

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

Zaključna projektna naloga

PRAVNI VIDIK VARNEGA POSLOVANJA
V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Janez Mohorko

Koper, 2008

Mentor: viš. pred. mag. Elizabeta Zirnstein

POVZETEK

Nakup nepremičnine pomeni velikokrat investiranje skoraj vseh življenjskih prihrankov posameznikov. Poznavanje osnovnih pravnih pravil, možnosti in ovir pri prometu z nepremičninami je nujno, če želi nekdo varno prodati ali kupiti nepremičnino. Zato diplomsko delo obravnava osnovna stvarnopravna in pogodbeno razmerja v prometu z nepremičninami, natančneje pa so predstavljene stvarne pravice in prodajna pogodba. Ugotovljen in razložen je močno reguliran promet s kmetijskimi zemljišči ter prikazana vloga notarjev in nepremičninskih posrednikov na področju varnega poslovanja v prometu z nepremičninami. Razlaga davčne ureditve nepremičninskega prometa pa opredeli obremenitve, ki jih mora upoštevati vsak kupec ali prodajalec nepremičnine.

Ključne besede: davčna ureditev nepremičnin, kupec, nepremičnina, nepremičninsko posredovanje, notar, pogodba, prodajalec, promet nepremičnin, stvarne pravice.

ABSTRACT

Purchase of a real-estate often represents an investment of the entire life savings of an individual. Knowledge of the basic legal regulations, options and setbacks in the real-estate trade is necessary if one wants to safely sell or buy real-estate. Therefore, this graduation thesis deals with the basic law of property and contractual relationships in the real-estate trade; the thesis deals in detail with property rights and sales agreements. The thesis also describes in detail the strictly regulated trade in farming land and describes the role of notaries and real-estate agents in connection with safe real-estate trade. The explanation of tax regulations of the real-estate trade defines the burdens which every real-estate buyer or seller must take into account.

Key words: tax regulation of real-estate trade, buyer, real-estate, real estate agency, notary, agreement, seller, real-estate trade, property rights.

UDK: 347.2(043.2)

VSEBINA

1	Uvod	1
2	Splošni del	3
2.1	Pravna opredelitev pojma nepremičnina	3
2.2	Pravni viri nepremičninskega prava	3
2.3	Kategorizacija nepremičnin	4
3	Stvarnopravni vidik prometa z nepremičninami	7
3.1	Pojem stvarnega prava	7
3.2	Posest	7
3.3	Stvarne pravice	8
3.3.1	Lastninska pravica	8
3.3.2	Služnost	11
3.3.3	Zastavna pravica	11
3.3.4	Zemljiški dolg	12
3.3.5	Stvarno breme	13
3.3.6	Stavbna pravica	13
3.3.7	Predkupna pravica	14
4	Pogodbeni vidik prometa z nepremičninami	15
4.1	Pravna in poslovna sposobnost	15
4.1.1	Pravna sposobnost	15
4.1.2	Poslovna sposobnost	15
4.2	Razvrstitev pravnih poslov	16
4.2.1	Zavezovalni pravni posli	16
4.2.2	Razpolagalni pravni posli	16
4.3	Prodajna pogodba	17
4.3.1	Predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe	17
4.3.2	Oblika kot pogoj za veljavno sklenitev pogodbe	17
4.3.3	Pojem in sestavine prodajne pogodbe	17
4.3.4	Ara in odstopnina	18
4.4	Prenos lastninske pravice	19
4.4.1	Zemljiškoknjižno dovolilo	20
4.4.2	Izročitev posesti	20

5 Zemljiška knjiga	23
5.1 Pojem in temeljna načela zemljiške knjige	23
5.2 Vrste vpisov	24
5.2.1 Vknjižba	24
5.2.2 Predznamba	24
5.2.3 Zaznamba	25
5.2.4 Plomba	26
5.2.5 Poočitev	26
5.3 Zemljiškoknjižni postopek	27
5.3.1 Načela zemljiškoknjižnega postopka	27
5.3.2 Zemljiškoknjižni vložek	27
6 Notar v nepremičninskem poslovanju	29
6.1 Delo notarja	29
6.2 Vrste notarskih listin	29
6.2.1 Notarski zapisnik	29
6.2.2 Notarsko potrdilo o overitvi podpisa	30
6.2.3 Notarski zapis	30
7 Nepremičninsko posredovanje	33
7.1 Nepremičninska agencija	33
7.2 Nepremičninski posrednik	34
7.3 Obveznosti nepremičninske družbe	34
7.4 Plačilo za posredovanje – provizija	35
7.4.1 Višina provizije	35
7.4.2 Nastanek obveznosti za plačilo provizije	35
7.5 Prenehanje pogodbe o nepremičninskem posredovanju	36
8 Prodaja ali nakup nepremičnine	37
8.1 Lokacijska informacija	37
8.2 Promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami	37
8.2.1 Ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami	37
8.2.2 Prepoved delitve zaščitene kmetij	38
8.2.3 Predkupna pravica pri prodaji kmetijskega zemljišča	38
8.2.4 Postopek prodaje kmetijskega zemljišča	39
8.2.5 Odobritev pravnega posla kot pogoj za veljavnost	39

8.3 Cene nepremičnin v Sloveniji	40
9 Davčna ureditev v prometu z nepremičninami	41
9.1 Davek na promet nepremičnin	41
9.2 Davek na dodano vrednost	42
9.3 Davek od dobička kapitala	43
9.4 Davek na premoženje in nepremičnine	44
10 Sklep	47
Literatura	49
Viri	49
Priloge	51



KRAJŠAVE

DDV	Davek na dodano vrednost
EU	Evropska unija
EUR	Euro
OZ	Obligacijski zakonik
SPZ	Stvarnopravni zakonik
ZDDV	Zakon o davku na dodano vrednost
ZDoh-2	Zakon o dohodnini
ZDPN-1	Zakon o davku od prometa nepremičnin
ZENDMPE	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot
ZIZ	Zakon o izvršbi in zavarovanju
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZN	Zakon o notariatu
ZNPosr	Zakon o nepremičninskem posredovanju
ZPN	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi



1 UVOD

Z osamosvojitvijo je Slovenija stopila na novo pot tržnih razmer v celotni družbi. Opustila je stare pravne institute, kot je družbena lastnina, in hkrati uvedla nove. Zaradi privatizacije in predvsem zaradi lastninjenja je zelo veliko nepremičnin dobilo novega lastnika. Vse to je zahtevalo drugačno ureditev na področju prava nepremičnin, kar še danes marsikomu povzroča veliko težav. Vsakdo izmed nas se je ali se še bo vsaj enkrat v življenju znašel v vlogi kupca ali prodajalca nepremičnine. Vendar pa zamenjava lastništva na nepremičnini ni tako preprosta. Pri svojem skoraj desetletnem delu na tem področju sem kot nepremičninski posrednik z licenco Ministrstva za okolje in prostor naletel na resnično veliko primerov nepoznavanja in nerazumevanja nepremičninskega prava.

Visoke vrednosti nepremičnin pogostokrat pomenijo aktiviranje skoraj celotnih življenjskih prihrankov posameznikov. Zato je izredno pomembno, da se vsi postopki pri menjavi lastništva na nepremičnini izpeljejo na pravilen način in v skladu z zakonodajo. Samo dobro poznavanje postopkov preprečuje nepravilnosti, ki so se že dogajale in ki lahko vodijo v nezadovoljstvo udeležencev v nepremičninskem poslu ali pa celo v osebne tragedije.

Namen diplomske naloge je na enem mestu podati pogloblitve elemente pravnega posla pri prodaji ali nakupu nepremičnine. Poznavanje teh elementov zagotavlja predvsem varnost vseh udeležencev pri sklepanju razmerij na področju nepremičnin. Zato so cilji diplomskega dela naslednji:

- prikazati in razjasniti sam pojem nepremičnina ter pokazati na bistveno zakonodajo, ki obravnava in ureja to področje;
- razjasniti stvarnopravna razmerja v okviru nepremičnin in predvsem pojasniti ter razčleniti lastninsko pravico kot nek temelj stvarnega prava;
- pokazati osnovna pogodbeno razmerja in nekatere najpomembnejše točke s področja obligacijskega prava nepremičnin;
- opredeliti in umestiti zemljiško knjigo na sam konec vsakega nepremičninskega posla in hkrati kot tisto javno listino, katere preverjanje pomeni začetek aktivnosti pri spremembi lastninske pravice;
- pojasniti vlogo notarja in v grobem razložiti notarske listine na tem področju;
- razložiti nepremičninsko posredovanje s poudarkom na ugotovitvi, da je zakonodajalec to področje zakonsko zelo dobro uredil;
- poudariti drugačen pristop pri prometu s kmetijskimi zemljišči, saj je ta ureditev pri nas močno regulirana;
- prikazati obdavčitve, ki so prisotne na področju nepremičnin.

Uvod

Področje, ki ureja poslovanje in promet z nepremičninami, je zelo obsežno. Posega na področje stvarnega in obligacijskega prava ter v praksi velikokrat še drugam. Zato je v enem diplomskem delu nemogoče obravnavati celotno zajeto tematiko zelo podrobno. Omejil se bom na bistva posameznih elementov in predvideval, da bo odgovore na morebitna konkretna podrobna vprašanja iz nepremičninskega področja moč najti v zakonodaji, ki jo navajam v diplomskem delu.

2 SPLOŠNI DEL

2.1 Pravna opredelitev pojma nepremičnina

Zaradi posebnega pravnega režima na področju nepremičnin in iz tega izhajajočih pravnih posledic je pomembna opredelitev pojma nepremičnina. V okviru prava nepremičnin velja, da so predmet stvarnih pravic samo sestavljene stvari, posamezne sestavine pa s tem izgubijo svojo pravno samostojnost. Tako velja posebno pravilo o povezavi zemljišča in objekta, ki pravi, da so vsi naravni in grajeni objekti sestavina zemljišča, s katerim so spojeni.

Zato nepremičnino lahko definiramo kot zemljiško parcelo oziroma strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in je v zemljiškem katastru označena kot parcela s svojo parcelno številko. Kombinacija te številke in katastrske občine omogoča enolično identifikacijo zemljišč, kar se vpisuje v zemljiški kataster in zemljiško knjigo. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 4)

Poleg zemljiških parcel ločimo še dve obliki, ki jim zakon priznava lastnost nepremičnine. To sta:

- posamezni deli stavbe, če je na stavbi ustanovljeno pravno razmerje etažne lastnine;
- sama stavba ali drug objekt, če je zgrajen na podlagi stavbne pravice v času trajanja te pravice.

Iz navedenega vidimo, da je pravno gledano nepravilno govoriti npr. o lastnini hiše, saj le-ta nima lastnosti samostojne stvari in pripada lastniku zemljišča, na katerem hiša stoji. V času socializma je poseben predpis dovoljeval obstoj lastninske pravice na objektu, ki je bil zgrajen na zemljišču v družbeni lasti. Posledica takšne ureditve je bila, da se je kot predmet pravnega prometa pojavljala zgradba in ne zemljišče. Takšno stanje je bilo odpravljeno s sprejemom Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lasti.

2.2 Pravni viri nepremičninskega prava

Promet z nepremičninami obsega različna pravna področja in zato ni enotno urejen v enem predpisu. Lahko pa definiramo najpomembnejše pravne vire, ki urejajo to področje, in sicer:

- Stvarnopravni zakonik (SPZ);
- Obligacijski zakonik (OZ);

- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1);
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN).

Prav tako je potrebno poudariti posebno ureditev, ki velja za določene posamezne vrste nepremičnin. Ta ureditev določa posebna pravila in posebne pogoje prenosa lastninske pravice. Najpomembnejši so naslednji predpisi:

- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ);
- Zakon o gozdovih (ZG);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1);
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD).

Seveda pa na način odvijanja prometa z nepremičninami vplivajo še številni drugi zakoni, podzakonski akti kot tudi v posameznih primerih omejitve občin.

2.3 Kategorizacija nepremičnin

Če izhajamo iz najpomembnejših pravnih virov, lahko opredelimo naslednje vrste nepremičnin:

- kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko predelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč, ter za druge namene določenih zemljišč. Sem spadajo tudi zemljišča v zaraščanju, ki niso določena za gozd po zakonu o gozdovih;
- gozd je zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem v obliki sestoja ali drugim gozdnim rastjem, ki zagotavlja katero koli funkcijo gozda;
- zemljišča, ki se štejejo za javno dobro (ceste, vode in podobno). Za njih je značilna pravica splošne rabe, ki vsakogar upravičuje, da nepremičnino uporablja pod enakimi pogoji v skladu z njenim namenom;
- posebna kategorija ostalih zemljišč, za katere ne veljajo nobene posebne določbe;
- posamezni deli stavbe v etažni lastnini;
- stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice.

Do uveljavitve Zakona o urejanju prostora leta 2003 je obstajala tudi kategorija stavbnih zemljišč, ki so bila namenjena gradnji objektov. Danes ta vrsta ni posebej opredeljena, pač pa lahko občine s svojimi odloki določajo posamezna poselitvena območja in določene omejitve.

Seveda v praksi ljudje običajno opredeljujejo nepremičnino na drugačen način. V komunikacijah med samo jih delijo na:

- hiše (vrstne, dvojček, atrijska, samostojna, dvodružinska, enodružinska);
- stanovanja (garsonjere, enosobna, dvosobna, trosobna, večsobna);
- parcele (zazidljiva, nezazidljiva, nadomestna, kmetijsko zemljišče);
- poslovne prostore (trgovski in gostinski lokali, pisarne, skladišča);
- garaže (lesene, zidane, tripleks, garažni boks).

3 STVARNOPRAVNI VIDIK PROMETA Z NEPREMIČNINAMI

Ob odločitvi za nakup ali prodajo nepremičnine morata bodoči kupec in prodajalec nujno prepoznati nekatere temeljne lastnosti ter značilnosti s področja stvarnega in pogodbenega prava, ki se na tem področju tesno prepletata.

Večini poznan pojem "prevzeti v last in posest" predstavlja tisti zapis v prodajni pogodbi, ki opredeljuje lastništvo nepremičnine na tak način, kot si ga predstavlja in razume večina laičnih ljudi. Zato bi želel najprej opredeliti posest, lastninsko pravico in ostale stvarne pravice kot del stvarnega prava. Poznavanje in razumevanje stvarnih pravic je pomembno zato, ker obstoj nekaterih omejuje razpolaganje z nepremičnino, kar pa je za bodočega kupca lahko bistvenega pomena.

3.1 Pojem stvarnega prava

Stvarno pravo obsega pravne norme, ki urejajo stvarne pravice. Stvarne pravice so: lastninska pravica, služnost, zastavna pravica, zemljiški dolg, stvarno breme in stavbna pravica. Posamezne kategorije bom v skrajšanem obsegu predstavil v nadaljevanju.

Stvarno pravo obsega pravna pravila, ki urejajo pravna razmerja (pravice in obveznosti) med posamezniki, katerih predmet je stvar in katerih vsebina je izvajanje oblasti nad stvarjo. (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 7)

3.2 Posest

S pojmom posest označujemo dejansko oblast nad stvarjo, ki jo izvaja določena oseba. Posestnik lahko stvar uporablja, uživa in z njo razpolaga, pri tem pa ni pomembno, ali tudi razpolaga s pravico do posesti.

Delimo jo po različnih kriterijih:

- neposredno posest ima oseba, ki izvršuje dejansko oblast nad stvarjo sama;
- posredno posest zakon priznava tistemu, ki jo izvršuje preko druge osebe (lastnik, ki je stvar na podlagi najemne pogodbe izročil najemniku);
- dobroverna posest se izvršuje na podlagi pravnega naslova (tat ni dobroverni posestnik, lahko pa je nekdo, ki je stvar dobil od nelastnika);
- lastniško posest posestnik izvršuje na podlagi pravnega naslova, ki je potreben za pridobitev lastninske pravice in ne ve ali ne more vedeti, da ni pridobil lastninske pravice. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 7)

Značilnost ureditve varstva posesti je, da varuje posest ne glede na to ali ima posestnik pravico do posesti ali ne. Zato ima vsak posestnik pravico do varstva pred motenjem ali odvzemom posesti.

Najbolje si ureditev varstva posesti lahko predstavljamo tako, da izhajamo iz predpostavke, da posestnik, ki uveljavlja varstvo posesti, nima nobene pravice do posesti, kar pomeni, da je posest pridobil z ropom, tatvino ali zatajitvijo. Takšen posestnik je praviloma varovan proti vsakemu motenju posesti, celo v primeru, da to motenje prihaja od lastnika stvari. (Berden, Tratnik in drugi 2002, 55)

3.3 Stvarne pravice

Za stvarne pravice je značilen njihov absolutni pomen. To pomeni, da lahko imetnik stvarne pravice svojo pravico uveljavlja proti vsem osebam ne glede na to, ali med osebama obstaja kakšna pravna vez. V tem je bistvena razlika med stvarnimi pravicami in pravicami iz naslova obligacijskih razmerij, ki učinkujejo le v razmerju med strankami pravnega posla.

3.3.1 Lastninska pravica

Pojem in vsebina lastninske pravice

Lastninska pravica je ena temeljnih človekovih pravic, ki jo varujejo tako mednarodnopravni akti kot nacionalne ustavne ureditve. Je najširša in najmočnejša stvarna pravica in ena ključnih pojmov vsakega pravnega reda. V času socializma je imela omejeno vlogo, saj je prevladovala državna oziroma družbena lastnina.

Je enovita in enaka ne glede na to, kdo je oseba, ki ji pravica pripada. Vsak posameznik, ki je lastnik stvari, ima popolnoma enako pravico kot pravna oseba, gospodarska družba ali Republika Slovenija. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 8)

Lastnik ima lahko svojo stvar v posesti in jo lahko uporablja v skladu s svojimi interesi ter željami. Lahko uživa njene plodove, lahko jo odsvoji, obremeni ali celo uniči.

Vsebino lastninske pravice lahko razložimo s tremi upravičenji, ki jih ima lastnik. To so:

1. pravica do posesti stvari;

2. pravica do izkoriščanja stvari, ki zajema pravico rabe in pridobivanja plodov;
3. pravica do razpolaganja s stvarjo, ki lastnika upravičuje, da sklepa pravne posle.

Posebnost lastninske pravice je, da je trajna. To pomeni, da ne more biti vezana na rok ali pogoj. Pri nepremičninah velja to pravilo absolutno, kar pomeni, da ni mogoč začasni ali pogojni prenos lastninske pravice na nepremičninah. Izjema od trajnosti lastninske pravice lahko nastopi v določenih primerih. To so predvsem primeri priposestevanja določene nepremičnine in primeri, ki nastopijo zaradi zaupanja v zemljiško knjigo.

Pridobitev lastninske pravice

Lastninska pravica v korist določene osebe nastane na podlagi zakonske določbe, pravnega posla, dedovanja ali odločbe državnega organa. Načine pridobitve lastninske pravice delimo na:

1. izvorne ali originalne: zanje je značilno, da lastnik pridobi pravico ne glede na voljo prejšnjega lastnika;

Izvorni način pridobitve lastninske pravice na nepremičninah je predvsem priposestevanje in je v korist posestnika, ki pridobi lastninsko pravico s tem, da dalj časa izvršuje dejansko oblast nad stvarjo. Lastninsko pravico lahko pridobi samo dobroverni lastniški posestnik z iztekom priposestvovalne dobe. Le-ta je določena z zakonom in za nepremičnine znaša 10 let. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 10)

2. izvedene ali derivatne: zanje je značilno, da temeljijo na volji dosedanjega lastnika, da njegova pravica preide na novega lastnika. Pravni posel, ki je podlaga za prehod lastninske pravice, je posel obligacijskega prava. To je lahko prodajna, darilna ali menjalna pogodba.

Za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah je potrebno, da se nepremičnina izroči v posest pridobitelja (s tem prodajalec kupcu omogoči izvrševanje pravice imeti stvar v posesti in jo uporabljati) in da se pridobitev lastninske pravice vpiše v zemljiško knjigo. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 11)

Vpis temelji na overjeni izjavi prejšnjega lastnika, da soglaša s pridobitvijo lastninske pravice novega lastnika, ki jo imenujemo zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula).

Prenehanje lastninske pravice

Prenehanje lastninske pravice lahko nastopi po volji lastnika ali pa neodvisno od njegove volje. V prvem primeru je to prenos lastninske pravice na podlagi pogodbe, to je predvsem prodajna, darilna in menjalna pogodba ter oporočno dedovanje. Za drugi primer velja predvsem priposestvanje. Lastninska pravica tako lahko preneha v naslednjih primerih:

- če druga oseba pridobi lastninsko pravico;
- če je stvar uničena, vendar lastnik stvari obdrži lastninsko pravico na njenih ostankih;
- če se lastnik svoji lastninski pravici odpove. Takšno ravnanje imenujemo opustitev ali derelikcija.

Solastnina

Za solastnino je značilno, da ima lastninsko pravico na določeni stvari več oseb, vsak po svojem deležu, ki je točno določen in izražen s procentom ali ulomkom (25 % ali $\frac{1}{4}$). Če delež ni določen, velja domneva, da so deleži solastnikov enaki. Poudariti je potrebno, da vsak solastnik s svojim deležem prosto razpolaga. To pomeni, da ga lahko odsvoji drugemu solastniku ali tretji osebi. Vendar velja omejitev, da če solastnik prodaja svoj idealni delež na nepremičnini, imajo drugi solastniki zakonito predkupno pravico.

Skupna lastnina

Za skupno lastnino je značilno, da deleži posameznih skupnih lastnikov niso določeni. Zato ne morejo razpolagati s svojim deležem na skupni lastnini, dokler se ne opravi delitev stvari v naravi ali dokler se skupna lastnina ne spremeni v solastnino. Tipičen primer za skupno lastnino je lastnina, ki jo v času trajanja zakonske zveze pridobita zakonca. Prav tako Zakon o dedovanju določa skupno lastnino dedičev.

Etažna lastnina

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Ne more se oblikovati na vsaki zgradbi, saj mora le-ta imeti določene tehnične lastnosti, da je sploh primerna za oblikovanje etažne lastnine.

Etažno lastnino moramo razumeti kot način delitve enotne stvari, ki nujno vzpostavlja dvojno pravno razmerje. Najprej lastninsko razmerje na delu stvari (stanovanju ali drugem posameznem delu stavbe) in potem še solastninsko razmerje na tistih delih z etažno lastnino razdeljene stvari, ki služijo vsem ali več posameznim delom. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 14)

Pomembna je predvsem možnost fizične delitve, ki omogoča uporabo po pravilih deljene posesti. Seveda to velja tudi za zemljišče, na katerem stoji zgradba.

3.3.2 Služnost

Služnost ali služnostna pravica je stvarna pravica na tuji stvari in njena vsebina je v tem, da upravičencu dovoljuje izvajanje nekaterih lastninskih upravičenj na njej. Lastnik stvari je dolžan trpeti ravnanje služnostnega upravičenca in v tem pogledu je njegova lastninska pravica omejena. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 17)

Na nepremičninskem področju so lahko ustanovljene stvarne služnosti v korist določene nepremičnine. Nepremičnino, v korist katere je služnost ustanovljena, imenujemo gospodujoča nepremičnina; nepremičnino, na kateri se služnost izvaja, imenujemo služneča nepremičnina. To za lastnika služneče stvari pomeni, da mora v izvrševanju oblasti nad svojo stvarjo nekaj trpeti. Npr. v korist zemljišča je določena služnost vožnje in hoje preko sosednjega zemljišča. Če lastnik to zemljišče proda, služnost ostaja.

3.3.3 Zastavna pravica

Zastavna pravica je oblika zavarovanja terjatev, pri kateri je dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti glavnega dolžnika še vrednost zastavljene stvari. Zastavni upnik pridobi na zastavljeni stvari zastavno pravico, ki učinkuje proti tretjim osebam. Upniku je s tem zagotovljena prednostna poplačilna pravica. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 18)

Zastavna pravica daje zastavnemu upniku glede terjatve, ki je z zastavno pravico zavarovana, posebno prednostno pravico pri poplačilu, ki je vezana na stvar obremenjeno z zastavno pravico. Seveda se lahko zastavni upnik tako kot vsi ostali upniki poplača tudi na drugem dolžnikovem premoženju, vendar v tem primeru nima prednostne pravice.

Hipoteka

Hipoteka je oblika zastavne pravice na nepremičninah. Njena bistvena značilnost je v tem, da zastavni dolžnik zastavljeno nepremičnino obdrži v svoji posesti. To je možno zato, ker se hipoteka vpiše v zemljiško knjigo in je zato dolžnikovo razpolaganje z zastavljeno nepremičnino omejeno. Osnova za njen nastanek je pogodba, sklenjena med hipotekarnim upnikom in dolžnikom, seveda mora le-ta vsebovati zemljiškoknjžno dovolilo za vpis hipoteke v zemljiško knjigo.

Notarska hipoteka

Značilnost notarske hipoteke je, da zastavni upnik z dolžnikom sklene pravni posel v obliki notarskega zapisa. Zavarovana terjatev s tem pridobi lastnost neposredne izvršljivosti, sama hipoteka pa je po svoji vsebini enaka navadni. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 19)

V praksi prevladuje notarska hipoteka, ki se je včasih imenovala Zastavna pravica na podlagi sporazuma strank. Zaradi notarskega zapisa je njena značilnost neposredna izvršljivost, ki zaradi vpisa v zemljiško knjigo učinkuje tudi proti vsem poznejšim lastnikom obremenjene nepremičnine.

3.3.4 Zemljiški dolg

Zemljiški dolg je relativno nova pravica stvarnega prava in na vsak način malo poznana širi javnosti. Njeno bistvo je v tem, da zemljiški dolg ni vezan na obstoj neke točno določene zavarovane terjatve. Nastane izključno na podlagi enostranskega pravnega posla lastnika nepremičnine z vpisom v zemljiško knjigo in z izstavitvijo zemljiškega pisma, ki ima lastnost vrednostnega papirja. Prednost zemljiškega dolga je, da imetniku, ki išče kredit, omogoča, da kreditodajalcu že ob sklenitvi kreditne pogodbe

lahko ponudi nepremičninsko zavarovanje. Zemljiški dolg se prenaša z zemljiškim pismom po pravilih prava vrednostnih papirjev, torej z indosamentom.

3.3.5 Stvarno breme

Stvarno breme je iz lastninske pravice izvedena stvarna pravica. Predstavlja obremenitev lastninske pravice, podobno kot hipoteka. To pomeni, da se zaradi ustanovitve stvarnega bremena omeji lastninska pravica.

Zakon ne določa posebnih pravil za vpisovanje stvarnega bremena in zanj se smiselno uporabljajo pravila, ki urejajo vpis služnosti. Zato se stvarno breme pri vpisu v zemljiško knjigo natančno opiše s podatki iz listine, ki je podlaga za vpis. (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 168)

3.3.6 Stavbna pravica

Tudi stavbna pravica je nova pravica stvarnega prava pri nas, ki je v prejšnjem sistemu družbene lastnine ni bilo.

Stavbno pravico razumemo kot omejeno stvarno pravico na tuji nepremičnini (zemljišču), ki daje njenemu imetniku pravico, da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt oziroma da na tujem zemljišču oziroma nad ali pod njim zgradi objekt. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 22)

To v praksi pomeni, da je imetnik lastninske pravice na objektih, ki so postavljeni na zemljišču (zgradbe), nad zemljiščem (mostovi, viadukti) ali pod njim (podzemna parkirišča, garaže) ni nujno isti kot imetnik lastninske pravice na zemljišču. Stavbna pravica se lahko ustanovi samo s pogodbo o ustanovitvi.

Stvarnopravni zakonik v svojem 257. členu določa nujne sestavine te pogodbe o ustanovitvi stvarne pravice. Te so:

- ime lastnika nepremičnine, zemljišča, na katerem se ustanavlja stavbna pravica;
- zemljiškoknjižna označba nepremičnine, na kateri se ustanavlja stavbna pravica;
- čas trajanja stavbne pravice;
- nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.

Stavbna pravica se lahko deduje in prenaša, saj ni strogo vezana na imetnika. V tujini je običajni čas trajanja stavbne pravice 99 let.

3.3.7 Predkupna pravica

Predkupna pravica je pravica predkupnega upravičenca do prednostnega nakupa stvari pred drugimi kupci. Predkupni zavezanec, ki namerava prodati nepremičnino, mora to svojo namero posredovati predkupnemu upravičencu. To stori tako, da mu pošlje obvestilo o nameravani prodaji, ki vsebuje ceno in morebitne ostale pogoje ter ponudbo, da naj predkupni upravičenec pod navedenimi pogoji nepremičnino kupi. Predkupni upravičenec ima mesec dni časa, da se odloči o sprejemu ponudbe. Če jo sprejme, mora plačati kupnino oziroma izpolniti pogoje, navedene v ponudbi. Njegov molk oziroma prepozen odgovor ali zavrnitev ponudbe pomeni, da lahko predkupni zavezanec nepremičnino proda komurkoli.

Predkupna pravica ne zavezuje predkupnega zavezanca v primeru, če svojo nepremičnino podari ali zamenja.

Opozoriti velja na ureditev predkupne pravice občin na območjih poselitve in območjih, predvidenih za infrastrukturo. Ta področja določi vsaka občina z občinskim odlokom. Prodajalec nepremičnine s tega področja mora pred prodajo najprej zahtevati potrdilo, da občina ne uveljavlja predkupne pravice. Pri tem se šteje molk organa v 15-ih dneh za odklonitev uveljavljanja predkupne pravice. Če občina v potrdilu izjavi, da želi uveljaviti predkupno pravico, ji mora prodajalec poslati ponudbo za prodajo nepremičnine, o kateri se mora občina izjasniti v roku 15 dni. Če v tem roku občina ponudbe ne sprejme, lahko prodajalec proda nepremičnino komurkoli, vendar ne pod boljšimi pogoji, kot so bili navedeni v ponudbi občini.

V primeru neupoštevanja predkupne pravice občine je vsaka pogodba o prodaji nična.

4 POGODBENI VIDIK PROMETA Z NEPREMIČNINAMI

Če lahko rečem, da je poznavanje stvarnih pravic in posledic njihovega obstoja za bodočega kupca nujnost pred odločitvijo o nakupu nepremičnine, potem je poznavanje pogodbenih razmerij tisti faktor, ki lahko zagotovi izpeljavo spremembe lastništva na neki nepremičnini na način, ki bo pravilen in ki bo zadovoljil vse udeležence v tem pravnem poslu. Zato v nadaljevanju podajam nekaj bistvenih poudarkov s področja obligacijskih razmerij, ki jih morata bodoči kupec in prodajalec poznati.

4.1 Pravna in poslovna sposobnost

Pravna in poslovna sposobnost kupca ter prodajalca je seveda predpogoj za veljavno sklenitev vsakega pogodbenega razmerja.

4.1.1 Pravna sposobnost

Pravna sposobnost je abstraktno predvidena možnost, da je pravni subjekt nosilec pravic in dolžnosti. (Pavčnik 2001, 100)

Fizične osebe pridobijo pravno sposobnost z rojstvom in jo izgubijo s smrtjo. Gospodarske družbe pridobijo lastnost pravne osebe in s tem pravno sposobnost z vpisom v sodni register, izgubijo pa z izbrisom iz njega.

4.1.2 Poslovna sposobnost

Poslovna sposobnost je pravno priznana sposobnost izražati poslovno voljo in s tem z lastnimi dejanji (lastnimi izjavami volje, ki so obsežene s pravnim poslom) povzročati nastanek, spremembo oziroma prenehanje (civilnih, poslovnih) pravnih razmerij. (Plavšak, Juhart in drugi 2003, 187)

Fizične osebe pridobijo poslovno sposobnost takrat, ko dopolnijo osemnajst let, lahko pa tudi prej, in sicer v primeru sklenitve zakonske zveze oziroma starševstva. Mladoletnik je do svojega petnajstega leta poslovno nesposoben, z dopolnjenim petnajstim letom pa je omejeno poslovno sposoben. Pravna oseba je umeten subjekt in sama zase ne more izražati ter oblikovati volje, zato jo v njenem imenu izraža fizična oseba – zastopnik.

4.2 Razvrstitev pravnih poslov

Pravne posle lahko razvrstimo glede na posledice, ki jih povzročijo. Tako je potrebno vedeti, da na področju nepremičnin sama sklenitev prodajne pogodbe ne zadošča za prenos lastninske pravice. Sklenitev prodajne pogodbe je tako zavezovalni pravni posel, za prenos lastninske pravice pa je potrebno še razpolagalno pravno dejanje.

4.2.1 Zavezovalni pravni posli

Zavezovalni pravni posel je pravno dejanje, na podlagi katerega nastanejo med dvema ali več pravnimi subjekti medsebojne pravice in obveznosti. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 15)

Z njim se udeleženec tega pogodbenega razmerja zaveže opraviti neko določeno izpolnitveno ravnanje, ki je lahko dajatev, storitev, dopustitev oziroma opustitev. Zavezovalne pravne posle lahko razdelimo na enostranske in dvostranske.

Na področju nepremičnin je zavezovalni pravni posel sklenitev prodajne, menjalne ali darilne pogodbe.

4.2.2 Razpolagalni pravni posli

Razpolagalni pravni posli so potrebni za pravilno izpolnitev tistih pogodbenih obveznosti, katerih predmet je dajatev.

Razpolagalni pravni posel je pravno dejanje zavezanca iz zavezovalnega pravnega posla, na podlagi katerega imetnik pravic iz zavezovalnega pravnega posla pridobi stvar oziroma premoženjsko pravico, ki je predmet zavezovalnega posla, oziroma te pravice prenehajo. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 16)

Na področju nepremičnin se lastninska in druge stvarne pravice na nepremičnini prenesejo oziroma ustanovijo z zemljiškoknjižnim dovolilom kot obliko razpolagalnega pravnega posla.

4.3 Prodajna pogodba

Predpostavim lahko, da se je ob odločitvi o nakupu neke nepremičnine bodoči kupec seznanil z morebitnim obstojem tistih stvarnih pravic na nepremičnini, ki bi lahko omejevale prenos lastninske pravice. V primeru, da je zadovoljen s stvarnopравnim položajem nepremičnine, lahko pristopi k naslednjemu koraku pri pridobitvi lastništva nad nepremičnino, to je, da sestavi prodajno pogodbo, ki bo opredeljevala vse dogovore, razmerja in medsebojne obveznosti med kupcem ter prodajalcem.

4.3.1 Predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe

Pogodba je eden od pravnih temeljev nastanka pravic in obveznosti na področju nepremičnin. Sklenjena je takrat, ko se pogodbeni stranki dogovorita o njenih bistvenih sestavinah (15. člen OZ). Predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe so:

- sposobnost pogodbenih strank: pravna in poslovna sposobnost obeh;
- soglasje volje: o vsebini pogodbe mora biti svobodno izražena in oblikovana volja;
- predmet obveznosti mora biti določen oziroma določljiv, mogoč in dopusten;
- pisna oblika pogodbe.

4.3.2 Oblika kot pogoj za veljavno sklenitev pogodbe

Pisna oblika je pogoj za veljavnost pogodb v prometu z nepremičninami. Pogodba, na podlagi katere se prenaša lastninska pravica na nepremičnini ali s katero se ustanavlja druga stvarna pravica na nepremičnini, mora biti sklenjena v pisni obliki (52. člen OZ).

Pogodba s področja nepremičnin, ki ni sklenjena v pisni obliki, je nična.

4.3.3 Pojem in sestavine prodajne pogodbe

Prodajna pogodba je pogodba, s katero se prodajalec zaveže, da bo stvar, ki je predmet pogodbe, izročil kupcu tako, da bo le-ta pridobil lastninsko pravico na tej stvari, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino (435. člen OZ).

Pogodba je sklenjena, ko se stranki zedinita o njenih bistvenih sestavinah (15. člen OZ). Bistveni sestavini, ki jih mora vsebovati prodajna pogodba, sta:

- predmet pogodbe;
- višina kupnine.

Ko se stranki sporazumeta o teh bistvenih sestavinah in ko to zapišeta, velja, da je med njima sklenjena prodajna pogodba. To velja tudi v primeru, če zapis tega dogovora naslovita drugače, na primer "dogovor o ari" ali če temu zapisu ne določita naslova.

Prodajna pogodba je zavezovalni pravni posel. Z njeno sklenitvijo nastane samo pogodbeno obveznost prodajalca opraviti vsa dejanja, ki so potrebna, da bo kupec na prodani nepremičnini pridobil lastninsko pravico. S sklenitvijo prodajne pogodbe kupec še ne postane lastnik nepremičnine, temveč je potreben še razpolagalni pravni posel.

4.3.4 Ara in odstopnina

V praksi je običaj, da pred sklenitvijo prodajne pogodbe kupec izroči prodajalcu aro kot garancijo za resnost svojih namer in obenem rezervacijo nepremičnine. Seveda večina ljudi ne pozna razlike med aro in odstopnino ter si zato lahko nepravilno razlaga možnost odstopa od sklenjenega dogovora o prodaji oziroma nakupu.

Pred izročitvijo are mora biti sklenjen pisni dogovor med kupcem in prodajalcem o prodaji oziroma nakupu nepremičnine. Vsebovati mora natančne podatke o nepremičnini (enolična identifikacija – npr. številka parcele in katastrska občina), dogovorjeni prodajni ceni ter višini are, ki običajno znaša desetino vrednosti prodajne cene. Ponovno bi rad poudaril, da je kakršenkoli zapisan in podpisan dokument med kupcem in prodajalcem, ki vsebuje podatke o nepremičnini kot predmetu prodaje, višini kupnine ter dogovorjeni ari, praktično že prodajna pogodba in zato zavezovalni pravni posel.

Ara

Ara je instrument utrditve pogodbene obveznosti. Dogovor o ari je akcesoren, kar pomeni, da je odvisen od veljavnosti glavne obveznosti. Glavna obveznost nastane šele z veljavno sklenitvijo prodajne pogodbe. Ara, ki je izročena pred veljavno sklenitvijo pogodbe o prodaji nepremičnine, nima pravnega učinka are, temveč znesek, izplačan brez pravnega temelja. Ara se praviloma všteje v kupnino (64. člen OZ).

Če je bila ara izročena so pravne posledice neizpolnitve obveznosti iz prodajne pogodbe naslednje:

- če kupec ne izpolni obveznost plačati kupnino, lahko prodajalec izbira:

- a) vztraja pri izpolnitvi pogodbe;
 - b) zadovolji se s prejetim aro in jo obdrži.
- če prodajalec ne izpolni obveznosti izročiti nepremičnino, lahko kupec izbira med:
- a) zahtevo izpolnitve pogodbe;
 - b) zahtevo vrnitve dvojne are.

Da bi imel dogovor o ari pravne učinke, mora biti poleg splošnih predpostavk, ki veljajo za vse pravne posle, izpolnjena dodatna predpostavka – to je izročitev denarnega zneska, ki je predmet are. Samo obljuba ene stranke, da bo drugi ob sklenitvi pogodbe izročila aro, nima pravnih učinkov. (Plavšak, Juhart in drugi 2003, 390)

Odstopnina

Odstopnino je potrebno razlikovati od are. V 1. odst. 67. člena OZ je zapisano, da je odstopnina pravica pogodbene stranke odstopiti od pogodbe (enostransko), če drugi stranki plača določen denarni znesek (odstopnino). Odstopnina mora biti s pogodbo izrecno dogovorjena.

Ara nima narave odstopnine. Zato stranka, ki je dala aro, nima pravice odstopiti od pogodbe in prepustiti aro drugi pogodbeni stranki. Prav tako stranka, ki je prejela aro, nima pravice odstopiti od pogodbe s tem, da drugi stranki vrne dvojno aro. Ara ima tako naravo odstopnine samo, če je tako izrecno dogovorjeno.

V nasprotju s prepričanjem večine ljudi tako vidimo, da ima v primeru, če odstopnina ni izrecno določena, pogodbi zvesta stranka možnost zahtevati izpolnitev določil prodajne pogodbe.

4.4 Prenos lastninske pravice

Kupec nepremičnine seveda želi v najkrajšem času postati imetnik lastninske pravice in obenem imeti nepremičnino v posesti. Takoj, ko so bila izpolnjena določila iz prodajne pogodbe, tukaj mislim predvsem na plačilo dogovorjene kupnine, lahko skupaj s prodajalcem izpeljeta zadnji del pravnega posla, to je vpis menjave lastništva v zemljiško knjigo. Pred tem morata izpolniti še zahteve, ki jih nalaga zakonodajalec:

- prodajalec mora poravnati davčne obveznosti iz naslova prodaje nepremičnine (davčne vidike prometa z nepremičninami bom obdelal v zadnjem poglavju). To

- je pogoj za pridobitev soglasja davčnega organa, ki ga izkaže s potrdilom o plačanih davkih v obliki žiga na originalu prodajne pogodbe;
- prodajalec overi svoj podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu kot samostojnem dokumentu oziroma prodajni pogodbi, če že ta vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo. Notar ob overjanju podpisa preveri obstoj potrdila o plačanih davkih;
 - običajno kupec, lahko pa tudi prodajalec, če se tako dogovorita, vloži predlog za vpis spremembe lastninske pravice na zemljiškoknjižno sodišče. Seveda predlogu priloži overjeno zemljiškoknjižno dovolilo oziroma prodajno pogodbo.

4.4.1 Zemljiškoknjižno dovolilo

Zemljiškoknjižno dovolilo je razpolagalni pravni posel. Zemljiškoknjižno dovolilo oziroma intabulacijska klavzula je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo (23. člen SPZ).

V razmerju med kupcem in prodajalcem se lastninska pravica na nepremičnini prenese na kupca, ko prodajalec kupcu izstavi zemljiškoknjižno dovolilo oziroma dosledneje, ko kupcu izroči listino, ki vsebuje zapis zemljiškoknjižnega dovolila in ki ima dodatno lastnost, potrebno za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca – prodajalčev podpis na listini, ki vsebuje zapis zemljiškoknjižnega dovolila, je notarsko overjen. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 74)

V praksi je največkrat običaj, da je intabulacijska klavzula sestavni del prodajne pogodbe.

4.4.2 Izročitev posesti

Izročitev posesti nepremičnine je pravno pomembno zaradi naslednjih posledic:

- z izročitvijo posesti nepremičnine na kupca preide tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja nepremičnine (prvi odstavek 436. člena OZ);
- kupec mora prodajalcu očitne stvarne napake nepremičnine sporočiti ob prevzemu nepremičnine, sicer izgubi pravico sklicevati se nanje (četrti odstavek 461. člena OZ);
- kupec mora izjaviti, da si pridržuje pravico do pogodbene kazni za zamudo (če je bila ta dogovorjena in če je prodajalec zamudil z izročitvijo) ob prevzemu nepremičnine, sicer to pravico izgubi.

Zaradi navedenega je običaj, da kupec in prodajalec ob prevzemu oziroma izročitvi nepremičnine izdelata prevzemni zapisnik.

5 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Obstoj lastninske in ostalih stvarnih pravic na neki nepremičnini se izkazuje z vpisom v zemljiško knjigo. Poznavanje njene vsebine, načel in vrste vpisov je pomembno za prodajalca, predvsem pa za kupca nepremičnine. Zemljiškoknjižni izpisek, ki vsebuje vse podatke o neki nepremičnini, je osnova, ki bodočemu kupcu prikaže stanje nepremičnine. To je podlaga za njegovo odločitev o nakupu oziroma ga zaradi eventuelnih obremenitev odvrne od njega.

5.1 Pojem in temeljna načela zemljiške knjige

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki vsebuje podatke o stvarnih pravicah na nepremičninah (ZZK-1, 1. ods. 1. člena). Podatki o lastnikih se vpisujejo v zemljiški kataster in kataster stavb, s katerimi zemljiškoknjižno sodišče odloča o ustreznih vpisih (ZENDMPE 1. odst. 92. člena).

- Načelo javnosti (4. člen ZZK-1) je pomembno zaradi publicitetnega učinka. To pomeni, da se z vpisom v zemljiško knjigo kot javno knjigo šteje, da je vpisani podatek javno objavljen in s tem vsakomur znan. To pomeni, da se nihče ne more sklicevati na to, da ni poznal pravic in pravnih dejstev, ki so vpisane v zemljiško knjigo. Če je torej pravica vpisana oziroma je pravno dejstvo vpisano v zemljiško knjigo, velja neizpodbitna domneva, da je tretji za to pravico oziroma pravno dejstvo vedel (prvi odstavek 6. člena ZZK-1).
- Načelo zaupanja v zemljiško knjigo je izvorno načelo zemljiškoknjižnega prava. Po prvem odstavku 11. člena SPZ velja domneva, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiški knjigi. To pomeni, da se varuje dobroverne osebe, ki so pridobile pravice v zaupanju v zemljiško knjigo. Varujejo se tudi zoper pravice tretjih oseb, ki so nastopile ali nastale na podlagi pravnih dejstev (na primer priposestvovanje, skupno premoženje zakoncev in podobno), ki niso vpisane v zemljiško knjigo.
- Načelo vrstnega reda pomeni upoštevanje vrstnega reda odločanja o vpisih in opravljanja vpisov pri posamezni nepremičnini. Vrstni red vpisa v zemljiško knjigo se določi po trenutku, ko je predlog za vpis vložen pri zemljiškoknjižnem sodišču oziroma, ko to sodišče prejme listino, ki je podlaga za vpis po uradni dolžnosti (ZZK-1, 1. odst. 46. člena). Obenem prednostno načelo določa, da ima v primeru, če obstaja na isti stvari več stvarnih pravic, prej pridobljena stvarna pravica iste vrste, prednost pred pozneje pridobljeno stvarno pravico.

5.2 Vrste vpisov

Vpisi v zemljiško knjigo se delijo na (26. člen ZZK-1):

- glavne vpise, s katerimi se v zemljiško knjigo vpisujejo pravice in pravna dejstva (vknjižbe, predznambe in zaznambe);
- pomožne vpise, s katerimi se vpisujejo drugi podatki, za katere zakon določa, da se vpíšejo v zemljiško knjigo (plomba, poočitev).

5.2.1 Vknjižba

Vknjižba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo (39. člen ZZK-1). V listini, ki je podlaga za vknjižbo, mora biti pravni temelj pridobitve oziroma prenehanja pravice, ki je predmet vknjižbe, dokazan z gotovostjo. Vrsta listine, s katero se ta pridobitev oziroma prenehanje pravice dokazuje, je odvisen od vrste pravnega temelja pridobitve oziroma prenehanja pravice (zemljiškoknjižno dovolilo, pravnomočna sodna odločba, pravnomočen sklep o dedovanju ...).

5.2.2 Predznanba

Predznanba je pogojni vpis, in sicer glavni vpis, ki učinkuje pod odložnim pogojem, da se predznanba opraviči (prvi odstavek 48. člena ZZK-1). Predznanba se dovoli na podlagi listin, ki so enake tistim, ki so podlaga za vknjižbo, le da so nepopolne, in sicer:

- če odločba, ki bi bila podlaga za vknjižbo, še ni postala pravnomočna;
- če zemljiškoknjižno dovolilo še ni izstavljeno oziroma če podpis na njem ni overjen;
- če ni priložen odpravek notarskega zapisa zemljiškoknjižnega dovolila, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo, temveč kateri od drugih odpravkov tega zapisa.

Predznanba se opraviči tako, da se predlaga vknjižba pravice v vrstnem redu predzamovane pravice, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo (prvi odstavek 52. člena ZZK-1). Rok, da se predznanba opraviči je dva meseca po pravnomočnosti odločb oziroma istem roku v primeru vpisa predznanbe na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila.

5.2.3 Zaznamba

Nastop določenega pravnega dejstva lahko povzroči nastanek, prenehanje oziroma spremembo različnih pravnih razmerij. V zvezi z nepremičninami nekatera od pravnih dejstev učinkujejo že s tem, ko nastopijo (na primer začetek stečajnega postopka), druga pa pridobijo učinke šele, ko se zaznamujejo v zemljiški knjigi.

Zaznamba vrstnega reda

Zaznamba vrstnega reda je pravno dejanje imetnika lastninske pravice kot razpolagalni pravni posel, ki za razliko od zemljiškoknjižnega dovolila ni opravljen v korist določene osebe. Razpolaganje s sklepom o dovolitvi zaznambe vrstnega reda omogoča razpolaganje z vrstnim redom, ki ga varuje zaznamba. Povedano drugače: v roku enega leta, kolikor časa zaznamba vrstnega reda velja, bo imetnik lastninske pravice lahko izročil sklep o dovolitvi zaznambe novemu lastniku. Seveda, če bo ta izpolnil morebitne pogoje o istočasnosti izpolnitve.

Zaznamba spora

Predmet zaznambe spora ni vsako procesno dejanje, s katerim se začne katerikoli sodni postopek, temveč samo procesno dejanje, s katerim se začne tisti sodni postopek, za katerega zakon določa, da se njegov začetek zaznamuje v zemljiški knjigi. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 93)

Tako je lahko zaznamba spora o pridobitvi pravice (npr. priposestvanje, skupno premoženje zakoncev), prenehanju pravice (npr. prenehanje hipoteke zaradi poplačila terjatve) ali pa zaznamba spora za določitev nujne poti.

Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

Sodišče lahko v zavarovanje denarne terjatve izda začasno odredbo, s katero prepove dolžniku odtujiti ali obremeniti njegove nepremičnine ali stvarne pravice, ki so v njegovo korist vknjižene na nepremičnini. Ta odredba se zaznamuje v zemljiški knjigi.

Zaznamba izvršbe

Zaznamba sklepa, s katerim je izvršilno sodišče dovolilo izvršbo na nepremičnini, je eno od izvršilnih dejanj, ki se opravijo v postopku izvršbe nepremičnine (167. člen ZIZ). Izvršba se začne opravljati na podlagi sklepa o dovolitvi izvršbe in ne z vložitvijo predloga za izvršbo, s katerim se izvršilni postopek začne.

Zaznamba izvršbe ima za posledico, da upnik, na čigar predlog je bil izdan sklep o izvršbi, z zaznambo izvršbe na podlagi tega sklepa pridobi na nepremičnini hipoteko, ki učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje zaznamba izvršbe, če ni hipoteke pridobil že prej. Zaznamba izvršbe ima tudi za posledico, da sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in druga pravna dejanja, opravljena v izvršilnem postopku, učinkujejo proti zemljiškoknjižnemu lastniku ter proti osebam, v korist katerih je bila pravica vknjižena oziroma predznamenovana z učinkom po trenutku, ko začne učinkovati zaznamba izvršbe. (87. člen ZZK-1)

5.2.4 Plomba

Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločilo (134. člen ZZK-1).

Zemljiškoknjižno sodišče vpiše plombo na podlagi prejema zemljiškoknjižnega predloga oziroma listine, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Plombe mora vpisovati po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka. Vpisati jo mora najkasneje do začetka uradnih ur zemljiškoknjižnega sodišča naslednjega delovnega dne po dnevu začetka zemljiškoknjižnega postopka (135. člen ZZK-1).

5.2.5 Poočitev

Poočitev je pomožni vpis, s katerim se (114. člen ZZK-1):

- bodisi vpiše sprememba podatka glede nepremičnine oziroma imetnika pravice na nepremičnini, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, kadar zemljiška knjiga ni temeljna evidenca za ta podatek;
- bodisi označijo povezave med posameznimi vpisi v zemljiški knjigi.

Tako se na primer stvarna služnost, ki je vknjižena pri služeci nepremičnini, poočiti pri gospodujoči nepremičnini.

5.3 Zemljiškoknjižni postopek

Zemljiškoknjižni postopek je posebna vrsta nepravdnega postopka, katerega značilnosti so določene z načeli tega postopka.

5.3.1 Načela zemljiškoknjižnega postopka

Bistvena načela zemljiškoknjižnega postopka so:

- načelo hitrosti postopka je pomembno zaradi publicitetnega učinka vpisov, ki nastopijo s trenutkom vpisa (121. člen ZZK-1);
- načelo vrstnega reda pomeni, da se o vpisih pri kasneje začelih postopkih odloča šele, ko je pravnomočno odločeno o vpisih, ki so bili začeti prej in ki imajo zato predhodno veljavo (122. člen ZZK-1);
- 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 (124. člen ZZK-1);
- omejitev načela zaslišanja pomeni, da se kljub drugačnim določilom Zakona o nepravdnem postopku, v primeru zemljiškoknjižnega postopka ne dovoli dokazovanja s pričami ali zaslišanjem strank, temveč samo z listinami, ki so po zakonu podlaga za vpis (123. člen ZZK-1);
- načelo dipozitivnosti postopka pomeni, da zemljiškoknjižno sodišče odloča samo v mejah zahtevkov, ki se uveljavljajo bodisi z zemljiškoknjižnim predlogom ali pa na podlagi postopka, začetega po uradni dolžnosti (125. člen ZZK-1).

5.3.2 Zemljiškoknjižni vložek

Zemljiškoknjižni vložek je tehnika vodenja zemljiške knjige, ki je pri ročno vodenih zemljiških knjigah omogočala racionalizacijo opravljanja vpisov, z uporabo sodobne informacijske tehnologije pa to ni več potrebno.

Zato je določeno novo pravilo, ki določa, da se vsaka nepremičnina vpiše v svoj zemljiškoknjižni vložek (180. člen ZZK-1). Izjema je samo pri vpisu etažne lastnine (184. člen ZZK-1), vpisu stavbne pravice (185. člen ZZK-1) in kadar je na več nepremičninah stanje glede imetnikov pravic na nepremičninah, ki ležijo na območju iste katastrske občine, enako (180. člen ZZK-1). V teh primerih se nepremičnine vpišejo v en sam zemljiškoknjižni vložek.

6 NOTAR V NEPREMIČNINSKEM POSLOVANJU

Vloga notarja pri sklepanju pogodb v prometu z nepremičninami je običajno povezana s predpisano obliko pravnih poslov na tem področju. "Njihovo delovanje je usmerjeno k temu, da strankam, ki so običajno pravni laiki, razložijo pomen zavez, ki jih prevzamejo s podpisom listine" (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 8).

6.1 Delo notarja

Kupec in prodajalec nepremičnine lahko sestavita prodajno pogodbo sama ali pa to delo zaupata odvetniku ali notarju. V primeru, da je pogodba že sestavljena, notar samo overi podpis prodajalca na njej oziroma na zemljiškoknjižnem dovolilu, s samo vsebino pogodbe pa se ni dolžan ukvarjati. Lahko pa izdela prodajno pogodbo v obliki notarskega zapisa, kjer je dolžan tako kupcu kot prodajalcu glasno prebrati in podrobno razložiti posamezne člene v pogodbi ter pravne posledice, ki izhajajo iz nje. Prav tako je dolžan natančno preveriti identiteto obeh. Namen teh formalnosti, ki na prvi pogled predstavljajo oviro pri sklepanju pogodbe, je v odpravi sporov med strankami, do katerih pripelje podpisovanje pogodb v naglici, ne da bi natančno poznale vsebino sprejetih zavez. Na vsak način je ta oblika sklepanja prodajne pogodbe za nepremičnino najvarnejša tako za kupca kot prodajalca.

6.2 Vrste notarskih listin

6.2.1 Notarski zapisnik

Notarski zapisnik je namenjen potrjevanju dejstev. V prometu z nepremičninami je to lahko na primer seznanitev druge stranke z opominom, odpovedjo, ponudbo ali drugo izjavo kot tudi prevzem ali izročitev listine ali drugih stvari. Tako je notar dolžan prevzeti v hrambo listine ali gotovino, če mu je to predano ob sestavljanju notarskega zapisa kot izpolnitev obveznosti ene izmed strank.

V praksi se pogosto deponira izvornik pogodbe o prenosu lastninske pravice pri notarju, in sicer do plačila celotne kupnine. Pomembno je, da obstaja le en izvornik prodajne pogodbe s potrdilom o odmeri davka in plačilu davka ter o notarski overitvi odsvojiteljevega podpisa. Takšna listina predstavlja za bodočega lastnika edini dokaz o njegovi pravici in jo bo moral predložiti ob vknjižbi v zemljiško knjigo.

Ob prevzemu listine sestavi notar zapisnik, ki med drugim vsebuje označbo listine, v kakšen namen je bila položena ter kdo in ob izpolnitvi katerih pogojev lahko listino dvigne (npr. predložitev dokaza o plačilu celotne kupnine). Pomembno je, da tudi deponent pred potekom plačilnega roka ne more vzeti deponirane listine iz hrambe. Deponiranje izvornika pri notarju do plačila celotne kupnine tako predstavlja enega izmed najpogostejših načinov zavarovanja izpolnitve obeh strank, kupca in prodajalca.

6.2.2 Notarsko potrdilo o overitvi podpisa

Notar je pooblaščen za izdajanje potrdil o dejstvih in izjavah. Tako lahko overi podpis prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu kot tudi na drugih pooblastilih, ki so potrebna za sklenitev pravnega posla. Pomembno je vedeti, da notar pri izdaji notarskega potrdila (npr. overitvi podpisa), ni odgovoren za vsebino same listine. Izrecno mora pred overitvijo podpisa na listini, s katero se nepremičnina obremeni ali odtuji, pogodbene stranke, ki so prisotne pri overitvi, opozoriti, da je za vsebino listine notar odgovoren le, če jo sestavi v obliki notarskega zapisa (64. člen ZN).

6.2.3 Notarski zapis

Notarski zapis je javna listina, ki ima lastnost neposredne izvršljivosti. Vsebovati mora:

- priimek in ime notarja, navedbo da nastopa kot notar in njegov sedež;
- priimek in ime, rojstne podatke in prebivališče oziroma firmo ter sedež udeležencev, pooblaščenecv, zapisnih prič in tolmačev;
- navedbo o načinu ugotovitve istovetnosti navedenih oseb;
- vsebino pravnega posla, navedbo pooblastil in prilog;
- navedbo, da je bil notarski zapis udeležencem prebran;
- datum, uro in kraj sestave notarskega zapisa;
- podpise notarja, udeležencev, zapisnih prič in tolmačev ter žig notarja.

Notar mora stranke poučiti o vsebini in posledicah nameravanega pravnega posla. V praksi se je velikokrat izkazalo, da stranke med predpisanim glasnim branjem presenečeno ugotovijo, da vsebine pogodbe sploh ne poznajo oziroma, da so si jo napačno tolmačile. Potrebno je vedeti, da ima notarski zapis neposredno izvršljivost. Omogoča takojšen pričetek izvršilnega postopka na podlagi izvršilnega naslova v

primeru nespoštovanja pogodbenih obveznosti. To pomeni, da v primeru spora pogodbi zvesti stranki ni potrebno dolgotrajno čakanje na sodišču.



7 NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE

Zaradi specifičnih potreb, ki jih narekuje nepremičninski trg, se je razvilo nepremičninsko posredovanje.

Glavni predmet te storitve je zbiranje informacij o stanju na nepremičninskem trgu in v zvezi s tem iskanje ustrezne priložnosti, da bi naročitelj uresničil svoj interes v zvezi s prodajo, nakupom, oddajo v najem oziroma najemom določene nepremičnine. Torej iskanje oseb, ki bi se bile z naročiteljem pripravljene pogajati o sklenitvi pogodbe, ki je predmet nepremičninskega posredovanja. (Juhart, Plavšak in drugi 2004, 20)

V praksi se vse več ljudi odloča za posredovanje nepremičninskih agencij. Zakonodajalec je uredil skoraj nevzdržne razmere, ki so veljale na tem področju še pred nekaj leti. Zaostрил je odgovornost nepremičninskih agencij, predvsem pa je z licenciranjem zagotovil ustrezno pravno znanje nepremičninskih posrednikov. To kupcu in prodajalcu, ki sta običajno laika na tem področju, nepremičnine zagotavlja, da bodo vsi postopki izpeljani pravilno ter v zadovoljstvo obeh.

7.1 Nepremičninska agencija

Nepremičninska družba je gospodarska družba oziroma samostojni podjetnik posameznik, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami (2. člen ZNPosr). Najpomembnejše točke, ki jih mora družba izpolnjevati, so:

- da ima izpolnjene organizacijske pogoje; to pomeni, da ima zagotovljene ustrezne prostore, ki so potrebni in primerni za opravljanje storitev posredovanja (3. člen ZNPosr). Določilo je pomembno zaradi preprečevanja delovanja t.i. kuhinjskih posrednikov, ki so še pred uveljavitvijo zakona (ZNPosr) opravljali dejavnost iz "domače kuhinje" ob ropotu pri kuhanju kosila;
- da ima zagotovljene kadrovske pogoje; to pomeni, da zaposluje samo nepremičninske posrednike, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje teh poslov (4. člen ZNPosr);
- da ima zavarovano odškodninsko odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju.

7.2 Nepremičninski posrednik

Nepremičninski posrednik je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma na drugi pravni podlagi (2. člen ZNPosr). Zakon opredeljuje pogoje, ki jih mora nepremičninski posrednik izpolnjevati. Ti so:

- da ima licenco za opravljanje poslov posredovanja, ki jo izda pristojno ministrstvo;
- da je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu;
- da na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja.

V praksi je pomembno, da se nepremičninski posrednik izkaže z izkaznico nepremičninskega posrednika, ki jo izda pristojno ministrstvo. To zagotavlja stranki naročitelju, da je nepremičninski posrednik strokovno usposobljen za kvalitetno opravljanje svojega dela ter da za to svoje delo tudi odgovarja.

7.3 Obveznosti nepremičninske družbe

Posle, ki so predmet nepremičninskega posredovanja, lahko razdelimo v dve skupini. V prvo skupino spadajo posli, ki so obvezna vsebina nepremičninskega posredovanja. To so:

- posli v zvezi s preverjanjem stanja nepremičnine;
- aktivnosti v smeri, da bi nepremičninska družba v stik z naročiteljem spravila tretjo osebo, ki se bo pripravljena pogajati o sklenitvi določene pogodbe v prometu z nepremičninami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe.

Nepremičninska družba mora opraviti najmanj navedene posle, da bi v celoti izpolnila svojo storitveno obveznost.

V drugo skupino obveznosti nepremičninske družbe spadajo naslednje dodatne aktivnosti:

- sestava listine o pogodbi;
- skrbniške storitve zaradi sočasnosti izpolnitve strank pogodbe;
- zastopanje naročitelja v postopku odmere davkov v zvezi s pogodbo;
- razna druga pomožna opravila.

Vse navedene obveznosti morajo biti zapisane v pogodbi oziroma v splošnih pogojih poslovanja nepremičninske družbe.

7.4 Plačilo za posredovanje – provizija

7.4.1 Višina provizije

Višino plačila za storitev posredovanja, nepremičninska družba običajno določi v splošnih pogojih poslovanja. Zakonsko določeno najvišje plačilo je (5. člen ZNPosr):

- najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje sme znašati največ 4 % od pogodbene cene; ta omejitev ne velja takrat, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR;
- plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju. V primeru, da je dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek razdeli.

Dogovorjeni proviziji je potrebno prišteti še DDV razen, če je drugače dogovorjeno.

7.4.2 Nastanek obveznosti za plačilo provizije

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila v naslednjih primerih (25. člen ZNPosr):

- ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala družba;
- kljub temu, da stranki kasneje odstopita od sklenjene pogodbe;
- če naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju;
- nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita za plačilo posredovanja tudi takrat, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo.

Po prvem odstavku 848. člena OZ ima nepremičninska družba poleg pravice do provizije tudi pravico do povrnitve stroškov, ki so nastali v zvezi s posredovanjem, vendar samo, če sta se naročitelj in nepremičninska družba tako izrecno dogovorila.

7.5 Prenehanje pogodbe o nepremičninskem posredovanju

V prvem odstavku 26. člena ZNPosr je določeno, da je pogodba o posredovanju sklenjena za določen čas devetih mesecev, razen, če se stranki dogovorita drugače. Zato je v praksi potrebno biti pozoren na splošne pogoje poslovanja nepremičninske družbe in seveda na vsebino sklenjene pogodbe. Pogodbeni stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem (26. člen ZNPosr).

8 PRODAJA ALI NAKUP NEPREMIČNINE

Pred odločitvijo o nakupu neke nepremičnine mora kupec poleg preverjanja eventuelnih stvarnopравnih obremenitev nepremičnine poznati tudi prostorske ukrepe, ki veljajo na določenem območju. Zakonodajalec mu je omogočil, da v lokacijski informaciji oziroma Potrdilu o namenski rabi zemljišča, ki ga izda občinski upravni organ, pridobi vse podatke, ki se nanašajo na neko nepremičnino. Razbere lahko morebitne omejitve kot tudi predpisano rabo nekega zemljišča. Pri prometu s kmetijskimi površinami je postopek prodaje zelo reguliran, kar navajam v nadaljevanju.

8.1 Lokacijska informacija

V primeru spremembe lastninske pravice oziroma pri prodaji ali nakupu nepremičnine je v postopku pred davčnim organom in pri notarju potrebno predložiti dokument z imenom Potrdilo o namenski rabi prostora. V njem občinski upravni organ navede vse podatke o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju.

Potrdilo o namenski rabi zemljišča vsebuje podatek o namenski rabi prostora, kot jo določa občinski prostorski načrt, ter podatek o prostorskih ukrepih, določenih na podlagi predpisov s področja urejanja prostora. Potrdilo o namenski rabi zemljišča se priloži tudi kopijo grafičnega dela občinskega prostorskega načrta. (33. člen ZPN)

Še vedno pa občinski upravni organ izdaja lokacijsko informacijo za namen gradnje objektov in izvajanje drugih del. Le-ta je namenjena predvsem projektantu, kot podlaga za izdelavo projekta za gradnjo, spremembo namembnosti, rekonstrukcijo ali odstranitev objekta.

8.2 Promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami

8.2.1 Ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami

Promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami je urejen v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) in Zakonu o spremembah ter dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-B). Določbe zakona veljajo za vse zavezovalne pravne posle, na podlagi katerih nastane obveznost prenesti lastninsko pravico na drugo osebo, se pravi prodajno pogodbo, menjalno pogodbo, darilno pogodbo in podobno.

8.2.2 Prepoved delitve zaščitene kmetij

Zakon v 18. členu določa prepoved delitve zaščitene kmetije. To pomeni, da prepoveduje promet s posameznimi zemljišči, ki spadajo v sklop zaščitene kmetije, razen v sledečih izjemah:

- če se povečuje, zaokrožuje obstoječa druga zaščitena kmetija ali nastaja nova zaščitena kmetija;
- če se na ta način povečuje ali zaokrožuje druga kmetija oziroma se povečuje ali zaokrožuje kmetijsko zemljišče, ki je v lasti kmetijske organizacije ali samostojnega podjetnika posameznika;
- če se odtuji stavbno zemljišče, ki je del zaščitene kmetije;
- če se odtujijo zemljišča, ki se jih po predpisih o dedovanju kmetijskih gospodarstev sme nakloniti z oporoko;
- če pridobi lastninsko pravico na zaščiteni kmetiji Republika Slovenija oziroma občina;
- če lastnik poveča ali vzpostavi solastninski delež na zaščiteni kmetiji v korist solastnika, zakonca ali zunajzakonskega partnerja, potomca, posvojenca ali njegovega potomca tako, da zaščitena kmetija še naprej izpolnjuje pogoje po predpisih o dedovanju kmetijskih gospodarstev.

8.2.3 Predkupna pravica pri prodaji kmetijskega zemljišča

V primeru prodaje kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije je potrebno upoštevati zakonito predkupno pravico, ki jo lahko uveljavljajo predkupni upravičenci po naslednjem vrstnem redu (23. člen ZKZ):

1. solastnik zemljišča;
2. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj;
3. zakupnik zemljišča, ki je naprodaj;
4. drugi kmet;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
6. sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

Če ponudbo za prodajo sprejme več kmetov, ki spadajo v predkupne upravičence z istim vrstnim redom, se med njimi prednost določi po naslednjem vrstnem redu (drugi odstavek 23. člena ZKZ):

1. kmet, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino glavno dejavnost;
2. kmet, ki zemljišče sam obdeluje;
3. kmet, ki ga določi prodajalec, razen če je prodajalec Republika Slovenija oziroma občina, ki mora v takih primerih opraviti javno dražbo.

Šele, če nihče od predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče vsakomur, ki je ponudbo pravočasno sprejel na v zakonu predpisan način ter samo pod pogojem, da prodajno pogodbo odobri upravna enota.

8.2.4 Postopek prodaje kmetijskega zemljišča

Lastnik, ki namerava prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, mora ponudbo z navedbo cenovnih in eventualnih ostalih pogojev za prodajo, predložiti upravni enoti, na območju katere leži zemljišče, ki je predmet prodaje. Upravna enota za obdobje 30 dni ponudbo objavi na svoji oglasni deski ter na enotnem državnem portalu E-uprave. Kdor želi kupiti zemljišče, tako predkupni upravičenci, kot tudi osebe, ki to niso, morajo v tem obdobju upravni enoti predložiti izjavo o sprejemu ponudbe. To storijo tako, da pisno izjavo o sprejemu ponudbe pošljejo priporočeno s povratnico tako prodajalcu kot tudi upravni enoti. Upravna enota po preteku roka za sprejem ponudbe obvesti vse sprejemnike ponudbe in prodajalca o tem, kdo je sprejel ponudbo.

Lastnik lahko sklene prodajno pogodbo samo z osebo, ki je pravočasno in na predpisan način sprejela ponudbo. Prodajni pogoji morajo biti enaki tistim, ki so bili objavljeni v ponudbi za prodajo. Če so ponudbo sprejeli predkupni upravičenci, mora lastnik pogodbo skleniti s tistim predkupnim upravičencem, ki ima prednostni vrstni red pred ostalimi predkupnimi upravičenci. Če ponudbo sprejme več oseb, ki niso predkupni upravičenci, lahko lastnik prodajno pogodbo sklene s katerokoli od teh oseb.

Če v roku za sprejem ponudbe, to je 30 dni, ponudbe ne sprejme nihče, mora lastnik, če želi prodati zemljišče, postopek v zvezi s ponudbo ponoviti (20. člen ZKZ).

8.2.5 Odobritev pravnega posla kot pogoj za veljavnost

Kupec, ki je sklenil s prodajalcem pogodbo, mora pri upravni enoti vložiti zahtevo za odobritev pogodbe (21. člen ZKZ). Upravni organ preveri, če je upoštevan vrstni red predkupnih upravičencev ter če je bila prodajna pogodba sklenjena pod enakimi pogoji kot so bili določeni v ponudbi za prodajo. Nato izda odločbo, s katero zavrne ali pa odobri prodajo.

Odločba, s katero upravna enota odobri prodajno pogodbo je predpogoj, da notar overi podpise na prodajni pogodbi oziroma zemljiškoknjžnem dovolilu, kar je nujno za prenos lastninske pravice v zemljiški knjigi.

8.3 Cene nepremičnin v Sloveniji

Veliko nas je, ki smo se vsaj enkrat v življenju našli pred odločitvijo o nakupu ali prodaji nepremičnine v Sloveniji. Seveda je poleg namena in lokacije bistveni faktor naše odločitve podatek o ceni nepremičnine. Zaradi konkurenčnosti ponudbe je dobro poznati cene primerljivih nepremičnin na območju, ki nas zanima.

V Prilogi navajam povprečne cene nepremičnin na različnih območjih Slovenije, določene na podlagi oglaševanih in doseženih prodajnih cen. Podatki veljajo za mesec marec 2008 in prodajno ceno m² v EUR.

9 DAVČNA UREDITEV V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Promet z nepremičninami je obdavčen na naslednji način:

- kadar gre za odplačen prenos nepremičnin, se obdavči bodisi z davkom na promet nepremičnin ali pa z davkom na dodano vrednost;
- kadar gre za neodplačen prenos nepremičnin, se obdavči z davkom na dediščine in darila;
- kadar je fizična oseba prodala nepremičnino pred potekom dvajsetih oziroma treh let od njene pridobitve, se obdavči z davkom od dobička iz kapitala.

Plačilo DDV (davek na dodano vrednost) in plačilo davka na promet z nepremičninami se medsebojno izključujeta. Fizične osebe morajo ob prodaji nepremičnine plačati bodisi DDV bodisi davek na promet z nepremičninami. Odločitev seveda ni samovoljna. Odvisna je od tega, ali gre pri prodaji nepremičnine za "posel" ali ne. Davek na promet z nepremičninami tako prodajalca obremenjuje z dvo odstotnim davkom, DDV pa je 8,5 %.

Ker v praksi prihaja do različnih situacij, DURS (Davčna uprava Republike Slovenije) obravnava vsak primer posamično. Tako je na primer pomembno predvsem, s kakšnim namenom je nekdo pridobil zemljišča. Če ima pet zemljišč, ki jih želi prodati, pa jih je podedoval, torej ne gre za "posel" z davčnega vidika. Zavezanec mora v tem primeru plačati davek na promet z nepremičninami. Enako velja seveda tudi za stanovanja, hiše in druge nepremičnine. Drug primer pa je, če se fizična oseba, ki ni zavezanec za DDV, loti posla z nepremičninami. Na primer kupi zemljišče in ga komunalno opremi, na njem zgradi vrstno hišo in posamezne enote prodaja. Davčnemu referentu je takoj jasno, da je to "posel", ki bi moral biti obdavčen z DDV. To pomeni, da mora fizična oseba najprej dobiti identifikacijsko številko kot zavezanec za DDV in nato od posla, ki ga sklene, tudi plačati DDV.

9.1 Davek na promet nepremičnin

Na podlagi drugega odstavka 3. člena ZDPN-1 se davek od prometa nepremičnin plačuje od vsakega odplačnega prenosa lastninske pravice na nepremičnini. Za odplačni promet se šteje tudi zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino.

- Davčni zavezanec je prodajalec nepremičnine.
- Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine. Če ta ne ustreza ceni nepremičnine, ki bi se dala doseči v prostem prometu v času nastanka davčne

obveznosti, je davčna osnova v odmernem postopku ugotovljena vrednost nepremičnine.

- Davčna stopnja je 2 %.

Davek na promet nepremičnin se ne plačuje od (8. člen ZDPN-1):

- prenosov nepremičnin na tuja diplomatska in konzularna predstavništva, akreditirana v Sloveniji, če velja vzajemnost, ter na druge mednarodne organizacije, če to določajo mednarodne pogodbe, ki obvezujejo Slovenijo;
- prenosa nepremičnin iz naslova razlastitve ali drugih zakonskih ukrepov oziroma na podlagi prodajne pogodbe, ki je bila sklenjena namesto razlastitve;
- prenosa kmetijskih zemljišč v zvezi z agrarnimi operacijami v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih;
- prenosa nepremičnin v postopku prisilne izterjave obveznih dajatev v skladu z zakoni.

Promet nepremičnin ni obdavčen po ZDPN-1, kadar je ta promet obdavčen z davkom na dodano vrednost po ZDDV (4. člen ZDPN-1).

9.2 Davek na dodano vrednost

Predmet obdavčitve po ZDDV (Zakonu o davku na dodano vrednost) je:

- razpolagalni pravni posel prenosa lastninske pravice na novozgrajenih objektih (prodajna ali menjalna pogodba);
- oddaja poslovne stavbe oz. poslovnih prostorov v najem, ne glede na čas trajanja najema;
- oddaja stanovanjske hiše oz. stanovanja v najem za čas, krajši od 60 dni;
- oddaja kmetijskega zemljišča oz. gozda v zakup, če je doba zakupa krajša od enega leta.

Davčni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki kakorkoli opravlja neodvisno dejavnost z namenom pridobivanja dohodka. Davčna osnova je celotno plačilo, zaračunano kupcu oz. najemjemalcu. Davčna stopnja je 8,5 % za stanovanjske objekte in 20 % za vse ostale gradbene objekte oz. najeme.

Promet z zemljišči je oproščen DDV-ja. Oprostitev obračuna DDV-ja velja tudi za promet z objekti ali deli objektov in zemljišči, na katerih so le-ti postavljeni. Izjema je v primeru, če je promet opravljen pred prvo vselitvijo oziroma pred prvo uporabo ali, če

je promet opravljen v roku dveh let od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve (7. točka prvega odstavka 27. člena ZDDV).

9.3 Davek od dobička kapitala

Davek od dobička kapitala se plačuje na podlagi Zakona o dohodnini (ZDoh-2). Davčni zavezanci morajo napoved oddati ob odsvojitvi nepremičnine, ne glede na to, ali je bila nepremičnina odsvojena v spremenjenem ali nespremenjenem stanju. Napovedi ni treba oddati, če je bila nepremičnina pridobljena pred 1. januarjem 2002.

Za obdavčljivo odsvojitvev kapitala oziroma nepremičnine velja vsaka odsvojitvev nepremičnine, kakor je zlasti prodaja nepremičnine, dajanje nepremičnine v dar ali zamenjava nepremičnine.

Za odsvojitvev kapitala se ne šteje:

- prenos nepremičnine v okviru dedovanja;
- odsvojitvev nepremičnine po pogodbi o dosmrtnem preživljanju ali po darilni pogodbi za primer smrti;
- prenos nepremičnin iz naslova razlastitev;
- prenos kapitala posojilojemalcu ali zastavnemu upniku v primeru ustanovitve zastavne pravice na nepremičnini, in prenos nazaj posojilodajalcu oziroma zastavitelju, razen prenosa nazaj v primeru, ko se posojeni kapital proda ter vrne novo kupljeni kapital;
- prenos kapitala v postopkih prisilne izterjave obveznih dajatev v skladu z zakoni.

Davka (dohodnine) se ne plača:

- od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi kapitala po 20. letih imetništva;
- od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi stanovanja ali stanovanjske hiše (z največ dvema stanovanjema, s pripadajočim zemljiščem), v katerem je imel zavezanec prijavljeno stalno prebivališče in ga je imel v lasti ter je tam dejansko bival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo. Za odsvojitvev kapitala po tej točki ne šteje odsvojitvev tistega dela stanovanja ali stanovanjske hiše, ki ga je zavezanec uporabljal v zvezi z opravljanjem dejavnosti (pod pogojem, da je stanovanje ali stanovanjska hiša oziroma njun del v poslovnih knjigah prikazano kot sredstvo za potrebe dejavnosti) ali ga je oddajal v najem.

Davčna osnova od dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo nepremičnine ob odsvojitvi in vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi, ki se valorizira. Vrednost

nepremičnine ob pridobitvi je nabavna vrednost nepremičnine in stroški. Za nabavno vrednost nepremičnine se šteje v prodajni ali drugi pogodbi navedena vrednost nepremičnine v času pridobitve. Če nepremičnina ni pridobljena na podlagi pogodbe ali, če vrednost kapitala v času pridobitve ni razvidna iz pogodbe, se za nabavno vrednost nepremičnine šteje vrednost nepremičnine v času pridobitve, ki jo zavezanec dokazuje z ustreznimi dokazili.

Če je bila nepremičnina podedovana ali podarjena, se za nabavno vrednost nepremičnine v času pridobitve šteje vrednost, od katere je bil odmerjen davek na dediščine in darila; če davek ni bil odmerjen, pa primerljiva tržna cena nepremičnine v času pridobitve, ki jo zavezanec dokazuje z ustreznimi dokazili (cenitev nepremičnine na dan sklepa o dedovanju ali na dan sklenitve darilne pogodbe).

Davčna osnova je 20 %, vendar je to le akontacija, saj je ta davek sestavni del dohodnine. Stopnja dohodnine od dobička iz kapitala znižuje vsakih pet let imetništva kapitala in znaša po dopolnjenih:

- 5 letih imetništva kapitala: 15 %;
- 10 letih imetništva kapitala: 10 %;
- 15 letih imetništva kapitala: 5 %.

Napoved za odmero kapitalskega dobička mora zavezanec vložiti v 15-ih dneh od prodaje kapitala pri davčnem uradu oz. izpostavi, na območju katere leži nepremičnina.

9.4 Davek na premoženje in nepremičnine

Glede na veljavno zakonodajo, to sta Zakon o stavbnih zemljiščih ter Zakon o graditvi objektov, ki sta v pristojnosti Ministrstva za okolje in prostor, se nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč plačuje le za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, ki izpolnjujejo določene kriterije. Občina na podlagi upoštevanja teh kriterijev samostojno določi območja, na katerih se nadomestilo plačuje.

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe za stavbe, dele stavb, stanovanja, garaže in prostore za počitek ter rekreacijo, pri čemer se ne plačuje davka za stanovanje, v katerih zavezanec stalno biva in je manjše od 160 m², pa tudi ne od poslovnega prostora, ki ga zavezanec uporablja za opravljanje dejavnosti.

Tako sistem nadomestila kot sistem davka od premoženja poznata še nekatere druge izjeme in oprostitve. Tako se lahko zgodi, da v isti občini nekateri plačujejo za svojo nepremičnino tako nadomestilo kot davek od premoženja, drugi le nadomestilo, nekateri pa ne ene ne druge dajatve. K temu lahko pripomorejo tudi neurejene občinske

evidence, čeprav se stanje na tem področju izboljšuje. Še bolj urejeno pa bo po vzpostavitvi popolnega registra nepremičnin na ravni države.

Prav zaradi te neenotnosti in neusklajenosti med sistemoma se pripravlja nov sistem davka na nepremičnine, ki bo nadomestil obe dajatvi in bolj objektivno, na podlagi podatkov iz registra nepremičnin, obdavčil vse nepremičnine na podlagi enakih kriterijev.

10 SKLEP

Slovenija se velikokrat želi primerjati z nekaterimi evropskimi državami, še posebej po vstopu v EU. Na osnovi obravnavane tematike, osebnih izkušenj in stanja v praksi lahko trdim, da smo sicer na pravi poti, vendar še daleč od popolne urejenosti na tem področju. Dolgi čakalni roki za razreševanje zemljiškoknjižnih vpisov, predvsem na ljubljanskem sodišču, zamujanje pri uveljavljanju enotnega davka na nepremičnine in še kaj bi se našlo, pomenijo veliko oviro vstopanju Slovenije v "nepremičninsko Evropo". Razmere na našem nepremičninskem trgu so še vedno precej nestabilne, deloma s pravnega predvsem pa ekonomskega vidika. Ponudba in povpraševanje nista usklajena, zato je prisotno veliko pomanjkanje stanovanjskih enot, previsoke cene in slabi pogoji financiranja.

V novih tržnih razmerah je med drugim potrebno urejeno evidentiranje nepremičnin, kar pri nas še ni izpeljano v celoti. Evidentiranje nepremičnin predstavlja osnovo za zagotavljanje pravic in obveznosti, ki izhajajo iz lastništva na nepremičnini. Podatki so neažurni, medsebojno nepovezani in nepopolni. Še vedno ni v celoti vzpostavljena in informatizirana osnovna evidenca zemljiške knjige, zemljiškega katastra ter katastra stavb. Seveda so ti podatki nujni za spremljanje dogajanja na trgu nepremičnin kot tudi za njihovo vrednotenje.

V praksi velikokrat prihaja do anomalij na strani nepremičninskih agencij. Po sami definiciji naj bi nepremičninska agencija oziroma nepremičninski posrednik vzpostavil stik med kupcem in prodajalcem nepremičnine, pri tem pa enakovredno zagovarjal interese obeh. Nekatero večje nepremičninske agencije same gradijo objekte in jih istočasno posredujejo kupcem. Tako na eni strani nastopajo kot investitorji, ki jih vodi želja po čim večjem dobičku, na drugi strani pa naj bi ščitili kupce in njihove interese. Funkciji se sami po sebi izključujeta, zato ni nič čudnega, da marsikdo nima zaupanja v nepremičninske posrednike in njihovo delo.

Kljub navedenemu menim, da je varnost pri poslovanju z nepremičninami v Republiki Sloveniji zadovoljiva. Ob upoštevanju zakonskih določb in predvsem ob predpostavki, da udeleženci v poslu pri prometu z nepremičninami poznajo pravne elemente premika lastninske pravice, lahko zaključim, da je nepremičninsko poslovanje pri nas urejeno. Seveda je z vidika varnosti veliko bolje, da laiki urejanje nepremičninskih zadev zaupajo strokovnjakom. Sodelovanje nepremičninske agencije in notarja je zaradi njune zakonsko določene odgovornosti prav gotovo garancija za varen nakup ali prodajo nepremičnine.



LITERATURA

- Berden, Andrej, Miha Juhart, Tomaž Keresteš, Renato Vrenčur, Vesna Rijavec, Matjaž Tratnik in Urška Mikl. 2002. *Zemljiškoknjižno pravo*. Maribor: Studio Linea.
- Berden, Andrej, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, Vesna Rijavec, Tone Frantar, Tomaž Keresteš in Miha Juhart. 2002. *Stvarno pravo*. Maribor: Studio Linea.
- Bohinc, Rado, Miro Cerar in Barbara Rajgelj. 2006. *Temelji prava in pravne ureditve*. Ljubljana: GV založba.
- Cirman, Andreja, Matija Čok, Ivo Lavrač in Petra Zakrajšek. 2000. *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Juhart, Miha, Nina Plavšak, Andreja Cirman, Egon Breitenberger in Bojan Podgoršek. 2004. *Management nepremičnin, strokovno gradivo, I. in II. del*. Ljubljana: Informacijska borza nepremičnin.
- Juhart, Miha, Matjaž Tratnik in Renato Vrenčur. 2007. *Stvarno pravo*. Ljubljana: GV založba.
- Možina, Damjan. 2007. *Kršitev pogodbe*. Ljubljana: GV založba.
- Pavčnik, Marijan. 2001. *Teorija prava*. Ljubljana: Cankarjeva založba.
- Pavičnik, Marijan. 2007. *Teorija prava*. Ljubljana: GV založba.
- Plavšak, Nina. 2003. *Zakon o zemljiški knjigi z uvodnimi pojasnili*. Ljubljana: GV založba.
- Plavšak, Nina, Miha Juhart, Dunja Jadek Pensa, Vesna Kranjc, Peter Grilc, Ada Polajnar Pavčnik, Mile Dolenc in Marijan Pavčnik. 2003. *Obligacijski zakonik s komentarjem*. Ljubljana: GV založba.
- Rijavec, Vesna, Tomaž Keresteš, Renato Vrenčur in Rajko Knez. 2006. *Pravna ureditev nepremičnin*. Ljubljana: GV založba.
- Tratnik, Matjaž. 2004. *Stvarnopravni zakonik s komentarjem*. Ljubljana: GV založba.
- Tratnik, Matjaž. 2004. *Lastninska pravica na nepremičninah*. Ljubljana: GV založba.
- Tratnik, Matjaž. 2006. *Zastavna pravica*. Ljubljana: GV založba.
- Vrenčur, Renato. 2004. *Uvod v zemljiškoknjižno pravo*. Ljubljana: GV založba.

VIRI

- Obligacijski zakonik (OZ). *Uradni list RS*, št. 83/01
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). *Uradni list RS*, št. 87/02
- Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1). *Uradni list RS*, št. 117/06
- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZSPN-2). *Uradni list RS*, št. 117/06
- Zakon o dohodnini (ZDoh-2). *Uradni list RS*, št. 117/06
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). *Uradni list RS*, št. 47/06
- Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE). *Uradni list RS*, št. 52/00
- Zakon o gozdovih (ZG). *Uradni list RS*, št. 30/93

Davčna ureditev v prometu z nepremičninami

Zakon o izvržbi in zavarovanju (ZIZ). *Uradni list RS*, št. 51/98

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). *Uradni list RS*, št. 59/03

Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr). *Uradni list RS*, št. 42/03

Zakon o notarijatu (ZN-UPB3). *Uradni list RS*, št. 2/07

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPN). *Uradni list RS*, št. 33/07

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-B). *Uradni list RS*, št. 36/03

Zakon o urejanju prostora (ZureP-1). *Uradni list RS*, št. 110/02

Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD). *Uradni list RS*, št. 7/99

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). *Uradni list RS*, št. 58/03

PRILOGE

- Priloga 1:** Tabela 1: Regija Ljubljana z okolico
Tabela 2: Primorska in Notranjska regija
- Priloga 2:** Tabela 3: Regija Štajerska, Pomurje in Koroška
Tabela 4: Savinjska in Zasavska regija
- Priloga 3:** Tabela 5: Gorenjska regija
Tabela 6: Regija Dolenjska in Posavje

Tabela 1: Regija Ljubljana z okolicoPovprečna cena nepremičnin za Ljubljano z okolico v €/m² za mesec marec 2008

	Ljubljana	Domžale	Grosuplje	Vrhnika	Litija
Garsonjera	3.496	2.512	2.494	2.276	1.974
Enosobno	3.092	2.469	2.475	2.152	1.516
Dvosobno	2.961	2.257	2.276	1.748	1.493
Trosobno	2.480	2.217	2.280	1.864	1.233
Večsobno	2.438	2.023	2.214	1.756	1.118
Samostojna hiša	2.407	1.393	1.094	1.407	891
Vrstna hiša	1.862	1.379	978	1.152	718

Vir: Informacijska borza nepremičnin

Tabela 2: Primorska in Notranjska regijaPovprečna cena nepremičnin za Primorsko in Notranjsko regijo
v €/m² za mesec marec 2008

	Koper	Piran	Ajdovščina	Nova Gorica	Postojna
Garsonjera	2.945	3.412	1.520	1.627	1.423
Enosobno	2.936	3.328	1.361	1.688	1.404
Dvosobno	2.805	3.301	1.187	1.695	1.309
Trosobno	2.470	3.079	1.124	1.585	1.313
Večsobno	1.810	2.505	1.089	1.417	1.224
Samostojna hiša	1.983	2.839	862	857	857
Vrstna hiša	1.828	2.796	759	824	881

Vir: Informacijska borza nepremičnin



Tabela 3: Regija Štajerska, Pomurje in Koroška

Povprečna cena nepremičnin za Štajersko, Pomursko in Koroško regijo
z okolico v €/m² za mesec marec 2008

	Maribor	Sl. Gradec	M. Sobota	Ljutomer	Ptuj
Garsonjera	1.728	1.350	1.210	789	1.205
Enosobno	1.410	1.151	1.175	746	1.241
Dvosobno	1.325	1.130	1.007	792	1.207
Trosobno	1.349	1.086	955	726	1.008
Večsobno	1.216	1.010	710	747	931
Samostojna hiša	1.105	803	684	511	779
Vrstna hiša	1.189	754	672	502	842

Vir: Informacijska borza nepremičnin

Tabela 4: Savinjska in Zasavska regija

Povprečna cena nepremičnin za Savinjsko in Zasavsko regijo
v €/m² za mesec marec 2008

	Celje	Laško	Žalec	Velenje	Trbovlje
Garsonjera	1.770	931	1.374	1.217	1.198
Enosobno	1.625	876	1.398	1.164	1.087
Dvosobno	1.412	888	1.301	1.081	1.000
Trosobno	1.316	691	1.293	1.086	993
Večsobno	1.151	712	1.266	827	988
Samostojna hiša	900	798	968	881	773
Vrstna hiša	903	774	853	776	766

Vir: Informacijska borza nepremičnin

Tabela 5: Gorenjska regijaPovprečna cena nepremičnin za Gorenjsko regijo v €/m² za mesec marec 2008

	Kranj	Škofja Loka	Kranjska G.	Radovljica	Tržič
Garsonjera	2.196	2.239	3.955	2.472	1.482
Enosobno	1.986	2.023	3.856	2.455	1.381
Dvosobno	1.748	1.636	3.593	2.245	1.393
Trosobno	1.618	1.446	3.010	2.081	1.200
Večsobno	1.234	1.389	3.087	1.907	1.276
Samostojna hiša	1.278	1.002	1.924	1.678	1.244
Vrstna hiša	1.024	1.085	1.956	1.640	1.189

Vir: Informacijska borza nepremičnin

Tabela 6: Regija Dolenjska in PosavjePovprečna cena nepremičnin za Dolenjsko in Posavsko regijo
v €/m² za mesec marec 2008

	Novo Mesto	Trebnje	Črnomelj	Brežice	Krško
Garsonjera	1.910	1.243	850	1.412	1.098
Enosobno	1.858	1.186	830	1.438	999
Dvosobno	1.603	1.182	722	1.336	804
Trosobno	1.366	1.153	705	1.237	815
Večsobno	1.212	993	697	884	713
Samostojna hiša	993	721	657	740	571
Vrstna hiša	919	659	647	711	520

Vir: Informacijska borza nepremičnin

