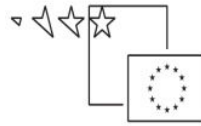




REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA ŠOLSTVO IN ŠPORT



Naložba v vašo prihodnost
OPERACIJO DELNO FINANCIRA EVROPSKA UNIJA
Evropski socialni sklad

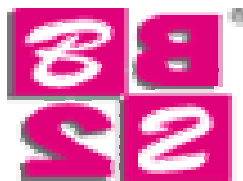
OSNOVE NEPREMIČNINSKEGA PRAVA

MATJAŽ KOVAČ

Višješolski strokovni program: Ekonomist
Učbenik: Osnove nepremičninskega prava
Gradivo za 2. letnik

Avtor:

mag. Matjaž Kovač, univ. dipl. prav.
B2 d.o.o.
Višja strokovna šola, Ljubljana



Strokovni recenzent:

Boštjan Reisp, univ. dipl. prav.

Lektorica:

Nataša Colja, prof. slov. jezika

CIP - Kataložni zapis o publikaciji
Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

347.235(075.034.2)

KOVAČ, Matjaž, 1972-

Osnove nepremičninskega prava [Elektronski vir] : gradivo za 2.
letnik / Matjaž Kovač. - El. knjiga. - Ljubljana : Zavod IRC, 2010.
- (Višješolski strokovni program Ekonomist / Zavod IRC)

Način dostopa (URL): http://www.zavod-irc.si/docs/Skriti_dokumenti/Osnove_nepremicninskega_prava-Kovac.pdf. - Projekt Impletum

ISBN 978-961-6824-53-8
252002816

Izdajatelj: Konzorcij višjih strokovnih šol za izvedbo projekta IMPLETUM
Založnik: Zavod IRC, Ljubljana.
Ljubljana, 2010

Strokovni svet RS za poklicno in strokovno izobraževanje je na svoji 126. seji dne 26. 11. 2010 na podlagi 26. člena Zakona o organizaciji in financiranju vzgoje in izobraževanja (Ur. l. RS, št. 16/07-ZOFVI-UPB5, 36/08 in 58/09) sprejel sklep št. 01301-6/2010 / 11-3 o potrditvi tega učbenika za uporabo v višješolskem izobraževanju.

© Avtorske pravice ima Ministrstvo za šolstvo in šport Republike Slovenije.

Gradivo je sofinancirano iz sredstev projekta Impletum 'Uvajanje novih izobraževalnih programov na področju višjega strokovnega izobraževanja v obdobju 2008-11'.

Projekt oz. operacijo delno financira Evropska unija iz Evropskega socialnega sklada ter Ministrstvo RS za šolstvo in šport. Operacija se izvaja v okviru Operativnega programa razvoja človeških virov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete 'Razvoj človeških virov in vseživljenjskega učenja' in prednostne usmeritve 'Izboljšanje kakovosti in učinkovitosti sistemov izobraževanja in usposabljanja'.

Vsebina tega dokumenta v nobenem primeru ne odraža mnenja Evropske unije. Odgovornost za vsebino dokumenta nosi avtor.

KAZALO VSEBINE

PREDGOVOR	3
1 STVARNO NEPREMIČNINSKO PRAVO	5
1.1 POJEM IN PRAVICE STVARNEGA PRAVA.....	5
1.2 TEMELJNA NAČELA STVARNEGA PRAVA.....	6
1.3 TEMELJNI POJMI STVARNEGA PRAVA.....	8
1.3.1 Stvar.....	8
1.3.2 Posest.....	9
1.3.3 Lastninska pravica.....	10
1.3.3.1 Splošno o lastninski pravici.....	10
1.3.3.2 Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah.....	12
1.3.3.3 Lastninska pravica več oseb na isti stavri.....	13
1.3.3.4 Varstvo lastninske pravice.....	14
1.3.3.5 Prenehanje lastninske pravice.....	16
1.3.3.6 Posebne omejitve lastninske pravice na nepremičninah.....	16
1.3.4 Sosedsko pravo.....	18
1.3.5 Etažna lastnina.....	18
1.3.6 Zastavna pravica.....	20
1.3.6.1 Splošno o zastavni pravici.....	20
1.3.6.2 Zastavna pravica na nepremičninah (hipoteka).....	20
1.3.7 Zemljiški dolg.....	22
1.3.8 Služnosti.....	23
1.3.8.1 Splošno o služnostih.....	23
1.3.8.2 Stvarne služnosti.....	23
1.3.8.3 Osebne služnosti.....	24
1.3.9 Stvarno breme.....	24
1.3.10 Stavbna pravica.....	25
1.4 EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠKA KNJIGA.....	25
1.4.1 Zemljiški kataster in kataster stavb.....	26
1.4.2 Zemljiška knjiga.....	26
1.4.2.1 Splošno o zemljiški knjigi.....	26
1.4.2.2 Načela zemljiškooknjižnega prava.....	27
1.4.2.3 Vpisi v zemljiško knjigo.....	28
1.4.2.4 Zemljiškooknjižni postopek.....	31
2 POGODBENO NEPREMIČNINSKO PRAVO	35
2.1 SPLOŠNO.....	35
2.2 POGODBA.....	36
2.3 UTRDITEV OBVEZNOSTI.....	38
2.4 SPREMEMBA STANK IN OBVEZNOSTI.....	40
2.5 ODŠKODNINSKA RAZMERJA.....	40
2.6 PRENEHANJE OBVEZNOSTI.....	41
2.7 POGODBE NEPREMIČNINSKEGA PRAVA.....	42
2.8 IZVRŠBA NA NEPREMIČNINE.....	45
3 OBDAVČEVANJE NEPREMIČNIN	48
3.1 SPLOŠNO O OBDAVČEVANJU NEPREMIČNIN.....	48
3.2 DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN.....	48
3.3 DAVEK NA DODANO VREDNOST.....	50
3.4 DAVEK NA KAPITAL GLEDE PROMETA NEPREMIČNIN.....	52
3.5 OBDAVČITEV DOHODKOV IZ PREMOŽENJA.....	53
3.6 DAVEK NA DEDIŠČINE IN DARILA.....	54
3.7 DAVEK OD DOHODKOV IZ KMETIJSTVA.....	56
3.8 DAVEK OD PREMOŽENJA.....	56
3.9 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA.....	58
3.10 DAVEK NA NEPREMIČNINE.....	59
4 NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE IN OSTALI POSLI	61
4.1 NEPREMIČNINSKO POSREDNIŠTVO.....	61
4.1.1 Pojem nepremičninskega posredništva.....	61
4.1.2 Subjekti storitev nepremičninskega posredovanja.....	62
4.1.3 Plačilo za nepremičninsko posredovanje.....	62

4.1.4	Obveznosti pri nepremičninskem posredovanju	63
4.2	NOTARSKI POSLI PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI	63
4.3	UPRAVNIKI	64
4.4	CENILCI	64
5	LITERATURA.....	66
5.1	LITERATURA	66
5.2	PRAVNI VIRI	67

PREDGOVOR

Dragi študentje/ke!

Pred vami je prva izdaja gradiva osnove nepremičninskega prava.. Kot bodoči ekonomisti je treba v okviru študijskega programa osvojiti znanja tudi iz pomembnega gospodarsko pravnega področja – nepremičninsko pravo. Nepremičninsko pravo je bilo dolgo časa zapostavljen del pravne panoge gospodarskega prava. Finančna in nepremičninska kriza, ki se je iz ZDA razširila po vsej Evropi je krepko posegla tudi na področje nepremičninskega prava. Razumevanje osnovnih pojmov stvarnega in pogodbenega prava s poudarkom na nepremičninskem prometu, urejevanje razmerjih spolastnine, skupne lastnine, etažnih lastnikov in nepremičninskega posredovanja so ključni elementi te pravne panoge.

Gradivo je setvaljeno iz štirih zaključenih poglavij. Prvo poglavje je najobširnejše poglavje, saj obsega bistvene stvarnopravne pojme, ki se navezujejo na nepremičninski promet. V drugem poglavju bomo spoznali tipične primere pogodbenih razmerij v nepremičninski sferi delovanja. Tretje poglavje obravnava zelo pereča vprašanja obdavčevanja nepremičnin tako z vidik posredne (davek na proemt nepremičnin, DDV) kot tudi neposredne obdavčitve (dohodnina). Zaključno poglavje pa se ukvarja s problematiko nepremičninskega posredovanja in podobnih dejavnosti. Vsebine vseh poglavij so opremljene z primeri iz prakse.

Upam, da bo gradivo služilo kot uspešen in pregleden pripomoček ne le študentom, ampak tudi drugim, ki se ukvarjajo z nepremičninami in z njimi povezanimi aktivnostmi.

Za konec vam dragi študentje/ke želim veliko uspehov ob prebiranju gradiva in osvajanju znanj, ki so za življenje še kako pomembna.

V Mariboru, junija 2010

mag. Matjaž Kovač

1 STVARNO NEPREMIČNINSKO PRAVO

V tem poglavju bomo spoznali:

- pojem in načela stvarnega prava;
- lastninsko in druge pravice stvarnega prava;
- sosedsko pravo;
- služnosti;
- zastavno pravico na nepremičninah;
- stavbno pravico;
- evidentiranje nepremičnin s poudarkom na delovanju zemljiške knjige.

Delovanje stvarnih pravic v pravnem sistemu je najbolje prikazati na primeru nakupa še ne zgrajene nepremičnine skupaj z zemljiščem. Investitor in kupec nepremičnine, stanovanjske hiše se dogovorita za izgradnjo le te na odkupljenem zemljišču. V ta namen podpišeta kupoprodajno pogodbo za nakup nepremičnine. V pogodbi določita pravice in obveznosti pogodbenih strank, predvsem predmet pogodbe (nepremičnina s pripadajočim zemljiščem) in ceno na kvadratni meter. V ta namen si investitor izposluje zavarovanje v obliki zastavne pravice na še ne zgrajeni nepremičnini v primeru, če kupec po izgradnji ne bo poravnal kupnine. Ko je nepremičnina v skladu s pogodbo zgrajena in predana v uporabo, kupec poravnava kupnino in v skladu s pogodbenimi določili poda predlog za vpis v zemljiško knjigo. Z vpisom nepremičnine v zemljiško knjigo v celoti pridobi lastninsko pravico na nepremičnini.

Vendar ima še eno težavo. Dostop do njegove nepremičnine mu onemogoča sosedovo zemljišče, na katerem le ta izvaja svojo lastninsko upravičenje. S sosedom podpišeta služnostno pogodbo dostopa preko služječega zemljišča, tako da sosed omogoči dostop do nepremičnine, kupec pa sosedu po služnostni pogodbi plačuje služnost dostopa. Služnost dostopa se mora vpisati v zemljiško knjigo. Poleg tega se v služnostni pogodbi stranki dogovorita, da ena drugi ne bosta oporekala normalnih imisij zaradi izvajanja lastniškega upravičenja, vse kar pa posega preko normalne rabe, pa bo zapadlo pod dogovorjeno odškodnino.

1.1 POJEM IN PRAVICE STVARNEGA PRAVA

Stvarno pravo je del civilnega prava in ureja odnose med ljudmi glede predmeta, ki je stvar (objekt pravice). Sistem stvarnega prava urejajo oblastvene pravice. Pravice stvarnega prava so izključujoče narave – učinkujejo nasproti vsem. Te pravice so lahko izključujoče ali relativne (pojavlja se omejevanje lastninske pravice zlasti na nepremičninah). Lastninska pravica ali lastnina je osrednja pravica, na kateri temelji sistem stvarnega prava. Lastninska pravica je najširša oblastvena pravica, ki imetniku omogoča izvajanje vseh oblastvenih pravic, ki jih pravni viri dovoljujejo. Lastnina je najširša oblast, ki jo lahko znotraj pravnega reda priznavamo v odnosu do stvari. Vsebuje tri upravičenja in sicer pravico **uporabe, izkoriščanja in nezlorabe**. Lastnina je omejena s pravicami na tuji stvari ter zaradi doseganja različnih pravnih interesov.

Primer: Lastnik zemljišča ima absolutno stvarno pravico proti vsakomur. Nihče ne sme brez njegove privolitve posegati na zemljišče in v lastniška upravičenja na njem.

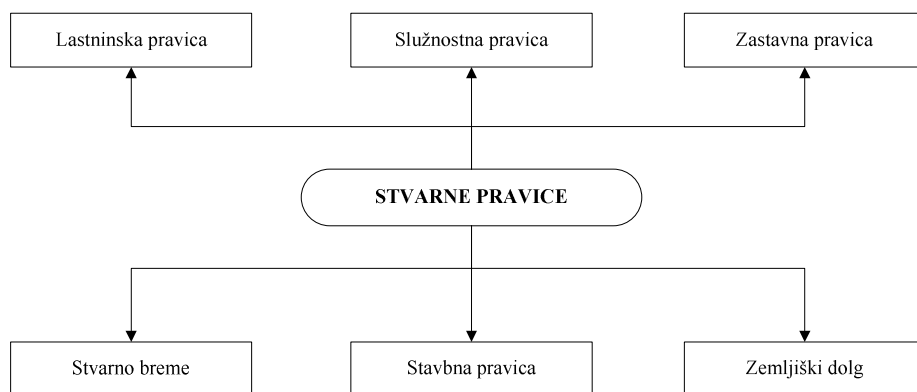
Kot objekt stvarnega prava se pojavljajo tudi **premoženjske pravice**. Tudi pravice so predmet lastnine. Večinsko mnenje je, da pravica pripada njenemu imetniku. Stvarna pravica na pravici je lahko predmet zastavne pravice ali osebne služnosti.

Z ustavo je zajamčena **pravica do zasebne lastnine in dedovanja**. Pri nas poznamo klasičen tip lastnine, kjer je lastninska pravica enovita in ni odvisna od položaja pravnega subjekta. Pravica do lastnine je temeljna ekonomska pravica, ki je vpisana v katalog pravic. Seveda ni edina premoženjska pravica. Premoženje posameznika tvorijo vse pravice, ki imajo premoženjsko naravo.

Ustava lahko pridobivanje in uživanje lastninske pravice **omeji z zakonom**, če je to potrebno zaradi ekološke, socialne in ekonomske funkcije. Samo zakon je tisti pravni akt, s katerim lahko sodobna država poseže v lastniška upravičenja. Takšen namen je vedno v javnem interesu. Najbolj tipična omejitev lastninske pravice je prostorsko urejanje, kjer lahko lastniku prepovemo gradnjo objekta zaradi javnega interesa. Omejevanju je podvržena predvsem lastninska pravica na nepremičninah. Omejitve lastninske pravice se nanašajo na omejitve rabe ter določanje posebnih pogojev za pridobivanje lastninskih pravic.

1.2 TEMELJNA NAČELA STVARNEGA PRAVA

Temeljni pravni akt, kjer so zapisana načela in elementi stvarnega prava je Stvarnopravni zakonik (v nadaljevanju SPZ). Pravice stvarnega prava učinkujejo **proti vsem subjektom**. Nihče tretji brez pravne podlage ne more poseči v izvrševanje oblasti imetnika stvarnopravne pravice. Zato mora biti število takšnih pravic omejeno.



Slika 1: Krog stvarnih pravic

Vir: Lasten

Pravice stvarnega prava so pravice med ljudmi katerih predmet je **stvar** in katerih vsebina je **izvrševanje oblasti nad stvarjo**. Stvar je samostojen telesni predmet, oblika energije ali valovanja, ki ga človek lahko obvladuje. Objekti, ki nimajo lastnosti stvari, ne morejo biti predmet stvarnih pravic. Izjema od načela so premoženjske pravice. Pravica je lahko le predmet užitka in zastavne pravice, ne pa tudi drugih pravic stvarnega prava. Kadar je predmet pravice stvarnega prava premoženjska pravica, se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za stvar.

Predmet stvarnih pravic ne more biti stvar, ki sicer izpolnjuje pogoje iz definicije stvari, vendar jo pravni red izključuje kot objekt pravic stvarnega prava. To so stvari, ki so absolutno izvzete iz pravnega prometa. Izvzetje iz pravnega prometa mora za posamezno stvar določiti poseben predpis.

Imetnik stvarne pravice lahko uveljavlja svojo pravico **nasproti vsakomur**. S tem so mišljeni vsi, ki posegajo v stvarnopravno varovan položaj brez pravnega temelja. Omejevanja stvarnopravnih položajev so možna v mejah, ki jih postavlja ustava z zakonom zaradi zagotavljanja ekonomske, ekološke in socialne funkcije lastninske pravice. Izključujoča narava pride do izraza v načinu varstva stvarnih pravic. Z opustitveni zahtevkom imetnik zahteva prepoved sedanjih in bodočih posegov v zavarovan stvarnopravni položaj.

Primer: Ko oseba, ki je sklenila kupoprodajno pogodbo vpiše lastninsko ali kakšno drugo pravico v zemljiško knjigo, postane stvarnopravni upravičenec in je varovan proti vsakomur, ki posega v njegovo upravičenje.

Pravice stvarnega prava imajo lahko za objekt isto stvar. Osnovna pravica stvarnega prava je lastninska pravica, ki imetniku zagotavlja vso pravno dopustno oblast nad stvarjo. Oblika omejevanja lastninske pravice so stvarne pravice na tuji stvari, ki del oblasti prenašajo na njihovega imetnika. Lastnik ne sme izvrševati svoje lastninske pravice na način, ki bi posegel v pravico na tuji stvari, zato je s temi pravicami omejen. Med imetniki istovrstnih stvarnih pravic na tuji stvari lahko pride do konflikta interesov. **Prednostno načelo** določa, da ima prej pridobljena pravica iste vrste prednost pred pozneje pridobljeno stvarno pravico.

Pravice stvarnega prava lahko obstajajo **samo na individualno določeni stvari**, razen če SPZ določa drugače. Načeloma na posameznih delih stvari ni dopustno oblikovati stvarnopravnih razmerij. V tem je pomembna razlika med stvarnopravnim in obligacijskopравnim položajem.

Primer: Soba v hiši ni predmet pravice stvarnega prava, lahko pa je predmet obligacijskega najema.

Načelo specialnosti je izrecno uporabljeno v določbah SPZ, ki pojasnjujejo sestavino in zbirno stvar. Sestavina je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari. Sestavina ne more biti predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari. Zbirna stvar je več stvari, ki se po splošnem pojmovanju štejejo za eno stvar.

Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače. V klasičnem lastninskem sistemu je nepremičnina samo zemljiška parcela. Vse, kar je z zemljiško parcelo trajno povezano, je del zemljišča. Načelo povezanosti zemljišča in objekta je osnova za celotno ureditev nepremičninskega prava. Sistemska odmika od načela sta ureditev etažne lastnine in stavbna pravica.

Primer: Kadar se izvede prenos lastninske pravice na nepremičnini se izvede prenos nepremičnine skupaj z zemljiščem, ki ji pripada. Če prodajalec proda hišo, skupaj z njo proda tudi funkcionalno zemljišče na katerem hiša stoji.

Dobra vera je osnovni pravni standard stvarnega prava, ki ga vsebinsko dopolnjuje praksa ob upoštevanju vseh okoliščin posameznega primera. Pri vsakem upoštevanju dobre vere se izhaja iz domneve, da ta obstaja. Slabo vero mora dokazati, kdor zatrjuje slaboverno ravnanje. V praksi to pomeni dokazovanje, da je nekdo vedel oz. bi moral vedeti za obstoj nekega dejstva. Takšno dokazovanje je praviloma zelo težavno in se opira na sklepanje na podlagi indicov.

Primer: Oseba A je 10 let v dobri veri uporabljala služnostno pot preko sosedovega zemljišča, ker ji prejšnji lastnik ni povedal, da pot na zemljišče zapade pod služnost. Oseba A

glede na standard dobrega gospodarja ni mogla vedeti, da je to zemljišče sosedovo, saj v vsem tem času s strani sosedu ni bilo nobenih zahtevkov.

Določeni zunanji znaki kažejo na obstoj pravice stvarnega prava. Upoštevanje teh zunanjih znakov je bistveno za presojo dobre vere posameznika. Osnovna zunanja znaka obstoja stvarne pravice sta način evidentiranja pri nepremičninah ter posest pri premočninah.

Kdor se zanese na podatke o pravicah, vpisane v zemljiško knjigo, in pri tem ravna pošteno, ne sme trpeti nobenih škodljivih posledic, četudi to pomeni poseg v pravico drugega. Takšno ureditev zahteva varstvo pravnega prometa. Izpeljavi načela zaupanja v zemljiško knjigo sta omejitev učinkov priposestevovanja proti dobrovernemu pridobitelju pravice in veljavnost pomanjkljivih razpolaganj s skupnim premoženjem.

Vse stvarne pravice mora imetnik **uresničevati v skladu z njihovo naravo in namenom ter pri tem spoštovati pravice drugih**. Prepoved zlorabe je vsebinsko ožja od vezanosti stvari na družbeni namen lastnine, zato lastnika ne omejuje, da stvar uniči. Možnost uničenja je tradicionalno eden izmed lastninskih atributov, ki ga lastninski pravici ni možno na splošno odvzeti. Vendar ni dopustno, da se pravice stvarnega prava kot nosilke svobode ravnanja in oblasti izvršujejo z izključnim namenom škodovanja drugim, še posebej če takšno izvrševanje imetniku ne prinaša nobene koristi.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.3 TEMELJNI POJMI STVARNEGA PRAVA

1.3.1 Stvar

Stvar je samostojen telesni predmet, ki ga človek lahko obvladuje. Pojem stvari določata dve temeljni merili in sicer telesnost in obvladovanje. Stvar je telesna, če zapolnjuje prostor, medtem ko je merilo obvladljivosti izpolnjeno, če lahko človek stvar obvlada s svojimi ravnanji. To merilo izhaja iz bistva pravic stvarnega prava, katerih vsebina je izvrševanje oblasti nad stvarjo.

V naravi so le redke stvari enotne. Gospodarsko pomembnejše so **sestavljene stvari**, do katerih pride po naravni poti ali s človekovim ravnanjem. Sestavljena stvar je povezava več samostojnih stvari, ki s tem gospodarsko postanejo del sestavljene stvari. **Sestavina** je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari. Gre za pravni standard, ki ga bo morala vsebinsko določiti praksa v posameznih primerih.

Primer: Opeka je samostojna stvar in predmet stvarnih pravic toliko časa, dokler ni vzdana. Ko se vzdida, postane sestavni del zgradbe, katera postane sestavni del zemljišča. V tem položaju je stvar po stvarnem pravu samo zemljišče skupaj z vsemi sestavnimi deli – tudi z zgradbo in v njej vzdano opeko. Če se zgradba poruši in opeka osamosvoji povezave, postane z ločitvijo spet samostojna stvar.

Nekatere stvari so po naravi takšne, da kljub temu, da ne gre za pravo sestavljeno stvar, po splošnem prepričanju tvorijo enovito celoto. **Zbirna stvar** je stvar, ki se po splošnem prepričanju šteje za celoto in ima pravno gledano lastnost ene stvari.

Plodovi so neposreden proizvod glavne stvari. Lastnost stvari pridobijo z ločitvijo (separacijo) od glavne stvari. Do ločitve so plodovi del glavne stvari in ne morejo biti predmet pravic stvarnega prava. Po ločitvi gre za novo samostojno stvar. Pridobitev osnovne stvarne pravice gre lastniku glavne stvari oz. drugemu imetniku, ki ima primeren pravni naslov.

Primer: Na zemljišču se nahaja drevo. Drevo je vezano na zemljišče in deli pravno usodo le tega. Drevo daje plodove, ki jih lahko uporablja lastnik zemljišča zaradi svojega lastniškega upravičenja.

Pritiklina je samostojna stvar, ki je namenjena gospodarski rabi ali olepšanju glavne stvari in je vselej premična stvar. Nepremičnina po definiciji ne more imeti lastnosti pritikline drugi nepremičnini.

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. S pojmom se razume predvsem zemljiška parcela, odmerjena v skladu s predpisi, ki urejajo zemljiški kataster. Zemljiški kataster je pomemben kot nepremičninska evidenca. Nepremičnine se v zemljiško knjigo vpisujejo s katastrskimi podatki. Stvarna služnost, zemljiški dolg in stavbna pravica imajo za predmet lahko samo nepremičnino.

Primer: Kot smo že zgoraj omenili sestavlja nepremičnino poleg samega objekta tudi funkcionalno zemljišče. Le to je zemljišče, ki je potrebno za normalno rabo nepremičninskega objekta nad njim.

Javno dobro je stvar, ki je namenjena splošni rabi. Funkcija splošne rabe je neodvisna od lastninske pravice. Javno dobro je stvar v stvarnopravnem pomenu, če so za to izpolnjeni splošni pogoji. Lahko se razume kot predmet pravic stvarnega prava.

Primer: Kanalizacija v občini je z zakonom oziroma občinskim odlokom označena kot javno dobro. Vsakdo lahko uporablja kanalizacijski sistem s tem, da plačuje nadomestilo za uporabo le tega.

1.3.2 Posest

Posest je fenomen stvarnega prava, ker je njena pravna narava posebna, saj gre za kategorijo, ki izhaja iz določenega dejanskega stanja in ne priznava pravice. V zgodovini stvarnega prava poznamo dva teoretična pristopa k ureditvi posesti. Po **subjektivni koncepciji** je najemnik nepremičnine le imetnik, ker izvaja dejansko oblast nad stvarjo brez volje posedovati kot lastnik. Najemodajalec sicer ima voljo posedovati kot lastnik, vendar nima stvari v dejanski oblasti. Po **objektivni koncepciji** je posest dejanska oblast nad stvarjo.

Neposredna posest je dejanska oblast nad stvarjo. Neposredni posestnik je tisti, ki izvršuje neposredno oblast nad stvarjo. Neposredna posest se izgubi, če neposredni posestnik preneha izvrševati oblast nad stvarjo. **Posredna posest** je izvrševanje dejanske oblasti nad stvarjo prek drugega, ki ima neposredno posest na podlagi kakršnegakoli pravnega temelja. Pravna vez med posredno in neposredno posestjo se imenuje **posestno posredovalno razmerje**, ki se lahko oblikuje kot stvarna pravica na tuji stvari (užitek, zastavna pravica) in obligacijsko razmerje (najem, podjemna pogodba).

Primer: Najemnik je neposredni posestnik, najemodajalec pa posredni posestnik, ker je s pravnim poslom dejansko oblast prenesel na drugo osebo, ki jo je sam izbral.

Neposredna posest je pogoj za posredno. Izguba neposredne posesti ima za posledico izgubo posredne posesti, razen če neposredni posestnik postane posredni.

Primer: Lastnik, ki živi v stanovanju, odda stanovanje v najem.

Posest je **lastniška**, če posestnik izvršuje posest, kot da bi bila stvar njegova. **Nelastniška** posest nastane v primeru, če posestnik ima stvar v posesti brez volje imeti jo za svojo in priznava višjo pravno oblast posrednega posestnika.

Dobroverni posestnik je vsak posestnik, ki svojo posest izvršuje na podlagi pravnega naslova, ki zagotavlja upravičenost posedovanja. **Nedobroverni posestnik** je vsak posestnik, ki je vedel ali bi mogel vedeti, da ni upravičen do posesti. Za priposestevanje se zahteva dobroverna lastniška posest.

Ponavadi nad stvarjo izvršuje dejansko oblast en posestnik. Vendar je možno, da je posestnikov več. **Soposest** nastane tam, kjer več oseb izvršuje posest tako, da posedujejo stvar skupaj. **Deljena posest** pa je tam, kjer vsaka izmed večih oseb izključno poseduje točno določen del stvari. V praksi se deljena posest pojavlja predvsem na zemljiščih.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.3.3 Lastninska pravica

1.3.3.1 Splošno o lastninski pravici

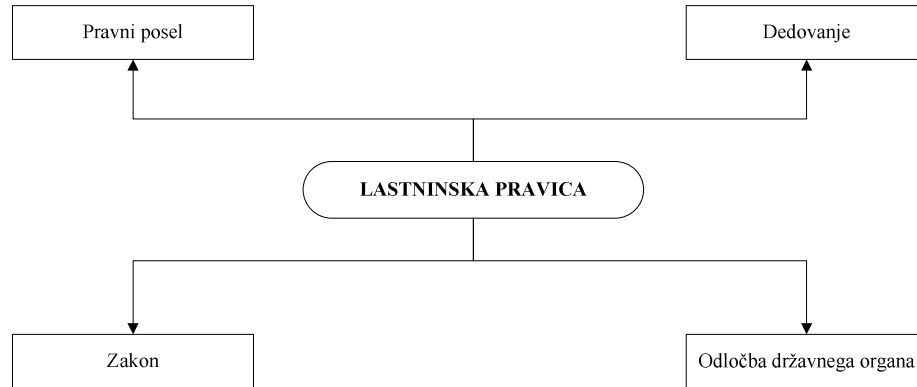
Lastninska pravica (v nadaljevanju; lastnina) je osrednja pravica civilnega prava, temeljna človekova pravica in ustavna kategorija. V stvarnem pravu se lastnina opredeljuje kot temeljna oblast na stvari. Lastnina je pravica imeti stvar v posesti, uporabljati in uživati stvar na najobsežnejši način in razpolagati s stvarjo. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. V ustavnopravnem smislu se lastnina razume kot splošna pravica posameznika do pridobivanja premoženja.

Glede razpolaganja s pravico je pravna teorija izoblikovala poseben institut **razpolagalne sposobnosti** kot lastnost imetnika prenosljive premoženjske pravice, da svojo pravico prenese na drugega imetnika oziroma z njo drugače razpolaga. Razpolaganje ni vezano na stvar in ni pravo lastninsko upravičenje, ampak je razpolaga vezana na lastnino kot pravico.

Lastnikova upravičenja in predmet razpolaganja so lahko **predmet omejevanja z zakonom**. Zakonsko omejevanje mora biti v skladu z ustavo določeno s ciljem zagotavljanja ekonomske, ekološke in socialne funkcije lastnine. Lastnik lahko sam po svoji volji omeji lastnino za vsak namen, ki ni prepovedan. Prostovoljno omejevanje lastnine ima pravne posledice le, če temelji na pravnem poslu obligacijskega prava, katerega vsebina je zaveza lastnika v dobro druge pogodbene stranke, da bo opustil določeno ravnanje, ki bi ga kot lastnik lahko storil.

Primer: Država lahko zaradi svojih potreb (gradnja avtocest, železnic) omeji lastninsko pravico na zemljiščih. V postopku razlastitve, država legalno odkupi določena zemljišča, ki so potrebna za izgradnjo infrastrukture.

Pridobitev lastnine je lahko ne glede na voljo prejšnjega upravičenca (izvirna ali originalna) oziroma po volji prejšnjega upravičenca (izvedena ali derivativna). Do **izvirne pridobitve lastnine** pride, če dediči pridobijo lastnino v trenutku zapustnikove smrti ali da zakon določa pogoje, pod katerimi pravica prejšnjega lastnika ugasne in pridobi pravico novi lastnik. **Izvedena pridobitev lastnine** pa nastane na osnovi pravnega posla oziroma oporočnega dedovanja.



Slika 2: Pravni naslov za lastninsko pravico

Vir: Lasten

Za prenos se zahteva **veljaven pravni posel**, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastnino in izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa zakon. Prenos lastnine sestavljata **zavezovalni posel** (pogodba) in **razpolagalni posel** (vpis v zemljiško knjigo). Pri zavezovalnem in razpolagalnem poslu je možno upoštevati dvoje rešitev. Neveljavnost zavezovalnega posla ima za posledico neveljavnost razpolagalnega posla, kar pomeni, da prenos lastnine ni uspel. Stvarnopravni posel predstavlja izpolnitev obligacije. Druga rešitev pa je abstraktni odnos. Pri njem sta oba posla med seboj ločena. Stvarnopravni posel ni odvisen od obligacijskega. Če je zavezovalni posel neveljaven, kupec ostane lastnik, prodajalec pa mora zahtevati izročitev nazaj.

Primer: Prenos lastninske pravice je vezan na pravni naslov in pridobitni način. Lastninsko pravico lahko prenese samo lastnik. Če oseba A ni lastnik zemljišča, je pa posestnik, ne more prenesti lastninske pravice na osebo B. Pri prenosu pa mora lastnik na osebo B prenesti vsa upravičenja, ki izhajajo iz pogodbenega razmerja med lastnikom in osebo B.

Priposestvanje je zakonski pridobitni način, skupen premičninam in nepremičninam. Lastnino lahko priposestvuje le, kdor poseduje kot lastnik in misleč, da je lastnik. Prepričanje priposestvovalca, da je lastnik, mora temeljiti na pravnem naslovu. Priposestvovalna roka sta **3 leta** pri premičninah in **10 let** pri nepremičninah.

Primer: Oseba A ureja travnik v bližini svojega zemljišča v obdobju 10 let. Poleg tega tudi vzdržuje okolje na zemljišču, posredno pa tudi pase svojo živino. V obdobju 10 let ni bilo s strani lastnika zemljišča nobenih zahtevkov. Oseba A je bila ves ta čas v dobri veri, zato lahko preko priposestvanja pridobi lastninsko pravico na tem zemljišču.

1.3.3.2 Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah



Slika 3: Pridobitev lastninske pravice

Vir: Lasten

Lastnina na nepremičnini se pridobi s pravnim poslom **vpisa v zemljiško knjigo**. V skladu z zemljiškoknjižnimi predpisi se lastnina pridobiva z vknjižbo. Listina mora vsebovati izrecno izjavo tistega, čigar lastnina preneha, da se strinja z zemljiškoknjižno posledico (zemljiškoknjižno dovolilo). Slednje je lahko sestavni del enotne listine, ki zajema zavezovalni in razpolagalni pravni posel, lahko pa se izjavi kot posebna izjava volje na posebni listini.

Primer: Kupec nepremičnine želi vpisati nepremičnino v zemljiško knjigo. Od prodajalca mora dobiti zemljiškoknjižno dovolilo. Le to se lahko vpiše že v samo kupoprodajno pogodbo kot določilo, da po prenosu kupnine, prodajalec dovoli vpis v zemljiško knjigo.

Internetni vir: Zakon o zemljiški knjigi

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200358&stevilka=2857>

Graditelj pri gradnji prekorači mejno črto parcelne meje, kar pomeni, da zgradi zgradbo, katere del sega nad ali pod tujo nepremičnino. Lastnik nepremičnine ali graditelj lahko predlagata, da nepravdno sodišče odloči o ureditvi medsebojnih razmerij. V nepravdnem postopku je možna analogija z mejnim sporom, ker gre po vsebini le za posebno obliko mejnega spora.

Internetni vir: Zakon o nepravdnem postopku

<http://www.slonep.net/predpisi/zakonodaja/zakon-o-nepravdnem-postopku>

Primarna rešitev od graditelja je zahteva za **vzpostavitev prejšnjega stanja**. Sodišče lahko graditelju naloži, da poruši zgradbo in na nepremičnini vzpostavi prvotno stanje. Sodišče ima pooblastilo, da lahko odloči drugače, če bi bile posledice vzpostavitve prejšnjega stanja v očitnem nesorazmerju s škodo, ki jo je zaradi gradnje utrpel lastnik nepremičnine. Za takšen položaj gre, če temelji gradnje segajo malenkost čez parcelno mejo, za vzpostavitev prejšnjega stanja pa bi bilo potrebno porušiti cel objekt. V takšnem primeru sodišče odloči, da vzpostavitev prejšnjega stanja ni upravičena ter s sklepom določi novo mejo med parcelama in odmeri lastniku nepremičnine primerno odškodnino.

Primer: Oseba A gradi garažo poleg svoje hiše. Streha garaže sega na sosedovo zemljišče. Sosed sproži pri sodišču spor glede posega v lastniško upravičenje. Sodišče v skladu z

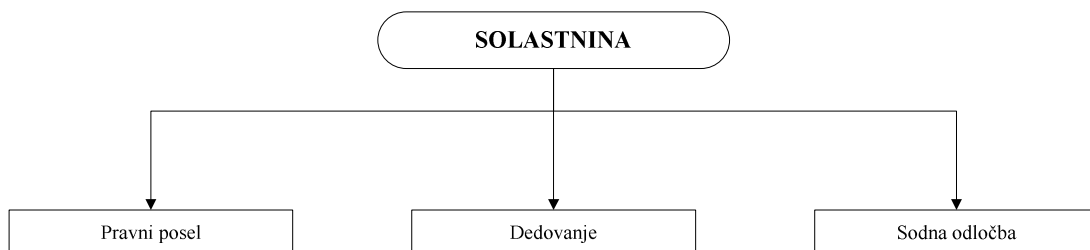
določbami postopka odloči, da je oseba A sicer posegla v zračni prostor sosedovega zemljišča, da pa je bil poseg v dobri veri in ne moti lastniškega upravičenja iz sosedovega zemljišča. Posledice vzpostavitve v prejšnje stanje bi bile v očitnem nesorazmerju s škodo.

Graditelj s soglasjem lastnika **vlaga v nepremičnino tako, da objekt popravi, prizida, izboljša ali razširi**. Do takšnih vlaganj prihaja predvsem v zakonskih in sorodstvenih življenjskih skupnostih. Graditelj ima **zahtevek na vračilo tistega, za kar je bil lastnik nepremičnine obogaten**. Takšen zahtevek mu gre tudi po splošnih pravilih obligacijskega prava, vendar je praviloma brez učinka zaradi kratkih zastaralnih rokov. Graditelj pridobi lastnino na izboljšani nepremičnini, če je med njim in lastnikom dosežen dogovor o solastnini.

1.3.3.3 Lastninska pravica več oseb na isti stavri

Na stvari lahko v določeni časovni točki obstaja samo ena lastninska pravica. Možno pa je, da lastnino skupaj izvršuje več oseb. V tem primeru govorimo o eni lastninski pravici, ki jo izvršuje več upravičencev. Vsota njihovih lastninskih upravičenj je enaka lastninskemu upravičenju individualnega lastnika. Poznamo dve obliki lastninskega odnosa več oseb in sicer solastnina in skupna lastnina.

Solastnina je primarni lastninski odnos več oseb na isti stvari, ki pomeni, da ima več oseb solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari, pri čemer ima vsak izmed solastnikov na nerazdeljeni stvari **idealni delež**. Idealni delež ni zunanje določen delež na stvari. Tradicionalno se izraža z ulomkom.



Slika 4: Pravni temelj za nastanek solastnine

Vir: Lasten

Velikost solastninskega deleža je odločilna za določanje notranjega razmerja med lastniki glede koristi in bremen stvari v solastnini. **Solastniki** so upravičeni, da v skladu s svojim deležem:

- izvršujejo posest stvari in stvar uporabljajo;
- uživajo plodove stvari;
- skupaj sprejemajo odločitve glede stvari.

Pomembna pravica solastnikov je možnost, da lahko solastnik ob vsakem času zahteva delitev stvari. Tega ne more storiti le ob neprimernem času, ko bi se delitev izvršila na škodo drugih solastnikov. Pravica zahtevati delitev ne zastara in se ji ni možno odpovedati za dalj časa. Če

se solastnik za dalj časa odpove pravici zahtevati delitev, je takšna odpoved nična. Možna je odpoved za krajši čas, ki velja tudi za pravne naslednike solastnika.

Primer: Zapustnik je trem dedičem zapustil zemljišče v idealnih deležih 1/3. Dediči so po končanem zapuščninskem postopku solastniki zemljišča v idealnih deležih. Skupaj upravljajo s solastnino in odločajo o njej. V primeru, da eden od dedičev želi izstopiti iz solastniškega sistema mu morata ostala dva dediča izplačati vrednost idealnega deleža.

Skupna lastnina je oblika lastnine več oseb na isti stvari, pri kateri deleži posameznih skupnih lastnikov niso vnaprej določeni, so pa določljivi. Upnik in skupni lastnik lahko vedno zahtevata delitev skupne lastnine. Upnik le enega izmed skupnih lastnikov lahko poseže le na njegov delež. Smiselno se uporabljajo določbe o delitvi solastnine.

Primer: Lastniki stanovanjske hiše so tri osebe, ki imajo vsaka svoje stanovanje. Če ena od oseb želi izstopiti iz sistema skupne lastnine, se morata druga dva s tem strinjati. Pri tem pride do ločitve deleža skupne lastnine, ki pripada izstopajočemu lastniku.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.3.3.4 Varstvo lastninske pravice



Slika 5: Lastninske tožbe

Vir: Lasten

Vrnitvena tožba je tožba lastnika proti neposrednemu posestniku stvari na vrnitev individualno določene stvari lastniku. Zakonski pogoji za vrnitveno tožbo so:

- **aktivno legitimiran** je lastnik stvari – tožnik mora dokazati, da ima na stvari lastninsko pravico;
- **pasivno legitimiran** je (neposredni) posestnik – tožnik mora dokazati, da je toženec v posesti stvari;
- vsebina je **zahtev** na vrnitev individualno določene stvari v posesti toženca.

Ugovori toženca so naslednji:

- **upravičenost do posesti** na podlagi pravnega naslova, ki učinkuje proti vsem;
- **imenovanje posrednega posestnika ali prednika** – ta ugovor ima samo toženec, ki ima stvar v posesti v tujem imenu.

Uveljavljanje vrnitvenega zahtevka ne zastara. Vendar mora lastnik dokazati lastnino v trenutku vložitve tožbe. **Skupaj z lastnino ugasne vrnitveni zahtev** kar pomeni, da so možni ugovori, da tožnik ni več lastnik V praksi se tako lastnik odloča za posestno varstvo,

ker je hitreje in ceneje. Prednost lastninskega pred posestnim sporom pa je **možnost kumuliranja zahtevkov** (odškodninski, reparacijski in verzijski zahtevki).

Tabela 1: Kumuliranje zahtevkov – vrnitvena tožba

KAJ SE MORA VRNITI?	DOBROVERNI POSESTNIK	NEDOBROVERNI POSESTNIK
PLODOVI	samo neobrani plodovi	vsi plodovi: – porabljeni plodovi; – odtujeni plodovi; – uničeni plodovi; – neobrani plodovi, ki bi morali biti obrani. Zahtevek zastara v 3 letih od vrnitve stvari.
ŠKODA, nastala s poslabšanjem ali uničenjem stvari	ni dolžan vrniti	je dolžan vrniti; razen če bi škoda nastala tudi pri lastniku

VRSTA STROŠKOV	DOBROVERNI POSESTNIK	NEDOBROVERNI POSESTNIK
POTREBNI STROŠKI za vzdrževanje	pravica do povračila	pravica do povračila <i>samo toliko, kolikor bi jih imel lastnik</i>
KORISTNI STROŠKI, ki povečajo vrednost stvari	pravica do povračila; odšteje se korist od stvari	pravica do povračila <i>samo, če so stroški koristni tudi za lastnika</i>
OLEPŠEVALNI STROŠKI zaradi zadovoljstva in olepšanja stvari	pravica do povračila ALI pravica izločitve – če se da olepšava brez poškodbe ločiti od stvari, jo lahko loči in obdrži zase	nima pravice do povračila; samo pravica izločitve – če se da olepšava brez poškodbe ločiti od stvari, jo lahko loči in obdrži zase

Vir: Lasten

Vrnitveni zahtevek domnevnega lastnika je zahtevek dobrovernega lastniškega posestnika z močnejšim pravnim naslovom proti drugemu lastniškemu posestniku s šibkejšim pravnim naslovom na vrnitev individualno določene stvari. **Domnevni lastnik** je oseba, ki ne more dokazati lastninske pravice, vendar ima najmočnejši pravni položaj. Aktivno legitimiran je dobroverni lastniški posestnik. Pasivno legitimiran je vsak, ki ima stvar v posesti na podlagi šibkejšega pravnega položaja.

Primer: Nekdo kupi stanovanje, vendar ni vpisan v zemljiško knjigo kot lastnik. Toženec mu stanovanje nasilno odvzame, zamudi 30-dnevni rok za vložitev posestne tožbe – vrnitvene tožbe ne more vložiti, ker nima lastnine, zato mu ostane le vrnitveni zahtevek domnevnega lastnika.

Zaščita pred vznemirjenjem je opustitvena tožba, s katero lastnik ali domnevni lastnik zahtevata od tretjega, ki ju protipravno vznemirja z dejanji, ki ne pomenijo odvzema stvari, da vznemirjanje preneha in se prepove nadaljnje vznemirjanje. Če je z vznemirjanjem povzročena škoda, imata pravico do njenega povračila po splošnih pravilih o povrnitvi škode.

Primer: Oseba A na tuji nepremičnini napravi škodo. Lastnik nepremičnine je utemeljeno prepričan, da je to storila oseba A. Oseba A s tem protipravno vznemirja lastniško upravičenje. Lastnik lahko nasproti osebi A sproži opustitveno tožbo zaradi zaščite pred vznemirjanjem.

Lastnina je varovana tudi v stečaju in izvršbi, če se stvar nahaja v posesti stečajnega dolžnika ali osebe, proti kateri se izvede izvršba, ter s tem ustvarja videz lastnine, ker upniki na podlagi publicitetnega elementa posesti sklepajo na obstoj lastnine. V primeru stečaja je prva naloga stečajnega upravitelja, da pripravi stanje, v katerem je navedeno vse premoženje stečajnega dolžnika, ki ga je treba prodati. Varstvo lastnine zagotavlja **izločitvena pravica** lastnika stvari, ki je v posesti stečajnega dolžnika. Z izločitveno pravico lastnik zahteva vrnitev stvari iz posesti stečajnega dolžnika. Izločitveno pravico je treba razlikovati od **ločitvene pravice**, s čimer je mišljena zastavna pravica, ki sploh ne gre v stečajno maso, temveč se od nje takoj loči.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.3.3.5 Prenehanje lastninske pravice

Lastninska pravica preneha na osnovi sledečih dejanj:

- pridobitev lastnine drugega – lastnina, ki jo ima kdo na stvari, preneha, če na stvari pridobi lastnino nekdo drug;
- opustitev premičnine – premičnina se šteje za opuščeno, če lastnik nedvoumno izrazi voljo, da je ne želi več imeti v lastnini;
- uničenje – lastnina preneha, če je stvar uničena;
- drugi primeri – lastnina preneha tudi v drugih primerih, ki jih določa zakon.

1.3.3.6 Posebne omejitve lastninske pravice na nepremičninah

Kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. Uporabljati jih je treba v skladu z njihovim namenom ter preprečevati njihovo onesnaževanje ali drugačno degradiranje in onesnaževanje ali drugačno zaviranje rasti rastlin. Na zemljiščih, ki so s planskim aktom lokalne skupnosti oziroma Republike Slovenije namenjena za nekmetijske namene, se ne sme napraviti trajnih nasadov oziroma kako drugače ovirati predvidene namembnosti teh zemljišč. Če zemljišče ne sme biti obdelano, lastniku pripada odškodnina.

Primer: Lastnik, zakupnik ali drug uporabnik kmetijskega zemljišča mora na svojih kmetijskih zemljiščih dopustiti drugim čebelarjenje, lov in rekreativno nabiranje plodov prostorastočih rastlin, zelnatih prostorastočih rastlin, gob in prostoživečih živali ter dopustiti prosto gibanje drugim osebam po neobdelovalnih kmetijskih zemljiščih.

Prostorske omejitve kmetijskih zemljišč se izvajajo s prostorskimi operacijami. **Aroundacija** (zaokrožitev) je operacija, ki se izvede v korist lastnika kmetijskega zemljišča, če bo zemljišče, ki se bo pripojilo, rabilo za kmetijsko proizvodnjo. Arondacijski upravičenec da upravni enoti predlog za uvedbo arondacijskega postopka. Na ta način želi zakrožiti obdelovalne površine, ki jih ima razparcelirane, kar zavira njegovo kmetijsko proizvodnjo. Namesto razdrobljenih površin predlaga, naj se mu odmeri neka enotna površina. Če upravna enota predlogu ugodi, izda odločbo o arondaciji.

Komasacija je operacija, pri kateri se zemljišča na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čimbolj zaokrožena zemljišča. Izvede se na komasacijskem območju, ki lahko pokrije del, lahko pa tudi celo katastrsko občino. Predmet

komasacije so kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih (komasacijski sklad).

Primer: Uvedbo komasacijskega postopka lahko predlagajo lastniki zemljišč ali upravna enota na podlagi mnenja kmetijske svetovalne službe. Upravičenci vložijo predlog pri upravni enoti. Predlog za uvedbo komasacijskega postopka se lahko vloži, če se s komasacijo strinjajo lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot 80 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju.

Melioracije so osuševanje in namakanje. Ti ukrepi so po naravi takšni, da zajamejo celotno melioracijsko območje.

Primer: Predlog za uvedbo osuševanja ali velikega namakalnega sistema se lahko vloži, če se z melioracijo strinjajo lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot 80 % kmetijskih zemljišč s predvidenega melioracijskega območja. Upravičenci vložijo predlog za uvedbo melioracije pri ministrstvu, pristojnem za kmetijstvo.

Internetni vir: Zakon o kmetijskih zemljiščih

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200355&stevilka=2750>

Občina lahko z odlokom določi območje **predkupne pravice** občine na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij, če ni z zakonom določeno drugače. Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

Lastninska pravica na nepremičnini se lahko **odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi** (razlastitev) ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo. Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.

Razlastitveni upravičenec je država, občina oziroma nosilec javnega interesa. Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Postopek za razlastitev se začne z vložitvijo zahteve razlastitvenega upravičenca. O zahtevah za razlastitev odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote ter na drugi stopnji ministrstvo za prostor, razen če je z drugim zakonom določena drugačna ureditev. Razlastitveni upravičenec sme vložiti predlog za razlastitev, če v roku 30 dni po vročitvi ponudbe za odkup lastniku nepremičnine ni uspel pridobiti nepremičnine s sklenitvijo pogodbe.

Internetni vir: Zakon o urejanju prostora

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2002110&stevilka=5386>

Republika Slovenija ima predkupno pravico pri nakupu gozdov, razen če je izjemna poudarjenost funkcije, zaradi katere so gozdovi razglašeni za gozdove s posebnim namenom, v interesu lokalne skupnosti.

Internetni vir: Zakon o gozdovih

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=199330&stevilka=1299>

1.3.4 Sosedsko pravo

SPZ **sosedsko pravo** celovito ureja in pri tem izhaja iz pravil Občega državlanskega zakonika, prilagojenih ekonomskemu in družbenemu razvoju. Sosedsko pravo zajema nepremičnine, ki neposredno mejijo druga na drugo kot tudi nepremičnine, ki so prostorsko povezane. Pravila sosedskega prava morata spoštovati lastnik in neposredni posestnik, če ni lastnik.

Temeljno načelo sosedskega prava je **prepoved medsebojnega vznemirjanja**. Zaradi sosedstva ali prostorske povezanosti morajo lastniki nepremičnin lastnino izvrševati tako, da se medsebojno ne vznemirjajo in si ne povzročajo škode. Stvarne pravice na sosedovi nepremičnini je treba izvrševati pošteno, v skladu s krajevnimi običaji in na način, ki lastnika najmanj obremenjuje.

Primer: Lastnik nepremičnine vsako soboto prireja zabavo na odprtem in s hrupom moti soseda, ki je starejši občan. Pri tem krši pravilo sosedskega prava glede prepovedi medsebojnega vznemirjanja.

Osnovno pravilo sosedskega prava je **prepoved imisij**. **Imisija** je dejanje ali vzrok, ki izvira iz lastnikove nepremičnine in čez običajno mero otežuje uporabo drugih nepremičnin ali povzroča znatnejšo škodo.

Primer: Lastnik hiše je zgradil premajhen dimnik, kar ima za posledico, da saje padajo na sosednje zeljišče. Lastnik je kršil pravila prepovedi imisij nad normalno mejo.

Novost SPZ je ureditev, ki se nanaša na **vzdrževalna dela**, pri katerih je določena pravica lastnika nepremičnine, da lahko za izvedbo vzdrževalnih del na svoji nepremičnini uporabi sosednjo nepremičnino, če del ni možno opraviti drugače ali je to povezano z nesorazmernimi stroški.

Primer: Lastnik zemljišča izvaja vzdrževalna dela na nepremičnini, pri tem pa uporabi dostop s sosednjega zemljišča. Dela ni bilo mogoče opraviti drugače, saj lastnik nima drugega dostopa do svojega zemljišča. Pri tem je možen dogovor s sosedom za določeno pavšalno odškodnino.

Tradicionalen institut sosedskega prava je **nujna pot**. Sodišče dovoli nujno pot za nepremičnino, ki za redno rabo nima potrebne zveze z javno cesto oz. bi bila taka zveza povezana z nesorazmernimi stroški. Določila o nujni poti se smiselno uporabljajo za priključitev na komunalno omrežje, če lastnik izpolnjuje pogoje za priklop. Teh pravil ni možno uporabiti za izgradnjo komunalnih omrežij. Za slednje se predvideva posebna oblika javne služnosti, ki še ni zakonsko urejena. Predvideno je, da bo omogočala pridobitev pravice obratovalca komunalnega omrežja, da proti nadomestilu postavi del omrežja na tuji nepremičnini.

1.3.5 Etažna lastnina

Vzpostavitev etažne lastnine je možna pri vsakem objektu ne glede na njegov namen, če so tehnične lastnosti objekta takšne, da omogočajo uporabo po posameznih delih. Zaradi občutljivosti stanovanjskega področja je nujna nadgradnja ureditve v posebnem zakonu zato je stanovanjski zakonik veliko pozornost posvetil prav določbam o etažni lastnini in upravljanju z njo.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Je posebna oblika lastnine, ki odstopa od načela specialnosti, da je lahko predmet lastnine in drugih stvarnih pravic samo stvar. Način delitve enotne stvari nujno vzpostavlja dvojno pravno razmerje. **Lastninsko razmerje** na delu stvari je primerljivo z lastninskim razmerjem na enotni stvari in **solastninsko razmerje na skupnih delih**, kjer skupni deli, služijo vsem ali več posameznim delom.

Internetni vir: Stanovanjski zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

Primer: Etažni lastnik lahko v svojem posameznem delu spremeni predelne stene, ne sme pa bistveno poseči v zidove, ki spadajo med skupne dele. Za takšne posege potrebuje soglasje drugih etažnih lastnikov.

Etažna lastnina lahko nastane le takrat, ko zgradba omogoča ločeno uporabo njenih posameznih delov ob hkratni uporabi skupnih delov. Vsak posamezni del zgradbe v etažni lastnini je funkcionalna celota, primerna za samostojno uporabo. Za skupne dele štejejo vsi gradbeni elementi in prostori, ki so namenjeni skupni rabi vseh ali nekaterih lastnikov posameznih delov. Bistven in nujen skupni del pri oblikovanju etažne lastnine je zemljišče. Zgradba v etažni lastnini mora stati na zemljiški parceli, kajti samo tako je možno zagotoviti zemljiškoknjižni vpis etažne lastnine.

Internetni vir: Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200845&stevilka=1981>

Poleg tega je treba izvesti tudi **pravno dejanje** (izjava volje, sporazum o delitvi), ki je posledica volje lastnika ali solastnikov zemljiške parcele s tehnično primerno zgradbo. Sama tehnična lastnost zgradbe ni dovolj, če za vzpostavitev etažne lastnine ni volje. Etažna lastnina zato ne more nastati na podlagi zakona, temveč le kot posledica lastninske volje na podlagi pravnega posla oziroma sodne odločbe v postopku delitve nepremičnine v solastnini.

Primer: Poči glavna vodovodna cev, ki spada med skupne dele. V tem primeru bo moral etažni lastnik dopustiti popravilo in omogočiti vstop za njegovo izvedbo. Takšna dela je treba izvesti na primeren način, z najmanjšo stopnjo obremenitve in z vzpostavitvijo prejšnjega stanja.

Internetni vir: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

1.3.6 Zastavna pravica

1.3.6.1 Splošno o zastavni pravici

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

- stvar;
- vrednostni papir;
- druga premoženjska pravica.

Zastavna pravica je pravica, ki ji teorija civilnega prava priznava lastnost pravice na pravici.

Pravni temelj za nastanek zastavne pravice je lahko:

- zakon (obligacijski in stvarnopravni predpisi);
- sodna odločba (posledica izvršbe);
- pravni posel.

Najpogostejši način nastanka zastavne pravice je pravni posel, ki se deli na zavezovalni in razpolagalni pravni posel. **Zavezovalni pravni posel** (zastavna pogodba) je dogovor zastavnega upnika in dolžnika, s katerim dogovorita za ustanovitev zastavne pravice na določenem predmetu za zavarovanje določene terjatve. Zavezovalni pravni posel je pravni naslov za pridobitev zastavne pravice. Na zavezovalni podlagi nastane zastavna pravica šele z izvršitvijo razpolagalnega posla, ki zahteva **določeno ravnanje zastavitelja**. Njegova oblika je odvisna od vrste zastave.

Stranki zastavnega razmerja sta **zastavni upnik** in **zastavitelj**, ki je upravičen razpolagati s stvarjo. Dopustno je, da zastavitelj zastavi svoj predmet za dolg drugega. Dopustna je tudi **večkratna zastavitev**. V konkurenci več zastavnih upnikov ima prednost upnik z najboljšim vrstnim redom. Vrstni red se določa glede na trenutek pridobitve zastavne pravice in ne po času zastavne pogodbe.

Zastavna pravica je po svoji naravi **akcesorna pravica** in je **odvisna od obstoja zavarovane terjatve**. Zato preneha, ko preneha zavarovana terjatev. Če je predmet zastavne pravice stvar, zastavna pravica preneha tudi z uničenjem stvari oziroma se prenese na premoženjsko vrednost, ki nadomesti uničeno stvar.

1.3.6.2 Zastavna pravica na nepremičninah (hipoteka)

Hipoteka je najpomembnejša oblika zastavne pravice glede na predmet zastave. Pravni temelj nastanka je **pogodba**, ki je lahko sklenjena kot **pisna pogodba** (klasična hipoteka) oziroma **neposredno izvršljiv notarski zapis** (notarska hipoteka). Razpolagalni posel pri hipoteki je vpis v zemljiško knjigo.

Hipoteka je določena kot vseobsežna pravica, ki **sega na celotno nepremičnino skupaj s sestavinami, pritiklinami in plodovi**. Namenjena je zavarovanju terjatve vse do njenega dokončnega poplačila. Če je terjatev plačana delno, se hipoteka ne zmanjša. Ob delitvi nepremičnine se prenese na vse osamosvojene dele. Če se obremenjena nepremičnina deli tako, da se vzpostavi etažna lastnina, se hipoteka prenese na posamezne dele v etažni lastnini, vendar ne na skupne dele, ker ti niso predmet samostojnega pravnega prometa.

Med trajanjem hipoteke ostane zastavljena nepremičnina v **neposredni posesti zastavitelja**. Zastavni upnik in zastavitelj se lahko dogovorita za **prepoved nadaljnje obremenitve ali prodaje** nepremičnine. Takšna prepoved se ne sme vpisati v zemljiško knjigo in nima učinka nasproti tretjim. Za posledico ima lahko le odškodninsko odgovornost zastavitelja za škodo, ki bi nastala zastavnemu upniku zaradi kršitve prepovedi.

Primer: A na svoji nepremičnini ustanovi hipoteko v korist banke B. Po vpisu v zemljiško knjigo pride do razveljavitve zastavne pogodbe na podlagi zmote, ki ima učinek za nazaj. Neveljavnost zastavne pogodbe ima za posledico neveljavnost ustanovitve hipoteke. B kljub vpisu v zemljiško knjigo ni pridobila hipoteke in ima zgolj nezavarovano terjatev.

Pri klasični hipoteki je treba za prednostno poplačilo in pravico upnika vložiti **hipotekarno tožbo**, pri čemer je treba najprej **izkazati obstoj zavarovane terjatve**. Šele tako se terjatev lahko poplača iz vrednosti zastavljene nepremičnine. Pri notarski hipoteki **obstoja terjatve ni treba posebej izkazati**, ker izhaja iz neposredno izvršljive notarske listine. Ob neplačilu terjatve ima notarski hipotekarni upnik **predlog za takojšnjo izvršbo** z namenom poplačila zavarovane terjatve brez ugotavljanja njenega obstoja, oziroma prodajo zastavljene nepremičnine zaradi poplačila, ki jo opravi notar.

Primer: A sklene z banko B kreditno pogodbo, pri čemer se za zavarovanje B-jeve terjatve ustanovi hipoteka na A-jevi nepremičnini. Po vpisu v zemljiško knjigo je razveljavljena kreditna pogodba na podlagi zmote. Razveljavitev ima učinek za nazaj, zato se šteje, da kreditna pogodba ni nikoli veljavno nastala. Posledično tudi B-jeva zavarovana terjatev nikoli ni obstajala. Posledica tega je, da B zaradi neobstoja terjatve, kljub vpisu v zemljiško knjigo, ni pridobil veljavne hipoteke.

Skupna hipoteka je oblika hipoteke, pri kateri se za zavarovanje terjatve zastavi več nepremičnin, vpisanih v različne zemljiškoknjizne vložke. Bistvo skupne hipoteke je, da vse zastavljene nepremičnine skupaj zagotavljajo premoženje za poplačilo zavarovane terjatve.

Maksimalna hipoteka je oblika hipoteke, pri kateri se določi najvišji znesek, do katerega za zavarovanje terjatve jamči nepremičnina. Ta oblika pride v poštev pri zavarovanju bodočih in pogojnih terjatev, ki izvirajo iz posameznega razmerja ali posebnih okvirnih kreditnih razmerij. Bistvo maksimalne hipoteke je, da je določen najvišji znesek, do katerega lahko poseže hipotekarni upnik. Znesek zajema tudi stroške in obresti.

Primer: Kreditno razmerje med upnikom U in dolžnikom D je zavarovano z maksimalno hipoteko z najvišjim zneskom 1 mio €. Do 1. 3. nastanejo iz tega razmerja štiri terjatve po 250.000 €. S tem se najvišji znesek v celoti zapolni, tako da terjatev v znesku 50.000 € ki je nastala 15. 3. ni varovana z maksimalno hipoteko. Nato je bila 10. 4. delno poplačana ena od prvih štirih terjatev v vrednosti 100.000 €. Posledica poplačila je, da v skupnem znesku maksimalne hipoteke nastane prostor za nove terjatve v vrednosti 100.000 €, tako da terjatev 50.000 € ki je nastakla 15. 3. preide pod hipotekarno jamstvo.

Nadhipoteka je zastavna pravica na terjatvi, zavarovani s hipoteko. Zavarovana terjatev je prenosljiva v skladu s splošnimi pravili in zastavni upnik jo lahko cedira novemu upniku. Zastavni upnik lahko svojo terjatev uporabi kot sredstvo za zavarovanje svojega dolga. Nadhipoteka se lahko ustanovi brez soglasja zastavitelja.

Hipoteka preneha:

- z izbrisom iz zemljiške knjige – podlaga za izbris je ugasnitev zavarovane terjatve, na podlagi katere zastavitelj od hipotekarnega upnika zahteva **izbrisno dovoljenje**. Zanj

veljajo splošna pravila – listina mora vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo hipotekarnega upnika.

- z zunajknjižnim prenehanjem – uveljavlja se z ugovorom in izbrisno tožbo;
- s potekom časa, če hipotekarni upnik v 10 letih od dneva dospelosti zavarovane terjatve ne uveljavlja pravice do prednostnega poplačila.

Internetni vir: Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200617&stevilka=620>

1.3.7 Zemljiški dolg

Zemljiški dolg je pravica stvarnega prava, katere vsebina je zahtevati poplačilo denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Bistvena razlika med hipoteko in zemljiškim dolgom je v tem, da zemljiški dolg **ni akcesoren**, kar pomeni, da obstoj zemljiškega dolga ni vezan na obstoj zavarovane terjatve. Med zavarovano terjatvijo in zemljiškim dolgom obstaja **odnos abstraktnosti**, kar pomeni, da zemljiški dolg dolžnika bolj obremenjuje kot hipoteka.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Zemljiški dolg se izda v obliki prenosljivega vrednostnega papirja (**zemljiško pismo**). To omogoča večjo in lažjo prenosljivost terjatve skupaj z nepremičninskim zavarovanjem. Zemljiški dolg nastane izključno z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma. Takšen pravni posel lahko sklene lastnik nepremičnine oziroma hipotekarni upnik v soglasju z lastnikom, če pride do spremembe obstoječe hipoteke v zemljiški dolg.

Pravni posel o ustanovitvi zemljiškega dolga mora biti sestavljen v **obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa**. Na podlagi notarskega zapisa se predlaga vknjižba zemljiškega dolga, ki nastane šele z vpisom. Ob vpisu zemljiškoknjižno sodišče predlagatelju izstavi zemljiško pismo. Iz zemljiškega dolga izhaja obveznost lastnika obremenjene nepremičnine ob dnevu zapadlosti, navedenem na zemljiškem pismu, proti predložitvi zemljiškega pisma plačati navedeno vsoto denarja. Če lastnik zemljiškega dolga ne plača, se za poplačilo smiselno uporabljajo pravila hipoteke.

Primer: Hipoteka, vpisana za znesek glavnice 200.000 € se lahko spremeni v enega ali več zemljiških dolgov, pri čemer nominalni znesek zemljiškega dolga ne sme presežati 200.000 € oziroma skupni nominalni znesek več zemljiških dolgov ne sme presežati 200.000 €. Za spremembo navadne hipoteke v zemljiški dolg ne bo imel interesa tisti hipotekarni upnik, čigar terjatev bo zaradi natečenih obresti in stroškov presežala 200.000 €.

Zemljiški dolg ugasne z **izbrisom iz zemljiške knjige**. Izbris se lahko opravi le **skupaj s predložitvijo zemljiškega pisma**. Izbris praviloma predlaga lastnik nepremičnine, potem ko s plačilom pridobi nazaj zemljiško pismo.

Internetni vir: Zakon o zemljiški knjigi

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200358&stevilka=2857>

1.3.8 Služnosti

1.3.8.1 Splošno o služnostih

Služnost je pravica na tuji stvari, ki lastnika omejuje v izvrševanju lastninskih upravičenj. **Služeča stvar** je stvar, ki je obremenjena s služnostjo. Lastnik služeče stvari mora trpeti določena ravnanja imetnika služnosti oziroma mora opuščati ravnanja, do katerih je sicer lastninsko upravičen. Pravni temelj za nastanek služnosti je lahko:

- zakon;
- odločba državnega organa;
- pravni posel.

Varstvo služnosti zagotavlja **opustitveni zahtevek**. Imetnik ga lahko naperi proti vsakomur, ki brez pravne podlage posega v način izvrševanja služnosti. Imetnik mora dokazati obstoj služnosti.

1.3.8.2 Stvarne služnosti

Stvarna služnost je pravica lastnika gospodujočega zemljišča za njegove potrebe izvrševati določena dejanja na služečem zemljišču oziroma zahtevati od lastnika služečega zemljišča opustitev določenih ravnanj, ki bi jih sicer smel izvrševati. Stvarno služnost lahko kot obremenitev nepremičnine ustanovi tudi stvarnopravni upravičenec, ki ni lastnik. V teh primerih je trajanje stvarne služnosti omejeno na čas trajanja stvarnopravnega upravičenja obremenitelja. Služnost je treba izvrševati na način, ki **najmanj obremenjuje služečo nepremičnino**.

Primer: Imamo dva zemljišča A in B. Dostopna cesta se nahaja pri zemljišču A. Zemljišče B je gospodujoče zemljišče. Lastnik zemljišča A mora omogočiti lastniku zemljišča B služnost dostopne poti. A in B skleneta služnostno pogodbo, pri kateri oseba A omogoči dostopno pot osebi B, medtem ko oseba B plačuje znesek služnosti osebi A.

Pravni temelj za nastanek stvarne služnosti je lahko zakon, odločba državnega organa oziroma pravni posel. Zakonsko nastane stvarna služnost preko **priposestvanja**. Pri priposestvanju na podlagi dobre vere je za stvarno služnost določen **skrajni rok 10 let**, če priposestvovalec ves ta čas izvršuje služnost v prepričanju, da ima za to pravni naslov. V primeru priposestvanja brez pravnega naslova, pa je ta **rok 20 let**. Služnosti ni možno pridobiti, če poteka izvrševanje v nasprotju z dobro vero in poštenjem, na skrivaj ali z zlorabo zaupanja.

Nastanek stvarne služnosti lahko povzroči tudi **pravnomočna sodna in dokončna upravna odločba**. Kot tretji način nastanka stvarne služnosti je mogoč **pravni posel**. Kot zavezovalni posel se v tem primeru šteje sklenitev pogodbe o služnosti, iz katere izhaja zaveza lastnika služečega zemljišča, da dovoli obremenitev svojega zemljišča s stvarno služnostjo določene vsebine. Vsebina služnosti mora biti dovolj določna, da je možno ugotoviti vsebino pravice in izvršiti zemljiškoknjižni vpis. Kot razpolagalni posel, pa je določen vpis v zemljiško knjigo na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.3.8.3 Osebne služnosti

Skupna značilnost **osebni služnosti** je, da z njimi upravičenje rabe stvari delno ali v celoti prehaja z lastnika na imetnika. Predmet osebnih služnosti je lahko nepremičnina, premičnina oziroma premoženjska pravica. Osebna služnost ni prenosljiva, ni predmet dedovanja in je časovno omejena. Osebne služnosti so:

- užitek;
- raba;
- stanovanje;

Užitek je osebna služnost, ki daje užitarju pravico uporabljati in uživati tujo stvar. Je gospodarsko najpomembnejša in najbolj razširjena služnost. Najbolj posega v lastnino, ker se med trajanjem užitka vse koristi stvari prenesejo z lastnika na užitarja. Užitar je upravičen do naravnih in civilnih plodov oziroma lahko izvrševanje užitka prenese na drugo osebo. Lastniku ostane le gola lastninska pravica. Med trajanjem užitka lahko razpolaga s stvarjo tako, da prenese lastnino. Užitek učinkuje proti vsem pravnim naslednikom prenosnika.

Raba je osebna služnost, pri kateri lahko imetnik uporablja stvar samo v obsegu, ki je potreben za njegove lastne potrebe, in v skladu z gospodarskim namenom stvari, tako da se ohranja substanca. Predmet rabe so samo nepotrošne stvari.

Stanovanje je osebna služnost, ki daje pravico uporabljati tuje stanovanje ali njegov del za potrebe imetnika služnosti, tako da se ohranja njegova substanca. Imetnik služnosti stanovanja ima pravico do uporabe skupnih delov stanovanjske hiše.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.3.9 Stvarno breme

Stvarno breme je stvarno učinkovita obremenitev nepremičnine za zavarovanje ponavljajoče se izpolnitve. Imetnik pravice stvarnega bremena je lahko določena oseba ali lastnik druge nepremičnine. Zavezanec je vsakokratni lastnik obremenjene nepremičnine. Od njega se zahteva pozitivna obveznost. Primarno zavezanec odgovarja z vsem svojim premoženjem. Če zavezanec obveznosti ne izpolni, lahko upravičenec uveljavlja zahtevek prek izvršbe na stvari, ki je zavarovana s pravico stvarnega bremena. Po nastanku stvarnega bremena mora lastnik obremenjene nepremičnine periodično in ob zapadlosti izpolnjevati obveznost, zavarovano s stvarnim bremenom.

Primer: Če je bila z realnim bremenom zavarovana obveznost plačila za uporabo služnostne poti, ter je ob delitvi gospodujoče nepremičnine ostala služnost samo na eni od novo nastalih nepremičnin, mora realno breme v korist drugih lastnikov novih nepremičnin ugasniti. Nepremičnina A je iz vidika stvarne služnosti gospodujoče zemljišče, z vidika realnega bremena pa služneče zemljišče. Nepremičnina B pa je iz vidika stvarne služnosti služneče zemljišče, z vidika realnega bremena pa gospodujoče zemljišče.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.3.10 Stavbna pravica

Stavbna pravica je omejena stvarna pravica na tuji nepremičnini (zemljišču), ki daje njenemu imetniku pravico, da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt oziroma da na tujem zemljišču, nad ali pod njim zgradi objekt. Lastninska pravica na zemljišču ostane lastniku, kar vključuje tudi možnost (sposobnost) razpolaganja z njim. Ustanovitev stavbne pravice pomeni le **poseg v lastnikovo upravičenje rabe** stvari. Stavbna pravica se lahko nanaša na objekt, ki stoji ali je zgrajen na zemljišču oziroma na objekt, ki stoji ali je zgrajen nad (viadukt, most) ali pod zemeljsko površino (vse vrste podzemnih objektov, kot so pasaže, garaže, kleti).

Pravni temelj za nastanek stavbne pravice je lahko **samo pravni posel**. Ustanovitev stavbne pravice na podlagi zakona ali sodne odločbe ne pride v poštev. Bistven element nastanka vsake stavbne pravice je voljno soglasje lastnika obremenjene nepremičnine. Podlaga za pridobitev stavbne pravice je veljavna **pogodba obligacijskega prava**, ki ima pravno naravo zavezovalnega pravnega posla. **Nastanek stavbne pravice** je vezan na vpis v zemljiško knjigo, ki je nujno konstitutivne narave in ima pravno naravo razpolagalnega posla. Zemljiškknjižni vpis se opravi na podlagi listine, ki vsebuje **zemljiškknjižno dovolilo lastnika zemljišča**, da soglašča z ustanovitvijo stavbne pravice kot posebne oblike omejitve na njegovem zemljišču. Čas trajanja stavbne pravice ne sme trajati več **kot 99 let**.

Stavbna pravica se v dvomu šteje za **odplačno pravico**. Sestavni del pogodbe o ustanovitvi je določitev nadomestila, ki ga plačuje imetnik stavbne pravice lastniku zemljišča. Način plačila nadomestila je predmet avtonomije pogodbenih strank, zato so možni različni dogovori.

Temeljno upravičenje imetnika stavbne pravice med njenim trajanjem je **raba tuje nepremičnine**. Obseg rabe je lahko različen in se dogovori s pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice. V dvomu je treba šteti, da lastnik na imetnika stavbne pravice prenaša **celotno upravičenje rabe stvari** in s tem ohranja le golo lastnino. Upravičenje rabe imetnika stavbne pravice je **namensko**. Tuje zemljišče lahko imetnik stavbne pravice uporabi za zgraditev stavbe in s tem povezane namene. Pravica imetnika stavbne pravice sega tudi na uživanje nepremičnine, če je to povezano z namensko rabo. Stavba ali njen del se lahko odda v najem in upravičenec do vseh koristi iz tega naslova je imetnik stavbne pravice.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Stavbna pravica preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Vzroki za prenehanje so potek časa, za katerega je bila stavbna pravica ustanovljena in prostovoljno prenehanje po volji subjektov, vključenih v pravno razmerje oziroma zaradi kršitev vsebine stavbne pravice.

Internetni vir: Zakon o zemljiški knjigi

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200358&stevilka=2857>

1.4 EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠKA KNJIGA

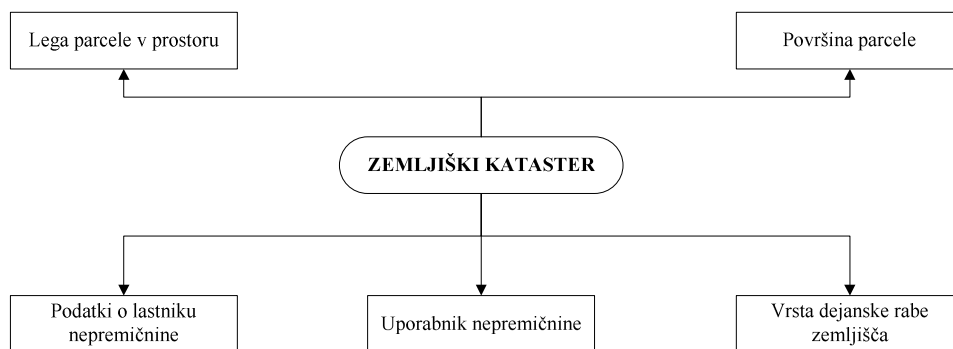
V našem sistemu evidentiranja nepremičnin obstajata dve evidenci in sicer **zemljiški kataster** in **zemljiška knjiga**. Zemljiški kataster je namenjen temu, da zemljiška knjiga lahko deluje. Zemljiški kataster in zemljiška knjiga sta med seboj povezana, saj je med njima uveljavljeno načelo matičnosti oz. komplementarnosti in sicer podatek, ki se vodi v matični evidenci, nato prehaja v drugo evidenco.

1.4.1 Zemljiški kataster in kataster stavb

Zemljiški kataster je temeljna evidenca podatkov o zemljiščih, **kataster stavb** pa temeljna evidenca podatkov o stavbah. Urejena sta v Zakonu o evidentiranju nepremičnin. Vzpostavi, vodi in vzdržuje ju Geodetska uprava RS. Osnovna enota zemljiškega katastra je **zemljiška parcela** (osnovna enota zemljiške knjige je zemljiškoknjižni vložek). Zemljiška parcela je strnjeno zemljišče (omejeno z vsaj s tremi stranicami), ki leži znotraj ene katastrske občine in je v zemljiškem katastru označeno kot parcela s svojo **parcelno številko**.

Območje Republike Slovenije se deli na katastrske občine (cca. 4.500 katastrskih občin in cca. 5 mio zemljiških parcel). **Katastrska občina** je omejeno območje, znotraj katerega so zemljiške parcele določene z identifikacijskimi številkami, ki so sestavljene iz kombinacij parcelne številke in oznake katastrske občine, v kateri se parcela nahaja.

Vpis v zemljiški kataster se izvede po uradni dolžnosti ali na podlagi zahteve oziroma predloga strank. Vloge morajo biti pripravljene s strani **pooblaščenega geodeta**. **Katastrski podatki** so sestavljeni iz zbirke podatkov in mapnega katastrskega načrta. Mapni katastrski načrt sestavlja preslikava lege parcel v prostoru po topološkem načrtu. S temi podatki je mogoče ugotoviti površino parcele.



Slika 6: Podatki iz zemljiškega katastra
Vir: Lasten

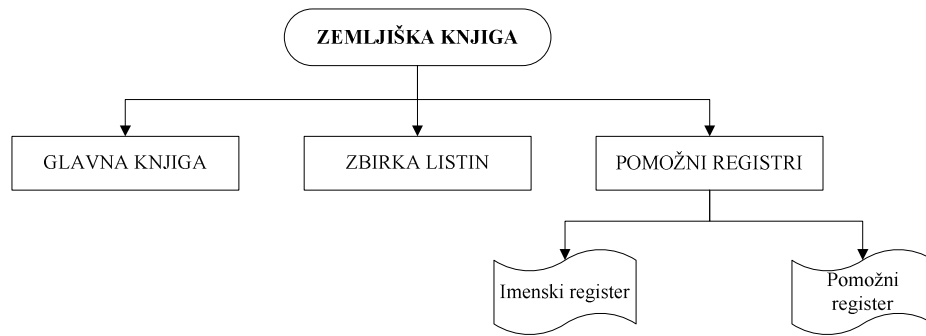
Podatki v zemljiškem katastru so dostopni vsem, ne da bi morala oseba, ki želi podatek, izkazati za to pravni ali drugačen interes. Najpogosteje se rabi kopija mapnega načrta. Vsak lahko zahteva to kopijo proti plačilu določene takse. Šele z določitvijo meje in parcelne številke nepremičnina postane samostojna, individualno določena stvar (načelo specialnosti nepremičnine). Zemljiška knjiga lahko evidentira le tisto, kar je vpisano v kataster.

Internetni vir: Zakon o evidentiranju nepremičnin
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200647&stevilka=2024>

1.4.2 Zemljiška knjiga

1.4.2.1 Splošno o zemljiški knjigi

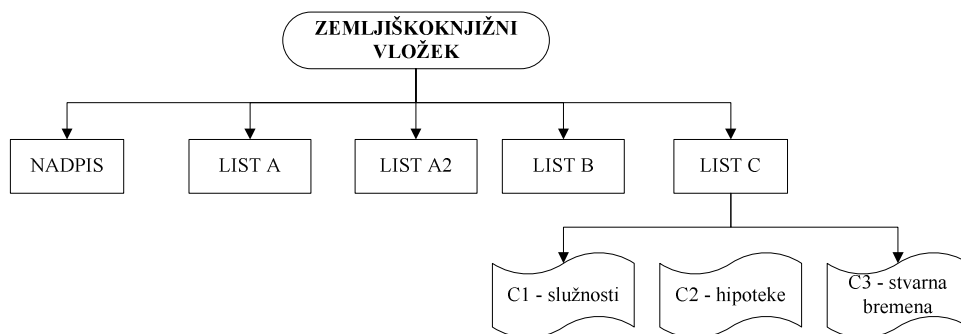
V **zemljiško knjigo** se vpisujejo pravice na nepremičninah. Zemljiškoknjižni postopek je nepravdni postopek in ga vodi zemljiškoknjižno sodišče. .



Slika 7: Sestavine zemljiške knjige
Vir: Lasten

Osnovna enota v zemljiški knjigi je **zemljiškoknjižni vložek**. V en vložek se vpiše vse parcele, ki jih ima ena oseba v katastrski občini in na katerih obstaja ista kvaliteta lastninske pravice. Zemljiškoknjižni vložek je sestavljen iz:

- nadpisa, ki pomeni številko izseka vložka in označbo katastrske občine;
- List A, v katerem je opis parcele s katastrskimi podatki.
- List A2, ki določa, kako so parcele prihajale in odhajale iz vložka.
- List B, kjer se vpiše vsakokratni lastnik iz lista A.
- List C (bremenski list) v katerega se vpisujejo bremena in sicer:
 - v C1 se vpisujejo služnosti;
 - v C2 se vpisujejo hipoteke;
 - v C3 se vpisujejo stvarna bremena.



Slika 8: Sestavine zemljiškoknjižnega vložka
Vir: Lasten

Internetni vir: Zakon o zemljiški knjigi

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200358&stevilka=2857>

1.4.2.2 Načela zemljiškoknjižnega prava

Osnovna pravila delovanja zemljiške knjige se odražajo v njenih načelih. **Načelo zakonitosti** določa, da zemljiško knjigo vodi sodišče, ki ga določa zakon. V zemljiško knjigo se vpisujejo le pravice, ki so po zakonu določene. Podatki iz glavne knjige in registrov so **javni**. Dostop do zbirke listin je omejen, saj je treba izkazati upravičen interes. Vsakdo lahko pod nadzorom zemljiškoknjižnega delavca pogleda v zemljiško knjigo in prepisuje podatke. Izpiski iz zemljiške knjige so lahko **navadni** ali **historični**. Navadni izpisek nam pove le aktualno zemljiškoknjižno stanje, medtem ko historičen izpisek vsebuje celoten izpis vložka.

Načelo zaupanja določa, da nihče, ki se v dobri veri zanaša na podatke iz zemljiške knjige, ne sme zaradi tega utrpeti škode. Obstajajo le tiste pravice, ki so v zemljiško knjigo vpisane. Domneva se, da vsakdo pozna vse podatke iz zemljiške knjige. V pravnih razmerjih glede nepremičnin moramo nujno uporabljati zemljiško knjigo.

Primer: A je zemljiškoknjižni lastnik in je prodal nepremičnino, ter jo izročil v posest in uživanje B-ju. nato je A to isto nepremičnino obremenil s hipoteko v korist C-ja. C, ki je zaupal podatkom zemljiške knjige, se je vknjižil pred B-jem. Če bi C vedel, da je bila nepremičnina prodana B-ju, ga načelo zaupanja ne bi varovalo. Vendar bi bilo treba najprej izpodbiti ovržno domnevo C-jeve dobre vere. Ker C-ju ni treba raziskovati dejanskega stanja glede nepremičnine in ker se dobra vera domneva bo B zoper C-ja v mnogih primerih težko uveljavljal kakršenkoli zahtevek.

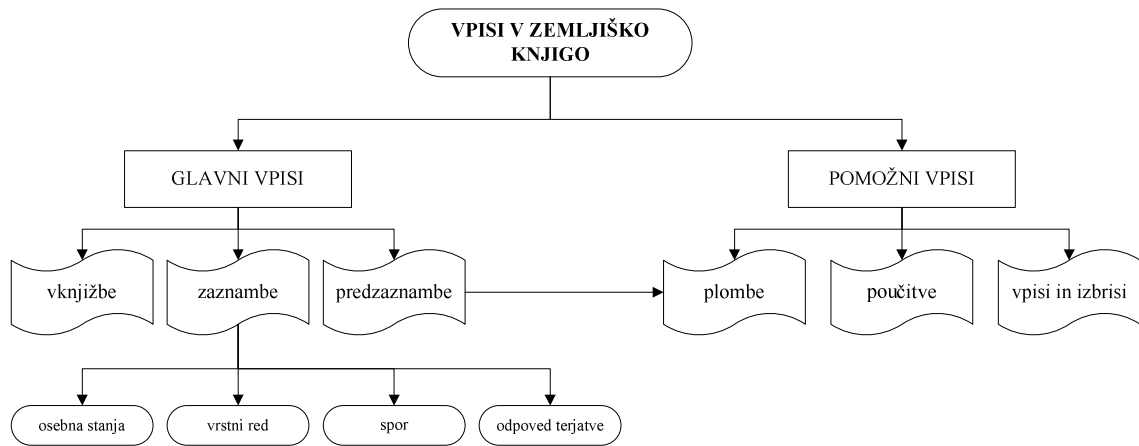
Stranke so dolžne vse pravice in podatke vpisati v zemljiško knjigo. Rok za vpis je šest mesecev, sicer se stranke kaznujejo z denarno kaznijo. V praksi se ta kazen ne izvaja, ker so stranke kaznovane že s tem, da pravice ne pridobijo. Vloge za vpis v zemljiško knjigo se vpisujejo po **kronološkem redu**, kot prispejo na sodišče. Vpis mora biti predlagan proti tistemu, ki je vpisan v zemljiško knjigo kot lastnik. Predložiti je treba celotno verigo poslov.

1.4.2.3 Vpisi v zemljiško knjigo

Nepremičnine se vpisujejo s podatki iz zemljiškega katastra. Vpiše se lahko le nepremičnina, ki ima parcelno številko. V zemljiško knjigo se vpisujejo vse **stvarne pravice** in nekatere **obligacijske pravice**. Vpis stvarne pravice ima **konstitutiven značaj**, saj šele z vpisom stvarna pravica nastane, medtem ko ima vpis obligacijske pravice **deklaratoren značaj**. Pravica obstaja že prej, vendar dobi z vpisom učinke proti vsem. Kot obligacijske pravice se vpisujejo najem, če traja več kot eno leto; predkupna pravica; odkupna pravica; prepoved obremenitve in odtujitve.

Lastninska pravica se vpisuje le z imenom lastnika v listu B. Pri vpisu ostalih stvarnih pravic moramo pravico natančno opisati. Ob vpisu v list C se za vsako parcelo navede, kakšna je njena obremenitev. V dvomu se obremenitev razteza na vse parcele. Vpisi se izvršujejo v korist osebe (ime in priimek, rojstni podatki, naslov prebivališča, v elektronski obliki ime in priimek ter EMŠO). Pravne osebe se vpisujejo s firmo ali imenom ter njenim sedežem, v elektronski obliki pa z matično številko pravne osebe. Skupna lastnina se vpisuje v dobro skupnih lastnikov. Solastnina se vpisuje na deleže solastnikov po ulomkih.

Poznamo **glavne vpise** zemljiško knjigo, ki predstavljajo vknjižbo, predzaznambo in zaznambo, ter **pomožne vpise**, ki predstavljajo plombe, poučitve, vpise in izbrise.



Slika 9: Vpisi v zemljiško knjigo
Vir: Lasten

Z **vknjižbo** se doseže (pri konstitutivnem vpisu) ali izkaže (pri deklaratornem vpisu) nastanek, sprememba ali prenehanje pravice do nepremičnine. Pogoj za vknjižbo je da imamo **javno listino** ali **zasebno listino**, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo. Kot javna listina je lahko pravnomočna odločba sodišča ali upravnega organa ali notarska listina. **Zemljiškoknjižno dovolilo** je nepogojno izjava lastnika nepremičnine, da dovoljuje vpis pravic. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen pri notarju.

Primer: A, ki je zemljiškoknjižni lastnik, proda in izstavi zemljiškoknjižno dovolilo na nepremičnini B-ju. B ne vloži predloga za vknjižbo lastninske pravice na svoje ime v zemljiško knjigo, ampak prepreda nepremičnino C-ju. C bo lahko predlagal vknjižbo lastninske pravice neposredno v svojo korist, če bo zemljiškoknjižnemu predlogu priložil za vpis sposobno listino v korist B-ja ter za vpis sposobno listino v svojo korist.

Predznamba je pogojni vpis v zemljiško knjigo. Pri njej so izpolnjeni bistveni pogoji za vknjižbo, vendar manjka še en pogoj. Vpis predznanbe se lahko predlaga za:

- nepravnomočne sodne odločbe, s katerimi se odloča o lastninski pravici;
- sodne odločbe, izdane po predpisih v izvršilnem postopku;
- sodne odločbe o položitvi dolgovanega zneska, če gre za dolg, zavarovan z zastavno pravico;
- zasebne listine, ki ne vsebuje pogoja za vknjižbo.

Na podlagi predznanbe se pojavi **plomba**. Plomba je označba vpisa številke delovnega naloga na zemljiškoknjižni vložek. Zemljiškoknjižno sodišče namreč vodi delovodnik, kamor se vpisujejo vse vloge kronološko po času dospelosti. V delovodniku se nahaja opravilna številka vloge. To številko mora zemljiškoknjižno sodišče takoj po vpisu v delovodnik vpisati v zemljiškoknjižni vložek. Sodišče mora vse zadeve reševati po vrstnem redu plomb.

Predznamba učinkuje enako kot vknjižba, ko se izpolni pogoj, ki je manjkal za popolno vknjižbo. Predznanbo je potrebno vpisati v roku šest mesecev od predloga. Če predznamba ni opravičena, se izbriše na predlog upravičenca ali po uradni dolžnosti.

Zaznamba je vpis dejanskih in pravnih podatkov, potrebnih za promet z nepremičninami. Vsaka zaznamba mora biti predvidena v zakonu. Vrste zaznamb so:

- zaznamba osebnih stanj;
- zaznamba vrstnega reda;

- zaznamba spora;
- zaznamba hipotekarne tožbe;
- zaznamba odpovedi terjatve, zavarovane s hipoteko.

Zaznamba osebnih stanj zaznamuje osebno stanje imetnika vpisane pravice. Kot zaznambo osebnih stanj poznamo zaznamba mladoletnosti in zaznamba odvzema poslovne sposobnosti. Pri obeh vrstah zaznambe je pomemben status imetnika.

Zaznamba vrstnega reda se deli na zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice ali za pridobitev ali izbris hipoteke. Predlog za overitev zaznambe vrstnega reda lahko vloži le lastnik nepremičnine. Podpis te osebe mora biti na predlogu zaznambe overjen. Sodišče na podlagi predloga za zaznambo vrstnega reda opravi vpis samo, če je glede na stanje v zemljiški knjigi tak vpis dovoljen. Če je zaznamba vrstnega reda vpisana, potem so v času urejanja te zaznambe nadaljnji vpisi dopustni le, če je predlogu za vpis zemljiškooknjižne spremembe priložen še sklep, s katerim je zaznamba dovoljena. Zaznamba vrstnega reda je časovno omejena in preneha veljati v enem letu od sklepa, s katerim je dovoljena.

Primer: V zemljiški knjigi so vpisani zastavni upniki A, B, C in D. Če A odstopi svoje mesto B-ju, to v ničemer ne prizadene C-ja in D-ja, čeprav je terjatev B-ja večja od terjatve A-ja, saj C in D prideta na vrsto za poplačilom B-ja. Vrstni red bi bil naslednji: B, A, C in D.

Zaznamba spora je dovoljena, če se proti imetniku lastninske pravice s tožbo izpodbija ta vpis. Varuje tožnika in ustvarja publiciteto spora. Zaznamba učinkuje tako, da rezultat spora učinkuje proti vsem, ki so pridobili pravice po vpisu zaznambe. Ob vložitvi tožbe je treba hkrati vložiti predlog za zaznambo spora.

Primer: A vloži zoper B-ja tožbo, na podlagi katere naj sodišče ugotovi, da je A pridobil lastninsko pravico s priposestvanjem na določeni nepremičnini. B, ki je zemljiškooknjižni lastnik, lahko v času sodnega postopka proda nepremičnino dobroverni osebi C. Dobroverni C pridobi na podlagi načela zaupanja lastninsko pravico na nepremičnini. A zoper dobrovernega C-ja nima nikakršnega zahtevka. Zaradi pravnih učinkov zaznambe spora je izključena C-jeva dobrovernost. Zaznamba spora sicer ni ovira za nadaljnje vpise, vendar v primeru, če A uspe s tožbo, vsi vpisi, ki so bili opravljeni potem, ko je učinkovala zaznamba spora, izgubijo pravni učinek. V tem primeru se opravi vknjižba pravice v korist A-ja v vrstnem redu zaznambe spora.

Zaznamba hipotekarne tožbe ima podoben namen kot zaznamba spora. S hipotekarno tožbo upnik zahteva prodajo zastavljene nepremičnine. Zaznamba učinkuje tako, da se tožba šteje za vloženo proti vsem pravnim naslednikom in da učinkuje tožba zoper vsakega vpisnika kot lastnika.

Zaznamba odpovedi terjatve, zavarovane s hipoteko deluje na principu akcesornosti, po katerem se nekdo odpove tudi hipoteki, če se odpove terjatvi.

Internetni vir: Zakon o zemljiški knjigi

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200358&stevilka=2857>

1.4.2.4 Zemljiškoknjižni postopek

Zemljiškoknjižni postopek je posebna vrsta nepravdnega postopka. Začne se po uradni dolžnosti ali na predlog stranke. Ima posebna pravila, ki delno odstopajo od splošnih pravil nepravdnih postopkov. Te posebne značilnosti zemljiškoknjižnega postopka so izražene v načelih tega postopka.

Načelo vrstnega reda odločanja o vpisih, določa, da se vrstni red odločanja o vpisih in opravljanja vpisov pri posamezni nepremičnini določi po trenutku začetka postopka za vpis. Posledica načela vrstnega reda kot procesnega pravila je, da obstaja procesna ovira za odločanje o vpisih v kasneje začelih postopkih, dokler ni pravnomočno odločeno o vpisu v postopku, ki je bil začel prej.

Načelo formalnosti postopka pomeni, da sodišče v zemljiškoknjižnih postopkih 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. Zaradi načela formalnosti zemljiškoknjižnega postopka, pravnih dejstev, ki so pravni temelj pridobitve oziroma prenehanja pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, v zemljiškoknjižnem postopku ni dovoljeno dokazovati s katerimi koli dokaznimi sredstvi, s katerimi se (sporna) dejstva lahko dokazujejo po splošnih pravilih pravnega postopka (na primer s pričami ali z zaslišanjem strank), temveč samo z listinami, ki dokazujejo pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki je predmet vpisa, in ki ustrezajo drugim pogojem, določenim za zakonom. Smiselno enako pravilo velja tudi za dokazovanje pravnih dejstev, ki se vpišejo v zemljiško knjigo.

Načelo dispozitivnosti postopka se odraža v tem, da zemljiškoknjižno sodišče začne postopek na predlog, po uradni dolžnosti pa samo, če tako določa zakon. Zemljiškoknjižni predlog mora obsegati določen zahtevek za vpis. Zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča samo v mejah zahtevkov za vpis, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom uveljavljajo.

Za odločanje o določenih vrstah (strokovno zahtevnejših) vpisov, in sicer tistih, ki so taksativno naštetih v zakonu o zemljiški knjigi, je potrebno širše pravno strokovno znanje, ki obsega tudi poznavanje pravne ureditve v drugih materialnopravnih in procesnih zakonih. Zato o teh vpisih odloča zemljiškoknjižni sodnik. O drugih (enostavnejših) zadevah pa lahko odloča tudi zemljiškoknjižni referent.

Zemljiškoknjižni predlog lahko vložijo vsi, ki imajo 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.

Stanje zemljiške knjige v trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka ne obsega samo vpisov, ki so bili v trenutku začetka postopka že opravljeni, temveč tudi vpise, ki so bili opravljeni kasneje in so začeli učinkovati pred trenutkom začetka postopka. Pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da bi bil vpis dovoljen so:

- utemeljenost zahtevka za vpis izhaja iz listine, na podlagi katere se z zemljiškoknjižnim predlogom vpis zahteva;
- listina, na podlagi katere se zahteva vpis oziroma na podlagi katere zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti, po vsebini in drugih lastnostih ustreza pogojem, ki jih določa zakon o zemljiški knjigi za listine, ki so podlaga za vpis;
- vpis je po stanju zemljiške knjige dovoljen;

- za nekatere vpise zakon o zemljiški knjigi določa tudi dodatne pogoje za dovoljenost vpisa.

Pritožba je redno pravno sredstvo v civilnih sodnih postopkih. V zemljiškoknjižnem postopku je dovoljena samo proti sklepom zemljiškoknjižnega sodnika, in sicer proti sklepu o vpisu, ki ga je izdal zemljiškoknjižni sodnik in proti sklepu o ugovoru, ki ga prav tako izda zemljiškoknjižni sodnik. Pritožbo je treba vložiti v 15 dneh od vročitve sklepa. O pritožbi odloča sodišče druge stopnje.

Pri postopku izbrisa starih hipotek zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris vknjižene hipoteke zaradi poteka časa. Izbris stare hipoteke lahko zahteva samo zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, na kateri je vknjižena hipoteka, tudi če ni hipotekarni dolžnik.

Postopek nastavitve zemljiške knjige se začne po uradni dolžnosti, če na območju določene katastrske občine ni zemljiške knjige, ali če je bila zemljiška knjiga za območje določene katastrske občine uničena oziroma poškodovana tako, da so podatki nečitljivi. Predmet postopka nastavitve zemljiške knjige so lahko tudi posamezne nepremičnine v določeni katastrski občini. Postopek nastavitve zemljiške knjige obsega ugotavljanje podatkov glede pravic na nepremičninah in javna razgrnitev ugotovljenih podatkov in vzpostavitev vpisov v glavni knjigi.

Postopek dopolnitve zemljiške knjige se začne če zemljiška parcela ni vpisana v zemljiški knjigi in vpisa te zemljiške parcele ni mogoče opraviti po splošnih pravilih zemljiškoknjižnega postopka in če predlagatelj postopka verjetno izkaže, da ima na nevpisani zemljiški parceli lastninsko pravico oziroma drugo stvarno pravico. Predlog za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige lahko vložijo vsi, ki verjetno izkaže, da ima na nevpisani zemljiški parceli stvarno pravico.

Za začetek **postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine** morata biti (hkrati) izpolnjena naslednja pogoja:

- da predlagatelj verjetno izkaže:
 - da je bilo v njegovo korist oziroma v korist njegovih pravnih prednikov izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, ki ustreza pogojem za vknjižbo lastninske pravice (listina, katere vzpostavitev se zahteva), in
 - da se je ta listina uničila oziroma izgubila.
- da so izpolnjeni drugi pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist predlagatelja postopka.

O vzpostavitvi zemljiškoknjižne listine odloča zemljiškoknjižno sodišče v istem postopku, v katerem odloča o vknjižbi lastninske pravice v korist predlagatelja.

Če je vknjižba določene pravice iz materialnopravnega razloga neveljavna in če so zaradi te vknjižbe kršene pravice določene osebe na nepremičnini, sodišče na podlagi **izbrisne tožbe** ugotovi neveljavnost vknjižbe in odloči, da se vzpostavi prejšnje zemljiškoknjižno stanje vpisov. Zaradi načela formalnosti postopka lahko zemljiškoknjižno sodišče (pravno pravilno) dovoli (in opravi) vknjižbo (pridobitve oziroma izbrisa) pravice, čeprav vsi materialnopravni pogoji za pridobitev oziroma prenehanje te pravice niso izpolnjeni. V takšnem primeru vpisa ni mogoče izpodbijati s pravnimi sredstvi (ugovorom oziroma pritožbo) proti sklepu o dovolitvi vpisa, temveč samo z izbrisno tožbo. Izbrisna tožba je dovoljena proti tistemu, v čigar korist je bila z izpodbijano vknjižbo vknjižena pridobitev ali izbris pravice. Zaradi

načela zaščite dobrovernega pridobitelja, pa zahtevka za izbris ni več mogoče uveljavljati proti kasnejšemu dobrovernemu pridobitelju.

Primer: A podari in izroči nepremičnino B-ju. B se vknjiži v zemljiško knjigo kot lastnik. Nato A uspe s preklicem darila. Tožbeni zahtevak bo v takšnem primeru zajemal tudi zahtevak, ki pride v poštev pri izbrisni tožbi. Obdarjenca bo treba tožiti na razveljavitev darilne pogodbe, neveljavnost vknjižbe lastninske pravice, izročitev nepremičnine v posest darovalcu in stroške.

Internetni vir: Zakon o zemljiški knjigi

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200358&stevilka=2857>

POVZETEK

Stvarno pravo je panoga civilnega prava, ki ureja pravice na stvari, oziroma razmerja med ljudmi glede na stvar in s tem premoženjska razmerja med posamezniki. Najbolj tipična stvarna pravica je lastninska pravica. Pravice stvarnega prava so bistvene za urejena pravna razmerja v družbi, zato so nekatera pravila veljavna na načeli ravni, četudi so znane izjeme. Bistven element stvarnega prava je narava lastnine, tj. lastninske pravice. Klasično stvarno pravo temelji na zasebni lastnini, tj. pravici posameznika uporabljati svojo stvar kot hoče, brez skoraj vsakršnih omejitev. Moderna zasebnopravna pravica je v določenem obsegu omejena, npr. pri uporabi in prometu z orožjem, nevarnimi kemikalijami, odnosu lastnika nepremičnine s sosedom, itd.

Vsaka stvarna pravica mora obstajati in biti določena z zakonom. Predmet pravice je le individualno določena stvar, ki je sposobna nastopati v pravnem prometu. Prej pridobljena pravica je močnejša od pozneje pridobljene, če si konkurirajo. Vse, kar je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen, če zakon določa drugače. Kdor se dobroverno zanese na podatke zapisane v zemljiško knjigo, ne sme trpeti škodljivih posledic, četudi to pomeni poseg v pravico drugega. Določeni zunanji znaki (publicitetni znaki) kažejo na obstoj pravice stvarnega prava. Pravice treba uresničevati v skladu z njihovo naravo.

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki vsebuje podatke o stvarnih pravicah na nepremičninah, kot jih ima urejen zemljiški kataster. Zemljiško knjigo sestavljata glavna knjiga, zbirka listin in ostali pomožni registri.

VPRAŠANJA

1. Pojasnite kako učinkujejo stvarne pravice glede tretjih oseb.
2. Naštete in opišite temeljna načela stvarnega prava.
3. Kakšna je razlika med stvarjo in sestavino?
4. Pojasnite razliko med neposredno in posredno posestjo.
5. Katera stvarna pravica je najmočnejša iz zakaj?
6. Pojasnite postopek pridobitve lastninske pravice na nepremičninah.
7. Razmejite pojme »solastnina« in »skupna lastnina«.
8. Katere lastninske tožbe poznamo?
9. Pojasnite omejitve lastninske pravice na nepremičninah.
10. Katere elementi stvarnega prava oblikujejo sosedsko pravo?
11. Pojasnite pojem etažne lastnine na primeru večstanovanjskih stavb.
12. Pojasnite oblikovanje zastavne pravice na nepremičninah.
13. Zakaj se uporablja zemljiški dolg?
14. Kaj obremenjujejo stvarne služnosti?
15. Pojasnite pojem »stavbna pravica«.
16. Kako evidentiramo nepremičnine?

17. Opišite sistem zemljiškega katastra.
18. Pojasnite na primeru vpis v zemljiško knjigo.

2 POGODBENO NEPREMIČNINSKO PRAVO

V tem poglavju bomo spoznali:

- osnove pogodbenega nepremičninskega prava;
- sestavo pogodbe in predpogodbe;
- utrditve obveznosti;
- spremembe subjektov pogodbenega razmerja;
- odškodninske obveznosti;
- tipične vrste pogodb nepremičninskega prava;
- izvršbo na nepremičnine.

Delovanje pogodbenega nepremičninskega prava lahko nazorno prikažemo na primeru. Kupec se odloči kupiti stanovanje v stanovanjskem bloku, ki še ni zgrajen. Najprej je treba pridobiti vse relevantne informacije glede poteka gradnje. Predvsem je bistveno to, ali bo kupec sklenil pogodbo direktno z investitorjem ali preko nepremičninskega posrednika. Če sklepa pogodbeno razmerje preko nepremičninskega posrednika, je treba upoštevati omejitve, ki jih daje zakonodaja glede nepremičninskega posredovanja.

Ko je kupec s svojo namero o nakupu stanovanja tako daleč, da se je odločil skleniti pogodbeno razmerje z investitorjem, je treba najprej skleniti predpogodbo za nepremičnino, v kateri se določijo bistvene sestavine pogodbenega razmerja, in sicer: predmet, stvar in rok. Posebej pomembna sestavina je rok izgradnje stanovanja oziroma stanovanjske hiše. V večini primerov poleg podpisa kupoprodajne predpogodbe, investitor zahteva tudi položitev are, kot instrumenta zavarovanja posla. Po preteku roka določenega v predpogodbi, morata kupec in investitor podpisati pogodbo, v kateri se poleg določil iz predpogodbe, določijo tudi ostale zahteve in pogoji. Predvsem je važno, da je nepremičnina, ki prehaja v last kupca prosta vseh bremen, kar se lahko ugotovi iz vpogleda v zemljiško knjigo. Ko je gradnja stanovanjskega bloka dokončana, pride do prevzema objekta, ki se ga izvede med investitorjem in kupcem. Investitor mora izročiti nepremičnino v takšnem stanju, kot je določeno v pogodbi, medtem ko kupec plača kupnino. S tem je obligacijskopravno prešla lastninska pravica iz investitorja na kupca, medtem ko stvarnopravni prenos lastninske pravice nastane šele z vpisom nepremičnine v zemljiško knjigo, kar je pojasnjeno v prvem poglavju tega gradiva.

2.1 SPLOŠNO

Pravica je posebna predmetna pravna kategorija, ki označuje **lastniški odnos do objekta, ki ga pravica usredinja**. Pravice lahko delimo po različnih kriterijih. **Premoženjske** so tiste pravice, ki dajejo neko v denarju ocenljivo premoženjsko korist. Premoženjske pravice so lahko **stvarne**, če se veže premoženjska korist na stvari in **obveznostne**, če se veže premoženjska korist na neko pogodbeno razmerje med pravnimi subjekti.

Pogodbeno (obligacijsko) pravo je skupek in sistem pravnih pravil, ki urejajo obveznostna razmerja. Pogodbeno razmerje je razmerje med določenimi strankami, od katerih ima ena stranka položaj upnika, druga pa položaj dolžnika. Upnik je torej upravičen od dolžnika zahtevati neko izpolnitev. Za obligacijsko razmerje je pglavitna dolžnikova zaveza, saj upnik lahko terjati izpolnitev samo od dolžnika. Za razliko od stvarne pravice (absolutna), ki učinkuje zoper vsakogar (lastnika namreč nihče ne sme motiti pri razpolaganju s stvarjo), se obligacijska nanaša samo na udeleženca razmerja, zato ji rečemo relativna pravica. Tretje osebe torej ne pridobijo niti pravic niti obveznosti. Obligacijsko razmerje je pravno varovano, kar omogoča upniku, da lahko uveljavi svojo pravico pri sodišču, če dolžnik prostovoljno ne

izpolni svoje obveznosti. Svojo pravico mora upnik uveljaviti v določenem roku, sicer mu pravica zastara.

Primer: Prodajalec in kupec skleneta pogodbo o nakupu stanovanja. Sama pogodba je relativna, saj deluje samo med prodajalcem in kupcem. Prodajalec ima dolžnost izročitve nepremičnine proste bremen, medtem ko mora kupec ob prevzemu plačati kupnino. Pravice in obveznosti veljajo samo med pogodbenima strankama, nekdo tretji iz te pogodbe nima nikakršnih pravic in obveznosti. Ko pa kupec zahteva vpis nepremičnine v zemljiško knjigo, z vpisom pridobi lastninsko pravico na nepremičnini tudi nasproti tretjim osebam. S tem je poleg obligacijske pravice (iz pogodbe) pridobil tudi stvarno pravico (lastninska pravica na nepremičnini).

Temelj obligacij so pravna ravnanja ali stanja, na podlagi katerih nastane obveznostno razmerje. Najpomembnejši temelj obligacij je pravni posel, ki nastane na podlagi volje pogodbenih strank. Če zadošča volja ene same stranke, govorimo o **enostranskih pravnih poslih**. Če je za nastanek pravnega posla potrebno soglasje volj dveh strank, potem govorimo o **dvostranskih pravnih poslih** oziroma gre za pogodbo. Včasih pa obveznostno razmerje nastane na podlagi zakonske določbe. V ta krog sodijo **odškodninske in povračilne obveznosti**.

2.2 POGODBA

Z izrazom **pogodba** označujemo pravne posle, ki nastanejo na podlagi izražene poslovne volje dveh ali več oseb, s katerimi se ustanovijo, spreminjajo ali odpravljajo pravice in pravna razmerja. Pogodbe razvrščamo po številnih merilih. Pogodba je **enostranska**, če zavezuje samo eno stranko (darilna pogodba). Pri **dvostranskih pogodbah** pa sta obe stranki hkrati zavezani in upravičeni npr. kupoprodajna pogodba. Podobna delitev je na odplačne in neodplačne pogodbe. Pogodba je **odplačna**, če stranka za izpolnitev od druge stranke prejme primerno nasprotno izpolnitev. Če pa ne dobi od nasprotne stranke ničesar, gre za **neodplačno** pogodbo. Za veljavnost pogodbe morajo biti izpolnjeni štirje temeljni pogoji:

- sposobnost udeležencev,
- prava in izjavljena volja,
- možnost in dopustnost posla (predmet) ter
- oblika.

Če ti pogoji niso izpolnjeni, je pogodba neveljavna in obveznosti ne nastanejo. Pogodbena stranka ne more na temelju neveljavne pogodbe zahtevati izpolnitev po sodni poti, če pa je izpolnitev bila dana, se lahko izpolnitev zahteva nazaj.

Poznamo dve obliki neveljavnosti, in sicer **ničnost** in **izpodbojnost**. Strožja oblika neveljavnosti je ničnost, ki je določena, če pogodbeni stranki kršita javno korist. Ničnost lahko uveljavlja vsakdo, ki ima pravno korist. Ničnost mora sodišče upoštevati po uradni dolžnosti. Izpodbojnost pogodbe je določena korist tiste pogodbene stranke, ki jo določa zakon. Od volje pogodbene stranke je odvisno, ali bo pogodba ostala veljavna ali ne.

Stranka mora biti za sklepanje pogodbe **pravno in poslovno sposobna**. Pravna sposobnost določa, da je oseba lahko nosilec pravic in obveznosti v pravnih razmerjih. Poslovna sposobnost je sposobnost osebe, da se sama zavezuje in si sama pridobiva pravice. To pomeni, da je oseba sposobna samostojno izjaviti voljo, ki se zahteva za sklenitev pravnega posla. Pravni red poslovne sposobnosti ne priznava osebam, ki zaradi svojih lastnosti, volje niso sposobne pravilno oblikovati.

Primer: Otrok je pravno sposoben, vendar nima poslovne sposobnosti. Tako ne more sklepati pogodb na nepremičninskem področju. Za sklepanje takšnih pogodb nujno potrebuje zastopnika (v večini primerov so to starši).

Pogodba je veljavna, če je predmet izpolnitve **mogoč, dopusten in določen ali določljiv**. Možnost izpolnitve predmeta se presoja po naravni zakonitosti. Nezmožnost v času sklenitve pogodbe imenujemo začetna nezmožnost izpolnitve. Razlikovati jo je treba od naknadne nezmožnosti izpolnitve.

Primer: Stranka se zaveže odpeljati nek tovor na drug planet. Predmet obveznosti je nemogoč.

Predmet je nedopusten, če vsebina obveznosti nasprotuje predpisom ali obstoječi morali.

Primer: Stranka se zaveže da bo drugim strankam dobavljala psihotropne substance. Predmet pogodbe je nedopusten.

Pogodbeni stranki se morata dogovoriti o vsebini medsebojnih pravic in obveznosti, zato mora dogovor vsebovati dovolj podatkov, da se te določijo. Za veljavnost zadošča že določljivost. Nedopustno pa je, da obveznost določi ena sama stranka.

Primer: Ena od strank se odloči in zaveže, da bo izvršila storitev kolikor sama hoče. Predmet pogodbenega razmerja v tem primeru ni določljiv.

Pogodba nastane samo z **izjavo prave volje strank**. Včasih stranki navzven prikažeta drugačno vsebino pogodbe, kot jo v resnici želita.

Primer: A želi B-ju prodati nepremičnino, vendar ne skleneta kupoprodajne pogodbe ampak zaradi davčnega izogibanja skleneta darilno pogodbo. Takšna pogodba je simulirana in je nasproti tretjim osebam nična.

Obveznosti nastajajo z ustnim dogovorom pogodbenih strank, zato v sodobnem pravu pri sklepanju pogodb govorimo o načelu konsenzualnosti. Zakon le izjemoma določa, da je pogodba veljavna samo, če je sklenjena v določeni obliki. Vse pogodbe glede nepremičnin morajo biti sklenjene v pisni obliki. Promet z nepremičninami je za državo pomemben, zato ga spremlja in nadzoruje.

Pogodba se lahko sklene tudi **po zastopniku**. Upravičenost za zastopanje temelji na zakonu ali statutu, odločbi pristojnega organa ali na pooblastilu. Pogodba zavezuje neposredno zastopano in drugo pogodbeno stranko. Če zastopnik prekorači pooblastilo, je zastopani v zavezi samo, kolikor odobri prekoračitev. Pooblastilo je upravičenost za zastopanje, ki jo da pooblastitelj s pravnim poslom pooblaščenca. Oblika, ki je z zakonom predpisana za neko pogodbo, velja tudi za pooblastilo za sklenitev pogodbe. Poslovno pooblastilo lahko da v mejah zakona pravna oseba. Z njim pooblasti pooblaščenca za sklepanje pogodb in opravljanje drugih poslov, ki so običajni pri opravljanju njene dejavnosti. Poslovno pooblastilo je lahko omejeno na določene vrste poslov ali splošno.

Primer: Poslovno omejeno sposobna oseba želi podpisati pogodbo o prodaji nepremičnine. Ker zakon zaradi statusa pogodbene stranke takšen pravni posel ne dovoljuje, lahko pogodbo podpiše samo zastopnik poslovno omejeno sposobne osebe.

Pogodba je sklenjena **pod pogojem**, če sta njen nastanek ali prenehanje odvisna od negotovega dejstva. Če je pogodba sklenjena pod odložilnim pogojem in se pogoj izpolni, deluje pogodba od trenutka sklenitve, če pa je pogodba sklenjena pod razveznim pogojem, neha pogodba veljati, ko se pogoj izpolni.

Primer: Pogodbeni stranki sta podpisali pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini. V pogodbi sta določili pogoj, da bo prenos lastninske pravice izvršen (vpis v zemljiško knjigo) po preteku dveh let od podpisa pogodbe. Obligacijskoppravno je pogodba veljavna z dnem podpisa pogodbe, ko je izveden dejanski prenos lastninske pravice. Stvarni prenos lastninske pravice, pa je omejen na pogoj iz pogodbenega razmerja.

Kadar si kdo v svojem imenu izgovori (pribori, pridobi) kakšno **terjatev v korist tretjega**, pridobi lastno in neposredno pravico nasproti dolžniku, če iz okoliščine posla ne izhaja kaj drugega. Pogodbenik, ki si je izgovoril pravico za tretjega, jo lahko prekliče ali sprejme, vse dokler tretji ne izjavi, da sprejema tisto, kar je v pogodbi izgovorjeno v njegovo korist. Če tretji odkloni korist, ki je bila zanj izgovorjena, pripada korist pogodbeniku.

Pogodba, s katero se prevzema obveznost, da bo pozneje sklenjena druga, glavna pogodba, se imenuje **predpogodba**. Prepisi o obliki glavne pogodbe veljajo tudi za predpogodbo. Predpogodba vsebuje bistvene sestavine glavne pogodbe. Za stranko, ki noče skleniti glavne pogodbe lahko nasprotna stranka zahteva od sodišča, da tej stranki naloži prevzeto obveznost v predpogodbi. Sklenitev glavne pogodbe se zahteva v šestih mesecih od izteka roka določenega za njeno sklenitev.

Primer: Pogodbeni stranki želita skleniti pogodbeno razmerje za prenos lastninske pravice na nepremičnini. Ker nepremičnina še ni izgrajena, je treba najprej skleniti predpogodbo, v kateri se določijo vse bistvene sestavine pogodbe. Predpogodba je veljavna in se jo da iztožiti.

Internetni vir: Obligacijski zakonik

http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO1263.html

2.3 UTRDITEV OBVEZNOSTI

Stranki v obveznostnem razmerju lahko svoje medsebojne obveznosti še dodatno zavarujeta. Utrditev obveznosti je najpogostejša pri sklepanju pogodbenih obveznosti.

Pogodbena kazen je dogovor med upnikom in dolžnikom, da bo dolžnik plačal upniku določen denarni znesek ali mu bo priskrbel kakšno drugo gmotno korist, če ne izpolni svoje obveznosti ali če zamudi z njeno izpolnitvijo. Ta kazen ne more biti dogovorjena za denarne obveznosti. Pogodbeni stranki lahko poljubno določita višino pogodbene kazni. Pogodbena kazen mora biti dogovorjena v obliki, ki je predvidena za sklenitev pogodbe, iz katere je nastala obveznost.

Primer: Investitor sklene z gradbenim podjetjem gradbeno pogodbo glede izgradnje objekta. V pogodbi se določi pogodbeni rok za izvedbo predmeta pogodbe in pogodbena kazen, v primeru prekoračitve tega roka. Gradbeno podjetje prekorači rok izgradnje za 20 dni. Investitor lahko določi novi rok izgradnje, vendar mora v tem primeru nemudoma sporočiti gradbenemu podjetju, da bo uveljaljala pogodbena kazen, ali pa zahteva pogodbena kazen in odstopi od pogodbe.

S **poroštvo** se porok nasproti upniku zavezuje, da bo izpolnil veljavno in zapadlo obveznost dolžnika, če ta tega ne bi storil. Poroštvena izjava zavezuje poroka le, če da poroštveno izjavo pisno. Porok lahko uveljavlja zoper upnikov zahtevke vse ugovore glavnega dolžnika. Na poroka, ki je poravnal upnikovo terjatev, preide ta terjatev z vsemi pravicami za njeno izpolnitev. Porokova obveznost ne more biti večja od obveznosti glavnega dolžnika. Od poroka se sme zahtevati izpolnitev obveznosti šele potem, ko je glavni dolžnik ne izpolni v roku.

Primer: Poroštvo pri nepremičninskih poslih nastane predvsem na strani kupca. Kupec se s prodajalcem zaveže, da bo ob dokončanju nepremičninskega objekta poplačal kupnino. Zaradi zavarovanja obveznosti se pogodbeni stranki dogovorita za poroštvo. Porok na kupčevi strani bo v primeru neplačila kupnine ob zapadlosti terjatve nasproti prodajalcu, poplačal celotno kupnino iz pogodbe.

Ara utrjuje interes pogodbenih strank predvsem pri nepremičninskih poslih. Če je ob sklenitvi pogodbe ena stranka dala drugi stranki nek znesek denarja ali neko količino drugih nadomestnih stvari v znamenje, da je pogodba sklenjena, se šteje, da je pogodba sklenjena, ko je ara dana, razen če ni dogovorjeno kaj drugega. Pri izpolnitvi pogodbe se mora ara vrniti ali všteti izpolnitev obveznosti. Če pa ni dogovorjeno kaj drugega, ne more stranka, ki je dala ara odstopiti od pogodbe s tem, da pusti ara drugi stranki. Če je za neizpolnitev pogodbe odgovorna stranka, ki je dala ara, sme druga stranka po lastni izbiri zahtevati izpolnitev pogodbe, če je to še mogoče, in povrnitev škode, ara pa všteti v odškodnino ali vrniti, ali se zadovoljiti s prejeto ara. Če je za neizpolnitev pogodbe odgovorna stranka, ki je prejela ara, sme druga stranka zahtevati po lastni izbiri ali izpolnitev pogodbe, če je to mogoče, ali povrnitev škode in vrnitev are, ali pa vrnitev dvojne are.

Primer: Med kupcem in prodajalcem je bila podpisana kupoprodajna predpogodba za prodajo zemljišča. Kupec je zaradi utrditve obveznosti prodajalcu ob podpisu predpogodbe izročil ara. V nadaljevanju je prišlo do neizpolnitve pogodbenega razmerja, ki je bilo na strani kupca. Prodajlec sme v danem primeru zahtevati kupnino in povrnitev škode, ara pa všteti v odškodnino ali pa se zadovoljiti s prejeto ara.

Z **zastavo** se dolžnik ali kdo tretji zavezuje nasproti upniku, da mu bo izročil kakšno stvar, na kateri ima kdo lastninsko pravico, da bi se mogel pred drugimi upniki poplačati iz njene vrednosti, če mu terjatev ne bi bila poplačana ob zapadlosti. Upnik pa se zavezuje, da bo prejeto stvar hranil in jo po prenehanju svoje terjatve nepoškodovano vrnil zastavnemu dolžniku. Upnik zapadle terjatve, v čigar rokah je kakšna dolžnikova stvar, jo ima **pravico pridržati**, dokler mu ni plačana terjatev.

Primer: Zastavna pravica je akcesorna pravica in obstaja skupaj z glavno pogodbo. Prodajlec in kupec skleneta pogodbo o prodaji nepremičnine. Poleg te pogodbe se sklenuje tudi zastavna pogodba, v kateri se prodajalec in kupec iz prvotne pogodbe dogovorita, da bo kupec v primeru neplačila kupnine zastavil svoje zemljišče v poplačilo. V primeru, da kupec ob zapadlosti terjatve le to ne plača, lahko prodajalec poseže na zastavljeno nepremičnino in se poplača iz njene vrednosti. Pridržna pravica pa bi nastala v primeru zapadlosti terjatve iz glavne pogodbe. V tem primeru lahko prodajalec zaseže kupčev material za gradnjo nepremičnine, če sta se pogodbeno dogovorila, da bo kupec ta material sam dostavil.

Internetni vir: Obligacijski zakonik

http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO1263.html

2.4 SPREMEMBA STRANK IN OBVEZNOSTI

Odstop terjatve se opravi s pogodbo med upnikom (odstopnik) in tretjim (prevzemnikom), s katero se prenese na prevzemnika upnikova terjatev, razen osebnih, nedovoljenih in tistih, ki jim njihova narava to ne omogoča. Za prenos terjatve ni potrebna dolžnikova privolitev, vendar ga mora odstopnik obvestiti o odstopu.

Primer: Med kupcem in investitorjem gradbenega objekta je sklenjena pogodba o prodaji nepremičnine. Ker je prišlo na strani investitorja do določenih objektivnih težav, le ta terjatev na poplačilo s strani kupca prenese na nepremičninskega posrednika. Pri tem mora investitor javiti kupcu, da je od dne prenosa terjatve dolžan terjatev poplačati nepremičninskemu posredniku.

Prevzem dolga se opravi s pogodbo med dolžnikom in tretjim (prevzemnikom), v katero je privolil upnik. S prevzemom dolga stopi prevzemnik na mesto prejšnjega dolžnika, ta pa je s tem prost obveznosti.

Pristop k dolgu se opravi s pogodbo med upnikom in tretjim, s katero se ta upniku zavezuje, da bo izpolnil njegovo terjatev od dolžnika, stopi torej v zvezo poleg dolžnika.

Izpolnitev se prevzame s pogodbo med dolžnikom in tretjim, s katero se tretji dolžniku zavezuje, da bo izpolnil njegovo obveznost do njegovega upnika.

Primer: Spremembe na strani dolžnika so mogoče na sledeč način. Med investitorjem in kupcem je sklenjena pogodba o izgradnji objekta. Na strani kupca vstopi v pogodbeno razmerje nov subjekt, ki prevzame pravice in obveznosti kupca iz pogodbe (prevzem dolga), medtem ko na strani investitorja pristopi k pogodbenemu razmerju nov subjekt, ki jamči investitorju poplačilo terjatve za kupca (pristop k dolgu).

Včasih pa po sklenitvi pogodbe nastanejo **spremenjene okoliščine**, ki otežujejo izpolnitev obveznosti ene stranke, ali se zaradi njih ne da doseči namen pogodbe in to v tolikšni meri, da pogodba ne ustreza več pričakovanjem strank in bi jo bilo po splošnem prepričanju nepravilno ohraniti v veljavi takšno, kakršna je. Zato stranki, ki ji je onemogočeno izpolnitev pogodbe, lahko zahteva razvezo pogodbe.

Primer: Sklenjena je bila pogodba o gradnji vikenda v dolini reke Soče. Ker se je v začetku meseca sprožil plaz, ki je bistveno poškodoval zemljišče, na katerem naj bi stal vikend, so se stranke dogovorile, da odstopijo od pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin.

2.5 ODŠKODNINSKA RAZMERJA

Temeljno načelo obligacijskega prava določa, da se mora vsakdo vzdržati ravnanja, ki drugim povzroča škodo. Izpeljava tega načela se odraža v odškodninski obveznosti. Vsebina odškodninske obveznosti je povrnitev škode, ali dolžnost povzročitelja, da poravnava škodo. Glede na izvor razlikujemo poslovno in neposlovno odškodninsko obveznost. Za obstoj odškodninske obveznosti morajo biti izpolnjeni določeni pogoji.

Škodno ravnanje je vsako ravnanje ki povzroči škodo. Za nastanek odškodninske obveznosti mora biti ravnanje protipravno. V odškodninskem pravu je protipravna vsaka povzročitev škode, če protipravnost ni izključena z zakonom.

Škoda je zmanjšanje oškodovančevega premoženja, preprečitev njegovega povečanja ali povzročitev telesnih in duševnih bolečin ter strahu drugemu. Poznamo dejansko škodo in izgubljeni dobiček.

Vzročna zveza določa odnos med škodnim ravnanjem in škodo. Dogodka morata biti v razmerju vzroka in posledice.

Povzročitelj je dolžan povrniti škodo, če je odgovoren za njen nastanek. Odgovornost povzročitelja je lahko **subjektivna** (krivdna) ali **objektivna** (ne glede na krivdo). Povzročitelj škode odgovarja krivdno, izjemoma pa tudi objektivno, če je tako določeno v zakonu.

Primer: Zaradi neupoštevanja pravil o gradnji je prišlo do zrušitve nosilne stene. V danem primeru je škodno ravnanje v obliki neupoštevanja pravil o gradnji, medtem ko je škoda definirana kot zrušitev stene. Poleg tega je treba še ugotoviti vzročno zvezo. Pri tem se je treba vprašati ali je bilo neupoštevanje pravil gradnje res tisti odločilni vzrok za škodljivo posledico (zrušitev stene). Ko smo odgovorili na to vprašanje pozitivno, je treba še ugotoviti odgovornost povzročitelja. Če odgovornost izhaja iz njegove delovne sfere, je subjektivno odgovoren, če pa izhaja iz nevarne stvari, je objektivno odgovoren.

Internetni vir: Obligacijski zakonik

http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO1263.html

2.6 PRENEHANJE OBVEZNOSTI

Prenehanje obveznosti pomeni ugasnitev pravic in obveznosti med strankama. Po prenehanju obveznosti upnik od dolžnika ne more več zahtevati izpolnitve. S prenehanjem glavne obveznosti ugasnejo tudi poroštvo, zastava in druge stranske pravice. Obveznosti prenehajo torej z izpolnitvijo in v primerih, ki jih določa zakon (odpust dolga, prenovitev obveznosti, združitev obveznosti, naknadna nezmožnost izpolnitve, zastaranje, pobotanje).

Poseben položaj glede prenehanja obveznosti ima **zamuda**. Zamuda je stanje, ki nastane z neizpolnitvijo obveznosti strank ob zapadlosti. Zamuda nastopi na dan zapadlosti obveznosti, če je dan določen, če ne pa ko upnik opozori dolžnika z opominom. V tem primeru nastopijo posledice **dolžnikove zamude**. Upnik lahko od dolžnika zahteva izpolnitev po sodni poti s tožbo pri sodišču. Če je obveznost denarna, začne z dnem zamude teči zamudne obresti, ki jih določa zakon. Če je predmet obveznosti stvar, preide nevarnost naključnega uničenja te stvari na dolžnika. Pri vzajemnih pogodbah lahko ena stranka, ki ni v zamudi odstopi. S tem preneha obveznost za obe stranki. Stranka, ki je v zamudi, dolguje drugi odškodnino. Upnik lahko zahteva od dolžnika odškodnino za škodo, nastalo zaradi dolžnikove zamude.

Posledica **upnikove zamude** je prehod nevarnosti naključnega uničenja stvari z dolžnika na upnika. Z nastopom upnikove zamude, preneha dolžnikova zamuda in s tem tudi vse sankcije. Upnik v zamudi dolžniku tudi krivdno odgovarja za povzročeno škodo.

Primer: Sklenjena je pogodba med investitorjem in kupcem stanovanja. Investitor je prekoračil dogovorjeni rok za izgradnjo stanovanja. S tem je prišel v upniško zamudo glede na kupno pogodbo ali dolžniško zamudo glede na prodajno pogodbo.

Z **izpolnitvijo** je dosežen namen, ki ga želijo stranke (zadovoljitev upnika in prenehanje dolžnikove obveznosti) oz. izvršitev tistega, kar je vsebina obveznosti. Upnik ni dolžan sprejeti delno izpolnitev, razen če ne gre za denarne obveznosti.

Čas izpolnitve nam pove, kdaj mora dolžnik izpolniti in kdaj upnik lahko zahteva izpolnitev. Obveznost zapade, ko pride izpolnitveni čas. Dolžnik lahko tudi predčasno izpolni, če gre za denarno obveznost.

Kraj izpolnitve nam pove, kje mora dolžnik obveznost izpolniti. Obveznost je lahko določena kot prinosnina ali iskovina. Pri pogodbah se kraj izpolnitve največkrat določi s posebnim dogovorom strank

Internetni vir: Obligacijski zakonik

http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO1263.html

2.7 POGODBE NEPREMIČNINSKEGA PRAVA

S **prodajno pogodbo** se prodajalec zaveže, da bo kupcu izročil **stvar** in prenesel **lastninsko pravico**, kupec pa se prodajalcu zaveže, da bo prevzel predmet in mu bo plačal, oziroma dal dogovorjeno ceno, vsoto denarja, imenovano **kupnina**. Prodajno pogodbo štejemo za najpogostejši pravni posel nepremičninskega prava. Bistveni sestavini prodajne pogodbe sta **stvar** in **cena**. Predmet pogodbe so že obstoječe, pa tudi bodoče stvari, torej stvari, ki bodo šele nastale, enako velja za pravice. Pri določanju **količine** se morajo upoštevati merske enote mednarodnega sistema merskih enot. **Kakovost** lahko določimo z nadrobnim popisom (specifikacijo), z opisom fizičnih, kemičnih in drugih lastnosti. OZ za veljavnost prodajne pogodbe ne predpisuje oblike.

Primer: Gradbeno podjetje je zgradilo objekt, katerega namen je izvajanje poslovne dejavnosti. S podjetnikom A so že sklenili predpogodbo v kateri so določili ceno na kvadratni meter površine in točno lokacijo izvajanja poslovne dejavnosti. Po poteku šestih mesecev se je sklenila kupoprodajna pogodba. Podjetnik A je nakazal znesek kupnine na račun gradbenega podjetja, medtem ko je gradbeno podjetje z njim izvedlo prevzem prostorov. Z zapisnikom je bilo ugotovljeno, da so prostori kakovostno in količinsko v skladu s pogodbenimi določili. S tem je obveznost iz pogodbe bila v celoti izpolnjena.

Z **darilno pogodbo** se darovalec zaveže na obdarjenca neodplačno prenesti lastninsko ali kakšno drugo pravico in v breme svojega premoženja obogatiti obdarjenca, obdarjenec pa izjavi, da se s tem strinja. Kdor vedoma podari tujo stvar in obdarjencu to okoliščino zamolči, odgovarja za škodo. V primeru, da ima podarjena stvar napake ali nevarne lastnosti, zaradi katerih nastane škoda obdarjencu, darovalec odgovarja za škodo, če je za napako ali nevarno lastnost vedel oziroma bi moral vedeti in ni opozoril obdarjenca. Darilna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki le v primeru, če darovalec podarjeno stvar ni prenesel na obdarjenca tako, da z njo lahko prosto razpolaga. Darovalec lahko prekliče darilno pogodbo, če pride v položaj, da je ogroženo njegovo preživljanje, zaradi hude nehvaležnosti oziroma zaradi pozneje rojenih otrok. Z izjavo o preklicu zahteva darovalec vrnitev darovane stvari ali pravice oziroma plačilo vrednosti, za katero je obdarjenec obogaten.

Primer: Oče ima v lastništvu hišo, katero želi z darilno pogodbo prepisati sinu. Sin mora pred podpisom pogodbe podati izjavo, da se strinja z prejemanjem darila. V darilni pogodbi je zapisana klavzula, da je pogoj za prenos lastništva preko darilne pogodbe ta, da mora obdarjenec (sin) do smrti darovalca (očeta) omogočiti le temu, da ima v tej hiši svojo sobo. Sin se poroči in njegova žena skupaj z njim onemogoči očetu, da prebiva v tej hiši. Ker je prišlo do direktne kršitve pogodbenega razmerja, ima darovalec možnost preklica darilne pogodbe.

S pogodbo o posredovanju se posrednik zaveže naročitelju (komitentju), da ga spravi v stik s tretjo osebo (stranko). Obe osebi, naročitelj in tretja oseba, ki sta na ta način prišli v stik, se pogajata o sklenitvi posla. Naročitelj je posredniku dolžan plačati provizijo, če se posel sklene. Odgovornost posrednika za nastalo škodo je omejena z izgubo pravice do plačila provizije.

Primer: Nepremičninska hiša je izvedla za kupca A poizvedbo za nakup trisobnega stanovanja na znani lokaciji. S prodajalcem je dosegla dogovor, da je v primeru nakazila kupnine v tekočem mesecu, možnost popusta na kupnino v vrednosti 3 %. Ker kupec nepremičnine nima možnosti za plačilo kupnine v tako kratkem roku, kupnino nakaže nepremičninska hiša. Nepremičninska hiša ima po pogodbi o posredovanju možnost od kupca poleg regresa celotne kupnine zahtevati tudi dogovorjen odstotek provizije, ki je odvisen predvsem od uspešno izvedenega posla.

Z zastopniško pogodbo se zastopnik zavezuje, da bo ves čas skrbel za to, da bodo tretje osebe sklepale pogodbe z njegovim naročnikom in da bo v tem smislu posredoval med njimi in naročnikom. Naročnik za vsako sklenjeno pogodbo zastopniku dolguje plačilo provizije. Ta pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki.

Primer: Zastopniško pogodbo sklene gradbeno podjetje z nepremičninsko hišo pred dokončno izgradnjo objekta, kjer nepremičninska hiša išče potencialne kupce nepremičnine po izgradnji.

Z najemno (zakupno) pogodbo se najemodajalec zavezuje, da bo najemniku izročil določeno nepremičnino v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval najemnino. Najemodajalec mora izročiti nepremičnino v najem takšno kot je določena v najemni pogodbi. Najemodajalec mora med najemom nepremičnino vzdrževati. Najemodajalcu mora povrniti stroške vzdrževanja nepremičnine, ki jih je plačal namesto njega. Če je prišlo v času najema do popravil, ki v precejšnji meri in dalj časa ovirajo rabo nepremičnine, ima najemnik možnost odstopa od pogodbe ali pa zmanjševanja najemnine. Najemodajalec odgovarja najemniku za stvarne napake, medtem ko za napake, ki so bile najemniku ob sklenitvi pogodbe znane, najemodajalec ne odgovarja. Najemodajalec je dolžan najemnika obvestiti o napakah na nepremičnini, ki je predmet najema.

Najemnik je dolžan uporabljati nepremičnino kot dober gospodar in v skladu z določbami najemne pogodbe. Najemnino je dolžan plačevati v rokih, ki jih določa pogodba oziroma v rokih, ki so običajni v kraju, kjer je bila stvar izročena. Če najemnik ne plača najemnine v določenem roku, lahko najemodajalec po preteku 15 dni od pisne zahteve po plačilu najemnine, najemno pogodbo odpove. Najemnik je dolžan nepremičnino varovati in jo po prenehanju najemne pogodbe vrniti v stanju, ki je dogovorjeno z najemno pogodbo.

Primer: Lastnik stanovanja sklene z najemnikom najemno pogodbo za bivanje le-tega v času študijskega leta. V najemni pogodbi je določeno, da stalne stroške poravnava najemnik, posebne stroške pa najemodajalec. Med trajanjem študijskega leta se pokvari električna napeljava v stanovanju. Ker ima najemnik znanje iz elektrike, le to popravi. Pri tem nastanejo najemniku stroški, ki jih lahko poračuna z najemodajalcem pri plačilu naslednje mesečne najemnine.

Z mandatno pogodbo (pogodbo o naročilu) se mandatar zavezuje, da bo opravil določen posel (priprava projektne dokumentacije za izgradnjo nepremičnine), naročnik pa se zavezuje, da mu bo za izvedbo tega posla plačal dogovorjeni znesek. Osnovni element podjemne pogodbe je podjemnikovo delo. Naročnik ima pravico nadzorovati posle in dajati navodila, če to ustreza naravi posla, podjemnik, pa mu to mora omogočiti. Podjemnik je dolžan opozoriti naročnika na pomanjkljivosti v njegovem naročilu ter na druge okoliščine, za katere je vedel

oziroma bi moral vedeti in so pomembne za naročeno delo oziroma storitev. Dolžan je izvršiti posle po dogovoru in pravilih ter standardih. Če se med izvrševanjem storitve izkaže, da se podjemnik ne drži pogodbenih pogojev in da bo izvršena storitev imela napake oziroma bo izvedba v zamudi, ga lahko naročnik opozori in mu določi primeren rok za izvedbo obveznosti. V primeru, da podjemnik tudi po preteku tega roka ne izvede posla, lahko naročnik odstopi od pogodbe in zahteva povrnitev škode. Naročnik je dolžan prevzeti delo oziroma storitev, ki je bilo izvršeno po določilih pogodbe in pravilih posla.

Primer: Investitor gradbenega objekta želi pridobiti projektno dokumentacijo za ta objekt. V ta namen sklene s projektivnim birojem mandatno pogodbo za izdelavo projektne dokumentacije. Projektivno podjetje sicer v pogodbenem roku izvede storitev, vendar se pri izgradnji projekta pokaže, da projektiranje v določenih delih ni bilo v skladu s projektnimi smernicami, kar pa revizija projektne dokumentacije ni ugotovila. V tem primeru je projektno podjetje odgovorno za škodo nastalo zaradi napak v projektiranju (zavarovanje projektne odgovornosti) solidarno z revidentom, ki bi moral investitorja v skladu s standardom dobrega gospodarstvenika opozoriti na napake projektne dokumentacije.

Z **zavarovalno pogodbo** se zavarovalec zavezuje, da bo po načelih vzajemnosti in solidarnosti združeval določen znesek v zavarovalnici. Zavarovalnica pa se zavezuje, da bo, če se zgodi dogodek, ki pomeni zavarovalni primer, zavarovancu ali nekomu tretjemu izplačala odškodnino ali storila kaj drugega. Namen zavarovanja je, da se nepredvideni in za vsakogar nepredvidljivi in variabilni izdatki (škoda) preoblikujejo v konstantne stroške (premija). S tem zavarovanje prispeva k splošni ekonomski varnosti ekonomskih subjektov.

Primer: Gradbeno podjetje, ki se odloči za gradnjo določenega objekta mora pred tem skleniti zavarovanje svoje dejavnosti, prav tako mora projektant, ki je izdelal projekt predhodno skleniti projektantsko zavarovanje.

Pogodba o leasingu je pogodba, s katero se dajalec leasinga zaveže, da bo jemalcu prepustil stvar. Jemalec to stvar izbere pri dajalcu ali pri prodajalcu ali celo pri proizvajalcu. Dajalec jo je zakupil zato, da jo da naprej v najem, uporabo ali uživanje, jemalec pa uporabo plača.

Primer: Možen je leasing poslovnih prostorov. Leasingodajalec je lastnik poslovnih prostorov v nekem objektu, leasingojemalec, pa je neke vrste uporabnik le teh. Med njima je bila sklenjena pogodba o leasingu, ki ima za predmet poslovne prostore v uporabi do določenega roka.

Gradbena pogodba je pogodba o delu, s katero se izvajalec zavezuje, da bo po določenem načrtu v dogovorjenem roku zgradil določeno gradnjo na določenem zemljišču ali da bo na takem zemljišču oziroma na že obstoječem objektu izvedel kakšna druga gradbena dela, naročnik pa se zavezuje, da mu bo za to plačal določeno ceno.

Za gradnjo je najprej potrebna pravnomočna **lokacijska informacija**, ki jo v Republiki Sloveniji izda občinski upravni organ, pristojen za urbanizem. Gradnja objekta (zgradbe) se lahko začne šele potem, ko pristojni občinski organ (referent za gradbeništvo) naročniku izda **gradbeno dovoljenje**.

Temeljna obveznost izvajalca je, da v skladu z dokumentacijo **pravočasno in kvalitetno zgradi objekt**. Izvajalec večino dela opravi sam, lahko pa posamezna dela odstopi drugim podizvajalcem, toda pred naročnikom odgovarja za kvaliteto in pravočasnost opravljenega dela, razen, če si naročnik ni sam izbral podizvajalcev.

Glede odgovornosti za napake gradnje se uporabljajo **določila o odgovornosti pri pogodbi o delu**. Posebej je le določeno, da pravice naročnika nasproti izvajalcu zaradi napake gradnje preidejo tudi na vse poznejše pridobitelje gradnje ali njenega dela, vendar tako, da poznejšim pridobiteljem ne teče novi rok za obvestilo in tožbo, temveč se jim rok prednikov všteva.

Internetni vir: Zakon o graditvi objektov

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2004102&stevilka=4398>

Če vsebuje gradbena pogodba določilo »**ključ v roke**« ali kakšno drugo podobno določilo, se izvajalec samostojno zavezuje, da bo izvedel skupaj vsa dela, ki so potrebna za graditev celotnega objekta. V tem primeru vsebuje dogovorjena cena tudi vrednost vseh nepredvidenih in preseženih del, izključuje pa vpliv manjkajočih del nanjo.

Primer: Želimo graditi določen objekt. Najprej je treba skleniti mandatno pogodbo s projektantskim birojem za izdelavo vseh projektov, soglasji in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (projekt za gradbeno dovoljenje ali PGD). PGD je potrebno revidirati s strani neodvisne revidentske družbe. Le ta mora podati pripombe in predloge na vsebino PGD, saj je nasproti izvajalcu gradnje in investitorju skupaj s projektantom solidarno odgovorna. Pozitivna revizija PGD je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Le to je pogoj za začetek izvajanja del in podpis gradbene pogodbe. Poleg podpisa gradbene pogodbe je potrebno podpisati tudi pogodbo o nadzoru oziroma inženirniku na izgradnji objekta. Zaključek gradnje po določitih gradbene pogodbe je trenutek ko objekt preide v uporabo investitorju in je za njega bilo s strani državnih organov izdano uporabno dovoljenje.

Internetni vir: Obligacijski zakonik

http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO1263.html

2.8 IZVRŠBA NA NEPREMIČNINE

Postopek **izvršbe na nepremičnine in zavarovanja** je urejen z zakonom o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevnju ZIZ). V ZIZ so določena pravila postopka, po katerem sodišča opravljajo prisilno izvršitev terjatev na podlagi izvršilnih naslovov in verodostojnih listin, pravila za zavarovanje terjatev, ureja pa tudi službo izvršitelja. Izvršilni postopek je sodni nepravdni postopek in sodišče v njem izdaja odločbe, za katere veljajo ista splošna pravila kot za druge sodne odločbe. Poglavitna sodna odločba je sklep o izvršbi, sodišče pa sprejema tudi druge procesne sklepe, ki uravnavajo tek izvršbe.

Za dovolitev izvršbe in zavarovanja je stvarno pristojno **okrajno sodišče**. Za izvršbo na nepremičnine je krajevno pristojno sodišče, na območju katerega je nepremičnina. Če ležijo nepremičnine na območju različnih sodišč, je krajevno pristojno za dovolitev izvršbe in za samo izvršbo tisto sodišče, na območju katerega je nepremičnina, ki je kot predmet izvršbe v predlogu za izvršbo navedena na prvem mestu. Postopek izvršbe in postopek zavarovanja se uvede na predlog upnika. Če tako določa zakon, se postopek uvede tudi po uradni dolžnosti.

Z **zaznambo sklepa o izvršbi** oziroma z rubežnim popisom nevpisane nepremičnine pridobi upnik zastavno pravico z učinki tudi proti poznejšemu pridobitelju. Procesna posledica zaznambe sklepa je **nedopustnost novega izvršilnega postopka na isto nepremičnino** za izterjavo kakšne druge terjatve ali terjatve drugega upnika. Upnik, ki po zaznambi pridobi sklep o izvršbi, mora pristopiti k že začeti izvršbi, kar lahko stori le do pravnomočnosti sklepa o domiku.

Prodaja nepremičnine se opravi po pravnomočnosti sklepa o izvršbi in po pravnomočnosti sklepa o ugotovitvi vrednosti nepremičnine. V odredbi o prodaji se posebej opozori na možnost, da se lahko vrednost nepremičnine kljub sklepu o ugotovitvi vrednosti dokončno ugotovi na prodajnem naroku. Nepremičnina se praviloma proda na javni dražbi, vendar se lahko stranke in zastavni upniki ves čas izvršilnega postopka do izdaje odredbe o prodaji sporazumejo, naj se nepremičnina v določenem roku proda z neposredno pogodbo.

Upravičeni do poplačila niso zgolj upniki v izvršbi, temveč tudi drugi upravičenci do predmeta, če njihove pravice na predmetu v izvršbi ugasnejo. Za določitev vrstnega reda pri poplačilu je odločilno, po kakršnem vrstnem redu so upravičenci pridobili pravico do poplačila iz te nepremičnine. Po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu sodišče opravi razdelitveni narok, na katerega povabi poleg strank tudi tiste, ki imajo po podatkih v spisu in v zemljiški knjigi pravico do poplačila iz izkupička. O poplačilu odloči s sklepom, proti kateremu je dopustna pritožba, ki zadrži njegovo izvršitev.

Javna dražba pomeni javno prodajo stvari najboljšemu ponudniku. Zanja je značilno, da jo dovoli in opravi državni organ oziroma v njegovem imenu izvršitelj, ki izvršuje javna pooblastila in ne spada med interesente in da je pri njej navzočih več kupcev. Organizirana je tako, da si zainteresirani morebitni kupci lahko ogledajo stvar, na primer nepremičnino, ki je v lasti dolžnika. Določi se najnižja izklicna cena. Izdražitelj je tisti, ki ponudi najvišjo ceno. Sodišče opravi dražbo, pri čemer ugotovi dražbene pogoje in okliče ter vodi dražbeni narok. Dražba se konča z **domikom nepremičnine najboljšemu ponudniku**. O domiku izda sodišče poseben sklep. Po pravnomočnosti sklepa o domiku in po položitvi kupnine izda sodišče sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in po pravnomočnosti sklepa v zemljiški knjigi nanj vpiše lastninska pravica.

Internetni vir: Zakon o izvršbi in zavarovanju

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=20073&stevilka=98>

POVZETEK POGLAVJA

Pogodbeno pravo je del civilnega prava, kjer je kot temeljni element označena avtonomisja volje strank. Pogodbeno pravo označuje dvostrana razmerja; na eni strani imamo subjekte, ki nekaj terjajo (upniki) na drugi strani pa so subjekti, ki morajo izvesti določeno spolnitev (dolžniki), ki je vsebina pogodbenega razmerja. Pogodbeno razmerje je tudi relativno razmerje, saj deluje le med pogodbenima strankama, medtem ko absolutno razmerje (stvarne pravice) deluje ne samo med strankama pravnega razmreja pač pa tudi do tretjih oseb.

Ob pogodbenih obveznostih so najpomembnejša obveznostna razmerja tista, ki nastajajo med subjekti zaradi povzročitve škode. Govorimo o odškodninskih obveznostih. Odškodninska obveznost je v tem, da ima ena stranka dolžnost povrniti škodo – plačati odškodnino drugi stranki, ki je škodo utrpela.

VPRAŠANJA

1. V katero pravno panogo lahko uvrstimo pogodbeno pravo in zakaj?
2. Kakšna je razlika med relativnim in absolutnim pravnim razmerjem?
3. Naštej pravne predpostavke pogodbenega razmerja.
4. Za katere oblike pogodb je potrebna obličnost in zakaj?
5. Opiši bistvene razlike med ničnostjo in izpodbojnostjo.
6. Kaj je poroštvo?
7. Kdaj lahko uporabimo dikcijo o pogodbenih kaznih v pogodbenem razmerju?
8. Katere vse oblike spremembe pogodbenega razmerja poznamo na upniški strani?

9. Kakšna je razlika med pristopom k dolgu in prevzemom izpolnitve?
10. Katere oblike neizpolnitve pogodbenega razmerja poznamo?
11. Kateri so bistveni elementi odškodninske obveznosti?
12. Kakšna je razlika med subjektivno in objektivno odgovornostjo?
13. Razmislite ali je primerneje med očetom in sinom glede prenosa nepremičnine skleniti porodajno ali darilno pogodbo.
14. Razmislite ali je bolje skleniti posel direktno od investitorja ali preko posredništva.
15. Kako se določa provizija pri posredniški pogodbi?
16. Kateri so osnovni elementi gradbene pogodbe?
17. Kaj je določilo »ključ v roke« pri gradbeni pogodbi?
18. Opišite postopek izvršbe na nepremičnine.

3 OBDAVČEVANJE NEPREMIČNIN

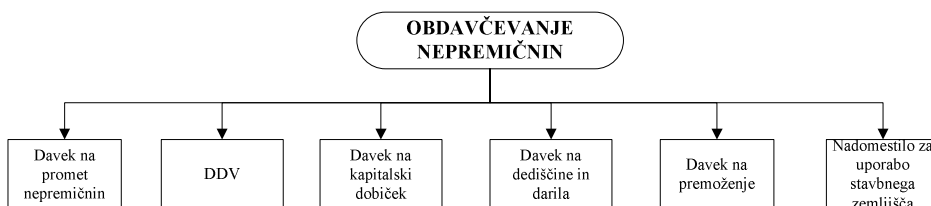
V tem poglavju bomo spoznali sledeče oblike obdavčevanja nepremičnin:

- davek na promet nepremičnin;
- davek na dodano vrednost;
- davek na kapitalski dobiček;
- davek na dediščine in darila;
- davek od premoženja in
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Obdavčevanje nepremičnin si je najlažje ogledati na konkretnem primeru. Investitor zgradi stanovanjski blok. Kupec od investitorja kupi stanovanje v stanovanjskem bloku. V tem primeru bo kupec obremenjen z davkom na dodano vrednost, saj je stanovanje v stanovanjskem bloku novogradnja in je le ta podvržena obdavčevanju z DDV. Kupec ima stanovanje v lasti pet let. V tem času ga oddaja v najem. Najemnika, ki jo dobi kupec iz najemne pogodbe zapade pod obdavčitev dohodka iz premoženja. Po preteku petih let kupec stanovanje proda. Pri tem prodaja zapade pod obdavčitev z davkom na promet nepremičnin in sicer je davčna osnova razlika med nabavno ceno s stroški in prodajno ceno s stroški. Poleg tega mora kupec odvesti tudi davek od dobička iz kapitala. Namesto prodaje lahko kupec stanovanja le to podari svojemu očetu. Takšna daritev sicer zapade pod davek od dediščine in daril, vendar je oče prvi dedni red, kar ima za posledico, da je daritelj davka oproščen.

3.1 SPLOŠNO O OBDAVČEVANJU NEPREMIČNIN

Davki na nepremičnine so najbolj občutni za davčne zavezance, kar ima za posledico, da je ta davčna struktura najmanj zaželeno v davčnem sistemu. Plačujejo se v visokih zneskih, na davčno obremenitev pa vpliva časovno prevrednotenje lastnine. V Republiki Sloveniji se na področju nepremičnin uporabljajo naslednji davki:



Slika 10: Obdavčevanje nepremičnin v RS

Vir: Lasten

3.2 DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN

Davek na promet nepremičnin je premoženjski davek, saj obdavčuje prenos premoženjske pravice preko prodaje. Za ta davek je značilna široka davčna osnova z malo oprostitvami in neobremenjujočo davčno stopnjo, ki zagotavlja nevtralnost na trgu nepremičnin.

V Republiki Sloveniji je obdavčevanje prometa nepremičnin določeno preko zakona o davku na promet nepremičnin (v nadaljevanju ZDPN-2). ZDPN-2 vsebuje temeljne določbe o predmetu obdavčenja, davčnem zavezancu, davčni osnovi, davčni stopnji, davčnih oprostitvah

in nastanku davčne obveznosti. Postopek odmere ter plačila davka je določen z davčnim postopkom.

Predmet obdavčitve je promet nepremičnin. V praksi se promet nepremičnin izvede na podlagi pogodbe, s katero se prodajalec zavezuje da bo nepremičnino, ki je predmet pogodbe, izročil kupcu tako, da bo ta pridobil na predmetni nepremičnini lastninsko pravico. Kupec se zavezuje, da bo prodajalcu za to plačal kupnino. Pogodbeno razmerje je osnova za odmero davka, plačilo davka, pa je eden od pogojev za formalno pridobitev lastninske pravice za vpis v zemljiško knjigo. Za uveljavitev odmere davka je dovolj, da je izpolnjen prenos lastninske pravice. Vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo ima lahko davčne posledice, če ne pride do realizacije pravnega posla, zaradi česar davčni zavezanec zahteva za vrnitev davka.

V ZDPN-2 so natančno določene **oprostitve plačila davka** predvsem tiste ki so posebnega družbenega pomena (diplomatska in konzularna predstavništva), razlastitve, kulturnega pomena, oprostitve v zvezi s kmetijskimi zemljišči, prenos nepremičnin v postopku prisilne izterjave, prenos nepremičnine med zakonci pri razdelitvi premoženja ob prenehanju zakonske zveze, razdrtje pogodbe o prenosu nepremičnine, razdelitev nepremičnine v postopku prisilne poravnave in prenos nepremičnine kot stvarnega vložka ob ustanovitvi oziroma dokapitalizaciji pravne osebe.

Davčni zavezanec je prodajalec ali prodajalka nepremičnine. Pri ustanovitvi stavbne pravice je davčni zavezanec ustanovitelj ali ustanoviteljica, pri prenosu stavbne pravice pa prenositelj ali prenositeljica stavbne pravice. Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji. Pri prodaji idealnih deležev nepremičnine je davčni zavezanec vsak prodajalec posebej. Pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec. Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestevanja je davčni zavezanec priposestvovalec. V postopku za odmero davka na promet nepremičnin ima položaj stranke tudi kupec, najemojemalec ali imetnik stavbne pravice, kadar pogodbeno prevzema obveznost plačila davka na promet nepremičnin.

Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine. Prodajna cena nepremičnine je vse, kar predstavlja plačilo, ki ga je ali ga bo prodajalec prejel od kupca za opravljen promet nepremičnine. Če je prodajna cena nižja od posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin za več kot 20 %, je davčna osnova 80 % posplošene tržne vrednosti te nepremičnine. V tem primeru ima davčni zavezanec do poteka roka za pritožbo pravico zahtevati, da se namesto posplošene tržne vrednosti nepremičnine kot davčna osnova upošteva ocenjena posamična tržna vrednost nepremičnine. V primeru finančnega najema nepremičnine se stroški financiranja ne všteta v davčno osnovo, če so izkazani ločeno od vrednosti nepremičnine. Pri ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice je davčna osnova doseženo plačilo, ki ustreza tržni vrednosti stavbne pravice.

Davčna stopnja je proporcionalna in znaša 2 %.

Primer: Podjetje opravlja oproščeno dejavnost v obsegu 70 % dejavnosti. Ostalo je obdavčljiva dejavnost. Ko je kupilo novo poslovno stavbo, je v svojem obračunu smelo odbiti vstopni davek v obsegu obdavčljive dejavnosti torej 30 % zaračunanega DDV. Čez tri leta se je podjetje odločilo, da objekt v celoti proda. Ob prodaji bo na podlagi ZDPN-2 prodaja obdavčena z zakonom o DDV v obsegu 30 % deleža prodajne cene. Ostali delež prodaje bo zapadel pod davek na promet nepremičnin.

Davčna obveznost se nanaša na trenutek sklenitve pogodbe, na podlagi katere se prenese nepremičnina ali ustanovi oziroma prenese stavbna pravica ali s pravnomočnostjo sodne

odločbe. Zakon ne opredeljuje obliko pogodbe, vendar je po splošnih pravilih pogodba sklenjena, ko obe stranki podpišeta listino. Če je za prenos nepremičnine ali ustanovitev oziroma prenos stavbne pravice potrebno dovoljenje državnega organa ali drug pravni akt, nastane davčna obveznost takrat, ko je davčnemu zavezancu vročeno dovoljenje oziroma ko postane pravni akt pravnomočen, čeprav je bila pogodba sklenjena prej.

Internetni vir: Zakon o davku na promet nepremičnin
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5015>

Davčni zavezanec mora vložiti napoved v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti pri davčnem organu, na območju katerega nepremičnina leži. Napovedi mora priložiti listine, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičninah. Če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, mora napovedi priložiti tudi dokazilo o načinu pridobitve te nepremičnine.

Davčni organ izda odločbo o odmeri davka na promet nepremičnin v 30 dneh po prejemu napovedi oziroma po prejemu pravnomočne sodne odločbe, ki jo je sodišče dolžno posredovati davčnemu organu, na območju katerega nepremičnina leži. Davčni zavezanec mora davek plačati v 30 dneh po vročitvi odločbe o odmeri davka.

Internetni vir: Zakon o davčnem postopku
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5018>

3.3 DAVEK NA DODANO VREDNOST

Davek na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV) je sistem prometnega davka, s katerim se obdavčuje dobava blaga in opravljanje storitev, ki jo davčni zavezanec opravi v okviru opravljanja svoje dejavnosti na ozemlju RS in uvoz blaga v Skupnost. Kot kraj obdavčitve je načeloma določen kraj, kjer je bil opravljen promet blaga ali storitve. V primeru opravljanja storitev, povezanih z nepremičnino, vključno s posredovanjem, cenitvami, pripravljalnimi deli v gradbeništvu, storitvami arhitektov in pooblaščenih nadzornikov, se kot kraj opravljanja storitve šteje kraj, kjer nepremičnina leži. Zakonsko sta določeni dve davčni stopnji in sicer splošna stopnja v višini 20 % in nižja stopnja v višini 8,5 %.

Kot **predmet obdavčitve** se določa promet blaga, ki ga opredeli kot prenos lastninske pravice na opredmetenih stvareh, ki določa, da se ob normalnem poteku dogodkov lastništvo prenese najkasneje ob plačilu zadnjega obroka, ter tudi kot prenos stvarnih pravic in deležev na nepremičninah, ki dajejo imetniku lastninsko pravico oziroma pravico do posesti na nepremičnini. Predmet obdavčitve z DDV, ki se **nanaša na promet nepremičnin** je mogoče oblikovati v naslednje skupine:

- storitve povezane z nepremičninami;
- nastanitve v hotelih, kampih,
- dajanje v najem parkirnih prostorov, garaž in parkirišč;
- promet objektov ali delov objektov, ki so prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je promet opravljen, preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe ali vselitev;
- promet stavbnih zemljišč.

Glede prometa nepremičnin poznamo sledeče **oprostitve**:

- najem oziroma zakup nepremičnin,

- promet objektov ali delov objektov ter zemljišč, na katerih so postavljeni, razen če je promet opravljen preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je promet opravljen, preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve;
- promet zemljišč, razen stavbnih zemljišč.

Sam najem ali zakup nepremičnine in storitve dobave povezane s tem, se štejejo kot neobdavčljiv oziroma oproščen promet. Če prejemnik storitve na podlagi takega posla ne pridobi pravice do upravljanja z nepremičnino, pa se tak posel šteje za oddajanje v uporabo, kar je promet obdavčen s splošno stopnjo DDV.

Za vsak promet s stavbnim zemljiščem je treba izpolniti prijavo prodaje nezazidanega stavbnega zemljišča. Na podlagi evidence o tem prometu pa se občinam, na katere se nanaša promet, odvede del sredstev od DDV v višini 2 % od davčne osnove.

Z nižjo stopnjo se obdavčuje promet stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov za trajno bivanje ter delov objektov, če so del socialne politike, vključno z gradnjo, obnovo in popravili, ter dajanje v najem nastanitvenih zmogljivosti v hotelih in podobnih nastanitvenih obratih, domovih ter oddajanje prostorov za prosti čas.

Primer: Vodni inštalater vgradi v stanovanje 10 m vodovodnih cevi in porabi za to 5 ur. Cena blaga in storitev je v razmerju 40 : 60. Ker med gradbene storitve uvrščamo vse storitve, ki so potrebne, da lahko gradbeni objekt služi namenu, je posel obdavčen po nižani davčni stopnji za celotno zaračunano vrednost.

Davčni zavezanec je oseba, ki neodvisno opravlja dejavnost. Za opravljanje dejavnosti se šteje tudi izkoriščanje premoženja in premoženjskih pravic, če je namenjeno trajnemu doseganju dohodka. Praviloma se promet nepremičnin izvzema iz obdavčitve z DDV. Davčni zavezanec se lahko dogovori z najemnikom, zakupnikom, leasingojemalcem oziroma kupcem nepremičnine, ki ima pravico do odbitka vstopnega DDV, kar pomeni, da je tudi sam zavezanec za DDV, da bo od zgoraj naštetega prometa, ki bi moral biti oproščen plačila DDV, obračunala DDV po predpisani stopnji.

Davčna osnova je vse, kar predstavlja plačilo, ki ga je ali ga bo prejel davčni zavezanec od prejemnika blaga ali storitve, vključno s subvencijami, ki so neposredno povezane s ceno tega prometa. V davčno osnovo se všttevajo tudi ostali posredni stroški in dajatve kupcu, razen popustov in morebitnih zniževanj plačila.

Primer: Gradbenik barva fasado na hiši, kjer ima lastnik v spodnjem delu objekta poslovne prostore, v zgornjem pa izključno stanovanjske prostore. Cena celotnega barvanja je 5.000 €. Dolžnost izvajalca je da razmeji poslovni del od stanovanjskega in temu primerno zaračuna davčno stopnjo. V danem primeru bo 2.500 € obremenil po standardni stopnji (poslovni prostori) ter 2.500 € po nižani stopnji (stanovanjski prostori).

Internetni vir: Zakon o DDV

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201010&stevilka=392>

DDV prometa nepremičnin ne obravnava posebej, zato velja za plačilo enako postopek kot pri prometu ostalega blaga ali storitev. DDV se plačuje s postopkom **samoobdavčitve**. Davčni zavezanec sam obračuna in plača davek, oziroma ga poračuna z vstopnim DDV. Obračun davka za obračunsko obdobje predloži davčnemu uradu do zadnjega dne v mesecu za preteklo

obračunsko obdobje. Od tega dne mora biti plača davek. Če davčni organ ugotovi, da je bil davek nepravilno izkazan oziroma ni bil izkazan, izda odločbo o odmeri DDV.

Po davčnem postopku je treba za davek na promet nepremičnin predložiti dokazila o plačilu tega davka, preden se overijo podpisi na pogodbah, za DDV pa zakon takšne pogoje ne predpisuje. Nobeno določilo pri DDV ne določa plačila davka pred nastankom davčne obveznosti, vendar pa se v praksi izvaja to določilo tako, da notar upošteva kot dokazilo o DDV račun z izkazanim obračunanim DDV, čeprav račun sam po sebi ne dokazuje, da je bil davek dejansko plačan.

Internetni vir: Zakon o davčnem postopku

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5018>

3.4 DAVEK NA KAPITAL GLEDE PROMETA NEPREMIČNIN

Glede na celotno obravnavo prometa nepremičnin v davčnem sistemu je treba predstaviti obdavčitev prometa nepremičnin z **davkom na kapitalski dobiček** pod določbah zakona o dohodnini (v nadaljevanju Zdoh-2). Predmetni davek zadeva obdavčitev dobička, ki je nastal ob prodaji nepremičnin. Davek od dobička iz kapitala se obračunava med letom kot akontacija dohodnine. Je osebni davek, ki obdavčuje le čisti dohodke fizičnih oseb. Izjemoma je poleg rezidenta za ta davek zavezan tudi nerezident, ki doseže dohodek s podajo nepremičnine na območju Republike Slovenije pod pogoji iz Zdoh-2.

Predmet obdavčitve je dobiček, dosežen s prodajo, zamenjavo ali darovanjem nepremičnine, ne glede na to ali je bila prodana v spremenjenem stanju, če je bila prodaja izvršena pred potekom dvajsetih let od dneva pridobitve nepremičnine v last prodajalca. Kot neobdavčljivo odsvojitve se šteje prenos nepremičnine na dediče po preminulem, odsvojitve nepremičnine na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju, zaradi razlastitve in v postopkih prisilne poravnave.

Davka je oproščen dobiček, dosežen z odsvojitvijo stanovanja ali stanovanjske hiše, v katerem ima zavezanec prijavljeno stalno bivališče in je tam dejansko bival vsaj tri leta pred odsvojitvijo. Oprostitve se ne priznajo za stanovanja, ki jih je zavezanec oddajal v najem ali uporabljal za opravljanje dejavnosti.

Davčna osnova je določena kot razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi in pridobitvi nepremičnine. Za zmanjšanje davčne osnove se priznajo stroški investiranja, če jih je plačal davčni zavezanec, znesek davka na dediščino in darila, provizijo, ki jo je zavezanec plačal posredniku in stroški cenitve ob pridobitvi.

Davčni zavezanci so fizične osebe (rezidenti in nerezidenti), ki s prodajo nepremičnine na območju RS dosežejo dobiček iz kapitala. Stopnja davka se izračuna in plača do davčne osnove po stopnji 20 % in se šteje kot dokončen davek. Stopnja dobička iz kapitala se znižuje vsakih pet let imetništva kapitala za 5 %.

Primer: Kupec je leta 2001 kupil parcelo za kupnino 15.000 €. Ker se davčni organ ni strinjal s kupnino navedeno v pogodbi, je določil ceno, ki jo je nepremičnina dosegala na trgu v znesku 25.000 €. Davek je bil plačan od davčne osnove 25.000 € v višini 2 %. Na zemljišču je kupec zgradil stanovanjsko hišo do tretje gradbene faze in jo prodal v enem letu. Cenilec gradbene stroke je ugotovil, da znaša vrednost objekta ob prodaji 75.000 € Valorizirana

vrednost je vrednost kapitala v času pridobitve, povečanje z indeksom drobnoprodajnih cen in znaša glede na indeks 17.000 €.

Od vrednosti v času prodaje, zmanjšane za valorizirano vrednost v času pridobitve, se odšteje še davek na promet nepremičnin, ki znaša 1.500 € (75.000 € + 2 %) in valorizirana vrednost investicij, opravljenih v času vlaganj v nepremičnino, ki jih je zavezanec dokazoval s cenitvenim poročilom v višini 60.000 €.

Od tako dobljene osnove (75.000 € – 1.500 € – 60.000 €) = 13.500 € se odmeri davek od dobička iz kapitala po stopnji 20 %.

Internetni vir: Zakon o dohodnini

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201028&stevilka=1235>

Davčno napoved davka od dobička iz kapitala, ki je nastala iz naslova prometa nepremičnin mora davčni zavezanec vložiti v 15-tih dneh od prodaje nepremičnine. Izjemoma zavezanec, ki ni zavezanec za dohodnino, vloži za vse prodaje v preteklem letu napoved za odmero davka do 28. februarja tekočega leta. Napoved vloži pri davčnem uradu, kjer nepremičnina leži, razen rezident, ki mora napoved vložiti pri davčnem uradu, kjer je vpisan v davčni register. Davčni organ izda odločbo v roku 30-tih dni od vložitve napovedi, davčni zavezanec pa jo mora v enakem roku tudi poravnati.

Internetni vir: Zakon o davčnem postopku

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5018>

3.5 OBDAVČITEV DOHODKOV IZ PREMOŽENJA

Obdavčevanje nepremičnin sega tudi na področje **dohodkov iz premoženja fizičnih oseb** v okviru Zdoh-2. Ti dohodki so dohodki iz oddajanja v najem zemljišč, stanovanjskih in poslovnih prostorov, garaž in prostorov za počitek in rekreacijo. Predmetni davek se obračunava kot akontacija dohodnine ter poročuna v okviru odmere dohodnine.

Osnova za davek od dohodkov z oddajanjem nepremičnine v najem je znesek najemnine prejet v letu, za katero se davek odmerja. Kot tako dohodek se šteje tudi dohodek iz oddajanja nepremičnin v najem na podlagi pogodbe ali drugega akta. Davčna osnova je najemnina in drugo nadomestilo ter premije, nadomestila ali odškodnine. Dohodnine se ne plačuje od materialnih vlaganj zavezanca, ki ohranjajo uporabno vrednost zemljišča. Davčna osnova je določena kot najemnina, zmanjšana za stroške vzdrževanja, ki ohranjajo vrednost premoženja, če jih plačuje najemodajalec. Normirani stroški se priznajo v vrednosti 40 % najemnine. Mogoče je uveljaviti dejanske stroške. Pri vzajemnem oddajanju v najem se davčna osnova določi kot tržna najemnina za vsako nepremičnino posebej. Če se oddajajo opremljeni stanovanjski prostori, se normirani stroški priznajo v višini 40 % od najemnine. Za oddajanje zemljišč se davčna osnova šteje znesek najemnine prejete v letu, za katero se davek odmerja, zmanjšane za dokazane strošek in davke, ki se odmerjajo od teh dohodkov.

Primer: Lastnik stanovanja v stanovanjskem bloku oddaja v najem stanovanje. Mesečna najemnina, ki jo pridobi najemnik od najemodajalca znaša 500 €. Letno znaša najemnina 6.000 €. Od tega zneska je treba odšteti normirane stroške v vrednosti 40 %, ki znašajo v danem primeru 2.400 €, ostalo pa je davčna osnova za davek. V danem primeru znaša davek na dohodek z oddajanjem nepremičnine v najem 900 €.

Davčni zavezanec za davek od dohodkov iz premoženja je fizična oseba rezident in to za dohodke od svojega premoženja v državi in tujini. Nerezidenti plačujejo to vrsto davka, če na območju RS dosega predmetne dohodke. V primeru denacionaliziranega premoženja, ki še ni bilo dano v razpolaganje lastniku, je v primeru oddajanja takega premoženja zavezanec njegov uradni skrbnik.

Davčna stopnja davka od dohodkov iz premoženja je proporcionalna in znaša 25 %.

Internetni vir: Zakon o dohodnini

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201028&stevilka=1235>

Davek se zavezancu odmeri z **odločbo** na podlagi **davčne napovedi** ali v primeru, da je izplačevalec tega dohodka pravna oseba ali zasebnik, kot davek po odbitku, kar pomeni, da ga obračuna in plača izplačevalec dohodka. Davčno napoved mora zavezanec fizična oseba vložiti v 15-tih dneh po prejemu najemnine pri davčnem uradu, kjer je vpisan v davčni register. Če zavezanec oddaja premoženje v najem za več mesecev v davčnem letu, mora davčno napoved za prejete dohodke vložiti v 15-tih dneh po izteku najemnega razmerja ali za celotne dohodke najkasneje do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto. Ob davčni napovedi se lahko z dokazili uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja, za akterega je davke obračunal in plačal izplačevalec. Dejanske stroške vzdrževanja se lahko uveljavlja v roku 30 dni od izplačila dohodka. Davek mora biti odmerjen v roku 30 dni od vložitve napovedi in v istem roku tudi plačan.

Internetni vir: Zakon o davčnem postopku

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5018>

3.6 DAVEK NA DEDIŠČINE IN DARILA

Davek na dediščine in darila obdavčuje prejemnika fizično osebo, ki na območju republike Slovenije podeduje ali prejme v dar premoženje. Z vsebinskega vidika lahko ta davek označimo kot davek na promet, saj je povezan s prenosom lastninske pravice na nepremičninah. V vsakem primeru gre za neodplačni prenos lastniške pravice in zato poseben primer pridobitve premoženja.

Predmet obdavčitve je premično in nepremično premoženje, ki ga fizična oseba podeduje, prejme v dar ali na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju. Mejna vrednost premoženja, ki zapade pod obdavčitev so nepremičnine, pravice na nepremičninah in premično premoženje, če skupna vrednost premičnega premoženja presega višino povprečne letne neto plače v preteklem letu. Nepremično premoženje v vsakem primeru zapade pod obdavčitev. Davek se ne plačuje od podedovanega ali podarjenega začasnega ali dosmrtnega užitka na nepremičnin, na katerem prejemnik ne more pridobiti lastninske pravice. Zavezancu ni treba plačati davka, kadar podedovano ali v dar prejeto premoženje odstopi Republiki Sloveniji.

Davčna osnova za obračun je 80 % posplošene tržne vrednosti, ugotovljene po postopku množičnega vrednotenja nepremičnin, kakor je določeno v registru nepremičnin na dan nastanka davčne obveznosti. Nastanek davčne obveznosti je dan, ko postane odločba o dedovanju pravnomočna, ko obdarjenec darilo prejme oziroma ob smrti preživljanca. Od tržne vrednosti premoženja se morajo odbiti morebitni dolgovi, stroški in druga bremena na premoženju, ki se prenesejo na prejemnika. Kot ena davčna osnova se šteje vrednost vseh daril, ki jih zavezanec prejme od darovalca v istem letu.

Davčni zavezanec je fizična oseba, ki podeduje, dobi v dar ali v dosmrtni užitek premoženje. Davka ne plačuje dedič ali obdarjenec prvega reda (potomci in zakonec pokojnika, zeti, snahe, pastorki in izvenzakonski partnerji) in dedič kateregakoli dednega reda, če podeduje stanovanjsko nepremičnino v kateri je bival skupaj z zapustnikom. Če obdarjenec prvega dednega reda pridobi stanovanjsko nepremičnino, ki jo je darovalec pridobil na podlagi prodaje družbenih stanovanj in jo proda prej kot v desetih letih od pridobitve, zapade obveznost plačila davka. Davka so oproščeni tudi dediči ali obdarjenci, ki imajo status kmeta, če podedujejo ali dobijo v dar kmetijsko ali gozdno zemljišče.

Internetni vir: Zakon o dedovanju

www.pravniki.info/predpisi/Zakon_o_dedovanju.doc

Davčna stopnja je progresivna in različna za dedne rede

Internetni vir: Zakon o davku na dediščine in darila

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5017>

Tabela 2: Davčna stopnja davka na dediščino in darila – II. dedni red (starši, bratje, sestre in njihovi potomci)

Od vrednosti €		Znaša davek:				
nad	do	€		%		€
	10.000			5		
10.000	50.000	500	+	6	nad	10.000
50.000	100.000	2.900	+	7	nad	50.000
100.000	200.000	6.400	+	8	nad	100.000
200.000	300.000	14.400	+	10	nad	200.000
300.000	400.000	24.400	+	12	nad	300.000
400.000		36.400	+	14	nad	400.000

Vir: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_na_dediscine_in_darila_pojasnila/splosna_pojasnila_o_zddd/#c17138

Tabela 3: Davčna stopnja davka na dediščino in darila – III. dedni red (dedki in babice)

Od vrednosti €		Znaša davek:				
nad	do	€		%		€
	10.000			8		
10.000	50.000	800	+	9	nad	10.000
50.000	100.000	4.400	+	10	nad	50.000
100.000	200.000	9.400	+	11	nad	100.000
200.000	300.000	20.400	+	13	nad	200.000
300.000	400.000	33.400	+	15	nad	300.000
400.000		48.400	+	17	nad	400.000

Vir: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_na_dediscine_in_darila_pojasnila/splosna_pojasnila_o_zddd/#c17138

Tabela 4: Davčna stopnja davka na dediščino in darila - vse druge osebe

Od vrednosti €		Znaša davek:				
nad	do	€		%		€
	10.000			12		
10.000	50.000	1.200	+	16	nad	10.000
50.000	100.000	7.600	+	20	nad	50.000
100.000	200.000	17.600	+	25	nad	100.000
200.000	300.000	42.600	+	30	nad	200.000
300.000	400.000	72.600	+	35	nad	300.000
400.000		107.600	+	39	nad	400.000

Vir: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_na_dediscine_in_darila_pojasnila/splosna_pojasnila_o_zddd/#c17138

Primer: Brat in sestra sta solastnika zemljišča, vsak do ene polovice. Ob razdelitvi zemljišča prejme brat stavbne parcele, sestra pa kmetijska zemljišča v približno enaki vrednosti. Ker so stavbna zemljišča vredna bistveno več kot kmetijska, je bilo vrednostno razmerje ob razdelitvi 10.000 € proti 250.000 € (1/250) v korist stavbnih zemljišč oziroma brata. Ker je solastniško razmerjem 50 : 50 je mogoče razumeti, da je brat, ki se je strinjal, da takšna delitev ostane, prejel darilo v vrednosti 240.000 €

Davek se zavezancu odmeri z odločbo, ki jo davčni organ izda na podlagi vložene napovedi o prejemu darila, pravnomočnega sklepa o dedovanju in pogodbe o dosmrtnem preživljanju. Nerezidenti napovedo darilo, če gre za nepremično premoženje, pri davčnem organu, v območju katerega se nepremičnina nahaja.

Internetni vir: Zakon o davčnem postopku

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5018>

3.7 DAVEK OD DOHODKOV IZ KMETIJSTVA

Davek od dohodkov iz kmetijstva je vezan na pravico do uporabe kmetijskega ali gozdnega zemljišča in ima značilnosti davka na dohodek. Davčna osnova se ugotavlja kot katastrski dohodek, zavezanec pa je dejanski lastnik zemljišča.

Internetni vir: Zakon o dohodnini

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201028&stevilka=1235>

3.8 DAVEK OD PREMOŽENJA

Davek od premoženja v povezavi z nepremičninami se plačuje na stavbe, dele stavb, stanovanja, garaže ter prostore za počitek oziroma rekreacijo. Davčna obveznost nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji oziroma v primeru gradnje z izdajo uporabnega dovoljenja ali ob začetku uporabe stavbe. Zavezanec mora vložiti davčno napoved v 15-tih dneh od nastanka davčne obveznosti. Ob napovedi izpolni obrazec s točkovalnikom za stavbo, ki je osnova za vrednotenje oziroma določitev davčne osnove.

Davek plačujejo **lastniki oziroma uporabniki premoženja** ne glede na to ali ga uporabljajo sami ali ga dajejo v najem. Začasno so davka oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž za dobo desetih let. Zakon šteje za prvega lastnika osebo, ki je

nepremičnino podedovala ali prejela v dar. Doba desetih let se začne šteti od prvega dne naslednjega meseca po izdaji gradbenega dovoljenja, dejanskega začetka uporabe stavbe ali pridobitve.

Davek vsebuje **širok spekter davčnih olajšav**. Davčnemu zavezancu se prizna znižanje davčne osnove, ki ustreza 160 m² stanovanjske površine, ob izpolnjevanju pogoja, da je lastnik ali njegov družinski član, uživalec ali imetnik stanovanjske pravice, v letu pred letom, za katerega se davek odmerja, stalno bival v stanovanjskih prostorih. Olajšava ne velja za prostore za počitek oziroma rekreacijo.

Davek se tudi ne plačuje od kmetijskih gospodarskih poslopij, od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti, od stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva, ki so sami ali njihovi družinski člani pokojninsko in invalidko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva, od stavb, ki so razglašene za kulturni oziroma zgodovinski spomenik ter od stavb, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati.

Za 10 let so oproščeni plačila davka na premoženje, ki se plačuje na posest stavb, prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž ter lastniki popravljenih in obnovljenih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost teh stavb povečala za več kot 50 %. Oprostitve ne veljajo za prostore za počitek oziroma rekreacijo, pa tudi ne za poslovne prostore, čeprav so sestavni deli stanovanjske stavbe.

Pri določitvi višine davka se upošteva tudi število družinskih članov. Davčnemu zavezancu z več kot tremi družinskimi člani, ki živijo z njim v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju se odmerjeni davek zniža za 10 % za četrtega in vsakega naslednjega družinskega člana.

Davčna stopnja je določena progresivno in sicer različno glede na namen uporabe. Za poslovne prostore, ki se ne uporabljajo za opravljanje dejavnosti in niso dani v najem, se davčna stopnja poveča za 50 %.

Internetni vir: Zakon o davkih občanov

<http://www.slonep.net/predpisi/zakonodaja/zakon-o-davkih-obcanov>

Tabela 5: Davčne stopnje davka na premoženje – stavbe

Od vrednosti €		Znaša davek		
Nad	Do	€	%	€
	7.730,77		0,10	
7.730,77	42.948,68	7,73	+ 0,20 nad	7.730,77
42.948,68	85.897,32	78,16	+ 0,30 nad	42.948,68
85.897,32	128.846,02	207,00	+ 0,45 nad	85.897,32
128.846,02	171.794,68	400,29	+ 0,65 nad	128.846,02
171.794,68	221.492,40	679,44	+ 0,85 nad	171.794,68
221.492,40		1.101,88	+ 1,00 nad	221.492,40

Vir: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_od_premozenja_za_fizicne_osebe/davcna_stopnja_oprostitve/

Tabela 6: Davčne stopnje davka na premoženje – prostori za počitek in rekreacijo

Od vrednosti €		Znaša davek		
Nad	Do	€	%	€
	7.730,77		0,20	
7.730,77	42.948,68	15,46	+ 0,40 nad	7.730,77
42.948,68	85.897,32	156,34	+ 0,60 nad	42.948,68
85.897,32	128.846,02	414,03	+ 0,80 nad	85.897,32
128.846,02	171.794,68	757,61	+ 1,00 nad	128.846,02
171.794,68	221.492,40	1.187,10	+ 1,25 nad	171.794,68
221.492,40		1.808,32	+ 1,50 nad	221.492,40

Vir: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_od_premozenja_za_fizicne_osebe/davcna_stopnja_oprostitve/

Tabela 7: Davčne stopnje davka na premoženje – poslovni prostori

Od vrednosti €		Znaša davek		
Nad	Do	€	%	€
	7.730,77		0,15	
7.730,77	42.948,68	11,58	+ 0,35 nad	7.730,77
42.948,68	85.897,32	134,86	+ 0,55 nad	42.948,68
85.897,32	128.846,02	371,08	+ 0,75 nad	85.897,32
128.846,02	171.794,68	693,20	+ 1,00 nad	128.846,02
171.794,68		1.065,62	+ 1,25 nad	171.794,68

Vir: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_od_premozenja_za_fizicne_osebe/davcna_stopnja_oprostitve/

Davek se plačuje po **odmerni odločbi**. Zavezanec vloži napoved v 15-ti dneh od nastanka davčne obveznosti pri davčnem uradu, kjer nepremičnin leži. Davek se odmerja letno vnaprej in se plačuje v trimesečnih obrokih, razen v primeru, ko znese davčna obveznost manj kot 208,65 €. V tem primeru se davek plača polletno. Oprostitve zavezanec uveljavlja z vlogo pri davčnem organu, na območju katerega se nepremičnina nahaja. Davek odmeri davčni organ na podlagi uradnih podatkov oziroma napovedi zavezanca.

Internetni vir: Zakon o davčnem postopku

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5018>

3.9 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območju:

- mest in naselij mestnega značaja;
- ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno gradnjo;
- za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in
- na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Območje, na katerem se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določi občina.

Občina lahko predpiše oprostitev oziroma delno oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča tudi za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav. Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje. Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi občina v skladu z dogovorom o usklajevanju meril in območij, na katerih se plačuje nadomestilo, in v skladu z dogovorom za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga sklenejo občine, pri čemer upoštevajo zlasti:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave;
- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča;
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih;
- merila;
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča mora plačati **neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe** (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). Višino nadomestila določi zavezancu občinski upravni organ, pristojen za družbene prihodke, odločbo pa mu izda davčni organ, kjer nepremičnina leži. Davčni organ izda odločbe po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov, ki mu jih posredujejo občine do 31. marca za tekoče leto oziroma v roku treh mesecev po prejemu podatkov. Zavezanec plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v kolikor le to presega 200 evrov, v dveh polletnih obrokih, razen če občinski odlok ne določa drugače.

Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ima zavezanec, ki mu je bila izdana odločba, v roku 15 dni po spremembi pravico zahtevati, da se odločba spremeni tako, da se njegova obveznost zmanjša in novemu zavezancu določi ustrezní znesek nadomestila.

3.10 DAVEK NA NEPREMIČNINE

V okviru davčne reforme je pripravljen predlog novega zakona o davku na nepremičnine. Z davkom na nepremičnine se želijo v obdavčitev zajeti objekti in zemljišča kot del premoženja fizičnih in pravnih oseb. Davek na nepremičnine bo nadomestil davek na posest stavb, določen v zakonu o davkih občanov, in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki je določeno v zakonu o stavbnih zemljiščih. Prihodki od davka na nepremičnine bodo tako kot sedaj vir občinskih proračunov, saj se bo s tem davkom financirala občina, na območju katere je nepremičnina.

Internetni vir: Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200650&stevilka=2126>

POVZETEK

Obdavčevanje nepremičnin posega na področje posrednih dajatev. Zaradi specifičnosti področja je obdavčevanje nepremičnin podvrženo posebnim določbam. Te so zajete v zakonu o davku na promet nepremičnin, z uvedbo DDV pa se je del obdavčitve nepremičnin (promet novozgrajenih objektov in stavbnih zemljišč) prenesel na sistem DDV. Med dajatve, ki se navezujejo na promet nepremičnin štejemo tudi davek na dediščine in darila, davek na dobiček iz kapitala ter dohodkov iz oddajanja premoženja v najem. Samo posredovanje, razpolaganje ali uporaba nepremičnin pa je predmet kar nekaj različnih vrst dajatev (nadomestilo za stavbno zemljišče, davek od premoženja). Vsaka od navedenih davčnih oblik ima svoje značilnosti in namen ter različne vplive na ravnanje subjektov na trgu nepremičnin, za vsako so značilne vsebinske in postopkovne določbe ter pristojnosti.

VPRAŠANJA

1. V katero obliko davkov spada obdavčevanje nepremičnin?
2. Kdaj uporabljamo davek na promet nepremičnin in kdaj DDV?
3. Kaj je davčna osnova pri davku na promet nepremičnin?
4. Kako se oblikuje sistem obdavčevanja nepremičnin preko DDV?
5. Katere oprostitve poznamo pri davku na promet nepremičnin in DDV, ki se nanaša na promet nepremičnin?
6. Razmislite kakšne so razlike med obdavčevanjem nepremičnin preko davka na dobiček iz kapitala in davka na dohodek iz premoženja.
7. Kdo vse je oproščen obdavčevanja z davkom na dediščine in darila?
8. Kaj je davčna osnova davka na premoženje?
9. Zakaj je davek na premoženje tako nepriljubljena davčna oblika?
10. Razmislite o dobrih in slabih straneh možnost uvedbe davka na nepremičnine.

4 NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE IN OSTALI POSLI

V tem poglavju bomo spoznali:

- temeljne elemente nepremičninskega posredništva;
- vlogo notarjev pri nepremičninskih poslih;
- položaj upravnikov nepremičnin;
- delovanje cenilcev nepremičnin.

Janez se je odločil, da bo kupil trisobno stanovanje v centru mesta. Ker nima izkušenj s sklepanjem takšnih poslov, je za te zadeve najel nepremičninsko agencijo. Pred sklenitvijo pogodbe z nepremičninsko agencijo je Janez obiskal internetni portal www.nepremicnine.net, kjer je dobil osnovne napotke glede kupovanja nepremičnin. Tako se je seznanil s povprečno ceno na kvadratni meter nepremičnine v kraju, kjer želi izvesti nakup ter ugotovil na kaj mora biti posebej pozoren. Z nepremičninsko agencijo je sklenil mandatno pogodbo. V pogodbi so določili parametre iskanja nepremičnine (lokacija, komunalne storitve, kvadratura stanovanja, bližina infrastrukture in ostalo). Nepremičninska agencija bo Janezu za svoje posredovanje zaračunala provizijo in sicer 1,2 % od prometne cene nepremičnine. Provizijo bo nepremičninska agencija dobila ob uspešno izpeljanem nakupu oziroma ob izpolnitvi pogojev iz kupoprodajne pogodbe med Janezom in prodajalcem nepremičnine.

4.1 NEPREMIČNINSKO POSREDNIŠTVO

4.1.1 Pojem nepremičninskega posredništva

Razlogi za zakonsko določanje pogojev za opravljanje dejavnosti **posrednikov na nepremičninskem trgu** so zasebne in javnopravne narave. Namen Zakona o nepremičninskem posredništvu (v nadaljevanju ZNPors) 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 ZNPors 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. ZNPors tako upošteva, da je področje posredovanja na splošno že pravno urejeno v OZ in upošteva načelo dispozitivnosti obligacijskih razmerij.

ZNPors ureja najpomembnejše naloge, opravila, storitve in merila za vrednotenje ter postopke, ki jih je posrednik dolžan opraviti za naročitelja, Hkrati omogoča pregled nalog in opravil, ki določajo naročitelju, kaj je upravičen zahtevati od posrednika za svoje plačilo. Naloge in opravila niso natančno naštet, saj je seznam opravil predolg, in kar je še pomembneje, vnaprej nedorečen in bi njegovo naštevanje omejevalo razvoj posredovanja na trgu nepremičnin. 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:

- **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 zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

4.1.2 Subjekti storitev nepremičninskega posredovanja

ZNPosr določa, da so subjekti posredovanja v prometu z nepremičninami nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki. **Nepremičninska družba** sme začeti opravljati storitve posredovanja, če ima zagotovljene ustrezne prostore, ki so potrebni in primerni za opravljanje storitev posredovanja. Zanj na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi opravlja posle posredovanja eden ali več **nepremičninskih posrednikov**, ki imajo licenco in so vpisani v imenik nepremičninskih posrednikov in zavarovano odgovornost.

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. Ministrstvo, pristojno za 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 zavora več kot treh mesecev, ki še ni izbrisana. S pridobitvijo licence in vpisom v imenik nepremičninskih posrednikov pridobi posameznik status nepremičninskega posrednika. Nepremičninski posrednik se je dolžan dopolnilno usposablјati vsakih pet let oziroma ob spremembi predpisov, katerih poznavanje se zahteva v sklopu strokovnega izpita za nepremičninskega posrednika.

4.1.3 Plačilo za nepremičninsko posredovanje

Nepremičninska družba pridobi **pravico do plačila za posredovanje**, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala (tudi če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene 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 plačila 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 temelјiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati **ene četrtnine 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 posredovanju v 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 pogodbenega posredovanja. 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.

4.1.4 Obveznosti pri nepremičninskem posredovanju

Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, preveriti **pravno in dejansko stanje nepremičnine**. Pogodbeni stranki mora jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine. Na podlagi podatkov zemljiške knjige, oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, mora 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. Preveriti mora tudi, 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, se preveri namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti.

Nepremičninska družba odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi, ki jo je spravila z naročiteljem v stik, za škodo, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi **pravne oziroma stvarne napake nepremičnine**, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je nepremičninska družba za napako vedela oziroma če bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.

Kadar pa posredovanje v prometu z nepremičninami, ki ga opravlja nepremičninska družba, vključuje tudi sestavo listin, ki vsebujejo zapis pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala, oziroma listin o drugih pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja, mora nepremičninska družba zagotoviti, da te listine sestavi univerzitetni diplomirani pravnik, kar slednji potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi.

Internetni vir: Zakon o nepremičninskem posredovanju

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200672&stevilka=3080>

4.2 NOTARSKI POSLI PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

V postopku sklepanja pravnih poslov v zvezi z nepremičninami je treba notarja pritegniti vedno takrat, ko je treba **pravni posel zapisati v obliki notarskega zapisa**. Stranke lahko pravni posel sklenejo same, notarjevo sodelovanje pa je potrebno pri overitvi podpisa na listini, ki vsebuje zemljiškoknjžno dovolilo. Pred overitvijo podpisa mora notar preučiti, ali so izpolnjeni pogoji po posebnih predpisih. To pomeni, da mora upoštevati vsa pravila, ki urejajo promet z nepremičninami.

Kadar je za veljavnost določenih pravnih poslov z zakonom predpisana oblika notarskega zapisa, je s tem predpisana pisna oblika. Že zaradi tega notarskega zapisa ne more nadomestiti samo zasebna listina, na kateri je overjen na primer le podpis. Pri izdaji notarskega zapisa notar sestavi listino o pravnem poslu, pri zasebnih listinah pa lahko potrjuje le tista dejstva, ki jih je ugotovil kot resnična in jih vnesel v notarski zapisnik.

Med najpogostejše notarske storitve spada **overitev podpisov**. Pri overjanju podpisa se mora notar seznaniti z vsebino listine samo toliko, kolikor je potrebno, da zapiše zahtevane podatke v svojih vpisnikih. Na izpolnitev pogojev po posebnih predpisih pa mora paziti tudi pri overjanju podpisa na listini o pravnem poslu, če poseben predpis tako izrecno predpisuje. Oblika notarskega zapisa se pomembno razlikuje od oblike notarske potrditve. Notarski zapis je listina, ki jo je notar sestavil v pisni obliki za stranke o pravnem poslu. Notarsko potrdilo pa je samo potrditev dejstev.

Za promet z nepremičninami na splošno ni predvidena oblika notarskega zapisa. Zaradi vpisa v zemljiško knjigo pa ZZK-1 zahteva **overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu**. Zakon o notariatu določa, da sme podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overiti samo notar, čeprav so za druge overitve podpisov na listinah pristojni še drugi organi. Notar mora pred overitvijo preučiti, ali so izpolnjeni pogoji po posebnih predpisih.

Internetni vir: Zakon o notariatu

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=20072&stevilka=65>

4.3 UPRAVNIKI

Upravnik stavbe v etažni lastnini je oseba, ki upravlja skupne dele v imenu solastnikov in pri tem stopa v pravna razmerja s tretjimi osebami, ki morajo imeti možnost, da ugotovijo, kdo je upravnik, ki ima pogodbeno in zakonska pooblastila in dolžnosti. Doslej se je uveljavil register upravnikov pri upravnem organu, kamor se vpisuje določitev in razrešitev upravnika.

SPZ in SZ-1 sta usklajena, da je določitev upravnika obvezna, če ima nepremičnina več kot osem posameznih delov in več kot dva lastnika. Še pred sprejetjem SPZ se je na področju dejavnosti upravljanja uveljavilo stališče, da naj bo ta dejavnost čim bolj razbremenjena formalnih pogojev. SPZ in SZ-1 ne določata posebnih zahtev, ki bi jih moral izpolnjevati upravnik.

Internetni vir: Stavnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Etažni lastniki lahko za upravljanje izberejo fizično ali pravno osebo. Upravnik je lahko kdo od njih, vendar je zaradi njihovega interesa pri izbiri smiselno, da izbrani upravnik izpolnjuje vsaj minimalne pogoje. Pomembna je ustrezna usposobljenost za to dejavnost in možnost jamčenja za morebitno škodo. Pomemben mehanizem za varstvo etažnih lastnikov je namreč obvezno zavarovanje pred odgovornostjo, ki naj bi ga imele sklenjenega osebe, ki opravljajo pridobitno dejavnost. Zaradi upravnikovega nepravilnega ravnanja lahko nastane velika škoda. Minimalni pogoji, ki jih mora izpolnjevati upravnik, lahko zmanjšajo možnost nepravilnega ravnanja, predvsem pa omogočajo preglednost opravljanja dejavnosti.

Internetni vir: Stanovanjski zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

4.4 CENILCI

Sodni cenilci opravljajo cenitve neodvisno in samostojno v skladu s svojim strokovnim znanjem ter na podlagi zakonov in drugih predpisov, ki urejajo posamezne vrste cenitev. Cenitev, ki jo opravi sodni cenilec, je izvedensko mnenje o gospodarski lastnosti stvari ali pravice ter mnenje

o vrednosti stvari ali pravice oziroma o denarni vrednosti na njej povzročene škode. Sodni cenilec je praviloma lahko imenovan le za eno področje cenilskega dela. Za dve ali več področij cenilskega dela je lahko imenovan le, če za vsako področje izpolnjuje pogoje iz zakona o sodiščih.

Sodni cenilci se imenujejo za neomejen čas za območje Republike Slovenije in lahko opravljajo to delo šele po tem, ko podajo prisego. Nadzor nad njihovim delom opravlja ministrstvo za pravosodje. Sodni cenilci se morajo strokovno izpopolnjevati in se sprti seznanjati z vprašanji cenitev na svojem področju. Cenitev mora biti podana natančno, pregledno in jasno. Kadar mora biti cenitev opravljena po določenih predpisih ali metodologiji, mora biti iz nje razvidno, kako so bili ti predpisi ali metodologija uporabljeni.

POVZETEK

Na slovenskem nepremičninskem trgu deluje kar precej podjetij, ki se ukvarjajo s posredovanjem v prometu z nepremičninami, zato je včasih težko ločiti kakovostno posredovanje od nekakovostnega. Če nepremičninsko podjetje dosledno upošteva le Zakon o nepremičninskem posredovanju, ki posrednikom nalaga kar precej opravil, je tako rekoč kupcu zagotovljena največja varnost pri nakupu nepremičnine. Zakon namreč poleg običajnih ukrepov v zvezi s prostorom za opravljanje nalog posredništva tudi natančno predpisuje, kdo lahko opravlja naloge nepremičninskega posredovanja, kako in pod katerimi pogoji.

VPRAŠANJA

1. Zakaj se je izoblikovalo nepremičninsko posredništvo?
2. Naštejte okoliščine, ki jih mora nepremičninski posrednik pojasniti stranki.
3. Opišite obveznosti nepremičninskih posrednikov.
4. Pojasnite postopek plačila za nepremičninsko posredovanje.
5. Pojasnite opravljanje notarskih poslov pri prometu z nepremičninami.
6. Zakaj so potrebni upravniki nepremičnin?
7. Razmislite o problematiki upravljanja stanovanjskih zgradb v Republiki Sloveniji.
8. Kakšno vlogo pri nepremičninskih poslih imajo sodni cenilci?

5 LITERATURA

5.1 LITERATURA

Berden, A., et al. *Novo stvarno pravo*. Maribor: Studio Linea, Zavod Codex Iuris, 2002.

Berden, A., et al. *Stvarnopravni zakonik s komentarjem*. Ljubljana: Gospodarski vestnik d.o.o., 2004.

Cigoj, S. *Institucije obligacij: Posebni del obligacijskega prava: Kontrakti in reparacije*. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 2002.

Cigoj, S. *Teorija obligacij: Splošni del obligacijskega prava*. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 2003.

Finžgar, A. *Lastnina na fizičnih delih stavb: Etažna lastnina*. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 1994.

Frantar, T. *Stvarno pravo: Stvarne pravice, posest, nujne poti, meje, kmetijska zemljišča*. Ljubljana: Gospodarski vestnik, 1993.

Juhart, M. *Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo*. Ljubljana: GV Založba d.o.o., 2000.

Juhart, M., et al. *Zemljiškoknjžno pravo*. Maribor: Studio Linea, 2002.

Kovač, M. *Pogodbeno pravo: Impletum, Gradivo za študijski program Logistično inženirstvo*. Ljubljana: Zavod IRC d.o.o., 2010.

Kovač, M. *Poslovno pravo: Impletum, Gradivo za študijski program Ekonomist*. Ljubljana: Zavod IRC d.o.o., 2010.

Kranjc, V. *Gospodarsko pogodbeno pravo*. Ljubljana: GV Založba in Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta Maribor, 2006.

Rijavec, V. *Civilno izvršilno pravo*. Ljubljana: Gospodarski vestnik d.o.o., 2003.

Rijavec, V., et al. *Pravna ureditev nepremičnin*. Ljubljana: GV Založba d.o.o., 2006.

Sajovic, B. *Osnove civilnega prava – stvarno pravo I*. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 1992.

Sajovic, B. *Osnove civilnega prava – stvarno pravo II*. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 1993.

Škof, B., et al. *Civilnopravni in davčnopravni vidiki prometa nepremičnin*. Maribor: Davčno finančni inštitut, 2003.

Škof, B. *Obdavčitev prometa nepremičnin po novem*. Maribor: Davčno finančni inštitut, 2007.

Tratnik, M. *Stvarnopravni zakonik z uvodnimi pojasnili*. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 2002.

Vrenčur, R. *Uvod v zemljiškopravno pravo, s praktičnimi primeri in sodno prakso*. Ljubljana: Gospodarski vestnik d.o.o., Pravna praksa, 2004.

5.2 PRAVNI VIRI

Obligacijski zakonik (OZ) (Ur.l. RS, št. 83/2001, 32/2004, 28/2006 Odl.US: U-I-300/04-25, 29/2007 Odl.US: U-I-267/06-41, 40/2007, 97/2007-UPB1)
http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO1263.html

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) Ur.l. RS, št. 58/2003, 37/2008-ZST-1, 45/2008, 28/2009
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200358&stevilka=2857>

Stvarnopravni zakonik (SPZ) Ur.l. RS, št. 87/2002, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Stanovanjski zakon (SZ-1) Ur.l. RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL) Ur.l. RS, št. [45/2008](#)
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200845&stevilka=1981>

Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) Ur.l. RS, št. 51/1998, 72/1998 Skl.US: U-I-339/98, 11/1999 Odl.US: U-I-339/98, 89/1999, 11/2001-ZRacS-1, 75/2002, 87/2002-SPZ, 70/2003 Odl.US: U-I-331/02-12 (83/2003 popr., 91/2003 popr.), 40/2004-UPB1, 132/2004 Odl.US: U-I-93/03-26, 46/2005 Odl.US: U-I-110/03-16, Up-631/03-13, 96/2005 Odl.US: Up-357/03-23, U-I-351/04, 17/2006, 30/2006 Odl.US: Up-724/04-18, U-I-322/05, 44/2006-UPB2, 69/2006, 110/2006-UPB3, 115/2006, 3/2007-UPB4, 93/2007, 6/2008 Skl.US: U-I-354/07-6, 37/2008-ZST-1, 45/2008-ZArbit, 113/2008 Odl.US: U-I-344/06-11, 28/2009, 47/2009 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.), 57/2009 Skl.US: Up-1801/08-10, U-I-237/08-10
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=20073&stevilka=98>

Zakon o nepravdnem postopku (ZNP) Ur.l. SRS, št. 30/1986 (20/1988 popr.), 87/2002-SPZ, 131/2003 Odl.US: U-I-60/03-20, 77/2008-ZDZdr
<http://www.slonep.net/predpisi/zakonodaja/zakon-o-nepravdnem-postopku>

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES) Ur.l. RS, št. [18/2004](#)
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) Ur.l. RS, št. 47/2006, 65/2007 Odl.US: U-I-464/06-13
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200647&stevilka=2024>

Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici (ZHKO) Ur.l. RS, št. 17/2006, 58/2009
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200617&stevilka=620>

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) Ur.l. RS, št. 59/1996, 31/1998 Odl.US: U-I-340/96, 1/1999-ZNIDC, 54/2000-ZKme, 68/2000 Odl.US: U-I-26/97-8, 27/2002 Odl.US: U-I-266/98-

72, 58/2002-ZMR-1, 67/2002, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1, 36/2003, 55/2003-UPB1

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200355&stevilka=2750>

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) Ur.l. RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.), 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2002110&stevilka=5386>

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) Ur.l. RS, št. 110/2002, 97/2003 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/2004-ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/2006 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/2009

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2004102&stevilka=4398>

Zakon o gozdovih (ZG) Ur.l. RS, št. 30/1993, 13/1998 Odl.US: U-I-53/95, 24/1999 Skl.US: U-I-51/95, 56/1999-ZON (31/2000 popr.), 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 115/2006, 110/2007

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=199330&stevilka=1299>

Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr) Ur.l. RS, št. 42/2003, 21/2006 Odl.US: U-I-229/03-18, 47/2006, 50/2006-ZMVN, 72/2006-UPB1

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200672&stevilka=3080>

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN) Ur.l. RS, št. [50/2006](#)

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200650&stevilka=2126>

Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD) Ur.l. RS, št. [117/2006](#)

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5017>

Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) Ur.l. RS, št. [117/2006](#)

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5015>

Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) Ur.l. RS, št. 117/2006, 33/2009, 85/2009, 10/2010-UPB2

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201010&stevilka=392>

Zakon o dohodnini (ZDoh-2) Ur.l. RS, št. 117/2006, 33/2007 Odl.US: U-I-198/05-12, 45/2007 Odl.US: U-I-260/04-28, 90/2007, 10/2008, 78/2008, 92/2008, 125/2008, 20/2009, 10/2010, 13/2010, 28/2010-UPB5, 43/2010

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201028&stevilka=1235>

Zakon o davkih občanov (ZDO) Ur.l. SRS, št. 36/1988, 8/1989, SFRJ, št. 83/1989, SRS, št. 5/1990, RS, št. 48/1990, 8/1991, 10/1991, 17/1991-I-ZUDE, 14/1992, 7/1993, 13/1993-ZP-G, 66/1993-ZP-H, 12/1994, 1/1995, 77/1995, 18/1996-ZDavP, 77/1996, 80/1997, 86/1998, 91/1998, 1/1999-ZNIDC, 7/1999, 28/1999, 110/1999, 116/2000, 117/2006-ZDVP, 117/2006-ZDDD, 24/2008-ZDDKIS

<http://www.slonep.net/predpisi/zakonodaja/zakon-o-davkih-obcanov>

Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2) Ur.l. RS, št. 117/2006, 24/2008-ZDDKIS, 125/2008, 20/2009-ZDoh-2D, 47/2009 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.), 110/2009 (1/2010 popr.), 43/2010

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2006117&stevilka=5018>

Zakon o dedovanju (ZD) Ur.l. SRS, št. 15/1976, 23/1978, RS, št. 17/1991-I-ZUDE, 13/1994-ZN, 40/1994 Odl.US: U-I-3/93-17, 82/1994-ZN-B, 117/2000 Odl.US: U-I-330/97-28, 67/2001, 83/2001-OZ

www.pravniki.info/predpisi/Zakon_o_dedovanju.doc

Zakon o notariatu (ZN) Ur.l. RS, št. 13/1994 48/1994, 82/1994, 41/1995 Odl.US: U-I-344/94-19, 1/1999 Odl.US: U-I-125/95, 83/2001-OZ, 73/2004, 23/2005-UPB1, 98/2005, 4/2006-UPB2, 17/2006-ZIZ-C, 115/2006, 2/2007-UPB3, 33/2007-ZSReg-B, 45/2008

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=20072&stevilka=65>

Projekt **Impletum**

Uvajanje novih izobraževalnih programov na področju višjega strokovnega izobraževanja v obdobju 2008–11

Konzorcijski partnerji:



Operacijo delno financira Evropska unija iz Evropskega socialnega sklada ter Ministrstvo RS za šolstvo in šport. Operacija se izvaja v okviru Operativnega programa razvoja človeških virov za obdobje 2007–2013, razvojne prioritete Razvoj človeških virov in vseživljenjskega učenja in prednostne usmeritve Izboljšanje kakovosti in učinkovitosti sistemov izobraževanja in usposabljanja.