

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo
visokošolskega programa**

**PRAVNA VARNOST STRANK
V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**

Ljubo Dolenc

Ljubljana, april 2009

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo
visokošolskega programa

**PРАВNA VARNOST STRANK
V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**

Kandidat: Ljubo Dolenc

Številka indeksa : 04030815

Mentor: mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, april 2009

POVZETEK

Pravna varnost strank v prometu z nepremičninami sodi med najzahtevnejša in najkompleksnejša pravna razmerja. Zajema izredno širok spekter družbenih področij, ki se urejajo v vsakokratnih konfrontacijah pravnih norm. Promet z nepremičninami se na trgu odvija na podlagi ponudbe in povpraševanja. Čeprav se na prvi pogled zdi, da je trg precej tog, temu ni tako. Znotraj nepremičninskega trga se oblikujejo različni podtrgi, ki zaradi zaščite vseh udeležencev pri nepremičninskih transakcijah potrebujejo pravno regulativo s strani države. Le na takšen način je možno zagotoviti določen nivo pravne varnosti udeleženih subjektov.

Pri obravnavanju nepremičninskega prava lahko opredelimo statični del, kjer se obravnava nepremičninski trg, subjekti, transakcije, pravice in dolžnosti prisotnih in na dinamični del, kjer se obravnavajo procesi uveljavljanja pravic in obveznosti. Predpogoj za samo uveljavitev vsakokratnih pravic je poznavanje osnovnih pojmov nepremičninskega prava, zato je v tem avtorskem delu poudarek na slednjem.

Ključne besede: pravna varnost strank v prometu z nepremičninami, nepremičninsko pravo, nepremičninske evidence, zemljiška knjiga, subjekti na nepremičninskem trgu.

SUMMARY

Legal safety of clients in a real-estate trading is ranged among the most pretentious and complex legal relations. It contains a very wide area of social spheres, which are indicated in daily confrontations of legal norms. The real-estate trading is taking place on the market based on supply and demand. At first sight it might even look like the market is stiff, but that is not the case. Different submarkets are formed inside the real-estate market, which must be state regulated with the intention of protecting all participants. Only with the state regulation it is possible to ensure certain level of legal safety for everyone present.

When discussing the real-estate law, we can define a static and a dynamic part. The static part is dealing with the real-estate market, sub-markets, subjects, rights, duties, etc.; the dynamic part is dealing with processes how to put rights into force. Preliminary condition to put rights into force is being familiar with the basic terms of the real-estate law; that is why the stress in this author's work was based on it.

Key-words: legal safety of clients in real-estate trading, real-estate law, real-estate evidence, land register, subjects on real-estate market.

KAZALO

	<i>POVZETEK</i>	II
	<i>SUMMARY</i>	III
1	UVOD	1
2	SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH	4
2.1	Zemljišča	5
2.2	Stavbe in posamezni deli stavb – etažna lastnina	6
2.3	Drugi objekti – objekti s posebnim statusom	10
2.3.1	Kulturna dediščina	10
2.3.2	Kmetijska zemljišča.....	11
2.3.2.1	Razpolaganje s kmetijskimi zemljišči	11
2.3.2.2	Izbris statusa iz registra zaščitenih kmetij.....	12
2.3.3	Varovana območja.....	12
2.3.3.1	Vrste soglasij na varovanih območjih	14
2.4	Ekonomski vidik nepremičnin.....	14
2.5	Netržne vrednosti nepremičnin	17
3	PROMET Z NEPREMIČNINAMI	19
3.1	Nepremičninski trg.....	19
3.2	Prodaja nepremičnine	21
3.3	Cena.....	22
4	EVIDENCE	26
4.1	Lokacijska informacija.....	26
4.1.1	Vsebina lokacijske informacije	26

4.1.1.1	Lokacijska informacija za namen gradnje objektov	27
4.1.1.2	Lokacijska informacija za namen prometa z nepremičninami	27
4.1.1.3	Lokacijska informacija za namen določitve gradbene parcele k obstoječemu objektu	28
4.1.2	Pridobitev lokacijske informacije	28
4.1.3	Odškodnina zaradi zaupanja v lokacijsko informacijo.....	29
4.2	Zemljiški kataster	29
4.3	Kataster stavb	31
4.4	Register nepremičnin	31
4.5	Zemljiška knjiga.....	33
4.5.1	Temeljna načela zemljiške knjige	33
4.5.2	Postopek za vpis v zemljiško knjigo.....	34
4.5.3	Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo.....	36
4.5.3.1	Lastninska pravica	37
4.5.3.2	Zastavna pravica	37
4.5.3.3	Služnostna pravica.....	39
4.5.3.4	Zakupna pravica	39
4.5.3.5	Predkupna in odkupna pravica.....	39
4.5.4	Obveznosti vpisov v zemljiško knjigo.....	39
4.5.5	Sestavni deli zemljiške knjige	40
4.5.6	Zaznambe, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo	40
4.5.7	Razlika med zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo	40
5	NEPREMIČNINE IN DAVKI	43
5.1	Prodaja nepremičnine	43
5.2	Podaritev, dedovanje in opustitev plačila davka	45
5.2.1	Podaritev nepremičnine.....	45
5.2.2	Dedovanje nepremičnine.....	46
5.2.3	Oprostitev plačila davka	46
5.3	Dobiček iz kapitala	46
5.4	Davek od premoženja	47
5.5	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	47

6	SUBJEKTI NA NEPREMIČNINSKEM TRGU	50
6.1	Notar	50
6.2	Agencije.....	53
6.3	Državni organi	54
6.3.1	Urad Republike Slovenije za varstvo potrošnikov.....	55
6.3.2	Inšpektorat	55
6.3.3	Varuh človekovih pravic	56
6.4	Nevladne potrošniške organizacije	56
6.4.1	Zveza potrošnikov Slovenije	57
6.4.2	Zavod za varstvo potrošnikov	57
6.4.3	Stanovanjska zbornica Slovenije	57
6.4.4	Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS.....	57
7	TVEGANJA PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI	60
7.1	Ara	60
7.2	Odstopnina	61
7.3	Predplačilo	61
7.4	Predpogodba.....	61
7.5	Priprava pogodbe	62
7.6	Sestava pogodbe	65
7.7	Vrste in obvladovanje tveganj.....	66
7.7.1	Tveganja v prometu z nepremičninami.....	67
7.7.1.1	Pravne napake	67
7.7.1.2	Odgovornost prodajalca za stvarne napake nepremičnine.....	68
7.7.1.3	Očitna in skrita napaka	68
7.7.1.4	Pregled stvari in obvestilo o napaki.....	69
7.7.1.5	Pravice kupca v primeru napak.....	69
7.7.1.6	Izključitev odgovornosti za stvarne napake.....	70
7.8	Nakup nepremičnin s strani tujih državljanov.....	70

8	INSTRUMENTI ZA ZAGOTAVLJANJE PRAVNE VARNOSTI	72
8.1	Lastna samoiniciativa prizadete stranke.....	72
8.2	Inšpekcijski postopki.....	72
8.3	Sodni postopki.....	73
8.3.1	Pravdni postopek.....	73
8.3.2	Kazenski postopek	73
8.4	Alternativno reševanje sporov	74
8.4.1	Arbitraža	74
8.4.2	Mediacija	74
8.4.3	Alternativno reševanje potrošniških sporov.....	74
9	ZAKLJUČEK	76
	LITERATURA	78
	VIRI	80
	IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA.....	81

1 UVOD

Pravna varnost strank v prometu z nepremičnimami sodi med najzahtevnejša in najkompleksnejša pravna razmerja. Zajema izredno širok spekter družbenih področij, ki izhajajo iz vsakdanjega življenja oz. vsakokratnih odnosov. Nemalokrat se dogaja, da med udeleženci na nepremičninskem trgu prihaja do različnih interesov, kar posledično pomeni, da med njimi prihaja tudi do raznovrstnih nasprotij. Do takšnih odklonov največkrat prihaja zaradi nepoznavanja svojih pravic in še zlasti obveznosti, ki jih ima vsak udeleženi subjekt. Prav zaradi tega dejstva, moramo ugotoviti kateri subjekti nastopajo na trgu in kakšna je njihova vloga.

Prav nepoznavanje osnovnih zakonitosti trga v praksi nemalokrat privede do konfliktov, ki se najpogosteje rešujejo v okviru sodnih in drugih postopkov. Zlasti za sodne postopke velja, da so finančno zelo obremenilni za vse udeležene strani, da so dolgotrajni in nemalokrat tudi neučinkoviti, kar ima za vse udeležene predvsem negativne posledice. Da lahko na nepremičninskem trgu zanesljivo in do ostalih udeleženi korektno delujemo, moramo dobro poznati teoretična izhodišča in osnovne pojme nepremičninskega prava. Zato bomo v nadaljevanju skušali sistematično opredeliti posamezne elemente nepremičninskega trga. V drugi polovici dela, pa bodo obravnavana konkretna tveganja ter institucije, ki so vsakokrat na razpolago.

Ker je nepremičninski trg prostor, kjer se organizirano srečata ponudba in povpraševanje, moramo ugotoviti po kakšnih pravilih in na kakšen način se to dogaja. Glede na obsežno materijo, se pri obravnavi posameznega sklopa ne bomo spuščali v podrobne razlage, temveč bomo z orisom posameznih elementov trga skušali zajeti bistvo delovanja nepremičninskega trga. Pri tem bomo prišli do spoznanja, da je nepremičninski trg kljub morebitni navidezni okorelosti zelo dinamična zadeva s številnimi podtrgi in s številnimi institucijami, ki skrbijo oz. pripomorejo k transparentnosti delovanja vseh udeleženi subjektov.

Vstop na nepremičninski trg za vsakega udeleženca pomeni določeno zavezujoče ravnanje in praviloma visok investicijski vložek. Posledično pomeni, da realno prihaja do različnih tveganj oz. neželenih stanj. Tovrstnim tveganjem pa se lahko izognemo, če smo nanje pripravljeni in z njimi računamo. V vsakem primeru pa so številni primeri iz prakse dokazali, da se pri nepremičninskih transakcijah priporoča pomoč pravnega strokovnjaka oz. osebe, ki ima določena znanja z nepremičninskega področja, saj je strošek takšne pomoči v primerjavi s potencialno izgubo zanemarljiv.

Pri tem se odpira vprašanje, kako je mogoče kljub vsem postavljenim institucijam priti v stanje, ki za udeleženo stranko pomeni oteženo oz. onemogočeno izvedbo transakcije. Odgovor na to bomo skušali podati skozi opise najrazličnejših subjektov, ki delujejo na nepremičninskem trgu in istočasno nakazati njihovo poslanstvo. Še vedno najpogostejši razlog, da v praksi prihaja do najbolj črnih scenarijev, se skriva zlasti v nepoznavanju delovanja temeljnih prvin nepremičninskega trga in nepoznavanju obveznosti oz. pravic ter postopkov preko katerih se le-te uveljavljajo. Še vedno se nemalokrat dogaja, da udeleženci ne poznajo temeljnih ustrojev po katerih deluje nepremičninski trg.

Glede na dejstvo, da Republika Slovenija kot državna tvorba obstaja šele dve desetletji, so se v tem času pokazale določene prednosti in slabosti pravne ureditve nepremičninskega trga. Da se pomanjkljivosti uspešno odpravljajo, skrbi država preko institucij, ki so postavljene za te namene. Je pa razumljivo, da se takšna stanja oz. odkloni od pozitivne zakonodaje v praksi zaradi številnih formalnih omejitev rešujejo zelo počasi. Zato država s stalno prisotnostjo na trgu izvaja analize in na podlagi rezultatov sprejema ukrepe s katerimi se zagotavlja vsem udeležencem, ki imajo pošten namen, pravno zaščito. To velja še posebej v primerih, ko subjekti sami izpolnjujejo dogovorjene obveznosti, nasprotna stran pa ne.

V ta namen so oblikovani sodni in drugi postopki, kjer se varujejo interesi poštenih in dobrovernih udeležencev. Ker so ti postopki praviloma zapleteni in terjajo pravno večjega zagovornika, ki pa veliko stanejo, se v zadnjem času oblikujejo različni alternativni postopki reševanja sporov kot so arbitražna, mediacija idr. Predvsem moramo opozoriti, da je država kot varovalka interesov oblikovala številne evidence z namenom, da nepremičninski trg postane pregleden, odprt, transparenten in varen za vse udeležence. Tako se ne more nihče sklicevati na obstoj oz. neobstoj nekega pravnega dejstva, ki je v takšne evidence zaveden. Na tem mestu imamo v mislim predvsem zemljiško knjigo, zemljiški kataster, lokacijsko informacijo idr. javno dostopne evidence. Država na takšen način sistematično ureja področje transparentnosti delovanja nepremičninskega trga in zagotavlja vsakemu enake možnosti dostopa do teh informacij. Po drugi strani pa država z urejanjem pravil preko zakonodajalca določa dinamiko, pogoje in postopke varovanja pravic.

Pri vsakokratni nepremičninski transakciji pa seveda ne moremo mimo dejstva, da je potrebno pri prenosu pravic, državi plačati davek. Tako država preko davčnega aparata zahteva plačilo davka oz. dajatve skladno z določili, ki veljajo za vsakokratno transakcijo. Praviloma je prav pečat davčne uprave, da so poravnane vse obveznosti iz tega naslova, temeljni pogoj za vpis podatov v zemljiško knjigo. V poglavju o davkih so podrobneje predstavljene posamezne transakcije oz. primeri oprostitve plačila davka oz. plačilo po zmanjšani stopnji. Zakonodajalec te primere predvideva zlasti v primerih prenosa lastninske pravice v okviru družine.

Pri urejanju odnosov na nepremičninskem trgu pa ni samo država tista, ki predlaga in sprejema pobude. Na tem mestu je prisotna tudi civilna iniciativa, ki preko raznovrstnih pravnoformalnih oblik (zavod, društvo, zbor, peticija...) predlaga drugačno ureditev oz. daje pobude za razrešitev konkretnih problemov. Ker je država ob izpolnjevanju določenih pogojev dolžna upoštevati glas ljudske pobude, pomeni da civilna iniciativa v tem kontekstu nastopa kot enakovredni partner. Oblikovanje nepremičninskega trga je torej stalen in dinamičen proces, preko katerega se dosega uresničevanje temeljnih tako družbenih, kakor tudi individualnih interesov.

2 SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH

Nepremičnina je stvar, ki je krovno urejena v Stvarnopravnem zakoniku (Ur. list RS, št. 87/02). Ta v uvodnih določbah opredeljuje pojem nepremičnine in ga definira kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, torej z vsem, kar je z njim trdno in trajno spojeno. Vse druge stvari pojmuje kot premičnine. Nepremičnine so torej stvari, ki jih brez poškodb njihove tvarine v prostoru ne moremo premakniti. Po razlagi določbe Stvarnopravnega zakonika to pomeni, da je kot nepremičnina opredeljeno vse tisto, kar ob normalnem človekovem delovanju ne moremo premakniti z mesta, kjer se stvar nahaja.

Že na prvi pogled je razvidno, da je pojem nepremičnine široko zastavljen in si ga lahko včasih, odvisno od konteksta, različno razlagamo. Tako je zakonodajalec pojem nepremičnine opredelil še v drugih zakonskih predpisih. Zato moramo ob uporabi pojma nepremičnine imeti v oziru različne pravne opredelitve istega pojma oz. iste vsebine, ki jih je zakonodajalec predvidel, če želimo v prometu z nepremičninami nastopati kot enakovreden subjekt. Ni dovolj samo poznavanje ozke definicije pojma nepremičnine, temveč je bistveno, da poznamo ostale predpise, ki opredeljujejo določene pravice in obveznosti, omejitve, statute in druga pravna stanja, ki izhajajo oz. se nanašajo na nepremičnine.

V trenutno veljavnem Zakonu o zemljiški knjigi (Ur. list RS, št. 58/03) zasledimo opredelitev treh različnih vrst nepremičnin:

- zemljišča;
- stavbe in posamezne dele stavb – etažne lastnine;
- druge objekte, če tako določa zakon.

Zaradi predstavitve pravnega vidika oz. pravne urejenosti nepremičnin je potrebno izpostaviti in podrobno opredeliti zlasti vsebinski sklop, ki po Zakonu o zemljiški knjigi zajema zemljišča in stavbe oz. dele stavb, saj se v pravnem prometu z nepremičninami najpogosteje srečujemo prav s slednjima.

2.1 ZEMLJIŠČA

Zemljišča oziroma tla so osnova vsaki nepremičnini. Zato je v nadaljevanju prikazan osnovni koncept, ki se nanaša na zemljišča in njihovo posebno varstvo. Najvišje pravno varstvo zemljišč je zagotovljeno v Ustavi Republike Slovenije, natančneje v 71. členu, ki je naslovljen kot "varstvo zemljišč". V navedenem členu je določeno, da zakon zaradi smotrnega izkoriščanja določa posebne pogoje za uporabo zemljišč. Posebno mesto pa ustavodajalec namenja kmetijskim zemljiščem, saj v nadaljevanju istega člena opredeljuje posebno varstvo kmetijskih zemljišč, ki ga zakonodajalec ureja s posebnim zakonom.

Termin, ki ga uporablja najvišji pravni akt, je zemljišče. Ta pojem se lahko uporabi tudi v drugih pomenih besede in ne le kot objekt varstva – na primer v smislu pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah, kot objekt odmere v smislu geodetskih storitev itd. Pojem tla se praviloma ne uporablja v smislu kot pojem zemljišča. Uporablja se predvsem v smislu obdelovanja tal, takrat ko govorimo o plodnih tleh. Zato je pojem zemljišča uporabljen predvsem za označitev objekta, potrebnega za različno prostorsko urejanje (na primer stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča itd.). Tla kot pojem pridejo v poštev v zvezi z varstvom tal kot substance, npr. v kontekstu varstva tal pred onesnaževanjem. Tako uporablja strokovna literatura, ki se nanaša na okoljevarstveni vidik termin tla; literatura, ki se nanaša na prostorski vidik, pa termin zemljišče. Tehnične stroke, kot so geologija, geodezija ipd., ki so bližje prostorskemu urejanju, uporabljajo pojem zemljišča.

Enako velja za stvarno pravo, ki sicer največkrat abstraktno uporablja pojem nepremičnina, kadar se pa specifično nanaša na tla, pa uporablja pojem zemljišče. Iz te razlage izhajajo tudi pojmi, kot so zemljiška knjiga, zemljiški dolg, zemljiško pismo, zemljiškoknjižno dovolilo, zemljiškoknjižna oznaka idr.

Zato je potrebno pri vprašanju pravne ureditve zemljišč izhajati iz dejstva, da so zemljišča predmet varstva ali pravne ureditve nasploh v več pomenih. Nanje se posega z vnosom nevarnih snovi in rastlinskih hranil, s pogozdovanjem in sečnjo, z obdelovanjem kmetijskih površin, s prostorskim planiranjem, z določanjem varstvenih območij (na primer regijski parki, krajinski parki itd.) in podobno. Pri pravni ureditvi ne moremo mimo dejstva, da je vloga zemljišč različna. Vloga je odvisna od namena, uporabe, lege in od tega, kakšen pravni status je oz. ga želimo na nepremičnini vzpostaviti oz. kako želimo zemljišče varovati. Abstraktno lahko o zemljišču, kakor tudi o nepremičninah na splošno, govorimo z vidika varstva okolja kot o posebni pravni kategoriji ali o ekonomsko-socialni dobrini.

2.2 STAVBE IN POSAMEZNI DELI STAVB – ETAŽNA LASTNINA

Stavba je zgradba – objekt, ki ima določeno nosilno konstrukcijo, zunanje in pregradne stene z vrha pa so zaprte s streho. Načinov in tipov gradenj je veliko, a ker to ni predmet obravnave o tem, ne bomo govorili podrobneje. Z vidika prometa z nepremičninami je bistveno bolj pomembno, da znamo v praksi opredeliti razliko med stavbo kot celotnim objektom in med delom stavbe, ki ga opredeljujemo kot etažna lastnina.

V praksi največkrat ni težko določiti, kaj vse sodi v ozir nekega objekta, še posebej, če objekt stoji kot samostojna enota v okviru določene parcele. Problemi v praksi se praviloma pojavijo takrat, ko so razmerja med posameznimi elementi nejasna, nedorečena in nedefinirana. Takšno stanje je zlasti v primerih, ko se objekt neposredno stika z drugimi objekti (vrstne in starejše hiše, dozidave) ali takrat, ko lastništvo ni jasno urejeno, ko niso rešeni civilnopravni ali upravnopravni postopki (dedovanje, denacionalizacija, razlastitev, komasacija). Zato je v vsakokratnem poslu z nepremičninami potrebno ugotoviti, kaj vse predstavlja oz. obsega celoto in kaj del celote, t. i. etažna lastnina.

Etažna lastnina praviloma nastane s pravnim poslom, torej pogodbo, ki je osnova vsakokratnemu predmetu oz. vsebini pravnega posla, ki se ga lotevamo. Po veljavni zakonodaji lahko etažna lastnina nastane na podlagi:

- pogodbe med dvema ali več subjekti,
- enostranskega pravnega posla ali
- sodne odločbe na podlagi delitve v nepravdnem postopku.

O nastanku etažne lastnine s pogodbo govorimo takrat, kadar se dva ali več lastnikov posameznih delov stavbe sporazumno dogovorita o delitvi stavbe na posamezne enote. Takšen zapis oz. sporazum mora vsebovati vse podatke o imenih etažnih lastnikov, zemljiškoknjižno označbo nepremičnine, natančen opis posameznega dela v razmerju do preostalih delov, opis skupnih delov in določitev solastniških deležev na skupnih delih. Solastniški delež na skupnih delih mora biti zapisan številčno v obliki ulomka. Takšen prikaz daje osebi, ki vpogleduje v podatke, hiter in jasen prikaz deleža.

Podobna je tudi sklenitev enostranskega pravnega posla, s katerim se ustanovi etažna lastnina. V praksi gre zlasti za primere, ko investitor gradi nepremičnino za trg z namenom prodaje posameznih enot. Tako investitor pred prodajo izpelje enostranski pravni posel razdelitve nepremičnine in poskrbi za vpis skupnih in posamičnih pravic v zemljiško knjigo. Takšno – pravno oz. statusno urejeno enoto, tj. etažna lastnina, nato investitor na trgu proda kupcu.

Na podlagi sodne odločbe, izdane v nepravdnem postopku, odloča sodišče v primerih, ko je potrebno razdeliti posamezne dele stavbe na posamezne enote etažne lastnine in se subjekti ne morejo sporazumno dogovoriti o delitvi.

Največkrat gre za pogodbo med solastniki zemljišča z večstanovanjsko hišo. Solastniki sklenejo pogodbo o oblikovanju etažne lastnine, ki mora obsegati izjavo vseh solastnikov, da želijo preoblikovati solastnino v etažno lastnino. Ta pogodba bo seveda podlaga za zemljiškoknjižni vpis, zato mora vsebovati zemljiškoknjižne podatke o nepremičnini, sklenjena mora biti v pisni obliki, podpisi vseh strank pa morajo biti notarsko overjeni. Potrebno je določiti tudi posamezne dele stavbe v etažni lastnini ter določiti skupne prostore in dele. Prav tako je potrebno določiti solastniške deleže na skupnih prostorih. Od slednjega je namreč odvisno, kako bodo porazdeljeni stroški vzdrževanja. Etažno lastnino pa lahko oblikuje tudi posameznik, navadno investitor nove zgradbe. Etažna lastnina mu omogoča lažjo prodajo posameznih delov stavbe – stanovanj.

Etažna lastnina je posebna oblika lastnine, ki se je pri nas pojavila konec petdesetih let prejšnjega stoletja. Problematika glede etažne lastnine je nastala predvsem s privatizacijo, saj so takratni najemniki postali lastniki stanovanj, ob tem pa se niso zavedali, da etažna lastnina prinaša s seboj tudi dolžnost vzdrževanja in upravljanja skupnih prostorov. Prav iz tega dejstva izhajajo tudi največ problemov.

Predmet etažne lastnine je lahko tako stanovanjski kot nestanovanjski prostor. Stanovanje je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to, ali so ti prostori v stanovanjski hiši ali v drugi zgradbi. Bistvena značilnost stanovanja je torej funkcionalna celota prostorov. Na tej celoti prostorov, gre v bistvu za del večstanovanjske hiše, ima lastnik etažno lastnino. Ne smemo pa pozabiti, da je treba k etažni lastnini prišteti še solastnino na skupnih prostorih in napravah. Večstanovanjska hiša namreč ni le seštevek posameznih fizično ločenih delov, ampak vsebuje tudi dele in naprave, ki služijo hiši kot celoti.

Predmet solastnine so tako skupni prostori:

- stopnišča in hodniki,
- podstrešja,
- pralnice in sušilnice,
- skupne kleti,
- zaklonišča,
- kolesarnice,
- delavnice za hišnika,
- prostori za odlaganje smeti in
- drugi prostori, ki služijo večstanovanjski hiši.

Pod solastnino spadajo tudi skupni deli in naprave večstanovanjske hiše:

- gradbeni elementi, ki zagotavljajo obstoj zgradbe kot celote,
- temelji in nosilni zidovi,
- stropi,
- fasada,
- streha in dimniki,
- svetlobni jaški,
- dvigala,
- električna, plinska, kanalizacijska, vodovodna in telefonska napeljava.

Pod pojmom funkcionalno zemljišče razumemo tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno redni rabi večstanovanjske hiše in predstavlja zemljišče, brez katerega hiša ne more funkcionirati, npr. dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro, počitek in podobno.

Kljub naštetemu pa je treba pri vsakem prostoru in napravi upoštevati skupni značaj – posamezen del šteje za skupni del večstanovanjske hiše samo, če je funkcionalno namenjen zgradbi kot celoti. Ker nobena hiša ne more nastati in obstajati brez zemljišča, spada v solastnino tudi zemljišče, na katerem stavba stoji, isto pa velja tudi za funkcionalno zemljišče stavbe.

Razlike med solastnino in etažno lastnino se kažejo na različnih ravneh. Solastnina je pravno razmerje, v katerem ima stvar, npr. nepremičnina, več lastnikov in pri katerem so vsi upravičeni do rabe te nepremičnine. Vsakemu je dovoljena raba nepremičnine v sorazmerju z njegovim deležem. Če je tako nekdo solastnik hiše do ene tretjine, potem lahko uporablja tretjino hiše. Kako se uporaba razdeli, solastnina kot pravna kategorija ne določa. Lahko ima hiše tri prostore in tako vsak solastnik uporablja svojega. Če pa je npr. hiša samo en prostor, potem ima vsak solastnik pravico do tretjinske uporabe prostora. Ker je v praksi oz. vsakdanjemu življenju včasih težko razmejiti obseg solastnega deleža, prihaja med solastniki do spora, ki se praviloma razrešujejo v okviru dolgotrajnih in dragih sodnih postopkov. Na drugi strani pa etažna lastnina predstavlja razmerje ene osebe oz. lastnika do ene stvari oz. enote v okviru večstanovanjskega objekta. Gre za lastništvo na neki zaključeni funkcionalni celoti, torej na stanovanju. Tako je do uporabe določenega stanovanja upravičen samo njegov lastnik. Ostali skupni deli večstanovanjske hiše pa so namenjeni vsem lastnikom in te lahko uporabljajo vsi. Seveda je uporaba določena v sorazmerju s solastniškim deležem. Solastniški delež pa se navadno določi sorazmerno z velikostjo stanovanja v primerjavi s celotno večstanovanjsko hišo. Večje pravice pri uporabi pa hkrati pomenijo tudi večje obveznosti, predvsem kar se tiče vzdrževanja in stroškov.

Bistven učinek etažne lastnine je torej v tem, da posamezni del stavbe pridobi lastnost samostojne stvari. Lastninska pravica na takem delu se tako lahko prosto prenaša, spreminja, dopolnjuje, se zastavi idr. Lastnik stanovanja, ki je hkrati solastnik skupnih prostorov, lahko s svojim imetjem prosto razpolaga, ne da bi potreboval soglasje drugih lastnikov. Nujno je, da ob prenosu lastninske pravice na stanovanju lastnik prenese tudi solastninsko pravico na skupnih prostorih. Z vidika prodaje je torej potrebno oba dela obravnavati kot celoto. Brez uporabe skupnih delov in prostorov ni mogoče uporabljati stanovanja. Tako tudi Zakon o zemljiški knjigi določa (Ur. list RS, št. 58/03), da se solastnina na skupnih delih v večstanovanjskih hišah in na funkcionalnem zemljišču vpiše v korist vsakokratnih etažnih lastnikov. Solastnine na skupnih delih torej ni mogoče samostojno prenesti. Zato tudi ni mogoče zahtevati fizično delitev solastnine – skupne prostore mora imeti možnost uporabljati vsak etažni lastnik.

S pravico uporabe skupnih prostorov pa je povezana tudi delitev stroškov. Pri delitvi bremen, povezanih s skupnimi deli, je popolnoma nepomembno, koliko posamezni solastnik dejansko uporablja te dele. Stroški ga bremenijo po idealnem deležu. Tako npr. lastnik stanovanja v pritličju mora prispevati za popravilo dvigala, četudi ga ne uporablja. Seveda pa se solastniki lahko sporazumejo drugače, saj so nekateri skupni deli takšni, da sodijo le k posameznim stanovanjem. Lastninsko razmerje, ki je fiksno, je lastništvo stavbišča in zemljišča pod njo. To zemljišče je nujni pogoj za stanovanja, vsi ostali skupni deli, poleg strehe, nosilnih sten in temeljev pa se dajo poljubno razdeliti. Na splošno se vsa razmerja med etažnimi lastniki urejajo s pogodbo o upravljanju.

Tako lahko rečemo, da je etažna lastnina lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Pojem etažne lastnine je krovno opredeljen v Stvarnopravnem zakoniku. Zakon opredeljuje pogoje, ki morajo biti izpolnjeni za nastanek etažne lastnine in vpis le-te v zemljiško knjigo. Možnost nastanka etažne lastnine je predvidena za zgradbo, ki je širši pojem kot stavba. S tem je zakonodajalec želel omogočiti nastanek etažne lastnine na vseh prostorih, ki so za to primerni. Glavni pogoj za oblikovanje etažne lastnine je vsekakor lastništvo ene stavbe s strani več oseb. Lahko bi rekli, da etažna lastnina ni možna kjer koli, pač pa le tam, kjer je objekt grajen tako, da fizično omogoča uporabo določenih delov neodvisno eden od drugega.

Posamezni deli so tako stanovanja kot poslovni prostori ter druge samostojni prostori, če so le-ti primerni za samostojno uporabo. Samostojni prostori so lahko tudi balkoni, terase, kleti, podstrešje, skladišča, garaže in podobno. Ti prostori spadajo ali k stanovanju ali pa k skupnim prostorom. Če so samostojno dostopni, razločno razmejeni od preostale nepremičnine in tvorijo samostojno funkcionalno celoto, pa so lahko tudi predmet oz. sestavni del etažne lastnine. Podrobneje o tem govori SPZ v 105. členu. Merila za določitev funkcionalne celote, primerne za samostojno uporabo, so odvisna od vrste prostora in njegove namembnosti.

Drugačno terminologijo pa uporablja Stanovanjski zakon – SZ, ki pravi, da je stanovanje skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to, ali so prostori v stanovanjski hiši ali v drugi zgradbi.

Takšna definicija uporabniku pravne norme omogoča, da opredeli pravni standard funkcionalne celote, namenjene za trajno bivanje. Slednje je potrebno razumeti tako, da pogojev za delitev na posamezno stanovanje, ki je lahko predmet etažne lastnine, ne izpolnjujejo prostori, ki na primer nimajo lastnega odjema vode in stranišča. V praksi pa so se minimalni standardi izoblikovali v okviru splošnih kriterijev vsakdanjega življenja.

2.3 DRUGI OBJEKTI – OBJEKTI S POSEBNIM STATUSOM

V kategorijo ostalih objektov, poleg zemljišč, stavb oz. etažnih lastnin, uvrščamo vse tiste objekte, ki zaradi svoje narave, namena, lege, videza, arhitekture in drugih značilnosti uživajo posebno zaščito oz. so pod posebnim pravnim varstvom. Ker so pod posebnimi pogoji, ki jih za vsako to podkategorijo objektov, ki so določeni z zakonskim predpisom, določeni posebni pravni statusi in s tem povezano pravno varstvo, se pravi postopek, in ker se v praktičnem prometu z nepremičninami srečujemo tudi s tovrstnimi objekti, bomo v nadaljevanju razčlenili pogostejše statusne oblike.

2.3.1 Kulturna dediščina

Kulturna dediščina so viri in dokazi človeške zgodovine in kulture, ne glede na njihov izvor, razvoj in ohranjenost (snovna, materialna dediščina) ter s tem povezane kulturne dobrine (nesnovna, nematerialna dediščina). Zaradi njihove kulturne, znanstvene in splošno človeške vrednosti sta varstvo in ohranjanje kulturne dediščine v državnem interesu (<http://www.zvkds.si>).

Osnovna funkcija kulturne dediščine je njeno neposredno vključevanje v prostor in aktivno življenje v njem, predvsem na področju vzgoje, posredovanja znanj in izkušenj preteklih obdobij, ter krepitev narodove samobitnosti in kulturne identitete.

Pri tem lahko opredelimo snovno (materialno) dediščino. To so glede na svojo pojavnost v prostoru posamične stavbe, skupine stavb, območja, predmeti in zbirke predmetov. Kot podskupino lahko opredelimo stavbno dediščino. To so stavbe, vključno s pripadajočimi napeljavami, okrasjem, opremo in pripadajočimi zemljišči, drugi grajeni sestavi, naselja ter njihovi deli in prostorske ureditve, tudi če so oblikovane iz naravnih prvin.

2.3.2 Kmetijska zemljišča

V Sloveniji predstavljajo kmetijska zemljišča dvaintrideset odstotkov celotnega ozemlja, gozdovi okoli šestdeset odstotkov, osem odstotkov površin pa predstavljajo ostala zemljišča. V strukturi rabe kmetijskih zemljišč zavzemajo največji delež trajni travniki in pašniki, sledijo jim njive ter trajni nasadi. Posebno skupino predstavljajo ostala kmetijska zemljišča. Gre predvsem za opuščena zemljišča, ki se stihijsko zaraščajo.

Slovenija se uvršča med države z nadpovprečnim deležem podeželskih območij v EU. Od skupno dvanajst statističnih regij v Sloveniji je kar osem pretežno podeželskih, štiri pa so značilno podeželske (po kriterijih OECD). Značilno podeželska območja predstavljajo 30,5 odstotka celotnega ozemlja države in zajemajo 38,5 odstotka vsega prebivalstva. Ostali del ozemlja in prebivalstva pa spada pod pretežno podeželska območja. Iz pravnega vidika so kmetijska zemljišča tista zemljišča, ki so, glede na naravne značilnosti, primerna za kmetijsko obdelavo. Kmetijska zemljišča je treba uporabljati v skladu z njihovim namenom ter preprečevati njihovo onesnaževanje ali drugačno degradiranje. Lastnik oz. uporabnik kmetijskega zemljišča mora dopustiti, da na njegovih neobdelovalnih površinah ostali ljudje prosto hodijo, se gibajo, nabirajo plodove. Gre za zelo široke omejitve, ki veljajo predvsem za gozdove. Kmetijsko zemljišče mora biti obdelano in če temu ni tako, lahko inšpekcija predpiše ukrepe za obdelavo. Če teh ukrepov lastnik ne izvede, potem se izvedejo v izvršilnem postopku na stroške lastnika.

2.3.2.1 Razpolaganje s kmetijskimi zemljišči

Razpolaganje s kmetijskimi zemljišči je omejeno. Med razpolaganje se šteje prenos lastninske pravice s pravnimi posli med živimi in pravnimi posli zaradi smrti (predvsem dedovanje). Največjo omejitev predstavlja institut zaščitene kmetije. Zaščitena kmetija predstavlja funkcionalno celoto, ki omogoča preživetje. Takšna kmetija pridobi status s posebno odločbo pristojnega organa. Zaščitena kmetija se s pravnimi posli med živimi (menjava, prodaja) sploh ne more deliti, razen če se povečujejo druge zaščitne kmetije, če postanejo lastnina RS ali občine ali če gre za solastniške transakcije.

V posebno kategorijo pa sodijo ostala kmetijska zemljišča, ki nimajo statusa zaščitene kmetije. Pri transakciji s takšno nepremičnino je potrebno pridobiti posebno dovoljenje upravne enote. Dovoljenje pa se ne izda, če pridobitelj ni usposobljen za kmetovanje, če pridobitelj ne bo obdeloval kmetijskega zemljišča, če je cena previsoka ali če pridobitelj preseže zemljiški maksimum. Dovoljenje za pridobitev lastninske pravice na kmetijskem zemljišču je torej zelo težko pridobiti, predvsem pa obstoječa zakonodaja preprečuje, da

bi nekdo pridobil takšno zemljišče z namenom preprodaje ali če ga ne potrebuje za opravljanje kmetijske dejavnosti. Transakcija s takšno nepremičnino oz. pravni posel je ničen, če se posel sklene brez odobritve upravne enote. To pomeni, da je neveljaven in se šteje, kot da sploh ni bil sklenjen.

Za prodajo kmetijskega zemljišča je določena tudi predkupna pravica, ki jo imajo v naslednjem vrstnem redu: solastnik, zakupnik, kmet mejaš, kmet, ki ima zemljišče v primerni oddaljenosti, RS prek Sklada kmetijskih zemljišč, občina in kmetijska organizacija.

Postopek prodaje kmetijskega zemljišča je naslednji:

- obvestilo o nameravani prodaji se v treh izvodih izroči upravni enoti;
- upravna enota objavi ponudbo na oglasni deski za čas najmanj trideset dni;
- v tem času lahko predkupni upravičenci sprožijo postopek, da je cena previsoka;
- v takem primeru mora upravna enota ugotoviti vrednost.

2.3.2.2 Izbris statusa iz registra zaščitenih kmetij

Če želimo neko stanje oz. pravni status bodisi spremeniti oz. ga ukiniti, moramo predhodno dobro poznati pogoje za pridobitev le-tega. Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (Ur. list RS, št. 70/92) pravi, da se za zaščiteno kmetijo šteje kmetijsko-gozdarska gospodarska enota, ki je v lasti ene fizične osebe ali lasti, solasti ali skupni lasti zakonskega para, ali v solasti enega od staršev in otroka ali posvojenca oziroma njegovega potomca in obsega najmanj pet hektarjev in ne več kot sto hektarjev primerljive kmetijske površine.

Če ti pogoji niso izpolnjeni, se lahko na upravni enoti zahteva, da se ponovno preverijo kriteriji. Če pogojev kmetija ne izpolnjuje več, se izbriše iz registra zaščitenih kmetij. To pomeni, da za takšno kmetijo ne veljajo posebna pravila v pravnem oz. nepremičninskem prometu.

2.3.3 Varovana območja

Varovana območja so območja, ki zaradi svojih naravnih značilnosti, namena, strateške lege, videza, arhitekture ali drugih značilnosti, uživajo posebno pravno varstvo pred morebitnim poškodovanjem, odtujitvijo ali uničenjem. Vsako območje, ki izpolnjuje pogoje za določitev posebne pravne ureditve, uživa pravno varstvo na podlagi področne zakonodaje. Na tem mestu gre izpostaviti Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega

dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Ur. list RS št. 114/03), ki sistematično in enovito ureja vrste varovanih območij.

Varovana območja so:

- po predpisih, ki urejajo upravljanje z morjem, celinskimi in podzemnimi vodami in z njimi določenih varstvenih območij (vodovarstvena območja in območja kopalnih voda) in ogroženih območij (poplavna, plazovita in erozijska območja) ter po predpisih, ki urejajo rabo voda in upravljanje z vodnimi in priobalnimi zemljišči;
- po predpisih, ki urejajo kmetijstvo, zemljišča, ki so primerna za kmetijsko obdelavo in so kot najboljša kmetijska zemljišča z mejo določena v izvedbenih prostorskih aktih;
- po predpisih, ki urejajo gozdarstvo, zemljišča, na katerih je gozd ali so kot gozdna zemljišča z mejo določena v izvedbenih prostorskih aktih, lahko pa tudi kot varovalni gozdovi in gozdovi s posebnim namenom, katerih meje so razvidne iz akta o njihovi razglasitvi;
- po predpisih, ki urejajo rudarstvo, zemljišča, na katerih oziroma pod katerimi je rudniški prostor, katerega meje so razvidne iz akta o pridobitvi rudarske pravice za raziskovanje mineralne surovine in akta o pridobitvi rudarske pravice za izkoriščanje mineralne surovine;
- po predpisih, ki urejajo naravna zdravilna sredstva, zemljišča, katerih meje so razvidne iz akta o razglasitvi naravnega zdravilnega sredstva in akta o določitvi varstvenega območja naravnega zdravilišča;
- po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, zemljišča, katerih meje so razvidne iz akta o določitvi naravne vrednote, ekološko pomembnega območja in posebnega varstvenega območja in akta o zavarovanju naravnega spomenika, strogega naravnega rezervata ali naravnega rezervata in akta o zavarovanju narodnega, regijskega ali krajinskega parka in akta o začasnem zavarovanju dela narave v času njegove veljavnosti;
- po predpisih, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, zemljišča, katerih meje so razvidne iz registra kulturne dediščine, akta o razglasitvi kulturnega spomenika in akta o začasni razglasitvi za kulturni spomenik, v času njegove veljavnosti;
- po predpisih, ki urejajo letalstvo;

- po predpisih, ki urejajo področje obrambe;
- po predpisih, ki urejajo varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

2.3.3.1 Vrste soglasij na varovanih območjih

S pregledom naštetih varovanih območij lahko ugotovimo, da je v naravi oz. pri konkretni transakciji velika verjetnost, da se bo predmet transakcije, tj. vsakokratna nepremičnina, znašla znotraj okvirjev posebnih pravnih ureditev. Zato je pomembno, da ločimo med posameznimi tipi oz. načini urejanja varstva nepremičnin.

Z namenom zavarovanja posebnih nepremičninskih statusov je zakonodajalec določil, da morajo investitorji, ki bi želeli graditi na varovanih območjih, venomer pridobiti dovoljenje skladno z zakonom, ki ureja področje varovanja nepremičnine. Ta okoliščina oz. omejitve prostega ravnanja z nepremičninami pa je pomembna tudi pri transakcijah, saj se omejitve pogosto nanašajo tudi na same transakcije. Ta ureditev se kaže zlasti preko instituta predkupne pravice.

2.4 EKONOMSKI VIDIK NEPREMIČNIN

Nepremičnine imajo določene fizične, ekonomske in institucionalne lastnosti. Kot že navedeno, so nepremičnine nepremične ali pa je njihova premičnost povezana z zelo visokimi stroški (premikanje zgradb). Nepremičnine so tudi neuničljive, čeprav to velja zgolj za zemljišča, ne pa tudi za zgradbe in druge nepremičnine, ki jih je izdelal človek. Značilna fizična lastnost nepremičnin je tudi raznolikost, saj niti dve nepremičnini nista povsem enaki.

Osnovna ekonomska lastnost nepremičnin je redkost, saj je ponudba zemljišč končna. Ponudbo je mogoče povečati le z bolj intenzivno rabo zemljišč. Vrednost nepremičnine je odvisna od razmer na lokalnem trgu. Več so morebitni kupci pripravljeni ponuditi za nepremičnino, višja bo njena ekonomska vrednost. Seveda ne smemo pozabiti še drugih vrednosti nepremičnine, ki jih ekonomisti pogosto pozabljajo, in dejansko vplivajo na ekonomsko vrednost nepremičnine, določajo pa jih različne funkcije nepremičnine, kot so npr. socialna, biotopska, estetska, kulturna in druge funkcije, ki jih je zelo težko ovrednotiti, vendar ne nemogoče. Poleg tega pa so te funkcije v globalnem pomenu mnogo bolj pomembne kot ekonomska vrednost (funkcija), kar mnogo, predvsem ozko usmerjenih ekonomistov, spregleda ali celo zavrača. Dolga doba vračanja vložka je tudi ena izmed osnovnih ekonomskih lastnosti nepremičnin.

Ugotovili smo, da je ponudba nepremičnin na trgu fizično omejena, ker je prostor oz. zemljišče kot naravna dobrina v naravi omejena. Iz tega izhaja preprosta ugotovitev, ki

v ekonomistični teoriji velja za ekonomski problem družbe in pomeni, da so dobrine (v našem primeru nepremičnine) za zadovoljevanje potreb omejene in je torej nujno potrebno odločanje med alternativnimi rabami teh dobrin. To pomeni, da ima družba omejena materialna sredstva, s katerim bi lahko učinkovito zadostila svojim skoraj neomejenim željam. Iz tega razloga je nujno z vsemi materialnimi sredstvi, ne samo z nepremičninami, ravnati gospodarno.

Gospodarjenje s sredstvi je zavestna dejavnost, ki se nanaša na odločanje, kako uporabiti dana, omejena materialna sredstva in kako jih razporediti za različne načine uporabe za čim popolnejše pokritje teh potreb. V tem kontekstu moramo izpostaviti načelo mini – maxi, ki pravi, da z materialnimi sredstvi ravnamo tako, da z danimi sredstvi dosežemo maksimalni učinek oz. da dani učinek dosežemo z minimalnimi sredstvi. Gre za relativno pojmovanje danih ekonomskih definicij, vendar se jih moramo v pravnem prometu zavedati in venomer strmeti za tem, da so pravni posli jasni in pregledni (transparentni) in da imamo pred seboj jasne cilje in poštene namene.

Da bi bil na trgu zagotovljen red in pravna varnost vseh udeleženi, zakonodajalec preko različnih predpisov bolj ali manj strogo ureja nepremičninsko področje. Zaradi raznolikosti nepremičnin glede na namembnost je nepremičninski trg tudi izredno heterogen (raznolik). Posledično pa je tudi nepremičninska zakonodaja obsežna in razdrobljena. Tako lahko v različnih teoretičnih vedah (npr. pravo, ekonomija, uprava itd.), zasledimo različne definicije oz. poglede na nepremičninski trg.

Zaradi lažje obravnave vsebine, ki sledi, je navedena naslednja delitev nepremičninskega trga na:

- trg stanovanjskih nepremičnin,
- trg poslovnih nepremičnin,
- trg industrijskih nepremičnin,
- trg kmetijskih nepremičnin,
- trg nepremičnin s posebnim namenom.

Znotraj posameznega trga nepremičnine delimo glede na:

- vrsto nepremičnine (zazidljiva, nezazidljiva parcela),
- lega nepremičnine (orientiranost glede na strani neba, ravninskost),
- velikost in oblika nepremičnine (velika, majhna, kvadratna, podolgovata),
- območje nepremičnine (urbano, neurbano naselje).

Glede na značilnosti nepremičnin se po trgih razlikujejo tudi cene le-teh. Na slovenskem nepremičninskem trgu se trgovanje močno razlikuje glede na območje, v katerem je nepremičnina. Povpraševanje po nepremičninah je razumljivo največje v urbanih

središčih, čemur je primerna tudi cena nepremičnine v teh območjih. Zato je vložek v nepremičnino zelo velik ne glede na vrsto nepremičnine; dolga pa je tudi življenjska doba nepremičnine. Nepremičnina ima skozi svojo življenjsko dobo razmeroma stabilno vrednost ali pa jo praviloma povečuje. Seveda pa je to odvisno od trga. Če je povpraševanje večje od ponudbe, potem se vrednost povečuje, vendar pa lahko pride tudi do obratnega položaja. V tem primeru lahko sledi zniževanje vrednosti. V skrajnem primeru, ob močnem upadu povpraševanja, lahko pride do zloma nepremičninskega trga in velikega padca cen. Zlom nepremičninskega trga ima navadno večji vpliv na gospodarsko stanje v celotni državi.

Na nepremičninski trg v veliki meri vpliva tudi trg posojil. Ker večina ljudi za nakup stanovanja potrebuje posojilo, je trg posojil močno povezan z nepremičninskim trgom. Tako se v primeru, če se obrestne mere posojil dvignejo, podražijo posojila in nasprotno. Če pride do podražitve posojil, se zmanjša povpraševanje po njih, kar vodi v zmanjšanje porabe in povečano varčevanje. Pride tudi do zmanjšanja povpraševanja po nepremičninah in s tem do vpliva na cene. Vendar pa višje obresti vplivajo tudi na zmanjšanje količine novogradenj, kar vpliva na nepremičninski trg na strani ponudbe in cene zvišuje.

V praksi pri nas cene posojil močno vplivajo tako na kupce stanovanj kot tudi na graditelje. Povpraševanje po nepremičninah še vedno raste, ponudba pa ni zadostna. Če bi se obrestne mere dvignile, bi se povpraševanje zmanjšalo, vendar pa bistvenega vpliva na cene to ne bi imelo, saj je največ težav na strani ponudbe.

Razmere na nepremičninskem trgu se v Sloveniji spremljajo predvsem skozi cene nepremičnin in skozi število nepremičninskih transakcij. Cene nepremičnin spremljata dve ustanovi; Statistični urad RS spremlja cene novogradenj; Agencija Slonep pa oglaševane cene nepremičnin. Obe redno posredujeta podatke javnosti. Podatke o nepremičninskih transakcijah sistematično zbira in obdeluje Davčna uprava in Geodetska uprava Republike Slovenije.

Nepremičnine so lahko iz ekonomskega vidika dobra finančna naložba, ki ohranja vrednost oz. jo praviloma pridobiva. Vrednost lahko pridobiva ne le na rasti cen nepremičnin, temveč tudi z oddajanjem. S tem nepremičnina neposredno prinaša določena finančna sredstva. Oddajanje pa je povezano tudi z določenimi stroški, ki zmanjšujejo donos. Seveda pa obstaja tudi možnost, da cene nepremičnin padajo, kar pomeni, da so lahko tudi slaba naložba.

2.5 NETRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Vsaka nepremičnina ima poleg tržne vrednosti tudi netržne. Netržne vrednosti so pogojene s posebnimi okoliščinami, ki so odvisne od vsakokratne situacije oz. statusa nepremičnine. Pri vsaki transakciji z nepremičninami moramo v širši ozir nakupa oz. prodaje vzeti tudi t. i. netržne vrednosti.

Netržne vrednosti so:

- vrednost pri uporabi – vrednost pri določenem načinu uporabe za uporabnika;
- vrednost za naložbenika – subjektivna ocena, ki naložbenike povezuje z naložbenimi cilji;
- zavarovalna vrednost – vrednost nepremičnine, ki jo vsebuje zavarovalna pogodba in je določena s strani zavarovalnice oz. pooblaščenega cenilca;
- ocenjena, odmerjena ali obdavčljiva vrednost – vrednost na osnovi ustreznih zakonov, ki jo po določenih kriterijih postavi državni organ;
- likvidacijska vrednost ali vrednost pri prisilni prodaji – znesek, ki ga dobimo pri prodaji, katere obdobje je prekratko, da bi se izpolnilo obdobje trženja;
- posebna vrednost – presega tržno vrednost in je v povezavi z nekim drugim premoženjem;
- hipotekarna posojilna vrednost – ocena prihodnje prodajljivosti premoženja; to je še zlasti pomembna okoliščina vsake nepremičnine, zlasti v primeru zavarovanja terjatev upravičencev in v postopku izvršbe.

Kot netržne vrednosti nepremičnin pa nekateri avtorji navajajo tudi ostale okoliščine, ki dajejo nepremičnini neko določeno vrednost. To so npr. bližina šol, vrtcev, trgovin, pošte, zdravstvenega doma, parkirnega prostora, avtobusnega postajališča, banke, sončna lega, pokritost s signalom oz. dostopnost do omrežja za uporabo sodobnih informacijskih tehnologij ipd.

3 PROMET Z NEPREMIČNINAMI

Za promet z nepremičninami se smatra vsakršna koli transakcija na nepremičninskem trgu, ki ima za posledico določeno pravno in dejansko spremembo na določeni nepremičnini, za izvedbo transakcije pa je potrebno plačati davek. Najpogostejše oblike nepremičninskih transakcij so prenos lastninske pravice pri nakupu oz. prodaji, daritvi, dedovanju, priposestvanju, na podlagi zakona itn. Ker je načinov prenosa lastninske pravice več in ker so ti postopki, če jih želimo podrobno in pregledno predstaviti, preobširni, bodo v nadaljevanju zgolj v grobem orisani. Vse transakcije z nepremičninami lahko delimo oz. razvrščamo po različnih kriterijih oz. merilih.

Glede na dejstvo, da je svobodna volja pravnih subjektov eden izmed temeljnih elementov vsakega pravnega posla, bomo v nadaljevanju skušali nepremičninske transakcije razdeliti glede na voljo pravnih subjektov. Tako lahko v največjo skupino uvrstimo vse transakcije, kjer je volja pravnih subjektov svobodna in jasno izražena. Gre zlasti za postopke prodaje oz. nakupa nepremičnin; prav slednje bo v nadaljevanju obširneje predstavljeno. V drugo skupino lahko uvrstimo tiste transakcije, kjer volja udeleženih subjektov ni usklajena oz. je lahko pod določenimi pogoji tudi prisilna. Takšni so postopki, ki jih proti nasprotnim osebam v predpisanih postopkih izvaja država preko upravnih oz. sodnih organov takrat, kadar je prizadeta javna korist oz. ogrožen javni interes, ter tudi takrat, ko se varujejo pravice in dolžnosti slehernega posameznika v različnih civilnopravnih postopkih (komasacija, razlastitev, arondacija, izvršba, izključitvena tožba idr.). V tretjo skupino lahko razvrščamo transakcije, kjer – pogojno rečeno – volje subjektov ni. Na tem mestu imamo v mislih zlasti dedovanje in nepravdne postopke. Vendar, kot že navedeno, se največ transakcij z nepremičninami sklene s prodajo oz. nakupom. Da lahko razumemo potek transakcij, si moramo ogledati, po kakšnih korakih, na kakšen način in kje se odvijajo transakcije.

3.3 NEPREMIČNINSKI TRG

Trg je prostor, kjer se odvijata kupovanje oz. prodajanje blaga oz. storitev glede na ponudbo in povpraševanje. Je stičišče ljudi, ki želijo prodati in kupiti določene proizvode ali storitve. Nepremičninski trg je stičišče ljudi, ki želijo kupiti ali prodati (najeti ali oddati) nepremičnine. Pri tem gre za trgovanje z nepremičninskimi pravicami. Nepremičninski trg ima v primerjavi z ostalimi trgi dobrin določene posebnosti, ki močno vplivajo na dogajanje na trgu. Na trgu sočasno deluje omejeno število akterjev, ki trgujejo z omejenim številom različnih nepremičnin. Poleg tega na trg vpliva država z

urejanjem nepremičninske zakonodaje, saj je bilo s številnimi raziskavami ugotovljeno, da so kupci navadno zelo slabo informirani in kot takšni zelo ranljiva skupina.

Ponudba na nepremičninskem trgu se spreminja počasi. Ne samo, da gre za nepremične stvari, ki so vezane na lokalne trge, tudi odzivi na spremembe povpraševanja so dolgotrajne. Gradnja novih nepremičnin je povezana z nekaterimi procesi, ki zahtevajo določen čas. Zaradi tega lahko v primeru nihanja povpraševanja pride do večjih vplivov na cene. Vstop kupcev in prodajalcev na trg je odvisen od različnih pogojev, večinoma pa ni hiter, kar pomeni, da lahko čakajo na ugodne pogoje, preden se odločijo za nakup ali prodajo.

Na nepremičninski trg vedno močno vpliva država. V grobem povedano, država mora izvajati tiste naloge trga, ki jih trg sam zaradi posebnosti ni zmožen. Država mora skrbeti za osnovno strukturo trga, da lahko le-ta sploh deluje. To pomeni, da zagotavlja zakonsko podlago za njegov obstoj, ureja zavarovanje kreditov, vzpostavlja drugotni trg in zaščiti udeležence pred zlorabami. Poleg tega pa mora sodelovati pri zagotavljanju ustrezne ponudbe, da ne pride do prevelikega povpraševanja. To lahko izvajajo z usmerjenim dotokom lastnih nepremičnin na trg (zemljišča, stanovanja) ali pa z omogočanjem sprememb nezazidljivih zemljišč v zazidljiva. Vendar pa mora biti njeno delovanje pri zagotavljanju nepremičnin preiščeno in usmerjeno, saj lahko v nasprotnem primeru na trgu doseže nezaželene učinke.

Država ima določene pravice v zvezi z nepremičninami. Nepremičnine lahko obdavči. Davek, ki se tako pobere, se lahko uporabi za izboljšanje okolja, kjer so nepremičnine, s tem pa se nepremičninam poveča vrednost. Z ustrežno zakonodajo zakonodajalec določa, kaj lastnik nepremičnine lahko z njo počne in česa ne sme. S tem se zagotavlja, da je bivanje znotraj določenega območja varno za tamkaj živeče ali pa slučajno prisotne ljudi in da nihče s svojimi dejanji ne posega oz. ogroža vzpostavljene kvalitete življenja. Z zakoni se tudi urejajo razmerja med lastniki nepremičnin, kar zagotavlja urejene odnose med različnimi lastniki iste nepremičnine, s tem pa možnosti za njeno funkcionalno vzdrževanje oz. izboljšave obstoječe infrastrukture.

Če strnemo zgoraj navedeno, lahko ugotovimo, da je država preko zakonodajalca in pristojnih institucij tista, ki mora biti na trgu nepremičnin konstantno in načrtno prisotna. To se kaže zlasti v spremljanju razmer na trgu, njihovim evidentiranjem in analiziranjem, pripravo ustreznih predlogov in ukrepov ter s sposobnostjo države odzivanja na novo nastale razmere. Na takšen način država igra dvojno vlogo pri urejanju nepremičninskega trga ter zagotavlja in varuje pravice vseh udeleženi subjektov na trgu, t. i. civilnopravni vidik in hkrati zagotavlja varovanje javne koristi, t. i. javno- oz. upravnopravni vidik.

Država pa ima tudi pravico, da postane lastnik nepremičnine, kadar lastnik umre in nima potomcev ali dedičev. Tako bomo v nadaljevanju dela izpostavili temeljna, vsebinsko zaokrožena razmerja v katerih pride do preoblikovanja oz. prenosa lastninske pravice na nepremičninskem trgu.

Nepremičninski trg ima nekaj posebnosti, ki niso značilne za druge trge. Glavni vzroki za te posebnosti so nepremičnost oz. lokalna omejenost, raznolikost ponudbe in trajnost trga. Glavna posebnost je omejena konkurenca, ki je lokalno pogojena. Nepremičnine so vezane na lokalni trg, kjer je ponudba zelo omejena. Zaradi tega prihaja do velikih razlik med posameznimi trgi (mesti, regijami in državami). V času sodobne tehnologije pa se je začel razvijati tudi globalni nepremičninski trg, ki združuje različne podtrge širom sveta (www.drustvo-fiabci.si). Nepremičninski trg je razdeljen na različne podtrge. Kupci večinoma iščejo nepremičnine v točno določene namene, kar se odraža v različnem gibanju povpraševanja in ponudbe na posameznih podtrgih. Odzivnost ponudbe na povpraševanje je praviloma počasna. Zaradi tega lahko pride do večjih nihanj v ceni nepremičnin, saj se povpraševanje lahko spremeni zelo hitro.

3.4 PRODAJA NEPREMIČNINE

Prodaja nepremičnine je vedno zahtevno delo. Najprej je potrebno nepremičnino pripraviti na prodajo ter objaviti oglas, da imamo namen prodaje nepremičnine. S tem dejanjem obvestimo zainteresirane kupce. Oglaševanje na radiu in televiziji ni smiselno, razen v primeru, če prodajamo nepremičnino večje vrednosti (večstanovanjsko stavbo, večjo površino pisarniških prostorov ipd.) in je takšen strošek ekonomsko upravičen.

Najenostavneje in stroškovno ugodno je oglaševanje v različnih spletnih in tiskanih medijih. Da bi se podjetja, ki se ukvarjajo z nepremičninskimi transakcijami, obdržala na trgu v močni konkurenci, morajo nepremičninski agenti zagotoviti ažurne, točne in redno osvežene informacije preko spleta, saj se na podlagi več opravljenih javnomnenjskih raziskav ocenjuje, da je internet najboljši pripomoček za iskanje nepremičnin.

Zanimivo je, da je s pravnega vidika sodna praksa pokazala, da objava oglasa o prodaji nepremičnine ne zavezuje prodajalca, da nepremičnino tudi dejansko proda. To pomeni, da lahko prodajalec na trgu objavi nameravano prodajo nepremičnine in ima v začetni fazi pravico, da si brez kakršnih koli pravnih posledic zanj premisli in nepremičnine ne proda.

Po objavi oglasa običajno sledi ogled nepremičnine s strani potencialnih kupcev. Pri tem lahko pride do raznovrstnih pogajanj, špekulacij ali celo do pritiskov na prodajalca. Na tem mestu je zelo pomembno, da je prodajalec zadostno informiran o samem postopku prodaje in da ne podleže obljubam kupca o izvedbi posla, ki ni pravno pregleden, jasen in vsaj načeloma enostaven. Vsa nepremičninska stroka v takšnih primerih, in tudi

nasploh, priporoča udeležbo strokovnjaka na nepremičninskem področju, to je bodisi notar oz. odvetnik, se pravi oseba, ki je pravno veščica in usposobljena za izvedbo postopka prenosa pravic in zagotovitve pravne varnosti vsem udeleženiim v transakciji.

3.5 CENA

Strokovnjaki s področja prodaje nepremičnim so si načeloma enotni, da je določanje cene verjetno najzahtevnejši del same prodaje nepremičnine. Pri definiranju cene se jasno izrazijo vsa osnovna ekonomska načela, s katerimi lahko pojasnimo določeno ravnanje subjektov. Tako lahko upravičeno zaključimo, da če bo postavljena cena previsoka, kupcev ne bo, in hkrati, če bo prenizka, bomo iztržili manj, kot bi sicer tržno lahko. S primerno ceno lahko nepremičnino razmeroma hitro prodamo, iztržimo pa razmeroma veliko. Zato je potrebno, da določimo primerno ceno.

Na ceno vpliva množica dejavnikov, najbolj pa razmere na lokalnem trgu. Če je povpraševanje večje od ponudbe, se nepremičnine hitro prodajajo in cene rastejo, če je ponudba manjša od povpraševanja, potem cene padajo, nepremičnine pa se dolgo prodajajo. Poleg razmer na trgu pa na ceno nepremičnine vplivajo še:

- makro in mikro lokacija,
- oddaljenost javne infrastrukture (šole, javni potniški promet, medicinski objekti, trgovine, banke),
- komunalni in drugi priključki (vodovod, kanalizacija, telefon, internet, kabelska televizija),
- starost nepremičnine,
- ohranjenost nepremičnine,
- pravno stanje,
- dostop,
- število razpoložljivih parkirnih mest,
- razporeditev prostorov,
- opremljenost idr.

Vsak izmed naštetih dejavnikov lahko dviguje ali znižuje ceno, odvisno ali deluje pozitivno ali negativno. Najbolj zanesljivo nam ceno postavi cenilec nepremičnin. Ta upošteva različne dejavnike, nato pa na osnovi pravil in izkušenj oceni vrednost nepremičnine. Pri tem se lahko zmotijo, največkrat tako, da nepremičnino praviloma podcenijo glede na razmere na trgu. Oceno cene nepremičnine nam lahko poda tudi nepremičninski posrednik, ki deluje na področju, kjer je naša nepremičnina. Pozna razmere na trgu in ve, kakšni kupci iščejo nepremičnine in koliko so zanje pripravljeni odšteti. Na koncu se lastnik nepremičnine sam odloči o postavljeni ceni. Če nimamo nasveta strokovnjakov, potem najlažje ocenimo primerno ceno tako, da pregledamo podobno ponudbo na trgu, določimo povprečno ceno, nato pa ugotovimo, ali je naša nepremičnina nad ali pod povprečjem. Seveda je to zelo zahtevno in pogosto prihaja do

napak. Najpogostejša napaka je, da se zaradi čustvene navezanosti oceni, da je nepremičnina v nekaterih pogledih boljša od drugih in posledično pride do nerealnega dvigovanja cene.

Druga napaka, ki jo prodajalci pogosto naredijo, je neupoštevanje barantanja. Barantanje pri nas ni tako razvito kot v nekaterih deželah, vendar pa se bo kupec lažje odločil za nakup, če mu uspe ceno znižati za nekaj odstotkov. To je treba pri določanju cene upoštevati, da jo lahko brez slabe vesti nekaj znižamo. To je zelo praktično v primeru, kadar imamo kupca, ki se odloča med dvema nepremičninama, ki sta mu enako všeč. Če eden izmed lastnikov popusti pri ceni, se bo odločil za njegovo nepremično. Slednja okoliščina se v praksi odraža kot razlika med oglaševano in dejansko prodano ceno nepremičnine. Praviloma se oglaševana od dejansko prodane cene razlikuje od štiri do deset odstotkov. Če ima nepremičnina postavljeno ustrezno ceno, se bo prodala v prvih nekaj tednih, v nasprotnem primeru pa se lahko prodaja zelo dolgo. Izjema so nepremičnine visokega cenovnega razreda in specifične nepremičnine, po katerih je povpraševanje manjše.

Zelo pomembno je tudi pravilno razumevanje pojmov, kot so vrednost, cena in strošek; izraz sodna cenitev je nepravilen in med uporabniki povzroča zmedo. Gre za napačno rabo pridevnikov "sodni" in "sodniški". Cenitve ne izdelata niti sodišče niti sodnik, zato je skrivanje cenilcev za pridevnikom "sodni" z moralnega vidika sporno in nesprejemljivo. Med uporabniki se je izraz udomačil zaradi tega, ker jih izvajajo sodni cenilci. Na tem mestu moramo opozoriti še na določbo Zakona o sodiščih (Ur. list RS, št. 19/94), ki predpisuje, kdaj se lahko sodni cenilci sklicujejo na to imenovanje, in sicer samo v primerih, ko dajejo cenitev na zahtevo sodišča ali na zahtevo stranke zaradi uveljavljanja njenih pravic, v drugih primerih pa le, če tako določa zakon ali z dovoljenjem predsednika sodišča. Velika večina sodnih cenilcev določa tako imenovano "prometno vrednost", ki je rezultat ocenjevanja na podlagi uporabe metode ocenjevanja, predpisane s Pravilnikom o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin.

Pri nepremičninskih transakcijah pa ima poseben pomen sodelovanje med cenilcem in posrednikom z nepremičninami. Cenilec je strokovno usposobljen za ocenjevanje nepremičnin. Poznat mora pristope, metodologije in metode za ocenjevanje nepremičnin. Šibak pa je v poznavanju trga nepremičnin in v pridobivanju informacij s trga. Vrednotenje nepremičnin je v glavnem subjektivna kategorija. Kakršno koli vrednotenje, ki je pravno regulirano, je v osnovi prisilno vrednotenje. Izhajajoč iz te teze, sta v strokovni javnosti poznana in uveljavljena dva sistema vrednotenja nepremičnin. Prvi je tako imenovani administrativni sistem vrednotenja nepremičnin, ki ga na podlagi predpisov uporablja država za svoje potrebe (denacionalizacija, davčni postopki, najemnine itd.), drugi pa je tako imenovani svobodni oz. tržni sistem vrednotenja nepremičnin. Tu se cena prosto določa na podlagi osnovnih ekonomskih pravil, zato je to v osnovi ekonomska in ne pravna kategorija.

4 EVIDENCE

Pomemben segment pri zagotavljanju pravne varnosti na področju nepremičnin predstavljajo evidence, ki jih na podlagi zakona vodijo pristojni državni organi. Z vpisom v posamezno evidenco pomeni, da konkretna nepremičnina oz. določeno območje izpolnjuje določene pogoje za vpis v evidenco in se tako na lokalni kakor tudi na državni ravni zagotavlja preglednost in varnost pri rabi nepremičnim oz. prometu z njimi.

4.3 LOKACIJSKA INFORMACIJA

Z vidika lokalnega urejanja prostora je lokacijska informacija najpomembnejša evidenca, ki jo vodi in ureja občina. V njej so sistematično urejene informacije o umestitvi v prostor, namenu in rabi gradnje objektov, promet z nepremičninami in druge informacije, ki se nanašajo na določeno nepremičnino.

4.3.1 Vsebina lokacijske informacije

Lokacijsko informacijo na podlagi uradnih evidenc izdaja občina na območju, na katerem je zemljišče. Izda se v skladu s predpisi o upravnem postopku, proti plačilu upravne takse.

Lokacijska informacija se izdaja predvsem v tri namene:

- za namen gradnje objektov oz. izvajanje del na zemljiščih ali objektih,
- za namen prometa z nepremičninami,
- za namen določitve gradbene parcele k obstoječemu objektu.

Lokacijska informacija določa merila in pogoje za načrtovanje nameravane naložbe, kot jih opredeljujejo veljavni prostorski akti, podatke o morebitnih varovanjih, omejitvah in prepovedih iz sprejetih prostorskih ukrepov ter podatke v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov.

4.3.1.1 Lokacijska informacija za namen gradnje objektov

Namenjena je v prvi vrsti projektantu, ki na njeni podlagi izdelava načrt za gradnjo, spremembo namembnosti, rekonstrukcijo ali odstranitev objekta. Ta vrsta lokacijske informacije je najobsežnejša, veljavna je tudi za namen prometa z nepremičninami in namen določitve gradbene parcele k obstoječemu objektu. V tej lokacijski informaciji se opredelijo vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter dopustnih objektov glede na namen. Gre torej za posredno opredeljevanje možnosti gradnje na določenem zemljišču.

Posebna vrsta lokacijske informacije, ki spada v to skupino, je lokacijska informacija za gradnjo enostavnih objektov. Enostavni objekt je po zakonu konstrukcijsko manj zahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbeno-tehničnega preverjanja, ni namenjen prebivanju in nima vplivov na okolje (<http://www.enostavni-objekti.mop.gov.si>). Primer enostavnega objekta je npr. pomožni objekt. Za gradnjo takega objekta gradbeno dovoljenje ni potrebno, če izvajalec pridobi zgoraj omenjeno lokacijsko informacijo. Slednje navedbe pridejo v prometu z nepremičninami v poštev zlasti, kadar se zraven glavnega objekta držijo manjše pomožne enote in je potrebno razjasniti njihov pravni status.

4.3.1.2 Lokacijska informacija za namen prometa z nepremičninami

Lokacijska informacija je namenjena izvajanju pravnih poslov in prometa z nepremičninami ter urejanju zemljiškopravnih zadev.

V njej občina posreduje podatke:

- kateri prostorski akt velja na območju obravnavane zemljiške parcele;
- osnovna namenska raba zemljišča, ki izhaja iz prostorskega plana (kmetijsko zemljišče, stavbno zemljišče);
- ali velja odlok o predkupni pravici občine;
- ali je v varstvenem pasu vodnega vira;
- ali je na območju, ki je zavarovano kot kulturni spomenik ali znamenitost;
- morebitni drugi prostorski ukrepi in prepovedi.

Občina, v kateri je nepremičnina, lahko na podlagi odloka o predkupni pravici to pravico uveljavlja. Kupec, ki želi kupiti tako nepremičnino, mora pred nakupom pridobiti potrdilo občine, da se le-ta predkupni pravici odreka. To potrdilo mora občina izdati najkasneje v

petnajstih dneh od vložitve zahteve, v nasprotnem primeru se šteje, da predkupne pravice ne bo uveljavljala.

4.3.1.3 Lokacijska informacija za namen določitve gradbene parcele k obstoječemu objektu

Lokacijska informacija za namen določitve gradbene parcele vsebuje naslednje informacije:

- prostorski izvedbeni akt, ki velja za dotično parcelo;
- namensko rabo prostora, ki izhaja iz prostorskega plana;
- merila in pogoje za določitev gradbenih parcel, ki izhajajo iz prostorskega izvedbenega plana;
- morebitno kopijo načrta gradbenih parcel, kadar je ta sestavni del prostorskega plana.

4.3.2 Pridobitev lokacijske informacije

Zahtevek za lokacijsko informacijo lahko poda vsaka fizična ali pravna oseba, tudi če ta ni lastnik nepremičnine. Lastništvo namreč ni pogoj za izdajo lokacijske informacije, mora pa v vlogi navesti, zakaj to lokacijsko informacijo potrebuje. V primeru, ko se posameznik odloča za nakup nepremičnine oz. zazidljivega zemljišča, na katerem namerava graditi, je priporočljivo, da lokacijsko informacijo pridobi od prodajalca, skupaj z ostalimi dokumenti o parceli.

Za izdajo lokacijske informacije je torej pristojen upravni organ občine na območju, v katerem je nepremičnina oz. parcela. Pravna podlaga za izdajo lokacijske informacije so naslednji dokumenti: Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 110/02), Zakon o graditvi objektov (Ur. list RS, št. 110/02), Pravilnik o obliki in načinu izdaje lokacijske informacije (Ur. list RS, št. 35/04), Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Ur. list RS, št. 114/03), drugi podzakonski akti, državni in občinski prostorski akti.

Posameznik za izdajo lokacijske informacije izpolni vlogo, ki jo dobi na pristojni občini. Lokacijsko informacijo mora občina na zahtevo vlagatelja izdati najkasneje v roku petnajst delovnih dni po vložitvi zahteve. Za izdajo lokacijske informacije vlagatelj zahtevka plača upravno takso, ki je opredeljena z Zakonom o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 8/00). Ker ima lokacijska informacija zgolj značaj potrdila iz uradne evidence, zoper izdano informacijo ni možna pritožba. Lokacijska informacija je veljavna, dokler ne

pride do spremembe prostorskega akta, na podlagi katerega je bila ta informacija izdana.

4.3.3 Odškodnina zaradi zaupanja v lokacijsko informacijo

V primeru, da lokacijska informacija ne podaja resničnih informacij o lokaciji nameravane gradnje ali v njej niso podane nekatere relevantne informacije, ima investitor gradnje pravico do povrnitve škode, ki mu je nastala zaradi zaupanja vanjo.

Pri tem pa mora dokazati:

- da je naročil izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja največ en mesec po izdaji lokacijske informacije in
- da je prišlo do spremembe izvedenega prostorskega akta v največ šestih mesecih od izdaje ali pa je bil sprejet nov izvedeni prostorski akt v enem letu od izdaje lokacijske informacije.

4.4 ZEMLJIŠKI KATASTER

Z geografskega vidika skrbi za sistematično zbiranje, urejanje, shranjevanje in uporabljanje podatkov, ki se nanašajo na okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije. Glavna evidenca, ki jo slednja vodi, je zemljiški kataster.

Zemljiški kataster je v naših krajih uvedel avstrijski cesar Franc I. leta 1818. Namen zemljiškega katastra je vodenje evidence o rabi in razdelitvi nepremičnin. Zemljiški kataster predstavlja stvarno evidenco nepremičnin, v kateri se vpisujejo podatki o nepremičninah, natančneje podatki o legi, obliki, površini, vrsti rabe, katastrskem razredu, katastrskem dohodku, rodovitnosti in proizvodni sposobnosti zemljišča. Nadalje se v zemljiški kataster vpisujejo tudi imetniki stvarno-pravnih pravic na zemljiščih in podatki o posebnih režimih uporabe in razpolaganja z zemljišči ter pripadnosti zemljišča statističnim okolišem. Za državljane sta seveda najbolj pomembni prvi dve funkciji zemljiškega katastra, torej podatki o nepremičninah in njihovih lastnikih.

Zemljiški kataster vodi upravni organ, pristojen za geodetske zadeve, ki deluje v okviru upravne enote. Celotno območje Republike Slovenije je razdeljeno na katastrske občine, ki so hkrati temeljne teritorialne enote zemljiškega katastra. Posamezna katastrska občina pa se nato deli na parcele. Zemljiški kataster se deli na mape. Mapa kopija oz. izpis iz zemljiškega katastra dejansko vsebuje tloris določenih parcel. Iz tega izpisa se

vidi oblika parcele, njena velikost, vrsta uporabe parcele in parcelna številka. V zemljiškem katastru se zemljišča evidentirajo glede na njihovo dejansko vrsto rabe.

Zemljiški kataster pozna naslednje vrste rabe:

- katastrska kultura, če se zemljišča uporabljajo za kmetijsko ali gozdno proizvodnjo (njive, vrtovi, plantažni sadovnjaki, ekstenzivni sadovnjaki, vinogradi, travniki, pašniki, gozdovi, trstičja, hmeljišča in gozdne plantaže);
- zemljišča z gradbenimi objekti;
- zelene površine;
- nerodovitna zemljišča.

Kot nosilci stvarno-pravnih pravic na zemljiščih se vpišejo samo imetniki lastninske pravice. Takšen vpis je možen le na podlagi podatkov iz zemljiške knjige ali sklepa sodišča. Temelj zemljiškega katastra predstavlja zemljiško-katastrski operat, ki se je izdelal na podlagi podatkov, dobljenih z zemljiško-katastrsko izmero in s katastrsko klasifikacijo zemljišč. Za vzdrževanje zemljiškega katastra skrbi upravna enota, in sicer na predlog lastnikov, ki so dolžni javiti spremembo ali po uradni dolžnosti. Izvedba sprememb v zemljiško-katastrskem operatu glede meje parcele se sme opraviti le na podlagi predhodno izvršene parcelacije zemljišča. Parcelacija poteka v mejnem ugotovitvenem postopku, opravlja pa jo upravni geodetski organ ali pooblaščen geodetska organizacija.

Glede na zgoraj opisano ureditev je torej očitno, da stanje v zemljiškem katastru ni vedno popolnoma usklajeno z dejanskim stanjem v naravi. Katastrska meja nikakor ni tista meja, ki je edino veljavna. V sporih glede meje velikokrat stranke zahtevajo ureditev meje v naravi tako, kot je označena v zemljiškem katastru. Mapna meja dejansko predstavlja samo parcelne in mejne situacije, ki so bile zarisane takrat, ko je bila mapa izdelana. Mape pa so v veliko primerih zelo stare. Teren se zato pogosto ne ujema z mapnim zarisom. Veliko pametneje je tako v primeru mejnega spora sprožiti mejni ugotovitveni postopek. Zakon sicer določa, da se mora za vsako katastrsko občino najmanj vsakih petnajst let enkrat opraviti primerjava stanja v zemljiško-katastrskem operatu s stanjem v naravi glede na vrsto rabe zemljišč in ugotovljene spremembe izvesti v zemljiško-katastrski operat, vendar to vedno ne zagotavlja dejanskega ažurnega stanja glede mej.

Pred približno desetimi leti pa je geodetska uprava, kot skrbnica evidence zemljiškega katastra, začela z akcijo prenosa celotne evidence v računalnik. Začela se je doba digitalizacije zemljiškega katastra, kjer so v nekaj letih prenesli v digitalno obliko celotno

evidenco in to računalniško evidenco poimenovali digitalni katastrski načrti. Danes v bazi zemljiškega katastra obstajajo tako grafični kot opisni podatki o parcelah in so kot taki dostopni za pregledovanje in prikazovanje z različnimi komercialnimi računalniškimi programi. Uporaba podatkov digitalnega zemljiškega katastra se je močno povečala, evidenca pa je postala za lastnika bolj prijazna in uporabna.

4.5 KATASTER STAVB

Je relativno nova evidenca, ki jo je Geodetska uprava RS začela vzpostavljati leta 2000. Uzakonil jo je takratni Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Ur. list RS, št. 52/00). V evidenci se vodijo izključno podatki o stavbah in delih stavb. Evidenca obstaja izključno v digitalni obliki, Geodetska uprava RS pa vodi in vzdržuje grafične in opisne podatke o stavbah (<http://prostor.gov.si>).

Grafični del katastra stavb je nastal na osnovi zajema obrisov streh iz letalskih posnetkov terena, opisni podatki o stavbah pa so se v različnih projektih zbirali iz dostopnih evidenc zadnjih nekaj let. Popolnost opisnih podatkov katastra stavb je danes zelo različna, prav tako pa tudi kvaliteta teh podatkov, zato se je država Slovenija odločila te podatke razgrniti in v sodelovanju z vsemi lastniki narediti popis vseh nepremičnin. V sklopu tega popisa so se preverili vsi že zbrani podatki o stavbah in delih stavb in dopolnili manjkajoči podatki.

4.6 REGISTER NEPREMIČNIN

Najnovejšo definicijo nepremičnine je uvedel novi Zakon o evidentiranju nepremičnin (Ur. list RS, št. 47/06), ki pravi, da je nepremičnina zemljišče s pripadajočimi sestavinami. To pomeni, da nepremičnino tvorita skupaj zemljiška parcela in stavba, ki na tej parceli stoji.

Takšna definicija je skladna z definicijo, ki jo je leta 2003 postavil tudi Stvarnopravni zakonik. Ko se vprašamo, v kateri javni evidenci se te nepremičnine vodijo, ugotovimo, da v takšni obliki, kot jih opredeli definicija, praktično nikjer. Zemljiški kataster vodi podatke o zemljiščih, kataster stavb pa o stavbah in delih stavb. Zato je novi Zakon o evidentiranju nepremičnin uzakonil novo evidenco, imenovano register nepremičnin, ki ima za osnovno enoto vodenja zgoraj opisano nepremičnino. Uporabnost te evidence je zelo velika, ne nazadnje jo bomo uporabljali tudi kot osnovo za množično vrednotenje nepremičnin in posledično tudi za obdavčenje nepremičnin.

Register nepremičnin je torej seštevek podatkov iz dveh izvornih javnih evidenc, katerim so dodani še nekateri tehnični podatki, pomembni za praktično uporabo. Če želimo, da

so podatki uporabni in zanesljivi, moramo zagotoviti kvaliteto in ažurnost vstopnih podatkov.

4.7 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Z vidika prenosa lastninske pravice je zemljiška knjiga najbolj pomembna evidenca, saj edina vsebuje uradne podatke o lastništvu nepremičnin. Je v pristojnosti Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, vodi pa se pri okrajnih sodiščih.

Podatek o lastnikih se sicer vodi tudi v zemljiškem katastru, toda tam je podatek informativen, uradni podatki pa se vodijo izključno v zemljiški knjigi. Obe evidenci med seboj nista fizično povezani, se pa spremembe, nastale na eni ali drugi strani, »poočitijo«. Žal pa se večkrat zgodi, da stanje lastništva v obeh evidencah ni enako, takrat se kot uradni podatek o lastništvu uporabi tisti iz zemljiške knjige. Povezava evidenc poteka preko zemljiškoknjižnega vložka – identifikatorja, ki se vodi tudi v evidenci zemljiškega katastra. Zemljiška knjiga je torej pravna evidenca nepremičnin, v katero se vpisujejo stvarne pravice na nepremičninah: lastninska pravica, zastavna pravica, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, zakupna pravica, če doba zakupa ni krajša od enega leta, predkupna in odkupna pravica ter prepoved odsvojitve in obremenitve.

Temeljna funkcija zemljiške knjige je javna objava podatkov o pravicah in pravnih dejstvih, pomembnih za pravni promet z nepremičninami. Šteje se namreč, da so dejstva, ki so objavljena v zemljiški knjigi, resnična in hkrati znana vsem. Zato lahko vsakdo zaupa v stanje zemljiške knjige. Tako se z vpisov v zemljiško knjigo pridobi predvsem učinek določenih stvarnih pravic na nepremičninah tudi proti tretjim osebam, torej tistim, ki bodo morda pridobile pravice na določeni nepremičnini.

Zgodovina zemljiške knjige je podobno dolga in pestra kot zgodovina zemljiškega katastra. Dolgo časa (do pred nekaj let) se je vodila izključno klasično – z ročnimi vpisi v knjige in arhivom listin, ki so služile kot osnova za vpise. V sedanjem času je že skoraj celotna evidenca prenesena v računalnik, hkrati pa je omogočen pogled v elektronsko zemljiško knjigo preko posebne spletne aplikacije na uradnem portalu slovenskih sodišč (www.sodisce.si).

4.7.1 Temeljna načela zemljiške knjige

Zemljiško knjigo vodi zemljiškoknjižno sodišče po nepravdnem postopku. Pri vodenju zemljiškoknjižnega postopka se sodišče opira na temeljna načela zemljiške knjige:

- načelo javnosti,
- načelo začetka učinkovanja vpisov,
- načelo publicitete,

- načelo vrstnega reda,
- načelo pravnega prednika.

Eno najpomembnejših načel zemljiške knjige je načelo zaupanja v zemljiško knjigo, kar pomeni, da nihče ne sme trpeti škodljivih posledic, če je zaupal v podatke, ki so bili navedeni v zemljiški knjigi. Podatki, ki so v zemljiški knjigi, veljajo za resnične in splošno znane, z njimi pa se lahko seznanijo vsi udeleženci v pravnem prometu. Stvarne pravice z vpisom v zemljiško knjigo pridobijo konstitutiven značaj, kar pomeni, da pravica nastane šele z vpisom. Zato je izjemnega pomena, da smo vestni in dosledni pri vpisovanju pravic (lastninsko pravico, služnosti, zastavno pravico) v zemljiško knjigo.

4.7.2 Postopek za vpis v zemljiško knjigo

Po svoji naravi je zemljiškoknjižni postopek nepravdni postopek in ga proceduralno ureja Zakon o nepravdnem postopku (Ur. list SRS, št. 30/86), razen če Zakon o zemljiški knjigi (Ur. list RS, št. 58/03) določenih vprašanj ne ureja drugače. Za postopek je značilna stroga formalnost, kar se posebej vidi po strogih pravilih o obliki in vsebini zemljiškoknjižnih predlogov, iz pravil o predložitvi izvornika listin ipd. Glede na funkcijo zemljiške knjige kot sodne evidence mora biti postopek za vpis vanjo hiter in preprost. Sama uvedba postopka za vpis v zemljiško knjigo je lahko v dispoziciji predlagatelja, to pomeni, da vpis predlaga imetnik pravic, na drugi strani pa se vpisi opravljajo tudi po uradni dolžnosti. Večina postopkov za vpis se začne po uradni dolžnosti, saj so sodišča, državni organi in drugi organi dolžni odločbe, s katerimi odločajo o pridobitvi, spremembi ali prenehanju stvarnih pravic na nepremičninah, poslati zemljiškoknjižnemu sodišču.

Stranke v postopku vpisa so predlagatelj postopka, imetnik pravice, zoper katerega se predlaga vpis, ter osebe, katerih pravni interes utegne biti zaradi vpisa prizadet. Sodišče navadno vpis v zemljiško knjigo opravi brez naroka. Če pa sodišče oceni, da je narok potreben za razrešitev vprašanj v zvezi z vpisom, mora na narok povabiti vse stranke postopka. Vpisi v zemljiško knjigo se predlagajo pri sodišču, ki vodi zemljiško knjigo za območje, na katerem leži nepremičnina. Državni organi morajo pošiljati zemljiškoknjižnemu sodišču odločbe o pridobitvi, spremembi ali prenehanju stvarnih pravic na nepremičninah.

Vse postopke za vpis, ki jih začne sodišče po uradni dolžnosti, je mogoče začeti tudi na predlog. V teh primerih je možno doseči rednejše vpise v zemljiško knjigo. Predlagatelj pri vpisih, ki se začnejo na predlog, je lahko fizična ali pravna oseba, ki ima pravni interes, da opravi vpis. Zakon določa tudi določene obveznosti pridobiteljev pravic. Oseba, ki je na podlagi pravnega posla upravičena do pridobitve stvarne pravice na nepremičnini, mora vložiti zemljiškoknjižni predlog v šestih mesecih od sklenitve tega posla. V primeru, da tega ne stori, lahko sodišče izreče denarno kazen zaradi nevpisa.

Predlog za vpis v zemljiško knjigo se vloži na posebnem obrazcu. Predpisani obrazci obstajajo za:

- predlog za vpis/izbris vknjižbe pravice;
- predlog za vpis/izbris zaznambe;
- predlog za vpis/izbris zaznambe vrstnega reda;
- predlog za odpis nepremičnine;
- predlog za vpis etažne lastnine na investitorja.

Če obrazec za določen vpis ne obstaja, se vloga vloži pisno, označena pa mora biti kot zemljiškoknjižna vloga. V enem samem predlogu se lahko zahteva vpis več pravic, vendar samo, če vsi ti vpisi temeljijo na eni listini. Predlogu za vpis je potrebno priložiti predpisane listine, in sicer v izvorniku ali overjenem prepisu.

Pri samem vpisu zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti pazi na ničnost pravnega posla, torej na to ali je pogodba sploh veljavna in dovoljena. O vpisu v zemljiško knjigo odloča zemljiškoknjižni referent s sklepom. Proti sklepu, s katerim je referent odločil o predlaganem vpisu v zemljiško knjigo, je dovoljeno pravno sredstvo – ugovor, ki ga je treba vložiti v roku osmih dni od vročitve sklepa. Z ugovorom udeleženec postopka izpodbija odločitev zemljiškoknjižnega referenta in skuša doseči razveljavitev te odločitve. O ugovoru proti sklepu, ki ga je izdal referent, odloča sodnik posameznik zemljiškoknjižnega sodišča. Ta lahko odloči, da ostane sklep v veljavi, ali pa, da se sklep razveljavi. Zoper sklep sodnika ima udeleženec pravico do pritožbe, ki jo je treba vložiti v petnajstih dneh od vročitve drugega sklepa. O pritožbi zoper sklep zemljiškoknjižnega sodnika odloča višje sodišče. Pritožba zoper sklep, s katerim je bil dovoljen vpis v zemljiško knjigo, se zaznamuje. Tako je pritožba javna znana in varuje morebitne interesente za nakup nepremičnine.

Pri odločanju o pritožbi sodišče:

- zavrže pritožbo kot prepozno ali nedovoljeno, če tega ni storilo sodišče prve stopnje in hkrati odloči o izbrisu zaznamba vložene pritožbe;
- zavrne pritožbo kot neutemeljeno in potrdi sklep sodišča prve stopnje ter hkrati odloči o izbrisu zaznambe vložene pritožbe;
- ugodi pritožbi in spremeni sklep sodišča prve stopnje ter hkrati odloči o izbrisu zaznambe zavrnitve predloga.

Nadaljevanje postopkov je možno samo z izrednimi pravnimi sredstvi; obnova, revizija ali vrnitev v prejšnje stanje v zemljiškoknjižnem postopku ni dovoljena.

Sodišče dovoli vpis v zemljiško knjigo:

- če je predlog vložila upravičena oseba;
- če je predlog vložen na predpisanem obrazcu;
- če so predlogu priložene predpisane listine;
- če izhaja utemeljenost zahtevka za vpis iz vsebine listine;
- če iz vpisov v zemljiški knjigi ne izhaja ovira za vpis.

Če sodišče predlog za vpis zavrne ali zavrže, ali če izda sklep, da se vpis ne opravi, se ta dogodek po uradni dolžnosti zaznamuje v zemljiško knjigo. To se konkretno zaznamuje tako, da se vpis postopka z rdečilom prečrta. Sklep o vpisu se vroči:

- predlagatelju;
- osebam, na katere se vpis nanaša;
- vsem prizadetim osebam.

V primeru, da je pri izvršitvi vpisa v zemljiško knjigo nastala pomota tako, da se izvršeni vpis ne sklada z dovoljenim vpisom, napravi sodišče o pomoti zaznamek. Pomot v zemljiško knjigo zaradi načela formalnosti ni mogoče odpraviti z brisanjem in črtanjem. Vedno je potrebno uvesti formalni postopek, katerega namen je, da se že opravljen vpis, ki pa je napačen, uskladi z dovoljenim vpisom. Poprava napak pa se lahko doseže tudi z izbrisno tožbo, ki jo lahko vloži tisti, ki misli, da je vknjižba določene pravice iz materialnopravnega razloga neveljavna in je zaradi tega oškodovan v svoji pravici, ki se vpisuje v zemljiško knjigo. S to tožbo se zahteva, da sodišče ugotovi neveljavnost vknjižbe in da se vzpostavi prejšnje stanje. Z izbrisno tožbo se torej rešuje neskladje med vsebino vpisov v zemljiško knjigo in stvarnim dejanskim stanjem, do katerega pride zaradi nepravilnosti v pravnem temelju vpisa (neveljavnost pogodbe, razveljavljena sodba), zaradi česar je vpis že od samega začetka neveljaven. Izbrisno tožbo lahko vloži tisti, ki je oškodovan v svoji pravici, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

4.7.3 Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo

V zemljiško knjigo se vpisujejo:

- lastninska pravica;
- zastavna pravica;
- služnostna pravica;
- pravica stvarnega bremena;
- zakupna pravica, če doba zakupa ni krajša od enega leta;
- predkupna in odkupna pravica;
- prepoved odsvojitve in obremenitve;

- druge pravice, za katere tako določa zakon (užitek).

4.7.3.1 Lastninska pravica

Lastninska pravica se lahko pridobi na več načinov, in sicer na podlagi zakona, z odločbo državnega organa, z dedovanjem, s priposestvovanjem ali na podlagi pravnega posla.

Do vpisa stranka lahko le zahteva, da druga stranka izpolni svojo dolžnost in prenese lastninsko pravico. Vpis v zemljiško knjigo predstavlja torej konstitutivni ali oblikovalni pogoj za pridobitev lastninske pravice. Zato tudi Stvarnopravni zakonik v 11. členu predvideva domnevo, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo (www.zakonodaja.com/zakoni/iv/2/spz/cleni/11.clen/11.clen).

4.7.3.2 Zastavna pravica

Zastavna pravica na nepremičnini ali hipoteka je prednostna poplačilna pravica. Z njo se kreditodajalec, npr. banka, zavaruje, da bo dobila vrnjen kredit, ki ga je odobrila hipotekarnemu dolžniku.

Če hipotekarni dolžnik ne plačuje svojih obveznosti iz naslova zavarovanih terjatev (v tem primeru kredita), je hipotekarni upnik upravičen do realizacije hipoteke (zavarovanja). Zavarovanje se realizira tako, da se nepremičnina, na katero je vpisana hipoteka, proda in iz dobljenega zneska se poplačajo vsi dolgovi. Tu je zelo pomemben vrsti red terjatev, saj ima upnik z najboljšim vrstnim redom prednost pred vsemi ostalimi terjatvami.

Zato je treba terjatev vpisati v zemljiško knjigo, saj šele z vpisom upnik pridobi varstvo vrstnega reda. Če po vpisu v zemljiško knjigo lastnik dolžnik nepremičnino proda, potem ima upnik še vedno terjatev proti novemu lastniku nepremičnine. Po nastanku hipoteke ločimo dva položaja – prvi je ta, da dolžnik svoje dolgove redno odplačuje in jih tudi v celoti odplača. V tem primeru ni potrebe po realizaciji hipoteke. Če pa hipotekarni dolžnik terjatev ne plača, potem mora hipotekarni upnik pridobiti sodno odločbo, saj bo le z njo lahko prodal nepremičnino in se poplačal iz kupnine. Zato mora upnik vložiti hipotekarno tožbo, s katero zahteva plačilo terjatve in v primeru neplačila zahteva prodajo nepremičnine. Ko je sodna odločba enkrat pravnomočna (ni možna več pritožba zoper to odločbo), se le-ta lahko izvrši, in sicer v izvršilnem postopku. V tem postopku sodišče razpiše javno dražbo, na kateri proda nepremičnino in nato z dobljeno kupnino poplača upnike, kar ostane, pa vrne dolžniku.

Hipoteka preneha z izbrisom hipoteke iz zemljiške knjige, ki se ga lahko zahteva, če: dolžnik plača terjatev, ki je zavarovana s hipoteko; terjatev, zavarovana s hipoteko,

preneha; se hipotekarni upnik odpove hipoteki; je upnik postal lastnik nepremičnine; hipoteka tekom časa ugasne ali če se zastavljena nepremičnina proda za poplačilo terjatve.

Hipoteka ugasne tudi s potekom desetih let od dneva dospelosti zavarovane terjatve. Če je lastnik nepremičnine, ki je obremenjena s hipoteko, prejel v nadomestilo drugo nepremičnino, preide hipoteka na to nepremičnino.

4.7.3.2.1 Izvršba

Predhodni zakon o izvršilnem postopku je predpisoval dolg in zapleten postopek izvršbe v primeru izterjave denarne terjatve. Novi Zakon o izvršbi (Ur. list RS, št. 51/98) predvideva nekatere novosti, ki bodo postopek izvršbe skrajšale.

Najpomembnejša novost je, da lahko sodišče vrednost nepremičnine ugotavlja še pred pravnomočnostjo sklepa o izvršbi in takoj po izdaji sklepa o ugotovitvi vrednosti nepremičnine lahko izda odredbo o prodaji.

Postopek izvršbe na nepremičnini poteka po sledečem vrstnem redu:

- zaznamba sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi. Z njo pridobi upnik zastavno pravico na nepremičnini;
- ugotovitev vrednosti nepremičnine. Vrednost nepremičnine ugotavlja izvedenec, ki ga določi sodišče;
- prodaja nepremičnine. Nepremičnina se proda na ustni javni dražbi. Stranke in zastavni upniki se lahko sporazumejo, da se nepremičnina proda preko nepremičninske agencije oz. posrednika. Pod kakšnimi pogoji in kdaj se bo prodala nepremičnina, določi sodišče;
- poplačilo upnikov. Najprej se poplačajo stroški izvršilnega postopka, sledi poplačilo predpisanih davkov, poplačilo privilegiranih terjatev in nazadnje so poplačani upniki.

Dolžnik lahko ostane v stanovanju ali hiši kot najemnik (plačuje profitno najemnino) še tri leta od dneva prodaje. Če se kupec in dolžnik ne moreta sporazumeti o višini najemnine, jo določi sodišče v nepravdnem postopku. Dolžnik nima pravice ostati v prodani nepremičnini, če terjatev izvira iz naslova posojila za gradnjo ali nakup stanovanja ali hiše, če je bila terjatev zavarovana s hipoteko, če gre za izterjavo zemljiškega dolga ali če gre za izvršitev terjatve za izključitev etažnega lastnika s prodajo posameznega dela zgradbe v etažni lastni.

4.7.3.3 Služnostna pravica

Služnostna pravica je stvarna pravica na tuji stvari. Njena vsebina je v tem, da imetniku dovoljuje uveljavljanje nekaterih lastninskih upravičenj na tuji stvari. Nastane lahko na podlagi zakona, odločbe pristojnega organa ali pravnega posla. Tudi tu je vpis konstitutivne narave pri pravnoposlovnem nastanku služnosti. Služnosti se delijo na osebne in stvarne. Stvarna služnost je ustanovljena v korist gospodujočega zemljišča, navadno gre za služnost poti.

Osebna služnost pa je lahko užitek (imetnik užitka tujo stvar uporablja in uživa vse njene plodove), služnost stanovanja (imetnik služnost stanovanja za lastne potrebe in potrebe svoje družine uporablja tuje stanovanje) in služnost rabe (dovoljena je raba tuje stvari samo za lastne potrebe).

4.7.3.4 Zakupna pravica

Gre za pravico do uporabe tuje stvari, ki izhaja iz zakupne oz. najemne pogodbe. Sama pravica nastane že s sklenitvijo pogodbe, tako da vpis ni potreben. Pravzaprav zakon sam določa, da se v zemljiško knjigo lahko vpisuje le najemno razmerje, ki traja več kot eno leto. Vpis zagotavlja publiciteto, kar pomeni, da tretja oseba ne more trditi, da ji obstoj najemnega razmerja ni bil znan.

4.7.3.5 Predkupna in odkupna pravica

Predkupna pravica daje upravičencu pravico do prednostnega nakupa stvari v primeru, da se lastnik odloči, da bo stvar prodal. Sama pravica nastane brez vpisa v zemljiško knjigo, vendar je vpis pomemben zaradi publicitete, predvsem v primerih kršitve. Predkupni upravičenec tako lahko zahteva razveljavitev pravnega posla med predkupnim zavezancem in tretjo osebo, če bi tretji moral vedeti za obstoj predkupne pravice. Z vpisom v zemljiško knjigo se šteje, da je za pravico vedel.

4.7.4 Obveznosti vpisov v zemljiško knjigo

Načeloma strank v pravnem prometu ni treba siliti k zemljiškoknjižnim vpisom, saj neizvršitev vpisa deluje v njihovo škodo. V veliko primerih določena pravica brez vpisa v zemljiško knjigo sploh ne nastane, ker vpis predstavlja konstitutivni element. Opustitev vpisa pravice je poleg tega tudi sankcionirana z denarno kaznijo za prekršek. Sankcija

doleti osebo, ki je pridobila določeno pravico s pravnim poslom in te pravice v roku šestih mesecev po pridobitvi ni predlagala za vpis.

4.7.5 Sestavni deli zemljiške knjige

Zemljiška knjiga je sestavljena iz:

- glavne knjige in
- zbirke listin.

Glavno knjigo sestavljajo zemljiškooknjižni vložki. V posamezni zemljiškooknjižni vložek se vpisujejo samo tiste nepremičnine, ki imajo enako lastninsko stanje (vse nepremičnine, ki so v lasti X. Y. se vpišejo v en vložek, medtem ko se nepremičnine, ki so v solastnini X. Y. in V. Z. vpišejo v drug vložek). Načeloma velja torej načelo: en vložek – ena oseba.

Zemljiškooknjižni vložek ima še tri liste:

- evidenčni list A, v katerem so vpisani podatki o nepremičninah;
- evidenčni list B, v katerega se vpisuje lastninska pravica in podatki o imetniku pravic;
- evidenčni list C, v katerega se vpisujejo vse ostale pravice, razen lastninske pravice.

4.7.6 Zaznambe, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo

Poznamo dve vrsti vpisov v zemljiško knjigo: glavni vpisi (vknjižba, predznanba in zaznamba spora, izvršbe, stečaja, prepovedi odtujitve in obremenitve, izrednega pravnega sredstva, neposredne izvršljivosti notarskega zapisa, javnega dobra, razlastitvenega postopka, nadhipoteke in druge zaznambe, če tako določa zakon) ter pomožni vpisi (plomba in poočitev).

4.7.7 Razlika med zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo

V praksi ljudje težko ločujejo med pojmom zemljiški kataster in zemljiška knjiga. Kljub temu da oba izraza predstavljata evidenco nepremični, gre za zelo različna pojma.

Zemljiški kataster je stvarna evidenca nepremičnin, v katero se vpisujejo podatki o zemljiščih (natančneje podatki o legi, obliki, površini, vrsti rabe, katastrskem razredu,

katastrskem dohodku, rodovitnosti in proizvodni sposobnosti zemljišča) in podatki o lastnikih teh zemljišč. Zemljiški kataster vodi upravni organ, pristojen za geodetske zadeve, ki deluje v okviru upravne enote. Celotno območje Republike Slovenije je razdeljeno na katastrske občine, ki so hkrati temeljne teritorialne enote zemljiškega katastra. Posamezna katastrska občina pa se nato deli na parcele. Zemljiški kataster je torej evidenca, iz katere izvemo, kako veliko je določeno zemljišče, zakaj se to zemljišče uporablja (njiva, sadovnjak, gozd, stavbišče, dvorišče) in kje leži. Izpisek iz zemljiškega katastra oz. mapna kopija vsebuje tloris določenega zemljišča z okoliškimi zemljišči, parcelno številko, velikost in vrsto rabe zemljišča.

Zemljiška knjiga pa je pravna evidenca pravic in pravnih dejstev na nepremičninah. V zemljiško knjigo se vpisujejo stvarne pravice na nepremičninah, torej: lastninska pravica, zastavna pravica, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, zakupna pravica, če doba zakupa ni krajša od enega leta, predkupna in odkupna pravica ter prepoved odsvojitve in obremenitve. Temeljna funkcija zemljiške knjige je javna objava podatkov o pravicah in pravnih dejstvih, pomembnih za pravni promet z nepremičninami. Zemljiško knjigo vodi sodišče, natančneje okrožno sodišče, na območju katerega leži nepremičnina.

Glavno načelo zemljiške knjige je načelo javnosti. To načelo pomeni, da je vsebina zemljiške knjige javno dostopna vsem, zato se nihče ne more sklicevati, da mu vsebina posameznega vpisa ni bila poznana. Zemljiško knjigo sestavljata glavna knjiga in zbirka listin. Medtem ko se v glavno knjigo vpisujejo nepremičnine, pravice glede nepremičnin, imetniki teh pravic in pravna dejstva, se v zbirko listin vlagajo listine, ki so podlaga za vpis v glavno knjigo. Vsakdo, ki bi torej rad zvedel, kakšno je pravno stanje določene nepremičnine, gre torej lahko na zemljiško knjigo, kjer lahko zahteva izpisek iz zemljiške knjige. Vsekakor pa je za to potrebno navesti katastrsko občino in parcelno številko, ki se ju lahko izve v zemljiškem katastru. V izpisku, ki ga prejmemo, je navedena nepremičnina in njeno pravno stanje – torej vse pravice, ki obstajajo na njej ter vsa pravna dejstva, ki poleg pravic tvorijo pravni režim na nepremičnini, zlasti tista, ki vplivajo na razpolaganje z nepremičnino.

5 NEPREMIČNINE IN DAVKI

Davčno področje je eno izmed kompleksnejših pravnih področij, s katerimi se srečuje praktično vsakdo, ki vstopa na trg nepremičninskih transakcij. Z vidika pravne varnosti je davčno področje izjemno obsežno in zajema zelo širok spekter pravnih področij oz. vsakokratnih razmerij. V zvezi z nepremičninami je potrebno navesti, da je predmet obdavčitve nepremičnina in vsakokratni prenos lastninske pravice (www.durs.gov.si). Pravna ureditev je zasnovana na načelu, da se vsak prenos lastninske pravice na nepremičnini, ne glede na to, ali je ta odplačen ali neodplačen, obdavči. Zaradi pregledne predstavitve zadevnega področja bomo nepremičninske transakcije razdelili v posamezne sklope.

5.1 PRODAJA NEPREMIČNINE

Pri prodaji nepremičnine gre za odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini in v primeru, da pri prodaji ni bil obračunan ali plačan davek na dodano vrednost, se davek odmeri po določbah Zakona o davku na promet nepremičnin (Ur. list RS, št. 117/06). Za prenos nepremičnin se šteje tudi zamenjava ene nepremičnine za drugo. Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji. Za prenos nepremičnin, obdavčen z davkom na promet nepremičnin, se šteje tudi:

- odplačna ustanovitev in odplačni prenos ali oddajanje v najem stavbne pravice;
- finančni najem nepremičnine;
- priznanje lastninske oziroma solastninske pravice kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine;
- priznanje lastninske oziroma solastninske pravice kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine;
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine (od dela, ki ga je posamezni solastnik dobil plačanega);
- pridobitev lastninske pravice na podlagi priposestevanja.

Temeljno vprašanje pri obdavčitvi prometa z nepremičninami je ugotovitev davčne osnove. Ta dejansko predstavlja prodajno ceno nepremičnine. Prodajna cena je vse, kar predstavlja plačilo, ki ga je ali ga bo prodajalec prejel od kupca za opravljeni promet nepremičnine. Če doseženo plačilo ne ustreza ceni, ki bi se dala doseči v prostem prometu v času nastanka davčne obveznosti, je davčna osnova v odmernem postopku ugotovljena vrednost nepremičnine. Tako je davčna osnova praviloma prodajna cena,

lahko pa davčni organ v odmernem postopku ugotovi višjo davčno osnovo, kot je navedena prodajna cena v pogodbi. Davčni organ ustreznost prodajne cene ugotavlja na podlagi primerljivih cen, pri tem pa se opira na cene, dosežene v prometu primerljivih nepremičnin. V ta namen je pri Geodetski upravi Republike Slovenije vzpostavljena evidenca prometa z nepremičninami, iz katere je razviden tudi podatek o vrednosti posamezne transakcije. Evidenca je tudi javno dostopna, kar omogoča preglednost opravljenih nepremičninskih transakcij na trgu. Davčno osnovo lahko davčni organ ugotavlja tudi s pomočjo izvedenca ali pa zavezanci sami predložijo cenitve.

Zavezanec za plačilo davka je prodajalec nepremičnine. V postopku za odmero davka na promet nepremičnin ima položaj stranke tudi kupec, kadar pogodbeno prevzema obveznosti plačila davka na promet nepremičnin, vendar zavezanec za plačilo davka ostane prodajalec. To pomeni, da se v primeru, če kupec ne plača davka v predpisanem roku, obračunajo zamudne obresti in uvede postopek prisilne izterjave dolga zoper prodajalca, čeprav je obveznost plačila davka po pogodbi prevzel kupec. Prodajalec lahko v tem primeru na podlagi pogodbe od kupca zahteva povračilo izterjanega davka s pripadki.

Prodajalec mora vložiti napoved za odmero davka na promet nepremičnin v petnajstih dneh po sklenitvi pogodbe pri davčnem organu, na območju katerega leži nepremičnina. Napovedi mora priložiti listine, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičninah. Če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, mora napovedi priložiti tudi dokazilo o načinu pridobitve te nepremičnine.

Ko je davek plačan, davčni organ na originalnem izvodu pogodbe potrdi, da je bil davek odmerjen in plačan, kajti brez potrdila o plačanem davku na promet nepremičnin, ni mogoče overiti podpisov na pogodbi pri notarju in izpeljati postopka vknjižbe lastninske pravice na nepremičnini v zemljiški knjigi.

Če se pogodba razdre, preden je opravljen prenos na novega pridobitelja ali jo sodišče z odločbo izreče za neveljavno, ima plačnik davka pravico zahtevati, da se mu plačani davek vrne, vendar brez obresti. Davčni organ odmeri davek z odločbo. Zavezanec mora odmerjeni davek plačati v tridesetih dneh od vročitve odločbe. Zakon omogoča, da lahko davčni organ v preprostih zadevah izda odločbo z odtisom žiga na pogodbi.

5.2 PODARITEV, DEDOVANJE IN OPUSTITEV PLAČILA DAVKA

5.2.1 Podaritev nepremičnine

Zakon o davku na dediščine in darila (Ur. list RS, št. 117/06) določa, da je zavezanec za plačilo davka fizična ali pravna oseba zasebnega prava (sem se štejejo tudi društva, fundacije, skladi, ustanove, zasebni zavodi in gospodarska interesna združenja), ki prejme premoženje na podlagi dedovanja ali darovanja. Davčni zavezanec je tudi fizična oseba, ki prejme premoženje na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju oziroma na podlagi darilne pogodbe za primer smrti. Po tem zakonu se obravnavajo tudi izročilne pogodbe in pogodbe o preužitku.

Davčni zavezanec, ki prejme v dar nepremičnino, mora prejem darila napovedati pri davčnem uradu, na katerega področju leži nepremičnina. Posebna ureditev velja za zavezanca, ki je prejel premoženje na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju ali darilne pogodbe za primer smrti. Davčna osnova je vrednost podarjenega premoženja po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki odpadejo na premoženje, od katerega se plačuje ta davek. Davčni zavezanec, ki prejme premoženje, od katerega se plačuje davek na darilo, mora v petnajstih dneh od sklenitve pogodbe vložiti napoved za odmero davka.

Davčni organ odmeri davek na darilo z odločbo v tridesetih dneh od prejema napovedi. Zakon omogoča, da lahko davčni organ v preprostih zadevah davek odmeri z odtisom žiga na pogodbi. Pomembno je zakonsko določilo, da brez dokaza, da je plačan davek, oziroma da obstajajo zakonsko določeni razlogi, zaradi katerih ni treba obračunati davka ali da darilna pogodba ni predmet odmere, ni mogoče pri notarju overiti podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini.

Pri pogodbah, ki se obdavčujejo z davkom na darilo, velja, da je zavezanec za davek obdarjenec, vendar je pomembno vedeti, da se pri darovalcu nepremičnine (fizični osebi), ki je pridobil nepremičnino po 1. januarju leta 2002, ugotavlja tudi dobiček iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine po določbah Zakona o dohodnini (Ur. list RS, št. 54/04). Navedeno velja za običajne darilne pogodbe, ne pa za pogodbe o dosmrtnem preživljanju in pogodbe za darilo za primer smrti. Ker gre pri darilnih pogodbah v največjem obsegu za pogodbe, ko darujejo starši nepremičnine otrokom ali pa zakonci partnerju, Zakon o dohodnini za te zavezance omogoča tudi odlog ugotavljanja davčne obveznosti.

5.2.2 Dedovanje nepremičnine

V postopku odmere davka na dediščino dedič kot zavezanec za davek ne vlaga napovedi, davčni organ odmeri davek na dediščino na podlagi podatkov pravnomočnega sklepa o dedovanju, ki mu ga pošlje zapuščinsko sodišče.

Davčna osnova je vrednost podedovanega premoženja na dan pravnomočnosti sklepa o dedovanju, po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki odpadejo na premoženje, od katerega se plačuje davek. Tudi pri dedovanju se uporablja analogen način določitve davčne osnove, kot pri predhodno predstavljenih postopkih.

5.2.3 Oprostitev plačila davka

Davka je oproščeno darilo ali dediščina, ki jo prejme dedič prvega dednega reda oziroma obdarjenec, ki je izenačen z dedičem prvega dednega reda. Ker Zakon o davku na dediščine in darila ne ureja dedičev ali obdarjencev prvega dednega reda, je treba upoštevati dediče prvega dednega reda, kot jih določa Zakon o dedovanju (Ur. list SRS, št. 15/76). V tem zakonu je določeno, da so dediči prvega dednega reda potomci in zakonec pokojnika. Z zakoncem je izenačen tudi zunajzakonski partner. Zakon o davku na dediščine in darila pa posebej določa, da so z dediči prvega dednega reda izenačeni zet, snaha, pastorek in dedič ali obdarjenec, ki je živel z zapustnikom ali darovalcem v registrirani istospolni partnerski skupnosti. Vsi drugi obdarjenci ali dediči plačajo davek glede na dedni red po progresivni lestvici.

5.3 DOBIČEK IZ KAPITALA

Pri prodaji nepremičnine ali podaritvi nepremičnine se v primeru, kadar je prodajalec nepremičnine ali darovalec nepremičnine fizična oseba in je nepremičnino pridobil po 1. januarju leta 2002, ugotavlja tudi dobiček iz kapitala, v skladu z določbami Zakona o dohodnini. Za obdavčljivo odsvojitve se šteje vsaka odsvojitve nepremičnine, kot je prodaja, dajanje v dar, zamenjava ipd., razen če gre za prenos kapitala preminule osebe na dediča, odsvojitve nepremičnine po pogodbi o dosmrtnem preživljanju ali po darilni pogodbi za primer smrti, prenos nepremičnin iz naslova razlastitev po predpisih, ki urejajo to področje, prenos kapitala posojilojemalcu ali zastavnemu upniku v primeru ustanovitve zastavne pravice na kapitalu in prenos nazaj posojilodajalcu oziroma zastavitelju, prenos kapitala v postopkih prisilne poravnave obveznih dajatev v skladu z zakoni. Davčna osnova od dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi in vrednostjo kapitala ob pridobitvi. V vrednost kapitala ob pridobitvi se vštevata nabavna vrednost kapitala in vsi stroški, ki zadevajo investicijo.

5.4 DAVEK OD PREMOŽENJA

Davek od premoženja ureja Zakon o davkih občanov (Ur. list SRS, št. 36/88), ki določa, da ta davek plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe (dele stavb, stanovanja in garaže) in prostore za počitek oziroma rekreacijo. Davčna obveznost nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji. Če je zavezanec stavbo oziroma prostor za počitek in rekreacijo pridobil z gradnjo, nastane davčna obveznost z izdajo dovoljenja za uporabo oz. s pričetkom uporabe teh prostorov, če začne uporabljati stavbo pred izdajo dovoljenja.

Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek oziroma rekreacijo je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem. Zakon omogoča tudi začasno oprostitev plačila davka od premoženja, in sicer za dobo desetih let za prve lastnike novih stanovanjskih hiš oz. stanovanj in garaž. Oprostitev se prizna tudi za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše oziroma stanovanja in garaže, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost stanovanjske hiše oz. stanovanja ali garaže povečala za več kot petdeset odstotkov. Začasno oprostitev plačila davka na posest stavb mora zavezanec uveljavljati z vlogo, ki jo vloži pri davčnem organu, na območju katerega je stavba.

Davek od premoženja na posest stavb se ne plačuje od kmetijskih gospodarskih poslopij, od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti, od stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva in njihovih družinskih članov, ki so zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva, od stavb, ki predstavljajo kulturni spomenik ter od stavb, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati.

5.5 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, tj. imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oz. poslovnega prostora ali imetnik stanovanjske pravice. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ni davek, temveč obvezna dajatev, ki jo ureja Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS, št. 44/97). Ta določa, da se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Na tej podlagi občine z odloki določajo območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, merila za določitev višine nadomestila, ki so ga zavezanci dolžni plačevati, ter merila za popolno in delno oprostitev plačila nadomestila. Plačila nadomestila je na njegovo zahtevo za pet let oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je stroške za urejanje stavbnega zemljišča plačal v ceni stanovanja oz. družinske stanovanjske hiše ali neposredno.

Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo namembnost stavbnega zemljišča (gospodarski namen, poslovni namen, stanovanjski namen), lega oz. območje (ožje mestno središče, mestno obrobje) in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo in možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo.

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine objekta. Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oz. za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje.

6 SUBJEKTI NA NEPREMIČNINSKEM TRGU

6.1 NOTAR

Notar je oseba javnega prava. Opravlja javno službo za sestavljanje javnih in zasebnih listin ter zagotavlja pravno varnost pri sklepanju pogodb in drugih pravnih poslov ter nepristransko in objektivno svetuje pravo pot. V slovenskem pravnem redu je lahko notar diplomirani pravnik s pravniškim državnim izpitom in najmanj petletno dobo praktičnih izkušenj; je strokovno usposobljen zlasti za sestavljanje javnih in zasebnih listin o pravnih poslih (www.notar-z.si/storitve.php), oseba javnega zaupanja, ki jo imenuje država, nepristranski in objektivni pravni svetovalec, ki je dolžan pošteno in vestno svetovati vsem udeležencem pravnega posla in po dolžnosti varuje tajne in zaupane podatke o osebah, dejstvih in pravnih razmerjih.

Poglavitna naloga, ki jo notarju nalaga Zakon o notariatu (Ur. list RS, št. 13/94), je sestavljanje javnih listin. To so notarski zapisi, notarski zapisniki in notarska potrdila. Pri notarju sestavljena javna listina dokazuje resničnost tega, kar je v njej določeno ali potrjeno. Vsaka pogodba je lahko sestavljena v obliki notarskega zapisa. Nekateri pravni posli so po zakonu veljavni samo, če so sklenjeni v obliki notarskega zapisa. Notarski zapis je po zakonu obvezen za sledeče pogodbe:

- pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med zakoncema;
- pogodbe o razpolaganju s premoženjem oseb, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost;
- pogodbe o izročitvi in razdelitvi premoženja za življenje;
- pogodbe o dosmrtnem preživljanju;
- darilne pogodbe za primer smrti in darilne obljube;
- kupne pogodbe s pridržkom lastninske pravice;
- sporazume o odpovedi neuvedenemu dedovanju;
- pogodbe o oddaji zemljišča za gradnjo in druge pogodbe, določene z zakonom.

Notarski zapis pogodbe ali poravnave je lahko neposredno izvršljiv, če se stranke tako dogovorijo. V takem primeru ni potrebno pravedanje in je v slučaju neizpolnitve možna proti zavezancu takojšnja sodna izvršba.

Notar je dolžan trajno hraniti notarske zapise, ki jih je sestavil, udeležencem pa izdaja odpravke, ki so prav tako javne listine. Notar sme sestavljati tudi zasebne listine in zastopati stranke v nepravdnih zadevah pred sodišči in drugimi državnimi organi, če so zadeve v neposredni zvezi z notarsko listino, ki jo je sestavil.

Notar izdaja potrdila o dejstvih in izjavah, iz katerih izvirajo pravice, to je zlasti:

- overjanje podpisov na listinah,
- overjanje prepisov listin,
- overjanje prevodov (če je notar hkrati tudi sodni tolmač),
- potrditev časa, ko je bila listina predložena na vpogled,
- potrditev, da oseba živi,
- potrjevanje sklepov organov gospodarskih družb in drugih pravnih oseb,
- izdaja protestov menic in čekov.

Notar je po zakonu pooblaščen za hrambo listin vsake vrste, ki jih je dolžan prevzeti v hrambo z notarskim zapisnikom. Notar mora prevzeti v hrambo vrednostne papirje in gotovino, če so mu ob sestavljanju notarskega zapisa predani z namenom, da jih izroči določeni osebi ali državnemu organu. Med notarjeve dolžnosti spada tudi popis in cenitev zapustnikovega premoženja ter hramba zapustnikovega premoženja, če tako določi sodišče.

Notar je oseba javnega prava, ki je določen z zakonom in kot tak skrbi za pravno varnost udeležencev v postopkih. Zato se na notarja obrnemo, kadar potrebujemo pomoč pri sestavi javne ali zasebne listine, ki se nanaša na promet z nepremičninami ali na drugo pogodbo z zahtevnejšo vsebino; vselej pa takrat, ko želimo, da je pogodba ali poravnava izvršljiva brez sodnega procesa. Notar lahko pripravi zlasti naslednje vrste pogodb in drugih listin: prodajna pogodba, darilna pogodba, menjalna pogodba, pogodba o razdružitvi solastnine, najemna pogodba, zakupna pogodba, posojilna ali posodbena pogodba, zadolžnica, pogodba o delu, delovršna pogodba, izročilna pogodba, družbena pogodba, hrambena pogodba, pogodba o tveganju, oporoka in druge izjave poslednje volje in razne druge pogodbe ter izjave volje.

Notar je dolžan zaupano delo opraviti vestno in pošteno. Za svoje delo je notar odškodninsko odgovoren z vsem svojim premoženjem, pa tudi disciplinsko in kazensko, če bi pri delu prekršil svoje poklicne dolžnosti ali storil kaznivo dejanje. Zato mora delati zanesljivo in preudarno, strokovno pravilno in nepristransko. Ker opravlja javno službo kot svoboden poklic, je neodvisen od državnih organov. Neposreden nadzor nad poslovanjem notarja opravlja Notarska zbornica Slovenije. Disciplinski organi zbornice obravnavajo kršitve dolžnosti pri opravljanju notarskega poklica. Nadzor nad zakonitostjo opravljanja notariata izvaja tudi Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije.

6.2 AGENCIJE

Pred izbiro agencije si je potrebno pridobiti konkretne informacije o posamezni nepremičninski agenciji. Potrebno si je vzeti čas in zbrati čim več podatkov ter narediti vse možne variante oz. predvideti možne scenarije poteka prodaje. Informacije lahko uporabnik pridobi pri Združenju nepremičninskih organizacij, v ustanovah za varstvo potrošnikov, v javnih medijih ali na medmrežju (www.nepremicnine.net). Za nepremičninsko posredovanje se plača provizija, o samem posredovanju pa se mora sestaviti pogodba.

V pogodbi o posredovanju je potrebno zapisati vse predloge in zahteve prodajalca in vse v zvezi s poslom oz. delom, ki naj bi ga opravil posrednik; opis iskane nepremičnine, možna odstopanja, lokacija, dostop, nadstropja, stanovalci, orientacijsko ceno. Prav tako morajo biti v pogodbi točno navedeni namen in obseg naročenih storitev, provizija, rok in cena za opravljene storitve. Zelo pomembno je, da se ne pozabi normirati izključitvenih pogojev, torej tiste, ki jih ponujena nepremičnina ne sme imeti. Tako se stranke v veliki meri lahko izognejo nevšečnostim in morebitnim kasnejšim sporom. Pred podpisom posredniške pogodbe morajo vsi podpisniki temeljito prebrati splošne pogoje in vse ostale določbe, še zlasti t. i. drobni tisk. Vsi splošni in posebni pogoji, kakor tudi morebitni aneksi, morajo biti priloženi glavni pogodbi ob podpisu le-te. Ko so podrobnosti dogovorjene, je potrebno sestaviti zapis le-teh v obliki pogodbe. Na takšen način so jasno določene obojestranske obveznosti. Vsa morebitna neizpolnjevanja pogodbe je potrebno nasprotni strani sporočiti pisno in vedno zahtevati izpolnitev pogodbenih določil in hkratno obrazložitev, zakaj do izpolnitve ni prišlo.

Če zaradi neizpolnjevanja pogodbenih določil ali splošnih pogojev o posredovanju, ki jih mora imeti vsaka agencija, pride do razveze pogodbe, mora agencija povrniti provizijo, vendar pa si lahko obračuna stroške, ki jih je zaradi izvedenih poslov dejansko imela. Na tem mestu velja posebno poudariti, da je zelo pomemben korak pred izbiro agencije preverjanje referenc le-te. To se praviloma obrestuje v primeru morebitnih sporov, do katerih pride zaradi malomarnega ali nekorektnega ravnanja agencije. Stranke se lahko v primeru spora z nepremičninsko agencijo obrnejo na arbitražo pri Združenju za poslovanje z nepremičninami, Informacijski borzi nepremičnin ali gospodarskemu interesnemu združenju nepremičninskih podjetij, odvisno od tega, kje je posamezna agencija član. Praviloma se spori v okviru arbitražnega postopka rešujejo hitreje in z bistveno nižjimi stroški kot na sodišču, sklep arbitraže pa ima naravo neposrednega izvršilnega naslova in je kot tak enak sklepu sodišča.

V izogib nepotrebnim zapletom in še manj nepotrebnim stroškom, ki so posledica zapletov, je bistveno, da se na vsako transakcijo temeljito pripravimo in da se medsebojna razmerja jasno definirajo in kot takšna tudi izvršujejo. Primeri iz prakse

kažejo na to, da do številnih zapletov prihaja ravno zaradi neupoštevanja oz. nepoznavanja postopkovnih pravil. Zavedati se moramo, da ima vsaka udeležena stran v svoje obveznosti, kakor tudi pravice, ki izhajajo iz njih in da praviloma vsaka udeležena stran za opravljanje svojih storitev pričakuje oz. zahteva plačilo.

Posrednik, tj. agencija, zbira informacije iz različnih virov. Še pred posredovanjem informacij mora agencija opraviti kar nekaj poslov (www.slonep.net). Zato se agencija zavaruje z varščino oz. predujmom. Pri plačilu predujma mora agencija izdati pismeno potrdilo o višini plačila. To je praviloma polovica vrednosti stroškov, ki naj bi jih posrednik imel pred zaključitvijo pogodbenega posla. Če naročnik odstopi od pogodbe, ima agencija pravico do obračuna stroškov. Višina provizije za opravljene storitve je v skladu z zakonodajo največ štiri odstotke od vrednosti nepremičnine ali ena mesečna najemnina. Lahko pa se tudi poveča, če je šlo za povečan obseg del.

Plačilo opravljenih storitev za posredovanje je zakonsko urejeno v Zakonu o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS, št. 42/03). Ta določa, da sme najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje znašati v primeru nakupa ali prodaje največ štiri odstotke od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša 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 primeru, da je dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli.

6.3 DRŽAVNI ORGANI

V okviru raznih ministrstev delujejo različne službe, ki vsaka na svojem področju skrbijo za določeno normativno ureditev in hkrati nadzorujejo izvajanje predpisov v praksi. Tako država vzpostavlja in zagotavlja pravno varstvo vsem subjektom na trgu, še posebej pa najbolj občutljivi skupini, to so fizične osebe, ki nastopajo kot kupci in najemniki – pogojno rečeno: potrošniki - na nepremičninskem trgu. Država poleg lastnih služb, ki delujejo na posameznem področju, sodeluje tudi z nevladnimi organizacijami, ki varujejo določene interese. Tako država sodeluje in bodisi deloma bodisi v celoti sofinancira takšne organizacije na področju zagotavljanja potrošniških pravic, interesnih združenj, društev, zvez, zbornic in drugih oblik organizacij.

Z vidika potrošnika predstavlja temeljno izhodišče za varstvo pravic potrošnikov Zakon o varstvu potrošnikov (Ur. list RS, št. 20/98), ki krovno opredeljuje najpomembnejše pravice ter določa dolžnosti državnih organov in drugih subjektov, ki te pravice zagotavljajo. Zakon določa, da je potrošnik fizična oseba, ki pridobiva ali uporablja blago in storitve za osebno uporabo. Pojem blaga pa si moramo razlagati širše in vsekakor

zajema tudi pojem nepremičnin v najširšem smislu. Zakon je pomemben zlasti zato, ker jasno določa načela oz. pogoje po katerih bi se morali izvajati pošteni, dobronamerni in dobroverni prenos (zlasti lastninskih) pravic.

Ostali pomembnejši predpisi, ki urejajo pravice potrošnikov, so: Obligacijski zakonik (Ur. list RS, št. 83/01), Zakon o varstvu konkurence (Ur. list RS, št. 18/93), Zakon o trgovini (Ur. list RS, št. 18/93), Zakon o tržni inšpekciji (Ur. list RS, št. 20/97), Zakon o potrošniških kreditih (Ur. list RS, št. 70/00), Zakon o splošni varnosti proizvodov (Ur. list RS, št. 101/03), Zakon o standardizaciji (Ur. list RS, št. 59/99) idr.

Posredno urejajo varstvo potrošnikov tudi vsi področni zakoni, ki določajo pravice posameznikov na področju zdravstva, šolstva, bančništva, zavarovalništva, energetike, javnih služb, urejanja prostora in organiziranja državne uprave. Predpisi so zelo razdrobljeni, zato posamezniki praviloma ne poznajo vseh svojih pravic in jih posledično tudi ne znajo uveljavljati.

6.3.1 Urad Republike Slovenije za varstvo potrošnikov

Urad RS za varstvo potrošnikov je organ v sestavi Ministrstva za gospodarstvo, ki je odgovoren za oblikovanje in izvajanje politike varstva potrošnikov. Pristojen je za pripravo zakonodaje s tega področja in oblikuje smernice za njegov razvoj.

Pomembne naloge urada so podpiranje in spodbujanje izobraževanja, informiranja in svetovanja, ki ga nevladne organizacije nudijo potrošnikom, kar pripomore k njihovi večji ozaveščenosti. Tem organizacijam dodeljuje finančna sredstva, sodeluje z njimi ter spodbuja njihov razvoj. Organizira tudi primerjalna ocenjevanja proizvodov in storitev, s čimer želi vplivati na dvig kakovosti ponudbe teh dobrin; spremlja in koordinira dejavnosti ministrstev in strokovnih institucij; vključuje se v mednarodno sodelovanje na strokovnem in upravnem področju varstva potrošnikov (www.uvp.gov.si).

6.3.2 Inšpektorat

Tržni inšpektorat RS je državni inšpekcijski organ v sestavi Ministrstva za gospodarstvo, ki je pristojen za nadzor nad izvrševanjem zakonov in podzakonskih predpisov, ki urejajo odnose na trgu. Med njegovimi pooblastili je tako tudi nadzor nad uresničevanjem Zakona o varstvu potrošnikov in izrekanje ukrepov. Inšpektorat deluje samostojno in neodvisno, po pravilih, ki jih določajo Ustava Republike Slovenije ter razni zakoni in podzakonski predpisi.

6.3.3 Varuh človekovih pravic

Zakon o varstvu potrošnikov med nosilce varstva potrošnikov uvršča tudi varuha človekovih pravic, ki ga izvoli državni zbor za varovanje človekovih pravic in temeljnih svoboščin v razmerju do državnih organov, organov lokalne samouprave in nosilcev javnih pooblastil. Preiskuje lahko primere nezakonitega in nepravilnega dela državnih organov in se pri svojem delu ravna po določilih ustave in mednarodnih pravnih aktov o človekovih temeljnih svoboščinah in pravicah.

Državljan, ki meni, da so mu bile z dejanjem ali neukrepanjem kakšnega državnega organa, organa lokalne samouprave ali nosilca javnih pooblastil kršene človekove pravice oziroma svoboščine, lahko pri varuhu vloži pobudo za začetek postopka, potem ko je že izkoristil vsa pravna sredstva in pritožbene možnosti pri za to pristojnih organih. Varuh po končani obravnavi navede oceno dejstev in okoliščin obravnavanega primera in presodi, ali je prišlo do kršitve pravic ter kako so bile le-te kršene.

Ob ugotovljeni kršitvi ali kaki drugi nepravilnosti ukrepa tako, da organu, ki je povzročil kršitev ali nepravilnost, posreduje predlog, mnenje, kritiko ali priporočilo. Predlaga mu ponovno izvedbo določenega postopka v skladu z zakonom, povrnitev škode ali kakšen drug način za odpravo nepravilnosti, ki je bila povzročena. Ukrepa lahko tudi tako, da predlaga uvedbo disciplinskega postopka zoper uslužbenca organov, ki so zakrivili ugotovljeno nepravilnost.

Na podlagi Zakona o ustavnem sodišču (Ur. list RS, št. 15/94) je varuh človekovih pravic pooblaščen, da vloži zahtevo za oceno ustavnosti in zakonitosti predpisov in splošnih aktov, izdanih za izvrševanje javnih pooblastil. Državnemu zboru in vladi lahko daje pobude za spremembe zakonov in drugih predpisov, vsem državnim in drugim organom, ki sodijo v njegovo pristojnost, pa predloge za izboljšanje ravnanja in poslovanja s strankami.

6.4 NEVLADNE POTROŠNIŠKE ORGANIZACIJE

Gibanje potrošnikov se je razvilo iz njihovega nezadovoljstva s ponudniki, ki so zlorabljali svojo moč, postavljali visoke cene ter ponujali nezanesljive in nevarne izdelke. Organizirano gibanje zagotavlja potrošnikom boljšo informiranost o izdelkih in storitvah, zaščito pred nevarnimi ali neučinkovitimi izdelki in storitvami ter dviga zavest potrošnikov o njihovih pravicah.

6.4.1 Zveza potrošnikov Slovenije

Zveza potrošnikov Slovenije je neodvisna, neprofitna, mednarodno priznana nevladna organizacija, ki informira, svetuje, zastopa in ozavešča potrošnike. Ukvarja se s problematiko številnih področij varstva potrošnikov, kot so splošno varstvo, pravice pacientov, razreševanje sporov na finančnem področju, področju nepremičnin ter na področju telekomunikacij.

6.4.2 Zavod za varstvo potrošnikov

Zavod za varstvo potrošnikov je neodvisna, nevladna, neprofitna organizacija z najdaljšo tradicijo na področju varstva potrošnikov v Sloveniji. Deluje kot samostojna strokovna organizacija, ki je vpisana v register potrošniških organizacij. Dejavnosti zavoda so podobne dejavnostim drugih potrošniških organizacij, posebej pa so specializirani za pomoč pri stanovanjski problematiki. Ob svetovnem dnevu potrošnikov so marca leta 1998 uvedli brezplačno telefonsko svetovalno linijo in tako omogočili, da je svetovanje postalo dostopno vsem potrošnikom.

6.4.3 Stanovanjska zbornica Slovenije

Stanovanjska zbornica Slovenije je strokovno združenje katerega namen sta spremljanje in obravnavanje problematike na področju pridobivanja in oddajanja najemnih stanovanj s ciljem izboljšanja stanovanjske oskrbe v Republiki Sloveniji. Zbornica prav tako izvaja javna pooblastila, ki ji jih poveri država in zastopa interese svojih članov (www.stanovanjska-zbornica.si).

6.4.4 Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije

Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS je strokovno združenje, ki v prvi vrsti zastopa interese svojih članov na področju dejavnosti in pri oblikovanju področne zakonodaje. Izvaja sektorski socialni dialog s sklepanjem kolektivnih pogodb dejavnosti in sodelovanje v procesu usklajevanja skupnih interesov članov na nacionalni ravni;

spremljanje stanja v stroki in predlaganje ukrepov za razvoj stroke ter poklicnega in strokovnega izobraževanja (www.gzs.si/slo/panoge).

7 TVEGANJA PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Pri nepremičninskih transakcijah moramo imeti konstantno v uvidu, da gre pri tovrstnih transakcijah praviloma za enkratno dejanje oz. dogodek posameznika, ki v svojem življenju rešuje stanovanjski problem. Praviloma se ti posamezniki »zakreditirajo« ter v želji, da pridobijo določeno nepremičnino naredijo predvsem zaradi nepoznavanja svojih pravic in obveznosti vse preveč napak.

Ker se šteje, da je posameznik kot fizična oseba v vlogi kupca šibkejša stranka v razmerju do prodajalca, je vloga države, da s svojo prisotnostjo na trgu regulira in nadzoruje dogajanje na trgu. Slednje se odraža preko institucij in postopkov, ki se vodijo proti vsakokratnim kršiteljem pozitivnega prava oz. ustaljenih postopkov.

Nedavni primeri iz prakse (npr. afera Zbiljski gaj) kažejo, da stanje varstva potrošnika ni bilo oz. ni najbolje urejeno, oz. da je posameznik vse premalo zaščiten nasproti velikim investitorjem. Seveda pa ne gre vse krivde vedno in absolutno pripisati zgolj investitorjem oz. prodajalcem. Na podlagi več opravljenih raziskav je bilo ugotovljeno, da so kupci, (predvsem na tem mestu mislimo na fizične osebe), vse premalo informirani o dogajanju na nepremičninskem trgu, postopku prenosa lastninske pravice in nasploh o svojih pravicah in obveznostih.

Če želimo razumeti oz. spoznati vsaj osnovna tveganja, do katerih prihaja, moramo za začetek poznati osnovno pot prenosa lastninske pravice s prodajalca na kupca. Kot smo že ugotovili v prejšnjih poglavjih, je zlasti cena tista, ki določa oz. pogojuje začetek transakcije. Pogajanja o končni ceni nepremičnine praviloma niso enostavna, saj je potrebno določiti oz. ovrednotiti vse stroške, do katerih ob vsakokratni transakciji običajno pride. Ko so osnovne stvari glede transakcije dogovorjene, praviloma kupec v znak resnosti nameravanega posla prodajalcu izroči aro.

7.1 ARA

Ara je opredeljena kot znesek denarja ali drugih nadomestnih stvari, ki jih ob sklenitvi pogodbe ena stranka izroči drugi stranki v znak, da je pogodba sklenjena. Namen are je utrditi obveznost obeh pogodbenih strank, zato je pogodba sklenjena šele, ko kupec prodajalcu izroči dogovorjeno aro (razen če ni dogovorjeno drugače). Tudi če pogodba ni posebej izrecno sklenjena, se šteje, da je sklenjena, ko kupec prodajalcu izroči aro. Ko je pogodba izpolnjena, se ara vrne ali pa se všteje v kupnino.

7.2 ODSTOPNINA

Obligacijski zakonik določa, da se lahko pogodbeni stranki dogovorita, da ima bodisi ena bodisi vsaka od njiju pravico odstopiti od pogodbe, če da odstopnino (skesnino). Če stranka, ki ima pravico odstopiti od pogodbe (upravičena stranka), izjavi drugi stranki, da bo dala odstopnino, ne more več zahtevati izpolnitve pogodbe. Stranka, ki ima pravico odstopiti od pogodbe, mora dati odstopnino hkrati z izjavo o odstopu. Ta mora biti (praviloma) pisna. Če pogodbeni stranki nista določili, do kdaj lahko upravičena stranka uresniči pravico odstopiti od pogodbe, lahko ta to stori vse dotlej, dokler ne poteče čas, določen za izpolnitev njene obveznosti. Pravica odstopiti od pogodbe preneha tudi, če upravičena stranka začne izpolnjevati svoje obveznosti iz pogodbe ali sprejemati izpolnitev od druge stranke. Če je bila ob ari dogovorjena pravica odstopiti od pogodbe, se šteje ara za odstopnino in lahko vsaka stranka odstopi od pogodbe. Podrobneje o vsebini are in odstopnine govori Obligacijski zakonik v IX. poglavju.

7.3 PREDPLAČILO

V praksi se je za pojem predplačilo uveljavil pojem avans oz. avansno plačilo. Pravno gledano predplačilo pomeni vnaprejšnjo delno izpolnitev obveznosti. Predplačilo pa ni ara, zato zanj ne veljajo določila o vračanju in vračunavanju. Če potem, ko je dano predplačilo, katera koli od strank ne izpolni svoje obveznosti, potem ima nasprotna stranka pravico vztrajati pri izpolnitvi pogodbe ali pa pogodbo razdreti. V primeru razdora pogodbe morata obe stranki vrniti druga drugi vse, kar sta od sklenitve pa do razdora prejeli ena od druge. Stranka, ki je kriva za razdor, mora drugi stranki povrniti še morebitno škodo, ki je zaradi razdora nastala. Če je bilo dano predplačilo, se to vrača skupaj z zakonitimi zamudnimi obrestmi.

7.4 PREDPOGODBA

Predpogodba je pogodba, katere namen je, da bosta stranki sklenili glavno pogodbo. Gre torej za pogodbo, katere obveznost je izpolnitev druge pogodbe. Predpisi o obliki glavne pogodbe veljajo tudi za predpogodbo, če je predpisana oblika pogoj za veljavnost pogodbe. Iz tega formalnega pogoja izhaja, da je predpogodba zavezujoča, če vsebuje bistvene sestavine glavne pogodbe (predmet, ceno). Ni pa več zavezujoča, če so se od trenutka njene sklenitve razmere tako spremenile, da glavna pogodba v spremenjenih okoliščinah sploh ne bi bila sklenjena.

Na zahtevo zainteresirane stranke naloži sodišče drugi stranki, ki noče skleniti glavne pogodbe, naj to stori v roku, katerega ji določi. Sklenitev glavne pogodbe se lahko zahteva v šestih mesecih od izteka roka, določenega za njeno sklenitev, če ta rok ni določen, pa od dneva, ko bi po naravi posla in okoliščinah pogodba morala biti sklenjena. Zato se lahko preko sodišča iztoži sklenitev pogodbe, razen če ni bil izpolnjen pogoj o spremenjenih okoliščinah. Sodba sodišča zato lahko nadomesti glavno pogodbo, saj so vse bistvene sestavine že določene v predpogodbi.

Predpogodba pa ne veže, če so se okoliščine od njene sklenitve toliko spremenile, da niti ne bi bila sklenjena, če bi bile okoliščine takrat takšne. O predpogodbi podrobneje govori Obligacijski zakonik v 33. členu. V kontekstu obvezujoče in neobvezujoče razlage vsebine instituta predpogodbe pa ima velik pomen tudi sodna praksa.

7.5 PRIPRAVA POGODBE

Ko je cena dogovorjena, se pripravi in podpiše pogodba. Ta del prodaje je najbolj smiselno izvesti ob pomoči notarja oz. odvetnika, ki pozna nepremičninsko zakonodajo. Pogodba o prenosu pravic med udeleženi pravni subjekti mora biti v skladu z veljavno zakonodajo. Zato je pomembno, z vidika verjetnosti za varno izvedbo postopka, da ima oseba, ki ji bomo poverili postopek prenosa pravic (notar, odvetnik), ustrezno znanje in reference.

Reference, kot neformalna sestavina, lahko o določeni osebi povedo, kakšna je ta oseba in kakšen ugled uživa. Zelo pomembno je, da smo seznanjeni s preteklimi izkušnjami strokovnjaka (odvetnika, notarja), na katerega se obračamo, in da lahko opredelimo nivo njegovega znanja, pretekle izkušnje na zadevnem področju, na kakšen način in s kakšnimi sredstvi je oseba že pomagala tistim, ki so bili v podobni oz. enaki situaciji, kot smo mi. V praksi se prav temu področju posveča bistveno premalo pozornosti, kar lahko dobronamerne kupce ali prodajalce zavede v smislu, da se po postopku prenosa pravic zavejo, da se jim je storila krivica oz. so bili prevarani.

Popravljanje storjeno škodo pa je vedno dražje, zahtevno in trajajoče opravilo, zato je potrebno pri sklepanju poslov ravnati počasi, preudarno in previdno ter vsakokratno preverjati reference oseb, s katerimi imamo opravka, saj lahko le tako odpravimo precejšen del negotovosti oz. bistveno zmanjšamo verjetnost zlorabe.

Ne glede na to, v kakšni vlogi nastopamo v pravnem poslu, je pomembno, da imamo jasne in čiste namene, da se zavedamo svojega položaja in s tem povezanih pravic, še bolj pa svojih dolžnosti. Kdor v vsakokratnem pravnem razmerju ravna tako, ga zakonodajalec varuje pred morebitnimi zlorabami in mu jamči pravne institute za popravilo storjenih napak oz. za doseg svojih interesov.

V praksi je po navadi tako, da nakup nepremičnine predstavlja izredni življenjski dogodek, ki ima zelo veliko finančno komponento. To pomeni, da smo se praviloma dalj časa načrtno in zavestno odrekli delu svojih prihodkov, ki jih bomo ob nakupni transakciji sprostili. Če v tej fazi pride do zlorabe, lahko to pomeni resno grožnjo naši eksistenci, saj finančno nismo sposobni izpeljati dogovorjenih poslov. Kljub temu da moramo biti varčni in preudarni, si ne smemo dovoliti, da bi ogrozili izpeljavo pravnega posla s tem, da bi se ga, v primeru, da nismo večji nepremičninskih transakcij, lotili sami.

Posebno noto pri izvedbi nepremičninskega posla predstavlja tudi subjektivno ravnanje nasprotne stranke. Ker gre pri nakupu nepremičnine po navadi za pravne posle, kjer so vključeni veliki denarni zneski, je potrebna posebna previdnost. Posebna pozornost naj ne bo odveč, kadar:

- bo skrita identiteta prodajalca/kupca ali pa se ne bo hotel identificirati z osebnim dokumentom;
- prodajalec ne bo znal pojasniti, zakaj nepremičnino prodaja;
- prodajalec zelo hiti s prodajo; torej želi nepremičnino prodati kar čez noč in želi prejeti čim prej vsaj del kupnine;
- bo cena neobičajno nizka, pa tega prodajalec ne zna utemeljiti;
- prodajalec ne izroči zahtevane dokumentacije in se izgovarja, da mogoče koga išče ali čaka;
- prodajalec na vašo željo ne predloži zemljiškoknjižnega izpiska (dobi se ga lahko v 15 minutah) in se izgovarja, da ga ne more dobiti;
- prodajalec kar sam napiše pogodbo in želi vaš podpis; vedite pa, da morate k odvetniku/ notarju, podpise overiti ter vložiti predlog za vpis lastninske pravice na zemljiškoknjižno sodišče;
- bo prodajalec vidno nemiren ob vaših vprašanjih in se mu bo vedno kam mudilo;
- bo za prodajalca delal pooblaščenec, ki se ne bo mogel izkazati z verodostojnim pooblastilom (notarsko overjenim, z opisanimi pogoji in vsebino pooblastila); takšen pooblaščenec ne bo hotel razkriti identitete prodajalca (lastnika) in ozadja prodaje;

Vsekakor je potrebno biti še posebno previden pri nakupu nepremičnine, kadar nam slab občutek vzbuja dvome in pomisleke. V takšnem primeru si lahko pomagamo tudi s strokovnjakom, ki bo znal naše dvome razjasniti, utemeljiti ali ovreči.

Pri prodaji ali oddaji je potrebno paziti tudi na možnost dedičev ali drugih solastnikov. V takšnem primeru je potrebno pridobiti vsa potrebna soglasja. V primeru, da se ugotovi, da sami ne moremo speljati postopka, se je priporočljivo obrniti na zato strokovno usposobljene osebe, ki imajo ustrezno znanje za izvedbo transakcije. Te osebe so

notarji, odvetniki ali agencije za posredovanje v prometu z nepremičninami.

7.6 SESTAVA POGODBE

Ko na strani kupca in prodajalca pride do soglasja glede nameravane transakcije, pri čemer je običajno najpomembnejša uskladitev cene, sledi še pravno-formalna izvedba posla. Transakcije z nepremičninami potekajo, če so izpolnjeni vsi zakonsko zahtevani pogoji v celoti po točno določenih procesnih pravilih. Zato je s pravnega vidika sestava pogodbe med dvema pravnima subjektoma, ki svobodno vstopata v pravno razmerje, v katerem se opravi prenos (lastninske) pravice od enega subjekta k drugemu, praviloma proti plačilu, najpomembnejši del vsakokratne transakcije.

Pogodba je definirana kot listina, sestavljena v pisni obliki, s katero ena stranka odplačno ali neodplačno prepusti drugi stranki kakšno stvar ali pravico, ki jo stranka sprejme. S pogodbo se tako ustanovijo, prenehajo ali spremenijo pravice in pravna razmerja pogodbenih strank (www.e-pogodbe.si).

Pogodbe v grobem delimo na dve vrsti, in sicer na konsenzualne in oblične pogodbe. Konsenzualne pogodbe so tiste, ki so sklenjene na podlagi sporazuma, ko je dosežen konsenz med strankama. Oblične pogodbe pa so tiste, za katere se zahteva, da je volja izražena v določeni obliki. Načeloma sicer velja načelo konsenzualnosti, vendar, če je to predpisano, mora biti pogodba oblična (pisna oblika, notarski zapis idr). Namen zakonodajalca, da je določil določeno obliko, t. i. formalnost pogodbe, je zavarovanje stranke pred nepremišljenim dejanjem, pa tudi zaradi poslovne (ne)sposobnosti strank (potrebna je odobritev skrbnika ali državnega organa), zaradi evidence nad dogajanjem v pravnem prometu in zagotovitvi javnega interesa.

Kljub temu da je sestava pogodbe izredno pomembna za samo izvedbo transakcije, pa zakonodajalec nikjer eksplicitno ne določa pogojev, ki jih bi morala vsebovati pogodba o prodaji oz. nakupu nepremičnine. Zakonodajalec predmetno zadevo o transakciji z nepremičninami obravnava kot zadevo, za katero veljajo splošna pravila obligacijskega prava. Tako zakonodajalec v Obligacijskem zakoniku obravnava več različnih tipov pogodb, za katere pa na splošno veljajo naslednje predpostavke o sklenitvi:

- volja za sklenitev pogodbe mora biti svobodna;
- možnost in dopustnost predmeta pogodbe;
- poslovna sposobnost strank;
- obličnost pogodbe, če je ta predpisana.

Slednja izhodišča so pomembna, saj je pravni posel, ki je sicer bil sklenjen, niso pa izpolnjene vse predpostavke, neveljaven. Pojem neveljavnosti zajema absolutno neveljavnost oz. ničnost, na katero se lahko sklicuje vsakdo, ki mu zakon priznava pravni interes in relativno neveljavnost oz. izpodbojnost, ki jo lahko uveljavlja samo tisti, v čigar korist je neveljavnost določena.

Pravni red vsake države mora upoštevati navedena izhodiščna načela pri oblikovanju pogodb, kot tudi pri urejanju širših družbenih odnosov in tako zagotavljati temelje pravne varnosti vsem participantov v vsakokratni interakciji (www.dz-rs.si).

Primeri iz prakse kažejo, da prihaja do sporov med udeleženi subjekti zaradi več dejavnikov. Med poglavitne teorija navaja pomanjkljiva komunikacija med njimi, prevelika pričakovanja nasprotne strani in odnose oz. stanja, ki v pogodbi niso dovolj eksplicitno definirana (www.realestateabc.com). Vse prevečkrat pa se dogodi, da pride do spora oz. kršenja pravic zaradi nepravilno ugotovljenega dejanskega stanja.

V izogib morebitnim sporov zaradi nepoznavanja dejanskega stanja je zakonodajalec uvedel evidence, ki vsebujejo podatke o nepremičninah in jih vodijo pristojni organi. Zato se nobena stranka v postopku ne more sklicevati na to, da ni vedela za obstoj ali neobstoj določene okoliščine oz. pravnega dejstva, če lahko do teh podatkov pride z vpogledom v javne evidence.

7.7 VRSTE IN OBVLADOVANJE TVEGANJ

Zaradi vsega v dosedanjem delu lahko ugotovimo, da so osnovne stvari glede nepremičninskih transakcij zgledno teoretično oz. pravno urejene. V praksi pa med teoretično opredelitvijo pojmov na eni strani in neposrednimi dejanji udeležencev na drugi prihaja do različnih situacij. Tako zlasti v primerih, ko stvari niso oz. so nejasno dogovorjene, prihaja do različnih pričakovanj glede izpolnitve nasprotnih obveznosti in s tem do razkoraka med kupcem in prodajalcem. Pojavi se spor, ki se ob pomanjkanju izkušenj in pravnega znanja praviloma stopnjuje do reševanja zadev na sodišču oz. drugih organih presoje.

Odgovor na vprašanje, zakaj prihaja do tveganj, ni enostaven in ga ni moč enoznačno opredeliti. Praviloma so v ozadju največkrat finančni vzgibi, saj pri nepremičninah zneski nemalokrat presegajo milijonske zneske (www.realestatejuournal.com). Zato moramo v izhodišču opredeliti pojem tveganja. Tveganje pomeni iti v nevarnost za doseg cilja. Ko govorimo o tveganju, imamo v mislih nevarne oz. nepredvidljive situacije, ki ogrožajo doseg našega cilja. Te situacije pa lahko izhajajo iz udeležencev pri transakciji ali pa iz

drugih okoliščin, povezanih s transakcijo. Pravimo, da prihaja do odklonov oz. napak, ki nam otežujejo oz. včasih tudi onemogočajo dosego cilja, se pravi izvedbo transakcije.

7.7.1 Tveganja v prometu z nepremičninami

7.7.1.1 *Pravne napake*

Pomembno tveganje, ki mu je kupec v prometu z nepremičninami izpostavljen, je tveganje, da (kljub plačilu kupnine) ne bo postal lastnik nepremičnine, oziroma da je nepremičnina obremenjena s hipoteko oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičnini (na primer s služnostjo stanovanja, užitkom in podobno). Zato se mora kupec že pred sklenitvijo pogodbe pozanimati o pravnem stanju nepremičnine.

Če je nepremičnina vpisana v zemljiški knjigi, bo pravno stanje nepremičnine ugotovil na podlagi izpiska iz zemljiške knjige. Lastnik nepremičnine je na izpisku vpisan v listu B. Če nepremičnina v zemljiški knjigi ni vpisana, bo kupec prodajalčevo lastništvo preveril na podlagi od zadnjega vknjiženega lastnika nepretrgane verige izvirnikov prodajnih pogodb, na podlagi katerih je prodajalec pridobil lastninsko pravico.

Možno je tudi, da je nepremičnina skupno oziroma solastno premoženje zakoncev. S skupnim premoženjem lahko zakonca veljavno razpolagata samo skupaj, torej tako, da oba skleneta prodajno pogodbo. Pridobitev lastninske pravice na skupnem premoženju je tako imenovani izvorni način pridobitve. Zato je določena nepremičnina lahko skupno premoženje zakoncev tudi, če je samo eden od njiju kot lastnik vpisan v zemljiški knjigi oziroma če je samo eden od njiju kot kupec naveden v prejšnji prodajni pogodbi. Zato je priporočljivo, da kupec v primeru, če je prodajalec poročen ali živi v trajni zunajzakonski skupnosti, pridobi tudi izjavo drugega zakonca, da nepremičnina ni skupno premoženje, pridobljeno med zakonsko zvezo ali v izvenzakonski skupnosti. V vseh drugih primerih pa morata prodajno pogodbo skleniti oz. podpisati oba.

Morebitne hipoteke in druge pravice tretjih se v zemljiški knjigi vpisujejo v list C. Če se zatrjuje, da je nepremičnina bremen prosta, v tem listu torej ne sme biti nobenih vpisov. Če pa je v njem kaj vpisano, je treba ločevati med bremenami, ki razpolaganje omejujejo ali preprečujejo in tistimi, ki takega učinka nimajo, brez dvoma pa vplivajo na vrednost nepremičnine. Slednja je pri obremenjeni nepremičnini vedno nižja od vrednosti, ki bi jo imela »enaka« nepremičnina brez slehernega vpisa v evidenčnem listu C.

Mogoče je tudi, da prodajalec nepremičnino, na kateri je hipoteka, prodaja z namenom poplačati hipotekarnega upnika. V takem primeru je priporočljivo, da se stranki s pogodbo dogovorita, da bo kupec del kupnine v višini, ki je enaka hipotekarni terjatvi,

plačal neposredno upniku, ki bo kupcu izstavil izbrisno pobotnico, potrebno za izbris hipoteke iz zemljiške knjige. Izbrisna pobotnica je izjava hipotekarnega upnika, da dovoljuje izbris hipoteke. Podpis hipotekarnega upnika na izbrisni pobotnici mora biti notarsko overjen. Ker se lahko zgodi, da je stanje hipotekarne terjatve, tj. glavnice z obrestmi, višje od kupnine, ki sta jo stranki dogovorili, je priporočljivo, da kupec pred sklenitvijo prodajne pogodbe od prodajalca zahteva, da mu predloži potrdilo hipotekarnega upnika o višini terjatve. Vendar pa tak posel ni nujno varen, če vanj kot pogodbenik ne vstopi tudi hipotekarni upnik.

7.7.1.2 *Odgovornost prodajalca za stvarne napake nepremičnine*

Odgovornost za stvarne napake je posebna oblika odškodninske odgovornosti za tisto obliko škode, ki se kaže v manjši vrednosti stvari zaradi izpolnitve z napakami. Prodajalec odgovarja za stvarne napake neposredno na podlagi zakona, tudi če prodajna pogodba o tem ne določa ničesar. Seveda je potrebno najprej ugotoviti, ali ima nepremičnina napako. Šteje se, da ima nepremičnina napako, če nima lastnosti, potrebnih za njeno normalno rabo ali če nima lastnosti, ki so bile izrecno dogovorjene oziroma za katere je prodajalec jamčil.

Pri opredelitvi, katere so lastnosti nepremičnine, ki so potrebne za njeno normalno rabo, je potrebno izhajati iz običajne funkcije posamezne vrste nepremičnine. Če je na primer predmet prodaje zgradba (stanovanjska ali poslovna stavba) oziroma posamezen del zgradbe (stanovanje ali poslovni prostor) so lastnosti, ki so potrebne za njeno normalno rabo tiste, ki so nujne za normalno bivanje.

7.7.1.3 *Očitna in skrita napaka*

Očitna napaka je napaka, ki jo je mogoče opaziti z običajnim pregledom pri prevzemu stvari. Skrita napaka pa je napaka, ki je ni mogoče opaziti z običajnim pregledom pri prevzemu stvari.

Prodajalec odgovarja za očitne napake in tiste skrite napake, ki se pokažejo v šestih mesecih, odkar je bila stvar izročena, razen če je v pogodbi določen daljši rok. V primeru novogradenj pa prodajalec oziroma investitor odgovarja za skrite napake, ki se pokažejo v roku dveh let od izročitve kupcu, oziroma, ki se pokažejo v desetletnem roku, če gre za napake v solidnosti gradnje. Solidnost gradnje je relativno ohlapen pojem in ga je potrebno v praksi največkrat dokazno podpreti s pomočjo izvedencev oz.

stokovnjakov s posameznega področja, ki o predmetni zadevi izdajo strokovno mnenje oz. poročilo (www.zag.si).

7.7.1.4 Pregled stvari in obvestilo o napaki

Kupec je dolžan prejeto stvar na običajen način pregledati, brž ko je to po normalnem teku stvari mogoče in o očitnih napakah prodajalca obvestiti v osmih dneh. Navedeno pravilo velja samo v primeru, ko prodajalec pri izročitvi stvari ni navzoč. Kadar pa je bil pregled opravljen v navzočnosti obeh strank (s »primopredajnim« zapisnikom, tj. zapisnikom o izročitvi in prevzemu stvari), mora kupec takoj sporočiti prodajalcu svoje pripombe zaradi očitnih napak, sicer izgubi pravico, ki mu gre iz tega naslova.

O skriti napaki pa mora kupec prodajalca obvestiti v osmih dneh, šteto od dneva, ko je napako opazil. Kupec mora v obvestilu o napaki stvari natančneje opisati napako in zahtevati od prodajalca, da stvar pregleda. Zaradi varovanja rokov za obvestilo o napaki je priporočljivo, da kupec prodajalca o napaki obvešča s priporočeno pošto pošiljko.

7.7.1.5 Pravice kupca v primeru napak

Kupec, ki o napaki pravočasno in pravilno obvesti prodajalca, lahko izbira med naslednjimi upravičenji:

- zahteva od prodajalca, da napako odpravi,
- zahteva znižanje cene,
- izjavi, da razdira pogodbo.

Če prodajalec napake ne odpravi, ima kupec pravico napako odpraviti sam in od prodajalca zahtevati povrnitev stroškov odprave napake. Če prodajalec prostovoljno ne izpolni kupčeve zahteve, mora kupec v roku enega leta od obvestila o napaki vložiti tožbo pri pristojnem sodišču, sicer izgubi vse pravice v zvezi s stvarnimi napakami.

7.7.1.6 *Izključitev odgovornosti za stvarne napake*

Pogodbeni stranki lahko v pogodbi omejita ali popolnoma izključita odgovornost za stvarne napake. To lahko storita tako, da v pogodbo vneseta določilo, da prodajalec za stvarne napake ne odgovarja. Običajno se takšna izključitev zapiše s klavzulo videno kupljeno ali kupec nepremičnino kupuje v stanju, v kakršnem je.

Pogodbeno določilo o omejitvi ali izključitvi odgovornosti za napake stvari pa je nično (brez učinka), če je bila napaka prodajalcu znana, pa o njej ni obvestil kupca, kot tudi tedaj, ko mu je prodajalec to določilo vsilil, ker je izkoristil svoj poseben monopolni položaj.

7.8 NAKUP NEPREMIČNIN S STRANI TUJIH DRŽAVLJANOV

Tujci lahko na podlagi 68. člena Ustave Republike Slovenije pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali ratificirana mednarodna pogodba.

Tako lahko državljani Evropske unije polnopravno nastopajo na nepremičninskem trgu. Republika Slovenija ni sprejela nobenih izjem in prehodnih obdobjev glede prostega pretoka kapitala na področju nepremičnin, zato lahko od dneva pristopa Republike Slovenije k Evropski uniji državljani držav članic Evropske unije pridobivajo nepremičnine na ozemlju Republike Slovenije na podlagi vseh pravnih temeljev, pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije. Državljanom držav članic Evropske unije torej za pridobitev nepremičnin v Republiki Sloveniji ni več potrebno pridobiti upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.

Izjemo od tega načela predstavljajo državljani Združenih držav Amerike, ki lahko zaradi klavzule največjih ugodnosti, vsebovane v Pogodbi o trgovini in plovbi med Srbijo in Združenimi državami Amerike iz leta 1881, pridobivajo nepremičnine v Republiki Sloveniji po najugodnejših pravilih, ki tujcem v Republiki Sloveniji omogočajo pridobitev nepremičnin.

Vzajemnost je podana, če državljan Republike Slovenije ali pravna oseba, ki ima sedež v Republiki Sloveniji, v državi tujca lahko pridobiva lastninsko pravico na nepremičninah pod enakimi ali podobnimi pogoji, pod katerimi lahko pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji tujci (materialna vzajemnost).

Postopek se začne na zahtevo tujca, ki želi kupiti nepremičnino. Na podlagi popolne vloge Ministrstvo za pravosodje iz tekoče evidence, ki jo vodi, ali na podlagi zaprosila v

državo tujca pridobi podatke o tem, kako je v pravnem redu države, katere državljan je tujec, urejeno pridobivanje lastninske pravice za državljana Republike Slovenije na istovrstni ali podobni nepremičnini, ki se nahaja na podobnem območju. O obstoju vzajemnosti odloči ministrstvo v roku devetdeset dni od prejema popolne vloge z odločbo. Pravnomočno odločbo mora tujec priložiti k predlogu za vpis lastninske pravice tujca na nepremičnini v zemljiško knjigo.

8 INSTRUMENTI ZA ZAGOTAVLJANJE PRAVNE VARNOSTI

8.1 LASTNA INICIATIVA PRIZADETE STRANKE

Predpogoj za uveljavljanje pravic, ki izhajajo iz vsakokratne situacije oz. iz narave pravnega posla, je, da oseba, ki ji je kršena neka pravica to pravico oz. stanje tudi pozna. Poznati mora okoliščine, ki so jo privedle v konkretno trenutno situacijo oz. kršitev, prav tako pa mora poznati pravila in postopke, ter osebe, organe oz. institucije preko katerih lahko doseže uveljavitev svojih pravic.

Samo v primeru, da prizadeta stranka pozna svoje pravice in istočasno v celoti izpolnjuje dogovorjene obveznosti, lahko doseže oz. išče odpravo kršitev pri nosilcih varstva pravic. Predvsem priporočljivo je, da v primeru kršitve znamo v prvi fazi pravilno, hitro in odločno odreagirati. Tako npr. Zakon o varstvu kupcev stanovanj oziroma enostanovanjskih hiš (Ur. list RS, št. 18/2004) predpisuje roke, v katerih lahko kupci uveljavljajo svoje pravice v primeru očitnih in skritih napak ter v primeru nesolidne gradnje. Po preteku roka kupci izgubijo pravice, ki jih predpisuje omenjeni zakon.

Zato je potrebno biti v primeru kršitve oz. odstopanja od dogovorjenega pravnega posla jassen in nedvoumen, odločen in odziven na navedbe oz. dejanja nasprotne strani. Praviloma večina sporov izhaja iz prevelikih pričakovanj kupca na eni strani in čim manjšimi stroški investitorja oz. prodajalca na drugi. Nemalokrat pa do spora pride tudi zaradi nekonkretiziranih medsebojnih obveznosti, prevelike ohlapnosti dogovorjenega, ter pomanjkanja dokumentacije.

8.2 INŠPEKCIJSKI POSTOPKI

Kot glavna nosilca zagotavljanja pravne varnosti na področju, ki urejajo delovanje trga, je Tržni inšpektorat RS in Inšpektorat RS za okolje in prostor (www.iop.gov.si). Prvi je prioriteten pristojen za nadzor nad izvrševanjem zakonov in podzakonskih predpisov, ki urejajo odnose na trgu. Med njegovimi pooblastili je tako tudi nadzor nad uresničevanjem Zakona o varstvu potrošnikov in izrekanje ukrepov.

V okviru Inšpektorata RS za okolje in prostor deluje Inšpekcija za okolje in naravo, Inšpekcija za prostor in Stanovanjska inšpekcija. Zlasti slednja je pridobila velik pomen s sprejetjem Zakona o kupcih stanovanj in enostanovanjskih hiš, saj je zaradi kar nekaj

stanovanjskih afer iz nedavne preteklosti primarno zadolžena prav za izvajanje določil tega zakona.

8.3 SODNI POSTOPKI

Najpogostejše reševanje konfliktnih situacij oz. sporov poteka v okviru Sodišča kot ustanove presoje. Znotraj pravosodnega sistema imamo celo paleto postopkov (pravdni, nepravdni, kazenski, upravni idr.), preko katerih lahko rešujemo neko konkretno situacijo, spor oz. kršitev.

7.3.1. Pravdni postopek

Največkrat reševanje spora poteka v okviru pravnega postopka, ki na prvi stopnji poteka praviloma na okrajnih sodiščih. Postopek je krovno urejen z Zakonom o pravnem postopku (Ur. list RS, št. 26/99). Ta predpisuje oz. dovoljuje, da se lahko na prvi stopnji zagovarja vsak sam oz. si izbere pooblaščenca, ki pa ne rabi biti nujno odvetnik. To je lahko načeloma vsakdo, ki je polnoleten. Sodišče v okviru postopka ugotavlja dejansko stanje s pomočjo dokazov, prič in izvedencev. Po ugotovitvi vseh relevantnih okoliščin se izda sodba, ki po preteku (praviloma) petnajst dni postane pravnomočna. Če je s katere udeležene strani podana pritožba, se zadeva nadaljuje na drugi stopnji na višjem sodišču. Slednji organ praviloma dokončno odloči o zadevi. Po odločitvi organa so na voljo samo še izredna pravna sredstva, katera pa lahko vlaga le odvetnik oz. oseba z opravljenim pravosodnim izpitom.

7.3.2. Kazenski postopek

V primeru, da smo bili žrtev kaznivega dejanja, ki ga je proti nam pri nepremičninski transakciji storila druga stran bodisi s storitvijo bodisi z opustitvijo, se takšno dejanje obravnava v sklopu kazenskega postopka. Slednji postopek je krovno urejen z Zakonom o kazenskem postopku (Ur. list RS, št. 63/94), ki ga dopolnjuje Kazenski zakonik (Ur. list RS, št. 63/94), ki opredeljuje kazniva dejanja in znake oz. pogoje, ki morajo biti izpolnjeni za pregon storilca takšnega dejanja. Praviloma se postopek začne na policiji in se preko državnega tožilstva nadaljuje na sodišču.

8.4 ALTERNATIVNO REŠEVANJE SPOROV

Zaradi dolgotrajnih, zapletenih, dragih ter velikokrat neučinkovitih postopkov na sodiščih so se v praksi kot odgovor na te postopke oblikovali razni vzporedni načini reševanja sporov. Skupna značilnost teh postopkov je, da so relativno hitri v primerjavi s sodnim postopkom bistveno cenejši, pa tudi praviloma učinkovitejši.

7.4.1. Arbitraža

Arbitraža je postopek reševanja sporov pred arbitrom ali arbitražnim senatom, ki ga stranke same izberejo in ga pooblastijo, da dokončno odloči o spornem razmerju z arbitražno odločbo. Arbitražna odločba je pravnomočna in je po svojem učinku izenačena s pravnomočno sodno odločbo. Arbitražni postopek je hiter, učinkovit in relativno poceni. Udeležene stranke morajo prostovoljno pristopiti k arbitraži, odločitev pa je zanje zavezujoča. Pri Gospodarski zbornici Slovenije deluje Stalna arbitraža, ki je visoko kvalificiran organ za reševanje sporov na tovrsten način (www.sloarbitration.org).

7.4.2. Mediacija

Mediacija je metoda mirnega, izvensodnega reševanja sporov. Postopek mediacije izvaja nevtralna tretja oseba, mediator. Ta strankam pomaga doseči sporazum, ki razrešuje njihov spor in na novo ureja medsebojna razmerja. Sprti udeleženci se v postopek mediacije vključujejo prostovoljno, z namenom iskanja rešitve, ki bi bila sprejemljiva za obe sprti strani. Od drugih pogajanj se mediacija razlikuje v tem, da vključuje neodvisno in nepristransko pomoč mediatorja, ki pomaga strankam spor razrešiti po mirni poti. Od sodnega postopka in arbitražnega postopka se mediacija razlikuje v tem, da mediator ne odloča o sporu po vsebini, ampak strankam le pomaga, da po mirni poti med seboj dosežejo sporazum, ki najbolj ustreza njihovim potrebam in interesom.

7.4.3. Alternativno reševanje potrošniških sporov

V pripravi je Zakon o alternativnem reševanju potrošniških sporov, ki bo v prvi vrsti namenjen varstvu pravic potrošnikov. Kot smo že ugotovili, zakonodajalec ščiti in varuje interese fizičnih oseb, za katere velja procesna predpostavka šibkejše stranke v postopku. Bistvo prihodnjega zakona je razbremenitev dela rednih sodišč ter specializacija na konkretno pravno področje, ki zaradi obsežnosti zahteva

usposobljenega razsodnika. Ta način reševanja sporov je v evropskih državah že dobro poznan in kot tak zagotavlja pravno varstvo v primeru kršitve pravic.

9 ZAKLJUČEK

Pravna varnost strank v prometu z nepremičninami sodi med najzahtevnejša in najkompleksnejša pravna razmerja. Ugotovili smo, da zajema izredno širok spekter družbenih področij, ki izhajajo iz vsakdanjega življenja oz. vsakokratnih odnosov. Glede na to, da se pri nepremičninskem trgovanju pojavljajo različne skupine oseb oz. posamezniki, lahko pride med posameznimi subjekti do nasprotja interesov, kar posledično pomeni do konfrontacije neposrednih in konkretnih pravnih norm. Postopek uveljavljanja pravic in dolžnosti je večplasten oz. zajema različne nivoje reševanja problemov oz. sporov do katerih je že prišlo oz. lahko pride. V izogib raznoraznim sporom je pri udeležbi na nepremičninskem trgu pomembno zlasti dejstvo, kako in v kakšni meri udeleženci poznajo svoje pravice in kako izpolnjujejo dogovorjene obveznosti. V vsakem primeru pa velja, da ob nespoštovanju pravil pride do kolizije interesov in s tem povezanim uveljavljanjem, ki pa je časovno zamudno in finančno obremenilno za vse udeležene.

Da lahko na nepremičninskem trgu zanesljivo in do ostalih udeleženi korektno delujemo, moramo dobro poznati teoretična izhodišča in osnovne pojme nepremičninskega prava. Zaradi slednjega dejstva je v prvi polovici tega dela v grobem orisan predvsem t. i. statični del nepremičninskega prava, v drugi polovici pa so obravnavana konkretna tveganja ter institucije, ki so vsakokrat na razpolago.

Promet z nepremičninami se odvija na trgu skladno s temelji ekonomske teorije na podlagi ponudbe in povpraševanja. Znotraj nepremičninskega trga se oblikujejo različni podtrgi, ki zaradi zaščite vseh udeležencev pri nepremičninskih transakcijah potrebujejo pravno urejanje s strani države. Le na takšen način je možno zagotoviti določen nivo pravne varnosti udeleženi subjektov. Z vstopom na nepremičninski trg bi se moral sleherni udeleženec zavedati, da so vložki v vsakokratni posel relativno visoki in da realno prihaja do različnih tveganj oz. neželenih stanj. Tovrstnim tveganjem pa se lahko izognemo, če smo nanje pripravljeni in z njimi računamo. V vsakem primeru pa so številni primeri iz prakse dokazali, da se pri nepremičninskih transakcijah priporoča pomoč pravnega strokovnjaka oz. osebe, ki ima določena znanja z nepremičninskega področja, saj je strošek takšne pomoči v primerjavi s potencialno izgubo zanemarljiv.

V sodobnem času, ko so udeleženci na trgu praviloma konstantno obremenjeni z raznovrstnimi aktivnostmi, je vloga države kot nosilca varstva pravic nepogrešljiva. Država z uveljavljanjem svojih mehanizmov dosega določen red in skrbi za zaščito vseh udeležencev, še zlasti pa strank, ki so v primerjavi z velikimi investicijskimi družbami procesno predpostavljene kot šibkejše. Slednje se je v zelo črnem scenariju v obliki različnih nepremičninskih afer v preteklosti nemalokrat potrdilo.

Kot odgovor na pravno neurejeno stanje, v katerem so najvišje izgube utrpeli prav končni uporabniki, je država sprejela Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, s katerim je zagotovila konkretno pravno varstvo omenjeni rizični skupini.

Glede na dejstvo, da Republika Slovenija kot državna tvorba obstaja šele dve desetletji, so se v tem času pokazale določene prednosti in slabosti pravne ureditve nepremičninskega trga. Da se pomanjkljivosti uspešno odpravljajo, skrbi država preko institucij, ki so postavljene za te namene. Država mora s stalno prisotnostjo na trgu izvajati analize in na podlagi rezultatov sprejemati ukrepe s katerimi se zagotavlja vsem udeležencem, ki imajo pošten namen, pravno zaščito. To velja še posebej v primerih, ko subjekti sami izpolnjujejo dogovorjene obveznosti, nasprotna stran pa ne.

Vsekakor pa pri postavljanju pravil ne more država sama krojiti politike urejanja razmerij; pri tem ji mora kot enakovreden partner pomagati civilna iniciativa v vseh svojih organiziranih oblikah. Samo tako je moč doseči pravo in uspešno pot k skupni pravni varnosti ne samo na nepremičninskem področju, temveč tudi nasploh.

LITERATURA

1. Ceklin, Franci. Izvlečki iz zakonov, ki urejajo dajanje gradbenih proizvodov v promet (na trg) in v uporabo s pojasnili, verzija 1. 2005.
2. Ratnik, Alenka. Pravna praksa, letnik 2001, številka 38, stran 15.
3. Obligacijski zakonik. Ur. list RS, št. 83/01.
4. Kazenski zakonik Republike Slovenije. Ur. list RS, št. 63/94.
5. Pod drobnogledom. Revija VIP, 1999, št. 1.
6. Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige. Ur. list RS, št. 16/04.
7. Pravilnik o obrazcih zemljiškoknjžnih predlogov. Ur. list RS, št. 109/03.
8. Pravilnik o obliki in načinu izdaje lokacijske informacije. Ur. list RS, št. 35/04.
9. Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči. Ur. list RS, št. 114/03.
10. Setnikar-Cankar, Horvatin. Temelji ekonomije, 2005.
11. Stvarnopravni zakonik. Ur. list RS, št. 87/02.
12. Stanovanjski zakon. Ur. list RS, št. 69/03.
13. Ustava Republike Slovenije. Ur. list RS, št. 33/91.
14. Uredba o vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra. Ur. list RS, št. 42/01.
15. Zakon o dedovanju. Ur. list SRS, št. 15/76.
16. Zakon o davčnem postopku. Ur. list RS, št. 54/04.
17. Zakon o davkih občanov. Ur. list SRS, št. 36/88.
18. Zakon o davku na dediščine in darila. Ur. list RS, št. 117/06
19. Zakon o dedovanju kmetijskih gospodstev. Ur. list RS, št. 70/92.
20. Zakon o davku na promet z nepremičninami. Ur. list RS, št. 57/99.
21. Zakon o dohodnini. Ur. list RS, št. 54/04.
22. Zakon o evidentiranju nepremičnin. Ur. list RS, št. 47/06.
23. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Ur. list RS, št. 52/00.
24. Zakon o graditvi objektov. Ur. list RS, št. 110/02.
25. Zakon o izvršbi in zavarovanju. Ur. list RS, št. 51/98.
26. Zakon o nepravdnem postopku. Ur. list SRS, št. 30/86.
27. Zakon o nepremičninskem posredovanju. Ur. list RS, št. 42/03.
28. Zakon o notariatu. Ur. list RS, št. 13/94.
29. Zakon o potrošniških kreditih. Ur. list RS, št. 70/00.
30. Zakon o pravnem postopku. Ur. list RS, št. 26/99.

31. Zakon o ratifikaciji Evropskega sporazuma o pridružitvi med Republiko Slovenijo na eni strani in Evropskimi skupnostmi in njihovimi državami članicami, ki delujejo v okviru Evropske unije na drugi strani s sklepno listino ter Protokola, s katerim se spreminja Evropski sporazum o pridružitvi med Republiko Slovenijo na eni strani in Evropskimi skupnostmi in njihovimi državami članicami, ki delujejo v okviru Evropske unije na drugi strani.
Ur. list RS, št. 13/97.
32. Zakon o splošnem upravnem postopku. Ur. list RS, št. 80/99.
33. Zakon o splošni varnosti proizvodov. Ur. list RS, št. 101/03.
34. Zakon o sodiščih. Ur. list RS, št. 19/94.
35. Zakon o standardizaciji. Ur. list RS, št. 59/99.
36. Zakon o stavbnih zemljiščih. Ur. list RS, št. 44/97.
37. Zakon o trgovini. Ur. list RS, št. 18/93.
38. Zakon o tržni inšpekciji. Ur. list RS, št. 20/97.
39. Zakon o ugotavljanju vzajemnosti. Ur. list RS, št. 9/99.
40. Zakon o upravnih taksah. Ur. list RS, št. 8/00.
41. Zakon o urejanju prostora. Ur. list RS, št. 110/02.
42. Zakon o ustavnem sodišču. Ur. list RS, št. 15/94.
43. Zakon o varstvu okolja. Ur. list RS, št. 41/04.
44. Zakon o varstvu potrošnikov. Ur. list RS, št. 20/98.
45. Zakon o varstvu konkurence. Ur. list RS, št. 18/93.
46. Zakon o varstvu kulturne dediščine. Ur. list RS, št. 7/99.
47. Zakon o varstvu kupcev stanovanj oziroma enostanovanjskih hiš.
Ur. list RS, št. 18/04.
48. Zakon o zemljiški knjigi. Ur. list RS, št. 58/03.

VIRI

1. Državni zbor Republike Slovenije. URL=«<http://www.dz-rs.si>».
2. Zavod za arhitekturo in gradbeništvo. URL=«<http://www.zag.si>».
3. Multum, d. o. o. URL=«<http://www.zakonodaja.com>».
4. Meganet, d. o. o. URL=«<http://www.nepremicnine.net>».
5. Turbosist, d. o. o. URL=«<http://www.slonep.net>».
6. Geodetska uprava Republike Slovenije. URL=«<http://prostor.gov.si>».
7. Vrhovno sodišče Republike Slovenije. URL=«<http://www.sodisce.si>».
8. Nasvet, d. o. o. URL=«<http://www.e-pogodbe.si>».
9. Društvo Fiabci. URL=«<http://www.drustvo-fiabci.si>».
10. Dow Jones & Company, Inc. URL=«<http://www.realestatejournal.com>».
11. URL=«<http://www.realestateabc.com>».
12. Davčna uprava Republike Slovenije.
URL=«<http://www.durs.gov.si>».
13. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije.
URL=«<http://www.zvkds.si>».
14. Stanovanjska zbornica Republike Slovenije.
URL=«<http://www.stanovanjska-zbornica.si>».
15. Gospodarska zbornica Slovenije.
URL=«http://www.gzs.si/panoge/zdr_za_poslovanje_z_nepremicninami».
16. Ministrstvo za okolje in prostor.
URL=«<http://www.enostavni-objekti.mop.gov.si>».
17. Notarska zbornica Republike Slovenije.
URL=«<http://www.notar-z.si/storitve.php>».
18. Stalna arbitraža pri Gospodarski zbornici Slovenije.
URL=«<http://www.sloarbitration.org/slovensko-pravo/zmzpp.html>».
19. Urad za varstvo potrošnikov Republike Slovenije.
URL=«http://www.uvp.gov.si/si/alternativno_resevanje_potrosniskih_spor/».
20. Inšpektorat za okolje in prostor Republike Slovenije.
URL=«<http://www.iop.gov.si>».

IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA

Podpisani Ljubo Dolenc izjavljam, da je diplomsko delo z naslovom: Pravna varnost strank v prometu z nepremičninami lastna stvaritev in dovolim objavo dela na internetu.

Lektor diplomskega dela je Barbara Goršič.

Ljubo Dolenc