

UNIVERZA NA PRIMORSKEM  
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

ZAKLJUČNA PROJEKTNA NALOGA

ANJA REPNIK BERŠA

KOPER, 2018



UNIVERZA NA PRIMORSKEM  
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

Zaključna projektna naloga

# NEPREMIČNINSKE AGENCIJE IN POTROŠNIKI

Anja Repnik Berša

Koper, 2018

Mentorica: izr. prof. dr. Danila Djokić, univ. dipl. prav.



## POVZETEK

Prodaja in postopek prodaje nepremičnine sta urejena z zakonodajo, ki ju povprečen potrošnik ne more obvladovati. V Sloveniji so se določeni poklici in stroke izoblikovali z leti, med njimi tudi posredovanje pri prodaji nepremičnin. Predstavljena je zakonodaja, ki se nanaša na postopek prodaje nepremičnine in obveznosti nepremičninske agencije. Bistvo naloge je predstavitev področja nepremičninskega posredovanja, saj se mnenja potrošnikov glede posredovanja nepremičninske agencije razlikujejo. Nekateri zagovarjajo, da gre za nepotreben strošek, drugi pa, da gre za varnost. Pomembno je, da v prodajo nepremičnine vključimo neodvisno osebo, kot je nepremičninski posrednik, saj lahko ta zagotovi varnost za prodajalca in kupca.

*Ključne besede:* nepremičninsko posredovanje, nepremičninski posrednik, nepremičnine, prodajna pogodba, zemljiška knjiga, predkupna pravica, lastninska pravica.

## SUMMARY

Sale and the real estate sale process are regulated by legislation which an average consumer is not proficient in. In Slovenia, certain occupations and professions have been established over the years – like real estate brokerage. The thesis presents the legislation on real estate sales process and obligations of a real estate agency. The essence of the paper is to present the field of real estate brokerage, since consumer opinions regarding real estate agencies' services differ. Some argue that this is an unnecessary expense, while others say it is about security. It is important that an independent person, such as a real estate agent, is included in selling of real estate, since he can provide security for sellers and buyers.

*Keywords:* real estate brokerage, real estate agent, real estates, sales contract, land register, pre-emptive (right), property right.

UDK: 332.721:366.1(043.2)



## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se mentorici, izr. prof. dr. Danili Djokić, univ. dipl. prav., za podporo, vodenje in strokovno pomoč pri izdelavi naloge.

Zahvaljujem se tudi možu, hčerki, staršem, bratu in prijateljem za motivacijo ter pomoč.





## VSEBINA

<b>1</b>	<b>Uvod</b> .....	<b>1</b>
1.1	Opredelitev obravnavanega problema in teoretičnih izhodišč.....	1
1.2	Namen in cilji diplomskega dela.....	2
1.3	Predvidene predpostavke in omejitve pri obravnavanju problema.....	3
<b>2</b>	<b>Pravna področja pri prodaji nepremičnin</b> .....	<b>4</b>
2.1	Stvarnopravna razmerja.....	4
2.1.1	Stvarne pravice.....	4
2.1.2	Razdelitev stvari.....	6
2.2	Pravna ureditev zemljišč in prostora.....	6
2.3	Nepremičninske evidence.....	7
2.4	Vpis pravic v zemljiško knjigo.....	7
2.5	Uporaba obligacijskega prava pri prodaji nepremičnine.....	8
2.5.1	Prodajna pogodba pri prodaji nepremičnine.....	9
2.5.2	Utrditev obveznosti.....	10
2.5.3	Običaji in uzance.....	10
<b>3</b>	<b>Nepremičninske agencije</b> .....	<b>11</b>
3.1	Nepremičninski posrednik.....	11
3.2	Pogodba o posredovanju.....	11
3.3	Upravičenost do plačila za posredovanje.....	12
<b>4</b>	<b>Pravice potrošnikov</b> .....	<b>14</b>
4.1	Vključitev nepremičninske agencije.....	14
4.2	Obveznosti pri sklenitvi pravnega posla.....	15
4.3	Uveljavitev predkupne pravice.....	16
4.4	Izročitev nepremičnine.....	16
4.5	Primeri spora po prodaji.....	17
<b>5</b>	<b>Proces raziskave in analiza ankete</b> .....	<b>19</b>
5.1	Raziskovalni pristop in opis ankete.....	19
5.2	Opis populacije.....	19
5.3	Analiza ankete.....	20
<b>6</b>	<b>Sklep</b> .....	<b>29</b>
	<b>Literatura</b> .....	<b>31</b>
	<b>Pravni viri</b> .....	<b>31</b>
	<b>Sodne odločbe</b> .....	<b>32</b>
	<b>Priloge</b> .....	<b>33</b>

## PONAZORILA

Slika 1:	Spolna struktura anketirancev .....	19
Slika 2:	Starost anketirancev .....	20
Slika 3:	Soočenje z nakupom ali prodajo nepremičnine.....	20
Slika 4:	Starost anketirancev, ki se še niso soočili z nakupom ali prodajo nepremičnine..	21
Slika 5:	Potek postopka prodaje med anketiranci, ki so že kupili ali prodali nepremičnino .....	21
Slika 6:	Način prodaje nepremičnine.....	22
Slika 7:	Mnenje anketirancev o številu agencij .....	22
Slika 8:	Delež anketirancev, ki so že sodelovali z nepremičninsko agencijo.....	23
Slika 9:	Zadovoljstvo z opravljenim delom nepremičninske agencije .....	23
Slika 10:	Poznavanje ostale ponudbe nepremičninskih agencij .....	24
Slika 11:	Delež anketirancev, ki bi se takoj obrnili na nepremičninsko agencijo .....	24
Slika 12:	Zavedanje tveganosti nakupa nepremičnine brez prisotnosti nepremičninske agencije.....	25
Slika 13:	Delež anketirancev, ki pozna postopek prodaje nepremičnine od podpisa prodajne pogodbe do vpisa v ZK .....	25
Slika 14:	Strinjanje s trditvijo "Nepremičninski agenti so strokovnjaki na področju prodaje." .....	26
Slika 15:	Strinjanje s trditvijo "Nepremičninskemu agentu zaupam in nepremičninski agenciji zaupam." .....	26
Slika 16:	Strinjanje s trditvijo "Nepremičninski agent predlaga znatno nižjo ceno nepremičnine, kot jo želim doseči." .....	27
Slika 17:	Strinjanje s trditvijo "Nepremičninska agencija ima previsoko ceno storitve posredovanja." .....	27
Slika 18:	Strinjanje s trditvijo "Nepremičninska agencija je pri prodaji ali nakupu nepremičnine nepotrebna." .....	28
Slika 19:	Strinjanje s trditvijo "V kolikor prodam ali kupim nepremičnino v lastni režiji, ne more priti do zapletov." .....	28

## KRAJŠAVE

GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
OZ	Obligacijski zakonik
RS	Republika Slovenija
SPZ	Stvarnopravni zakonik
SZ-1	Stanovanjski zakon
URS	Ustava Republike Slovenije
ZDKG	Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZG	Zakon o gozdovih
ZK	Zemljiška knjiga
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZNPosr	Zakon o nepremičninskem posredovanju
ZPNacrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZSKZ	Zakon o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije
ZSZ	Zakon o stavbnih zemljiščih
ZTLR	Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih
ZV-1	Zakon o vodah
ZVKSES	Zakon o varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi



# 1 UVOD

Civilno pravo je del zasebnega prava in gre za razmerje, v katerem sta vedno prisotna najmanj dva subjekta, ki imata pravno sposobnost. Fizična oseba pridobi pravno sposobnost ob rojstvu, pravna oseba ob ustanovitvi. Vendar je pravna sposobnost pri pravnih osebah omejena in vezana na dejavnost pravne osebe. V primeru sklenitve pravnih poslov prek meja dejavnosti pravne osebe je pravni posel neveljaven (Jerman in Vidic 2012, 30–32). Grilc (Grilc, Juhart in Galič 1998, 9–10) pravi, da civilno pravo temelji na volji subjektov, ki vstopajo v pravna razmerja, izjemoma je razmerje prisilne narave (prisila po zakonu).

Civilno pravo delimo na štiri veje, to so stvarno pravo, obligacijsko pravo, dedno pravo in družinsko pravo. V nalogi se bomo osredotočili na prvi dve veji civilnega prava. Kot ju opredeljuje že poimenovanje samo, je stvarno pravo pravo pravic na stvari, obligacijsko pravo pa pravo obveznosti.

## 1.1 Opredelitev obravnavanega problema in teoretičnih izhodišč

Za spremembo lastništva nepremičnine mora biti med prodajalcem in kupcem pravna volja, da prodajalec poda, kupec pa kupi dogovorjeno nepremičnino za dogovorjeno ceno. Prodaje se po navadi vršijo preko nepremičninskih agencij, notarjev, odvetnikov ali v lastni izvedbi. Vendar je zadnja vrsta prodaje lahko nevarna, v kolikor kateri od udeležencev ni specializiran na tem področju, saj lahko hitro pride do napake v pogodbi, zaradi česar je v večini potrebno narediti dodatek k pogodbam. Kasneje se ti dodatki lahko cenovno izenačijo z izdelavo celotne pogodbe, ki bi jo sestavila oseba, specializirana za to področje. Tako je vključitev nepremičninske agencije pri prodaji nepremičnine zaradi večje pravne varnosti in nizke verjetnosti napak pri izvedbi posla smiselna.

Živimo v času, ko so nam način, lokacija in velikost nepremičnine, v kateri bivamo, zelo pomembni. V preteklosti so ljudje zgradili hišo ali kupili stanovanje in se z nepremičnino zelo čustveno povezali. Tako niti niso razmišljali, da bi se odselili kam drugam. Dandanes to ni več takšnega pomena, ampak živimo v takšni nepremičnini, ki jo tisti čas potrebujemo. Samski osebi zadostuje enosobno stanovanje ali garsonjera, mlade družine pa že potrebujejo večje stanovanje ali hišo z zemljiščem. Tako si velikost nepremičnine dandanes prilagodimo glede na starost, življenjski stil in finančne možnosti, a vendar se pri slednjih marsikomu zaustavi.

Potrošniki si v času, ko je na trgu vse v izobilju, glede na svoj stalni dohodek zastavijo previsoke cilje. Vedno hrepenijo po še več dobrinah. Veliko potrošnikov si za nakup nepremičnine najame hipotekarni kredit ali druge vire financiranja, pri tem pa zastavijo nepremičnino, v kateri živijo. Takšno dejanje lahko vodi do prodaje nepremičnine, saj se dogaja, da ne zmorejo več poravnati sprotnih obveznosti.

Zaradi povečanih zadolževanj in nezmožnosti plačila mora biti bodoči kupec nepremičnine zelo previden. Tako mora ravnati tudi pri vseh drugih pravnih zadevah, da kupi nepremičnino, prosto bremen, in grajeno v skladu z zakonodajo, kar pa vedno ni tako.

Pri tem je smiselna vključitev nepremičninske agencije, ki je dolžna v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr, Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11) preveriti dejansko in pravno stanje nepremičnine ter za morebitne sporne stvari že prvotno opozoriti prodajalca, še preden se začne nepremičnina oglaševati. Tako se je nepremičninska agencija dolžna ravnati v skladu s Stvarnopravnim zakonikom (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13), ki pravi, da se lahko pridobi lastninska pravica na podlagi pravnega posla z vpisom v zemljiško knjigo (49. člen SPZ).

Dolžnost agencije je kupcu predati nepremičnino, prosto bremen, v kolikor je na nepremičnini kakšno breme oziroma dandanes zelo pogosto hipoteka. Vse to ureja za stranke v nepremičninski agenciji nepremičninski posrednik, ki z naročiteljem pisno sklene pogodbo o posredovanju ali pogodbo o zastopanju, v kateri je natančno opredeljena nepremičnina in medsebojne obveznosti strank.

Zaradi zagotavljanja večje varnosti pri prodaji nepremičnine je v ZNPosr izrecno navedeno, da pogodbe o sklenitvi pravnega posla med prodajalcem in kupcem ne sme sestaviti nepremičninski posrednik, ampak univerzitetni diplomirani pravnik (prvi odstavek 24. člena ZNPosr). To je lahko fizična oseba ali notar, kise na koncu pogodbe lastnoročno podpiše. Tako mora biti pogodba sestavljena v skladu z Obligacijskim zakonikom (OZ, Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631), ki v 2. poglavju natančno določuje, kako nastane obveznost.

Nepremičninski posrednik je dolžan, da se te obveznosti uresničijo tako, da nobeni stranki ni povzročena škoda. Vendar je za nepremičninske agencije to vir dohodka, za prodajalca oz. kupca pa v večini le nepotreben strošek. Zato se veliko prodajalcev odloči prodati nepremičnino v lastni režiji, ki pa kupcu ne zagotavlja pravne varnosti. Ker se zakonodaja spreminja in so zahteve ob prodaji nepremičnine vedno večje, je lahko za kupca nakup v lastni režiji tvegan.

## **1.2 Namen in cilji diplomskega dela**

Namen diplomske naloge je prikazati in raziskati postopek prodaje nepremičnin ter delo nepremičninske agencije. V nalogi bomo raziskali poznavanje nepremičninskega področja s strani potrošnikov in njihovo zavedanje tveganja, v kolikor ni vključena nepremičninska agencija. Pogoste posledice prodaje v lastni režiji so neizpolnitev plačilnih pogojev, skrite napake na nepremičnini, neurejeni dostopi do nepremičnine, neskladne gradnje nepremičnine,

plombe na nepremičnini, vknjižba lastninske pravice v Zemljiško knjigo (ZK) ipd. Raziskali bomo, kakšno vlogo ima v takšnih primerih nepremičninska agencija.

Menimo, da je tema vse bolj relevantna zaradi hitrega načina bivanja potrošnikov. Potrošniki so se pripravljene preseliti zaradi družine, službe, boljših pogojev bivanja ipd. Tako je tema prodaje in nakupa nepremičnin čedalje aktualnejša tako za starejšo populacijo, kot za mlado.

Najprej bomo predstavili pravna področja, ki zadevajo prodajo nepremičnine in prodajno pogodbo, nato se bomo osredotočili na prodajo preko nepremičninske agencije ter na koncu potrdili ali ovrgli hipoteze.

Kot metodo za doseganje ciljev diplomskega dela smo izbrali anketni vprašalnik, ki je analiziran v zadnjem poglavju. Z anketnim vprašalnikom bomo potrdili ali ovrgli zastavljene hipoteze:

H1: Potrošniki ne naročajo storitev nepremičninskih agencij.

H2: Potrošniki se ne zavedajo zapletov prodaje nepremičnin, v kolikor ne angažirajo nepremičninske agencije.

H3: Potrošnikom v večini ni znan postopek prodaje nepremičnine, saj tega ne počnejo pogosto.

### **1.3 Predvidene predpostavke in omejitve pri obravnavanju problema**

Predpostavljamo, da se med časom izdelave naloge ne bo spremenil postopek vpisa v ZK, praksa prodaje preko nepremičninskih agencij in zavarovanja nepremičnin, ki jih bomo bolj podrobno raziskali v zaključni projektni nalogi. Podrobneje ne bomo razdeljevali specifičnih delov prodajnega postopka, kot so davčni vidik, prodaja kmetijskega zemljišča in prodaja nepremičnine z davkom na dodano vrednost. Predpostavljamo, da je za to področje na voljo dovolj literature in anketirancev, ki bodo podali resnične podatke.

Največja omejitev pri izdelavi diplomske naloge je nesodelovanje potrošnikov pri izpolnjevanju ankete, saj je marsikdo zadržan pri dajanju podatkov o čustveni temi, kot je nepremičnina, in to neznani osebi. Preučili bomo tudi najpogostejše napake pri prodaji nepremičnin, ki jih ljudje kasneje rešujejo na sodišču.

## **2 PRAVNA PODROČJA PRI PRODAJI NEPREMIČNIN**

Stvar je del narave, ki jo lahko ima človek v oblasti in na njej obstaja lastninska ali katera druga stvarna pravica. Delimo jo na premičnine in nepremičnine. Bistvena razlika med njima je, da je premičnine moč premikati iz kraja v kraj, nepremične pa ne (Grilc, Juhart in Galič 1998, 12).

### **2.1 Stvarnopravna razmerja**

Stvarno pravo je združitev pravnih pravil, ki urejajo pravna razmerja med subjekti, katerih predmet je stvar, in z vsebino, kako izvajati oblast nad stvarjo. Tako je stvarno pravo del civilnega prava, ki ureja stvarne pravice, ki so vezane na stvar in ne na njenega upravičenca (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 7).

Možina (Juhart idr. 2016, 46) ugotavlja, da je pomembna značilnost in osnovno načelo zasebnega prava zasebna avtonomija, ki pomeni izražanje svobodne volje subjekta in lastne odločitve pri vstopanju v pravna razmerja.

SPZ v prvem delu zakona natančno opredeljuje temeljna načela, ki obvladujejo pravno vejo kot celoto. Na eni nepremičnini je lahko vpisanih več pravic iste vrste. Tako ima prej vpisana pravica prednost pred pozneje vpisano pravico v ZK. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17 in 11/18 – ZIZ-L) v 10. členu, ki se navezuje na prednostno načelo, opisuje, da zemljiškoknjžno sodišče opravlja vpise v ZK po vrstnem redu, to je datum in ura, kdaj je sodišče prejelo predlog za vpis oz. listine, ki so podlaga za vpis po uradni dolžnosti (10. člen ZZK-1). V nasprotnem primeru bi lahko prišlo do konflikta med stvarnimi pravicami, vendar je zaradi javne dostopnosti ZK dandanes to manj verjetno.

7. člen SPZ opisuje, da je predmet stvarnih pravic izključno lahko le individualno določena samostojna stvar, to je npr. zemljišče kot samostojni identifikacijski znak (7. člen SPZ).

#### **2.1.1 Stvarne pravice**

Na začetku samostojne poti slovenske države je stvarne pravice urejal Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR, Uradni list SFRJ, št. 6/80, 20/80 – popr., 36/90, Uradni list RS, št. 4/91 in 87/02 – SPZ), ki je stvarne pravice delil na tri področja, to so lastninska, služnostna in zastavna pravica. Posebno mesto je imel pojem posesti, pri katerem so si bila mnenja, ali gre za pravico ali ne, zelo nasprotujoča, saj ima ta pojem lahko pomen dejanske oblasti nad stvarjo tudi brez pravne podlage (Grilc, Juhart in Galič 1998, 11). Državni zbor je ZTLR nadomestil s sprejetjem novega zakona SPZ, ki je stvarne pravice uredil drugače. Tako so v SPZ delili stvarne pravice na šest področij, ki so opisane v nadaljevanju.



Grilc (Grilc, Juhart in Galič 1998, 15–16) pravi, da je lastninska pravica najmočnejša in najširša stvarna pravica. Lastninsko pravico je razložil s tremi upravičenji, ki jih ima lastnik: pravica do posesti, pravica izkoriščanja in pravica razpolaganja. Včasih so lahko lastniki s stvarjo počeli, kar so želeli, jo denimo tudi uničili. Vendar danes kljub absolutni pravici razpolaganja s stvarjo, to ni več mogoče, saj so lastniki med drugim omejeni pri ravnanju s stvarjo. Lastninska pravica se lahko izvršuje na pošten način in pri tem se ne sme posegati v pravice drugih. Prav tako je lahko lastninska pravica omejena z zakonskimi predpisi, ki so nujni zaradi sožitja v prostoru.

Lastninsko pravico lahko pridobimo z zakonom, dedovanjem, z odločbo državnega organa ali s pravnim poslom. V nadaljevanju se bomo osredotočili na pridobitev lastninske pravice, pridobljene s pravnim poslom.

Z zastavno pravico se upnik zavaruje, da lahko poplača dolg s prodajo zastavljene nepremičnine, v kolikor dolžnik ne plača svojih obveznosti (128. člen SPZ). Ker je zastavna pravica vezana na obstoj zavarovane terjatve, lahko tudi preneha, v kolikor ugasne terjatev. Zastavna pravica na nepremičninah se imenuje hipoteka in lahko nastane na podlagi pravnega posla, zakona ali odločbe sodišča (Jerman in Vidic 2012, 50–51).

Kot posebno stvarno pravico so opredelili zemljiški dolg, ki so ga z razglasom dopolnitev SPZ leta 2013 ukinili, zaradi ugotovitve zlorab. Ugotovili so, da je veliko zemljiških dolgov bilo vpisanih v ZK z namenom oškodovanja ostalih upnikov.

Zemljiški dolg je nastal z izstavitvijo zemljiškega pisma, ki ga je izdalo zemljiškoknjižno sodišče upniku na podlagi zemljiškoknjižnega predloga, zapisanega v notarskem zapisu. V kolikor želi lastnik obremenjene nepremičnine izbrisati zemljiški dolg, ga lahko izbriše le s predložitvijo zemljiškega pisma (Tratnik in Vrenčur 2008, 295–297).

Služnost je pravica uporabljati tujo stvar in dovoljuje upravičencu izvajati nekatera lastninska upravičenja na njej. Lastnik stvari je v tem primeru lastninsko omejen in ne sme služnostnemu upravičencu preprečevati izvrševanje njegove pravice. Služnost delimo na stvarno in osebno. Stvarna služnost izhaja iz razmerja dveh nepremičnin, osebna služnost pa izhaja iz koristi točno določene osebe. Obe služnosti lahko nastaneta na podlagi pravnega posla ali odločbe državnega organa, le stvarna služnost lahko nastane na podlagi zakona (Jerman in Vidic 2012, 52–53). Grilc (Grilc, Juhart in Galič 1998, 25) pravi, da mora služnostni upravičenec svojo pravico izvrševati pošteno in nositi stroške, potrebne za vzdrževanje nepremičnine.

Manj pogosti stvarni pravici sta stvarno breme in stavbna pravica. Stavbna pravica je časovno omejena pravica, ki upravičencu dovoljuje imeti v lasti stavbo, zgrajeno nad ali pod tujo nepremičnino (Jerman in Vidic 2012, 52). Zaradi svoje posebnosti je stavbna pravica izločena iz načela enotnosti zemljišča in objekta ter iz načela specialnosti. Vendar, ker je stavbna

pravica omejena na 99 let svoje obstojnosti, po preteku tega časa zgradba ponovno postane sestavina obremenjene nepremičnine (Tratnik in Vrenčur 2008, 378).

### **2.1.2 Razdelitev stvari**

Kot že omenjeno, je stvar opredeljena kot del narave, bistvenega pomena pri stvarnem pravu je njena delitev, ki se sodi po materialnih in fizičnih kriterijih. Stvari delimo na premičnine in nepremičnine. Že samo ime pove, da se neka stvar lahko premika iz kraja v kraj, druga pa ne. Tako SPZ definira nepremičnino kot odmerjen del površine z vsemi sestavinami, vendar dokler je spojeno z njo, je še del nepremičnine, v kolikor se stvar loči od nje, postane premična (18. člen SPZ). Pomembna značilnost nepremičnin je ta, da se lahko vsak prenos lastninske pravice vpiše v ZK, ki je javna listina in ima v njo vsak vpogled. Za vse premičnine se podobne evidence ne morejo voditi. Takšna evidenca daje bodočemu kupcu večjo pravno varnost in ne prihaja do zlorab pri zastavnih ali drugih pravicah.

## **2.2 Pravna ureditev zemljišč in prostora**

Prostorsko ureditev posameznih zemljišč se načrtuje s prostorskimi akti, ki so državni, občinski in medobčinski (14. člen Zakona o prostorskem načrtovanju, ZPNacrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2). Stavbe so združene z zemljiščem in je njihova bistvena sestavina. Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID in 7/18) opredeljuje nepremičnino kot zemljišče, ki je evidentirano v zemljiškem katastru, s pripadajočimi sestavinami (stavbe in deli stavb), ki so evidentirane v katastru stavb (2. člen ZEN).

Vendar to ni edini predpis, ki pravno ureja položaj zemljišč in prostora v Republiki Sloveniji (RS). Na vsakem zemljišču ne moremo postaviti nepremičnine, kakršno bi si želeli, kljub temu da smo absolutni lastnik nepremičnine. Upoštevati moramo veliko predpisov, ki veljajo v RS, kot so ZEN, ZPNacrt, Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ, Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), Zakon o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15), Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17), Zakon o gozdovih (ZG, Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 24/15, 9/16 – ZGGLRS in 77/16), Zakon o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (ZSKZ, Uradni list RS, št. 19/10 – uradno prečiščeno besedilo, 56/10 – ORZSKZ16, 14/15 – ZUUJFO in 9/16 – ZGGLRS) ali Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (ZDKG, Uradni list RS, št. 70/95,

54/99 – odl. US in 30/13). Tako tudi Ustava RS (URS, Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a) v 71. členu določa varstvo zemljišč, še posebej kmetijskih.

### **2.3 Nepremičninske evidence**

Osnova za prodajo nepremičnine je, da so nepremičnine stvarnopravno urejene. S tem lahko dokazujemo lastništvo nepremičnine, lažje sklenemo pravni posel in na hitrejši način uredimo upravne postopke. Poznamo naslednje uradne državne evidence o nepremičninah, to so zemljiški kataster, kataster stavb, ZK in register nepremičnin, ki so med seboj povezane. Podatki v zemljiškem katastru, katastru stavb in ZK se spremenijo na zahtevo lastnika nepremičnine. Register nepremičnin pa se spreminja na podlagi javne evidence, na pobudo lastnikov in Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS).

Zemljiški kataster je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih in iz elaboratov ter drugih listin, t. i. zbirke listin. Osnovna enota je zemljiška parcela, ki je v zemljiškem katastru evidentirana z mejo in identifikacijsko oznako (15. in 16. člen ZEN). Identifikacijska oznaka je sestavljena iz šifre katastrske občine in številke parcele (18. člen ZEN). Tako se v zemljiškem katastru vodijo identifikacijske številke parcel, kje je meja, površina zemljišča, kdo je lastnik in upravljalca, kakšna je dejanska raba zemljišča, ali na zemljišču stoji stavba in kakšna je površina zemljišča pod stavbo, ter boniteta zemljišča (17. člen ZEN).

Kataster stavb je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o stavbah in delih stavb, ki ga vzpostavi, vodi in vzdržuje GURS. Tako kot v zemljiškem katastru se tudi v katastru stavb vodijo identifikacijska oznaka stavb, kdo je lastnik in upravljalca, lega, oblika in površina stavbe ter dejanska raba, številka stanovanja, poslovnega prostora ali hiše.

Nepremičnine, ki so pravno urejene, se lahko vpišejo v ZK, ki je javna ter v kateri se vodijo stvarne pravice na nepremičninah. Vodijo jo okrajna sodišča, in sicer elektronsko. Sestavljata jo glavna knjiga in zbirka listin.

Register nepremičnin je združena zbirka podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb in ZK. Podatki iz registra nepremičnin ne zagotavljajo podlage za vpis lastništva v ZK, saj so v njem le podatki pravnih oseb, ki so verjetno lastniki nepremičnine. Verjetnost lastništva se zgodi v primerih, kjer nepremičnina ni pravno urejena oz. vpisana v ZK (neurejena etažna lastnina).

### **2.4 Vpis pravic v zemljiško knjigo**

Notarska overitev podpisa je temelj, da lahko kupec vpiše lastninsko pravico v ZK, s čimer ta postane dejanski lastnik nepremičnine. Pravice se v ZK vpisujejo v vrstnem redu glede na čas,

ko so bile vložene na zemljiškoknjižno sodišče. Način vpis pravic v ZK določa ZZK-1. V glavni knjigi so vpisane nepremičnine, pravice, imetniki pravice in pravna dejstva. V zbirki listin so listine, ki so podlaga za vpis v glavno knjigo (prodajna pogodba, darilna pogodba, izročilna pogodba, sklep sodišča, kreditna pogodba, služnostna pogodba, najemna pogodba ipd.).

Ločimo tri vrste vpisa, ki so pri prodaji nepremičnine zelo pomembne, to so vknjižba, predznanba in zaznamba. Veliko kupcev pozna samo vpis vknjižbe v ZK, z ostalimi pa niso seznanjeni, čeprav je razlika med njimi precejšnja.

Z vknjižbo dosežemo in izkažemo pridobitev, omejitev ali prenehanje pravice (20. člen ZZK-1). Pri prodaji nepremičnine jo izkazujemo z overjeno prodajno pogodbo in zemljiškoknjižnim dovolilom. Z zemljiškoknjižnim dovolilom prodajalec nepogojno izjavlja, da prenaša lastninsko pravico na kupca (Tratnik in Vrenčur 2008, 117).

Prodajna pogodba mora vsebovati enako oznako, kot jo ima nepremičnina v ZK, in vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo. Preden je prodajna pogodba v celoti realizirana in jo lahko predložimo sodišču za vpis lastninske pravice, obstaja možnost, da nas lahko med tem presenetijo nezaželeni vpisi ali omejitve na nepremičnini (izvršbe, prepovedi prodaje ipd.). V takšnem primeru se lahko kupec takoj ob podpisu prodajne pogodbe zavaruje s predznambo, ki je vsebinsko enaka vknjižbi, vendar se mora v določenem roku opravičiti, da učinkuje. Opraviči se lahko samo s predlogom vpisa skupaj z overjeno prodajno pogodbo v roku tridesetih dni od vložitve predznambe (53. člen ZZK-1). V kolikor v navedenem roku ne opravičimo predznambe, se po uradni dolžnosti izbriše (61. člen ZZK-1).

Dopustni so tudi pravni posli, kjer vemo, da se prodajna pogodba ne bo mogla v celoti izpolniti v roku tridesetih dni, ampak lahko traja tudi leto dni ali več (npr. odložen rok plačila kupnine). V takšnem primeru je smiselno uporabiti vpis zaznambe v ZK, kjer kupec zaznamuje svoj vrstni red nakupa nepremičnine. Vpis zaznambe se lahko opravi samo s predlogom, kjer mora biti overjen podpis predlagatelja (37. člen ZZK-1). Zaznamba za prenos lastninske pravice velja leto dni od izdaje sklepa, da se zaznamba dovoli. Prav tako se lahko v tem času zaznamba opraviči s predlogom skupaj z overjeno prodajno pogodbo.

## **2.5 Uporaba obligacijskega prava pri prodaji nepremičnine**

Obligacija pomeni obveznost, kar ureja OZ. V njem so zapisana vsa temeljna načela in splošna pravila za vsa obveznostna razmerja, čeprav ni nujno, da se stranke ravnaajo natančno po OZ. Obveznosti lahko uredijo na drugačen način, vendar morajo biti skladna z ustavo, moralnimi načeli in ne smejo izhajati iz prisiljenih predpisov. OZ narekuje tudi temeljna načela, ki so enakopravnost, vestnost, poštenje in skrbnost, prepoveduje zlorabo pravic, enakost vednosti dajatev, dolžnost izpolnitve, prepoved povzročanja škode ter mirno

reševanje sporov. Obveznost nastane, ko se stranki sporazumeta o bistvenih sestavinah pogodbe.

### ***2.5.1 Prodajna pogodba pri prodaji nepremičnine***

Soglasje med dvema ali več strankami izrazimo s pogodbo, v kateri pogodbene stranke dorečejo medsebojne pravice in obveznosti. Pogodba je veljavna, ko vse stranke izjavijo svojo voljo bodisi ustno bodisi pisno z lastnoročnim podpisom. Da je pogodba veljavna, mora biti izpolnjeno tudi, da imajo vse stranke pravno sposobnost, da so posel sklenile prostovoljno, da je posel mogoč in da je pogodba dopustna ter pravilne oblike. Za sklenitev pravnega posla prodaje nepremičnin je to bistvenega pomena, saj mora biti pogodba sklenjena v pisni obliki in mora imeti vse bistvene sestavine (52. člen OZ).

Na splošno je pri sklepanju pogodb potrebno spoštovati načela obligacijskega prava, ki pravijo, da stranke morajo vstopati v razmerje avtonomno in morajo imeti poslovno sposobnost. Načel je veliko, vendar se bomo osredotočili zgolj na načela, za katera menimo, da so pomembnejša pri sklepanju prodajnih pogodb pri prodaji nepremičnine.

Načelo »pacta sunt servanda« potrošnika obvezuje, da spoštuje dogovor, in govori, da so stranke vezane na izpolnitev pogodbe v takšnih zahtevah, kot so se zavezale s podpisom, in je enostransko ne morejo spremeniti. V primeru ugotovitve napak pri sklenitvi pogodbe se lahko obe strani sporazumeta in dopolnita pogodbo z dodatkom. Pred sklenitvijo prodajne pogodbe je bistven predmet pogodbe in njegova cena. Obe stranki se morata zavedati načela ekvivalentnosti oz. enake vrednosti dajatev. Ekvivalentnost dosežemo s tem, ko se obe stranki strinjata, da za dogovorjeno ceno prodajalec proda, kupec pa kupi dogovorjeno nepremičnino. Ob dogovoru in podpisu prodajne pogodbe se obe stranki zavežeta k izpolnitvi pogodbe. Tako mora ostati nepremičnina v takšnem stanju, kakršno si je kupec ogledal. Pri tem prodajalca zavezuje načelo prepovedi povzročanja škode, saj je v nasprotnem primeru odškodninsko odgovoren. Prav tako je pomembno načelo vestnosti in poštenja, ki stranke nagovarja, da se ravna v skladu z dobrimi poslovnimi običaji, o katerih govorimo v nadaljevanju (1. poglavje OZ).

Zakon ne omejuje, na kakšen način mora biti pripravljena prodajna pogodba za nepremičnino. Lahko jo sestavimo sami, lahko jo naročimo pri notarju, nepremičninski agenciji, odvetniku ipd., vendar mora vsebovati bistvene sestavine. V nasprotnem primeru je pogodba nična. Bistvene sestavine prodajne pogodbe pri prodaji nepremičnine so podatki o kupcu in prodajalcu, identifikacijski znaki nepremičnin, ki se prodajajo, dogovorjena vrednost nepremičnin in postopek plačila kupnine ter primopredaja nepremičnine (6. člen Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, ZVKSES, Uradni list RS, št. 18/04).

### **2.5.2 Utrditev obveznosti**

Kupec in prodajalec skleneta prodajno pogodbo, s katero se zavežeta, da bo prodajalec kupcu izročil nepremičnino in nanj prenesel lastninsko pravico, kupec pa da bo za nepremičnino plačal dogovorjeno ceno. S tem dejanjem je prodajalec postal upnik, kupec pa dolžnik pri izpolnitvi obveznosti plačila. Tako pravo dovoljuje način utrditve obveznosti in se šteje, da je pogodba sklenjena, ko kupec utrdi svojo voljo s plačano aro, ki se šteje v dogovorjeno ceno nepremičnine. Ara ima namen, da se prodajna pogodba v celoti realizira in se izpolnijo dogovorjene obveznosti. ZVKSES določa, da ne sme presegati več kot deset odstotkov dogovorjene kupnine, ki je navedena v prodajni pogodbi (11. člen ZVKSES).

Vendar ni nujno, da se vsi pravni posli tudi do konca realizirajo, so tudi primeri, pri katerih si ena od strank pred dokončno izpolnitvijo premisli, denimo želi odstopiti od pogodbe ali ne izpolni svojih obveznosti do določenega roka, navedenega v pogodbi. Za neizpolnitev obveznosti, ki je lahko namerna ali nenamerna, zakon ščiti oškodovano stranko tako, da lahko zahteva pogodbeno kazen. Stranki se o pogodbeni kazni sporazumeta že v pogodbi.

### **2.5.3 Običaji in uzance**

Poleg zakona so tudi običaji lahko pravna podlaga in tudi za njihove kršitve so predvidene sankcije. Običaj je ustaljena praksa in takšno ravnanje se upošteva kot obveznost. Velik pomen pri prodaji nepremičnine preko nepremičninske agencije pa imajo uzance, to so običaj, ki jih sprejme določena ustanova (Branik 2000, 19).

Za nepremičninsko posredovanje pri nepremičninskih agencijah je Gospodarska zbornica Slovenije, Zbornica za poslovanje z nepremičninami skupaj z Združenjem družb za nepremičninsko posredovanje, izdala Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami.

Namen kodeksa je spoštovati običaje pri prodaji nepremičnin, s tem pa dvigniti pravno varnost strank, obveščati potrošnika o najemu strokovnjaka na nepremičninskem področju, in pozivati k reševanju sporov na miren način.

Kodeks je zbirka vseh pomembnih tem pri prodaji nepremičnine. Opisuje temeljna načela pri prodaji, odnose med nepremičninskimi agencijami, odnose nepremičninskih agencij do strank, pogoje za plačilo storitev, pogoje poslovanja nepremičninskih agencij, pristojnosti pri ugotovitvi kršitev kodeksa in predloge o mirnem reševanju sporov.

### **3 NEPREMIČNINSKE AGENCIJE**

Zaradi hitrega porasta nepremičninskih agencij ZNPosr narekuje agencijam pravilnosti posredovanja in njihove odgovornosti. Za opravljanje posla posredovanja nepremičnin morajo nepremičninske agencije imeti zavarovanje odgovornosti za škodo, v kolikor bi jo povzročile naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju. Nepremičninske agencije so dolžne imeti zaposlenega oz. morajo imeti sklenjeno sodelovanje z nepremičninskimi agenti, ki imajo pridobljeno licenco nepremičninskega posrednika. Zagotovljen morajo imeti ločen prostor za individualne sestanke s strankami, v kolikor je v agenciji več posrednikov (3. člen ZNPosr).

#### **3.1 Nepremičninski posrednik**

Že v antičnem Rimu so posredništvo opravljali z mandatnimi pogodbami, s čimer je ena oseba opravila posel v imenu druge za tuj račun, takrat brezplačno (Kožar in Marinšek 2003, 23).

Nepremičninski posrednik je oseba, ki ima pridobljeno licenco od pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja (2. člen ZNPosr). Pri tem mora biti tudi vpisana v imenik posrednikov pri pristojnem ministrstvu (7. člen ZNPosr). Oseba, ki uspešno opravi licenco za nepremičninskega posrednika, pridobi tudi izkaznico, s katero se mora pri stiku s stranko izkazati. Pomembno je, da naročnik posredniku zaupa, saj je zaupanje ključ do uspešnega sodelovanja. ZNPosr narekuje nepremičninskemu posredniku dolžnosti, ki jih ima do naročnika in do tretje osebe.

Nepremičninskemu posredniku pa je licenca lahko tudi odvzeta, v kolikor se izkaže, da dela nezakonito, daje napačne oz. lažne podatke o nepremičninah, ki jih posreduje. Pri tem ga mora pristojno ministrstvo dvakrat pisno opozoriti, da preneha s takšnim ravnanjem. Nepremičninskega posrednika lahko za takšne kršitve kaznujejo tudi z denarno kaznijo (10. člen, ZNPosr).

Menimo, da je osebna lastnost nepremičninskega posrednika delovati v skladu z načelom dobre vere in poštenja ter pravičnosti. Če se pojavi situacija, ko je potrebno zaščititi eno od strank, je nepremičninski agent oseba, ki takšno situacijo že predvidi in deluje preventivno, če je možno. V kolikor ni, mora po svoji moči poskrbeti, da so interesi obeh strank ekvivalentno zaščiteni.

#### **3.2 Pogodba o posredovanju**

Ob interesu prodaje nepremičnine s strani lastnika nepremičnine nepremičninski posrednik in lastnik nepremičnine skleneta pogodbo o posredovanju nepremičnin, ki traja devet mesecev in

jo lahko po poteku tega časa podaljšata. S to pogodbo lastnik pooblašča agencijo in nepremičninskega posrednika, da v njegovem imenu nepremičninski posrednik poišče in stopi v kontakt z bodočim kupcem in se pod določenimi pogoji, zapisanimi v pogodbi o posredovanju, pogaja za sklenitev kupoprodajne pogodbe. Lastnik se pri tem obvezuje, da bo nepremičninski agenciji za to storitev ob najdbi kupca plačal dogovorjeno višino provizije. Pred sklenitvijo pogodbe mora nepremičninski posrednik naročitelja seznaniti s splošnimi pogoji poslovanja agencije, ki jih mora imeti nepremičninska agencija v vsakem prostoru na vpogled strankam, s katerimi posluje. Splošni pogoji morajo biti vidni in dostopni, da ne prihaja do zlorab (15. člen ZNPosr).

### **3.3 Upravičenost do plačila za posredovanje**

Odvračanje od najema agencije pri prodaji nepremičnine je plačilo za posredovanje nepremičninski agenciji, za katerega se lastnik in nepremičninski posrednik dogovorita v pogodbi o posredovanju. V skladu s 5. členom ZNPosr je najvišje dovoljeno plačilo, ki ga lahko nepremičninska agencija ob prodaji nepremičnine zaračuna, štiri odstotke od prodajne vrednosti nepremičnine brez davka na dodano vrednost, vendar višina ne velja, v kolikor je prodajna vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR (5. člen ZNPosr). Višina plačila za posredovanje je velikokrat odvisna od mnogih dejavnikov, kot so lega nepremičnine, zanimivost lokacije, dejansko in pravno stanje nepremičnine ter od samega nepremičninskega posrednika.

Posrednik se lahko s prodajalcem dogovori o nižjem plačilu glede na vrsto sklenjene pogodbe o posredovanju, vendar ni odveč pazljivost pri vprašanju, ali so vse aktivnosti, vezane na prodajo nepremičnine, vključene v plačilo za posredovanje oz. ali je potrebno ob realizaciji posla nepremičninski agenciji še kaj doplačati. Novejše nepremičninske agencije potrošniku nudijo znatno nižjo provizijo, vendar ob realizaciji v to ceno ni vključena prodajna pogodba, ureditev davčne dokumentacije, morebitna hramba pogodbe ali denarja ipd. Takšno ravnanje ni v skladu s Kodeksom dobrih poslovnih običajev in je za potrošnika zavajajoče. V takšnih primerih je dejanska višina provizije namreč znatno višja. Ker je za veliko ljudi prodaja nepremičnine skoraj samo enkratni posel, si lahko nekorektne nepremičninske agencije takšno zavajanje dovolijo, kljub temu da takšna poslovna praksa ni dopustna.

Nepremičninska agencija je upravičena do plačila za posredovanje izključno ob sklenitvi pogodbe med naročnikom in kupcem, razen v primeru, da je kupec nepremičninska agencija ali nepremičninski posrednik, ki opravlja posle za nepremičninsko agencijo, ki je z naročiteljem sklenila pogodbo o posredovanju nepremičnin. Upravičeno plačilo za posredovanje lahko nepremičninska agencija od naročitelja zahteva tudi v primeru, ko je pravni posel že sklenjen in nato pogodbeni strani odstopita od sklenjene pogodbe. Dokler obe stranki ne skleneta pogodbe, ne more agencija od nikogar zahtevati celotnega plačila. Delno plačilo za posredovanje lahko nepremičninska agencija od lastnika zahteva le, v kolikor je to



pisno opredeljeno v splošnih pogojih in v pogodbi o posredovanju, in sicer v višini dejanskih stroškov (25. člen ZNPosr).

Zakon ne določa samo obveznosti nepremičninskega posrednika in agencije, temveč tudi dolžnosti lastnika nepremičnine. Dogaja se, da prodajalci ne obvestijo nepremičninske agencije in po poteku pogodbe o posredovanju sami sklenejo pravni posel s kupcem, ki ga je v času trajanja pogodbe o posredovanju napotila nepremičninska agencija. V kolikor v roku šestih mesecev od poteka posredniške pogodbe prodajalec in kupec sama sklenita pravni posel ima v tem primeru nepremičninska agencija pravico od naročnika zahtevati plačilo za posredovanje, kljub temu da pogodba o posredovanju ni več v veljavi.

Nepremičninska agencija ima pravico do plačila za posredovanje v primeru, da s prodajalcem nima sklenjene ekskluzivne pogodbe in prodajalec sam najde kupca. Pri tem prekine pogodbo o posredovanju, agencija pa lahko od njega zahteva povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali. Ti stroški so npr. ogled nepremičnine s tretjo osebo, preveritev dejanskega stanja, oglaševanje, pridobivanje raznih listin o nepremičnini, svetovanje ipd.

## **4 PRAVICE POTROŠNIKOV**

RS ima instrument zavarovanja potrošnikov v primeru nakupa stanovanja ali enostanovanjske stavbe. To je ZVKSES, ki ureja odgovornost prodajalca za skrite napake in garancijo za naprave in opremo, zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice za vpis kupca v ZK ter druga poglavja. Inšpekcijski nadzor nad tem, ali prodajalci pri prodaji enostanovanjskih stavb in stanovanj potrošnikov ravna v skladu z določbami tega zakona, opravljajo inšpektorji Stanovanjske inšpekcije. ZVKSES v 6. poglavju opredeljuje globe v primeru kršitev varstva potrošnikov in s tem deluje preventivno ter vzgojno. Strokovno podkovane nepremičninske agencije s svojim vestnim delom preprečujejo tovrstne nadzore zaradi uspešno opravljenega prodajnega postopka.

### **4.1 Vključitev nepremičninske agencije**

Potrošniku, ki ni specializiran na področju prodaje nepremičnine, lahko daje pravno varnost nepremičninska agencija. V nadaljevanju bomo opisali smiselnost vključitve nepremičninske agencije v postopek prodaje.

Nepremičninska agencija ne vzpostavlja stika samo s strankami, temveč ji zakon narekuje tudi, da naročitelja obvesti in mu razumljivo pojasni vse okoliščine, ki se nanašajo na prodajo nepremičnine. Dolžnost agencije je preveritev pravnega stanja nepremičnine, kot tudi dejanskega stanja nepremičnine. V primeru stvarnih napak in morebitne potrebne zemljiškoknjižne ureditve je treba v pogodbi to pisno opredeliti. Pri tem mora biti naročnik seznanjen tudi s tržnimi razmerami, ki so pomembne pri določanju cene za prodajo njegove nepremičnine, in s predpisi, ki so veljavni za kasnejšo sklenitev kupoprodajne pogodbe. Nepremičninska agencija mora naročnika seznaniti tudi z višino dodatnih stroškov ob prodaji nepremičnine, ki se ne nanašajo na nepremičninsko posredovanje (davčne obveznosti, strošek notarja pri overitvi podpisov ipd.). Nepremičninski agent kot posrednik pri prodaji nepremičnine in strokovnjak na tem področju deluje na trgu v interesu prodajalca in kupca ter bdi nad pravicami obeh do konca celotnega postopka, razen če nastopa kot zastopnik in ne posrednik, pri čemer o tem izrecno obvesti kupca. V kolikor nepremičninska agencija ne obvesti kupca o pravnih ali stvarnih napakah nepremičnine, za katere je oz. bi lahko vedela s skrbno preveritvijo pravnega stanja nepremičnine, je škodno odgovorna.

Zaradi pravne varnosti mora nepremičninska agencija poskrbeti, da v kolikor ponujajo storitev sestave listin o pravne poslu, kot je npr. prodajna pogodba, mora listino sestaviti oseba, ki je po izobrazbi univerzitetni diplomirani pravnik. V kolikor pogodba o pravnem poslu ni pravilno sestavljena in s tem povzroči škodo prodajalcu ali kupcu, je v tem primeru nepremičninska agencija škodno odgovorna.

Pri tem pa nima samo nepremičninska agencija dolžnosti do prodajalca, temveč je dolžnost obojestranska. Prodajalec mora nepremičninsko agencijo nemudoma obvestiti o vseh okoliščinah, ki bi bile pomembne pri prodaji nepremičnine. Če prodajalec sam najde kupca, mora o tem takoj obvestiti nepremičninsko agencijo in jim na vpogled predložiti vso dokumentacijo, ki jo je sklenil sam s kupcem.

Nepremičninska agencija upravlja posle posredovanja pri prodaji nepremičnine in je za takšno dejavnost registrirana. Če se kasneje izkažejo napake pri izvedbi posla, ki zadevajo pravno stanje nepremičnine, je to nestrokovno delo nepremičninskega agenta in nepremičninske agencije. Takšna situacija se nepremičninski agenciji ne sme zgoditi in za njo lahko kazensko odgovarja.

## **4.2 Obveznosti pri sklenitvi pravnega posla**

Prodajalec in kupec, med katerima obstaja pravna volja, skleneta pogodbo o prodaji nepremičnine. Pogosteje je, da se prodaje vršijo ali med investitorjem in kupcem ali med vmesnim kupcem in končnim kupcem. Končnega kupca štiti ZVKSES pred morebitnim stečajem prodajalca, nelikvidnostjo v primeru razveze prodajne pogodbe ali drugimi obveznostmi (1. člen ZVKSES).

Bohinc (Bohinc in Balde 2008, 60) pravi, da so pred sklenitvijo pogodbe pomembna pogajanja o vsebini pogodbe, da kasneje ne prihaja do sporov. Vendar morata stranki, ki se pogajata, imeti namen sklenitve pravnega posla. V primeru da stranka, ki se pogaja, nima namena skleniti pogodbe, je ta po OZ škodno odgovorna. Tako je naloga nepremičninske agencije, da vodi pogajanje v imenu naročnika.

Ker je za prodajo nepremičnine predpisano, da se prodajna pogodba sklene v pisni obliki, je ta lahko v obliki notarskega zapisa ali jo pripravi diplomirani pravnik. Razlika med njima je, da notarski zapis učinkuje takoj, ko ga potrdi Finančna uprava RS po poplačilu davka na promet nepremičnin, in se lahko kupec po izpolnitvi obveznosti takoj vpiše v ZK. Pri pogodbi, ki jo pripravi diplomirani pravnik, je potrebno še notarsko overiti podpis.

V kolikor je predmet pravnega posla rabljena nepremičnina, je potrebno pogodbo prijaviti na pristojno finančno upravo za odmero davka na promet z nepremičninami. Finančna uprava izda odločbo o plačilu davka na promet z nepremičninami, ki je praviloma v višini dva odstotka od prodajne vrednosti. Po odmeri in plačilu davka na promet nepremičnin Finančna uprava z žigi potrdi pogodbo in jo preda stranki, pooblaščenim za dvig. Takšno pogodbo, potrjeno s strani finančne uprave, lahko prodajalec overi pri notarju. Po overitvi pogodbe in izpolnitvi obveznosti, ki so v pogodbi navedene, se lahko kupec vpiše v ZK. Vpis lahko opravi, v kolikor je bil posel sklenjen preko nepremičninske agencije pri agenciji ali pri izbranem notarju oziroma preko sodišča.

### **4.3 Uveljavitev predkupne pravice**

Pri prodaji s predkupno pravico se prodajalec zavezuje, da bo obvestil predkupnega upravičenca in mu stvar ponudil pod enakimi pogoji za enako ceno, kot bi jo prodal drugemu (Bohinc in Balde 2008, 202). Ločimo zakonito in pravnoposlovno predkupno pravico, kjer gre za razliko pri vpisovanju v ZK (Rijavec idr. 2006, 103).

Kmetijska zemljišča in gozdovi imajo posebno varstvo pri prodaji, kar ureja ZKZ, saj mora biti namen prodaje za vsako zemljišče posebej javno objavljen na oglasni deski upravne enote. S tem je zagotovljeno namerno prikritje prodaje in možnost nakupa zemljišč za predkupne upravičence. Zakon določa, da je predkupni upravičenec kmetijskih zemljišč, gozdov ali kmetij solastnik, kmet, zakupnik zemljišča, kmetijska organizacija in Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS za RS (23. člen ZKZ). V povezavi z ZG imajo predkupno pravico pri prometu z gozdovi tudi RS, lokalna skupnost in lastnik, čigar gozd je najbližji (47. člen ZG).

Vendar pa javna objava nepremičnine ne velja za ostale vrste objektov. Kljub temu ostala zakonodaja opredeljuje uveljavljanje predkupne pravice. Predkupno pravico nepremičnin opredeljujejo SPZ, ZKZ, Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17) in ostali zakoni, ki so v večini v korist države, zavarovanih zemljišč in lokalne skupnosti. V skladu s 124. členom SPZ v povezavi s 66. členom SPZ lahko etažni lastniki nepremičnine, v kolikor stavba nima več kot pet posameznih delov in sta več kot dva različna etažna lastnika, uveljavljajo zakonito predkupno pravico. Z enako zakonodajo lahko predkupno pravico uveljavljajo tudi solastniki nepremičnine. Posebno varstvo pri uveljavljanju predkupne pravice imajo najemniki stanovanj. Ti imajo pravno varstvo, v kolikor sklenejo najemno pogodbo za nedoločen čas. Nespoštovanje predkupne pravice najemnika se kaznuje z globo, ki jo opredeljuje 168. člen SZ-1 (Rijavec idr. 2006, 106–109).

V kolikor predkupni upravičenec ni vedel za prodajo nepremičnine, lahko v šestih mesecih, odkar je izvedel za prodajo, zahteva razveljavitev pogodbe in ponovno prodajo njemu v korist. Vendar po poteku petih let od prodaje nepremičnine rok za pritožbo zastara (512. člen OZ).

### **4.4 Izročitev nepremičnine**

Sestavina v prodajni pogodbi je tudi natančno navedeni rok, kdaj bo prodajalec izročil nepremičnino kupcu v posest. Smiselno je, da je predaja nepremičnine po izpolnitvi vseh obveznosti po pogodbi, vendar je primopredaja možna tudi prej. Takšno ravnanje je lahko tvegano, saj ni nujno, da kupec izpolni svojo obveznost plačila kupnine, med tem pa lahko na

nepremičnini povzroči škodo. Vendar je v primeru, da je za zamudo pri izročitvi nepremičnine kriv prodajalec, kupec upravičen do pogodbene kazni, ki znaša pol promila od pogodbene vrednosti nepremičnine (17. člen ZVKSES).

Pri prevzemu nepremičnine prodajalec in kupec sestavita primopredajni zapisnik, ki opisuje stanje nepremičnine, morebitno zahtevo o odpravi napak in izjavo kupca ter prodajalca, da se z zapisnikom strinjata (18. člen ZVKSES). Če kupec ugotovi manjše pomanjkljivosti in napake, prevzema nepremičnine ne sme odkloniti, njegova pravica pa je, da lahko zadrži del kupnine. Težava lahko nastane, v kolikor se prodajalec ne strinja z opredelitvijo napak in pomanjkljivosti, saj sodna praksa ne razpolaga z veliko takšnih primerov in si mnenja niso enotna (Štritof-Brus 2009, 187–188).

V praksi je izročitev zadnja situacija in s tem se prodaja nepremičnine zaključi. Vendar v vseh primerih le ni tako, saj se lahko napake pojavijo kasneje. Pri sklenitvi posla prodaje nepremičnine je smiselno pri reševanju sporov uporabiti izvensodni postopek, v kolikor sporazum ni mogoč, pa pravni postopek.

#### **4.5 Primeri spora po prodaji**

Cilj sklenitve pravnega posla je izpolnitev obveznosti, vendar v vseh primerih izpolnitev ni mogoča, bodisi zaradi prodajalca bodisi zaradi kupca. V teh primerih, v kolikor se stranki ne sporazumeta na sporazumen način, se nasprotni stranki, ki ni kriva za neizpolnitev, kršijo njene pravice. Zato civilnopravne pravice uživajo pravno varstvo. Varstvo pravic lahko izvršujemo na več načinov, kot so pravdni postopek, nepravdni postopek, izvršilni postopek, arbitražni postopek in izvensodni postopek (Juhart idr. 2016, 245).

V nadaljevanju bomo opisali spore, ki so nastali po prodaji, kjer ni bilo vključene nepremičninske agencije. Velika težava je, da kupci preveč zaupajo prodajalcu, v prepričanju, da je na nepremičnini vse pravno urejeno.

Sodba II Ips 67/2013 opisuje pravni spor med prodajalcem in kupcem, ki sta sklenila pogodbo za nepremičnino, na kateri je bila zaznamba prepovedi prodaje. Kupovalka je vse svoje obveznosti do prodajalke poravnala, vendar se kasneje ni mogla vpisati v ZK zaradi plombe črne gradnje. Sodišče je spoznalo, da je nepremičnina v prodajni pogodbi nedopustna in je pogodba nična. Težava je nastala pri postopku vpisa zaznambe črne gradnje. Inšpekcijski organi so že pred tem izdali odločbo o neskladni gradnji, vendar je prodajalka le-to zamolčala. Z molkom o odločbi je prodajalka prekršila temeljno načelo civilnega prava, ki pravi, da morajo udeleženci izpolniti obveznost in da odgovarjajo za njeno izpolnitev (9. člen OZ). V tem primeru prodajalka ni izpolnila obveznosti prenosa lastninske pravice na kupovalko, saj ta ni bila mogoča (Sodba II Ips 67/2013).

Zmotno bi bilo trditi, da se takšna napaka tekom prodaje ne bi pojavila, v kolikor bi v prodajo bila vključena nepremičninska agencija. Vendar bi za napako lahko prej obvestili kupovalko, kot jo je sama opazila. Preden bi predlagala vpis v ZK, bi lahko agent preveril ponovno pravno stanje nepremičnine.

V času, ko je bila ZK vodena ročno, je bilo potrebno vsak izpis pridobiti na sodišču. Zaradi počasnejšega postopka vpisovanja pravic je lahko prihajalo do zlorab. Z elektronskim vodenjem so težave rešili, saj je vpogled mogoč takoj. Vendar se vsi kupci ne zavedajo, kako pomemben je vpis v ZK, zato je nepremičninski posrednik nujen, saj potrošniku svetuje in ga vodi skozi celotni postopek, saj lahko zaradi te napake pride do novih težav.

Načelo zaupanja v ZK narekuje kupcu, da se ob izpolnitvi vseh obveznosti po prodajni pogodbi nemudoma poda predlog za spremembo lastninske pravice. V nasprotnem primeru nosi vse posledice, ki lahko nastanejo (8. člen ZZK-1).

Takšen primer opisuje sodba II Cp 1631/2009, kjer kupec ni vložil predloga za spremembo lastninske pravice. Ker je uradno lastnik še bil prodajalec in so med tem zoper njega bili vloženi izvršilni zahtevki, je bila predmet izvršbe tudi nepremičnina od kupca (Sodba II Cp 1631/2009).

Pogosto je, da se po vselitvi kupca v nepremičnino pojavijo napake, za katere se predvideva, da bi jih lahko prodajalec poznal. Dopušča se možnost, da prodajalec nekatere napake namerno zamolči. S tem ravnanjem je odgovoren za odpravo teh napak in jih je dolžan odpraviti. V nasprotnem primeru lahko kupec zahteva znižanje kupnine, sam odpravi napake na stroške prodajalca ali pa zahteva od prodajalca, da odpravi napake. Zakon določa roke, do kdaj je prodajalec odgovoren za takšne napake.

V sodbi Cp 503/2013 gre za primer kupca, ki je tri leta po vselitvi opazil napake in s tem seznanil prodajalca. Tako je kupec zaradi napake v solidnosti gradnje od njega zahteval povrnitev škode. Če bi prodajalec pred nakupom seznanil kupca o morebitnih napakah v gradnji in le-te zapisal v zapisnik o prevzemu nepremičnine, bi bil kupec s tem seznanjen (Sodba Cp 503/2013).

Dopušča se možnost, da prodajalec ni predvideval, da je s takšnim dejanjem škodil kupcu. Nepremičninska agencija bi lahko pred sklenitvijo pogodbe obe strani opozorila in pri tem bi lahko prodajalec navedel dejstva, ki jih pozna. Tako bi lahko stanje nepremičnine zapisali v prodajno pogodbo in bi bil kupec s tem seznanjen ter prodajalec zaščiten.

## 5 PROCES RAZISKAVE IN ANALIZA ANKETE

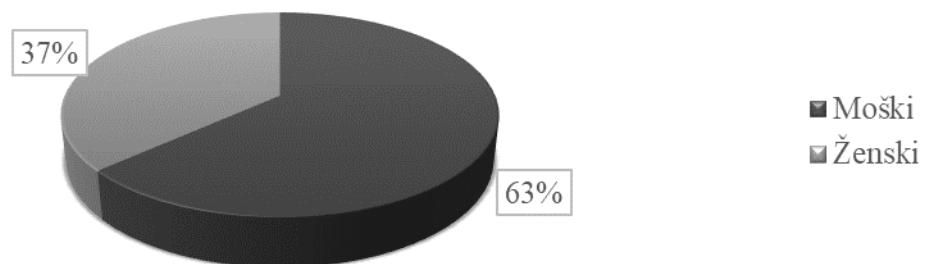
K raziskovalnemu delu naloge smo pristopili z anketnim vprašalnikom, ki smo ga fizično razdelili med ljudi v centru mesta Maribor. Na podlagi odgovorov ljudi bomo lahko potrdili ali ovrgli hipoteze, ki smo si jih zastavili.

### 5.1 Raziskovalni pristop in opis ankete

Anketni vprašalnik smo razdelili pred večjimi nepremičninskimi agencijami in notarji v Mariboru. Cilji so bili potrošniki iz Maribora, vendar v anketnem vprašalniku nismo opredeljevali, iz katere regije prihajajo potrošniki, saj menimo, da to ni bistvenega pomena. V anketi so bila vprašanja zaprtega tipa, tj. z izbiro enega odgovora, in vprašanja z mersko lestvico. Nekatera vprašanja so imela tudi podvprašanja. Anketa je bila anonimna in prostovoljna. Sestavljena je bila iz osnovnih podatkov o anketirancih in iz ostalih vprašanj o nepremičninah in nepremičninskih agencijah. Anketo je izpolnilo 60 oseb, starih nad 18 let, saj mlajša populacija ni relevantna. Pred dopolnitvijo polnoletnosti mladoletni sicer lahko postanejo lastniki nepremičnine ali sklenejo pogodbo o prodaji nepremičnine, vendar samo skupaj z njihovim skrbnikom.

### 5.2 Opis populacije

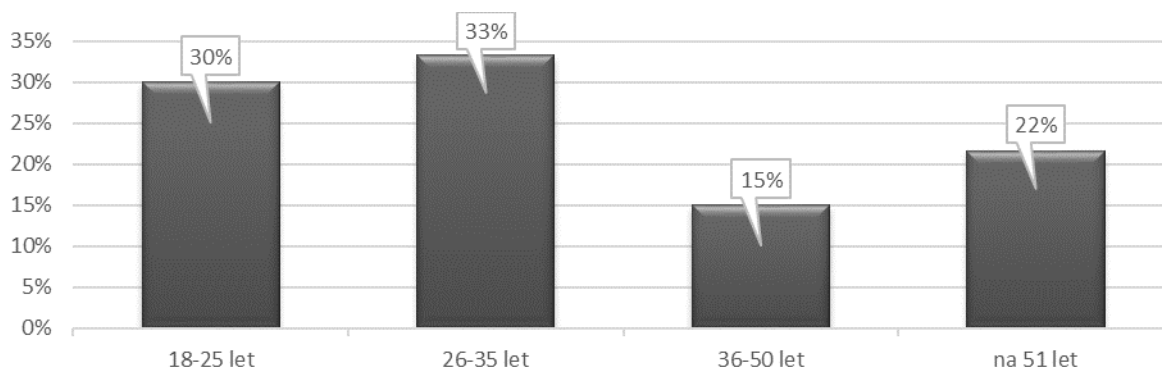
Slika 1 prikazuje spolno strukturo anketiranih oseb, iz katere je razvidno, da je večina anketiranih oseb moških, kar 63 odstotkov. Ostali del so bile ženske (Slika 1).



**Slika 1: Spolna struktura anketirancev**

Starostne skupine smo izoblikovali na podlagi predvidevanja, pri kateri starosti se oseba zaposli, si ustvari družino, je pripravljena na nakup nepremičnine ipd. Tako je pri anketi sodelovalo 30 odstotkov anketirancev, starih med 18 do 25 let, 33 odstotkov anketirancev, starih med 26 in 35 let, 15 odstotkov anketirancev, starih med 36 in 50 let, in 22 odstotkov anketirancev, starih nad 51 let (Slika 2). Starostne skupine nad 51 let nismo ločevali na manjše podskupine, saj menimo, da se starejši ljudje težje odločajo za nakup ali prodajo

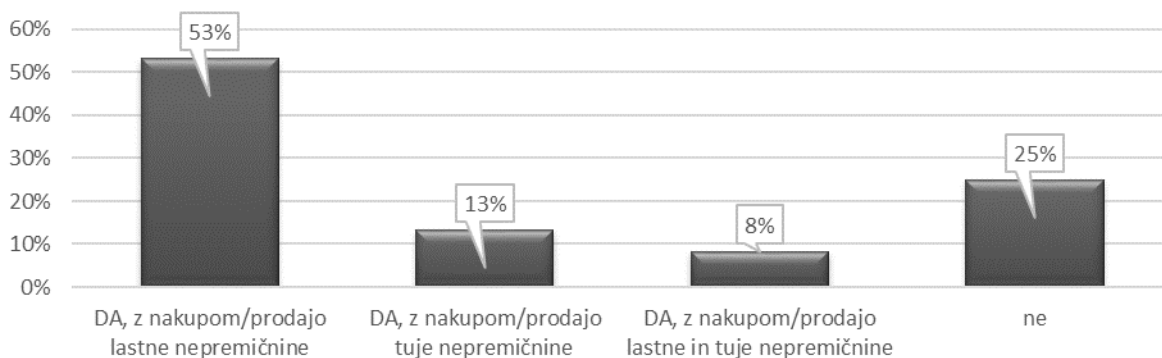
nepremičnine zaradi čustvene navezanosti. Tako nam podrobnejša razdelitev te skupine ne bi podala realnejših podatkov.



**Slika 2: Starost anketirancev**

### 5.3 Analiza ankete

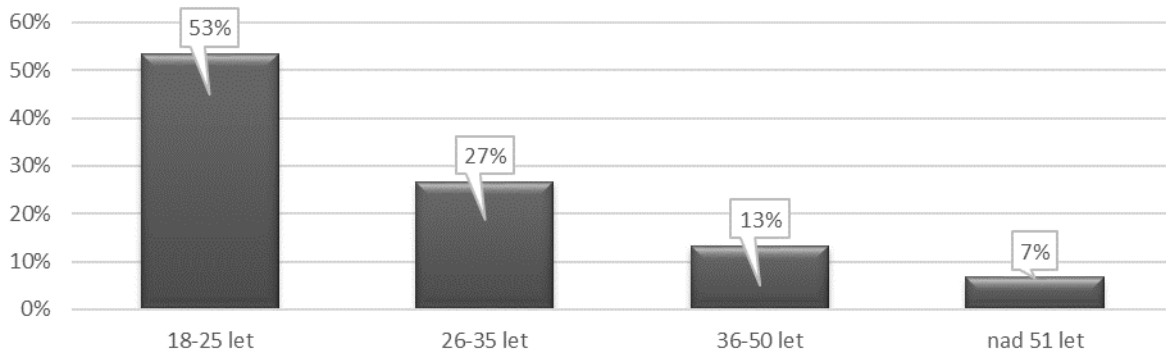
Večina anketiranih oseb, tj. 53 odstotkov, se je že vsaj enkrat v življenju soočila z nakupom ali prodajo lastne nepremičnine. Manjši odstotki so predstavljali anketirance, ki so se soočili z nakupom tuje nepremičnine, in anketirance, ki so se soočili z nakupom ali prodajo lastne in tuje nepremičnine. Predvidevamo, da so to anketiranci, ki so bodisi nepremičninski posredniki bodisi so zaposleni v podjetju, ki se ukvarja s to dejavnostjo. Četrtnina anketirancev se še nikoli ni soočila z nakupom ali prodajo nepremičnine (Slika 3).



**Slika 3: Soočenje z nakupom ali prodajo nepremičnine**

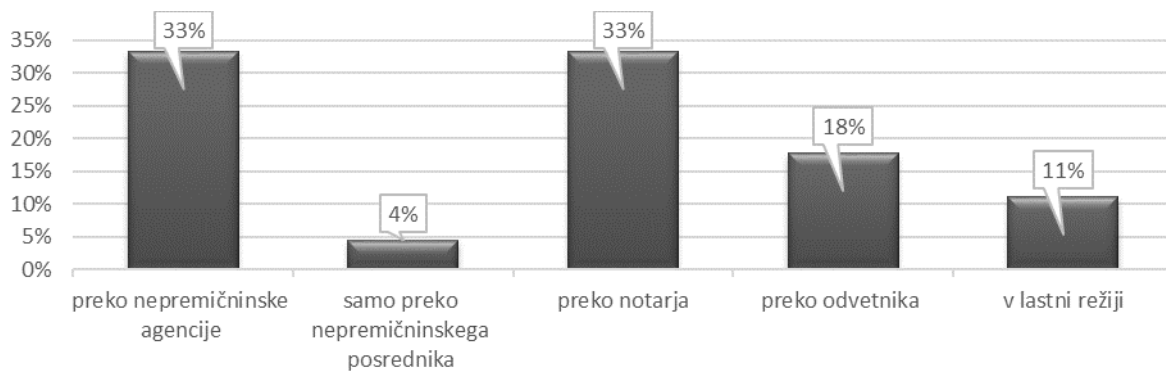
Zanimala nas je starostna skupina anketirancev, ki se še nikoli niso soočili z nakupom ali prodajo nepremičnine. Zanimivo je, da je to kar več kot polovica mladih med 18 in 25 let. Sledijo jim osebe, stare med 26 in 35 let, v 27 odstotkih in le majhen delež oseb, ki so stare nad 51 let (Slika 4). Iz tega je razvidno, da se mladi kasneje odločijo predvsem za nakup nepremičnine, bodisi zaradi finančnih težav bodisi zaradi ustvarjanja družine ali daljšega šolanja.





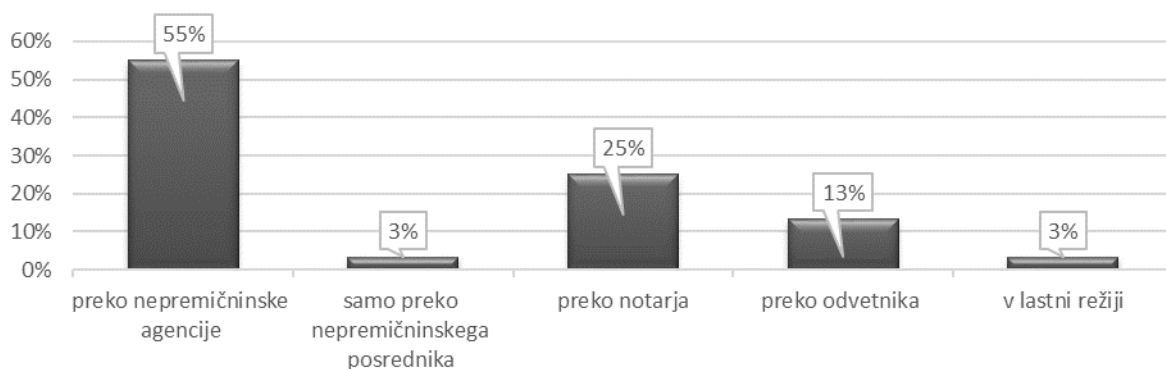
**Slika 4: Starost anketirancev, ki se še niso soočili z nakupom ali prodajo nepremičnine**

Ker se je večina anketiranih oseb že soočila z nakupom ali prodajo nepremičnine, nas je zanimalo, na kakšen način so pravni posel izvedli. Analiza ankete nam je dala podatke, da so v enakem deležu, to je v 33 odstotkih, pravni posel izvedli preko nepremičninske agencije in notarja. Manjši delež anketiranih je pravni posel izvedel samo preko nepremičninskega posrednika, dobra desetina pa je to storila v lastni režiji (Slika 5).



**Slika 5: Potek postopka prodaje med anketiranci, ki so že kupili ali prodali nepremičnino**

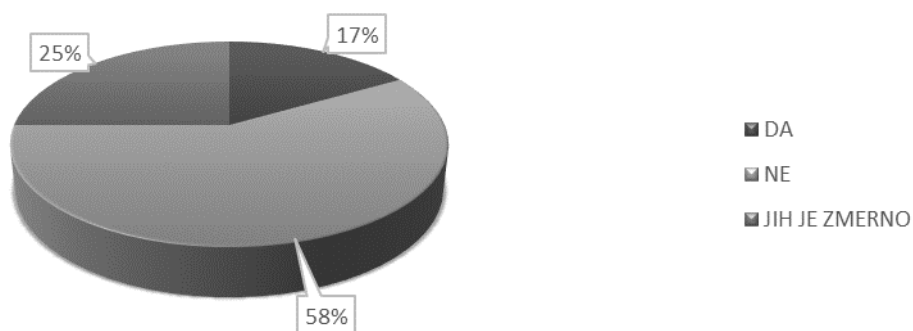
Ker se vsi anketiranci še niso soočili z nakupom ali prodajo nepremičnine, nas je zanimalo, na kakšen način bi ta postopek izvedli. Zanimalo nas je tudi, ali bi anketirani, ki so se že soočili s pravnim poslom, svoje mnenje zaradi morebitnih slabih izkušenj spremenili. Tako nam Slika 6 prikazuje, da bi se dobra polovica anketiranih oseb odločila, da pravni posel spelje preko nepremičninske agencije. Četrtnina anketiranih bi to raje storila preko notarja. V enakih deležih bi anketirani to naredili ali samo preko nepremičninskega posrednika ali v lastni režiji.



**Slika 6: Način prodaje nepremičnine**

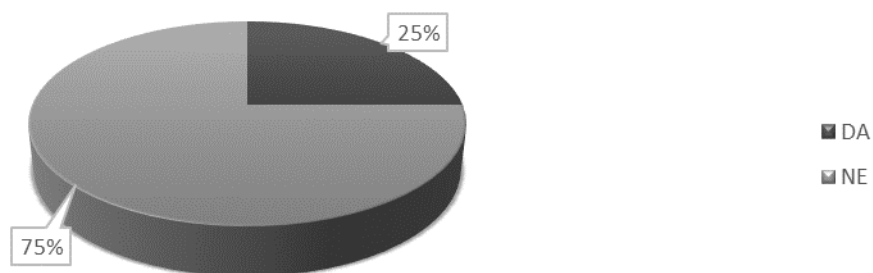
Sledila so vprašanja, pri katerih so v večini bili možni odgovori s strinjanjem ali nestrinjanjem. Vprašanja so se vsebinsko navezovala na nepremičninske agencije in naročanje nepremičninskih storitev.

Ker je posredništvo z nepremičninami v velikem porastu, je večina anketiranih odgovorila, da jih v njihovi regiji ni preveč, in to kar z 58 odstotki. 25 odstotkov anketiranih je mnenja, da je v njihovi regiji preveč nepremičninskih agencij, ostalih 17 odstotkov pa meni, da jih je zmerno (Slika 7).



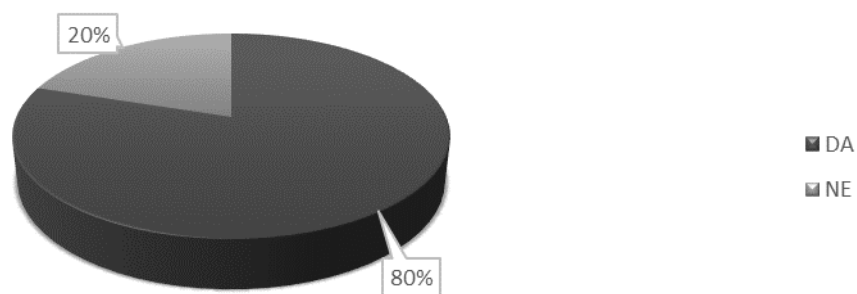
**Slika 7: Mnenje anketirancev o številu agencij**

Slika 8 prikazuje, da se večina anketirancev, tj. 75 odstotkov, še ni soočila z nepremičninsko agencijo, četrtnina anketirancev pa se je že.



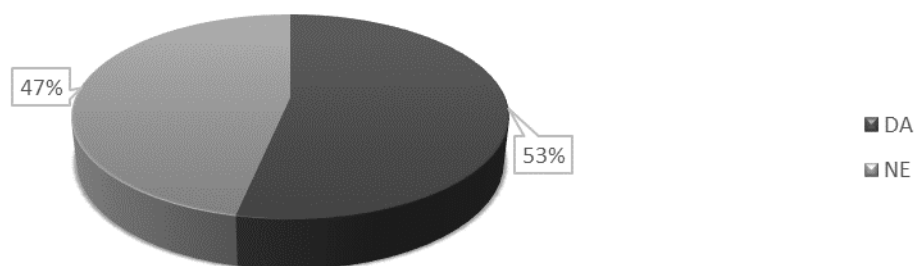
**Slika 8: Delež anketirancev, ki so že sodelovali z nepremičninsko agencijo**

Tako so bili anketiranci, ki so se že soočili z nepremičninsko agencijo, v 80 odstotkih zadovoljni z delom agencije, 20 odstotkov anketiranih pa ni bilo zadovoljnih. Morebitno nezadovoljstvo je lahko povezano z višino storitve za posredovanje, njihovo neprodano nepremičnino ipd. (Slika 9).



**Slika 9: Zadovoljstvo z opravljenim delom nepremičninske agencije**

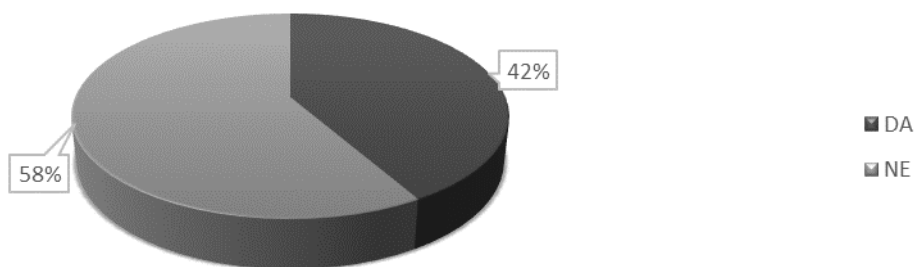
Kot pri mnogih storitvenih podjetjih imajo tudi nepremičninske agencije dodatne storitve, ki jih ponujajo in jih kot potrošniki lahko naročimo. Dodatne nudene storitve so sestava raznih pogodb, vpis v ZK, ocena tržne vrednosti nepremičnin, cenitev nepremičnin, pomoč pri oddaji obrazcev na Finančno upravo RS ipd. Zanimalo nas je, ali anketirani poznajo njihove dodatne storitve. Iz analize smo izvedeli, da sta si odgovora dokaj blizu, vendar vseeno več kot polovica anketiranih pozna dodatno ponudbo, ostali del anketiranih pa z njo ni seznanjen (Slika 10).



**Slika 10: Poznavanje ostale ponudbe nepremičninskih agencij**

Zanimiv je podatek, ki ga prikazuje Slika 11, saj bi se 58 odstotkov anketiranih pri nakupu ali prodaji nepremičnine takoj obrnilo na nepremičninsko agencijo. Zanimivo se nam zdi, ker je na Sliki 6 prikazanih 55 odstotkov anketiranih, ki bi nepremičnino prodaji preko nepremičninske agencije, pri tem vprašanju pa so 3 odstotki več. Zakaj takšna odločitev, lahko samo predvidevamo. Morda je razlog v možnosti oglaševanja in ocenitve nepremičnine, ali morda nenadno zavedanje, da je za prodajo ali nakup nepremičnine potrebna nepremičninska agencija. Ostali del anketiranih, v deležu 42 odstotkov, je odgovoril, da se ne bi takoj obrnili na nepremičninsko agencijo (Slika 11).

Na podlagi takšnih odgovorov lahko ovržemo hipotezo H1, saj smo ugotovili, da potrošniki v večjem deležu naročajo storitve pri nepremičninskih agencijah.

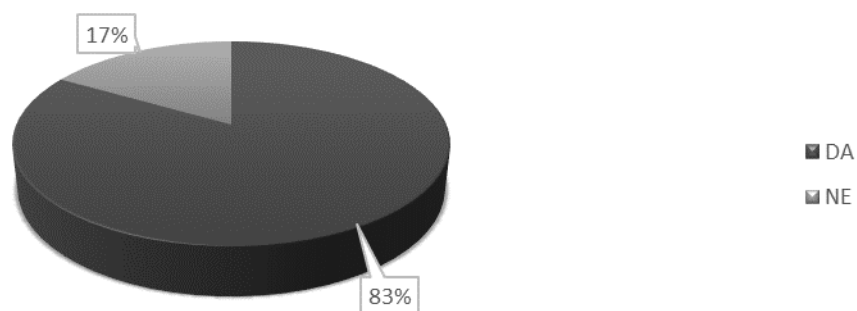


**Slika 11: Delež anketirancev, ki bi se takoj obrnili na nepremičninsko agencijo**

Ker je nakup ali prodaja nepremičnine lahko tvegana, v kolikor ni izpeljana preko osebe, ki je strokovno usposobljena, se tega zaveda 83 odstotkov anketiranih. Ostali del anketiranih se ne zaveda, da je lahko brez prisotnosti strokovne osebe nakup ali prodaja nepremičnine tvegana (Slika 12).

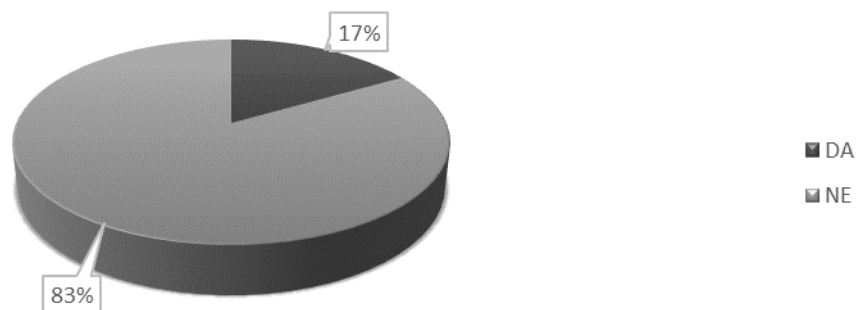
Na začetku smo si zastavili hipotezo – H2: Potrošniki se ne zavedajo zapletov prodaje nepremičnin, v kolikor ne angažirajo nepremičninske agencije. To hipotezo lahko ovržemo,

saj smo ugotovili, da se večina anketiranih oseb zaveda, da je takšen pravni posel lahko tvegan.



**Slika 12: Zavedanje tveganosti nakupa nepremičnine brez prisotnosti nepremičninske agencije**

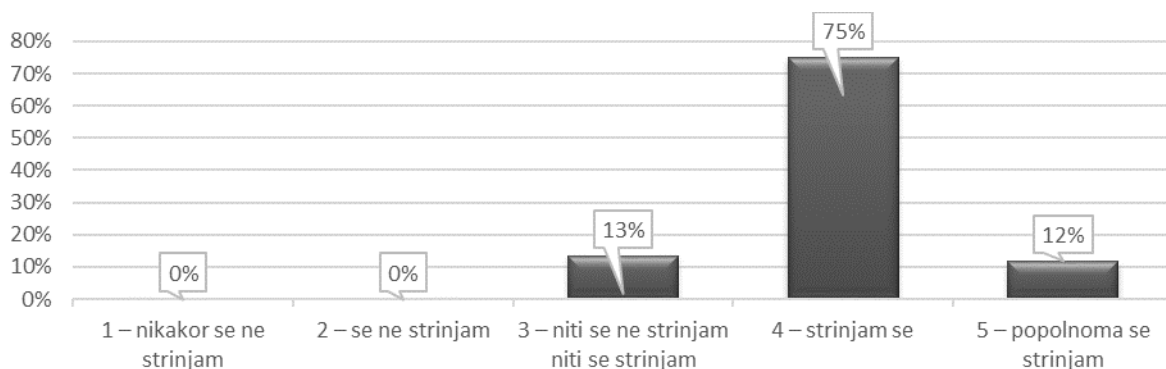
Iz tega sledi podatek, da v enakem deležu kot na Sliki 12 poznajo postopek prodaje nepremičnine tisti anketiranci, ki se ne zavedajo tveganja nakupa ali prodaje nepremičnine brez prisotnosti strokovne osebe. Postopek prodaje pozna 17 odstotkov anketiranih, ostali del anketiranih ga ne pozna (Slika 13). S takšnimi odgovori anketiranih oseb lahko potrdimo hipotezo H3, v kateri smo predvidevali, da potrošnikom v večini postopek prodaje nepremičnine ni znan.



**Slika 13: Delež anketirancev, ki pozna postopek prodaje nepremičnine od podpisa prodajne pogodbe do vpisa v ZK**

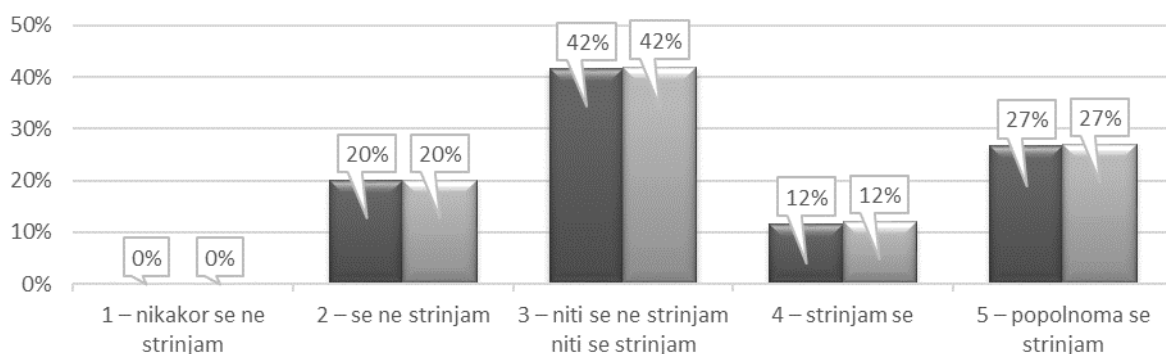
V naslednjem sklopu vprašanj so anketiranci morali označiti s stopnjo strinjanja s trditvami od 1 do 5, pri čemer 1 pomeni »nikakor se ne strinjam«, 2 pomeni »se ne strinjam«, 3 pomeni »niti se ne strinjam niti se strinjam«, 4 pomeni »strinjam se« in 5 pomeni »popolnoma se strinjam«.

Tri četrtine anketiranih se strinja, da so nepremičninski agenti strokovnjaki na področju prodaje nepremičnine. 12 odstotkov se popolnoma strinja, da so strokovnjaki na tem področju. Nihče pa te trditve ni zanikal, predvidevamo, da so neopredeljeni v 13 odstotkih tisti, ki se s tem niti ne strinjajo niti strinjajo (Slika 14).



**Slika 14: Strinjanje s trditvijo "Nepremičninski agenti so strokovnjaki na področju prodaje."**

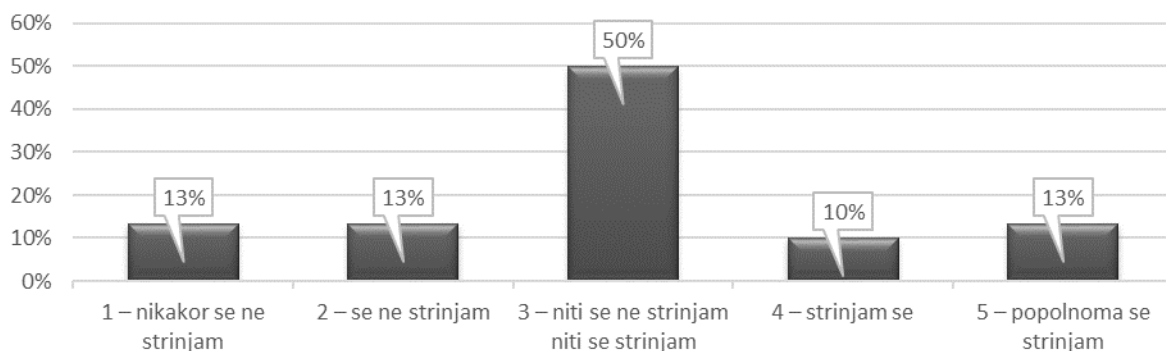
Zanimiv je odgovor anketiranih, da v enakem deležu zaupajo tako nepremičninski agenciji kot nepremičninskemu agentu. 42 odstotkov je pri zaupanju ostalo neopredeljenih, petina jim ne zaupa, 12 odstotkov zaupa, 27 odstotkov pa popolnoma zaupa (Slika 15).



**Slika 15: Strinjanje s trditvijo "Nepremičninskemu agentu zaupam in nepremičninski agenciji zaupam."**

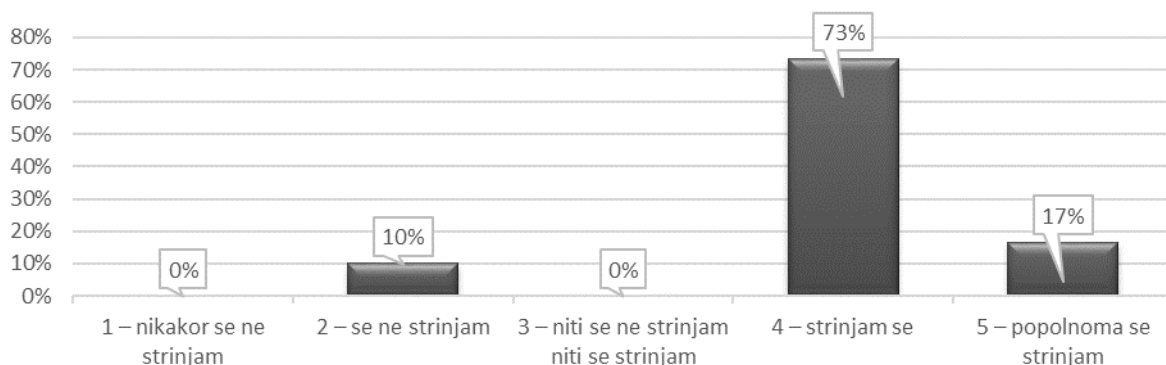
Naloga nepremičninskega agenta je, da stranki predstavi razmere na trgu nepremičnin in jo seznanji s približno tržno vrednostjo nepremičnine. Tako lahko s stranko skupaj izoblikujeta tržno ceno nepremičnine, ki se oglašuje. Vendar se vsi s takšno oceno nepremičnine ne strinjajo in želijo na trgu doseči višjo ceno.

Polovica anketiranih se nikakor ne more opredeliti, ali nepremičninski agent predlaga znatno nižjo ceno nepremičnine, kot jo stranka želi doseči. V enakih deležih se anketiranci s trditvijo nikakor niso strinjali, se niso strinjali in so se popolnoma strinjali. 10 odstotkov anketiranih se je s trditvijo strinjal (Slika 16).



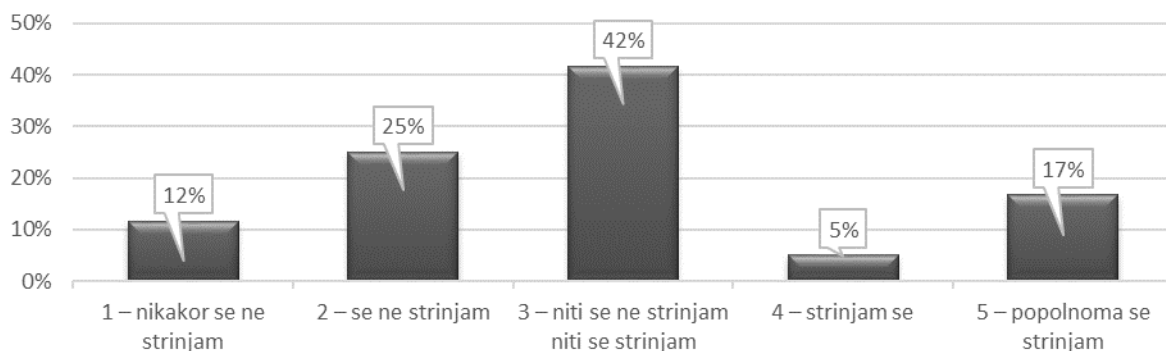
**Slika 16: Strinjanje s trditvijo "Nepremičninski agent predlaga znatno nižjo ceno nepremičnine, kot jo želim doseči."**

Vsaka storitev ima svojo ceno, prav tako tudi nepremičninsko posredovanje. Veliko prodajalcev prav višina storitve odvrne od sodelovanja z nepremičninsko agencijo. Prav tako se 73 odstotkov anketiranih strinja, da je višina storitve previsoka, medtem ko se 17 odstotkov s tem popolnoma strinja. Le desetina anketiranih se s to trditvijo ne strinja (Slika 17).



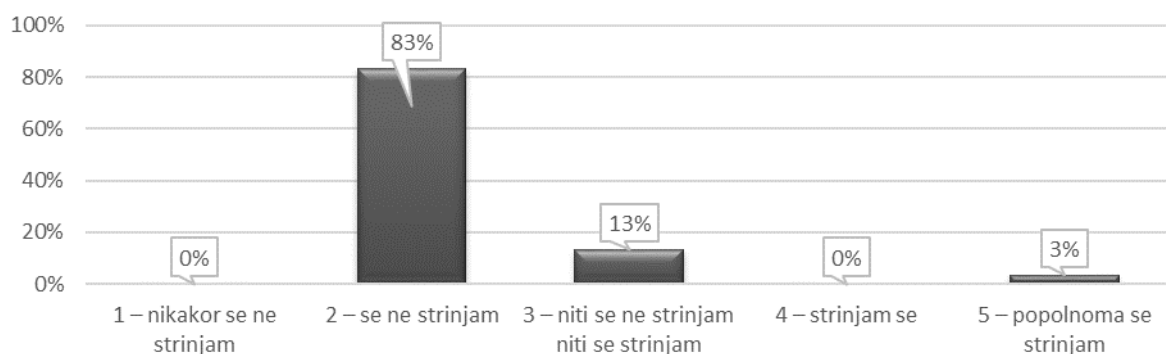
**Slika 17: Strinjanje s trditvijo "Nepremičninska agencija ima previsoko ceno storitve posredovanja."**

Na podlagi predhodnih odgovorov smo pričakovali, da se bo večina anketirancev vzdržala pri odgovoru, ali je nepremičninska agencija pri prodaji ali nakupu nepremičnine potrebna. Večina anketirancev že pri predhodnih vprašanjih ni želela izraziti svojega mnenja s strinjanjem ali nestrinjanjem. Tako je tudi v tem primeru, kjer 42 odstotkov anketirancev ostaja neopredeljenih, četrtnina se ne strinja, 12 odstotkov pa se nikakor ne strinja, da je nepremičninska agencija pri prodaji nepremičnine nepotrebna. Manjši delež anketirancev se strinja, tj. 5 odstotkov, večji del, tj. 17 odstotkov, pa se popolnoma strinja, da je agencija pri prodaji nepremičnine nepotrebna (Slika 18).



**Slika 18: Strinjanje s trditvijo "Nepremičninska agencija je pri prodaji ali nakupu nepremičnine nepotrebna."**

Večina anketirancev pa se ni strinjala, da z izvedbo pravnega posla v lastni režiji ne more priti do zapletov. Manjši delež anketirancev je ostal neopredeljen, le 3 odstotki se popolnoma strinjajo, da ne more priti do zapletov (Slika 19).



**Slika 19: Strinjanje s trditvijo "V kolikor prodam ali kupim nepremičnino v lastni režiji, ne more priti do zapletov."**



## 6 SKLEP

Pri poslu prodaje nepremičnine lahko sodeluje nepremičninska agencija. To so nepremičninski posredniki, katerih naročnika sta lahko kupec ali prodajalec, ki sta v nalogi obravnavana kot potrošnika. Glede na preučeno, so pravice potrošnikov pri poslu prodaje nepremičnin, ki zadevajo razmerja potrošnikov z nepremičninskimi agencijami, zaščitene s kogentnimi zakonskimi določili. Pri tem smo se osredotočili zlasti na naslednje pravice potrošnikov: prenos lastninske pravice, predkupno pravico in pravice v primeru spora.

Izpeljava posla prodaje nepremičnine s sodelovanjem posrednika pri prodaji je v zadnjih letih postala običajna. Vendar pa vsak posel prodaje nepremičnine ne potrebuje nujno strokovnjaka. Zaradi enostavnosti in preprostosti konkretnih »lažjih« poslov so dodatni strokovnjaki nepotrebni. Zadeve pa se lahko zakomplicirajo pri izpeljavi kompleksnejšega nepremičninskega posla.

V Sloveniji je zakonsko določeno, da je nepremičninski posrednik lahko samo oseba, ki pridobi licenco. Zakon narekuje dolžnosti nepremičninskih agencij in nepremičninskih posrednikov. V kolikor nepremičninski posrednik dela v nasprotju s kogentnimi zakonskimi normami, je odgovoren odškodninsko, prekrškovno in nenazadnje tudi kazensko.

Z vidika nekaterih potrošnikov je najem in plačilo nepremičninski agenciji mnogokrat nepotreben strošek. Živimo v času, ko ljudje skrbno načrtujejo stroške. Zaradi takšnega razmišljanja se veliko primerov prodaje nepremičnine konča na sodišču kot posledica napak, goljufije ali nedokončanega posla. Če bi razmišljali o morebitnih napakah ali zatikanjih pri izpeljavi posla, preden je le-ta sklenjen, bi posameznikovo ravnanje vsebovalo preventivno dejanje, v katero spada tudi vključitev nepremičninske agencije kot posrednika pri izpeljavi posla.

V nalogi smo analizirali nekatere pomembne pravne dejavnike v zvezi s prodajo nepremičnine, kot so prodajna pogodba, vpis pravic v ZK in zaščita potrošnikov, da smo na tej podlagi lahko pripravili anketo oz. raziskavo med potrošniki. Želeli smo ugotoviti vlogo nepremičninskih agencij in potrditi pomembnost prisotnosti agenta pri izpeljavi posla v zavesti potrošnika. V preteklosti so si posamezniki v zgodnjih dvajsetih in najkasneje v zgodnjih tridesetih letih svojega življenja ustvarili družino, kupili nepremičnino in se odselili. Presenečeni smo bili, da se večina mladih anketirancev še ni soočila z nakupom nepremičnine. Ta podatek nam pove, da se mladi dandanes dlje časa šolajo in imajo načrte za družino ter posledično željo po svojem domu mnogo kasneje kot nekoč. Res je, da je nekoč bilo lažje priti do lastniške nepremičnine oz. stanovanja zaradi t. i. Jazbinškovega zakona in zaradi hitrejšega odplačevanja kreditov. Pozitivna stran tega zakona za potrošnika je bila, da so lahko stanovanja odkupili pod zelo ugodnimi pogoji. Dandanes, ko mladi želijo priti do svojega lastnega doma, imajo veliko ovir pri financiranju. Potrebujejo zanesljivo službo,

dovolj visoko plačo, poroko in začetni kapital. Tukaj se mnogim mladim zaustavi, saj nakup nepremičnine danes pomeni 30 let odplačevanja obrokov kredita.

Pozitivno so nas presenetile tudi zastavljene hipoteze, saj smo hipotezi H1 in H2 ovrgli, potrdili pa smo hipotezo H3. Predvidevali smo, da potrošniki gledajo na nepremičninske agencije kot na zlo, ki za svojo storitev zahteva visoko plačilo. Vendar smo ugotovili, da je prepričanje ljudi drugačno. Potrošniki se namreč zavedajo, da imajo dobre storitve svojo ceno in da storitev nepremičninskega posredovanja v primerjavi s težavami, ki lahko nastopijo, ni visoka.

Potrošniki velikokrat vidijo zgolj en korak, ki se zgodi pri prodaji nepremičnine, tj. sklenitev prodajne pogodbe. Ne vidijo pa širše slike in pozabljajo na to, da je v ozadju veliko več dela in v primeru strokovne napake nepremičninskega posrednika lahko tudi tveganja. Zato nas veseli, da potrošniki vidijo nepremičninske agencije kot strokovno varnost in se poslužujejo njihovih storitev. Nepremičninski posredniki niso le ljudje, ki težijo k zaslužku. Veliko nepremičninskih posrednikov si namreč želi pristen odnos z naročnikom in želi pomagati pri njegovih željah. Zato se je pri prodaji ali nakupu nepremičnine dejansko smiselno prej prepričati, katere nepremičninske agencije so zaupanja vredne, da lahko te postopke speljejo strokovno. Nekatero prepriča tradicija, druge že prvi stik. Menimo, da so zaupanja vredne tiste agencije, o katerih od drugih ljudi slišimo pozitivne informacije in pozitivne izkušnje.

Tudi v prihodnosti bo tema nepremičninskega posredovanja še vedno aktualna, saj sta prodaja in nakup nepremičnine vsak dan prisotna v družbi. Za eno osebo ali družino je nakup ali prodaja nepremičnine res življenjski dogodek, zato so prisotna močna čustva. Močna čustva pa lahko včasih negativno vplivajo na ravnanja ljudi. Zato na tej točki vidimo možnost, da zagovarjamo sklenitev posla prodaje nepremičnine preko agenta, saj le-ta pelje postopek prodaje vestno in z »hladno glavo«. Ljudje spreminjamo navade in se prilagodimo glede na obdobje, zato tudi predvidevamo, da se bo po tranziciji in vedno večji potrošnji tudi prodaja in nakup nepremičnine spremenil v avtomatizem. Z upanjem pa zremo v prihodnost nepremičninskih agencij, saj sam sistem, v katerem živimo, zahteva vse večjo specializacijo.

## LITERATURA

- Bohinc, Rado in Alen Balde. 2008. *Gospodarsko pogodbeno pravo*. Koper: Fakulteta za management.
- Branik, Janez. 2000. *Obligacijsko pravo*. Koper: Visoka šola za management.
- Grilc, Peter, Miha Juhart in Aleš Galič. 1998. *Pravo. Uvod v civilno in gospodarsko pravo*. Ljubljana: DZS.
- Jerman, Boris in Tjaša Vidic. 2012. *Temelji civilnega in gospodarskega prava: teorija in praksa*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
- Juhart, Miha, Damjan Možina, Barbara Novak, Ada Poljanar-Pavčnik in Viktorija Žnidaršič Skubic. 2016. *Uvod v civilno pravo*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
- Juhart, Miha, Matjaž Tratnik in Renato Vrenčur. 2007. *Stvarno pravo*. Ljubljana: GV založba.
- Kožar, Anton in Nives Marinšek. 2003. *Zakon o nepremičninskem posredovanju*. Ljubljana: Center za poslovno usposabljanje.
- Rijavec, Vesna, Tomaž Keresteš, Renato Vrenčur in Rajko Knez. 2006. *Pravna ureditev nepremičnin..* Ljubljana: GV Založba.
- Štritof-Brus, Mojca. 2009. *Stanovanjska zakonodaja v praksi: SZ-1 - NPB s poudarkom na noveli in ZVKSES, stališča uporabnikov predpisov, praksa sodnega in upravnoinšpekcijskega odločanja s stališči pristojnih organov za spremljanje predpisov*. Ljubljana: Planet GV.
- Tratnik, Matjaž in Renato Vrenčur. 2008. *Zemljiškopravno pravo v teoriji in praksi*. Maribor: Inštitut za nepremičninsko pravo.

## PRAVNI VIRI

- Obligacijski zakonik (OZ). *Uradni list RS*, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631.
- Stanovanjski zakon (SZ-1). *Uradni list RS*, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17.
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). *Uradni list RS*, št. 87/02 in 91/13.
- Ustava Republike Slovenije (URS). *Uradni list RS*, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a.
- Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (ZDKG). *Uradni list RS*, št. 70/95, 54/99 – odl. US in 30/13.
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). *Uradni list RS*, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID in 7/18.
- Zakon o gozdovih (ZG). *Uradni list RS*, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 24/15, 9/16 – ZGGLRS in 77/16.
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). *Uradni list RS*, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17.

Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr). *Uradni list RS*, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNacrt). *Uradni list RS*, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2.

Zakon o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (ZSKZ). *Uradni list RS*, št. 19/10 – uradno prečiščeno besedilo, 56/10 – ORZSKZ16, 14/15 – ZUUJFO in 9/16 – ZGGLRS.

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). *Uradni list SRS*, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, *Uradni list RS*, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr.

Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR). *Uradni list SFRJ*, št. 6/80, 20/80 – popr., 36/90, *Uradni list RS*, št. 4/91 in 87/02 – SPZ.

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES). *Uradni list RS*, št. 18/04.

Zakon o vodah (ZV-1). *Uradni list RS*, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). *Uradni list RS*, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17 in 11/18 – ZIZ-L.

#### **SODNE ODLOČBE**

Višje sodišče v Kopru. 2013. *Sodba Cp 503/2013*.

Višje sodišče v Ljubljani RS. 2009. *Sodba II Cp 1631/2009*.

Vrhovno sodišče RS. 2015. *Sodba II Ips 67/2013*.

## **PRILOGE**

Priloga 1 Anketni vprašalnik





## ANKETNI VPRAŠALNIK

Spoštovani,

sem Anja Repnik Berša, študentka Fakultete za management Koper in v okviru diplomske naloge z naslovom Nepremičninske agencije in potrošniki raziskujem prodajo nepremičnin preko nepremičninskih agencij. Prosim vas, da obkrožite črko, besedo ali številko vašega odgovora. Anketa je anonimna in odgovore bom uporabila izključno v diplomski nalogi.

- 1 Spol: a) Moški b) Ženska
- 2 Starost: a) 18–25 let b) 26–35 let c) 36–50 let d) nad 51 let
- 3 Ali ste se že kdaj se soočili z nakupom ali prodajo nepremičnine? (obkrožite en odgovor)
  - a) DA, z nakupom/prodajo lastne nepremičnine
  - b) DA, z nakupom/prodajo tuje nepremičnine
  - c) DA, z nakupom/prodajo lastne in tuje nepremičnine
  - d) NE

*V kolikor ste na vprašanje št. 3 odgovorili z DA nadaljujte z vprašanji, drugače preidite na vprašanje št. 4.*

- 3.1 Kako je potekal postopek prodaje ali nakupa nepremičnine? (obkrožite en odgovor)
  - a) preko nepremičninske agencije
  - b) samo preko nepremičninskega posrednika
  - c) preko notarja
  - d) preko odvetnika
  - e) v lastni režiji
- 4 V kolikor bi (ponovno) prodali ali kupili nepremičnino kako bi ta postopek izvedli? (obkrožite en odgovor)
  - a) preko nepremičninske agencije
  - b) samo preko nepremičninskega posrednika
  - c) preko notarja
  - d) preko odvetnika
  - e) v lastni režiji



## 5 Vprašanja o nepremičninskih agencijah in naročanju nepremičninskih storitev. (obkrožite en odgovor)

a) Ali menite, da je v vaši regiji preveč nepremičninskih agencij?	DA	NE	JIH JE ZMerno
b) Ali ste že kdaj sodelovali z nepremičninsko agencijo?	DA	NE	
c) V kolikor ste odgovorili na vprašanje z DA, ali ste bili zadovoljni z opravljenim delom?	DA	NE	
d) Ali ste seznanjeni, da nepremičninske agencije nudijo tudi ostale storitve, kot so sestava pogodb, vpis v zemljiško knjigo, ocena tržne vrednosti nepremičnin, cenitev nepremičnin, pomoč pri oddaji obrazcev na FURS ipd.	DA	NE	
e) Ali bi se pri prodaji ali nakupu nepremičnine takoj obrnili na nepremičninsko agencijo?	DA	NE	
f) Ali veste, da je nakup brez posredovanja strokovne osebe na tem področju lahko tvegana?	DA	NE	
g) Ali poznate postopek kako v lastni režiji speljati postopek prodaje nepremičnine od podpisa pogodbe do vpisa v zemljiško knjigo?	DA	NE	

## 6 Ocenite stopnjo strinjanja z naslednjimi trditvami na lestvici od 1 do 5 (1 – nikakor se ne strinjam, 2 – se ne strinjam, 3 – niti se ne strinjam niti se strinjam, 4 – strinjam se, 5 – popolnoma se strinjam)

a) Nepremičninski agent predlaga znatno nižjo ceno nepremičnine, kot jo želim doseči.	1	2	3	4	5
b) Nepremičninska agencija je pri prodaji ali nakupu nepremičnine nepotrebna.	1	2	3	4	5
c) Nepremičninski agenti so strokovnjaki na področju prodaje.	1	2	3	4	5
d) Nepremičninskemu agentu zaupam.	1	2	3	4	5
e) Nepremičninski agenciji zaupam.	1	2	3	4	5
f) Nepremičninska agencija ima previsoko ceno storitve posredovanja.	1	2	3	4	5
g) V kolikor prodam ali kupim nepremičnino v lastni režiji (ne preko nepremičninske agencije) ne more priti do zapletov.	1	2	3	4	5

Prišli ste do konca ankete, zahvaljujem se vam za vaše odgovore.