



B&B
VIŠJA STROKOVNA ŠOLA

Diplomsko delo višješolskega strokovnega študija
Program: ekonomist
Modul: posrednik v prometu z nepremičninami

POSADNA LISTINA

Mentor: dr. Andrej Friedl, univ. dipl. prav. Kandidatka: Vlasta Jeromel
Lektoririca: Nevenka Razboršek, prof. slovenščine

Kamnik, oktober 2011

ZAHVALA

Za pomoč pri izvedbi diplomske naloge se zahvaljujem mentorju, dr. Andreju Friedlu, univ. dipl. pravniku za strokovno pomoč pri vsebini naloge in znanje s področja nepremičnin, ki ga je delil z nami. Posebna zahvala je namenjena ravnateljici B&B Maji Zalokar, univ. dipl. org., ki je zaradi svoje pozitivne naravnosti do študentov za nas še posebna vzpodbuda. Hvala lektorici, Nevenki Razboršek, prof. slovenščine za lektoriranje diplomskega dela.

V svoji zahvali ne želim pozabiti nikogar, ki je verjel vame in v moj cilj, ki sem ga sanjala 25 let. Hvala sošolkam in sošolcem za nepozabne trenutke, ki smo jih preživeli skupaj, ter ga. Mojci iz domžalskega referata.

Posebna zahvala pa še moji družini, saj nikoli niso nergali, če so namesto mene opravljali domača dela. Skupaj nam je uspelo in še enkrat hvala, da ste mi stali ob strani, kadar sem hotela biti hkrati dobra mama, žena, podjetnica in študentka.

IZJAVA

Študentka Vlasta Jeromel izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom dr. Andreja Friedla, univ. dipl. pravnika.

»Skladno s 1. odstavkom 21. člena Zakona o avtorski in sorodnih pravicah dovoljujem objavo tega diplomskega dela na spletni strani šole.«

Dne: 19. 10. 2011

Podpis:

POVZETEK

Z diplomsko nalogo sem želela opozoriti na pasti sklepanja pogodb o prodaji nepremičnin zaradi številnih predpisov in formalnosti pred prenosom lastninske pravice z njenim vpisom v zemljiško knjigo.

Velikokrat si zaradi tega, ker posel ni bil speljan tako, kot je potrebno, stranke nakopljejo stroške in predvsem zelo veliko nepotrebnih urejanj dokumentov. Lahko pa se tudi zgodi, da posla sploh ne moremo zaključiti, ko npr. nekdo v nepremičninski verigi umre, dediči pa nedokončanega posla ne želijo priznati, ali pa je podjetje šlo v stečaj, stečajni postopek pa je že zaključen.

Velik problem predstavljajo tudi primeri, ko se dokumenti izgubijo, in to tisti, ki so potrebni v zvezi z vpisom lastninske pravice v zemljiško knjigo.

V diplomski nalogi so na podlagi mojega dela v praksi prikazani potrebni pravni koraki za uspešen nakup oz. prodajo nepremičnine. Posebej pa sem se osredotočila na vprašanje, kako postopati, če izgubimo dokumente, ki so potrebni za vpis lastninske pravice. Listina, ki je za to potrebna, je posadna listina.

Iz predstavljene problematike v diplomski nalogi izhaja, da naj se pravni laiki nikakor sami ne lotevajo nakupa ali prodaje nepremičnine, ampak se glede tega obrnejo na registrirane nepremičninske posrednike ali odvetnike. Stroški za nepremičninskega posrednika ali odvetnika so zanemarljivi v primerjavi s posledicami neprofesionalnega pristopa k nepremičninski transakciji, i lahko vodi do tega, da kupec na koncu ostane brez nepremičnine in denarja.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Ziel meiner Diplomarbeit war, auf Fallen bei den Vertragsabschließen beim Immobilienverkauf zu verweisen, und das wegen zahlreichen Regelungen und Formalitäten vor der Übertragung des Eigentumsrechts und dessen Grundbucheintragung.

Wenn das Geschäft nicht richtig beendet worden war, erhöhen sich die Kunden oft ihre

Kosten und vor allem kommt es dazu, dass es zu unnötigen Urkundenabwicklungen kommen kann. Es passiert auch, dass das Geschäft nicht abgeschlossen werden kann, wenn jemand in der Immobilienkette gestorben ist und die Erben das nicht beendete Geschäft nicht eingestehen wollen, in einem anderen Fall erklärte ein Unternehmen Konkurs, das Konkursverfahren wurde aber schon beendet.

Ein großes Problem stellen auch die Beispiele dar, wenn die Urkunden verloren gehen und vor allem diejenige Urkunden, die für das Eigentumsrecht in die Grundbucheintragung nötig sind.

In der Diplomarbeit werden aufgrund meiner praktischen eigenen Erfahrungen die nötigen rechtlichen Schritte zum erfolgreichen Einkauf bzw. Verkauf der Immobilien dargestellt. Besonders wollte ich zeigen, was man tun soll, wenn man die Urkunden verliert, die nötig für das Eigentumsrecht in die Grundbucheintragung sind.

Die Urkunde, die dafür nötig ist, heißt die Amortisationsurkunde.

Von der in der Diplomarbeit dargestellten Problematik geht hervor, dass sich die Recht Laien mit dem Einkauf oder Verkauf der Immobilie nicht beschäftigen sollen, sie sollen sich an eingetragene Immobilienmakler oder Rechtsanwälte wenden. Die Kosten für einen Immobilienmakler oder Rechtsanwalt sind im Vergleich mit den Folgen eines unprofessionellen Zutritts zur Immobilientransaktion, die dazu führen kann, dass der Kunde am Ende ohne Immobilie und Geld bleiben kann, unbedeutend.

Schlüsselwörter:

Amortisationsurkunde, das
Grundbuch, das
Grundbuchgenehmigung, die
Bürgschaft, die
Handgeld, das

KAZALO

1	UVOD	1
1.1	NAKUP NEPREMIČNINE	1
1.2	POGAJANJA	1
1.3	PRODAJNA POGODBA.....	1
2	JAMČENJE ZA STVARNE IN PRAVNE NAPAKE.....	3
2.1	SPLOŠNO O STVARNIH NAPAKAH NA STVAREH	3
2.2	PRAVNE NAPAKE	3
2.3	OBVEZNOSTI KUPCA.....	4
2.4	PRODAJA S PREDKUPNO PRAVICO	4
2.5	PRODAJA S PLAČILOM NA OBROKE	4
2.6	PREDPOGODBA	5
2.7	ARA	5
3	NAKUP BREZ UREJENE DOKUMENTACIJE V ZEMLJIŠKI KNJIGI	6
4	POSADNA LISTINA	7
4.1	POSADNA LISTINA IN DENACIONALIZACIJSKI UPRAVIČENCI	10
5	PRODAJA STANOVANJSKE HIŠE ALI KAKŠNE DRUGE NEPREMIČNINE	11
5.1	PLAČILO DAVKA	12
5.2	VARSTVO KUPCA.....	12
5.3	VARSTVO PRODAJALCA IN KUPCA	13
6	ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO IN POGOJI ZA OVERITEV PODPISA NA ZEMLJIŠKOKNJIŽNEM DOVOLILU	14
6.1	POJEM ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA DOVOLILA.....	14
6.2	POGOJI ZA OVERITEV PODPISA NA ZEMLJIŠKOKNJIŽNEM DOVOLILU	16
7	NEVPISANA STANOVANJA IN POSLOVNI PROSTORI.....	17
8	ZAKLJUČEK.....	19
	VIRI IN LITERATURA	20
	VIRI – ZAKONODAJA	20
	PRILOGE	21

1 UVOD

Nakup nepremičnine je dogodek, ki se običajno ne ponovi, saj hišo ali stanovanje kupimo in nato le redko menjamo kraj bivanja. Ne glede na to, ali kupujemo prvič ali pa že imamo tovrstne izkušnje, je potrebno pri tem kar nekaj znanja, saj se nemalokrat zgodi, da naletimo na nepremičnino, ki »ni čista«. To ne pomeni, da ima umazano fasado, ki je potrebna beljenja, ampak ima plombo, vpisan priužitek, služnost ali pa je na njej vpisana hipoteka ali pa kakšna druga zaznamba.

Težko privarčevani denar, najeti krediti, finančna pomoč sorodnikov, se kaj lahko razblinijo v nič, če pri nakupu nepremičnine nismo pozorni na to, kaj je zapisano v zemljiški knjigi. Prav zato je tako pomembno, da se nakupa ne lotevamo sami, če za to nimamo potrebnega znanja. Mnogi se odrekajo pomoči nepremičninskih agencij, odvetnikov in notarjev in s tem prihranijo nekaj denarja, ne zavedajo pa se, kako visoka je lahko cena njihovega neznanja.

V nadaljevanju bo predstavljeno nekaj vsakdanjih postopkov pri nakupu in prodaji nepremičnine, posebej pa je naloga namenjena seznanitvi, kako postopati, če izgubimo dokumente, ki so potrebni za vpis lastninske pravice. Listina, ki je za to potrebna, je **posadna listina**.

1.1 NAKUP NEPREMIČNINE

Pri nakupu nepremičnine ne gre samo za to, da ima nepremičnina ceno, ki jo določi prodajalec, kupec pa se z njo s strinja in jo je pripravljen plačati. Pomembno je, da se pripravi pogodba, ki vsebuje vse potrebne pravne temelje za vpis.

1.2 POGAJANJA

Pred vsakim nakupom se običajno pogajamo o ceni, plačilnih pogojih, sestavi pogodbe, stroških, ki pri tem še posebej nastajajo ali pa o specifičnih točkah, ki bi jih bilo potrebno vnesti v pogodbo. Pogajanja niso zavezujoča za sklenitev posla in nimajo narave pravno zavezujočih dejanj.

1.3 PRODAJNA POGODBA

S prodajno pogodbo se prodajalec zavezuje, da bo nepremičnino, ki jo prodaja izročil kupcu tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico, kupec, pa se

zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino. Bistveni sestavini pogodbe sta stvar in cena. Če se stranki dogovorita o stvari in ceni, lahko v primeru spora vse elemente nadomesti dispozitivna uporaba zakonskih določb.

Za prenos lastninske pravice na opredmeteni nepremičnini pa je poleg prodajne pogodbe potreben poleg obligacijskega prava tudi razpolagalni del, ki je sestavljen iz razpolagalnega pravnega posla in pridobitnega načina. Razpolagalni pravni posel je posel stvarnega prava. Vendar ta ni dovolj, stvar se mora tudi dejansko prenesti. Pri prodaji nepremičnine je razpolagalni posel **zemljiškoknjižno dovolilo, pridobitni način** pa je **vpis v zemljiško knjigo**. Pri prodaji premičnine pa razpolagalni posel ni tako očitno, vsebovan je v sporazumu, da bo lastninska pravica prenesena, ki pa se ne sklepa posebej, pridobitni način pa je izročitev stvari.

V prodajni pogodbi je običajno navedena tudi klavzula o stvarnih napakah. Ta klavzula nam lahko pomaga, da v primeru, ko pride do ugotovitve, da le ta obstaja, pomaga reševati problem.

2 JAMČENJE ZA STVARNE IN PRAVNE NAPAKE

2.1 SPLOŠNO O STVARNIH NAPAKAH NA STVAREH

O stvarnih napakah govorimo takrat, ko stvar nima lastnosti, ki je potrebna za normalno rabo ali promet, ali če nima lastnosti, ki so potrebne za posebno rabo, ki je bila prodajalcu znana ali pa bi mu morala biti znana, če stvar nima lastnosti in odlik, ki so bile izrečene ali molče dogovorjene ali predpisane, in takrat, ko je prodajalec izročil stvar, ki se ne ujema z modelom, razen, če je bil vzorec ali model pokazan le zaradi obvestila. Pri nepremičnini bi lahko prišlo do tega tudi v primeru, če se sklepa prodajna pogodba za nepremičnino, ki še ni dokončana, jo pa investitor že trži in ponuja na nepremičninskem trgu.

Če želimo uveljavljati zahtevek iz naslova jamčenja za napake, jo je kupec dolžan na običajen način pregledati ali jo dati v pregled strokovnjaku takoj, ko je to mogoče in o očitnih napakah obvestiti prodajalca takoj, sicer izgubi pravico, ki mu gre iz tega naslova. To velja za t.i. očitne napake. Za skrite napake pa gre v primeru napak, ki jih pri običajnem pregledu ne moremo opaziti, oziroma jih kupec opazi šele pozneje. Tudi v tem primeru moramo prodajalca obvestiti takoj, ko se napaka pokaže. Prodajalec ne odgovarja za napake, ki se pokažejo potem, ko je minilo 6 mesecev, od kar je bila stvar izročena, razen če ni v pogodbi določen daljši rok.

Kupec, ki je pravočasno obvestil prodajalca o napaki lahko alternativno zahteva:

- da prodajalec napako odpravi ali mu izroči drugo stvar brez napake (izpolnitveni zahtevek);
- zahteva znižanje kupnine;
- odstopi od pogodbe, če da prej prodajalcu primeren dodatni rok za izpolnitev, naknadni rok ni potreben, če gre za pogodbo s potrošnikom.

Če kupec ne dobi zahtevane izpolnitve pogodbe v primernem roku, obdrži pravico odstopiti od pogodbe ali znižanja kupnine. V vsakem primeru pa ima pravico do povrnitve škode.

2.2 PRAVNE NAPAKE

Prodajalec odgovarja tudi za pravne napake stvari, ki izključujejo, zmanjšujejo ali omejujejo kupčevo pravico. O njih kupec ni bil obveščen in

tudi ni privolil, da bi vzel stvar, obremenjeno s takšnimi napakami. Pregled stvari zaradi ugotovitve pravne napake ne pride v poštev, ker te na zunaj niso vidne. Kakor hitro pa se pokaže, da si tretji lasti kakšno pravico na stvari, mora kupec o tem takoj obvestiti prodajalca in zahtevati od njega, da stvar v primernem roku oprosti takšne pravice. Če prodajalec ne ravna po kupčevi zahtevi in kupcu stvar vzame, je pogodba razdrta po samem zakonu. Če pa je kupčeva pravica zmanjšana ali omejena, sme kupec po svoji izbiri odstopiti od pogodbe, če zaradi pravne napake ne more doseči namena pogodbe ali zahtevati sorazmerno znižanje kupnine. Tudi v tem primeru lahko odstopi le, če je prodajalcu dal primeren rok za odpravo pravne napake. Primeri pravnih napak na nepremičnini so lahko razne javnopravne omejitve prometa z nepremičnino, npr. predkupne pravice, prodaje kmetijskih zemljišč, zemljišč ob vodnih površinah idr.

2.3 OBVEZNOSTI KUPCA

Glavna obveznost kupca je plačilo kupnine. Kupec mora plačati kupnino ob času in kraju, ki je določen v pogodbi. Če ni dogovorjeno drugače, mora kupec plačati kupnino ob izročitvi.

Če se kupnina plačuje s posredovanjem banke, se smatra, da je poravnana takrat, ko denarna sredstva prispejo na prodajalčev račun.

2.4 PRODAJA S PREDKUPNO PRAVICO

O takšni prodaji navadno govorimo takrat, ko ima kupec določeno nepremičnino v najemu in jo po določenem času odkupi. V najemni pogodbi navadno najemnik in najemodajalec vpišeta klavzulo, da ima najemnik predkupno pravico v primeru prodaje. Seveda mora biti cena takšna kot je na tržišču za primerljive nepremičnine in lahko zajema tudi del kupnine, ki je bila plačana v obliki najemnine, če je to v pogodbi posebej določeno in zapisano. Obstaja tudi zakonita predkupna pravica, npr. pri prodaji stanovanja v etažni lastnini po Stvarnopravnem zakoniku.

2.5 PRODAJA S PLAČILOM NA OBROKE

V primeru prodaje s plačilom kupnine na obroke ali z bančnim kreditom, se plačilo običajno zavaruje s hipoteko na prodani nepremičnini v korist hipotekarnega upnika prodajalca ali banke.

2.6 PREDPOGODBA

V predpogodbi stranki prevzemata obveznost, da bo pozneje sklenjena druga, glavna pogodba. Predpogodba veže kot pogodba, če vsebuje bistvene sestavine pogodbe, tako da lahko sodišče na zahtevo zainteresirane stranke v roku šestih mesecev od izteka roka oz. od dneva, ko bi po naravi posla in okoliščin glavna pogodba morala biti sklenjena, naloži drugi stranki, ki pogodbe noče skleniti, da to stori v roku, ki ji ga določi. Glavni vzrok za sklepanje predpogodb je v tem, da stranki bodisi še nimata vseh podatkov, pomembnih za natančno ureditev pogodbe oz. morata proučiti obsežno dokumentacijo. Stranki skleneta predpogodbo takrat, ko želita vzpostaviti obligacijsko razmerje, a še ne želita prevzeti obveznosti iz glavne pogodbe. Pri prodaji nepremičnine ima lahko značaj predpogodbe dogovor o varščini, v kolikor ima vse bistvene sestavine pogodbe o prodaji nepremičnine.

2.7 ARA

Ko se odločimo, da bomo neko nepremičnino kupili, pa morebiti še nimamo vseh denarnih sredstev ali pa je še kakšen drug zadržek, da kupnine ne moremo poravnati takoj, sklenemo arno pogodbo. Ara je del kupnine, ki jo damo prodajalcu ob sklenitvi pogodbe v znamenje, da je pogodba sklenjena. Po obligacijskem pravu se šteje, da je pogodba sklenjena, ko plačamo del kupnine, ki se ji reče ara. Ara se šteje v znesek kupnine. Če je za neizpolnitev pogodbe kriva stranka, ki je aro plačala in odstopila od pogodbe se ara ne vrača in ostane drugi stranki. Stranka, ki je aro prejela, pa lahko zahteva izpolnitev pogodbe, če je to mogoče. Če je za neizpolnitev pogodbe kriva stranka, ki je aro prejela, lahko druga stranka zahteva povrnitev škode in vrnitev are, ali pa ji mora stranka, ki je kriva za neizpolnitev pogodbe vrniti dvojno aro. Ara se ne obrestuje. Ara utrjuje obveznosti in stranka, ki je aro plačala, ne more odstopiti od pogodbe s tem, da aro prepusti drugi stranki, razen če ni ta možnost posebej dogovorjena in ima ara pomen skesnine.

3 NAKUP BREZ UREJENE DOKUMENTACIJE V ZEMLJIŠKI KNJIGI

Žal se premalokrat zavedamo, kako pomembno je, da se dokumentacija pri nakupu nepremičnine pravilno ureja. Mnogi tega žal ne vedo, ali pa se tega zavejo, ko je ali prepozno ali pa dolgotrajno, kar se ureditve dokumentacije tiče.

Prav s takšnim problemom se je moral spopadati moj sorodnik. V najemu je imel poslovni lokal in sklenjeno najemno pogodbo, v kateri je bila klavzula, da se vsa najemnina šteje v kupnino, če bi se v roku enega leta odločil za odkup. Do tu vse lepo, če pomisliš, da te nekdo eno letu pusti v lokalu kot najemnika, nato pa ti vso najemnino še prizna kot del kupnine v primeru nakupa. Pa ni bilo vse tako lepo, kot je sprva kazalo.

Najemodajalec je bil namreč že peti lastnik lokala, trije od njih v verigi pa niso bili nikoli vknjiženi kot lastniki lokala v zemljiško knjigo. Na najslabše si nisem niti upala pomisliti, saj bi lahko ob letošnjem informativnem izračunu, ki smo ga prejeli vsi lastniki in solastniki nepremičnin v RS solastnica, ki je bila druga v verigi in je svoj lokal vknjižila, tako kot to počno mnogi, zastavila za kakšen kredit pri banki ali pa ga celo še enkrat prodala, kot so to že počeli nepošteni lastniki nepremičnin. Pa na srečo ni bila ena tistih.

Ostali trije kupci in hkrati tudi prodajalci se nikoli niso niti poskusili vknjižiti v zemljiško knjigo, saj je vsem zadostovala prodajna pogodba, nihče od njih pa ni preveril, kakšno je stanje v zemljiški knjigi. Ker pogodb ni pripravljaj notar, tudi za vsebino pogodbe ni odgovarjal in je overil vselej samo podpise na pogodbi. Bila pa je vselej podana vloga za odmero davka od prometa pri prodaji nepremičnine in seveda tudi plačan odmerjen davek.

Nihče od zadnjih treh »lastnikov« ni imel originalne pogodbe, kar bi zadostovalo, da bi se naredil vpis v zemljiško knjigo na osnovi originalnih prodajnih pogodb. Torej tudi ni bilo mogoče lokala kupiti in se vknjižiti v zemljiško knjigo, dokler se dokumentacija ne uredi tako, kot je bilo v tem primeru edino mogoče.

Urejali smo dokument, ki se imenuje **posadna listina**, pripravi pa jo lahko le notar ali odvetnik. Pa tudi tukaj ni šlo vse gladko, saj sta bila dva v verigi hudo sprta in smo morali pri notarju dogovarjati ločene termine, da se stranke niso srečale. Sestava **posadne listine** pride v poštev, kadar so stranke original prvotno sklenjene pogodbe (npr. prodajne pogodbe) izgubile ali uničile, same stranke oziroma njihovi pravni nasledniki pa še obstajajo. Kadar stranka oziroma pravni naslednik obstaja in soglaša z vzpostavitvijo

zemljiškoknjižne listine oziroma izstavitvijo zemljiškoknjižnega dovolila, ni razloga, da stranki zavezovalnega pravnega posla ne skleneta t.i. posadne listine. Posadna listina bo na primer dopustna, če se kupec ni mogel vknjižiti v zemljiško knjigo, ker prodajna pogodba ni vsebovala zemljiškoknjižnega dovolila. Prodajalec in kupec lahko v takem primeru v posadni listini ugotovita, da je bila sklenjena veljavna prodajna pogodba, ki pa ni bila primerna za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, zaradi česar prodajalec z intabulacijsko klavzulo sedaj dovoljuje kupcu, da se vknjiži kot lastnik v zemljiško knjigo. Po splošnem načelu civilnega prava o pogodbeni svobodi strank, to je tudi svobodi razpolaganja s stvarnimi pravicami v okviru ustave, prisilnih predpisov in moralnih načel, ni prav nobenega razloga stranke siliti v sodni (bodisi pravnici ali nepravnici) postopek, če sta stranki sporazumni svoje razmerje urediti s pogodbo.

4 POSADNA LISTINA

S posadno listino opredeljujemo listino o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja, ker zaradi določenih pravnih dejstev knjižno stanje ne ustreza dejanskemu stanju. Gre za pogodbo med zemljiškoknjižnim lastnikom in njegovim pravnim naslednikom o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja nepremičnin z dejanskim, ki nadomesti med strankama sklenjeno prvotno pogodbo. Treba je poudariti, da pri posadni listini pogodbene stranke prvotne, izgubljene zemljiškoknjižne listine, sklenejo novo pogodbo oziroma obnovijo prejšnjo tako, da sklenejo pogodbo ali dogovor, ki se imenuje posadna listina (ali tudi listina o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim), v kateri pa izrecno navedejo, da je bila prvotna pogodba že sklenjena, da je bila izgubljena ali uničena ter vsebino te pogodbe. Zemljiška knjiga bo nato opravila vknjižbo na podlagi take listine. Pri posadni listini ena zasebna listina nadomesti drugo.

Ker gre pri posadni listini za tipično pogodbo, veljajo za njeno sklenitev določbe OZ. Za njeno sklenitev mora biti podano soglasje obeh strank. Če ena izmed strank ne soglašajo s pogodbo o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja nepremičnin z dejanskim (posadno listino), potem vknjižba lastninske pravice na ta način ne bo možna. Zainteresirani stranki bo v tem primeru preostala le še vložitev tožbe na izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila. Če ne želi sodelovati, potem postopek vzpostavitve zemljiškoknjižne listine verjetno

ne bo uspešen, saj zainteresirana stranka v postopku vzpostavitve zemljiškoknjižne listine tvega ugovor, ki ga ima na voljo zemljiškoknjižni lastnik in oseba, ki je izstavila listino. Poudariti pa je potrebno, da se ugovor zemljiškoknjižnega lastnika šteje kot privilegiran ugovor in zato bo zemljiškoknjižno sodišče predlog za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine avtomatično zavrnilo. Ker se stranke svobodno odločajo o tem, ali bodo sklenile posadno listino ali ne, jih nasprotna stranka v podpis na noben način ne more prisiliti. Če bi namreč nasprotna stranka uporabila kakršnokoli zvižajo ali celo prisilo, bi skladno s splošnimi pravili obligacijskega prava lahko govorili o napakah volje in posledično bi bila taka pogodba izpodbojna.

Zahteve, ki jih je potrebno pri sestavi posadne listine upoštevati, so:

- navedba pravnega temelja,
- izpolnitev drugih pogojev in
- overitev podpisa.

V posadni listini morajo torej stranke navesti veljaven pravni temelj oziroma zavezovalni pravni posel, ki je podlaga za (ponovno) izjavo razpolagalnega pravnega posla, ter izpolniti druge pogoje za overitev podpisa na taki listini (potrdilo o izpolnitvi davčnih obveznostih in spoštovanje prisilnih predpisov o javnopravnih omejitvah pri razpolaganju z nepremičninami). Če obstaja kopija zasebne listine, jo bo treba pripeti k posadni listini. Posadna listina je v našem zemljiškoknjižnem in tudi stvarnem pravu nedopustna, če ne temelji na ustreznem pravnem naslovu. To pomeni, da zemljiškoknjižni lastnik z zemljiškoknjižnim dovolilom ne more preprosto dovoliti nekemu tretjemu vpis pravice v zemljiško knjigo, če ne obstaja za to ustrezen pravni naslov. Pri sestavi posadne listine, stranki na začetku ugotovita, da je bil med strankama ali njunima pravnima prednikoma nekoč že sklenjen zavezovalni pravni posel. V posadni listini je treba navesti tudi zemljiškoknjižno dovolilo, ki mora izpolnjevati vse pogoje za vknjižbo.

Ker posadna listina vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo, je potrebno podpis prodajalca na posadni listini overiti. Notar bo podpis overil potem, ko bo preveril, ali so bili plačani davki in ali so bile pri razpolagi z nepremičnino upoštevane javnopravne omejitve. V kolikor gre za določene javnopravne omejitve, kot so zakonite predkupne pravice, mora notar pri overitvi podpisa prodajalcu na posadni listini upoštevati tudi te. Stranki se tukaj srečata s težavo, kako dokazati Davčni upravi RS, da je bil pravni promet z nepremičnino že opravljen in davek plačan, ko je bila sklenjena izgubljena listina. Notar brez odločbe (žiga) Davčne uprave RS o odmerjenem davku oz.

brez potrdila, da pravni posel ni predmet obdavčitve, ne sme overiti posadne listine niti žigosati notarskega zapisa.

Če sta stranki pri sklenitvi prvotne pogodbe oziroma zavezovalnega posla davek že plačali, se lahko obrneta na pristojen davčni organ, ki vodi evidenco vseh plačanih davkov. Davčni organ bo na kopiji pogodbe, ki jo bosta stranki priložili, odtisnil pečat o plačilu davkov. Če pa stranki davkov še nista plačali, je posadno listino potrebno prijaviti pri pristojni izpostavi Davčne uprave RS, in sicer na tak način, kot se to stori pri prodajni pogodbi. Ko so davki plačani, bo davčni organ na posadni listini odtisnil pečat o plačilu davkov.

Posadna listina z vsebovanim overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom je zadosten pravni temelj za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, zato ni razloga za to, da zemljiškoknjižno sodišče ne bi izvedlo vknjižbe na njeni podlagi.

S posadno listino je mogoče reševati tudi probleme v zvezi s preskokom vknjižbe, ko katera izmed pogodb po vsebini ne ustreza pogojem za vpis pravice v zemljiško knjigo. Gre za primer, ko obstaja veriga izvenknjižnih prenosov. Če se hoče zadnji pridobitelj lastninske pravice v takem primeru vknjižiti v zemljiško knjigo, mora zemljiškoknjižnemu predlogu priložiti celotno verigo originalnih pogodb, ki vsebujejo zemljiškoknjižno dovolilo in so notarsko overjene. Če ena izmed pogodb v verigi ne ustreza tem pogojem, jo lahko stranka nadomesti s posadno listino. Torej ni nujno, da se s posadno listino vzpostavi le zadnja pogodba v verigi izvenknjižnih prenosov, ampak je možno s posadno listino nadomestiti katerokoli izmed pogodb v verigi prenosov, če so za to izpolnjeni pogoji. Posadni listini je v teh primerih treba priložiti pogodbo, ki izkazuje veljavni pravni naslov za prenos pravic. V praksi je to pogosto kopija pogodbe (ker se je original izgubil), na kateri je odtisnjen pečat davčnega organa o plačilu davkov. Če stranki ne razpolagata niti s kopijo pogodbe, lahko le-to dobita na pristojni izpostavi DURS ali v Pokrajinskem arhivu, odvisno od datuma sklenitve pogodbe.

http://www.etazna.si/ne_spreglejte_etazna_lastnina/posadna-listina/

Posadna listina je pogodba in za njeno sklenitev veljajo določbe OZ. Zato se morata ali morajo z njo strinjati vse stranke, sicer je takšna pogodba posledično izpodbojna. Problem pa lahko nastane tudi v primeru, ko je nekdo v verigi umrl, dediči pa takšne pogodbe nočejo podpisati, prav tako pride do problema, kadar je poslovni subjekt, ki bi bil morebiten člen v verigi posadne listine prenehal obratovati ali pa je šel v stečaj. Edina rešitev v primeru

stečaja je stečajni upravitelj, ki ima to pooblastilo, da lahko pomaga pri urejanju takšnih listin.

V mojem primeru so bile vse stranke še žive in pripravljene na sodelovanje.

4.1 POSADNA LISTINA IN DENACIONALIZACIJSKI UPRAVIČENCI

Posadna listina, ki je bila potrebna za vzpostavitev stanja potrebnega za vpis v ZK je nastala zaradi kronološko zapletenih postopkov, tožbe, ničnosti pogodbe...

Občina je strankama prodala nepremičnino. Bila je plačana odmera davka od prodaje nepremičnine in stranki sta se lahko vpisali v ZK. Ker pa se denacionalizacijski upravičenec ni strinjal s prodajo, je vložil tožbo in dosegel ničnost pogodbe in celotnega pravnega posla in vzpostavljeno je bilo prvotno ZK stanje. Ker je v nadaljevanju postopka prišlo do poravnave, je Občina s posadno listino, ki jo je pripravila notarka, stanje vzpostavila v prvotno stanje.

VIR: Kajžar d.o.o. Dobja vas 122, 2390 Ravne na Koroškem

Priloga: Notarski zapis posadne listine

5 PRODAJA STANOVANJSKE HIŠE ALI KAKŠNE DRUGE NEPREMIČNINE

Pri prodaji stanovanjske hiše (kot primerjavo sem uporabila dokumente, kjer sem sama solastnica) morate biti prav tako pozorni na določena dejstva. Če vam kot prodajalka oktobra 2011 ponudim zemljiškoknjižni izpisek, ki ima datum 25.5.2011 to pomeni, da je izpisek star, a še vedno uporaben za pridobitev podatkov za sestavo kupoprodajne pogodbe, ali pa lahko to pomeni, da se je v tem času z nepremičnino že lahko tudi kaj zgodilo. Za vse tiste, ki vedno mislite le na to, da so ljudje pošteni, naj vam nakažem samo dve možnosti, kaj bi se v tem času že lahko zgodilo, vi pa bi slepo verjeli, da je nepremičnina primerna za nakup. Nepremičnina bi lahko bila že prodana drugemu kupcu, vi pa v zemljiški knjigi niste preverili, kakšno je stanje na današnji dan, ali pa bi lahko bila nepremičnina obremenjena s hipoteko, ki je prav tako vidna pri vpogledu v zemljiško knjigo.

Zato vam svetujem, da se vedno prepričate, ali je nepremičnina »čista« tisti trenutek, ko jo boste plačali, pa še tako ni rečeno, da se v vmesnem času ni našel kdo, ki je nepremičnino kupil včeraj in poskuša danes sam vložiti v zemljiško knjigo kupoprodajno pogodbo. Zato je tako pomembno, da za vas posel opravlja nekdo, ki ima potrebno znanje in zavarovalno polico, ki krije morebitno napako. Vsak nepremičninski posrednik ima svoje delo zavarovano pri zavarovalnici, brez takšnega zavarovanja svojega posla ne sme upravljati in lahko pri podpisu pogodbe o posredovanju zahtevate vpogled v zavarovalno polico.

Prav tako morate biti previdni pri tem, ali so stavbe, ki jih kupujete z zemljiščem vred tudi vrisane, kar lahko preverite na Geodetski upravi, kjer vam te podatke posredujejo brezplačno.

Pri notarju, kjer se overi kupoprodajna pogodba, ko je plačan 2% davek od prometa z nepremičninami, morate imeti tudi dokument, kjer je razvidno, da Mestna občina ne uveljavlja predkupne pravice in potrdilo o namenski rabi zemljišča.

Če pa kupujete nepremičnino, ki ima status kmetijskega zemljišča, je potrebno prav tako pridobiti dokument, da Mestna občina ne uveljavlja predkupne pravice in potrdilo o namenski rabi zemljišča, nato pa je potrebno pri Upravni enoti javno za obdobje 30 dni razgrniti ponudbo za prodajo. V tem času se lahko, kljub temu, da že imate znanega kupca pojavi še kdo, ki bi želel kupiti ponujeno nepremičnino. V roku 30 dni mora potencialni kupec

podati izjavo o sprejemu ponudbe za prodajo kmetijskega zemljišča ali kmetije.

Po prejemu odločbe, da je izbran kot kupec, lahko poda pisno izjavo, da se odpoveduje pritožbi v 15 dnevem roku in če je edini, lahko postane odločba pravnomočna takoj, kar vam potrdi referent na Upravni enoti. Tudi ta dokument je potreben pri notarju, ko overite kupoprodajno pogodbo.

5.1 PLAČILO DAVKA

V petnajstih dneh po sklenitvi prodajne pogodbe je prodajalec pri izpostavi davčne uprave, kjer nepremičnina leži, dolžan vložiti napoved za odmero davka na promet nepremičnin, ki znaša 2 % od prodajne cene. Plačilo tega davka potrdi davčna uprava na izvodu prodajne pogodbe.

Če je promet z objekti ali deli objektov opravljen preden so prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je promet opravljen preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve, prodajalec ni zavezan plačati davka na promet nepremični, temveč davek na dodano vrednost po stopnji 8,5 %. To velja tudi za promet s stavbnimi zemljišči, ki ga opravi zavezanec za DDV, vendar v tem primeru stopnja DDV znaša 20 %.

5.2 VARSTVO KUPCA

Kupec, ki je ob sklenitvi pogodbe prodajalcu plačal aro (običajno znaša 10 % kupnine), 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 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 bi v vmesnem času prodajalec nepremičnino obremenil s hipoteko, služnostjo ali 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 bremeni, ki so bila v zemljiški knjigi vpisana že ob vložitvi predloga za predznambo.

5.3 VARSTVO PRODAJALCA IN KUPCA

Prodajalec se pred nevarnostjo, da kupec ne bo plačal celotne kupnine, zavaruje tako, da notarsko overjen izvod zemljiškoknjižnega dovolila odda v hrambo notarju do dneva zapadlosti plačila. Ko kupec predloži notarju bančno potrdilo o plačilu, notar overjen izvod prodajne pogodbe, ki vsebuje tudi zemljiškoknjižno dovolilo, izroči kupcu oz. po njegovem naročilu uredi zemljiškoknjižni vpis. V kolikor kupec kupnine do roka zapadlosti ne poravna, pa notar overjeno prodajno pogodbo vrne prodajalcu. Na ta način sta varovani obe stranki. Kupec ve, da bo ob plačilu zagotovo dobil v posest notarsko overjeno prodajno pogodbo z zemljiškoknjižnim dovolilom, prodajalec pa ima s shrambo overjene pogodbe pri notarju zagotovilo, da bo kupec pridobil v posest pogodbo, ki omogoča vpis v zemljiško knjigo potem, ko bo plačal kupnino.

6 ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO IN POGOJI ZA OVERITEV PODPISA NA ZEMLJIŠKOKNJIŽNEM DOVOLILU

6.1 POJEM ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA DOVOLILA

Prenos lastninske ali druge stvarne pravice oziroma ustanovitev stvarne pravice na tuji stvari zahteva poleg veljavnega zavezovalnega tudi razpolagalni pravni posel. Pri pravnoposlovnih prenosih in ustanovitvah stvarnih pravic na nepremičninah je zemljiškoknjižno dovolilo bistven element razpolagalnega pravnega posla. Večinsko stališče razume razpolagalni pravni posel kot praviloma dvostranski pravni posel, ki temelji na soglasju volj obeh stran, zemljiškoknjižnega prednika in pridobitelja stvarne pravice.(1) Zemljiškoknjižno dovolilo pa je izraz obličnosti razpolagalnega pravnega posla. Pri tem ne gre le za pisno obliko z overjenim podpisom izjavitelja, ampak zakon predpisuje tudi vsebino izjave imetnika pravice, ki se prenaša ali obremenjuje. Zato za zemljiškoknjižno dovolilo ne štejemo kakršnekoli izjave, ampak le izjavo, ki vsebuje vse predpisane elemente. Res je zemljiškoknjižno dovolilo izjava volje ene stranke, kar lahko na prvi pogled ustvarja vtis enostranskega pravnega posla.(2) Vendar je za nastanek razpolagalnega pravnega posla potrebno tudi to, da pridobitelj pravice izrazi voljo, da to pravico prejema, kar nedvomno pokaže s sprejemom listine, na kateri je zapisano zemljiškoknjižno dovolilo z overjenim podpisom zemljiškoknjižnega prednika.

Zemljiškoknjižno dovolilo se lahko izrazi na različne načine. Glede na to, da je pogoj za vpis v zemljiško knjigo tudi veljaven zavezovalen pravni posel, iz katerega izhaja obveznost ustvariti zemljiškoknjižno posledico, se v praksi zavezovalni pravni posel in zemljiškoknjižno dovolilo zlijeta v eno listino. Nobene ovire pa ni, da se zavezovalni pravni posel in zemljiškoknjižno dovolilo tudi formalno ločita tako, da je vsak od njiju zapisan na samostojni listini.(3) Tudi postopek v zemljiškoknjižnih zadevah je v ZZK-1 prilagojen vsebini in pomenu zemljiškoknjižnega dovolila. Pri postopanju na podlagi zasebnih listin z zemljiškoknjižnim dovolilom sodišče postopa predvsem kot izvrševalec izražene volje strank.

(1) Nina Plavšak, Zakon o zemljiški knjigi, Uvodna pojasnila, GV Založba, Ljubljana 2003, stran 47; Miha Juhart, Zavezovalni in razpolagalni pravni posli med kavzalnostjo in abstraktnostjo, ZZR PF v Ljubljani, 1995, stran 129 in naslednje; Tomaž Keresteš, Zemljiškoknjižno dovolilo in razpolagalni pravni posel, Pravna praksa, št. 5/2000 strani 15 in naslednje.

(2) Glej Jože Drnovšek, Zemljiškoknjižno dovolilo, Pravna praksa, št. 30/2003, stran 5.

Zemljiškoknjižno dovolilo je strogo formalen instrument tako glede oblike kot glede vsebine. Vsebina intabulacijske klavzule je določen s 23. členom SPZ. To je izjava osebe, katere pravice se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Bistvena je izjava volje, ki izraža dovoljenje za vpis v zemljiško knjigo. Ta vsebina se praviloma izraža s tem, da izjavitelj opiše zemljiškoknjižno posledico, ki jo dovoljuje, na primer z besedami: »... dovoljujem vknjižbo lastninske pravice ...«. V nekaterih posebnih primerih pa splošno vsebino zemljiškoknjižnega dovolila dopolnjujejo še posebni pogoji, določeni z zakonom, ki podrobneje določajo način vpisa posameznih pravic. Izjava volje v zemljiškoknjižnem dovolilu mora zajeti celoten vpis, kar omogoča neposreden prenos vsebine v vpis.

Iz določbe 25. Člena SPZ izhaja, da je zemljiškoknjižno dovolilo nepogojna izjava volje osebe, ki dovoljuje izvedbo zemljiškoknjižne posledice. Nepogojnost zemljiškoknjižnega dovolila je kogentne narave. Zemljiškoknjižno dovolilo zate ne sme vsebovati nobenega pogoja, ki bi ga določili oziroma sprejeli pogodbeni stranki, Pogojna izjava zemljiškoknjižnega prednika nima učinka zemljiškoknjižnega dovolila, čeprav pridobitelj s takšno izjavo soglaša. Vprašanje pa je, kakšne so pravne posledice pogojnega zemljiškoknjižnega dovolila. Splošna pravila civilnega prava v primeru nedopustnega pogoja določajo ničnost pravnega posla.⁽⁴⁾ Tudi pravila zemljiškoknjižnega postopka v četrtem odstavku 149. Člena ZZK-1 določajo, da mora zemljiškoknjižno sodišče ob vpisu paziti na ničnost zemljiškoknjižnega dovolila. Ti dve določbi nas vodita v sklep, da je pogojno zemljiškoknjižno dovolilo nično, s tem pa je ničen tudi celoten razpolagalni posel.

(3) Jože Drnovšek, Zemljiškoknjižno dovolilo, Pravna praksa, št 30-2003, stran 5.

(4) Prvi odstavek 60. člena OZ.

6.2 POGOJI ZA OVERITEV PODPISA NA ZEMLJIŠKOKNJIŽNEM DOVOLILU

Najbolj pogosta podlaga za vpis vknjižbe v zemljiško knjigo je zasebna listina, ki vsebuje overjeno zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga. Pogoj overitve zemljiškoknjižnega dovolila je izraz načela zemljiškega prednika, z njim pa se varuje pravni položaj imetnika pravice pred zlorabami. Temu osnovnemu namenu overitve podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu pa je treba dodati še nekatere nadzorstvene mehanizme, s katerimi se zagotavlja izvrševanje javnopravnih predpisov in omejitev v prometu z nepremičninami.

Zavezovalni pravni posel, iz katerega izhaja obveznost v zvezi s stvarno pravico, in zemljiškoknjižno dovolilo za pridobitev ali prenehanje stvarne pravice kot razpolagalni pravni posel sta lahko združena v eno listino, kar je v praksi običajno. Na primer, pogodba o prodaji nepremičnine vsebuje tudi zemljiškoknjižno klavzulo. Zemljiškoknjižno dovolilo pa se lahko izda tudi kot samostojna listina. V tem primeru je zahtevo za overitev podpisa potrebno priložiti tudi listino z vsebino zavezovalnega posla. Notar v postopku overitve podpisa zveže obe listini skupaj v skladu s pravili notarskega poslovanja.

Prodajalec mora k notarju priti osebno in s sabo prinesiti:

- Zemljiškoknjižno dovolilo (če je to sestavljeno kot posebna listina) in prodajno pogodbo, na kateri je davčna uprava potrdila, da je bil plačan davek na promet nepremičnin. Če pa je promet z nepremičnino obdavčen z davkom na dodano vrednost, mora pogodba vsebovati obvezne sestavine računa po Zakonu o davku na dodano vrednost ali pa je potrebno notarju predložiti račun z obračunanim DDV-jem;
- Svoj osebni dokument (osebna izkaznica ali potni list) in vsaj kopijo osebne dokumenta kupca;
- Lokacijsko informacijo za promet z nepremičnino, ki jo izda občina, kjer nepremičnina leži;
- Morebitna soglasja in potrdila raznih upravnih organov, če je v lokacijski informaciji navedeno, da glede na namensko rabo nepremičnine obstajajo s posebnimi predpisi določene omejitve prometa (območje predkupne pravice občine; kmetijska zemljišča, gozdovi in kmetije; območja, ki so posebnega pomena za obrambo;

zavarovana območja po zakonu o ohranjanju narave; kulturni spomeniki; vodna in priobalna zemljišča...).

Rdeča nit moje naloge je bila posadna listina, ki jo je potrebno urediti, če nimate originalnih pogodb, kjer dokazujete, da je posel potreben le še vpisa v zemljiško knjigo. Pa pogledjmo še primere, ko obstajajo originalne pogodbe, pa stranke še vedno nimajo urejenih vpisov v zemljiško knjigo, ali pa so stanovanje kupile po »Jazbinškovem« zakonu ...

7 NEVPISANA STANOVANJA IN POSLOVNI PROSTORI

V Sloveniji je še vedno precej delov stavb (stanovanj in poslovnih prostorov), za katere v zemljiški knjigi še ni nastavljena etažna lastnina. V primeru nakupa take nepremičnine je potrebno pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe preveriti, ali ima prodajalec nepretrgano »verigo« pogodb z overjenimi podpisi odsvojiteljev in drugih listin, ki dokazujejo prenose lastništva na njih. Prodajalec mora razpolagati z izvirniki teh listin, saj le-ti izkazujejo, da je prodajalec lastnik take nepremičnine, hkrati pa je to tudi zadosten dokaz, da taka nepremična ni obremenjena z zastavno pravico (v tem primeru bi bili izvirniki listin v hrambi pri notarju ali banki oziroma drugem zastavnem upniku). Ob plačilu kupnine prodajalec celotno verigo listin izroči kupcu. V primeru, da je bilo stanovanje odkupljeno po določbah o privatizaciji stanovanj po Stanovanjskem (»Jazbinškovem«) zakonu iz leta 1991, bo za vpis v zemljiško knjigo po vzpostavitvi etažne lastnine dovolj predložiti »verigo« listin od te prodaje naprej.

Do večkratnih zaporednih prenosov lastninske pravice, ki niso vpisani v zemljiško knjigo, prede, če med strankama obstaja pravni temelj za vknjižbo prenosa lastninske pravice, ne pride pa do njene izvedbe. Oseba A najprej proda nepremičnino osebi B, ta pa jo proda naprej novemu kupcu C, s tem, da se prenosi lastninske pravice niso vpisali v zemljiško knjigo. Da bi v zemljiški knjigi posodobili dejansko stanje, bi morali najprej opraviti vknjižbo prenosa lastninske pravice iz A na B in šele nato iz B na C. Zakon je ta postopek poenostavil, kar pa nikakor ne predstavlja vsebinskega popuščanja. Tako je mogoče pri vpisu zaporednih prenosov v zemljiško knjigo mogoče izpustiti vmesne prenose, vendar pa je kljub temu potrebno predložiti vse dokaze o obstoju pravnih temeljev za te zaporedne prenose. Potrebno je

torej predložiti vse kupoprodajne pogodbe, darilne pogodbe, na podlagi katerih je lastninska pravica potovala od enega lastnika do drugega. Vse te listine morajo izpolnjevati vse pogoje za izvedbo vmesnih vpisov (ti vpisi se sicer ne izvedejo, vendar se listine vložijo v zbirko listin). To pomeni predvsem, da morajo biti pogodbe veljavne, podpisi na njih pa morajo biti notarsko overjeni (vsaj podpis tistega, ki prenaša lastninsko pravico).

Izjema pa obstaja na področju etažne lastnine. Oseba, ki je izkoristila možnost odkupa stanovanja po privatizacijskih odločbah t.i. Jazbinškovega zakona, se šteje za kupca, ki je pridobil stanovanje v dobri veri. Zakon je namreč ustvaril domnevo, da je prenos lastninske pravice na podlagi teh določb nesporen. Zato sedanjemu lastniku stanovanja za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo ni potrebno predložiti celotne verige kupoprodajnih pogodb od investitorja dalje, pač pa zadostujejo pogodbe od lastnika ki je pridobil stanovanje s privatizacijo. Če ste torej odkupili stanovanje po privatizacijskem zakonu, prej pa ste na njem imeli pravico uporabe, potem za vpis v zemljiško knjigo ne potrebujete vseh pogodb, pač pa le pogodbo med vami in prejšnjim lastnikom pravice uporabe. Isto velja za lastnike, ki so sedaj kupili stanovanje. Za vpis etažne lastnine potrebujete pogodbo, ki jo potrebuje lastnik v zgornjem primeru in vse nadaljnje pogodbe.

8 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi sem z analitičnim prikazom glavnih pravnih okvirjev nepremičninskih transakcij opozorila na številne pasti, ki bi jih težko našli pri kakšnih drugih pravnih poslih.

Zato je še toliko bolj pomembno, da se pred pričetkom sklepanja posla dobro posvetujemo, kaj vse je potrebno, da bo posel izpeljan tako, da ne bo potrebno iskati pravnih in sodnih poti, da pridemo do nečesa, kar smo že plačali in nato zaradi naznanja izgubili.

Nepremičninski posrednik ali notar bosta uredila prodajno pogodbo z vsem, kar mora le-ta vsebovati. Tudi zemljiškoknjižno dovolilo bo vsebovalo vse potrebne podatke o parcelnih številkah, katastrskih občinah, tipih nepremičnin in morebitnih služnostih, ki so na parcelah.

Notarsko overjena pogodba je namenjena takojšnjemu vpisu v zemljiško knjigo. Najbolje se je dogovoriti z notarjem, da uredi elektronski vpis v zemljiško knjigo in nas s tem obvaruje izgube listine, saj jo v tem primeru zadrži in sam odpošlje.

V primeru izgube originalne pogodbe pa tvegamo, da bomo imeli velike težave pri urejanju dokumentacije, saj posadna listina, ki jo v tem primeru moramo predložiti za vpis v z.k., terja ponovno zemljiškoknjižno dovolilo, overitev podpisov in žig davčne uprave, ki potrjuje, da so bili davki od prometa z nepremičninami že plačani. Brez tega žiga notar ne sme overiti pogodbe, velikokrat pa nastanejo problemi, kako dokazati Davčni upravi RS, da je bil davek že plačan.

Posadna listina, ki vsebuje overjeno zemljiškoknjižno dovolilo in je overjena, je zadosten pravni temelj za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo in na osnovi tega zemljiškoknjižno sodišče izvede vknjižbo.

VIRI IN LITERATURA

Friedl, A. (2010). *Osnove nepremičninskega prava. Interno gradivo za višjo strokovno šolo, program: ekonomist, modul: posrednik za nepremičnine.* Kranj: B&B.

Pravna praksa (2004). Ljubljana: GV revije.

[http://www.etazna.si/ne_spreglejte_etazna_lastnina/](http://www.etazna.si/ne_spreglejte_etazna_lastnina/posadna-listina/)

(dostopno 12. 9. 2011)

Juhart, M., Tratnik, M., Vrenčur, R. (2007). *Stvarno pravo.* Ljubljana: GV.

Premk, U. (2007). *Nakup in prodaja nepremičnine.* Ljubljana: Primath.

Vrenčur, R. (2004). *Uvod v zemljiškoknjižno pravo s praktičnimi primeri in sodno prakso.* Ljubljana: GV.

VIRI – ZAKONODAJA

Obligacijski zakonik, OZ, UPB-1, Ur. I. RS 97-2007

Stanovanjski zakon – SZ, Ur. I. RS, 69/2003

Zakon o davku na promet nepremičnin, ZDPN-2, Ur. I. RS117/06

Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr, Ur. I. RS, 42/2003

Zakon o zemljiški knjigi – ZZK, Ur. I. RS, 58/2003, 37/2008

PRILOGE

- Notarski zapis posadne listine
- Zemljiškoknjižni izpisek
- Potrdilo o namenski rabi
- Slikovni podatki, podatki o parceli in delih stavb Geodetske uprave RS

Izp. št.: 863/2011

25.5.2011 - 11:36

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 25.5.2011 - 11:36:39

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	850-812/6-0
parcela št. 812/6 k.o. 850 - SLOVENJ GRADEC (ID 4873567)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	1467733
čas začetka učinkovanja:	20.12.1999 10:22:00
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/2
imetnik:	
1. EMŠO:	podatek ni vpisan
osebno ime:	Vlasta Jeromel
naslov:	Tomšičeva ulica 29, 2380 Slovenj Gradec

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja:	1467734
čas začetka učinkovanja:	20.12.1999 10:22:00
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/2
imetnik:	
1. EMŠO:	podatek ni vpisan
osebno ime:	Darko Jeromel
naslov:	Tomšičeva ulica 29, 2380 Slovenj Gradec

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

U.Š.
Sočna taksa po tar. št. 10203 ZFT-1 v višini 3,28 EUR
je plačana in umičena na rlogi.



stran 1 od 1

**MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC**

2380 Slovenj Gradec, Šolska ul.5

tel. 88 121 10, 88 121 54

ivo.rozman@slovenjgradec.si

Številka spisa: 3501-513/2011 304RI

Vaša številka:

Datum izdaje:

25.08.2011

aslovník **JEROMEL Vlasta in Darko**
 agatelj zahteve za **Tomšičeva ulica 29Ob Meži 5**
 ajo lokacijske **2380 Slovenj Gradec**
 ormacije)

POTRDILO O NAMENSKI RABI

PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

katastrska občina: Slovenj Gradec

številka zemljiške parcele / parcel: 812/6

vrste zgrajenih objektov na zemljišču: dvorišče, stanovanjska stavba

Navodilo: navedejo se podatki na podlagi zahteve vlagatelja

PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

*Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih stavin dolgoročnega plana občine Slovenj Gradec za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjenega v letih od 1990 do 1998 ter družbenega plana občine Slovenj Gradec za obdobje od leta 1986 do leta 1990, dopolnjenega v letih 1990 do 1998 za območje Mestne občine slovenj Gradec (UL št. 93/1999), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in sedmletnega plana občine Slovenj Gradec za območje Mestne občine Slovenj Gradec v letu 2008 (Ur. List RS št. 89/2009)

*Prostorski ureditveni pogoji: Prostorsko ureditveni pogoji v naseljih Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. List RS št. 55/2002 in UL RS 91/2002), Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o spremembah in dopolnitvah prostorsko izvedbenih aktov sprejetih v obdobju do leta 2000 s spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Slovenj Gradec za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjenega v letih od 1990 do 1998 ter družbenega plana občine Slovenj Gradec za obdobje od leta 1986 do leta 1990, dopolnjenega v letih 1990 za območje Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. List RS št. 68/2005), Popravek odloka za območja urejanja, ki jih določa zbirna urbanistične zasnove Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. List RS št. 72/06), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja, ki jih določa zbirna urbanistične zasnove Mestne občine Slovenj Gradec (Ur. list RS št. 72/2009), Odločba upravnega sodišča U – I – 175/03 (Ur. list RS št. 46/2005)





Republika Slovenija

Stran 1 od 1

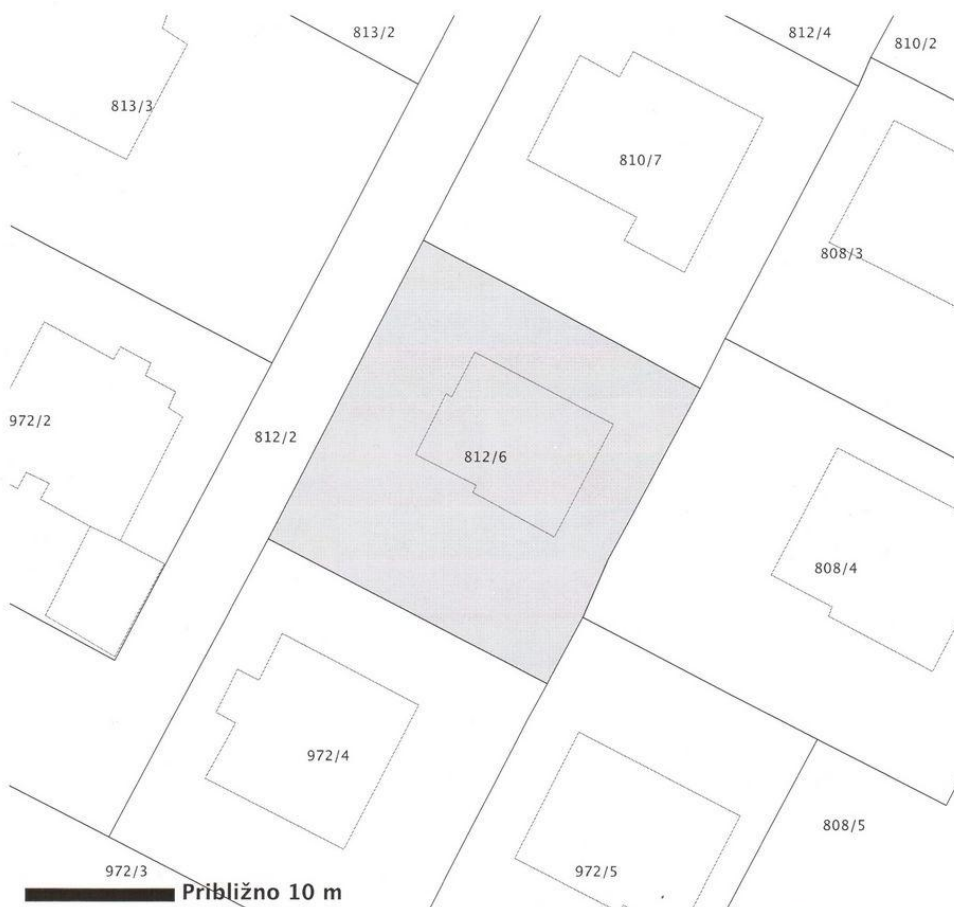
Številka potrdila: 357-01/2011-159924
Datum izdelave: 30.08.2011

Transakcijska številka: 1200046937818

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE izdaja na podlagi 4. odstavka 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US) in Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 22/2007) naslednje potrdilo

PRIKAZ PARCELE

Parcela/-e: katastrska občina 850 SLOVENJ GRADEC, parcela/-e 812/6



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Urejena parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Prikaz parcele je slika oblike in medsebojne lege parcel. Prikaz mej parcel je informativen. Podatkov o mejah parcel iz tega prikaza se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra. Uporaba podatkov za druge namene je dovoljena le z opozorilom, da je prikaz mej informativen.

Potrdilo pripravil/a
Anita Srnčič
21.8.2011

Takse prosto po 29. točki 28. člena Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b.).

Za pojasnila o podatkih na potrdilu za katastrsko/-e občino/-e 850 SLOVENJ GRADEC je pristojna OGU SLOVENJ GRADEC, FRANCETOVA CESTA 7, 2380 SLOVENJ GRADEC, tel: (02) 881 23 60, faks: (02) 881 23 73

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava RS
Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, stanje na dan: 29.08.2011

Slovenj Gradec, Francetova cesta 7, 2380 SLOVENJ GRADEC

**Parcela: katastrska občina 849 STARI TRG številka parcele 297/17***Podatki o parceli*

Površina	Urejena	Številka ZKVL*	Občina, Naselje	Datum zadnje spremembe
501 m2	NE	00228	Slovenj Gradec, Slovenj Gradec	15.12.2009

Podatki o vrstah rabe parcele

Šifra vrste rabe / zem. pod stavbo	Vrsta rabe / zem. pod stavbo	Katastrski razred	Površina	Št. stavbe	Katastrski dohodek
211	DVORIŠČE	-	292 m2	-	0 €
101	NJIVA	3	130 m2	-	1,62 €
201	STAN.STAV.	-	79 m2	-	0 €
					1,62 €

Boniteta parcele

Površina	Boniteta
501 m2	0

Podatki o dejanski rabi parcele

Šifra dejanske rabe	Dejanska raba	Površina
3000	Pozidano zemljišče	501 m2

Podatki o stavbah povezanih s parcelo

katastrska občina 849 STARI TRG številka stavbe 108 * Stavba nima katastrskega vpisa

Podatki o upravljavcu parcele

Parcela nima upravljavca.

Parcela: katastrska občina 850 SLOVENJ GRADEC številka parcele 812/6*Podatki o parceli*

Površina	Urejena	Številka ZKVL*	Občina, Naselje	Datum zadnje spremembe
493 m2	NE	01231	Slovenj Gradec, Slovenj Gradec	04.05.1999

Podatki o vrstah rabe parcele

Šifra vrste rabe / zem. pod stavbo	Vrsta rabe / zem. pod stavbo	Katastrski razred	Površina	Št. stavbe	Katastrski dohodek
201	STAN.STAV.	-	91 m2	-	0 €
211	DVORIŠČE	-	402 m2	-	0 €
					0 €

Boniteta parcele

Površina	Boniteta
493 m2	0

Podatki o dejanski rabi parcele

Šifra dejanske rabe	Dejanska raba	Površina
3000	Pozidano zemljišče	493 m2

Podatki o stavbah povezanih s parcelo

katastrska občina 850 SLOVENJ GRADEC številka stavbe 1180 * Stavba nima katastrskega vpisa

Podatki o upravljavcu parcele

Parcela nima upravljavca.



Republika Slovenija

Stran 4 od 4

Del stavbe: katastrska občina 850 SLOVENJ GRADEC številka stavbe 1624 številka dela stavbe 19

Podatki o delu stavbe

Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Dejanska raba	Št. etaže	Št. stan. / št. posl. prostora	Številka ZKVL*	Občina, Naselje / Naslov	Datum zadnje spremembe
		nestanovanjska				Gradec, Tomšičeva ulica 4	

Podatki o upravljavcu dela stavbe

Del stavbe nima upravljavca

Takse prosto po 29. točki 28. člena Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b.).

Za pojasnila o podatkih na potrdilu za katastrsko/-e občino/-e 849 STARI TRG, 850 SLOVENJ GRADEC je pristojna OGU SLOVENJ GRADEC, FRANCETOVA CESTA 7, 2380 SLOVENJ GRADEC, tel: (02) 881 23 60, faks: (02) 881 23 73.

* ZKVL - zemljiško-knjižni vložek oziroma podvložek

* Znak plus (+) pred letnico rojstva pomeni, da je oseba preminula

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane. © Geodetska uprava RS

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, stanje na dan: 29.08.2011

Potrdilo pripravil-a
Anita Krahulc

Slovenj Gradec, Francetova cesta 7, 2380 SLOVENJ GRADEC



REPUBLIKA SLOVENIJA - MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR - GEODETSKA UPRAVA RS OGU SLOVENJ GRADEC Naslov: FRANCETOVA C. 7, 2380 SLOVENJ GRADEC, tel.: 02 88 123 60, fax.: 02 88 123 73		
SKUPNI IZRIS DIGITALNEGA KATASTRSKEGA NAČRTA IN DIGITALNEGA ORTOFOTO NAČRTA		
Kat. občina: SLOVENJ GRADEC	Šifra k.o.: 0850_01 Merilo: 1:1000	Datum: 30.08.2011
VIR: zemljiško-katastrski načrt koordinatne izmere merila 1:1000 Digitalni ortofoto načrt - leto snemanja (), merilo podrobnosti 1:5000		SKUPNI IZRIS JE IZDAN SKUPAJ S POJASNILOM
© Geodetska uprava RS. Vse pravice razmnoževanja pridržane. Prepovedana sta vsaka predelava ali razmnoževanje brez prehodnega dovoljenja Geodetske uprave RS.		