pa se sami ne želite ukvarjati.

Kako bi preverili, da ima posrednik pravico opravljati posle posredovanja

a) zahteval bi identifikacijo z izkaznico nepremičninskega posrednika

b) preveril bi v imeniku nepremičninskih posrednikov, kakšne vrste licenco ima

c) licenco mora imeti vsaj eden v nepremičninski družbi, ki vzpostavi stik s stranko, na ogled nepremičnin s strankami pa lahko hodijo tudi drugi

zaposleni v tej družbi.

22. Želite kupiti stanovanje, v njem pa je najemnik, ki ima z lastnikom sklenjeno najemno pogodbo do konca leta 2009. Stanovanje želite vseeno kupiti, saj / a

a) veste, da z dnem veljavnosti kupne pogodbe itak preneha najemna pogodba

b)veste, da boste lahko zaradi najemnika lahko zahtevali nižjo ceno od prodajalca, saj se boste lahko vselili šele ob poteku najemne pogodbe, ki jo je imel prodajalec sklenjeno z najemnikom

c) prodajalec do izteka najemne pogodbe stanovanja ne sme prodati.

23. Lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi pravnega posla pridobim:

a) s sklenitvijo pogodbe o nakupu nepremičnine

b) z overitvijo podpisa prodajalca na pogodbi pri notarju

c) z vpisom v zemljiško knjigo

24. Hipoteka preneha:

a) v trenutku, ko dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana

b) ko hipotekarni upnik izstavi izbrisno pobotnico

c) izbrisom iz zemljiške knjige.