

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo
visokošolskega programa**

**PRAVNA VARNOST V PROMETU Z
NEPREMIČNINAMI**

Suzana Bahor

Ljubljana, januar 2010

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo
visokošolskega programa

PРАВNA VARNOST V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Kandidatka: Suzana Bahor
Številka indeksa: 04032693

Mentor: mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, januar 2010

Povzetek

V današnjem času se ljudje vedno večkrat odločajo za promet z nepremičninami, naj bo to nakup, prodaja, oddaja ali menjava nepremičnine. Od same ideje do končne realizacije posla - zemljiškoknjžnega vpisa je treba biti previden in strpen, saj je to postopek, ki lahko traja daljše obdobje. Preden sklenemo posel, je potrebno preveriti dejansko kot tudi pravno stanje nepremičnine. Ugotoviti moramo, v kakšnem stanju je nepremičnina in pregledati, ali je nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo, ali nepremičnino bremenijo služnosti, najemi, hipoteke, zemljiški dolgi, predkupne in ostale pravice tretjih in podobno. Ker gre po navadi za pravne posle, kjer so vključeni veliki denarni zneski, je potrebna še dodatna previdnost. Prav zato je priporočljivo poiskati strokovno pomoč ljudi, ki so seznanjeni z razmerami na trgu in večji nepremičninskih poslov. Včasih strokovna pomoč ni bila toliko zanesljiva, danes pa obstajajo različni zakoni, predvsem Zakon o nepremičninskem posredovanju in Zakon o zemljiški knjigi ter Obligacijski in Stvarnopravni zakonik, s katerimi so tako kupci kot prodajalci zavarovani proti različnim goljufijam in težavam pri prometu z nepremičninami.

Ključne besede: nepremičnina, zemljiška knjiga, zemljiški kataster, stvarno pravo, stvarne pravice na nepremičninah, obligacijske pravice na nepremičninah, nepremičninski posrednik, pravna varnost, pogodbe pri prometu z nepremičninami.

Summary

More than ever, nowadays people do real estate business. Needles to say that this includes selling, buying and also property exchange. But from main idea of real estate business until actual act, we need to be cautious and patient due to the fact it is a bit longer procedure. Before doing business it is of great importance to check actual and administrative real estate situations. We need to double check every possible law restrictions, mortgage, land registry debts and third party relations to real estate of our interest. Since it is usually transaction business (selling, buying) and large sums of money are included, greater caution is advised. Due to facts above it is recommended to have someone who is informed of current real estate market as well as other real estate issues. In the past there was no professional support available or it was not as reliable as these days. That is why in past few years there are many law changes made which greatly improve this sort of business. Some of them are law on land registry, law on obligations and so called Rem code which protects buyers as well as sellers against all sorts of frauds and real estate traffic issues.

Key words: REAL ESTATE, LAND REGISTRY, CADASTRAL, PROPERTY LAW, PROPERTY RIGHTS, REAL ESTATE OBLIGATIONS, REAL ESTATE AGENT, LAW SECURITY, LEGAL CERTAINTY, REAL ESTATE TRAFFIC CONTRACTS.

KAZALO

Povzetek.....	ii
Summary	iii
KAZALO.....	iv
1 UVOD.....	1
2 OSNOVNI POJMI NEPREMIČNIN	3
2.1 SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH	3
2.2 LASTNOSTI NEPREMIČNIN	4
2.3 VREDNOST NEPREMIČNIN.....	4
2.3.1 Tržna vrednost.....	5
2.3.2 Netržna vrednost.....	5
3 TEMELJNI POJMI STVARNEGA PRAVA V ZVEZI Z NEPREMIČNINAMI ...	6
4 STVARNE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH	8
4.1 LASTNINSKA PRAVICA	8
4.1.1 Ustavnopravno varstvo lastninske pravice	8
4.1.2 Prepoved posega v lastninsko pravico	9
4.1.3 Razlastitev	9
4.1.3.1 <i>Postopek razlastitve</i>	9
4.1.3.2 <i>Odškodnina in nadomestilo v naravi</i>	10
4.2 SOLASTNINSKA PRAVICA	10
4.3 ETAŽNA LASTNINA	11
4.4 ZASTAVNA PRAVICA IN HIPOTEKA	12
4.5 ZEMLJIŠKI DOLG IN ZEMLJIŠKO PISMO	13
4.6 SLUŽNOSTI	14
4.6.1 Stvarna služnost.....	14
4.6.2 Osebne služnosti	15
4.7 STVARNO BREME.....	16
4.8 STAVBNA PRAVICA	17
5 OBLIGACIJSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH	18
5.1 PREPOVED ODTUJITVE IN OBREMENITVE.....	18
5.2 ZAKUPNA IN NAJEMNA PRAVICA	19
5.3 PREDKUPNA OZIROMA ODKUPNA PRAVICA.....	20
5.4 POSEBNA PRAVICA UPORABE JAVNEGA DOBRA	21
6 EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN, PRAVIC IN PRAVNIH DEJSTEV NA NEPREMIČNINAH	23
6.1 ZEMLJIŠKI KATASTER	23
6.1.1 Splošno	23
6.1.2 Sestava zemljiškega katastra.....	24
6.2 KATASTER STAVB	25
6.3 REGISTER NEPREMIČNIN	26
6.4 ZEMLJIŠKA KNJIGA	27
6.4.1 Pomembna načela zemljiškega prava.....	28
6.4.1.1 <i>Načelo javnosti</i>	28
6.4.1.2 <i>Začetek učinkovanja vpisov</i>	28

6.4.1.3	<i>Publicitetni učinki vpisov</i>	28
6.4.1.4	<i>Oblikovalni učinki vpisov</i>	29
6.4.1.5	<i>Načelo zaupanja v zemljiško knjigo</i>	29
6.4.1.6	<i>Načelo pravnega prednika</i>	29
6.4.1.7	<i>Načelo vrstnega reda</i>	30
6.4.2	Vrste vpisov v zemljiško knjigo	30
6.4.3	Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo	30
6.4.4	Postopek vpisa v zemljiško knjigo	31
6.4.5	Vpogled v zemljiško knjigo	33
6.4.6	Razlika med zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo	34
7	POSLOV IN POGODBE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI	35
7.1	VRSTE POSLOV	35
7.2	POGODBE PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI	36
7.2.1	Prodajna pogodba	36
7.2.2	Menjalna pogodba	37
7.2.3	Darilna pogodba	37
7.2.4	Izročilna pogodba	38
7.2.5	Pogodba o preužitku	39
7.2.6	Pogodba o dosmrtnem preživljanju	40
7.3	SKLEPANJE POSLOV V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI	41
7.3.1	Sklepanje pogodbe	41
7.3.2	Oblika pravnega posla	42
7.3.3	Predpogodba	42
7.3.4	Ara in odstopnina	42
7.3.5	Varstvo kupca in prodajalca	43
7.3.6	Zavarovanje kupca	43
7.3.7	Pogodbena kazen	44
7.3.8	Odgovornost prodajalca za napake	44
7.3.9	Garancijski rok	44
7.3.10	Neizpolnitev kupčeve obveznosti	45
8	DAVKI V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI	46
8.1	DAVKI PRI PRODAJI NEPREMIČNIN	46
8.1.1	Davčna obveznost	47
8.1.2	Davčna osnova	47
8.1.3	Davčna stopnja	48
8.1.4	Oprostitve plačila davka	48
8.2	DAVKI PRI NAKUPU NEPREMIČNIN	49
8.3	DAVKI PRI ODDAJANJU NEPREMIČNIN	49
8.4	DAVEK NA DEDIŠČINE IN DARILA	50
8.4.1	Davčna obveznost	50
8.4.2	Oprostitve	51
8.5	DAVEK OD PREMOŽENJA	51
8.6	NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ	52
9	TVEGANJA PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI	53
9.1	PRAVNE NAPAKE	54
9.2	OČITNA IN SKRITA NAPAKA	54

9.3	PREGLED STVARI IN OBVESTILO O NAPAKI	54
9.4	PRAVICE KUPCA V PRIMERU NAPAK.....	55
9.5	IZKLJUČITEV ODGOVORNOSTI ZA STVARNE NAPAKE	55
10	NEPREMIČNINSKE PASTI	56
10.1	KAKO OPAZIMO SUMLJIVEGA PRODAJALCA?.....	56
10.2	DEVET NEPREMIČNINSKIH PASTI.....	56
10.3	PASTI PRI PRODAJI NEPREMIČNIN BREZ POSREDNIKA	58
11	POSREDOVANJE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI.....	60
11.1	SPLOŠNO	60
11.2	SUBJEKTI STORITEV POSREDOVANJA.....	61
11.3	PLAČILO ZA POSREDOVANJE.....	62
11.4	OBVEZNOSTI PRI POSREDOVANJU	63
12	ZAKLJUČEK	64
	LITERATURA.....	66
	PRAVNI VIRI.....	66
	INTERNETNI VIRI.....	67
	IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA.....	69

1 UVOD

Nakup nepremičnine je za marsikoga najpomembnejši dogodek v življenju, zato mora svoje odločitve pazljivo pretehtati. Neznanje in nepoznavanje poslovanja v prometu z nepremičninami lahko pripelje kupca in prodajalca v velika tveganja, to pa povzroči, da sporov ni mogoče reševati drugače kot na sodišču. Tam pa so postopki dolgotrajni in dragi. Zato je potrebno pred realizacijo pravnega posla z nepremičnino temeljito preveriti tako dejansko kot tudi pravno stanje nepremičnine. Preveriti moramo, ali je nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo, ali jo bremenijo kakšne stvarne pravice, kot na primer služnosti, hipoteka, zemljiški dolg in podobno.

Nepremičnine so lahko zelo dobra finančna naložba, ki ohranja vrednost oziroma jo praviloma pridobiva in to ne le na rasti cen nepremičnin, temveč tudi z oddajanjem. S tem nepremičnina prinaša določen dobiček. Oddajanje, kot tudi nakup nepremičnine, pa je povezano tudi s stroški vzdrževanja. Zato moramo pri nakupu ali oddaji nepremičnine svojo odločitev zelo dobro pretehtati in razmisliti, kaj bomo s tem pridobili in kaj izgubili. V primeru padca cen v gospodarstvu nasploh obstaja tudi možnost, da cene nepremičnin padajo, kar pomeni, da so lahko tudi slaba naložba.

Pri prodaji, nakupu, menjavi itd. nepremičnin moramo biti dosledni in upoštevati določena pravila za dobro vseh udeležencev v prometu z nepremičninami. Eno takšnih je na primer sestavljanje pogodb, saj so le-te nujne v kakršnemkoli poslovanju, kjer lahko kaj izgubimo, saj lahko le tako dokažemo storjeno krivico. Pravni posli in pogodbe morajo biti sklenjeni natančno, vsebovati morajo predvsem vse pravice in obveznosti, saj pravilno sestavljena pogodba pripomore k mirni in hitri rešitvi ob morebitnem sporu.

Ker je nakup nepremičnine po navadi povezan z visokimi stroški, se ljudje vse več odločajo za strokovno pomoč, t.j. za nepremičninske posrednike. Dandanes je takšna pomoč že skoraj nujna, saj je področje pravne ureditve nepremičnin zelo široko, zaradi tega pa je odločitev o nakupu in uresničitve le-tega odgovorna naloga za posameznika. Izbira nepremičninske agencije je zahtevna, saj je ponudba velika, med njimi pa je tudi nekaj črnih ovc, ki svojih storitev ne opravljajo tako, kot bi morale. Nekateri ljudje imajo v naravi, da pridobivajo dobrine s prevaro, kar ni prav, vendar še vedno obstajajo. Zato je smiselno pred izbiro pridobiti čim več informacij o delu agencije in priporočila drugih uporabnikov.

Nepremičninska agencija lahko za nas pripravi in uredi vse dokumente, ki so potrebni za izvedbo nepremičninskega posla. Zaradi izkušenj bolj zanesljivo preverijo, ali je nepremičnina pravno neoporečna in nam s tem prihranijo tudi veliko časa. Za izvedbo nepremičninskega posla pa se lahko odločimo tudi sami, brez posredovanja, vendar moramo biti pri tem zelo pazljivi. V praksi je neposredni nakup bistveno bolj tvegan od posrednega, saj ljudje, ki smo enkrat, dvakrat v življenju soočeni z nepremičninsko transakcijo, nimamo toliko prakse pri trgovanju z nepremičninami kot nepremičninski agenti, ki to dejavnost opravljajo praktično vsak dan.

Zakonodaja na področju nepremičnin je v Sloveniji dobro urejena. Med najpomembnejše pravne vire štejemo Obligacijski in Stvarnopravni zakonik, Zakon o zemljiški knjigi, Zakon o evidentiranju nepremičnin, Stanovanjski zakon in Zakon o nepremičninskem posredovanju, seveda pa sem spadajo tudi zakoni, ki urejajo prostorsko načrtovanje in graditev objektov, zakoni, ki določajo poseben status posameznih vrst nepremičnin (zlasti kmetij, zaščitenih kmetij, gozdov in voda), naravovarstvena zakonodaja in zakonodaja s področja varstva potrošnikov v zvezi z nakupom stanovanjskih površin in potrošniškimi krediti. Vsi ti zakoni pa še vedno ne preprečujejo zavestnega goljufanja s strani prodajalcev in na koncu koncev tudi s strani kupcev.

V diplomski nalogi bi rada potrdila hipotezo, da je za pravno varnost najboljše poskrbljeno pri posredovanju nepremičninske agencije, saj zakon, kot sem že omenila, ne preprečuje prodajalcu zavestnega zavajanja kupca in obratno, ampak ga ščiti šele potem, ko je le-ta ogoljufan. Kljub urejeni zakonodaji je še vedno prisotno nepoznavanje zakonodaje s strani »navadnih« ljudi, temu sledi lahkomišno vstopanje posameznikov v sklepanje pravnih poslov, brez preverjanja pravnega stanja nepremičnin, kar pa jih lahko zelo oškoduje. Menim tudi, da so ljudje premalo ozaveščeni o tveganjih pri transakcijah z nepremičninami in o varnostnih ukrepih, da do teh tveganj ne bi prihajalo.

Diplomsko delo izhaja iz osnovnih pojmov o nepremičninah in iz temeljnih pojmov stvarnega prava v zvezi z nepremičninami. V prvih poglavjih so predstavljene stvarne in obligacijske pravice ter podrobnejši opis evidentiranja nepremičnin, pravic in pravnih dejstev na nepremičninah, kamor spadajo evidence, kot so zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin in zemljiška knjiga. Sledi jednat pregled poslov in pogodb v prometu z nepremičninami, kjer želim predstaviti ključne pojme, kot so ara, zavarovanje, pogodbeni kazni, garancijski roki in podobno, ki spremljajo postopek prodaje oziroma nakupa vsake nepremičnine, ter podrobneje predstaviti pogodbe, ki se pojavljajo v prometu z nepremičninami. Ker so davki nujno zlo, ki jih je treba plačevati, sledi tudi členitev le-teh v naslednjem poglavju. Kot pri vsakem poslu tudi pri poslih z nepremičninami obstajajo določena tveganja in pasti, na katere opozarjam proti koncu. Pred zaključkom sledijo le še nepremičninski posredniki, ki so dandanes nujno potrebni za uspešno sklenjen posel. Njihova naloga ni samo povezovanje prodajalcev in kupcev nepremičnin, ampak zlasti in predvsem skrb za pravno varnost.

Namen in cilj diplomskega dela je predstaviti pojme in postopke, ki spremljajo trgovanje z nepremičninami, prikazati zakonite načine transakcij pri prometu z nepremičninami in opozoriti na morebitne pasti ter na to kako in koliko lahko sami vplivamo na uspešno zaključen posel s pravnega vidika.

Diplomska naloga bo nastala na osnovi študija literature, temeljni inštrument zbiranja podatkov bo torej literatura. Primerjala in analizirala bom dosedanja spoznanja o raziskovalnem problemu ter pri tem odkrivala podobnosti in razlike.

2 OSNOVNI POJMI NEPREMIČNIN

Za lažje razumevanje je na začetku potrebno razložiti osnovne pojme v zvezi z nepremičninami.

2.1 SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH

O nepremičninah je mogoče zaslediti več različnih definicij.

Slovar slovenskega knjižnega jezika pojasnjuje, da je nepremičnina stvar, ki po svoji naravi ne more spremeniti mesta oziroma položaja. Gre torej za nepremično stvar. Vendar pa je takšna definicija preširoka, saj tudi drevo ne more spremeniti mesta ali položaja in je po tej definiciji nepremičnina. V vsakdanjem življenju obravnavamo kot nepremičnino dejansko nepremično lastnino.

Do uveljavitve Stvarnopravnega zakonika (SPZ) je bil pojem nepremičnine določen samo v Zakonu o zemljiški knjigi (ZZK-1), kateri v 11. členu določa, da so nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, zemljiška parcela in objekt oziroma njegov posamezen del, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih pravic.

V SPZ pa je pojem nepremičnine predstavljen širše, in sicer v 18. členu pravi, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premične. Po SPZ (16. člen) je sestavina vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari in ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari.

Glede na zgoraj navedene definicije lahko zaključimo, da je nepremična lastnina tista lastnina, ki je stalno dosegljiva na enem mestu. Predstavlja pravico do lastništva zemljišča in določenega dela nad njim ter pod njim. Slednje je odvisno od zakonodaje. Na osnovi tega lahko rečemo, da je nepremičnina zemljišče, tisto, kar je zemljišču pritrjeno, kar je zemljišču pripadajoče in tudi tisto, kar zakon določa, da je nepremično. To pomeni, da so nepremičnine vsa zemljišča, stavbe, ceste in druge stvari, ki so pritrjene na zemeljsko površje.

Poznamo več vrst nepremičnin. V grobem jih lahko delimo na osnovi namena in dejanske uporabe na:

- stanovanjske nepremičnine,
- poslovne nepremičnine,
- industrijske nepremičnine,
- nepremičnine za posebne namene (bolnišnice, pokopališča itd.),
- kmetijske nepremičnine in
- javne nepremičnine (ceste, parki, šole itd.).

Na nepremičninskem trgu je najbolj dejavno poslovanje s stanovanjskimi nepremičninami. Te delimo na stanovanja, hiše in zemljišča namenjena stanovanjski gradnji.

Vložek v nepremičnino je 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 celo 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, 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.

2.2 LASTNOSTI NEPREMIČNIN

Nepremičnine imajo določene fizične, ekonomske in institucionalne lastnosti.

Kot že povedano, 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 kot so morebitni kupci pripravljeni ponuditi za nepremičnino, višja bo njena ekonomska vrednost. Dolga doba vračanja vložka je tudi ena izmed osnovnih ekonomskih lastnosti nepremičnin.

Institucionalne lastnosti pa so lastnosti, ki jih določajo zakonodaja, lokalne in regionalne navade in nepremičninska združenja. Gre torej za možnosti in obveze v povezavi z nepremičninami, ki jih določajo zakoni in razni prostorski ter drugi ureditveni načrti.

2.3 VREDNOST NEPREMIČNIN

Na vrednost nepremičnin vplivajo različni dejavniki, od značilnosti oziroma lastnosti same nepremičnine, do vplivov mikro in makro okolja, v katerem se nepremičnina nahaja.

Ločimo naslednje vplive (Cirman et al. v: Premk, 2007, str. 20):

- Fizični vplivi in vplivi okolja: dimenzije, oblika, kakovost in druge lastnosti nepremičnine, komunalna ureditev, okolica in lokacija, pravne omejitve za razvoj.

- Ekonomskofinančni vplivi: cena, povpraševanje, uporaba zemljišča, obrestna mera, dohodek, gospodarska stabilnost.
- Političnovladni vplivi: vladne storitve in koristi, pravne norme, politika davkov in trošenja, policija in šolstvo.
- Sociološki vplivi: značilnosti ljudi, ki živijo v območju – potrebe prebivalstva, navade, rast populacije, življenjski standard.

2.3.1 Tržna vrednost

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je, gledano z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem in odprtem trgu pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo. Pri tem se kupec in prodajalec obnašata racionalno, sta dobro informirana o vseh dejstvih v zvezi z nakupom ali prodajo. Na razpolago imata dovolj časa za delovanje na odprtem trgu, plačilo je v gotovini ali njenem ekvivalentu. Prodaja in plačilo ne smeta biti pod pritiskom neobičajnih okoliščin. Financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po običajih za vrsto nepremičnine na tem območju. Cena predstavlja denarni izkaz vrednosti nepremičnine, na katero niso vplivale posebne oblike financiranja ali pa pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastale med transakcijo. Tako definirana cena predstavlja tržno vrednost, če bi bil trg nepremičnin popoln, kar pa se v realnosti le redko zgodi. V praksi tržno vrednost nepremičnine kot najverjetnejšo prodajno ceno ocenjujejo nepristranski strokovnjaki – cenilci (Friedman, Ordway v: Premk, 2007, str. 20).

Pogosto cena ni enaka tržni vrednosti. Med ceno in vrednostjo nastanejo razlike, njihova velikost pa je odvisna od konkretne transakcije (Premk, 2007, str. 20).

2.3.2 Netržna vrednost

Vsaka nepremičnina ima poleg tržne vrednosti tudi netržne. Netržne vrednosti so pogojene s posebnimi okoliščinami. 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;
- ocenjena, odmerjena ali obdavčljiva vrednost – vrednost na osnovi ustreznih zakonov;
- likvidacijska 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.

(po članku Jožeta Murka, 2007)

3 TEMELJNI POJMI STVARNEGA PRAVA V ZVEZI Z NEPREMIČNINAMI

Stvar je v SPZ opredeljena kot samostojni telesni predmet, ki ga človek lahko obvladuje. Za stvar se štejejo tudi različne oblike energije in valovanja, ki jih človek lahko obvladuje (15. člen). To pomeni, da stvar ni to, česar človek fizično ne more obvladovati, in tudi ni stvar tisti telesni objekt, ki bi ga bilo sicer mogoče obvladovati, a pravni red tega ne dopušča.

Sestavina je na podlagi 16. člena SPZ vse, kar se po splošnem prepričanju šteje za del druge stvari. Sestavina ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari.

Pritiklina je opredeljena v 17. členu SPZ, kateri pravi, da je pritiklina nepremičnina, ki je v skladu s splošnim prepričanjem namenjena gospodarski rabi ali oplešanju glavne stvari. V dvomu pritiklina deli usodo glavne stvari.

Nepremičnina in premičnina: nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premičnine (SPZ, 18. člen). SPZ je nepremičnino opredelil kot zemljiško parcelo, ki je lahko samostojen predmet stvarnih pravic. SPZ kot samostojno nepremičnino določa tudi posamezni del stavbe v etažni lastnini skupaj s solastniškim deležem na skupnih delih, med katere nujno spada vsaj stavbišče (SPZ, 105. člen; tako tudi ZZK-1, 11. člen). Objekt pa je tu sestavina stavbne pravice in ne nepremičnine, čeprav je na njej zgrajen. Gre za odmik od načela »superficies solo cedit« (Vrenčur v: Šketa Račič, 2009, str. 12), kar pomeni pravno povezanost zemljišča in objekta (enotnost nepremičnine).

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

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

Ko govorimo o plodovih, mislimo v prvi vrsti na naravne plodove, za katere je treba ugotoviti, da ne morejo biti objekt samostojnih stvarnih pravic, dokler so sestavni del matične stvari. Naravni plodovi so zmeraj sestavina matične stvari. Šele z ločitvijo od matične stvari postanejo fizično samostojna stvar in so lahko objekt posebnih stvarnih pravic (Wolf et al. v: Rijavec et al., 2006, str. 123).

Civilne plodove pa ureja obligacijsko pravo (na primer obresti, zakupnine, najemnine itd.), pri čemer gredo zapadli civilni plodovi upravičencu z izterjavo (Gschnitzer v: Rijavec et al., 2006, str. 124). To pomeni, da separiran civilni plod ni zgolj terjatev, ampak že izterjana terjatev. Avstrijska sodna praksa še poudarja, da s prenehanjem

užitka lastnik vstopi na mesto užitkarja glede sklenjenih najemnin in zakupnih pogodb, kot je treba sprejeti tudi za naše pravo (Schwimann v: Rijavec et al., 2006, str. 124).

Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je izrecna, nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen (SPZ, 23. člen). V 41. členu ZZK-1 je določeno, da mora biti na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki je podlaga za vknjižbo, overjen podpis osebe, katere pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha.

Zemljiškoknjižno dovolilo, ki je razpolagalni pravni posel na področju nepremičnin (sem štejemo dejansko izročitev predmeta pogodbe), je pogoj za dovolitev vpisa v zemljiško knjigo. Če listina, na podlagi katere se predlaga vpis stvarne pravice v zemljiško knjigo, ne vsebuje intabulacijske klavzule, sodišče vpisa ne bo dovolilo. To velja tudi za obligacijske pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo (Rijavec et al., 2006, str. 125).

4 STVARNE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

Stvarno pravo je panoga civilnega prava, ki ureja pravice na stvari oziroma, drugače rečeno, razmerja med ljudmi glede na stvar in s tem premoženjska razmerja med posamezniki. Pravice stvarnega prava so tako bistvene za urejena pravna razmerja v družbi.

V nasprotju z obligacijskimi razmerji (pogodbe, odškodninska razmerja ipd.), ki učinkujejo le med dvema strankama, učinkuje stvarna pravica *proti vsem* (erga omnes). Lastninsko pravico na stvari morajo spoštovati *vsí* in zato stvar pustiti pri miru, v kar jih lahko lastnik tudi s tožbo (lastninska pravda) prisili. Zaradi vezanosti na stvar in »erga omnes« učinka pravimo, da stvarno pravo ureja pravice na stvari, tj. pravna razmerja med ljudmi glede na stvar.

Najbolj tipična stvarna pravica je lastninska pravica. Poznamo pa še solastninsko pravico, etažno lastnino, zastavno pravico in hipoteko, zemljiški dolg in zemljiško pismo, služnosti, stvarno breme in stavbno pravico. Vse te stvarne pravice na nepremičnini so predstavljene v tem poglavju.

4.1 LASTNINSKA PRAVICA

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi le zakon (SPZ, 37. člen).

4.1.1 Ustavnopravno varstvo lastninske pravice

Določba o varstvu zasebne lastnine v 33. členu Ustave RS v prvi vrsti varuje pravico do zasebne lastnine v odnosu do države. Sočasno pa določa tudi varstvo instituta lastninske pravice. Jamstvo zasebne lastnine je ustavno zagotovljena človekova pravica, ki posamezniku omogoča svobodo na premoženjskem področju. Lastnina je elementarna človekova pravica, ki je tesno povezana z varstvom osebne svobode. Njena funkcija je, da zavaruje svobodno ravnanje posameznika na premoženjskem področju in vsakomur omogoča, da svobodno in odgovorno oblikuje svoje življenje (Rijavec et al., 2006, str. 83).

Ustavno jamstvo zasebne lastnine predvideva obstoj lastnine kot pravnega instituta. Kaj je predmet zasebne lastnine pa določa pravni red ob upoštevanju gospodarskih in družbenih razmerij nasploh. Z varstvom zasebne lastnine je zakonska ureditev nujno povezana. Ustava RS v 33. členu opredeljuje pravico do zasebne lastnine kot posebej ustavnopravno zavarovano kategorijo. Njeno vsebino pa lahko določa samo zakon, tako da je zagotovljena gospodarska, socialna in ekološka funkcija lastnine (Ustava RS, 67. člen). Naloga zakonodajalca je, da uravnoteži individualistično funkcijo

lastnine in javne interese na področju gospodarstva, socialnih razmerij in varstva okolja. Zakonodajalec torej lahko določi vsebino lastninske pravice, a le v okviru njenih ustavno določenih funkcij. Njegovi posegi v lastninsko pravico so torej pogojeni z ustavnopravnimi jamstvi lastninske pravice (Šinkovec v: Rijavec et al., 2006. str. 84).

4.1.2 Prepoved posega v lastninsko pravico

Pravica do zasebne lastnine je temeljna človekova pravica, in sicer je elementarna temeljna pravica, ki je povezana samo z osebno svobodo. Človeku zagotavlja eksistenčno varnost, neodvisnost in samostojnost nasproti državi in družbi. Pravica do zasebne lastnine pa v Ustavi RS ni zagotovljena brezpogojno in absolutno. V javno korist se lahko zasebna lastnina odvzame ali pa omeji zaradi zagotavljanja gospodarske, socialne in ekološke funkcije.

Poseg v lastninsko pravico je:

- dopusten, če je primeren za doseg zaželenega, ustavnodopustnega cilja,
- nujen, ker cilja ni mogoče doseči z blažjim posegom in
- sorazmeren v ožjem pomenu besede

(po Rijavec et al., 2006. str. 85)

4.1.3 Razlastitev

Razlastitev je poseg v lastninsko pravico in pomeni odvzem lastninske pravice v javno korist po odškodnini ali nadomestilu v naravi. Za razlastitev mora biti izkazana javna korist, ki je tudi namen razlastitve. Javna korist je izkazana v primerih, ko je razlastitev predvidena za namene gradnje objektov oziroma zemljišč, ki so namenjeni gospodarski javni infrastrukturi, obrambi države, državnim rezervam, varnosti državljanov ter varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami. Poleg tega je javna korist izkazana, ko gre za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč za potrebe izvajanja javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture, znanosti in raziskovanja ter socialnega varstva, razlastitev pa je mogoča tudi v primerih gradnje socialnih in neprofitnih stanovanj.

4.1.3.1 Postopek razlastitve

Razlastitveni upravičenec je država ali občina, odvisno od namena gradnje, za katero se izvaja razlastitev. Razlastitveni zavezanec pa je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Razlastitveni upravičenec mora razlastitvenemu zavezancu poslati pisno ponudbo za odkup nepremičnine, na katero mora razlastitveni zavezanec odgovoriti v 30 dneh po vročitvi. Če v tem času ne odgovori ali ponudbo zavrne, lahko država ali občina začne postopek za razlastitev z vložitvijo zahteve po razlastitvi. Priložiti mora razlastitveni elaborat z utemeljitvijo

javne koristi in z obrazložitvijo pravne podlage ter izvleček iz ustreznega prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev.

Razlastitveni postopek vodi na prvi stopnji upravna enota v upravnem postopku. Upravna enota izda odločbo o začetku razlastitvenega postopka, v kateri na podlagi razlastitvenega elaborata ugotovi, ali je izkazana javna korist in odloči o uvedbi postopka razlastitve. Začetek postopka se zaznamuje v zemljiški knjigi in dokler postopek traja, ni dopusten promet z nepremičnino. Nepremičnino se lahko proda le razlastitvenemu upravičencu ali tretji osebi, če se s tem strinja razlastitveni upravičenec. Po ugotovitvenem postopku izda upravna enota odločbo o razlastitvi, ki je podlaga za vpis lastninske pravice v korist razlastitvenega upravičenca. Zoper odločbo se lahko razlastitveni zavezanec pritoži na Ministrstvo za okolje in prostor, ki odloča na drugi stopnji. Razlastitveni upravičenec lahko prevzame posest šele po plačilu odškodnine oziroma zagotovitvi nadomestila v naravi.

4.1.3.2 Odškodnina in nadomestilo v naravi

Razlastitvenemu zavezancu pripada ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina. Odškodnina zajema vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo in vse stroške povezane z razlastitvijo. Vrednost nepremičnine se določi v času izdaje sklepa o razlastitvi, ocenjujejo jo pa lahko pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnine, sodni cenilci gradbene in kmetijske stroke ter cenilci nepremičnin s certifikatom. V primeru, da razlaščenec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču.

Kadar gre za nadomestilo v naravi, je v zakonu določen en sam kriterij. Razlaščencu pripada nepremičnina, ki ima enako vrednost in mora biti primerna. V prvi vrsti je pomembna dejanska raba nepremičnine.

V zvezi z odškodnino ali nadomestilom v naravi mora upravna enota najkasneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi pozvati razlastitvenega zavezanca in upravičenca, da skleneta medsebojni sporazum o odškodnini ali nadomestilu v naravi. Če v roku dveh mesecev po pozivu upravne enote ne sklenejo sporazuma, lahko razlastitveni upravičenec ali zavezanec vložijo predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na sodišču. Odškodnino in vse stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.

4.2 SOLASTNINSKA PRAVICA

Stvarnopravni zakonik določa, da ima lahko več oseb solastniško pravico na nerazdeljeni stvari, če je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto. Če solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki (65. člen). Solastnik ima pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršil pravice drugih solastnikov. Plodovi, ki

jih daje stvar v solastnini, se delijo med solastnike v skladu z njihovimi idealnimi deleži. Če to ni mogoče, so plodovi v solastnini solastnikov matične stvari. Solastnik lahko razpolaga s svojo pravico brez soglasja drugih solastnikov. Če je predmet solastnine nepremičnina, imajo drugi solastniki pri prodaji predkupno pravico. Če predkupno pravico uveljavlja hkrati več solastnikov, lahko vsak od njih uveljavlja predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem (66. člen).

Solastniki imajo pravico skupno upravljati stvar v solastnini. Stroške uporabe, upravljanja in druga bremena, ki se nanašajo na celo stvar, krijejo solastniki v sorazmerju z velikostjo idealnih deležev. Stvarnopravni zakonik določa tudi, da lahko vsak od lastnikov v vsakem času zahteva delitev solastnine, razen v neprimernem času. Solastnik se tej pravici ne more odpovedati za vselej, lahko pa se ji odpove za določen čas, pri čemer njegova odpoved zavezuje tudi njegove pravne naslednike (SPZ, 67. – 69. člen).

Največkrat se solastniki sporazumno dogovorijo o načinu delitve stvari. Če se solastniki ne morejo sporazumeti, odloči o delitvi sodišče v nepravdnem postopku tako, da solastniki dobijo v naravi tisti del stvari, za katerega izkažejo določen interes. V kolikor fizična delitev stvari v naravi ni mogoča, sodišče odloči, naj se stvar proda in razdeli kupnino (civilna delitev). Možno je tudi, da eden izmed solastnikov stvar prevzame in izplača ostale solastnike po ceni, ki jo določi sodišče. Solastnik, ki je na takšen način dobil stvar ali del stvari, pridobi lastninsko pravico na stvari s pravnomočnostjo odločbe. Drugim solastnikom mora izplačati njihove deleže najkasneje v treh mesecih od pravnomočnosti odločbe, skupaj z obrestmi. Drugi solastniki imajo do celotnega poplačila na stvari zakonito zastavno pravico (SPZ, 70. člen).

4.3 ETAŽNA LASTNINA

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov (SPZ, 105. člen). Glede na to, da etažna lastnina omogoča lastninsko pravico na delu nepremičnine, predstavlja ta institut poleg stavbne pravice poglavitno izjemo od načela specialnosti in načela povezanosti zemljišča z objektom (*superficies solo cedit*). Etažno lastnino urejata tako Stvarnopravni zakonik kot Stanovanjski zakon. Slednjega je mogoče glede etažne lastnine na stanovanjskih prostorih šteti za posebni predpis. Glede lastninskih razmerij v večstanovanjskih stavbah se uporablja SPZ, če SZ-1 ne določa drugače (SZ-1, 1. člen) (Tratnik, Vrenčur, 2000, str. 106).

Posamezni del zgradbe mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo, kot so zlasti stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor. K posameznemu delu v etažni lastnini lahko spadajo tudi drugi individualno odmerjeni prostori, če so del nepremičnine v solastnini etažnih lastnikov. Skupni deli zgradbe so drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov, in zemljišče, na katerem stoji zgradba. Med skupne dele lahko spadajo tudi druge nepremičnine. Solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih je neločljivo

povezana z lastnino na posameznem delu. Solastnini na skupnih delih se ni mogoče odpovedati in nihče od solastnikov ne more zahtevati delitve solastnine na skupnih delih (SPZ, 105. člen).

Etažna lastnina nastane na podlagi pravnega posla ali z odločbo sodišča in vpisom v zemljiško knjigo. Pravni posel za pridobitev etažne lastnine je lahko sporazum o delitvi solastnine v etažno lastnino (sporazum o delitvi) ali enostranski pravni posel (SPZ, 107. člen).

Če ima etažna lastnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico (SPZ, 124. člen).

Pri etažni lastnini gre za posebno obliko solastnine, ki je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu, zato s posebnim delom ali s solastniškim deležem ni mogoče niti samostojno razpolagati niti se mu odpovedati. Predmet razpolaganja, to je odsvojitve ali obremenitve z omejeno stvarno pravico (na primer s hipoteko), je lahko le posamezni del, skupaj s solastniškim deležem na skupnih delih (Tratnik, Vrenčur, 2000, str. 108).

Etažna lastnina lahko preneha tako, da se povratno oblikuje enovita lastniška pravica ali solastnina. Pri tem se smiselno uporabijo pravila glede nastanka (oblikovanja) etažne lastnine (Tratnik, Vrenčur, 2000, str. 109).

4.4 ZASTAVNA PRAVICA IN HIPOTEKA

SPZ definira hipoteko kot zastavno pravico na nepremičninah (138. člen). Zastavna pravica je pravica upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Zastavitelj lahko ustanovi zastavno pravico za zavarovanje svojega ali tujega dolga. Predmet zastavne pravice so lahko stvari, pravice in vrednostni papirji, če je mogoče z njimi razpolagati in če imajo premoženjsko vrednost (128. člen).

Z zastavno pravico se na primer 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 pomemben vrstni 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. Če dolžnik svoje dolge redno odplačuje in jih tudi v celoti odplača, v tem primeru ni potrebe po realizaciji hipoteke. Če pa

hipotekarni dolžnik terjatev ne plača, mora hipotekarni upnik pridobiti sodno odločbo, saj bo le z njo lahko prodal nepremičnino in se poplačal iz kupnine. Upnik mora vložiti hipotekarno tožbo, s katero zahteva plačilo terjatve in v primeru neplačila zahteva prodajo nepremičnine. Ko je sodna odločba pravomočna, 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, če terjatev, zavarovana s hipoteko preneha, če se hipotekarni upnik odpove hipoteki, če je upnik postal lastnik nepremičnine, če hipoteka sčasoma ugasne in 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.

4.5 ZEMLJIŠKI DOLG IN ZEMLJIŠKO PISMO

Zemljiški dolg je pravica stvarnega prava, katere vsebina je zahtevati poplačilo denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Zemljiški dolg ima podobne lastnosti kot zastavna pravica, le da je možen samo na nepremičnini in kot zavarovanje obveznosti ni odvisen od obstoja terjatve, za katero je bil ustanovljen. V RS zemljiški dolg obstaja z uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika leta 2002.

Zemljiški dolg lahko ustanovi le lastnik v bodoče obremenjene nepremičnine z vknjižbo v zemljiško knjigo. Predpisana je obličnost neposredno izvršljivega notarskega zapisa. S predlogom izda sodišče zemljiško pismo, ki je prenosljiv vrednostni papir. Ta enostranski pravni posel lahko sklene tudi hipotekarni upnik v soglasju z lastnikom, če gre za spremembo hipoteke v zemljiški dolg.

Zemljiško pismo se prenaša z indosamentom. Sam prenos z neprekinjenim indosamentom je enak prenosu zemljiškega dolga. Prednost je (ob predčasni ustanovitvi) enostavna ponudba nepremičninskega zavarovanja kreditorejalcu. Pravica, ki obstaja v zemljiškem pismu ugasne, z izbrisom vknjižbe v zemljiško knjigo. Izbris je možen le s predložitvijo zemljiškega pisma. Praviloma zahteva izbris vknjižbe lastnik, ko mu je bilo pismo vročeno. Izbris se lahko opravi pred razpadlostjo plačila.

4.6 SLUŽNOSTI

4.6.1 Stvarna služnost

Stvarna služnost je pravica lastnika (gospodujoče) nepremičnine, da za njene potrebe na neki drugi, tuji (služeči) nepremičnini izvršuje določena dejanja (pozitivna služnost) ali zahteva od lastnika te nepremičnine, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini (negativna služnost). Stvarna služnost, ki se lahko ustanovi tudi za določen čas ali letni čas, ne more obvezovati lastnika služeče nepremičnine h kakemu dejanju. Stvarna služnost nastane z zakonom, na podlagi pravnega posla in z vpisom v zemljiško knjigo, s pravnomočno sodno odločbo ali dokončno odločbo upravnega organa, lahko pa tudi s priposestvovanjem – vendar s slednjim samo pozitivna služnost.

Stvarna služnost preneha na podlagi pravnega posla in z izbrisom iz zemljiške knjige, na podlagi odločbe ali na podlagi zakona pa tudi če postane ista oseba lastnik gospodujoče in služeče nepremičnine, kar pa je po geodetskih predpisih lahko tudi eden od pogojev za parcelacijo z združitvijo parcel (Blaganje, 2007, str. 36).

Primer iz sodne prakse, judikat višjega sodišča: VSC sodba Cp 305/98

Tožeča stranka zahteva s tožbo, da se ugotovi, da služnostna pravica gospodarskih voženj in hoje po južnem delu parcele ne obstoji, če pa obstoji, pa je postala nepotrebna in se naj ukine. Tožena stranka pa v nasprotni tožbi trdi, da je služnostno pravico z dolgoletnim dejanskim izvajanjem skupaj s svojimi posestnimi predniki priposestvovala in zahteva, da se to dejstvo ugotovi in služnostna pravica vknjiži v zemljiški knjigi.

Sodišče prve stopnje je z izpodbijano sodbo zavrnilo zahtevek tožeče stranke na neobstoj služnosti in podrejeni zahtevek, da je služnost postala nepotrebna in se zato ukine, ugodilo pa je zahtevku tožene stranke kot tožeče stranke iz nasprotne tožbe, da sporna služnost obstoji, ker jo je tožena stranka priposestvovala, in dovolilo vpis te služnosti v zemljiško knjigo.

Zoper sodbo se je pritožila tožeča stranka. V pritožbi meni, da tožena stranka služnostne pravice peš hoje in gospodarskih voženj sploh ni pridobila, ker manjka bistveni pogoj za pridobitev služnostne pravice, to je potrebnost. Priče in tudi izvedenci, ki so bili zaslišani v tem postopku, so ugotovili, da obstaja možnost, da tožena stranka opravlja vožnje, za katere bi naj uporabljala sporno služnostno traso, po severnem delu svoje parcele. Zato služnostne pravice ni priposestvovala, ker ni potrebe za obstoj takšne služnosti. Tožeča stranka trdi, da so posestni predniki tožnikov, ki so jima v letu 1971 prodali sporno parcelo, zamolčali obstoj eventualne služnosti v korist toženčeve parcele. Tožniki so kupili parcelo neobremenjeno s služnostno pravico in v zaupanju v zemljiško knjigo. Za primer, da pritožbeno sodišče

ne bi sledilo pritožbenim pripombam, pa pritožniki menijo, da je postala služnost nepotrebna. Razmere so se namreč z izgradnjo hiše na parceli tožnikov spremenile.

Pritožbeno sodišče je pritožbo zavrnilo in argumentiralo sledeče. Sodišče prve stopnje je na podlagi obsežnega dokaznega postopka ugotovilo, da je tožena stranka, in pred tem njeni predniki, na podlagi priposestevanja zaradi 20 letnega izvrševanja pridobila služnostno pravico gospodarskih voženj in hoje po sporni trasi v korist gospodujoče nepremičnine. Stvarno služnost so torej na podlagi priposestevanja pridobili že pred tem, ko so tožniki postali lastniki služnega zemljišča. Za obstoj te služnosti so tožniki ob nakupu služne parcele očitno vedeli, saj sicer ne bi dopustili, da so toženka in njeni posestni predniki izvrševali na njihovem zemljišču služnostno pravico brez vsakršnega ugovora še nadaljnjih 15 let.

Glede zavrnitve podrejenega zahtevka na ukinitve stvarne služnosti je argumentiralo sledeče. Nesporno dejstvo je, da sta bili takrat, ko so tožniki kupili služne zemljišče, obe gospodujoči parceli enake kulture kot danes. Namen, zaradi katerega je bila služnost ustanovljena, obstaja še danes. Cesta, ki omogoča dovoz do obeh gospodujočih parcel s severne strani in po kateri je možen omejen dostop do obeh gospodujočih parcel, obstaja že od nekdaj, torej tudi že ob nastanku stvarne služnosti. Glede na lego domačije tožene stranke je sporna služnostna trasa tako ob ustanovitvi služnosti kakor tudi danes najkrajša možnost dostopa in dovoza lastnikov posestva, pa tudi najugodnejša možnost, saj je po njej možen dostop do gospodujočih zemljišč v vseh vremenskih razmerah in z vsako za obdelovanje potrebno kmetijsko mehanizacijo. Ker pri izvrševanju služnosti niso nastale nobene drugačne okoliščine oziroma spremembe, zaradi katerih bi naj služnost postala za uporabo gospodujočega zemljišča nepotrebna, je zahtevk za ukinitve služnosti neutemeljen.

4.6.2 Osebne služnosti

Osebna služnost je neprenosljiva pravica imetnika, da najdlje do svoje smrti (za fizične osebe) oziroma največ 30 let (za pravne osebe) uporablja tujo stvar ali izkorišča pravico na način, ki ohranja substanco stvari. Osebna služnost nastane na podlagi pravnega posla in vpisa v zemljiško knjigo ali pa na podlagi pravnomočne sodne odločbe. Osebne služnosti so užitek, raba in služnost stanovanja (SPZ v: Blaganje, 2007, str. 36).

Ključna razlika med tremi vrstami osebnih služnosti je v obsegu uporabe tuje stvari (za užitek smiselno tudi pravice), do katerega je upravičen imetnik osebne služnosti. Užitek je najobsežnejša osebna služnost, ki daje imetniku upravičenje do uporabe tuje stvari (brez posebnih omejitev) in tudi njenega uživanja na način, da se ohranja substanca (SPZ, 230. člen). Imetnik užitka (užitkar) ima tako pravico tudi do plodov, ki jih daje služna stvar ali pravica (naravni in civilni plodovi, slednji v obliki najemnine, dividende, obresti in podobno). Sicer pa je užitek mogoč tudi zgolj na delu nepremičnine ali celo na solastniškem deležu.

Drugače je pri osebni služnosti rabe. Imetnik rabe lahko zgolj uporablja tujo stvar v skladu z njenim gospodarskim namenom za lastne potrebe, in sicer tako, da se ohranja substanca (SPZ, 244. člen). V primerjavi z užitkom je imetnik rabe dvojno omejen. Najprej je omejen v tem, da lahko zgolj uporablja tujo stvar, in še to samo v skladu z njenim gospodarskim namenom. Druga omejitev je v tem, da lahko stvar uporablja le zase oziroma sam.

Osebna služnost stanovanja je pravzaprav posebna oblika rabe. Imetnik osebne služnosti stanovanja ima pravico uporabljati tuje stanovanje ali njegov del (skupaj s skupnimi deli stanovanjske hiše) za potrebe imetnika služnosti in njegove družine tako, da se ohranja substanca (SPZ, 247. člen). Smiselno je imetnik osebne služnosti stanovanja v enakem položaju kot imetnik rabe, le da lahko stvar uporablja tudi za potrebe lastne družine.

Osebna služnost užitka se od rabe in stanovanja razlikuje še po nečem. Zaradi obsežnosti užitka je mogoče izvrševanje užitka prenesti na tretjo osebo (SPZ, 230. člen). To v praksi pomeni, da lahko imetnik osebne služnosti užitka na stanovanju to stanovanje da v najem. Takšen prenos izvrševanja osebne služnosti pri rabi ali stanovanju ni dopusten, saj ga zakon izrecno izključuje (SPZ, 245. člen za rabo in 247. člen za stanovanje) (Rijavec et al., 2006, str. 307).

4.7 STVARNO BREME

Stvarno breme je pravica, ki nastane na podlagi zakona ali pravnega posla, na podlagi katere je lastnik obremenjene pravice zavezan k prihodnjim dajatvam in storitvam. Stvarno breme se lahko ustanovi v korist določene osebe ali pa v korist vsakokratnega lastnika. Za nastanek se zahteva, poleg veljavnega pravnega posla, še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo. Za izpolnjevanje obveznosti odgovarja lastnik obremenjene nepremičnine.

Stvarno breme se od služnostne pravice razlikuje v tem, da gre tu za pozitivno izpolnitev določene obveznosti in ne za prenašanje uporabe nepremičnine. Primer pravice stvarnega bremena je vsakoletna pravica do določenih pridelkov, ki jih daje nepremičnina.

Pravica stvarnega bremena se lahko ustanovi v različne namene, vendar v našem pravu nanjo najpogosteje naletimo v zvezi s preživitnimi in izročilnimi pogodbami. Pri izročilni pogodbi se izročitelj zaveže, da bo izročil in razdelil svoje premoženje svojim potomcem, posvojencem in njihovim potomcem (OZ, 546. člen). Vendar pa lahko ob izročitvi ali razdelitvi pridrži zase, za svojega zakonca ali koga drugega pravico užitka vsega ali dela premoženja, ali pa si izgovori dosmrtno denarno rento v naravi ali denarju, dosmrtno preživljanje ali drugo nadomestilo (OZ, 551. člen). Podobno se pri preživitni pogodbi preživitkar zavezuje, da bo na drugo stranko (prevzemnika) prenesel lastninsko pravico na določenih svojih nepremičninah, prevzemnik pa se zavezuje, da bo preživitkarju ali komu drugemu do njegove smrti zagotavljal določene

dajatve in storitve (OZ, 564. člen). Takšne obveznosti je mogoče vpisati tudi v zemljiško knjigo v obliki stvarnega bremena (OZ, 566. člen) (Rijavec et al., 2006, str. 309).

4.8 STAVBNA PRAVICA

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica je prenosljiva, vendar ne sme trajati več kot devetindevetdeset let. Nastane na podlagi odplačnega pravnega posla, ki ne sme vsebovati razveznega pogoja, in vpisa v zemljiško knjigo, preneha pa z izbrisom iz zemljiške knjige, ki se lahko zahteva po poteku časa, za katerega je bila stavbna pravica ustanovljena, vendar pa stavbna pravica lahko preneha tudi predčasno bodisi na podlagi pravnega posla med lastnikom nepremičnine in imetnikom stavbne pravice ali pa na podlagi sodne odločbe, izdelane na zahtevo lastnika nepremičnine, če imetnik stavbne pravice ne plačuje nadomestila ali če izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega.

S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine, lastnik nepremičnine pa mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine (Blaganje, 2007, str. 37).

Stavbno pravico lahko preoblikujejo v etažno lastnino, in sicer tako, da se na objektu (zgradbi), ki je zgrajen na parceli, obremenjeni s stavbno pravico, oblikuje etažna lastnina (SPZ, 258. člen). Tratnik in Vrenčur (2000, str. 60) menita, da je dikcija SPZ tu nenatančna. V etažno lastnino se ne razdeli zgradba, temveč lastninska pravica na zgradbi. Poleg tega govori SPZ o zgradbi, ZZK-1 pa o objektu, kar je širši pomen. Menita, da je tudi SPZ treba razlagati v tem smislu.

Podobno kot pri »navadnih« nepremičninah je tudi tu potreben akt o preoblikovanju etažne lastnine, ki je lahko:

- enostranski pravni posel imetnika stavbne pravice,
- večstranski pravni posel vseh soimetnikov stavbne pravice ali
- pravnomočna sodna odločba, izdana v nepravdnem postopku, ki nadomesti pravni posel soimetnikov stavbne pravice.

Pri preoblikovanju stavbne pravice v etažno lastnino postane vložek za vpis stavbne pravice osnovni vložek za vpis etažne lastnine (SPZ, 258. člen v zvezi s tretjim odstavkom 185. člena in 184. členom ZZK-1) (Tratnik, Vrenčur, 2000, str. 60).

5 OBLIGACIJSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

Po ZZK-1 se v zemljiško knjigo vpisujejo naslednje obligacijske pravice na nepremičninah:

- pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve,
 - če so izpolnjeni pogoji za vpis te prepovedi v zemljiško knjigo po SPZ, ali
 - če je nastala na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju,
- zakupna in najemna pravica,
- predkupna oziroma odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla,
- posebna pravica uporabe javnega dobra in
- druge pravice, za katere zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo.

Opredeľilni znak obligacijskih pravic je njihova relativnost, to pomeni, da učinkujejo le med strankama konkretnega obligacijskopravnega razmerja. Za razliko pa stvarne pravice presegajo zgolj relativne pravne učinke ter delujejo absolutno, t.j. zoper vsakogar (erga omnes). Stvarne pravice so torej v primerjavi z obligacijskimi pravicami na višji kvalitativni ravni. Pravo pa dopušča tudi nekakšne vmesne pravne položaje, in sicer položaje, ki po pravnih učinkih niso identični niti obligacijskim pravicam niti stvarnim pravicam. So več kot zgolj obligacijskopravni položaj in manj kot stvarnopravni položaj, ki gre imetniku stvarne pravice. Takšne vmesne pravne učinke dosegajo z vpisovanjem obligacijskih pravic v zemljiško knjigo. Na ta način zaživijo publicitetni učinki zemljiškoknjižnega prava. Neko obligacijskopravno razmerje na določeni nepremičnini postane s tem razvidno za tretje osebe. Zaradi publiciranja obligacijskih pravic v zemljiški knjigi, se tretji seznanijo o pravnem stanju na določeni nepremičnini (Tratnik, Vrenčur, 2000, str. 271).

5.1 PREPOVED ODTUJITVE IN OBREMENITVE

Prepoved odtujitve ali obremenitve po SPZ (38. člen) se lahko določi s pravnim poslom ali oporoko. Tako določena prepoved odtujitve ali obremenitve zavezuje le pravnega lastnika, ne pa tudi njegovih pravnih naslednikov. Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko časovno omeji, v vsakem primeru pa preneha s smrtjo oziroma prenehanjem druge pogodbene stranke. Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko vpiše v zemljiško knjigo samo, če je določena med zakoncema ali zunajzakonskima partnerjema, starši in otroci ter posvojenci in posvojitelji. V tem primeru prepoved učinkuje tudi proti tretji osebi.

V Obligacijskem zakoniku je pravica odtujitve in obremenitve urejena kot prepoved razpolaganja z nepremičnino, ki je kot oblika izpolnitvenega jamstva ena od prvin pogodbe o dosmrtnem preživljanju. Nepremičnina se tako ne sme prodati, podariti, zamenjati ali se na njej ustanoviti zastavna ali služnostna pravica. Preživljanec se lahko v korist preživljavca odpove razpolaganju s premoženjem, ki je predmet pogodbe o dosmrtnem preživljanju (OZ, 559. člen). Takrat na nepremičninah nastopi

pogodbena obligacijska pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve v korist preživljavca.

Primer pogodbene intabulacijske klavzule o prepovedi razpolaganja, ki bo vsebovana na primer v izročilni pogodbi:

- (1) Izročevalec in prevzemnik sta sporazumna, da se pri nepremičnini, ki je predmet prenosa na prevzemnika ter je podrobneje opisana v drugem členu te pogodbe, vknjiži v korist izročevalca prepoved odtujitve in obremenitve v zemljiško knjigo, in sicer za čas izročevalčevega življenja.
- (2) V ta namen prevzemnik A.A., EMŠO ..., stan. ... izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini parcelna št. ..., k. o. ..., vknjiži prepoved odtujitve in obremenitve v korist in na ime izročevalca:

B.B., EMŠO ..., stan. ..., in sicer dosmrtno.

Primer pogodbene intabulacijske klavzule o odpovedi razpolaganju, ki bo vsebovana v pogodbi o dosmrtnem preživljanju:

- (1) preživljanec in preživljavec sta sporazumna, da se pri nepremičnini, ki je predmet prenosa na prevzemnika ter je podrobneje opisana v drugem členu te pogodbe, vknjiži v korist preživljavca prepoved odtujitve in obremenitve v zemljiško knjigo in sicer do smrti upravičenca (preživljavca).
- (2) V ta namen preživljanec A.A., EMŠO ..., stan. ... izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini parcelna št. ..., k. o. ..., vknjiži prepoved odtujitve in obremenitve v korist in na ime preživljavca:

B.B., EMŠO ..., stan. ..., in sicer dosmrtno.

(primera vzeta iz: Tratnik, Vrenčur, 2000, str. 275)

5.2 ZAKUPNA IN NAJEMNA PRAVICA

V OZ sta zakup in najem urejena enotno (587. do 618. člen), in sicer OZ v 278. členu pravi, da se z zakupno (najemno) pogodbo zakupodajalec (najemodajalec) zavezuje, da bo zakupniku (najemniku) izročil določeno stvar v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval določeno zakupnino (najemnino). Raba obsega tudi uživanje stvari (pobiranje plodov), če ni drugače dogovorjeno ali drugačnega običaja.

Obveznosti zakupodajalca (588. do 599. člen):

- Zakupniku mora zakupljeno stvar izročiti skupaj z njenimi pritiklinami.
- Med zakupom mora stvar vzdrževati in jo po potrebi popravljati ter zakupniku povrniti stroške vzdrževanja, ki jih je ta plačal namesto njega. To pa ne velja za stroške drobnih popravil, ki jih je povzročila običajna raba stvari, ter stroške same rabe. Ti stroški gredo v breme zakupnika. Zakupnik mora o potrebnih popravilih obvestiti zakupodajalca.

- Če potrebna popravila v precejšnji meri in daljši čas ovirajo njeno rabo, lahko zakupnik odstopi od pogodbe. V tem primeru ima pravico do zmanjšane zakupnine v sorazmerju z omejitvijo rabe stvari zaradi takih popravil.
- Brez privolitve zakupnika ne sme delati sprememb na stvari, ki jo je dal v zakup, če bi to oviralo njeno rabo.
- Zakupodajalec je odgovoren za vse stvarne napake, ki ovirajo rabo stvari, ne glede na to, ali je zanje vedel ali ne. Ne odgovarja pa za napake, ki so bile ob sklenitvi pogodbe zakupniku znane ali mu niso mogle ostati neznane, razen če je ostala zakupniku neznan iz hude malomarnosti ali če je zanje vedel, pa jo je zakupniku namenoma zamolčal.

Obveznosti zakupnika (600. do 604. člen):

- Zakupnik je dolžan uporabljati stvar kot dober gospodar in tako, kot to določa pogodba ali kakšen je namen stvari. Odgovoren je za škodo, ki nastane zato, ker je stvar uporabljal v nasprotju s pogodbo ali z njenim namenom.
- Če tudi po opominu zakupodajalca stvar uporablja v nasprotju s pogodbo ali z njenim namenom, ali če zanemarja njeno vzdrževanje in obstaja nevarnost nastanka škode za zakupodajalca, lahko ta pogodbo odpove brez odpovednega roka.
- Zakupnik je dolžan plačevati zakupnino v določenih rokih. Če zakupnik ne plača zakupnine v 15 dneh, odkar je zakupodajalec to zahteval, lahko ta zakupno pogodbo odpove, razen če zakupnik dolžno zakupnino plača, preden mu je sporočena odpoved.
- V zakup vzeto stvar je dolžan varovati in jo po prenehanju zakupa vrniti nepoškodovano, ne odgovarja pa za obrabljenost stvari zaradi običajne rabe in za poškodbe, ki so nastale zaradi tega, ker je stvar doslužila. V zakup vzeto stvar mora vrniti v stanju, v kakšnem je bila, ko jo je dobil v zakup.
- Zakupnik mora o vsaki napaki v zakup vzete stvari, ki se pokaže v času zakupa, obvestiti zakupodajalca, drugače izgubi pravico do povračila škode, ki mu nastane zaradi napake, povrniti pa mora škodo, ki nastane zakupodajalcu.

Glede na 13. člen ZZK-1 se smeta najem in zakup vpisovati v zemljiško knjigo. Bistvo vpisa je v tem, da kljub menjavi lastnika najemnik zakupnik ostane to še naprej.

5.3 PREDKUPNA OZIROMA ODKUPNA PRAVICA

S pogodbenim določilom o predkupni pravici se lastnik stvari (prodajalec) zavezuje, da bo predkupnega upravičenca obvestil o nameravani prodaji stvari določeni osebi ter o pogojih te prodaje ter mu ponudil, naj jo on kupi pod enakimi pogoji (OZ, 507. člen). Predkupni upravičenec mora v 30 dneh po prejemu lastnikovega obvestila o nameravani prodaji na zanesljiv način obvestiti prodajalca o svoji odločitvi, da bo izkoristil svojo predkupno pravico. Hkrati z izjavo, da kupuje stvar, mora plačati kupnino, določeno v lastnikovem obvestilu o nameravani prodaji, ali jo položiti na sodišču. Če je lastnik v pogojih za prodajo navedel določen rok za plačilo kupnine,

lahko predkupni upravičenec izkoristi ta rok le, če da zadostno zavarovanje (OZ, 508. člen). Pri nakupu se sklone kupoprodajna pogodba.

Če predkupni upravičenec ponudbo zavrne ali po preteku roka na ponudbo ne odgovori (v tem primeru se šteje, da jo je zavrnil), lahko prodajalec proda drugemu, vendar pod enakimi ali slabšimi pogoji. V navedenem gre za pogodbeno predkupno pravico.

Poznamo pa tudi zakonito predkupno pravico, ki je določena po zakonu. Ta pravica ima prednost pred vsemi drugimi.

Predkupna pravica preneha s pretekom časa, ki je določen s pogodbo, če pa ta ni določen pa s potekom petih let od sklenitve pogodbe (OZ, 511. člen). Trajanje zakonite predkupne pravice ni omejeno (OZ, 513. člen).

Če prodajalec proda stvar in prenese lastnino na tretjega, ne da bi o tem obvestil predkupnega upravičenca, lahko ta v šestih mesecih od dne, ko izve za prodajno pogodbo (relativni rok), a najpozneje v petih letih po prenosu lastnine na tretjega (absolutni rok) zahteva, da se pogodba razveljavi, in stvar pod enakimi pogoji proda imetniku predkupne pravice. Pogoj za to je, da je predkupna pravica tretjemu mogla ali morala biti znana (OZ, 512. člen). Ta pogoj je izpolnjen, če je predkupna pravica vpisana v zemljiško knjigo (Šketa Račič, 2009, str. 23).

Odkupna pravica pa je pojem, ki ga ureja Stvarnopravni zakonik, ki v 38. členu določa, da se lastnik lahko s pravnim poslom zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal določeno stvar. Odkupna pravica se ne more prenesti in se lahko časovno omeji, sicer pa preneha s smrtjo oziroma prenehanjem druge pogodbene stranke.

Razlika med odkupno in predkupno pravico je v tem, da se z odkupno pravico lastnik zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal določeno stvar, pri predkupni pa se lastnik zaveže, da bo predkupnega upravičenca obvestil o nameravani prodaji določeni osebi in o pogojih te prodaje in mu ponudil, naj on kupi pod enakimi pogoji.

Obe pravici je mogoče vpisati v zemljiško knjigo.

5.4 POSEBNA PRAVICA UPORABE JAVNEGA DOBRA

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

stavbno pravico, le izjemoma (polaganje raznih nadzemnih ali podzemnih vodov) zadošča pravica stvarne služnosti. Bistvo pravnega statusa javnega dobra je, da nepremičnina, ki je razglašena za javno dobro, ne more biti v pravnem prometu in da na njej tudi ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvom ali gradnjo (Blaganje v: Šketa Račič, 2009, str. 23).

6 EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN, PRAVIC IN PRAVNIH DEJSTEV NA NEPREMIČNINAH

Enotno evidentiranje nepremičnin je pomembno predvsem pri zagotavljanju pravne varnosti. To pravno varnost zagotavljajo evidence, kot so zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin in zemljiška knjiga, o katerih bomo govorili v tem poglavju, ki jih vodijo pristojni državni organi. Z vpisom v posamezno evidenco se zagotovi preglednost in varnost poslovanja z nepremičnino.

6.1 ZEMLJIŠKI KATASTER

6.1.1 Splošno

Zemljiški kataster je uradna evidenca zemljišč, kjer je zemljišče opredeljeno s parcelo (osnovna enota je zemljiška parcela). Povezuje stvarne pravice na nepremičninah – zemljiščih, ki jih vodi zemljiška knjiga, z lokacijo v prostoru – umesti lastnino v prostor, oziroma prostor poveže z lastnikom.

Zemljiška parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine, ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako. Območja in imena katastrskih občin določi minister za okolje in prostor (ZEN, 16. člen). Identifikacijska oznaka parcele je parcelna številka. Parcelne številke se določajo v okviru vsake katastrske občine posebej. Parcelno številko določi geodetska uprava in o tem obvesti lastnika parcele in sodišče, ki vodi zemljiško knjigo (ZEN, 18. člen).

ZEN v 19. členu govori o meji in površini parcele. Meja parcele je več daljic, ki so med seboj povezane v zaključen poligon. Krajišča daljic so zemljiškokatastrske točke. Meja razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več sosednjih parcel. Zemljiškokatastrska točka je točka, ki ima koordinate določene v državnem koordinatnem sistemu. Meja se evidentira s koordinatami zemljiškokatastrskih točk.

Površina parcele je izračunana iz ravninskih koordinat zemljiškokatastrskih točk, ki določajo mejo. Zemljiškokatastrske točke urejenih mej se lahko označijo v naravi z mejniki na zahtevo enega od lastnikov ali solastnikov parcel. Podatek o površini parcele se lahko brez zahteve lastnika parcele spremeni, kadar se vpiše v zemljiški kataster na novo urejena ali spremenjena meja.

Meje parcel s parcelnimi številkami in zemljišči pod stavbo na območju Republike Slovenije so grafično prikazane v zemljiškokatastrskem prikazu. Zemljiškokatastrski prikaz je slika oblike in medsebojne lege parcel. Geodetska uprava ga po potrebi lahko spremeni zaradi lokacijsko boljše predstavitve mej, vendar ta sprememba ne vpliva na stvarnopravne pravice lastnikov parcel in se jih o spremembi ne obvešča.

Pred sklenitvijo pravnega posla z nepremičnino je priporočljivo na krajevno pristojni geodetski upravi dvigniti kopijo katastrskega načrta, iz katere je razvidna lega posameznih zemljiških parcel z vrisanimi objekti. S primerjavo vrisanih zemljiških parcel in stanja na terenu se zavarujemo, da ne sklenemo pogodbene listine za napačno nepremičnino (Premk, 2007, str. 22).

Stanje v zemljiškem katastru ni vedno popolnoma usklajeno z dejanskim stanjem v naravi, saj so mape v veliko primerih zelo stare. V primeru mejnega spora je zato dobro sprožiti mejni ugotovitveni postopek. Zakon sicer določa, da se mora za vsako katastrsko občino najmanj vsakih 15 let enkrat opraviti primerjava stanja v zemljiškokatastrskem operatu s stanjem v naravi glede na vrsto rabe zemljišč in ugotovljene spremembe izvesti v zemljiškokatastrski operat, vendar to vedno ne zagotavlja dejanskega ažurnega stanja glede mej (po Premk, 2007, str. 24).

6.1.2 Sestava zemljiškega katastra

Zemljiški kataster je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb. V zbirki listin so elaborati in druge listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi, ter načrti in podatki, vpisani pred zadnjimi vpisanimi podatki. Zbirka listin se hrani v fizični ali elektronski obliki in se hrani trajno (ZEN, 15. člen).

Za vsako parcelo se v zemljiškem katastru vodijo naslednji podatki (ZEN, 17. člen):

- identifikacijska oznaka parcele (parcelna številka),
- meja,
- površina,
- lastnik,
- upravljavec državnega ali lokalnega premoženja,
- dejanska raba,
- zemljišče pod stavbo in
- boniteta zemljišč.

V zemljiškem katastru se vodijo tudi podatki, potrebni za povezavo z registrom prostorskih enot, katastrom stavb in zemljiško knjigo.

Podatki o lastniku se pridobijo iz zemljiške knjige in se osvežijo glede na podatke centralnega registra prebivalstva, sodnega registra ter drugih evidenc, ki izkazujejo spremembe podatkov lastnika. Vpisuje se tudi podatek o datumu smrti fizične osebe oziroma o prenehanju pravne osebe. Pri zemljiščih, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost ali so javno dobro, se v zemljiški kataster vpiše tudi upravljavec (ZEN, 21. in 22. člen).

V zemljiškem katastru se vodijo podatki o dejanskih rabah zemljišč, pri čemer ločimo (ZEN, 23. člen):

- kmetijska zemljišča,
- gozdna zemljišča,
- vodna zemljišča,
- neplodna zemljišča in
- pozidana zemljišča.

6.2 KATASTER STAVB

Kataster stavb je temeljna evidenca podatkov o stavbah in delih stavb, ki povezuje stvarne pravice na stavbah, ki jih vodi zemljiška knjiga, z lokacijo v prostoru – umesti stavbo ali del stavbe v prostor oziroma stavbo ali del stavbe poveže z lastnikom ter predstavlja tehnično osnovo za evidentiranje pravnih razmerij na stavbah in na delih stavb. Povezuje se z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo ter skupaj tvorijo temeljne evidence o nepremičninah.

Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi, in ki je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu bivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco (ZEN, 71. člen).

Posamezen del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot deli stavbe v katastru stavb se evidentirajo tudi njeni skupni deli, če so določeni (ZEN, 71. člen).

Kataster stavb vzpostavi, vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije. V njem se evidentirajo naslednji podatki o stavbi in njenih delih:

- identifikacijska oznaka,
- lastnik,
- upravljavec,
- lega in oblika,
- površina,
- dejanska raba,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- povezava z zemljiškim katastrom,
- povezava z registrom prostorskih enot in
- povezava z zemljiško knjigo.

Zakon o evidentiranju nepremičnin in Pravilnik o vpisih v kataster stavb opredeljujeta vpis stavbe v kataster stavb in spremembe podatkov katastra stavb.

Vpis stavbe v kataster stavb se lahko izvede, ko je stavba v taki gradbeni fazi, da je mogoče izmeriti površine in pridobiti druge potrebne podatke, za spremembo podatkov katastra stavb pa se šteje sprememba številke stavbe ali dela stavbe, sprememba lege, oblike ali površine, sprememba dejanske rabe, sprememba številke

stanovanja ali poslovnega prostora, združitvev in delitev stavbe ali dela stavbe, vpis novega dela stavbe ter izbris stavbe ali dela stavbe.

Podatki o stavbah in delih stavb se vodijo v centralni bazi katastra stavb, ki je povezana z registrom prostorskih enot in zemljiškim katastrom. Preko intranetne aplikacije imajo do baze dostop vse območne geodetske uprave in pisarne.

Podatke o stavbi in delih stavbe mora posredovati geodetski upravi investitor gradnje najkasneje v 30 dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del oziroma ob začetku uporabe, če je ta pred zaključkom gradbenih del. Podatke o izvedenih spremembah mora posredovati lastnik, imetnik stavbne pravice ali upravnik v 30 dneh po izvedenih spremembah.

Če geodetska uprava ugotovi, da stavba ali del stavbe ni evidentiran v katastru stavb in so izpolnjeni pogoji za to, pozove investitorja gradnje, da v treh mesecih po prejemu poziva vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Če investitor gradnje tega v določenem roku ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 127. členom ZEN, v katerem je določena globa za prekrške zaradi neevidentiranja stavbe ali dela stavbe v katastru stavb. Vpis stavbe, zgrajene brez predpisanih dovoljenj, ne pomeni njene legalizacije.

6.3 REGISTER NEPREMIČNIN

Geodetska uprava Republike Slovenije je v letu 2008 vzpostavila register nepremičnin, ki je enotna javna evidenca podatkov o nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije. Z vzpostavitvijo registra nepremičnin so dopolnili obstoječe podatke o nepremičninah in zagotovili popolne podatke o vseh nepremičninah v Sloveniji.

Za pridobitev podatkov o vseh stavbah in delih stavb je bil v letih 2006 in 2007 izveden popis nepremičnin.

Register nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki se vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. V registru nepremičnin se določijo nepremičnine in evidentirajo podatki o dejanskem stanju teh nepremičnin (ZEN, 96. člen).

V zakonu sicer ni določen podrobnejši namen registra nepremičnin, jasno pa je, da je njegova vzpostavitev v prvi vrsti namenjena zagotovitvi primerne podlage za odmero novega nepremičninskega premoženjskega davka, ki bo nadomestil zastarelo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (Blaganje, 2007, str.118). Njegov namen je tudi zagotovitev enostavnega evidentiranja dejanskega stanja nepremičnin.

Vzdrževanje podatkov se izvaja na osnovi prevzema sprememb iz javnih evidenc, s terenskimi ogledi in meritvami, z uporabo aeroposnetkov in drugih metod inventarizacije, pa tudi na osnovi podatkov, ki jih posredujejo lastniki, uporabniki nepremičnin.

Za posamezne nepremičnine so poleg podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb v registru nepremičnin zbrani še drugi podatki. Podatki, ki se vodijo v registru nepremičnin, so prevzeti iz obstoječih javnih evidenc (zemljiškega katastra, katastra stavb, centralnega registra prebivalstva ...) in dopolnjeni s podatki popisa nepremičnin.

V registru nepremičnin so evidentirani naslednji podatki:

- identifikacijska številka nepremičnine,
- lastnik nepremičnine,
- uporabnik nepremičnine,
- najemnik nepremičnine,
- upravljavec nepremičnine,
- lega in oblika nepremičnine,
- površina nepremičnine,
- dejanska raba nepremičnine,
- boniteta zemljišča,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora in
- drugi podatki o nepremičninah, pridobljeni z vprašalnikom, ter podatki, ki jih določa drug predpis (ZEN, 98. člen).

Register nepremičnin je najpomembnejša novost, ki jo je prinesel Zakon o evidentiranju nepremičnin. Dopolnilne določbe, ki se nanašajo na register nepremičnin, vsebuje Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je podrobneje določil, katere podatke je potrebno v registru nepremičnin voditi za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin, ki brez registra nepremičnin ne bi bilo možno (Blaganje, 2007, str. 119).

6.4 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki vsebuje podatke o stvarnih pravicah na nepremičninah, kot jih ima urejen zemljiški kataster. Sestavljena je iz glavne knjige, zbirke listin in posameznih registrov. V glavno knjigo se vpisujejo nepremičnine, pravice glede nepremičnin, imetniki teh pravic in pravna dejstva. Zbirko listin tvorijo listine, ki so podlaga za vpis v zemljiško knjigo.

Podatki iz zemljiške knjige veljajo kot pravilni in popolni glede na osebo, ki se nanje zanese v dobri veri. Lahko je vodena tudi kot elektronska baza podatkov, do katerih ima lahko vsakdo dostop.

6.4.1 Pomembna načela zemljiškega prava

Zemljiškoknjižna načela so temeljna načela, na katerih sloni zakonska ureditev zemljiške knjige, in sploh omogočajo učinek in vlogo (funkcijo) zemljiške knjige. To so načelo javnosti, načelo začetka učinkovanja vpisov, načelo publicitetnih učinkov vpisov, načelo oblikovalnih učinkov vpisov, načelo zaupanja v zemljiško knjigo, načelo pravnega prednika in načelo vrstnega reda. Zemljiškoknjižna (materialna) načela, ki se jih ne sme zamenjevati z niže v tem poglavju predstavljenimi (procesnimi) načeli zemljiškoknjižnega postopka, so udejanjena (implementirana) v posameznih določbah zakona. Njihov pomen je predstavljen v naslednjih podpoglavjih (Blaganje, 2007, str. 124).

6.4.1.1 Načelo javnosti

Zakon o zemljiški knjigi pravi, da so vsi vpisi v zemljiški knjigi javni in da so pod pogoji, ki jih določa ta zakon, javne tudi listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi v zemljiško knjigo. To pomeni, da se ne moremo sklicevati na neznanje.

6.4.1.2 Začetek učinkovanja vpisov

Po zakonu o zemljiški knjigi (5. člen) vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti, če ta zakon ne določa drugače.

Na podlagi zemljiškoknjižnega prava je torej odločilna vložitev predloga za vpis, kajti vpis pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka (začetek učinkovanja vpisov), ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. V skladu z načelom vrstnega reda, zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je prejelo predlog za vpis, oziroma, ko je prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Ker pa vpisi učinkujejo od prejema predloga za vpis oziroma od prejema listine, na podlagi katere se odloča o vpisu po uradni dolžnosti, se tudi vrstni red pridobitve stvarne pravice ravna po trenutku, od katerega začne učinkovati vpis (Tratnik, Vrenčur, 2000, str. 48).

6.4.1.3 Publicitetni učinki vpisov

ZZK-1 pravi, če je vpis pravice oziroma pravnega dejstva dovoljen, se šteje, da je ta pravica oziroma to pravno dejstvo, ki je vpisano v zemljiško knjigo, vsakomur znano od začetka uradnih ur zemljiškoknjižnega sodišča v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je zemljiškoknjižno sodišče v zemljiški knjigi vpisalo prejem predloga za vpis te pravice oziroma pravnega dejstva, oziroma prejem listine, na podlagi katere je o vpisu odločilo po uradni dolžnosti, in se nihče ne more sklicevati, da mu ta pravica oziroma to pravno dejstvo od takrat dalje ni bilo znano. Če pravica oziroma

pravno dejstvo, za katerega zakon določa, da se vpisuje v zemljiško knjigo, v njej ni vpisana, se šteje, da tretji za to ni vedel, če se ne dokaže drugače.

6.4.1.4 Oblikovalni učinki vpisov

Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, če zakon ne določa drugače, kar v praksi pomeni, da postanemo lastnik nepremičnine šele takrat, ko smo kot lastnik vpisani v zemljiško knjigo in ne takrat, ko podpisemo pogodbo in plačamo kupnino. Do vpisa v zemljiško knjigo velja za lastnika oseba, ki je vpisana.

6.4.1.5 Načelo zaupanja v zemljiško knjigo

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo ima po ZZK-1 dva učinka. Prvi je, da kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic. Drugi pa je, da kdor izpolni pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve.

Primer: če je oseba A prodala določeno nepremičnino osebam B, C in D, oseba D pa je prva predlagala vpis v zemljiško knjigo, bo oseba D postala lastnik nepremičnine, ne glede na to, da sta osebi B in C pred njo isto nepremičnino kupili, a vpisa še nista predlagali. Ne glede na to, kdo prej sklene pogodbo in plača kupnino, lastnik postane tisti, ki prej predlaga vpis v zemljiško knjigo.

6.4.1.6 Načelo pravnega prednika

Vpis v zemljiško knjigo je dopusten samo proti tistemu, ki je v času vložitve zemljiškoknjižnega predloga vpisan kot lastnik ali imetnik druge zemljiškoknjižne pravice, na katero se vpis nanaša. V drugem odstavku 9. člena ZZK-1 je v tej zvezi določeno, da so vpisi dovoljeni proti osebi, proti kateri učinkuje listina, ki je podlaga za vpis, in ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice, na katero se vpis nanaša. V prvem odstavku 9. člena ZZK-1 je še določeno, da je vpis dovoljen v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, ki je podlaga za vpis. Tako kot tuje zemljiškoknjižne ureditve pozna tudi naš zakon izjeme od načela pravnega prednika. Pri večkratnih zaporednih (izvenknjižnih) prenosih kontinuiteta vpisov ne bo potrebna, ampak bo dopusten »preskok« vpisa, če bo za posamezni manjkajoči vpis zemljiškoknjižnemu sodišču predloženo za vpis sposobna (tabularna) listina. Tako je v drugem odstavku 150. člena ZZK-1 določeno, da lahko pri večkratnih zaporednih prenosih pravice, ki niso vpisane v zemljiški knjigi, zadnji pridobitelj pravice zahteva vknjižbo oziroma predznambo pravice neposredno v svojo korist, če zemljiškoknjižnemu predlogu za vsak prenos priloži listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo pravice v korist njegovega pravnega prednika. S to izjemo od načela pravnega prednika se doseže večja racionalizacija pri vpisovanju pravic v zemljiško knjigo, saj bi v nasprotnem primeru bilo potrebno opraviti več vpisov in izdati temu ustrezno več sklepov (Tratnik, Vrenčur, 2000, str. 44).

6.4.1.7 Načelo vrstnega reda

Načelo vrstnega reda se navezuje na načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Pomeni, da zemljiškooknjižno sodišče odloča o vpisih in jih opravlja po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo predlog. Lahko se zgodi, da goljufigi lastnik proda isto nepremičnino dvema ali celo več kupcem. Samo tisti, ki bo prvi predlagal vpis, bo lahko postal lastnik, ostali pa se ne bodo mogli vpisati v zemljiško knjigo, ampak bodo lahko zahtevali samo povračilo kupnine od prodajalca, kar pa je povezano s silnimi težavami in stroški. Za kupca je torej bistvenega pomena, da v čim krajšem času od sklenitve pogodbe predlaga vpis lastninske pravice na njegovo ime, da ga ne bi prehitel kdo drug. Takšni primeri so sicer redki, vendar jih ne moremo izključiti, zato velja biti previden, predvsem pa ne zavlačujemo s predlogom za vpis (Sendi, 2004, str. 25).

6.4.2 Vrste vpisov v zemljiško knjigo

Po ZZK-1 poznamo več vrst vpisov v zemljiško knjigo. Glavni so vknjižba, predznamba in zaznamba, pomožna vpisa pa sta plomba in poočitev.

Z vknjižbo se izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo. Predznamba je podobna vknjižbi, le da učinkuje pod pogojem, da se opraviči. Če je predlagatelj ne opraviči, jo sodišče po določenem času izbriše iz zemljiške knjige. Z zaznambo se vpisujejo določena pravna dejstva, ki lahko usodno vplivajo na položaj kupca nepremičnine.

S plombo se javno objavi začetek zemljiškooknjižnega postopka, v katerem sodišče o vpisu še ni odločilo. Ne pove nam, kako se bo postopek zaključil. S poočitvijo pa se vpiše sprememba podatka glede nepremičnine oziroma imetnika pravice na nepremičnini, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, kadar zemljiška knjiga ni temeljna evidenca za ta podatek ali označijo povezave med posameznimi vpisi v zemljiški knjigi (ZZK-1, 114. člen). Pri spremembah podatkov gre največkrat za spremembo kulture nepremičnine (iz travnika v dvorišče), pri spremembah podatkov o lastniku pa večinoma za poočitev zaradi spremembe imena ali priimka lastnika (Sendi, 2004. str. 24).

6.4.3 Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo

Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, delimo na stvarne in obligacijske.

Stvarne pravice so:

- lastninska pravica,
- etažna lastnina,
- hipoteka,
- zemljiški dolg,

- služnostna pravica,
- stvarno breme in
- stavbna pravica.

Obligacijske pravice pa so:

- prepoved odtujitve oziroma obremenitve v SPZ,
- zakupna in najemna pravica,
- predkupna oziroma odkupna pravica,
- posebna pravica uporabe javnega dobra in
- druge pravice, za katere zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo.

6.4.4 Postopek vpisa v zemljiško knjigo

Zemljiškoknjižni postopek se začne v trenutku, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme zemljiškoknjižni predlog oziroma ko prejme listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Glede vprašanj zemljiškoknjižnega postopka, ki niso urejena v ZZK-1, se uporabljajo splošne določbe zakona o nepravdnem postopku. V zemljiškoknjižnem postopku niso dovoljene revizija, obnova postopka in vrnitev v prejšnje stanje. Zemljiškoknjižni postopek temelji na načelih hitrosti, vrstnega reda odločanja, formalnosti, dispozitivnosti ter na omejitvi načela zaslišanja udeležencev postopka.

V zemljiškoknjižnem postopku mora zemljiškoknjižno sodišče postopati hitro (načelo hitrosti), odločati pa mora po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Dokler ni pravnomočno odločeno o vpisih v posameznem postopku, ni dovoljeno odločati o vpisih iste nepremičnine v postopku, ki se je začel kasneje (načelo vrstnega reda odločanja o vpisih).

V zemljiškoknjižnem postopku zemljiškoknjižno sodišče odloča o pogojih za vpis samo na podlagi listin, za katere zakon določa, da so podlaga za vpis, in na podlagi stanja vpisov v zemljiški knjigi (načelo formalnosti postopka).

Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih na podlagi predloga za vpis (zemljiškoknjižni predlog) in v mejah zahtevkov za vpis, ki se z njim uveljavljajo. Po uradni dolžnosti zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih samo, če tako določa zakon, vendar lahko tako odloča tudi v postopku, ki je bil sprožen na podlagi zemljiškoknjižnega predloga (načelo dispozitivnosti postopka).

V zemljiškoknjižnem postopku na prvi stopnji sme zemljiškoknjižno sodišče odločiti, ne da bi udeležencem postopka vročilo predlog za vpis oziroma jim drugače zagotovilo možnost, da se izjavijo o predlogu za vpis oziroma o vpisu, o katerem odloča po uradni dolžnosti, če ZZK-1 ne določa drugače (omejitev načela zaslišanja udeležencev postopka).

Za odločanje o vpisih v zemljiško knjigo je na prvi stopnji krajevno pristojno tisto zemljiškoknjižno sodišče, na območju katerega leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša. O zahtevnejših vpisih odloča na prvi stopnji sodnik posameznik zemljiškoknjižnega sodišča (zemljiškoknjižni sodnik), o ostalih vpisih pa zemljiškoknjižni referent.

Zadeve, o katerih odloča zemljiškoknjižni sodnik, so zlasti vknjižbe pravic v vrstnem redu predznamovane pravice, vknjižbe oziroma predznanbe pravic v zaznamovanem vrstnem redu ter vpisi in izbrisi zaznamb in povezane vknjižbe pravic, ki se nanašajo na spor, izvršbo, sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, stečaj, izredno pravno sredstvo in vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov. O nekaterih zadevah iz pristojnosti zemljiškoknjižnega sodnika lahko odloča tudi strokovni sodelavec zemljiškoknjižnega sodišča.

Zemljiškoknjižni predlog lahko vloži vsak, ki ima pravni interes, da se opravi vpis v zemljiško knjigo, če zakon ne določa, da posamezno vrsto vpisa lahko predlaga samo določena oseba. Če predlagatelj zahteva vpis pravice v korist druge osebe, mora izkazati pravni interes za tak vpis. Šteje se, da je pravni interes izkazan, če predlagatelj predlaga vpis v korist druge osebe in če hkrati v zvezi s tem vpisom predlaga vpis v svojo korist.

Šteje se, da je notar oziroma odvetnik, ki je sodeloval pri sestavi listine o pravnem poslu, oziroma notar, ki je overil podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu oziroma na zemljiškoknjižnem predlogu za zaznambo vrstnega reda, pooblaščen v imenu strank vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis oziroma za vpise na podlagi te listine.

Vpis skupnih pravic, ki se ne dajo razdeliti v razmerju do celote, ali pa so ustanovljene na podlagi istega pravnega posla, s katerim je dogovorjeno, da se pravice vpišejo hkrati, lahko predlaga vsak imetnik pravice v svojo korist in v korist drugih imetnikov iste pravice.

Če hipotekarni upnik ne vloži predloga za vpis hipoteke, lahko vpis hipoteke v korist hipotekarnega upnika predlaga tudi porok.

Lastnik zemljiške parcele, na kateri je zgrajen objekt v etažni lastnini, mora sam predlagati vpis etažne lastnine v dveh mesecih od pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za objekt, če pa tega ne stori v predpisanem roku, je upravičeni predlagatelj vpisa etažne lastnine kupec posameznega dela objekta, stroški postopka pa bremenijo lastnika.

Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisu po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka, v katerem odloča o tem vpisu, če zakon za posamezne vrste vpisov ne določa drugače. Zemljiškoknjižno sodišče vpis dovoli, če je zahtevak utemeljen v listini, ki v vsem ustreza predpisanim pogojem, če je vpis po stanju zemljiške knjige dovoljen in po stanju zemljiške knjige ni druge ovire za vpis

ter če so izpolnjeni drugi pogoji, predpisani z ZZK-1 za dovolitev posamezne vrste vpisa.

O vpisu odloča zemljiškooknjižno sodišče s sklepom (sklep o vpisu), ki se udeležencem postopka vroči po tem, ko so opravljeni vpisi, ki so bili s sklepom dovoljeni, oziroma ko se vpiše zaznamba zavrnitve vpisa. Če vročitve ni mogoče opraviti, ker je oseba, ki bi ji bilo treba vročiti sklep, na naslovu neznana, se vročitev opravi z nabitjem na sodno desko.

Če je s sklepom o vpisu dovolilo vpis prenosa oziroma pridobitve lastninske pravice, mora zemljiškooknjižno sodišče o vpisu obvestiti organ, ki vodi kataster, in pristojno davčno upravo.

Proti sklepu o vpisu, ki ga je izdal zemljiškooknjižni referent, lahko udeleženci postopka vložijo ugovor v osmih dneh od vročitve sklepa o vpisu. O ugovoru odloča zemljiškooknjižni sodnik. Proti sklepu o vpisu, ki ga je izdal zemljiškooknjižni sodnik, in proti sklepu o ugovoru lahko udeleženci postopka vložijo pritožbo v petnajstih dneh od vročitve sklepa.

(Blaganje, 2007, str. 130 – 133)

6.4.5 Vpogled v zemljiško knjigo

ZZK-1 v svojih določbah daje pravno podlago za informatizacijo zemljiške knjige, in sicer v 175. členu določa, da se zemljiška knjiga lahko vodi tudi z uporabo računalniške tehnologije. Vodi se tako, da se vpisujejo in vzdržujejo vsi podatki, ki se vpisujejo v glavno knjigo pri vsakem zemljiškooknjižnem sodišču, shranjujejo pa se v centralni informatizirani bazi glavne knjige zemljiške knjige Republike Slovenije.

Vpisi v informatizirano glavno knjigo v celoti nadomestijo vpise v dosedanje ročno vodene zemljiškooknjižne vložke. Poleg tega se vpisi v glavni knjigi zemljiške knjige po zakonu povezujejo s katastri, centralnim registrom prebivalstva, matično knjigo, sodnim registrom in drugimi informatiziranimi javnimi evidencami, ki vsebujejo podatke, pomembne za zemljiško knjigo.

Dostop do informatizirane glavne knjige je mogoč na dva načina, in sicer z vpogledom na vseh okrajnih sodiščih v času uradnih ur pri samopostrežnih računalniških terminalih, katerih uporaba in sam vpogled so brezplačni. Drugi način pa je vpogled preko spleta, vendar je v tem primeru plačljiv.

Podatki, pridobljeni z vpogledom na sodišču ali preko spleta, ne veljajo kot overjen izpisek iz zemljiške knjige. Na ta način je mogoče posredovati zahtevo za overjen izpisek iz zemljiške knjige, zemljiškooknjižno sodišče pa je dolžno poslati overjen izpisek po pošti najkasneje naslednji delovni dan po prejemu zahteve. Za izpisek plačamo tudi sodno takso.

6.4.6 Razlika med zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo

Oba izraza predstavljata evidenco nepremičnin, vendar gre za zelo različna pojma, ki jih ljudje v praksi težko ločujejo.

Zemljiška knjiga je pravna, zemljiški kataster pa stvarna evidenca nepremičnin. V zemljiški kataster se vpisujejo podatki o zemljiščih (lega, oblika, površina, vrsta rabe, katastrski razred, katastrski dohodek, rodovitnost in proizvodna sposobnost zemljišč) in podatki o lastnikih teh zemljišč, medtem ko se v zemljiško knjigo vpisujejo stvarne pravice na nepremičninah (lastninska pravica, zastavna pravica, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, zakupna pravica, predkupna in odkupna pravica ter prepoved odsvojitve in obremenitve).

Zemljiški kataster vodi upravni organ pristojen za geodetske zadeve, t.j. Geodetska uprava RS. Celotno območje Republike Slovenije je razdeljeno na katastrske občine, ki so hkrati temeljne teritorialne enote zemljiškega katastra. Posamezna katastrska občina se nato deli na parcele. Zemljiško knjigo vodi sodišče (okrajno sodišče), na območju katerega leži nepremičnina. Zemljiška knjiga je javno dostopna vsem, zato se nihče ne more sklicevati, da mu vsebina posameznega vpisa ni 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 vlaga listine, ki so podlaga za vpis v glavno knjigo.

Vsakdo, ki bi rad zvedel, kakšno je pravno stanje določene nepremičnine, lahko zahteva izpisek iz zemljiške knjige, za kar pa mora navesti katastrsko občino in parcelno številko, ki ju lahko izvemo v zemljiškem katastru. V izpisku, ki ga bomo prejeli, bo navedena nepremičnina in njeno pravno stanje, torej vse pravice, ki obstajajo na njej. Zemljiški kataster pa je evidenca iz katere izvemo, kako veliko je določeno zemljišče, za kaj se to zemljišče uporablja in kje leži. Izpisek iz zemljiškega katastra oziroma mapna kopija vsebuje tloris določenega zemljišča z okoliškimi zemljišči, parcelno številko, velikost in vrsto rabe zemljišča (stavbišče, njiva, sadovnjak itd.).

7 POSLI IN POGODBE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Pogodbe pri poslovanju z nepremičninami so izredno pomembne, saj zagotavljajo pravno varnost strank v prometu z nepremičninami. Ker v Sloveniji nimamo standardizirane oblike pogodb, kot je na primer prodajna pogodba, se morajo kupci in prodajalci, ki se takšnega posla lotijo na lastno pest, znajti po svoje. Takšno ravnanje pa strokovnjaki odsvetujejo, saj je vsak pravni posel poglavje zase in pozabljeno določilo ob morebitnem sporu povzroči veliko nevšečnosti in nepotrebnih stroškov. V tem poglavju bomo podrobneje spoznali vrste poslov, vrste pogodb in kako se sklepajo posli v prometu z nepremičninami.

7.1 VRSTE POSLOV

Pravni posel je instrument za zagotavljanje ustanavljanja novih pravnih položajev (pravic) in prenos pravic iz premoženja enega subjekta v premoženje drugega. Je v bistvu izjava volje, s katero nastane, se spremeni ali preneha določeno pravno razmerje. Gre za vse vrste pogodb (prodajna, menjalna, darilna itd.) ter enostranske izjave.

Poznamo dve vrsti pravnih poslov, in sicer:

- zavezovalni pravni posli in
- razpolagalni pravni posli.

Zavezovalni pravni posel je pravno dejanje, na podlagi katerega nastanejo med dvema (ali več) subjekti (pravnimi ali fizičnimi osebami) medsebojne pravice in obveznosti. Najpogostejši zavezovalni pravni posli so dvostranske pogodbe, kot npr. prodajna pogodba, zastavna pogodba, pogodba o ustanovitvi služnosti itd.

Razpolagalni pravni posel – zemljiškoknjižno dovolilo je pravno dejanje zavezanca iz zavezovalnega pravnega posla, na podlagi katerega pridobi upravičenec (imetnik pravic) iz zavezovalnega pravnega posla premoženjske pravice, ki so predmet zavezovalnega pravnega posla. Brez dovoljenja lastnika, ki je prej vpisan v zemljiški knjigi, ni možen vpis novega lastnika v zemljiško knjigo. Lastnik se postane šele z vpisom v zemljiško knjigo (nakup nepremičnine ni dovolj). Dovolilo je lahko sestavni del kupoprodajne pogodbe, lahko pa je ločen dokument.

Med zavezovalne pravne posle spada večina pogodb (na primer pogodba o prodaji nepremičnine, s katero se lastnik zaveže, da bo prodal nepremičnino), medtem ko med razpolagalne posle štejemo dejansko izročitev predmeta pogodbe. Tako bi v primeru prodaje nepremičnine za razpolagalni pravni posel šteli samo izročitev nepremičnine.

Podlago za vpis stvarne pravice v zemljiško knjigo predstavljajo le listine z zavezovalnimi pravnimi posli. Sama prodajna pogodba torej ne more biti podlaga za vpis v zemljiško knjigo, razen če ne vsebuje določene klavzule, ki predstavlja razpolagalni pravni posel.

Taka klavzula se navadno glasi:

»...prodajalec dovoljuje vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo v korist kupca...«
»...prodajalec bo izročil nepremičnino tako, da bo kupec lahko prosto razpolagal z njo...«

Če pogodba take klavzule ne vsebuje, je treba od prodajalca zahtevati, da napiše izjavo volje, v kateri dovoljuje vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo v korist kupca. Vse take zasebne listine morajo imeti notarsko overjen podpis tistega, čigar pravica se omejuje (prodajalca, darovalca itd.).

7.2 POGODBE PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

7.2.1 Prodajna pogodba

Prodajna pogodba je urejena v Obligacijskem zakoniku (435. do 454. člen).

S prodajno pogodbo se prodajalec zavezuje, da bo stvar, ki jo prodaja, izročil kupcu tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino (OZ, 435. člen).

S sklenitvijo prodajne pogodbe se na stvari še ne prenese lastninska pravica. Za to je potreben še ustrezen pridobitni način, ki je odvisen od predmeta prodaje.

Prodajna pogodba nastane takrat, ko se stranki dogovorita o njenih bistvenih sestavinah. O podrobnostih se lahko dogovorita naknadno, če pa se ne, morata glede njih ravnati, kot to pri posamezni pogodbi določa zakon ali splošni pogoji poslovanja.

Glavni sestavini prodajne pogodbe sta predmet (stvar) in cena, poznamo pa tudi druge sestavine, kot so na primer čas prevzema, plačilo kupnine, ara, pogodbeni kazni itd.

Stvar, ki jo prodajalec prodaja, mora obstajati in mora biti v prometu, sicer je pogodba nična. Predmet pogodbe je lahko tudi bodoča stvar, ki jo prodajalec lahko proda s pogojem, da bo nastala, ali pa brez pogoja, pri čemer gre pri prodaji brez pogoja za tvegan posel.

Cena mora biti določena ali vsaj določljiva, sicer pogodba nima pravnega učinka. Izjema od tega pravila velja za gospodarsko prodajno pogodbo. V primeru, da cena v

gospodarsko prodajni pogodbi ni določena, to ne pomeni ničnosti pogodbe, temveč mora kupec plačati ceno, ki jo je prodajalec normalno zaračunal ob sklenitvi pogodbe, oziroma, če takšne cene ni, mora kupec plačati primerno ceno, za katero se šteje dnevna cena ob sklenitvi pogodbe. Če pa te cene ni mogoče ugotoviti, velja cena, ki jo ugotovi sodišče glede na okoliščine posameznega primera.

Poznamo tudi posebne tipe prodajne pogodbe, ki so:

- prodaja s pridržkom lastninske pravice (v našem stvarnem pravu ni dopustna),
- prodaja na obroke in
- leasing nepremičnine.

7.2.2 Menjalna pogodba

Z menjalno pogodbo se vsak pogodbenik zavezuje nasproti svojemu sopogodbeniku, da mu bo izročil zamenjano stvar tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico. Predmet menjave so lahko tudi druge prenosljive pravice (OZ, 528. člen).

Predmet pogodbe je menjava oziroma izročitev nepremičnin in prenos lastninskih pravic na zamenjanih nepremičninah. Vsaka pogodbenična stranka mora prenesti drugi pogodbenični stranki svojo lastninsko pravico na nepremičnini, ki je predmet menjave. Priporočljivo je, da stranki nepremičnini, da bi se izognili sporom, čimbolj določno opišeta. Obvezna je navedba identifikacijskih znakov nepremičnine, to je parcelnih števil in katastrskih občin, dobro pa je, da stranki navedeta tudi številko zemljiškoknjižnega vložka, naravo in velikost nepremičnine, v primeru vknjiženih stanovanj v etažni lastnini pa namesto vložne številke podvložno številko ter nadstropje in naslov.

Da je menjalna pogodba za nepremičnine veljavno in pravno sklenjena, morajo biti izpolnjene naslednje predpostavke:

- sklenjena mora biti v pisni obliki,
- stranke morajo biti poslovno sposobne,
- stranke morajo biti soglasne o menjavi nepremičnin,
- oba predmeta morata biti mogoča in dopustna za menjavo in
- vrednost obeh nepremičnin mora biti ugotovljena oziroma ocenjena v denarju.

7.2.3 Darilna pogodba

Darilna pogodba je pogodba, s katero ena stranka (darovalec) neodplačno prepusti drugi stranki (obdarjencu) kakšno stvar ali pravico, obdarjenec pa to prepustitev sprejme. Za darilno pogodbo je značilno, da ne nastane že s tem, da se stranki strinjata glede darila, pač pa mora biti sklenjena v strogi obliki ali pa mora biti darilo dejansko izročeno. Takšna ureditev hoče zagotoviti, da tisti, ki nekaj brezplačno daje, dobro premisli, preden da.

Predmet darilne pogodbe je lahko karkoli, kar je lahko predmet kupne pogodbe, torej sem vsekakor spadajo tudi nepremičnine. Darovalec mora biti za sklenitev darilne pogodbe poslovno sposoben. Darilna pogodba mora biti sklenjena pisno, ob tem pa mora biti podpis darovalca notarsko overjen. Če pa je bila na primer nepremičnina izročena brez pisne pogodbe, potem darilna pogodba velja, če je bila opravljena izročitev nepremičnine v posest (če so torej nastale določene posledice).

Načelo je, da je darilo nepreklicno, vendar obstajajo določene izjeme:

- preklic zaradi nehvaležnosti,
- preklic zaradi dariteljeve potrebe in stiske,
- preklic zaradi prikrajšanja nujnega deleža in
- preklic zaradi ogrožanja upnikov.

7.2.4 Izročilna pogodba

Izročilna pogodba je urejena v Obligacijskem zakoniku (546. do 556. člen).

Z izročilno pogodbo se izročitelj (trenutni lastnik kmetije oziroma kmetijskih zemljišč) zaveže, da bo izročil in razdelil svoje premoženje svojim potomcem, posvojencem in njihovim potomcem.

Za veljavno sklenjeno izročilno pogodbo morajo biti izpolnjene naslednje predpostavke:

- sorodstveno razmerje v ravni vrsti (potomci in zakonec oziroma zunajzakonski partner),
- soglasje ostalih potomcev – zakonitih dedičev,
- pogodbo sestavi notar,
- izročitelj razpolaga s svojim trenutnim premoženjem.

Stranke izročilne pogodbe so lahko le fizične osebe, ki so v sorodstvenem razmerju v ravni črti, ne glede na medsebojno oddaljenost, pri čemer mora biti izročevalec prednik, prevzemniki pa potomci in izročiteljev zakonec ali zunajzakonski partner. Pri tem je pomembno, da se s pogodbo, ki mora biti sklenjena v obliki notarskega zapisa, strinjajo vsi izročiteljevi potomci, posvojenci in njihovi potomci, ki bi bili sicer po zakonu poklicani, da po izročitelju dedujejo. V primeru, da se kakšen od potomcev ne strinja z izročitvijo premoženja, ali da se izročitelju po izročitvi rodi otrok oziroma se pojavi potomec, ki je bil razglašen za mrtvega, se izročeno premoženje šteje za darilo. To pomeni, da se izročeno premoženje upošteva pri ugotavljanju vrednosti zapuščine in se vračuna v dedne deleže potomcev.

Glede odgovornosti za dolgove Obligacijski zakonik določa, da potomci, med katere je bilo premoženje razdeljeno, zanje niso odgovorni. Upniki pa imajo ob tem pravico, da izročitev premoženja izpodbijajo po pogojih, ki veljajo za izpodbijanje neodplačnih razpolaganj.

Predmet izročilne pogodbe je lahko celota ali samo del sedanjega premoženja, zato bi posledično v zapuščino spadalo premoženje, ki ni bilo razdeljeno in premoženje, ki je bilo pridobljeno kasneje. Ob izročitvi si lahko izročitelj zase, za zakonca ali zunajzakonskega partnerja ali koga drugega pridrži pravico užitka izročene premoženja, dosmrtno rento v naravi ali denarju, dosmrtno preživljanje ali kakšno drugo nadomestilo.

Izročitelj lahko izročilno pogodbo prekliče zaradi.

- izrazite nehvaležnosti in
- dejstva, da potomec njemu ali komu drugemu ne nudi preživnine, ki mu je bila dogovorjena, ali če ne poravnava izročiteljevih dolgov, katerih poravnava mu je bila v pogodbi naložena.

Za ostale primere neizpolnitve bremen pa o morebitni vrnitvi premoženja odloča sodišče v smislu tehtanja pomembnosti bremena za izročitelja. V primeru preklica izročitve ima potomec pravico do nujnega deleža po izročiteljevi smrti, razen če bi bil razdedinjen, nevreden, da bi dedoval po izročitelju ali bi se dediščini odpovedal.

Za primere, ko je predmet izročitve zaščitena kmetija, je potrebno upoštevati tudi določbe Zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev, opredelitev darila in njegovo uveljavljanje pa ureja Zakon o dedovanju.

7.2.5 Pogodba o preužitku

S pogodbo o preužitku se ena stranka (preužitkar) zavezuje, da bo na drugo stranko prenesla lastninsko pravico na določenih svojih nepremičninah, prevzemnik pa se zavezuje, da bo preužitkarju ali komu drugemu do njegove smrti nudil določene dajatve ali storitve.

Predmet pogodbe so poleg nepremičnin tudi premičnine, ki so namenjene za rabo in uživanje nepremičnin, če se stranki ne dogovorita drugače.

Namen preužitka je v tem, da si preužitkar zagotovi doživljenjsko existenco v zameno za njegovo premoženje. Premoženje preide v last prevzemnika že za časa življenja preužitkarja, vendar je ta varovan z vpisom stvarnega bremena v zemljiško knjigo.

Prevzemnikove obveznosti se lahko dogovorijo v obliki občasnih denarnih dajatev, nudenju življenjskih potrebščin, oskrbovanju, zagotovitvi stanovanjskega prostora, prepustitvi uživanja določenega zemljišča in podobno.

Pogodba mora biti sestavljena v obliki notarskega zapisa.

Pogodba se lahko razveže:

- če pogodbenika živita skupaj in se njuno razmerje tako omaje, da postane skupno življenje nevzdržno in
- če katera od strank ne izpolnjuje svojih obveznosti.

Pogodba o preužitku je urejena v VII. poglavju Obligacijskega zakonika (564. do 568. člen).

7.2.6 Pogodba o dosmrtnem preživljanju

Pogodba o dosmrtnem preživljanju je urejena v Obligacijskem zakoniku (557. do 563. člen).

S pogodbo o dosmrtnem preživljanju se pogodbenik (preživljavec) zaveže, da bo preživljal drugega pogodbenika (preživljanca), drugi pogodbenik pa izjavi, da mu zapušča vse premoženje ali del premoženja, ki obsega nepremičnine in premičnine, ki so namenjene za rabo in uživanje nepremičnin, s tem da je njihova izročitev odložena do izročiteljeve smrti.

Predmet pogodbe so torej nepremičnine in premičnine, ki so namenjene za njihovo rabo ter tudi druge premičnine ali premoženjske pravice. Pomembno je, da je izročitev premoženja odložena do preživljančeve smrti, kar pomeni, da preživljavec pridobi lastninsko pravico na premoženju preživljanca šele z njegovo smrtjo.

Stranke pogodbe o dosmrtnem preživljanju so lahko fizične ali pravne osebe, pri čemer lahko s strani preživljanca nastopajo le fizične osebe. Pogodbo je mogoče skleniti tudi v korist več preživljancev, na primer zakonca. V tem primeru gre ob smrti enega od njiju celotna renta drugemu še živemu zakoncu.

Pogodba o dosmrtnem preživljanju je navadno sklenjena med preživljavcem in preživljancem, vendar pa jo je možno skleniti tudi v korist tretjega, kar pomeni, da se en pogodbenik zaveže, da bo prenesel premoženje, ki ga ima ob sklenitvi pogodbe, na drugega pogodbenika, če bo ta preživljal nekoga tretjega.

Za sklenitev pogodbe o preživljanju ni pogoj sorodstveno razmerje. Prav tako ni potrebno soglasje potomcev oziroma zakonca preživljanca. Bistvo pogodbe je v odplačnosti, saj se eden od pogodbenikov zaveže za preživljanje, drugi pa za prenos svojega premoženja.

Pogodba o dosmrtnem preživljanju mora biti sestavljena v obliki notarskega zapisa in mora vsebovati dovoljenje preživljanca za vpis lastninske pravice preživljavca v zemljiško knjigo s preživljančevo smrtjo. Pogodba lahko vsebuje tudi prepoved odtujitve in obremenitve premoženja v korist preživljavca. S tem se preživljavec izogne morebitnim kasnejšim odsvojitvam premoženja s strani preživljanca.

Preživljavec ni odgovoren za preživljančeve dolgove niti v času do preživljančeve smrti niti po njej. Mogoče pa se je s pogodbo dogovoriti, da za določene obveznosti prevzame odgovornost, če so le-te obstajale že ob sklenitvi pogodbe in niso nastale šele po njej.

Pogodba o dosmrtnem preživljanju preneha:

- s sporazumom med pogodbenikoma, ki pa mora določiti vse medsebojne pravice in obveznosti po razvezi pogodbe,
- če kateri od pogodbenikov ne izpolnjuje svojih obveznosti,
- če živita pogodbenika skupaj in se njihovo razmerje tako omaje, da postane skupno življenje neznosno in
- s smrtjo preživjavca, če njegovi dediči ne želijo ali ne morejo prevzeti obveznosti iz pogodbe.

Kadar pa se razmere tako spremenijo, da izpolnitev pogodbe postane otežena, vendar pogodbenika ne želita prekiniti pogodbe, lahko predlagata spremembo pogodbe na sodišču, katero ob upoštevanju vseh okoliščin, kolikor je to mogoče, na novo uredi pogodbeno razmerje.

7.3 SKLEPANJE POSLOV V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

7.3.1 Sklepanje pogodbe

Za sklenitev pogodbe je potrebna pravna in svobodna volja obeh strank, ki morata biti poslovno sposobni. V primeru, da katera od strank ni poslovno sposobna, mora za njo pogodbo skleniti njen zakoniti zastopnik. Stranka ali zakoniti zastopnik pa lahko za zastopanje pooblastita tudi pooblastitelja. Pri sklepanju pogodbe mora predložiti veljavno pooblastilo, za katerega zadostuje navadna pisna oblika z overjenim podpisom pooblastitelja, razen če ni posebej predpisan notarski zapis.

Kot naslednji pogoj mora biti podana možnost, dopustnost in določenost oziroma določljivost predmeta obveznosti pogodbe. To pomeni, da mora stanovanje obstajati ali pa mora biti bodoča etažna lastnina vsaj določljiva. Pogodba se lahko sklene za del parcele (bodoča stvar), vendar mora biti za sestavo zemljiškoknjžnega dovolila za vpis v zemljiško knjigo ta del že odmerjen kot nova parcela. Predmet pogodbe je lahko idealni del nepremičnine v solastnini. Izpolnitve, dogovorjene med kupcem in prodajalcem, morajo biti možne in dopustne. Prav tako mora biti dopustna podlaga oziroma razlog za sklenitev pogodbe. Za prodajne pogoje se štejejo cena, način plačila, obresti, pogodbeni kazni, plačilo stroškov in čas izročitve (Rijavec et al., 2006, str. 262).

7.3.2 Oblika pravnega posla

V določenih primerih se že za veljavnost prodajne pogodbe zahteva posebna oblika (notarski zapis) kot pogoj za njeno veljavnost. Takšna zahteva je predpisana na primer za pogodbe med zakoncema. V drugih primerih, ko notarski zapis ni obvezen, velja za pogodbe, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičnini ali s katero se ustanavlja druga stvarna pravica na nepremičnini, navadna pisna oblika. Zemljiškoknjžna pravila pa poleg tega zahtevajo še zavezančevo overitev podpisa na zemljiškoknjžnem dovolilu. Overitev podpisa ni pogoj za veljavnost pogodbe, pač pa za vpis v zemljiško knjigo (z overitvijo podpisa pridobi zasebna listina naravo zemljiškoknjžne listine, to je listine sposobne za zemljiškoknjžni vpis) (Rijavec et al., 2006, str. 262).

7.3.3 Predpogodba

Predpogodba je pogodba, s katero se stranki zavežeta, da bosta pozneje sklenili drugo, glavno pogodbo. Navadno se predpogodba sklene tudi takrat, ko stranki še nimata vseh podatkov za sklenitev glavne pogodbe ali ko še niso znane vse okoliščine za sklenitev glavne pogodbe. Če je za veljavnost glavne pogodbe predpisana določena oblika, mora biti tudi predpogodba sklenjena v enaki obliki.

Predpogodba zavezuje stranki, če vsebuje bistvene sestavine glavne pogodbe (na primer stvar in cena pri prodajni pogodbi). Gre za izpeljavo splošnega pravila, da je pogodba sklenjena, ko se stranki sporazumeta o njenih bistvenih sestavinah. Ni pa več zavezujoča, če so se od trenutka njene sklenitve razmere tako spremenile, da sploh ne bi bila sklenjena, če bi bile okoliščine takrat takšne. Sklenitev pogodbe se da iztožiti, saj so vse bistvene sestavine že določene v predpogodbi.

7.3.4 Ara in odstopnina

Ara je običajno denarni znesek, ki ga da ena pogodbeni stranka drugi pogodbeni stranki v znamenje, da je pogodba sklenjena, hkrati pa predstavlja zavarovanje izpolnitve pogodbenih obveznosti. Pri izpolnitvi obveznosti se mora ara vrniti ali všteti v izpolnitev obveznosti. Stranka, ki je dala aro, ne more odstopiti od pogodbe s tem, da pusti aro drugi stranki, prav tako ne more tega storiti druga stranka s tem, da vrne dvojno aro, razen če je v pogodbi dogovorjeno drugače.

Če je za neizpolnitev pogodbe odgovorna stranka, ki je aro dobila, lahko druga stranka po lastni izbiri zahteva bodisi izpolnitev pogodbe, bodisi povrnitev škode in vrnitev are, bodisi vrnitev dvojne are. Če pa je za neizpolnitev pogodbe odgovorna stranka, ki je dala aro, lahko druga stranka po lastni izbiri zahteva bodisi izpolnitev pogodbe, bodisi povrnitev škode in vrnitev are, bodisi vrnitev dvojne are.

Pri delni izpolnitvi obveznosti upnik ne sme obdržati are, temveč lahko zahteva bodisi izpolnitev ostanka obveznosti in povrnitev škode zaradi zamude, bodisi povrnitev

škode zaradi nepopolne izpolnitve, vendar se v obeh primerih ara všteje v odškodnino. Če upnik odstopi od pogodbe in vrne tisto, kar je prejel kot delno izpolnitev, lahko izbira med ostalimi zahtevki, ki pripadajo eni stranki, zaradi neizpolnitve pogodbe s strani druge stranke.

Pogodbenika se lahko dogovorita, da ima vsak pravico odstopiti od pogodbe, če plača določen znesek kot odstopnino. Kadar stranka, ki ima pravico odstopiti od pogodbe, izjavi drugi stranki, da bo dala odstopnino, ne more več zahtevati izpolnitve pogodbe. Upravičena stranka mora dati odstopnino hkrati z izjavo o odstopu. Tudi ara je lahko določena kot odstopnina, če je bila ob njej dogovorjena pravica odstopiti od pogodbe. Če v tem primeru odstopi stranka, ki je aro dala, zadrži aro druga stranka, če pa odstopi stranka, ki je aro prejela, mora drugi stranki vrniti dvojno aro. (OZ, 64. do 68. člen)

7.3.5 Varstvo kupca in prodajalca

Kupec, ki je ob sklenitvi pogodbe prodajalcu plačal aro, je v nevarnosti, da bo pred prejemom notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila prodajalec z nepremičnino razpolagal v korist tretje osebe ali pa da bo nepremičnina predmet izvršbe morebitnega prodajalčevega upnika. Kupec se pred temi nevarnostmi zavaruje tako, da na okrajno sodišče vloži zemljiškoknjižni predlog za vpis predznambe lastninske pravice in mu priloži neoverjen izvod kupoprodajne pogodbe. Na ta način zavaruje vrstni red ter bodoče vknjižbe lastninske pravice, ki bo učinkovala od dne vložitve zemljiškoknjižnega predloga za predznambo. Kupec bo postal lastnik navedene nepremičnine, tudi če bi v vmesnem času tretja oseba vložila predlog za vknjižbo lastninske pravice. Tudi če bo v vmesnem času prodajalec nepremičnino obremenil s hipoteko, služnostjo ali kako drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico v korist tretje osebe, bo po upravičenju predznambe s predložitvijo overjenega zemljiškoknjižnega dovolila taka pravica iz zemljiške knjige izbrisana, tako da bo nepremičnina brez bremen oziroma samo z bremen, ki so bila v zemljiški knjigi vpisana že ob vložitvi predloga za predznambo (Premk, 2007, str. 41).

Prodajalec se pred nevarnostjo, da kupec ne bo plačal celotne kupnine, zavaruje tako, da notarsko overjen izvod zemljiškoknjižnega dovolila zadrži pri sebi in ga izroči kupcu, ko mu ta plača celoten znesek kupnine. Še boljše pa je navedeno listino deponirati pri notarju, tako da ga kupec lahko dvigne, ko notarju predloži dokazilo, da je na račun prodajalca nakazal celoten znesek kupnine (Premk, 2007, str. 42).

7.3.6 Zavarovanje kupca

Kupci si svoj položaj zavarujejo predvsem s pravočasnimi vpisi v zemljiško knjigo. Sklenjena prodajna pogodba sicer še ne omogoča takojšnjega vpisa lastninske pravice, vendar lahko kupec predlaga (in doseže) prednambo lastninske pravice v svojo korist, tudi če nepremičnina še ni določena z identifikatorjem v katastru. Kot

lastnik se lahko kupec vpiše s tem vrstnim redom, če v predpisanem roku predloži zemljiškoknjižno dovolilo, ki mu ga pozneje izstavi prodajalec, ali pravnomočno sodbo, ki nadomešča zemljiškoknjižno dovolilo (Rijavec et al., 2006, str. 264).

7.3.7 Pogodbena kazen

V Obligacijskem zakoniku (247. člen) je zapisano, da se upnik in dolžnik lahko dogovorita, da bo dolžnik plačal upniku določen denarni znesek ali mu preskrbel kakšno drugo premoženjsko korist, če ne izpolni svoje obveznosti ali če zamudi z njeno izpolnitvijo (pogodbena kazen). Če iz pogodbe ne izhaja kaj drugega, se šteje, da je kazen dogovorjena za primer, če dolžnik zamudi z izpolnitvijo. Pogodbena kazen ne more biti dogovorjena za denarne obveznosti.

Pogodbeni stranki lahko poljubno določita višino kazni, bodisi v skupnem znesku, v odstotku, za vsak dan zamude ali kako drugače. Kazen mora biti dogovorjena v obliki, ki je predpisana za pogodbo, iz katere je nastala obveznost, na katere izpolnitev se nanaša (OZ, 248. člen).

7.3.8 Odgovornost prodajalca za napake

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, 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 (stanovanjski ali poslovni prostor), so lastnosti, ki so potrebne za njeno normalno rabo tiste, ki so nujne za normalno bivanje (Dolenc, 2009, str. 68).

7.3.9 Garancijski rok

S prevzemom stanovanja kupec pridobi vse pravice, ki jih je imel investitor glede odgovornosti izvajalca za napake gradnje, in jih lahko uveljavlja sam. Če se v gradbeni pogodbi stranke izrecno sklicujejo na gradbene uzance, velja desetletni garancijski rok izvajalca za gradbeno solidnost, za vse druge napake pa rok dveh let. Za vgrajeno opremo veljajo garancijski roki proizvajalcev. Garancijski rok začne teči od izročitve in prevzema objekta (Rijavec et al., 2006, str. 266).

7.3.10 Neizpolnitev kupčeve obveznosti

Zaradi kupčeve zamude pri plačilu kupnine ima prodajalec že po splošnem pravilu, določenem v 105. členu OZ, pravico odstopiti od pogodbe, vendar pa te pravice prodajalec ne more uresničiti po 14. členu OZ, če zamuda s plačilom kupnine traja manj kot en mesec (Rijavec et al., 2006, str. 266).

8 DAVKI V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Do davkov smo običajno negativno nastrojeni, saj je razširjeno prepričanje, da ta denar država porabi zase, kar je delno tudi res. Drugi del resnice pa je ta, da državo predstavljajo državljani in denar od davkov se vrača državljanom, le da je v drugi obliki in za različne storitve (zdravstvo, šolstvo itd), ki pa so jih deležni vsi državljani.

Davčno področje je eno izmed kompleksnejših pravnih področij, s katerimi se srečuje praktično vsak. V zvezi z nepremičninami je obdavčeno samo lastništvo nepremičnine, seveda pa se obdavči tudi vsak prenos lastninske pravice na nepremičnini, pa naj bo ta odplačen ali neodplačen.

8.1 DAVKI PRI PRODAJI NEPREMIČNIN

Obdavčenje pri prodaji nepremičnin obravnavata Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) in Zakon o dohodnini (ZDoh-2). Slednji obravnava del, ki se nanaša na kapitalski dobiček. Prihodki od davka na promet z nepremičninami pripadajo občini, kjer je nepremičnina.

Davek se plačuje od prometa nepremičnin ter od odplačnega prenosa stavbne pravice. Promet nepremičnin pa je po ZDPN-2 vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini.

Z davkom na promet nepremičnin je obdavčena tudi:

- zamenjava nepremičnin z drugimi nepremičninami,
- finančni najem (lizing) nepremičnine,
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oz. solastninske pravice kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine ali povečanja vrednosti nepremičnine;
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine od dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega;
- pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi priposestevanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla davek ni bil plačan.

Za prenos se šteje tudi pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestevanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla, ki je bil podlaga za dobroverno lastniško posest, davek še ni bil plačan. Za prenos pa se ne šteje prenos lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost.

Napoved vloži zavezanec za davek na promet nepremičnin:

- pri prodaji prodajalec nepremičnine (pri prodaji idealnih deležev nepremičnine je davčni zavezanec vsak prodajalec posebej);

- pri ustanovitvi stavbne pravice je davčni zavezanec ustanovitelj;
- pri prenosu stavbne pravice pa prenositelj stavbne pravice;
- pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji;
- pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec;
- pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestvanja je davčni zavezanec priposestvovalec.

Seveda pa se prodajalec in kupec lahko dogovorita, da bo davek plačal kupec nepremičnine.

Davčni zavezanec mora vložiti napoved v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti pri davčnem organu, na območju katerega nepremičnina leži.

8.1.1 Davčna obveznost

Davčna obveznost nastane na dan sklenitve pogodbe, na podlagi katere se prenese nepremičnina ali ustanovi oziroma prenese stavbna pravica ali s pravnomočnostjo sodne odločbe oziroma na dan podpisa listine, s katero stranke ugotovijo priposestvanje, če takšne listine ni, pa v trenutku pridobitve lastninske pravice na podlagi priposestvanja oziroma s pravnomočnostjo sodne odločbe.

V praksi to pomeni, da se davek obračuna pri prodaji nepremičnine ali v primeru, ko lastnik za nepremičnino dobi druga sredstva.

O prodaji nepremičnine, ki pomeni nastanek davčne obveznosti, je potrebno obvestiti davčni organ, saj potrdilo o plačilu davka na promet nepremičnin predstavlja nujen pogoj za overitev podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini. Brez overjenih podpisov, pa ni mogoče izvesti vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Po prejemu napovedi nastanka davčne obveznosti mora davčni organ izdati odločbo o odmeri prometnega davka v roku 30 dni. Davek je potrebno plačati v nadaljnjih 30 dneh po vročitvi odločbe o odmeri davka.

Če zavezanec davka ne plača, ne more overiti podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini. V primeru lizinga se davek plača ob sklenitvi lizinga. V primeru pogodb, ki so bile sklenjene pred letom 2007, pa se davek plača ob dejanskem prenosu lastninske pravice.

8.1.2 Davčna osnova

Davek se obračuna na podlagi prodajne cene nepremičnine (vštete tudi morebitne nedelarne oblike plačila). Če je prodajna cena za več kot 20 % nižja od posplošene

tržne vrednosti, je davčna osnova 80 % posplošene tržne vrednosti. Zavezanec lahko zahteva, da se kot davčna osnova upošteva ocenjena vrednost nepremičnine, vendar potem nosi stroške cenitve. Dokler posplošena tržna vrednost ni vzpostavljena, davčni organ davek odmeri na osnovi ugotovljene vrednosti nepremičnine, ki jo ugotavlja na podlagi cen primerljivih nepremičnin.

Vrednost se zmanjša za nekatere stroške zavezanca:

- davek na promet z nepremičninami;
- stroške cenitve nepremičnine do 188 €;
- normirane stroške v višini 1 % vrednosti nepremičnine.

8.1.3 Davčna stopnja

Davek plačamo po davčni stopnji 2% od davčne osnove.

Pri prodaji ali podaritvi nepremičnine se, če je fizična oseba nepremičnino pridobila (kupila, dedovala, ...) po 1. januarju 2002, ugotavlja tudi dobiček iz kapitala.

Davčna osnova od dobička kapitala je razlika med vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi in odsvojitvi (npr. nakupu in prodaji). Če je razlika negativna, se lahko v letu odsvojitve zmanjša davčna osnova.

Stopnja obdavčenja je 20 % in se vsakih 5 let lastništva nepremičnine zmanjša za 5 odstotnih točk. Po 20 letih lastništva se dohodnina ne plača več. Pri odsvojitvi stanovanja ali stanovanjske hiše, ki ima največ dve stanovanji, v njem pa je imel zavezanec vsaj tri leta prijavljeno stalno prebivališče in tam tudi dejansko bival, se dohodnina ne plača, četudi je od pridobitve lastništva minilo manj kot 20 let.

8.1.4 Oprostitve plačila davka

Davek se ne plača pri:

- prenosu nepremičnin pri razdelitvi premoženja med zakonci,
- razdrtju pogodbe o prenosu nepremičnine,
- razdelitvi premoženja v postopkih likvidacije družbe in
- prenosu nepremičnin v okviru materialno – statusnih preoblikovanj gospodarskih družb.

Z davkom na promet z nepremičninami niso obdavčene nepremičnine in ustanovitev ali prenos stavbne pravice, od katerih je bil plačan davek na dodano vrednost (DDV). To pomeni, da se davek na nepremičnine ne plača v primeru novogradenj, ki so obdavčene z DDV.

Davčni urad v nekaterih primerih lahko davek vrne, vendar zavezanec ne prejme obresti:

- če se pogodba razdre pred prenosom na novega lastnika, ali pa jo sodišče razveljavi;
- če pogodbe ni mogoče izpolniti ali pa se izpolni le deloma, lahko zavezanec zahteva vrnitev celote ali dela že plačanega davka.

8.2 DAVKI PRI NAKUPU NEPREMIČNIN

Pri nakupu novogradenj se plača davek na dodano vrednost (DDV), in sicer 8,5% za stanovanja oziroma stanovanjske hiše in 20% za poslovne prostore oziroma poslovne stavbe. Davek odvede prodajalec in je vračunan v ceno. Pri nakupu rabljenih nepremičnin, torej nepremičnin, ki so že bile v rabi, se DDV ne plačuje, temveč prodajalec plača davek na promet z nepremičninami.

Pri starih nepremičninah se plača 2% davek na promet nepremičnin in hkrati se ugotavlja že omenjeni davek na kapitalski dobiček, ki je razlika med nakupno in prodajno ceno ter znaša prvih pet let po nakupu 20%, nato pa se vsakih naslednjih pet let zmanjša za 5%.

Davka na kapitalski dobiček so oproščeni tisti, ki so nepremičnino kupili pred 1. januarjem 2002 ali pa so imeli v nepremičnini stalno prebivališče vsaj zadnja tri leta pred prodajo.

8.3 DAVKI PRI ODDAJANJU NEPREMIČNIN

Kadar fizične osebe oddajajo nepremičnine, je dohodek iz oddajanja obdavčljiv. Dohodek se šteje v dohodnino in je obdavčen v skladu z dohodninsko lestvico. Obdavčenje najemnin urejata Zakon o dohodnini in Zakon o davčnem postopku.

Davčna osnova je dohodek v obliki najemnine (tudi druga nadomestila v povezavi z oddajanjem premoženja v najem) zmanjšane za normirane stroške v višini 40 % najemnine. Namesto normiranih stroškov lahko zavezanec uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja, s katerimi ohranja vrednost premoženja. Dejanske stroške dokazuje na podlagi računov. Kot dejanske stroške je mogoče uveljavljati tudi zavezančev delež dejansko porabljenih sredstev rezervnega sklada večstanovanjskih stavb. V primeru oddajanja kmetijskih ali gozdnih zemljišč, je davčna osnova celotni doseženi dohodek.

Akontacijo dohodnine ugotovi davčni urad na podlagi napovedi zavezanca. Napoved za odmero akontacije mora zavezanec oddati v 15 dneh po prejemu najemnine. Če se nepremičnina oddaja za več mesecev v letu, je treba akontacijo oddati v 15 dneh po koncu oddaje. Če je nepremičnina oddana za celo leto, potem je treba napoved

oddati najkasneje do 15. januarja naslednje leto. Davčni organ izda odločbo o višini akontacije v 30 dneh od dneva vložitve napovedi.

Akontacija dohodnine znaša 25 % davčne osnove.

Dohodnina se ne plačuje od dohodkov preživljanca po pogodbi o dosmrtnem preživljanju. Dohodnine se ne plača od dohodka za odstop prostora za izvedbo volitev ali referendumov, če dohodek ne presega 42 €.

8.4 DAVEK NA DEDIŠČINE IN DARILA

Obdavčitev dediščine in daril ureja Zakon o davku na dediščine in darila. Za podarjeno in podedovano premoženje veljajo zelo podobni pogoji obdavčitve. Vsi pobrani davki na osnovi nepremičnin pripadajo občini. Iz obdavčitve so izvzete premožnine (tudi vrednostni papirji in denar), katerih skupna vrednost je nižja od 5.000 €.

8.4.1 Davčna obveznost

Za davčno osnovo se šteje vrednost podedovanega premoženja ali darila po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki se ga tikajo. Pri nepremičninah predstavlja obdavčljivo vrednost 80 % posplošene tržne vrednosti. V obdobju, ko posplošena tržna vrednost še ni določena, pa velja vrednost nepremičnine, ki bi se jo dalo doseči v prostem prometu. V davčno osnovo se seštevajo vsa darila, ki jih prejemnik prejme od istega darovalca v roku 12 mesecev od prejema prvega darila.

Pri prodaji ali odtujitvi nepremičnin, ki jih je prejemnik prejel v dar po 1. januarju 2002, se ugotavlja tudi dobiček od kapitala in s tem povezani davek. To ne velja za pogodbe o dosmrtnem preživljanju in pogodbe za darilo za primer smrti.

Prejemnik darila mora v roku 15 dni od sklenitve pogodbe vložiti napoved za odmero davka. V primeru pogodbe o dosmrtnem preživljanju in darilne pogodbe za primer smrti mora prejemnik v 15 dneh po sklenitvi pogodbe le-to prijaviti, po smrti preživljanca oz. darovalca pa mora v 15 dneh vložiti napoved za odmero davka.

V primeru dedovanja davčni urad odmeri davek na podlagi pravnomočnega sklepa o dedovanju, ki mu ga posreduje zapuščinsko sodišče.

Davčni organ izda odločbo o odmeri davka v 30 dneh po prejemu napovedi oz. pravnomočnega sklepa o dedovanju.

8.4.2 Oprostitve

Pri darilih in dediščinah je več oprostitev plačila davka. Plačila davka so oproščeni dediči in obdarjenci prvega dednega reda (neposredni potomci in zakonski ter izvenzakonski partnerji) ter z njimi izenačeni prejemniki: zet, snaha, pastorek in partner v registrirani istospolni partnerski skupnosti. Plačila davka so oproščene tudi organizacije, ki opravljajo kulturne, izobraževalne, raziskovalne, socialno-varstvene, zdravstvene, verske, dobrodelne ali človekoljubne dejavnosti ter dejavnosti zaščite in reševanja. Vendar pa mora biti prejetu premoženju namenjeno opravljanju dejavnosti. Prejemnik premoženja, ki ga brez povračila odstopi omenjenim organizacijam, državi ali občini, tudi ne plača davka.

Davka ne plača tudi oseba, ki ima status kmeta, ki prejme kmetijsko zemljišče, gozdno zemljišče ali celo kmetijo ter prejemnik (nekmet), ki prejme zaščiten kmetijo. Če prejemnik v roku petih let kmetijo ali zemljišče proda, ali drugače odtuji, je dolžan plačati davek. Enako velja, če se preneha ukvarjati s kmetijsko dejavnostjo ali ne obdeluje zemljišč v skladu z zakonom.

8.5 DAVEK OD PREMOŽENJA

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki imajo v lasti ali uživajo stavbe, dele stavb, stanovanja, garaže, prostore za počitek in prostore za rekreacijo. Davek ureja Zakon o davkih občanov.

Davčna obveznost nastane ob sklenitvi pogodbe o prodaji, v primeru gradnje pa ob izdaji uporabnega dovoljenja ali z začetkom uporabe prostorov, če jih začne uporabljati pred izdajo uporabnega dovoljenja. Napoved mora zavezanec vložiti 15 dni od nastanka obveznosti.

Davčna osnova je vrednost stavbe oz. prostora, ki se jo ugotovi na podlagi Pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja. Osnova se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, če so lastnik ali njegovi ožji družinski člani v letu pred letom, za katero se odmerja davek, v stavbi stalno bivali. Davek odmeri davčni organ na osnovi uradnih podatkov ali napovedi zavezanca do 31. marca. Davek se plača v trimesečnih obrokih, če pa znesek ne presega 200 € pa v dveh polletnih obrokih.

Začasno so lahko upravičeni oprostitve davka zavezanci, ki so prvi lastniki novih stavb. Oprostitev je za dobo 10 let. Oprostitev se tudi prizna za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše, stanovanja in garaže, če se njihova vrednost poveča za 50 %.

Davek se za 10 % zniža zavezancem za 4. in vsakega nadaljnjega družinskega člana, če so z njim stalno bivali v predhodnem letu.

Davek se ne plačuje od:

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

8.6 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ) je obvezna dajatev, ki se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, za katere je bil sprejet prostorski izvedbeni načrt, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. NUSZ urejata Zakon o stavbnih zemljiščih in Zakon o davčnem postopku.

Višino NUSZ določajo občine, ravno tako območja, kjer se plačuje. Občine določajo tudi pogoje za delno in popolno oprostitev plačila. Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo namembnost stavbnega zemljišča, lega oz. območje, opremljenost s komunalno infrastrukturo in možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo. Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske in poslovne površine objekta, nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče pa se plačuje od površine, ki je predvidena za pozidavo.

Odmero NUSZ izvede davčni organ po uradni dolžnosti, pri tem pa upošteva podatke, ki mu jih pošlje občina in občinske odloke. Nadomestilo se določi do konca marca za tekoče leto, oz. v treh mesecih po prejemu ustreznih podatkov od občine. Zavezanec, če občina ne predpiše drugače, plača nadomestilo v trimesečnih obrokih, če pa znesek ne presega 200 € pa v dveh polletnih obrokih.

Na zahtevo so plačila NUSZ 5 let opravičeni občani, ki so kupili novo stanovanje kot del stavbe, zgradili, dozidali ali nadzidali stanovanjsko hišo in so plačali stroške urejanja stavbnega zemljišča. Občina lahko predpiše tudi oprostitev ali delno oprostitev za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav.

9 TVEGANJA PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Zaradi vsega doslej omenjenega 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 jasno 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 so pri nepremičninah zneski zelo visoki. Zato moramo v izhodišču opredeliti pojem tveganja. Tveganje pomeni iti v nevarnost za dosego cilja. Ko govorimo o tveganju, imamo v mislih nevarne oz. nepredvidljive situacije, ki ogrožajo dosego 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 oziroma včasih tudi onemogočajo dosego cilja, se pravi izvedbo transakcije (Dolenc, 2009, str. 67).

Kakšnemu tveganju smo sploh izpostavljeni, saj so podatki o dotični nepremičnini zapisani v zemljiški knjigi, pred izročitvijo kupnine pa sklenemo kupoprodajno pogodbo? Podatkom iz zemljiške knjige za zdaj še ne gre povsem zaupati, sploh če so pridobljeni preko računalnika. Informatizacija je še v postopku in lahko se zgodi, da podatki še niso usklajeni s stanjem v ročnem izvirniku. Poleg tega je za neko nepremičnino lahko vloženi že več zahtevkov za spremembe, ki pa še niso vpisane. Zato si je treba znati podatke iz izpiska ustrezno razložiti. Najbolje je od prejšnjih lastnikov pridobiti izvornike kupoprodajnih pogodb, ki se tičejo nepremičnine v postopku.

V preteklosti so nekatera gradbena podjetja ponujala gradnjo stanovanj ali stanovanjskih hiš, od kupcev pa zahtevala precejšen del plačila vnaprej. Marsikatero podjetje je zaradi konkurenčnosti ali zaradi napak v kalkulacijah ponudilo prenizko ceno, zato ni bilo sposobno dograditi obljubljenega v celoti. Od kupcev je zahtevalo doplačila, odlagalo je s prevzemom, zniževalo standard, ni sproti plačevalo storitev proizvajalcev, zaradi česar so bila nekatera obrtniška dela pod dogovorjeno ravnjo. Takšna praksa je zahtevala ustrezen odziv zakonodajalcev. Z objavo v Uradnem listu RS, št. 18/2004 in z začetkom veljave s 1. avgustom 2004 smo dobili Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih hiš, ki naj bi uredil vse omenjene in druge nepravilnosti.

Pri prometu z nepremičninami je treba imeti dober pregled nad stanjem in dogajanjem v tej panogi. Posameznik, ki prodaja ali kupuje nepremičnino enkrat ali nekajkrat v svojem življenju, ga nima povsem, ker dober pregled zahteva vsaj nekaj letno prakso

in dodatno izobraževanje. Zato je za posameznika najbolje, da poišče ustrezno strokovno pomoč, s katero bo posel bolj zanesljiv in njegov denar bolj varen.

9.1 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 ugotovil na podlagi izpiska iz zemljiške knjige. Če nepremičnina v zemljiški knjigi ni vpisana, bo kupec prodajalčevo lastništvo preveril na podlagi izvirnikov prodajnih pogodb, na podlagi katerih je prodajalec pridobil lastninsko pravico (Dolenc, 2009, str. 67).

9.2 OČITNA IN SKRITA NAPAKA

Stvarne napake so lahko očitne ali skrite. Očitne so tiste, ki jih lahko ugotovi skrben človek s povprečnim znanjem in izkušnostjo ob običajnem pregledu, stvarne napake pa se pokažejo kasneje. O očitnih napakah mora prodajalca obvestiti takoj, ko mu je stvar izročena in jo lahko pregleda, o skritih napakah pa takoj, ko je napako prvič opazil, vendar najpozneje v šestih mesecih od izročitve stvari. Prodajalec odgovarja za skrite napake le, če so te posledica vzroka, ki je obstajal že pri izročitvi stvari. Izročitev je merodajna, ker takrat na podlagi zakona preide nevarnosti naključnega uničenja ali poškodovanja stvari s prodajalca na kupca. Pogodbeni stranki se lahko dogovorita tudi za drug trenutek, ko preide ta nevarnost, v tem primeru to vpliva tudi na uveljavljanje vidnih in skritih stvarnih napak. Prodajalec kupcu odgovarja za napake ne glede na to, ali je stvar nova ali rabljena, saj mu jamči za tiste lastnosti stvari, za katere sta se dogovorila s pogodbo.

9.3 PREGLED STVARI IN OBVESTILO O NAPAKI

Kupec je dolžan prejeto stvar na običajen način pregledati, brž ko je to po normalnem poteku stvari mogoče in o očitnih napakah prodajalca obvestiti v osmih dneh. Navedeno pravilo velja samo v primerih, ko prodajalec pri izročitvi stvari ni navzoč. Kadar pa je bil pregled opravljen v navzočnosti obeh stranki (s »primopredajnim« zapisnikom, to je z 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 mora kupec prodajalca obvestiti v osmih dneh, šteto od dneva, ko je napako opazil, vendar najkasneje v šestih mesecih od izročitve stvari (Dolenc, 2009, str. 69).

Obvestilo o napaki je lahko ustno, vendar se mora kupec zavedati, da se prodajalci v sporih na sodiščih pogosto sklicujejo na to, da o napaki niso bili pravočasno obveščeni. Zato je boljše pisno obvestilo s potrdilom o datumu oddaje, s katerim se najlažje dokaže, da je bilo obvestilo res pravočasno oddano.

9.4 PRAVICE KUPCA V PRIMERU NAPAK

Če kupec na prodani stvari odkrije vidno ali skrito napako in jo pravočasno sporoči prodajalcu, lahko od njega zahteva njeno odpravo ali znižanje cene in če mu je zaradi tega nastala škoda, ki jo mora dokazati, pa še povrnitev le-te. Če prodajalec kupcu noče odpraviti napake ali znižati cene, lahko kupec odstopi od pogodbe. V tem primeru morata obe stranki vrniti, kar sta ena od druge prejeli. Če kupec ne more zunajsodno uveljaviti svojih pravic zaradi napak, jih lahko v roku enega leta od dneva, ko je prodajalcu poslal obvestilo, uveljavlja s tožbo na sodišču. Če pa kupec (v celoti ali delno) še ni plačal kupnine, lahko zoper prodajalca, ki terja od njega plačilo, uveljavlja znižanje kupnine ali povrnitev škode tudi po preteku enega leta, pod pogojem, da ga je o napakah pravočasno obvestil. Izjema, ko lahko kupec kadarkoli, ne glede na prej omenjene roke, uveljavlja očitne in skrite napake, je, če je prodajalec ob prodaji vedel za napako ali bi zanj moral vedeti in jo je kupcu zamolčal.

9.5 IZKLJUČITEV ODGOVORNOSTI ZA STVARNE NAPAKE

Pogodbene 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«. V tem primeru kupec kupuje stvar v stanju, v kakršnem je.

Pogodbena 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 svoje poseben monopolni položaj (Dolenc, 2009, str. 70).

10 NEPREMIČNINSKE PASTI (po Premk, 2006, str. 367 do 374)

10.1 KAKO OPAZIMO SUMLJIVEGA PRODAJALCA?

Pri nakupu nepremičnine gre po navadi za pravne posle, kjer so vključeni veliki denarni zneski, zato je potrebna posebna previdnost. Še posebej v naslednjih primerih:

- kadar je identiteta prodajalca skrita ali pa se noče identificirati z osebnim dokumentom,
- kadar prodajalec ne zna pojasniti, zakaj nepremičnino prodaje,
- kadar prodajalec hiti s prodajo in želi čim prej prejeti vsaj del kupnine,
- kadar je cena neobičajno nizka, pa tega prodajalec ne zna utemeljiti,
- kadar prodajalec ne izroči zahtevane dokumentacije in se izgovarja na razne načine,
- kadar se prodajalec izgovarja, da ne more predložiti zemljiškoknjižnega izpiska,
- kadar prodajalec sam napiše pogodbo in želi naš podpis, čeprav mora biti podpis overjen pri notarju in vložen predlog za vpis lastninske pravice na zemljiškoknjižno sodišče,
- kadar je prodajalec vidno nemiren in se mu vedno kam mudi,
- kadar za prodajalca dela pooblaščenec, ki se ne izkaže z verodostojnim pooblastilom ter
- kadar pooblaščenec noče razkriti identitete prodajalca in ozadja prodaje.

10.2 DEVET NEPREMIČNINSKIH PASTI

Prva past:

Kupec nikoli ne sme opustiti preverjanja pravnega stanja nepremičnine, oziroma preverjanja zaupati prodajalcu.

Kupec mora preveriti vse plombe in bremena v zemljiški knjigi, saj se lahko zgodi, da so na nepremičnini hipoteke ali služnosti, s katerimi ni seznanjen. Vlogo za vpis lastninske pravice mora čimprej vpisati v zemljiško knjigo, da ne pride do neželenih vmesnih vpisov, ki bi imeli prednost pred kupcem.

Druga past:

Pred nakupom nepremičnine je pametno preveriti plačilno sposobnost investitorja oziroma njegov ugled.

Njegovo zanesljivost ugotavljamo tako, da preverimo, kaj je že gradil, pogledamo bonitetna poročila. Smiselno je videti tudi teren, na katerem se gradi, vendar pravnega stanja tam ni mogoče preveriti.

Tretja past:

Pravno stanje nepremičnin preverimo v zemljiški knjigi.

Težave se pojavijo pri tistih nepremičninah, ki še niso vpisane v zemljiško knjigo, to so predvsem večstanovanjske stavbe. V tem primeru je potrebno preveriti celotno verigo pogodb do sedanjega lastnika in zemljiškoknjižno stanje parcele, na kateri stoji stavba.

Četrta past:

Najcenejša pravna pomoč pri nakupu stanovanja.

Brezplačno pravno pomoč v primeru težav je možno dobiti šele po opravljenem nakupu, kajti Zakon o brezplačni pravni pomoči pravi, da se ta nudi le za sodno varstvo. Možno pa se je obrniti na potrošniške organizacije, ki opravljajo brezplačno svetovanje po telefonu. Poleg njih deluje tudi zveza potrošnikov in druge potrošniške organizacije.

Peta past:

Ob nakupu novogradnje je dobro, da kupec pozna svoje pravice iz Zakona o varovanju kupcev stanovanj.

Že plačano kupnino je težko ali celo nemogoče dobiti nazaj, ker investitor ni plačilno sposoben oziroma se vračilu upira. Po zakonu prodajalec ne more zahtevati kupnine, preden je vložil predlog za vpis v zemljiško knjigo in je sposoben izročiti nepremičnino kupcu, razen če mu da zavarovanje za vračilo kupnine (bančno garancijo). V praksi pa se vseeno dogaja, da prodajalci sklepajo pogodbe, še preden sploh začnejo urejati zemljiškoknjižno stanje.

Šesta past:

Zavarovanje plačila nepremičnine.

Pogodbo je možno deponirati z overjenim podpisom pri notarju z nalogom, da se jo izroči, ko kupec prinese dokazilo, da je plačal kupnino. Varstvo vrstnega reda v zemljiški knjigi pa se zagotovi s predznambo, ki se predlaga na podlagi podpisane prodajne pogodbe, katere podpis pa ni overjen. S tem se kupec izogne nevarnosti, da bi se kdo v vmesnem času v zemljiško knjigo vpisal pred njim.

Sedma past:

Pravna procedura pri nakupu nepremičnin pod hipoteko.

Kupec po navadi poplača celoten dolg, ki je zavarovan s hipoteko, zato lahko od banke zahteva izbrisno pobotnico, na podlagi katere lahko zahteva izbris hipoteke iz zemljiške knjige. Priporočljivo je, da izbrisno pobotnico vloži kupec. Če je dogovor, da hipoteka ostane, mora kupec zelo dobro preveriti tako posojilno pogodbo kot tudi sam vpis hipoteke. Če gre denimo za maksimalno hipoteko, bi prodajalec hipotetično lahko vzel novo posojilo, ki bi bilo še vedno zavarovano s to nepremičnino.

Osma past:

Nakup nepremičnine s posredovanjem nepremičninske družbe in kako izbrati pravega posrednika.

Treba je preveriti, ali ima posrednik licenco in kakšno licenco ima. Naloga nepremičninskega posrednika je preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine ter pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine. Če pri tem ne ravna kot dober strokovnjak, stranki za to odgovarja. Ne odgovarja pa, če ga druga stranka zavede brez njegove krivde. Nepremičninska družba mora svojo odgovornost za škodo, ki jo povzroči s kršitvijo pogodbe o posredovanju, zavarovati za zavarovalno vsoto določeno z zakonom. V zakonu je določena tudi najvišja provizija, to je 4% od pogodbene cene.

Deveta past:

Kaj je in kaj ni skrita napaka?

Skrita napaka je tista napaka, ki je ni bilo mogoče opaziti med običajnim pregledom pri prevzemu nepremičnine, temveč se pokaže šele kasneje (na primer: premajhna izolacija, premalo dimenzionirani radiatorji, električna napeljava, nepravilno izvedeni odtoki in podobno). S pravnega vidika je bistveno, da o taki napaki kupec prodajalca obvesti v osmih dneh, potem ko jo je opazil, sicer izgubi pravico do povrnitve stroškov.

10.3 PASTI PRI PRODAJI NEPREMIČNIN BREZ POSREDNIKA

Pri prodaji nepremičnine je treba biti zelo previden in strpen, saj je to postopek, ki lahko traja daljše obdobje. Od trenutka objave informacije o prodaji nepremičnine, se lahko lastnik sreča z najrazličnejšimi morebitnimi kupci. Primeri, ko se je stranka predstavila za povsem nekaj drugega, kot je bil njen resnični namen, niso tako redki. Največ je takih, ko si oseba pod krinko potencialnega kupca nepremičnino zelo natančno ogleda in poskuša pridobiti čim več podatkov o režimu varovanja nepremičnine z namenom kaznivega dejanja vloma. Drugi za lastnika prav tako

tvegani in celo usodni primeri so povezani z lahkomišelnim podpisovanjem različnih izjav oziroma dogovorov, ki jih je tako imenovani zlagani potencialni kupec pripravil z namenom goljufije ali kasnejšega izsiljevanja. V najbolj črnih scenarijih naivni prodajalci ostanejo brez svoje nepremične oziroma so prisiljeni plačati odškodnino.

Pri nas postopek prodaje hiše oziroma stanovanja v nekaterih primerih še vedno poteka tako, da lastnik nepremičnine objavi oglas v medijih, nanj pa se poleg fizičnih oseb odzovejo tudi skoraj vsi možni »nepremičninski posredniki«. Kar nekaj izmed njih nima registrirane dejavnosti za posredovanje v prometu z nepremičninami, še manj pa so zato dejavnost strokovno usposobljeni. Slednji z namenom lahkega zaslužka ponujajo prodajalcem za opravljeno storitev bistveno nižje cene kot tisti, ki dosledno spoštujejo pravila o urejenosti nepremičninskega trga. Nekateri so še tako predrzni, da naivnim prodajalcem poberejo izvirnike pogodb in jih pošljejo k notarju po overjeno pooblastilo, na podlagi katerega si poleg pravice do posredovanja pridobijo tudi pravico do prodaje in prevzema kupnine.

Da bi se izognili morebitnim nevšečnostim pri izbiri nepremičninskega posrednika (če ta pokliče lastnika), naj lastnik preveri njegovo identiteto in povpraša, iz katere nepremičninske agencije prihaja. Na podlagi tega naj v telefonskem imeniku poišče nepremičninsko agencijo, kot zastopnik katere se je predstavil posrednik, in preveri ali je posrednik res zaposlen pri tej agenciji in ali se je dogovoril za ogled nepremičnine in morebitno kasnejše posredovanje.

Lastnik naj za prodajo pooblasti nepremičninsko družbo, ki ima predvsem:

- urejeno zavarovanje odškodninske odgovornosti,
- strokovno usposobljenega pravnika,
- strokovno usposobljene posrednike s pridobljeno licenco za opravljanje dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami.

Pred podpisom prodajne pogodbe ne izročamo posrednikom izvirnikov pogodb oziroma overjenih pooblastil za prodajo.

11 POSREDOVANJE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Reševanje stanovanjskega problema zahteva za večino ljudi zelo pomembne odločitve, predvsem pa predstavlja veliko psihično in finančno breme. Zato so tu nepremičninske agencije, da nam te odločitve olajšajo in se prilagodijo našim potrebam in željam.

11.1 SPLOŠNO

Posredovanje v prometu z nepremičninami pomeni vzpostavljanje stika med kupcem in prodajalcem ter sodelovanje pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet so nepremičnine. Dejavnost posredništva v prometu z nepremičninami smejo opravljati nepremičninske družbe. To so bodisi gospodarske družbe ali pa samostojni podjetniki posamezniki, ki storitve posredovanja v prometu z nepremičninami opravljajo kot gospodarsko dejavnost in morajo izpolnjevati z zakonom predpisane pogoje.

Nepremičninsko posredovanje ureja Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr). Razlogi za zakonsko določanje pogojev za upravljanje dejavnosti posrednikov na nepremičninskem trgu so zasebnopravne in javnopravne narave.

Razlogi, ki so narekovali ureditev opisanega stanja in ki so privedli do Zakona o nepremičninskem posredovanju, so bili predvsem (Rijavec et al., 2006, str. 447):

- veliko število posrednikov, ki ponujajo zelo različne kakovostne ravni storitev,
- kakovostni dvig in standardiziranje storitev,
- neizoblikovanost in nezadostnost dobrih poslovnih običajev,
- neizdelanost kontrolnih mehanizmov,
- posebnosti, vezane na majhnost nepremičninskega trga in velikega števila nepremičninskih agencij,
- varnost naložb v nepremičnine,
- slaba preglednost ponudbe, povpraševanja in izoblikovanih cen pri ustvarjeni prodaji in najemu,
- zapletena prostorska zakonodaja in dolgotrajni upravni postopki,
- pomanjkanje stavbnih zemljišč in premalo novogradenj, zlasti za stanovanjske potrebe,
- izboljšanje prostorskih evidenc ter preglednost dogajanja na nepremičninskem trgu,
- pravno varstvo potrošnikov in tudi posrednikov na tem področju.

Namen ZNPosr je podrobnejša pravna ureditev splošnih določb o posredovanju v OZ in dvig ravni kakovosti opravljanja storitev posrednikov v prometu z nepremičninami tudi s prepovedjo opravljanja te dejavnosti subjektom, ki ne izpolnjujejo zakonskih pogojev. Zato ZNPosr posega tako v ureditev organiziranosti posameznikov, ki se ukvarjajo s posredovanjem v prometu z nepremičninami, kot v njihove pravice in

obveznosti do naročnikov in tretjih oseb. ZNPosr tako upošteva, da je področje posredovanja na splošno že pravno urejeno v OZ in upošteva načelo dispozitivnosti obligacijskih razmerij (Rijavec et al., 2006, str. 448).

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. Pri tem mu morata zlasti razumljivo pojasniti naslednje okoliščine (Rijavec et al., 2006, str. 448):

- tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami,
- vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami,
- višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja,
- morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

11.2 SUBJEKTI STORITEV POSREDOVANJA

ZNPosr določa, da so subjekti posredovanja v prometu z nepremičninami nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki. Tako enim kot drugim določa pogoje za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami.

ZNPosr v 3. členu pravi, da sme nepremičninska družba pričeti z opravljanjem storitev posredovanja, če izpolnjuje naslednje pogoje:

- da ima zagotovljene ustrezne prostore, ki so potrebni in primerni za opravljanje storitev posredovanja, pri čemer za ustreznost prostora šteje, da je zagotovljen vsaj en prostor, ki se ločeno od ostalih uporablja za individualne razgovore s strankami, če ima nepremičninska družba več kot enega zaposlenega,
- da zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi opravlja posle posredovanja eden ali več nepremičninskih posrednikov, ki imajo licenco pristojnega ministrstva in so vpisani v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu,
- da ima zavarovano odgovornost v skladu z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju.

Nepremičninska družba mora zagotoviti, da zanjo v razmerju do naročitelja posle posredovanja bodisi na podlagi zaposlitve bodisi na drugi pravni podlagi opravljajo samo nepremičninski posredniki (Rijavec et al., 2006, str. 449).

Nepremičninski posrednik je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov (ZNPosr, 2. člen).

Ministrstvo, pristojno za okolje in prostor, izda posamezniku na njegovo prošnjo licenco za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami in ga vpiše v imenik nepremičninskih posrednikov, če ima najmanj višjo strokovno izobrazbo, opravljen strokovni izpit in če ni bil pravnomočno nepogojno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot treh mesecev, ki še ni bila izbrisana. S pridobitvijo licence in vpisom v imenik nepremičninskih posrednikov pridobi posameznik status nepremičninskega posrednika. Nepremičninski posrednik se je dolžan dopolnilno usposabljeni vsakih pet let oziroma ob spremembi predpisov, katerih poznavanje se zahteva v sklopu strokovnega izpita za nepremičninskega posrednika. Minister, pristojen za okolje in prostor, pa lahko odredi preverjanje znanja, pridobljenega z dopolnilnim usposabljanjem (Rijavec et al., 2006, str. 449).

ZNPosr pa v 2. členu omenja tudi naročitelja in tretjo osebo.

Naročitelj je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.

Tretja oseba pa je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino.

11.3 PLAČILO ZA POSREDOVANJE

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala (tudi če pogodbeni stranki kasneje odstopita od pogodbe), ne more pa zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje. Stranki pogodbe o posredovanju pa se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. V takem primeru mora plačilo za posredovanje temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrtine s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. Če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov in največ v višini, ki mora biti določena v splošnih pogojih poslovanja in v pogodbi o prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem, in le, če je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama. Pravico ima tudi do plačila za posredovanje v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila

predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju. Nepremičninska družba pa nikakor nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja (ZNPosr, 25. člen) (Rijavec et al., 2006, str. 450).

11.4 OBVEZNOSTI PRI POSREDOVANJU

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

Pri preverjanju mora:

- na podlagi podatkov zemljiške knjige, oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, preveriti, ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke,
- na podlagi skrbnega ogleda preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine,
- kadar je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, zemljišče, na podlagi potrdila (lokacijske informacije) pristojnega upravnega organa preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti.

Nepremičninska družba odgovarja za škodo, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je za napako vedela oziroma če bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine. Nepremičninska družba odgovarja tudi za škodo, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi nepravilno sestavljene listine o pravnem poslu (Rijavec et al., 2006, str. 450).

Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja, predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini in jo obvestiti tudi kadar sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja (ZNPosr, 18. člen).

Kadar nepremičninska družba opravlja storitve za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla (ZNPosr, 19. člen).

12 ZAKLJUČEK

V pričujočem diplomskem delu sem podrobneje predstavila pojme in postopke, ki spremljajo udeležence na nepremičninskem trgu, saj je za korektno sodelovanje na trgu potrebno poznati teoretična izhodišča in temeljne pojme. Prav tako opozarjam na številne pasti, ki so prisotne pri trgovanju z nepremičninami, in načine, kako se pred njimi zavarovati.

Na kratko bom strnila ugotovitve, kaj je bistvenega pomena pri nakupu ali prodaji nepremičnine. Poleg vseh dejanskih vprašanj, ki zadevajo nepremičnino (v kakšnem stanju je nepremičnina), se moramo osredotočiti tudi na pravna vprašanja (ali je nepremičnina obremenjena, vpis hipoteke, ustrezna dovoljenja ipd.). To je pomembno predvsem zaradi očitnih ali skritih napak, ki so lahko predmet morebitnega spora. Sledi sklenitev pogodbe, kjer moramo biti posebej pozorni, da upoštevamo vse ključne stvari, ki se nanašajo na nepremičnino, da ne bi prihajalo do kasnejših zapletov. Menim, da bi bilo potrebno, da notar poleg pogodbe sestavi tudi notarski zapis, ki omogoča večjo varnost posla. Po podpisu pogodbe sledi še odmera ustreznega davka na promet nepremičnin in po plačilu le-tega overitev pri notarju. Da je postopek dokončen, je potreben še vpis overjene pogodbe v zemljiško knjigo.

Menim, da je zakonodaja na tem področju že dodobra urejena, čeprav bi se za varnost in sigurnost postopka, ki se odraža v zadovoljstvu obeh pogodbenih strank, zagotovo dalo še kaj postoriti. Tako bi bila na primer na področju pravne varnosti zagotovo dobrodošla brezplačna osnovna pravna pomoč ljudem, ki niso strokovnjaki na tem področju, kajti velikokrat je dovolj že pravočasen nasvet, koristen namig ali opozorilo. Iz prakse pa nam je poznano, da so pravni svetovalci predragi in si jih ljudje ne morejo privoščiti, saj jim že sam nakup nepremičnine nemalokrat pomeni vse prihranke.

Prodajo ali nakup nepremičnine lahko izvršimo sami, brez strokovnjakov oziroma specializiranih institucij, vendar ugotavljam, da postopek ni enostaven in temelji na vrsti kompliciranih pravnih postopkov in preverbah lastninske pravice in njene obremenjenosti, zato je na koncu koncev skoraj nujna strokovna pomoč, ne glede na stroške, saj so v primeru težav ti lahko veliko višji. Glede na to, da se vsakdo izmed nas vsaj enkrat v življenju sooči s problemom, kako varno in čim boljše prodati svojo nepremičnino, se splača upoštevati številne informacije in se odločiti za pot, po kateri so do danes šli že številni prodajalci nepremičnin, in sicer preko posrednika. Le tako se bo lastnik izognil vsem morebitnim tveganjem, predvsem pa usodnim posledicam, saj so nepremičninski agenti (tisti, ki so vpisani v imenik nepremičninskih posrednikov) usposobljeni in imajo veliko prakse.

Čeprav sem z diplomsko nalogo prišla do zaključka, da so ljudje premalo ozaveščeni glede zakonodaje pri nas in glede vrste postopkov, ki spremljajo poslovanje z nepremičninami, kar je bilo ugotovljeno na podlagi več opravljenih raziskav, menim, da za to ni kriva ne država, ne zakonodaja, saj sem pri pregledu vseh možnosti, ki

nam jih nudijo zakonodaja, razne evidence in ostale javno dostopne informacije, ugotovila, da je za preverjanje stanja nepremičnine možnosti zelo veliko. Postopki, ki jih vodijo upravni organi, so na razumljiv način predstavljeni na spletnih straneh e-uprave, tako da se lahko z njimi seznanijo vsi. Kljub vsemu pa sem še vedno prepričana, da je pri tako velikih poslih, kot je poslovanje z nepremičninami, ki so povezani z zelo velikimi vsotami denarja, najbolj varno poslovanje preko posrednikov, saj nedavni primeri iz prakse kažejo, da stanje varstva potrošnika ni najbolje urejeno z vidika preprečevanja različnih goljufij, oziroma da je posameznik premalo zaščiten proti velikim investitorjem. Seveda pa ne gre vse krivde pripisati zgolj investitorjem ali prodajalcem, tudi ti so nemalokrat žrtve goljufij. Zelo pomembno je tu izpostaviti vprašanje preverjanja nepremičninskih podjetij, ki so v Sloveniji v velikem odstotku problematična. Vsi, ki kupujejo novi dom, predvsem tisti, ki kupujejo še nezgrajene objekte, naj se dobro pozanimajo o podjetju, ki so ga izbrali, in za pomoč zaprosijo odvetnika oziroma nepremičninskega strokovnjaka, ki je vreden zaupanja, nikakor pa naj se ne zanašajo le na overitve (potrdila) notarjev, ki jim očitno preveč zaupajo. Nekaj dodatno potrošenega denarja za zagotovitev varnosti (nasvet nepremičninskega ali pravnega strokovnjaka) že tako in tako drage naložbe, ki jo predstavlja nakup stanovanja, hiše, ni odveč.

Rešitev glede nepoznavanja postopkov in zakonodaje v prometu z nepremičninami vidim predvsem v brezplačnem izobraževanju, ki bi ga lahko občasno organizirale upravne enote, da bi ljudem predstavili postopek poslovanja z nepremičnino, jih seznanili z možnimi pastmi s strani tako prodajalcev kot tudi kupcev ter jim svetovali pred začetkom poslovanja z nepremičnino, da bi bilo čim manj možnosti sporov.

V zaključku svoje naloge želim poudariti, da mora biti posameznik pri nepremičninskih poslih res previden kot tudi strpen in ne sme hiteti, oziroma prehitevati dogodkov, ampak slediti času.

Literatura

1. BLAGANJE Dušan. Urejanje prostora in gradbene zadeve. Fakulteta za upravo, Ljubljana, 2007.
2. DOLENC Ljubo. Pravna varnost strank v prometu z nepremičninami. Diplomsko delo visokošolskega programa. Fakulteta za upravo, Ljubljana, 2009.
3. MURKO, Jožef. Ocenjevanje netržnih vrednosti nepremičnin. Finance, 81/2007.
4. PREMK Urška. Nakup in prodaja nepremičnine. Založniška hiša Primath, Ljubljana, 2007.
5. RIJAVEC Vesna, KERESTEŠ Tomaž, VREŃUR Renato, KNEZ Rajko. Pravna ureditev nepremičnin. GV Založba, Ljubljana, 2006.
6. REICH Helena. Nepremičninsko pravo III. del : Stvarne služnosti z vzorci pogodb in predlogov. Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor, 2006.
7. SENDI Richard. Koristni napotki pri prodaji/nakup stanovanja/hiše : vse kar mora vedeti kupec/prodajalec. Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana, 2004.
8. ŠKETA RAČIČ Polona. Pravna varnost pri prometu z nepremičninami. Diplomsko delo visokošolskega programa. Fakulteta za upravo, Ljubljana, 2009.
9. ŠKOF Bojan, VREŃUR Renato, VIDOVIČ Nataša. Civilnopravni in davčnopravni vidiki prometa nepremičnin. Davčno-finančni raziskovalni inštitut, Maribor, 2003.
10. TRATNIK Matjaž, VREŃUR Renato. Nepremičninsko pravo I. del : Zemljiškoknjižno pravo. Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor, 2005.
11. TRATNIK Matjaž, VREŃUR Renato. Nepremičninsko pravo II. Del : Priročnik za zemljiškoknjižne vpise : zemljiškoknjižni predlogi in pogodbe s pojasnili. Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor, 2006.
12. TRATNIK Matjaž, VREŃUR Renato, ODAR Marjan, SIMIČ Ivan, ŠTRAVS Aleš, REICH Helena. Stavbna pravica in služnosti : stvarnopravni in davčnopravni vidiki. Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor, 2007.

Pravni viri

1. Ustava Republike Slovenije (URS, Ur. l. RS št. 33/1991, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 69/2004, 68/2006)
2. Obligacijski zakonik (uradno prečiščeno besedilo: OZ-UPB1, Ur. l. RS, št. 97/2007)
3. Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Ur. l. RS, št. 22/2007, 32/2009)
4. Stanovanjski zakon (SZ-1, Ur. l. RS, št. 69/2003, SZ-1A, Ur. l. RS, št. 57/2008)
5. Stvarnopravni zakonik (SPZ, Ur. l. RS, št. 87/2002)
6. Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2, Ur. l. RS, št. 117/2006, 24/2008-ZDDKIS, 125/2008, 20/2009-ZDoh-2D, 47/2009, 48/2009, 110/2009, 1/2010)
7. Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Ur. l. RS, št. 117/2006)
8. Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, Ur. l. RS, št. 117/2006)
9. Zakon o dohodnini (ZDoh-2, Ur. l. RS, št. 117/2006, 33/2007, 45/2007, 90/2007, 10/2008, 78/2008, 92/2008, 125/2008, 20/2009, 10/2010, 13/2010, 28/2010-UPB5)
10. Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Ur. l. RS, št. 47/2006, 65/2007)

11. Zakon o nepravdnem postopku (ZNP, Ur. l. SRS št. 30/1986, 20/1988 – popr., RS, 87/2002-SPZ, 131/2003 Odl.US)
12. Zakon o nepremičninskem posredovanju (uradno prečiščeno besedilo: ZNPosr-UPB1, Ur. l. RS, št. 72/2006 in 50/2006-ZMVN)
13. Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ, Ur. l. RS, št. 44/1997, 98/1999, 1/2000, 67/2002, 110/2002-ZUreP-1, 8/2003, 110/2002-ZGO-1)
14. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, Ur. l. RS, št. 58/2003, 37/2008-ZST-1, 45/2008)

Internetni viri

1. Davki pri prometu z nepremičninami.
URL=« <http://www.slonep.net/finance/davki/?view=vodic>«23.01.2010
2. Davek na promet nepremičnin.
URL=« <http://www.gradimo.com/finance/c185/9768>«05.05.2010
3. Hipoteka.
URL=« <http://www.slonep.net/vodic/zemljiska-knjiga/hipoteka>«10.02.2010
4. Kataster stavb.
URL=« <http://www.geodet-sp.si/kataster-stavb.html>«04.05.2010
5. Kataster stavb.
URL=«[http://e-prostor.gov.si/index.php?id=106&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1\[tab\]=229#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=106&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1[tab]=229#tabs)«04.05.2010
6. Nepremičninsko posredovanje.
URL=«<http://www.nepremicninsko-posredovanje.mop.gov.si/>«23.01.2010
7. Odkupna pravica.
URL=« http://www.artservis.org/prirocnik/faq_odgovor.asp?ID=105«10.02.2010
8. Pravni nasveti.
URL=«<http://www.slonep.net/vodic/pravni-nasveti/?view=vodic&direct=327>«23.01.2010
9. Predpogodba.
URL=« http://www.pravozatelebane.com/index.php?option=com_content&task=view&id=60&Itemid=110«10.02.2010
10. Promet s kmetijskimi zemljišči.
URL=«<http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=1223&sid=877>«23.1.2010
11. Razlastitev.
URL=« <http://www.kgzs.si/gv/Pravo/Pravnosvetovanje/Razlastitev.aspx>«10.2.2010
12. Slovenski nepremičninski trg.
URL=« http://www.dnevnik.si/poslovni_dnevnik/1042252120«23.1.2010
13. Slonep.net.
URL=« <http://www.slonep.net/pred-gradnjo/dokumentacija/>«23.1.2010
14. Vrste pogodb.
URL=« <http://www.pogodba-pogodbe.com/category/avtorska-lastnina-dedovanje-prekrski-tozbe/>«10.2.2010
15. Vrste poslov.
URL=«<http://www.slonep.net/vodic/zemljiska-knjiga/vknjizba>«05.05.2010

16. Zakaj z agencijo.
URL=« http://www.nepremicnine-orkus.si/index.php?option=com_content&task=view&id=254&Itemid=67«23.1.2010
17. Zavezovalni in razpolagalni pravni posel.
URL=«http://www.miha.ef.uni-lj.si/_.../191027/ZEMLJISKAKNJIGA1_nov.doc«
05.05.2010
18. Zemljiški kataster.
URL=« http://www.gdl.si/GeoPro/index.html?zemljiki_kataster.htm«10.2.2010

IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA

Podpisana Suzana Bahor izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela. Strinjam se z objavo diplome na internetu.

Lektor diplomskega dela je Janez Mušič.

Suzana Bahor