



Univerza v Mariboru

Pravna fakulteta

PREVENTIVNA FUNKCIJA NOTARIATA PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Avtorica:
mag. Simona Toplak Bohinc



LEXONOMICA

© **Inštitut za lokalno samoupravo in javna naročila Maribor**

Vse pravice pridržane. Brez pisnega dovoljenja založnika je prepovedano reproduciranje, distribuiranje, predelava ali druga uporaba tega dela ali njegovih delov v kakršnemkoli obsegu ali postopku, vključno s fotokopiranjem, tiskanjem ali shranjevanjem v elektronski obliki.

Avtorica: mag. Simona Toplak Bohinc

Recenzenta: prof. dr. Vesna Rijavec, izr. prof. dr. Tomaž Keresteš

CIP - Kataložni zapis o publikaciji
Univerzitetna knjižnica Maribor

349.4:347.961

TOPLAK Bohinc, Simona
Preventivna funkcija notariata pri prometu z nepremičninami /
avtorica Simona Toplak Bohinc. - Maribor : Pravna fakulteta, 2013

50 izv.

ISBN 978-961-6399-81-4

COBISS.SI-ID [86395393](#)

Založnik:

Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta
Mladinska ulica 9, 2000 Maribor, Slovenija
tel. +386 2 250 42 00, faks +386 2 252 32 45

Cena: brezplačen izvod

Naklada: 50 izvodov

Odgovorna oseba založnika:

prof. dr. Vesna Rijavec, dekanica

LEXONOMICA

Preventivna funkcija notariata pri prometu z nepremičninami

mag. Simona Toplak Bohinc

Marec 2016

Preventivna funkcija notariata pri prometu z nepremičninami

SIMONA TOPLAK BOHINC

Povzetek: Sodelovanje notarja, kot nosilca javnih pooblastil in nepristranskega svetovalca strank, je pri prometu z nepremičninami nujno in zelo pomembno. Notar je pomembna varovalka, ki s pravnim znanjem in z zakonsko določenimi službenimi dolžnostmi, zlasti z dolžnostjo nepristranskega pravnega svetovanja pri sklepanju nepremičninskih poslov prepreči številne spore in tako skrbi za preventivno urejanje premoženjskopravnih razmerij (preventivna funkcija). Pozitivna zakonodaja, zlasti Zakon o notariatu (v nadaljevanju: ZN), namreč predvideva notarjevo podrobnejše preverjanje in svetovanje prav na nepremičninskem področju, kar prispeva h krepitvi pravne varnosti v pravnem prometu. V praksi so notarji sestavljavci nepremičninskih pogodb, s katerimi se prenaša lastninska pravica na nepremičninah, bodisi v obliki notarskih zapisov, bodisi v obliki zasebnih listin. Drugo njihovo pomembno področje v zvezi s prenosom lastninske pravice na nepremičnini so overitve lastnoročnih podpisov na zemljiškoknjižnem dovolilu na pogodbah o prenosu lastninske pravice. V Sloveniji so le-te v izključni pristojnosti notarjev.

Ključne besede: • notar • promet z nepremičninami • pogodba o prenosu lastninske pravice • overitev podpisa • preventivna funkcija • pravna varnost

Preventive Function of Notary's Office in the Transfer of Property

SIMONA TOPLAK BOHINC

Abstract In the transfer of property, the participation of notary public as a bearer of public authority and an unbiased advisor to the parties is indispensable and of utmost importance. With his legal knowledge and statutory functions, in particular with his function of unbiased legal advising in the conclusion of property transactions, the notary public is an important safeguard preventing numerous disputes and ensuring preventive management of proprietary relations (preventive function). Positive law, especially the Notary Act (hereinafter: NA), namely provides for detailed checking and advising of property transactions by notary public, thus contributing to strengthening of legal security in legal transactions. In practice, notaries public are drafters of real agreements transferring title to property that can be either in the form of notarial records or private documents. The second important area they are dealing with in the transfer of property are notarizations of handwritten signatures on land registry permissions in contracts for the transfer of property. In Slovenia, these are in exclusive competence of notaries public.

Key words: • notary public • property transactions • contract for the transfer of property
• notarization of signature • preventive function • legal security

CORRESPONDENCE ADDRESS: Simona Toplak Bohinc, MSc, Razlagova 7, 2000 Maribor, email:
simona1.toplak@gmail.com.

DOI 10.4335/9789616399814
ISBN 978-961-6399-81-4 © 2016 LeXonomica
Available at <http://books.lexonomica.press>.

Kazala

	Uvodne misli.....	1
	Zgodovinski razvoj vloge notariata pri prometu z nepremičninami	3
	Pomen in vloga notariata pri prometu z nepremičninami	7
1	Splošno o prometu z nepremičninami.....	7
2	Opredelitev pravnoposlovne pridobitve lastninske pravice na nepremičnini	8
	Listine pri prometu z nepremičninami	11
1	Notarske listine v Republiki Sloveniji in v primerjalnem pravu	11
2	Ugotavljanje istovetnosti.....	12
3	Pojasnilna (opozorilna) obveznost notarja	15
4	Odklonitev opravljanja zadev	18
5	Notarski zapis v Republiki Sloveniji.....	20
6	Pogodbe, sklenjene v obliki notarskega zapisa	22
7	Odpravki notarskega zapisa	27
8	Notarski akt primerjalno	29
10	Potrjevanje zasebnih listin v Republiki Sloveniji.....	35
11	Solemnizacija primerjalno	37
12	Notarsko potrdilo v Republiki Sloveniji in v primerjalnem pravu	39
13	Notarski zapisnik	39
14	Zasebne listine v Republiki Sloveniji	40
14.1	Zasebne listine primerjalno	42
	Overitev lastnoročnega podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu pri prenosu lastninske pravice na nepremičnini	45
1	Splošno o overitvi lastnoročnega podpisa	45
2	Pooblastilo za izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila	48
3	Zemljiškoknjižno dovolilo poslovno nesposobne osebe	51
3.1	Zemljiškoknjižno dovolilo pravnih oseb Katoliške cerkve	52
3.2	Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis pridobitve lastninske pravice na podlagi pogodbe o prenosu lastninske pravice.....	53
4	Pridobitev lastninske pravice tujcev v Republiki Sloveniji.....	55
5	Pridobitev lastninske pravice tujcev v Republiki Hrvaški	57
6	Zakonita predkupna pravica na področju nepremičnin	58
7	Listine o izpolnitvi drugih pogojev po posebnih predpisih	60
7.1	Zakon o ohranjanju narave.....	61
7.2	Zakon o varovanju kulturne dediščine	62
7.3	Zakon o vodah.....	62
7.4	Zakon o kmetijskih zemljiščih	63

7.5	Zakon o vojnih grobiščih	64
7.6	Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje	64
7.7	Zakon o urejanju prostora	65
8	Potrdilo o plačilu davkov	66
8.1	Davek na promet nepremičnin	67
8.2	Davek na dediščine in darila	67
8.3	Davek od dobička iz kapitala	68
9	Overitev lastnoročnega podpisa na pogodbi, ki se bo uporabljala v mednarodnem prometu	70
9.1	Konvencija o odpravi potrebe legalizacije tujih javnih listin (Haaška konvencija)	70
9.2	Zakon o overitvi listin v mednarodnem prometu	72
9.3	Dvostranske pogodbe	73
10	Overitev lastnoročnega podpisa primerjalno	74
	Vpis v zemljiško knjigo	81
1	Vpis v zemljiško knjigo v Republiki Sloveniji	81
2	Vpis v zemljiško knjigo primerjalno	85
3	Sklepne ugotovitve o overitvi podpisa in vpisu v zemljiško knjigo	87
	Posebnosti pri različnih pogodbah o prenosu lastninske pravice na nepremičninah	89
1	Kupoprodajna pogodba	89
1.1	Splošni varnostni mehanizmi pri kupoprodajni pogodbi, katere predmet je nepremičnina	90
1.1.1	Varstvo zemljiškooknjižnega stanja	90
1.1.2	Pogodbena kazen	91
1.1.3	Ara ali delno plačilo (avans)	92
1.1.4	Varstvo kupnine	92
1.1.4.1	Deponacija denarja	93
1.1.4.2	Deponacija listine	94
1.2	Energetska izkaznica	96
1.3	Posebnosti varnostnih mehanizmov pri kupoprodajni pogodbi, katere predmet je posamezni del stavbe	96
1.4	Listine o ureditvi zemljiškooknjižnega stanja	99
2	Pogodbe o ureditvi premoženjskih razmerij med zakoncema, zunajzakonskima partnerjema in istospolnima partnerjema	101
2.1	Sporazum o razdelitvi skupnega premoženja po 58. členu ZZDDR	101
2.2	Sporazum o združitvi skupnega premoženja po 64. členu ZZDDR	103
	Sklepne misli	105
	Literatura in viri	109

Uvodne misli

Notariat je v Republiki Sloveniji (RS) ustavna kategorija in pomemben del pravnega sistema, ki prispeva h krepitvi pravne varnosti, še posebej varnosti pri prometu z nepremičninami. Notarji so kot osebe javnega zaupanja nenadomestljiva vez med državo in posamezniki ter nepristranski pravni strokovnjaki, dolžni enakovredno poučiti pogodbene stranke, s čimer preprečujejo številne pravne nepravilnosti. Zagotavljajo pravno varnost v zasebnih razmerjih, hkrati pa izpolnjujejo tudi javni interes.

Notarjeva vloga, kot nosilca javnih pooblastil pri prometu z nepremičninami pomembno vpliva na spoštovanje predpisov. Nepremičninskega področja ni mogoče poenotiti, zato je nujno sodelovanje strokovnjaka tudi s področja prava. Notar deluje kot nepristranski svetovalec strank, ki pozna nepremičninske predpise in jih povezuje s splošnimi pravili premoženjskega prava. Vežejo ga zakonsko določene službene dolžnosti, najprej dolžnost nepristranskega obravnavanja strank, saj jih mora enakopravno poučiti o pravnih razsežnostih pravnega posla. Dolžnost poučitve je najstrožja pri notarskem zapisu, vendar v določeni meri velja tudi, če notar overja podpis na pogodbi. Na ta način prepreči nesporazume in morebitne kasnejše spore, ki bi lahko izhajali iz pogodb o prenosu lastninske pravice na pravnih poslih z nepremičninami. Iz navedenega izhaja, da je notarjevo sodelovanje po svoji naravi preventivno saj zmanjšuje možnosti sodnih sporov ter razbremenuje državne organe in sodišča. Hkrati pa deluje tudi kot nosilec javnih pooblastil pri sestavi notarskega zapisa pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah in pri overitvah predmetnih pogodb. Posamezne notarjeve dolžnosti so opredeljene v več določbah ZN, kot na primer dolžnost poučitve strank o vsebini in pravnih posledicah sklenitve pravnega posla, dolžnost nepristranskega obravnavanja strank, dolžnost ohranitve tajnosti, dolžnost sestaviti pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini v skladu z oblikovnimi in vsebinskimi zahtevami, itd.

Pomen notariata je prepoznal tudi zakonodajalec, saj je ob reformi notarskih pristojnosti s prenosom overitev na upravne organe obdržal pristojnost overitve lastnoročnega podpisa na pogodbi, katere predmet je nepremičnina pri notarju, ki pred overitvijo lastnoročnega podpisa preverja, da so za posel izpolnjeni pogoji po posebnih predpisih.

Vprašanje je ali so zakonske varovalke normirane ustrezno, zlasti z vidika njihove uporabe v notarski praksi in ali bi bilo morebiti smiselno in potrebno spremeniti zakonodajo, zlasti ZN v tistem delu, ki ureja področje nepremičnin v smislu zagotovitve dodatne preventivne dolžnosti. Dodatno preventivno delovanje notarja bi povečalo pravno varnost in enakopravnost udeležencev v zasebnih razmerjih, dvignilo kvaliteto nepremičninskih pogodb in s tem zadovoljstvo državljanov. Na preventivno naravo

notarjevega sodelovanja pri prometu z nepremičninami in njegovo usmerjenostjo v varstvo javnega in zasebnega interesa se nanaša vrsta odprtih vprašanj. Preučevanje preventivne funkcije notariata je aktualno in relevantno tako za znanost, kot tudi za praktično uporabo, saj so predstavljene prednosti sklepanja nepremičninskih pogodb pri notarju.

Zgodovinski razvoj vloge notariata pri prometu z nepremičninami

Notariat se je razvijal stoletja in prilagajal potrebam v različnih zgodovinskih obdobjih. Pri tem je treba poudariti, da je bil v vseh zgodovinskih obdobjih njegov namen zagotavljanje večje pravne varnosti v zasebnopravnih razmerjih.

Na slovenskih tleh je bil uveden v srednjem veku z notarskim redom, ki ga je leta 1512 izdal cesar Maksimilijan I., s katerim je instituciji notariata postavil temelje.¹

Po letu 1848 so bili sprejeti zakoni, ki so pomenili prehod iz fevdalizma v meščansko družbeno ureditev. Spremenjen je bil pravosodni sistem, poudarjali so, da je notariat potreben za varen in urejen pravni promet. Sprejet je bil avstrijski Notarski red (Notariatsordnung), ki je veljal tudi v slovenskih pokrajinah, kasneje pa novi notarski red. Slednji je bil prenovljen in dopolnjen z novim Notarskim redom iz leta 1871, ki je zagotovil večjo pravno varnost na področjih obligacijskega in stvarnega prava. Zemljiška knjiga je bila urejena ter je funkcionirala brezhibno in ažurno.²

Leta 1930 je bil za Kraljevino Jugoslavijo razglašen Zakon o javnih notarjih.³ Notariat je bil z Odlokom o ukinitvi notariata⁴ na območju Jugoslavije odpravljen in razpustili so notarske zbornice. Pristojnost notarjev je bila prenesena na sodišče.⁵

V obdobju 1945 – 1994 smo bili brez notariata.⁶ Varnost pravnega prometa se je v tem času zelo zmanjšala, neurejena je bila tudi zemljiška knjiga.⁷

Ustava Republike Slovenije (v nadaljevanju: URS)⁸ je v slovenski pravosodni sistem ponovno vključila notariat kot nevtralno institucijo, namenjeno zagotavljanju pravne

¹ Določbe so povzetek tedanjih pravil, ki imajo izvor v severnoitalijanski in francoski notarski regulativi. Podrobneje: B. Holcman, Korenine notariata na Slovenskem, Pokrajinski arhiv Maribor, Maribor, 1996, str. 14.

² Povzeto po: J. Dernovšek, Zgodovina notariata na Slovenskem, Pravnik, št. 10-12, 1994, str. 499.

³ Slovenski Zakon o notariatu (ZN) je vsebinsko večinoma prirejen po ZJN (Zakon o javnih notarjih). Več o tem, ibidem, str. 496.

⁴ Odlok o ukinitvi notariata, Uradni list DFJ, št. 1/45.

⁵ V. Rijavec, Položaj notariata v slovenskem pravnem sistemu, Podjetje in delo, št. 5-6, 1994, str. 859.

⁶ Drugače je bilo v delu Istre, v coni B, ki je zajemala severovzhodni del Istre do reke Mirne. Tu so notarji delovali najmanj do leta 1950. Povzeto po: N. Kovačič, Notariat 1994–2005, Libris, Koper, 2009, str. 14–16.

⁷ J. Dernovšek, Zgodovina notariata na Slovenskem, str. 499.

varnosti v poslovanju civilnopравnih subjektov, pravnih in fizičnih oseb, ter razbremenitvi sodišč. URS notariat določa kot javno službo, ki jo ureja zakon (drugi odstavek 137. člena URS). Po ZN je notariat javna služba, katere delovno področje in pooblastila določa zakon, opravljajo pa jo notarji v svobodnem poklicu.

Notar na podlagi javnih pooblastil sestavlja javne listine. Zanje sta predpisani posebna vsebina in obličnost. S tem jim je priznana posebna dokazna moč. Notarjevo delo temelji na sporazumu strank, njihovi avtonomni volji, upošteva je zakonske okvire. Notar opravlja tudi druge zadeve, ki jih določa zakon. Kot nepristranski pravni svetovalec, ki je dolžan zastopati v enaki meri interese vseh udeležencev pravnega posla zagotavlja notarsko poslovanje, ki je po vsebini preventivno, saj glede pravnih poslov sklenjenih v obliki notarskih listin načeloma ne bi smeli biti sporov. Tako s svojo preventivno dejavnostjo razbremenuje državne organe in sodišča. Čeprav opravlja javno službo, nima statusa državnega uradnika, temveč opravlja neodvisen pravniški poklic. Skrbeti mora za ohranitev pravnega reda ter pravno varnost in zanesljivost v poslovanju civilnopравnih subjektov.⁹ ZN predvideva, da so nekateri pravni posli, za katere zakon predpisuje obvezno obliko notarskega zapisa, veljavno sklenjeni le ob sodelovanju notarja. To naj bi bistveno vplivalo na zanesljivost v okviru pravnega prometa in zmanjšanje števila spornih zadev.¹⁰

Od uveljavitve ZN je ekonomski in socialni razvoj prinesel spremembe tudi na nepremičninskem področju, zlasti glede sklepanja pravnih poslov, s katerimi se prenašajo stvarne pravice na nepremičninah ali omejujejo oziroma obremenjujejo nepremičnine s stvarnimi pravicami. Spremenili so se temeljni predpisi na nepremičninskem področju: leta 2000 je bil sprejet novi Stvarnopравni zakonik (v nadaljevanju: SPZ),¹¹ leta 2002 še novi Obligacijski zakonik (v nadaljevanju: OZ).¹² Novi Zakon o zemljiški knjigi (v nadaljevanju: ZZK-1)¹³ je leta 2011 uvedel elektronsko zemljiško knjigo. ZKZ je bil noveliran v delu, ki ureja promet s kmetijskimi zemljišči. Novi so tudi zakoni, kot so Zakon o vodah (v nadaljevanju: ZV-1),¹⁴ Zakon o ohranjanju narave (v nadaljevanju: ZON),¹⁵ Zakon o varstvu kulturne dediščine (v

⁸ Ustava Republike Slovenije (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 in 47/13 – UZ90,97,99).

⁹ Cilj večje pravne varnosti strank pri sklepanju pravnih poslov uresničujejo tudi spremembe in dopolnitve ZN v zvezi z odgovornostjo notarja pred sestavo notarskih listin in pri njej. Podrobneje: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o notariatu (ZN – C, Poročevalec Državnega zbora, št. 59/2004, str. 9).

¹⁰ Podrobneje o tem: Osnutek Zakona o notariatu, Poročevalec Državnega zbora, št. 15/92, str. 19.

¹¹ Stvarnopравni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13).

¹² Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo).

¹³ Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11 in 14/15 – ZUUJFO).

¹⁴ Zakon o vodah (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).

¹⁵ Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B in 46/14).

nadaljevanju: ZVKD-1),¹⁶ Zakon o obrambi (v nadaljevanju: ZObr)¹⁷ in Uredba o določitvi objektov in okolišev, ki so posebnega pomena za obrambo in ukrepi za njihovo varovanje (v nadaljevanju: Uredba).¹⁸ Spremenili so se tudi predpisi s področja davkov, kot na primer ZDPN, Zakon o davku na dodano vrednost (v nadaljevanju: ZDDV-1),¹⁹ Zakon o davku na dediščine in darila (v nadaljevanju: ZDDD)²⁰ in režim, kako pridobivajo nepremičnine tujci.

V smislu zmanjšanja poslovnih in drugačnih tveganj je tudi ZN s kasnejšimi spremembami in dopolnitvami uresničeval cilj večje pravne varnosti²¹ v interesu strank in javnem interesu. S spremembami in dopolnitvami ZN je tako poudarjeno obvezno ravnanje notarja v zvezi s sestavo notarskih listin (razširitev opozorilne dolžnosti notarja, overitev podpisa na zasebni listini). Večja pravna varnost se kaže tudi s spremembami in dopolnitvami zakona, ki se nanašajo na disciplinsko odgovornost notarja, notarskih kandidatov,²² pripravnikov, z nadzorom nad poslovanjem notarja in notarskih namestnikov, z določbami o nadomeščanju notarjev in določbami, ki poudarjajo osebno naravo notarjevega dela.²³

Trdimo lahko, da se je vloga notarja v smislu preventive pri poslovanju z nepremičninami ves čas povečevala oziroma se ves čas povečuje. Dokaz za to je med drugim tudi to, da se je s spremembami ZN zaradi nepremičninskih afer povečalo število opozorilnih klavzul (64. člen ZN o odgovornosti notarja in 64. a člen ZN o opozorilu stranke na pravne posledice). Udeleženci pravnega posla potrebujejo nepristranskega pravnega strokovnjaka, ki jih seznanja s predpisi s področja prometa z nepremičninami ter jim zagotovi formalnopravno in vsebinsko pravilne zapise pogodb, katerih predmet so nepremičnine, ter glede katerih ne bi smelo prihajati do sporov. Glede na sedanjo ureditev lahko ločimo najpomembnejše sklope notarskega poslovanja pri prometu z nepremičninami:

- overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu,
- sestava nepremičninskih pogodb (v obliki notarskega zapisa, zasebne listine),
- elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov,
- hramba listin, denarja ali vrednostnih papirjev.²⁴

¹⁶ Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12 in 111/13).

¹⁷ Zakon o obrambi (Uradni list RS, št. 103/04 – uradno prečiščeno besedilo).

¹⁸ Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje (Uradni list RS, št. 7/99, 67/03 in 26/10).

¹⁹ Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 in 86/14).

²⁰ Zakon o davku na dediščine in darila (Uradni list RS, št. 117/06).

²¹ Pravna varnost je bistven sestavni del učinkovite politike, ki spodbuja razvoj in privlačnost posameznega področja. F. Malitor, O pravni varnosti, Notarski vestnik, št.8, 2013, str. 10.

²² Sedaj notarski pomočniki.

²³ Povzeto po: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o notariatu, ZN – C, Poročevalec Državnega zbora, št. 59/2004, str. 9.

²⁴ Povzeto po: A. Škrk, Sodelovanje notarja pri prometu z nepremičninami, gradivo za konferenco Poslovanje z nepremičninami, Nebra, Portorož, 2008, str. 1.

Vloga notarja v pravnem sistemu Republike Hrvaške je podobna vlogi notarja v Republiki Sloveniji. Notariat je bil v Republiki Hrvaški uveden leta 1993 z Zakonom o javnem bilježništvu (v nadaljevanju: ZJB).²⁵ Ustava Republike Hrvaške²⁶ še zdaj ne določa ustavnopravnega statusa notariata, pri nas pa ga je v pravni sistem vključila prav ustava. Pravni status notariata na Hrvaškem torej določajo le določbe ZJB. Hrvaški ZJB v 2. členu določa, da je notariat javna služba, ki jo opravljajo notarji kot samostojni in neodvisni nosilci te službe.

Na Hrvaškem se je od uveljavitve ZJB povečala pravna varnost v prometu z nepremičninami z nizom predpisov, ki urejajo različne pravne institute, zlasti pa z Zakonom o lastništvu in drugim stvarnim pravima,²⁷ Zakonom o zemljišnim knjigama,²⁸ Zakonom o obveznim odnosima²⁹ ter drugimi zakoni. Uvedba različnih pravnih institutov ima za pravni promet nepremičnin velik pomen, ker je treba omogočiti, da ta promet poteka razmeroma enostavno, hitro in z zaupanjem. Notar je kot »garant« pravne varnosti dobil pravna pooblastila v zvezi s prometom z nepremičninami z ZJB. Po ZJB je namreč notar nepristranski svetovalec strank, ki skuša urediti odnose strank že pri sklepanju pravnega posla, da bi se kasneje preprečili spori.³⁰

Vlogo notarja v pravnem sistemu Republike Avstrije določa avstrijski Notariatsordnung (v nadaljevanju: NO).³¹ Avstrijski NO v 1. členu določa področja na katerih deluje notar, kot oseba javnega zaupanja.³²

²⁵ Zakon o javnem bilježništvu, Narodne novine, 78/93.

²⁶ Ustav Republike Hrvatske, NN 56/90.

²⁷ Zakon o lastništvu in drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14.

²⁸ Zakon o zemljišnim knjigama, NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13.

²⁹ Zakon o obveznim odnosima, NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15.

³⁰ V hrvaškem notariatu je tako kot v slovenskem izražen »preventivni element«. Več o tem: Javno bilježništvo – jučer, danas, sutra, Klub pravnika grada Zagreba, 130. trbina, 2008, str. 57.

³¹ Notariatsordnung: BGBl. I Nr. 190/2013.

³² 1. člen NO: (1) Notarinnen und Notare werden vom Staat bestellt und in ihr öffentliches Amt eingeführt, damit sie nach Maßgabe dieses Gesetzes öffentliche Urkunden über Rechtserklärungen, Rechtsgeschäfte und rechtserhebliche Tatsachen aufnehmen und ausfertigen und zur Entlastung der Gerichte die von den Parteien anvertrauten Urkunden verwahren und Gelder und Wertpapiere zur Ausfolgung an Dritte oder zum Erlag bei Behörden übernehmen. (2) Den Notarinnen und Notaren obliegt die Durchführung von Amtshandlungen als Gerichtskommissäre nach besonderen gesetzlichen Vorschriften. (3) Unbeschadet des Art. 51 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union besorgen Notarinnen und Notare, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen öffentlich-rechtliche Tätigkeiten ausüben, öffentliche Aufgaben. (4) Soweit in diesem Bundesgesetz in der Folge auf natürliche Personen bezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Bei der Anwendung der Bezeichnung auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

Pomen in vloga notariata pri prometu z nepremičninami

1 Splošno o prometu z nepremičninami

Nepremičninam pravni sistemi v vseh državah posvečajo posebno pozornost. SPZ opredeljuje nepremičnino kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami.³⁵ To je parcela s parcelno številko v določeni katastrski občini. Posamezne vrste nepremičnin (kmetijska, gozdna, nepremičninski spomenik, nepremičnine na zavarovanih območjih, vodna, javno dobro ...) se navezujejo na uporabo posebnih zakonov in pravnih pravil. Zaradi njihovega varstva se omejuje promet z določeno vrsto nepremičnin, predvidene so predkupne pravice, potrebna je odobritev upravne enote, centra za socialno delo, ministrstva za obrambo itd.

Pojem promet z nepremičninami je širok. Obsega pravne posle, s katerimi se ustanavljajo, prenašajo ali prenehajo stvarne pravice na nepremičninah.³⁶ Najpogostejši in najpomembnejši pravni posel je prenos lastninske pravice s pravnim poslom oz. pravnoposlovna pridobitev.

Pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah je tudi politično, pravno in socialno zelo pomembno področje in bistven del pravnega reda. Zato so v ZN določbe, ki notarju podrobneje določajo obseg preverjanja in nepristranskega svetovanja pri nepremičninskih poslih. Njihov namen je zagotoviti skladnost nepremičninskih pogodb in tako zagotoviti pravno varnost vseh udeležencev pogodbe. Poudarek je na določitvi obveznega ravnanja notarjev, zlasti pri sklepanju pravnih poslov, katerih predmet je pridobivanje lastninske pravice. Notarjevo sodelovanje je pomembno v postopku sklepanja pogodb o prenosu lastninske pravice, ko je le-to potrebno zapisati kot notarski zapis ali zasebno listino, nadalnje, kot je potrebno overiti podpis na listini, ki vsebuje zemljiškoknjžno dovolilo, pri vknjižbi lastninske pravice v zemljiško knjigo in pri hrambi listin, denarja ali vrednostnih papirjev. Njegovo delovanje je pri sklepanju nepremičninskih poslov preventivno, saj preprečuje kršitve pravic, posledično pa s tem tudi morebitne spore (preventivni namen). Glede na preventivno vlogo notarja pri prometu z nepremičninami lahko notariat upravičeno povezujemo z načelom pravne varnosti.³⁷

³⁵ Definicija je izraz načela superficies solo cedit (8. člen SPZ), povezanosti zemljišča in objekta.

³⁶ 2. člen SPZ določa stvarne pravice, in sicer lastninsko pravico, zastavno pravico, služnosti, pravico stvarnega bremena in stavbno pravico.

³⁷ V. Rijavec, Z zakonom priznано posebno zaupanje, Notarski vestnik, št. 7, 2010, str. 29.

2 Opredelitev pravnoposlovne pridobitve lastninske pravice na nepremičnini

Pri pravnoposlovni pridobitvi oziroma prenosu lastninske pravice gre za prenos lastninske pravice, ki že obstaja, s subjekta A (prenosnik, odsvojitelj) na subjekt B (pridobitelj).³⁸ To je izvedena (derivativna) oblika pridobitve lastninske pravice. Slednja ne nastane na novo, temveč se pridobi od predhodnika na podlagi soglasja ali vsaj privolitve.³⁹ Za njen prenos sta v bistvu potrebna dva pravna posla, in sicer:

1. zavezovalni pravni posel (obligacijsko pravna pogodba, denimo kupoprodajna pogodba), iz katerega izhaja obveznost odsvojitelja, da prenese lastninsko pravico. Gre za pravni naslov (*iustus titulus*) za prenos lastninske pravice (40. člen SPZ),
2. razpolagalni pravni posel (zemljiškoknjižno dovolilo, intabulacijska klavzula).⁴⁰

Vsebina intabulacijske klavzule je v 23. členu SPZ opredeljena kot izrecna in nepogojna pisna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Glede vsebine zemljiškoknjižnega dovolila 32. člen ZZK-1 določa še, da mora biti oseba, ki dovoljuje vpis v zemljiško knjigo, označena s podatki, s katerimi je vpisana v zemljiško knjigo, in da mora zemljiškoknjižno dovolilo vključevati izjavo osebe, ki dovoljuje vpis v vsebino, določeno v 32. členu SPZ.

V praksi sta običajno zavezovalni in razpolagalni pravni posel združena v enotno listino. Zemljiškoknjižno dovolilo je torej načeloma del pogodbe, lahko pa se k pogodbi pripne tudi kot samostojna listina o pravnem poslu (prvi odstavek 36. člena ZZK-1). Notar pri overitvi pripne obe listini skupaj v skladu s pravili ZN.

Za zavezovalni pravni posel se načeloma ne zahteva nobena oblika (51. člen OZ). Če se ta nanaša na pridobitev lastninske pravice ali druge stvarne pravice na nepremičnini, se zahteva pisna oblika obligacijske pogodbe (52. člen OZ). Strožja zahteva po obličnosti velja glede zemljiškoknjižnega dovolila, saj mora biti odsvojiteljev podpis overjen (23. člen SPZ, 41. člen ZZK-1).

Razmerje med zavezovalnim in razpolagalnim pravnim poslom določa načelo kavzalnosti oziroma abstraktnosti. Pri kavzalnem odnosu je zavezovalni pravni posel vzrok in razpolagalni posledica.⁴¹ Posledica neveljavnosti zavezovalnega je neveljavnost razpolagalnega posla.⁴²

³⁸ Več o tem M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, *Stvarno pravo*, GV založba, Ljubljana, 2007, str. 220.

³⁹ M. Juhart, A. Berden, T. Keresteš, V. Rijavec, M. Tratnik, A. Vlahek, R. Vrenčur, *Stvarnopravni zakonik s komentarjem*, GV založba, Ljubljana, 2004, str. 240.

⁴⁰ V avstrijskem pravu *Einverleibungsbewilligung* (*Aufsandungserklärung*). Tako E. Kodek, *Kommentar zum Grundbuchrecht*, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2007, str. 411.

⁴¹ Kavzalni odnos se je uveljavil tudi na Hrvaškem in v Avstriji.

⁴² Povzeto po: M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, *Stvarno pravo*, str. 249. V tem smislu tudi sodna praksa, sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 707/2007.

Iz nepogojnosti zemljiškoknjižnega dovolila izhaja, da tudi pridobitev lastninske pravice ne more biti pogojna.⁴³ Pogojno zemljiškoknjižno dovolilo je po kogentni določbi 23. člena SPZ nično.⁴⁴ Pred sprejemom ZZK-1⁴⁵ je bilo lahko zemljiškoknjižno dovolilo dano tudi pogojno, predlagatelj vpisa lastninske pravice pa je moral predložiti potrdilo o izpolnitvi pogoja, tj. potrdilo o plačilu kupnine.

Zemljiškoknjižno dovolilo je po 1. in 2. točki 1. odstavka 40. člena ZZK-1 nujen pogoj za vpis ali izbris lastninske pravice. Brez vpisa v zemljiško knjigo se lastninska pravica pravno poslovno ne more pridobiti. Stranke pa pogosto predlagajo vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo tudi s pogodbo brez zemljiškoknjižnega dovolila, sklenjeno pred sprejemom SPZ.⁴⁶ Po 267. členu SPZ veljajo tudi pravni posli, sklenjeni pred sprejemom SPZ, čeprav ne izpolnjujejo obličnostnih zahtev, torej nimajo zemljiškoknjižnega dovolila za prenos lastninske pravice na nepremičnini. Pogoj za vknjižbo lastninske pravice v tem primeru je overjen podpis stranke, ki razpolaga z nepremičnino v zavezovalni pogodbi.⁴⁷ Še vedno pa je možno skleniti razpolagalni pravni posel, torej dodati zemljiškoknjižno dovolilo k zavezovalni pogodbi.

Pri pravno poslovni pridobitvi lastninske pravice je vključitev notarja pogosta pri zavezovalnem in razpolagalnem poslu. V našem (47. člen ZN), hrvaškem (53. člen ZJB) in avstrijskem pravu (1. člen Notariatsaktgesetz (v nadaljevanju: NotaktsG))⁴⁸ se pogosto že za veljavnost zavezovalnega posla zahteva posebna oblika (notarski zapis) kot forma ad valorem.⁴⁹ Ko je predpisana obvezna oblika, je le notarski zapis o zavezovalnem pravnem poslu veljavna podlaga za prenos lastninske pravice. V takih primerih je največkrat tudi intabulacijska klavzula, kot razpolagalni pravni posel sklenjena v obliki notarskega zapisa.⁵⁰ Kadar pa za pogodbo ni predpisan notarski zapis mora imeti zasebna listina zemljiškoknjižno dovolilo z notarsko overjenim podpisom prenosnika. Razlika med slovensko, hrvaško in avstrijsko pravno ureditvijo pri razpolagalnem pravnem poslu oziroma zemljiškoknjižnem dovolilu je v tem, da hrvaški Zakon o zemljiški knjigi v 54. členu oziroma avstrijski v 32. členu Grundbuchgesetz (v nadaljevanju: GBG)⁵¹ opredeljuje zemljiškoknjižno dovolilo kot izrecno izjavo tistega, čigar pravica se obremenjuje, preneha ali prenaša, da dovoljuje vpis. Hrvaški in avstrijski zakon izrecno ne določata nepogojnosti zemljiškoknjižnega dovolila, tako kot slovenski. Pristanek na vpis v zemljiško knjigo je lahko nepogojen, pod določenim

⁴³ 2. odstavek 37. člena SPZ določa, da lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače.

⁴⁴ Tako tudi sodna praksa, Sklep Višjega sodišča v Kopru VSK sklep Cp 80/2009 z dne 16. 4. 2009.

⁴⁵ Veljati je začel 16. 9. 2003.

⁴⁶ SPZ je začel veljati 1. 1. 2003.

⁴⁷ M. Juhart, v: M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, str. 1044–1045.

⁴⁸ Notariatsaktgesetz, BGBl. I Nr. 75/2009.

⁴⁹ Povzeto po: V. Rijavec, T. Keresteš, R. Vrenčur, R. Knez, Pravna ureditev nepremičnin, GV založba Ljubljana, 2006, str. 137.

⁵⁰ Z notarskim zapisom je konzumirana zahteva po overitvi podpisa. Tako: M. Juhart, A. Berden, T. Keresteš, V. Rijavec, M. Tratnik, A. Vlahek, R. Vrenčur, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, str. 140, 141.

⁵¹ Grundbuchgesetz, BGBl. I Nr. 30/2012.

pogojem, lahko pa se navezuje na rok (54. člen Zakona o zemljišnim knjigama). Nepogojno zemljiškoknjižno dovolilo je potrebno, ko je vknjižba v zemljiško knjigo način za prenos lastninske pravice na nepremičnine.⁵² Na temelju listin, pri katerih je vpis pogojen ali se navezuje na rok, se v skladu s 2. odstavkom 56. člena Zakona o zemljišnim knjigama opravi predznanba, ki se opraviči z javno ali javno overjeno listino, s katero se dokazuje, da je izpolnjen pogoj ali da se je iztekel rok.

Drugače velja za pogodbo o dosmrtnem preživljanju (558. člen OZ) in darilno pogodbo za primer smrti (545. člen OZ), za kateri se sicer zahteva notarski zapis, dopustno pa je tako imenovano pogojno zemljiškoknjižno dovolilo.⁵³ Prenos lastninske pravice je odložen do smrti odsvojitelja nepremičnine, zato je pogoj za njeno vknjižbo njegova smrt.

⁵² Povzeto po: T. Josipović, Zemljiškoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001, str. 136.

⁵³ Primer pogojnega zemljiškoknjižnega dovolila pri pogodbi o dosmrtnem preživljanju: Oseba X, EMŠO, stanujoča, zapušča preživljalcu osebi Y vse svoje premoženje, skupaj s svojim solastnim deležem, tj. 1/2 (eno polovico) nepremičnine, ID-znak, parcela št., katastrska občina (ID), ter dovoljuje, da se po njeni smrti na podlagi te pogodbe in v zvezi z izpiskom iz matične knjige umrlih pri nepremičnini, ID-znak, parcela št., katastrska občina (ID), vknjiži lastninska pravica za osebo Y, EMŠO, stanujočo, do 1/2 (do ene polovice).

Listine pri prometu z nepremičninami

Pri nepremičninskih transakcijah je poglavitna naloga notarja sestava pogodbe, v obliki notarskega zapisa ali zasebne listine. Stranke lahko sicer pogodbo sklenejo tudi same. Sodelovanje notarja pa je v tem primeru potrebno le pri overitvi podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice, ki vključuje zemljiškoknjižno dovolilo.⁵⁴

1 Notarske listine v Republiki Sloveniji in v primerjalnem pravu

Notarske listine sestavljajo notarji v mejah svojih pristojnosti. Notarske listine in njihovi odpravki so javne listine, če so bile upoštevane pri njihovem sestavljanju oziroma odpravljanju bistvene formalnosti, določene v ZN (2. odstavek 3. člena ZN in hrvaškega ZJB). ZN predpisuje zunanjo obliko notarskih listin v 31. do 35. členu. Tudi način sestavljanja notarskih listin je natančno določen (39. do 42. člen ZN, 43. do 52. člen ZJB). ZN prav z namenom preventive določa notarjevo dolžnost spoštovanja oblikovnih in vsebinskih zahtev pri sestavljanju notarskih listin.

Najprej mora notar pri vseh vrstah notarskih listin ugotoviti osebno istovetnost strank in drugih udeležencev. Posebna pravila veljajo, če je stranka gluha ali nema. Tedaj mora pri sestavljanju notarske listine poleg zapisnih prič sodelovati tudi oseba njenega zaupanja (40. člen ZN, 67. člen ZJB).

Pomen notarske listine, kot javne listine se kaže med drugim tudi v lažjem dokazovanju dejstev. Vsebina notarske listine velja na podlagi 1. odstavka 224. člena Zakon o pravnem postopku (v nadaljevanju: ZPP) za resnično, dokler se ne dokaže nasprotno.⁵⁵

⁵⁴Na Hrvaškem lahko pri sklepanju pravnih poslov v zvezi s prenosom lastninske pravice na nepremičnini sodelujejo odvetniki, notarji, pa tudi nepremičninski posredniki. Po statističnih podatkih je registriranih več kot 5000 subjektov (pravnih in fizičnih) za posredovanje v prometu z nepremičninami. To, da pravne posle v zvezi s prenosom lastninske pravice na nepremičninah opravljajo različne osebe, pomeni za zemljiško knjigo dodatno težavo. V praksi se namreč pogosto dogaja, da se zemljiškoknjižni predlogi zavrnejo ali zavržejo, ker listina, ki je podlaga za vpis, nima vsega potrebnega za dovolitev predlaganega vpisa, ali ker niso priložene vse priloge ipd. Treba je poudariti, da trenutno na Hrvaškem ni predpisa, ki bi prepovedoval posamezniku, da sam sestavi pogodbe ali da jih sestavi na obrazcih. Takšna pravna ureditev gotovo vpliva na kakovost pravnih poslov, ki se v teh primerih sklepajo. Povzeto: D. Kontrec, <http://www.hjk.hr/Portals/0/Javni%20dokumenti/kolokvij-jb-pravni%20promet%20nekretnina.doc>, dostop 21.02.2015.

⁵⁵Listina, ki jo v predpisani obliki izda državni organ v mejah svoje pristojnosti, in listina, ki jo izda v taki obliki samoupravna lokalna skupnost, družba, druga organizacija ali posameznik pri izvajanju javnega pooblastila, poverjenega z zakonom (javna listina), dokazujeta resničnost

ZPP torej uveljavlja presumpcijo o resničnosti vsebine notarske listine.⁵⁶ Domneva resničnosti se širi na dejstvo, da sta stranki dali v listini navedene izjave, ne pa na resničnost vsebine izjav.⁵⁷ Lahko se torej dokazuje, da so v njih dejstva neresnično ugotovljena ali da so te nepravilno sestavljene (3. odstavek 224. člena ZPP).⁵⁸

Vrste notarskih listin so opredeljene v 3. členu ZN (3. člen ZJB in 2. člen NO):

1. notarski zapisi (v Avstriji in na Hrvaškem: notarski akt),
2. notarski zapisniki,
3. notarska potrdila.

Pri vseh treh vrstah notarskih listin mora biti zunanja oblika enaka, vsebina pa je različna. Postopka sestavljanja notarskih listin pri nas in na Hrvaškem sta si sicer podobna, toda med njima je tudi nekaj razlik. Slovenski ZN v primerjavi s hrvaškim ZJB izrecno omogoča pisanje notarskih listin tudi v elektronski obliki, določa tudi, da vsako stran notarske listine v fizični obliki parafirajo udeleženci in notar (36. člen ZN), na koncu jih lastnoročno podpišejo notar in udeleženci (37. člen ZN). Hrvaški notar pa mora notarsko listino lastnoročno podpisati le na koncu (44. člen ZJB).

Če stranka oziroma udeleženec ne zna ali ne more pisati, ZN oziroma ZJB identično določata, da vnese udeleženec svoj ročni znak. To podpišeta prič oziroma drug notar (37. člen ZN), ime udeleženca podpiše ena od prič ali drugi notar, ki označi sebe kot podpisnika imena stranke (44. člen ZJB).

2 Ugotavljanje istovetnosti

Preden začne notar sestavljati notarsko listino, mora ugotoviti osebno istovetnost strank in drugih udeležencev. Prepričanje o njeni identiteti je eden od preventivnih elementov pri sestavljanju notarske listine. Namen določbe ZN o ugotavljanju istovetnosti strank je na verodostojen način ugotoviti in potrditi resnično identiteto stranke. Notarjeva preventivna funkcija se pokaže v odklonitvi sodelovanja pri sestavi notarskih listin, v kolikor se na zanesljiv način ne more prepričati o identiteti stranke. Z odklonitvijo sodelovanja oz. z ugotovitvijo resnične identitete prepreči bodoče spore, ki bi morebiti nastali v zvezi z resnično istovetnostjo pri nepremičninskih pogodbah. Kot na primer, pri notarski overitvi oz. pri sestavi notarskih listin bi lahko prišlo do situacije, ko bi se stranke izkazale s ponarejenimi dokumenti. Tako bi prodajalec s ponarejenim

tistega, kar se v njih potrjuje ali določa (1. odstavek 224. člena Zakon o pravnem postopku (Uradni list RS, št. 73/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08 – ZArbit, 45/08, 111/08 – odl. US, 57/09 – odl. US, 12/10 – odl. US, 50/10 – odl. US, 107/10 – odl. US, 75/12 – odl. US, 40/13 – odl. US, 92/13 – odl. US, 10/14 – odl. US in 48/15 – odl. US)).

⁵⁶ Gre za praesumptio iuris, ko je nasprotni dokaz dovoljen. Povzeto po: L. Ude, Civilno procesno pravo, Uradni list RS, Ljubljana, 2002, str. 266.

⁵⁷ A. Mayer, Der Notar eine Bestandsaufnahme mit historischen Bezügen, Salzburg A.Meyer, 1989, str. 69. Gl. tudi K. Wagner, Notariatsordnung, 2000, Wien, str. 22.

⁵⁸ Povzeto po: V. Rijavec, Civilno pravna odgovornost notarja, Pravna praksa, 1998, št. 11, str. 15. O isti dokazni moči javnih listin v hrvaškem pravu: M. Dika, Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj (II), Pravo i porezi, 2002, št. 1, str. 3, v avstrijskem pravu H. Rechberger/Simotta, Grundriss des Österreichischen Zivilprozessrechts, Manz Verlag Wien, 4. izdaja, 1994, str. 324–325.

dokumentom, s katerim se lažno izkazuje za zemljiškoknjižnega lastnika poskušal prodati nepremičnino resničnega zemljiškoknjižnega lastnika. Zato morajo stranke notarju vedno predložiti originalni uradni dokument, nikoli pa svoje identitete dokazovati z fotokopijo uradnega dokumenta. Sicer pa notar ne more prepoznati dobro ponarejenega dokumenta in tudi ni odgovoren za škodo, ki jo storilec takšnega kaznivega dejanja povzroči.⁵⁹ Ni dolžan opravljati forenzičnih in drugih kriminalističnih preiskav, s katerimi bi bilo mogoče ugotoviti, ali je predložen dokument ponarejen. Njegova naloga ni ugotavljanje pristnosti dokumentov, temveč ZN od njega zahteva, da pošteno in v skladu s predpisi v javni listini zapiše dejstva, ki izhajajo iz osebne dokumenta stranke.⁶⁰

Identiteto ugotavlja na podlagi uradnih dokumentov, največkrat na podlagi osebne izkaznice ali potnega lista, oziroma če to ni mogoče, na kakršenkoli drug način, po katerem je istovetnost udeleženca mogoče nedvomno izkazati. Način ugotovitve istovetnosti oseb, udeleženih pri sestavi notarske listine, mora biti vselej naveden v listini (39. člen ZN).

V primerjavi s hrvaškim notarjem, ki istovetnost stranke lahko ugotovi na štiri izrecno določene načine:⁶¹

1. poznavanje stranke osebno in po imenu,
2. na podlagi osebne izkaznice,
3. na podlagi potnega lista,
4. na podlagi drugega notarja z dvema pričama,

lahko slovenski notar po drugem odstavku 39. člena ZN ugotovi istovetnost tudi na kakršen koli drugi način, po katerem je istovetnost udeleženca mogoče nedvoumno izkazati.

V vsakdanji notarski praksi notarji ugotavljajo istovetnost tudi z vozniškim dovoljenjem, pričami, na podlagi poznavanja strank osebno in po imenu. Ugotavljanje istovetnosti z vozniškim dovoljenjem in osebno po imenu pri prometu z nepremičninami lahko povzroči dodatne težave, saj je eden od pogojev za pridobitev lastninske pravice na nepremični pri nas tudi državljanstvo (več o njem v nadaljevanju, gl. tudi tretji in četrti odstavek 36. člena ZZK-1).⁶² Vozniško dovoljenje namreč nima podatkov o državljanstvu udeleženca oziroma preveritev podatkov o njem ni mogoča, saj slovenski organ po 1. odstavku 146. člena Zakona o varnosti cestnega prometa (v nadaljevanju: ZVCP-1) vozniško dovoljenje izda oziroma se njegova veljavnost

⁵⁹ Povzeto po: B. Podgoršek, Odgovornost notarja, Pravni letopis, 2008, str. 136.

⁶⁰ Ibidem, str. 163.

⁶¹ Več o tem R. Benc, Neka pitanja ovjere potpisa (legalizacije), Pravo i porezi, št. 3, 1999, str. 36.

⁶² 36. člena ZZK-1: (3) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje pridobitev lastninske pravice v korist osebe, ki ima položaj tujca po zakonu, ki ureja ugotavljanje vzajemnosti, kot pogoj za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena pravnomočna odločba ministrstva, pristojnega za pravosodje, o ugotovitvi vzajemnosti. (4) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje pridobitev lastninske pravice v korist osebe, ki ni oseba iz prejšnjega odstavka, mora notar v overitveni klavzuli navesti javno listino, na podlagi katere je preveril državljanstvo te osebe oziroma njen sedež.

podaljša osebi, ki ima v Sloveniji stalno prebivališče oziroma začasno prebivališče več kot šest mesecev.⁶³ Glede na navedeno je pri prometu z nepremičninami potrebno, da stranka predloži bodisi osebno izkaznico ali potni list, bodisi vozniško dovoljenje skupaj s potrdilom o državljanstvu. V kolikor pa gre za ugotavljanje istovetnosti stranke s pričami ali osebno po notarju, mora stranka predložiti še potrdilo o državljanstvu.

Hrvaški ZJB v 60. členu izrecno določa listine, na podlagi katerih se lahko ugotovi istovetnost, to sta le osebna izkaznica in potni list, predpisuje pa tudi poseben način ugotavljanja istovetnosti strank po drugem notarju ali z dvema pričama. Pri tem je treba opozoriti, da ZJB posebej določa priče za istovetnost strank (61. člen ZJB)⁶⁴ in priče akta (pozvane priče – 62. člen ZJB). Tudi avstrijska ureditev predvideva priče akta (56. člen NO) in priče istovetnosti (drugi odstavek 55. člena NO).⁶⁵ Slovenski ZN pa določa le zapisne priče pri sestavljanju notarskih zapisov (51. člen ZN), ne pa posebej prič za ugotavljanje istovetnosti strank. Kljub temu se v praksi tudi pri nas lahko istovetnost strank ugotavlja z dvema pričama. Pri overitvi lastnoročnega podpisa ugotavljanje istovetnosti strank z dvema pričama izrecno izhaja iz Pravilnika o poslovanju notarja,⁶⁶ in sicer iz 18. člena, ki določa vsebino vpisnika overitev podpisov, oziroma natančneje iz priloge obrazci⁶⁷ in iz priloge štampljke.⁶⁸ Vpisniki se od 1.1.2015 praviloma vodijo v elektronski obliki. Le-ta izrecno predvideva ugotavljanje istovetnosti z dvema pričama. Iz navedenega lahko sklepamo, da se praksa ugotavljanja istovetnosti z dvema pričama pri overitvi lastnoročnega podpisa analogno uporablja tudi pri sestavljanju notarskih zapisov.

V avstrijskem pravu se istovetnost stranke (1. odstavek 55. člena NO)⁶⁹ lahko ugotovi na podlagi listin, kot so vozniško dovoljenje, vojna ali policijska, študentska izkaznica,

⁶³ Zakon o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS, št. 56/08 – uradno prečiščeno besedilo, 57/08 – ZLDUVCP, 58/09, 36/10, 106/10 – ZMV, 109/10 – ZCes-1, 109/10 – ZPrCP, 109/10 – ZVoz in 39/11 – ZJZ-E).

⁶⁴ 61. člen ZJB: (1) Svjedoci istovjetnosti moraju biti punoljetne osebe koje javni bilježnik osobno poznaje ili čiju istovjetnost može utvrditi na temelju neke od isprava navedenih u članku 60. ovoga Zakona.

(2) Svjedok istovjetnosti može biti i svjedok akta i osoba iz članka 64 stavka 1. točke 4. ovoga Zakona. Osobe za koje se znade da se uz nagradu bave posvjedočenjem istovjetnosti ne mogu biti svjedoci istovjetnosti. (3) Javni će bilježnik u svakom slučaju na prikladan način ispitati svjedoke istovjetnosti o osobama istovjetnost kojih se utvrđuje, a tražit će i potpis osobe koje se istovjetnost treba utvrditi, i to radi toga da bi se uvjerio u istovjetnost te radi toga da bi provjerio da li se može vjerovati svjedocima istovjetnosti.

⁶⁵ K. Wagner, Notariatsordnung, Notariatsaktgesetz und Gerichtskommissargesetz mit Kommentar, Literatur, Angaben und einer Übersicht der Rechtsprechung, Manz, Wien, 4. Izdaja, 1995, str. 215.

⁶⁶ Pravilnik o poslovanju notarja (Uradni list RS, št. 50/94, 28/95, 18/09 in 30/11).

⁶⁷ Vpisnik overitev in potrditev dejstev in izjav »OV«, obrazec št. 2.

⁶⁸ Štampljka za overitev (velikost 7 X 12 cm).

⁶⁹ 1. odstavek 55. člena NO:

(1) Sofern der Notar die Partei nicht persönlich und dem Namen nach selbst kennt, ist ihm ihre Identität zu bestätigen

1. durch einen amtlichen Lichtbildausweis (§ 36b Abs. 2 zweiter Satz),

2. durch zwei ihm persönlich und dem Namen nach bekannte oder durch amtlichen Lichtbildausweis

pilotsko dovoljenje itd. Bistveno je, da imajo fotografijo in da so izdane v okviru pristojnosti organa, ki jih je izdal. Wagner meni, da neveljavnost izkaznice ne bi smela vplivati na možnost, da se na njeni podlagi ugotovi istovetnost.⁷⁰

3 Pojasnilna (opozorilna) obveznost notarja

Notarjevo obvezno ravnanje, da strankam nudi različna pravna pojasnila oz. opozorila v zvezi z nameravano sklenitvijo pravnega posla oz. pogodbe je določeno v ZN na več mestih, na primer pojasnilna obveznost o vsebini in pravnih posledicah nameravane sklenitve pravnega posla v skladu z 42. členom ZN, opozorilna obveznost pri overitvi podpisa na zasebni listini, s katero se nepremičnina odtuji ali obremeni v skladu z šestim odstavkom 64. člena ZN, dolžnost poučitve o vložitvi zemljiškoknjžnega predloga po 38. a členu ZZK-1, notarjeva pojasnilna obveznost glede zastopanja po 24. a členu ZN, notarjeva opozorilna obveznost v zvezi z pooblastilom za sklenitev pravnega posla, katerega predmet je nepremičnina po 64. a členu ZN, itd.

Pri sestavi pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini v obliki notarskega zapisa je potrebno izpostaviti notarjevo pojasnilno oziroma opozorilno obveznost v skladu z 42. člen ZN.⁷¹ V praksi notar med branjem notarskega zapisa strankam pojasni vsebino, najpomembnejše posledice pravnega posla, opozori na znana in običajna tveganja, druge okoliščine, posledice neizpolnitve in možnost izvršljivega notarskega zapisa.⁷² Enakopravno mora informirati obe stranki s pravnim stanjem nepremičnine (tudi s stanjem v sodnem registru), z instrumenti za zavarovanje, posebnimi zahtevami, značilnimi za posamezno vrsto pravnega posla (soglasje pristojnih organov, predkupna pravica, vknjižba v zemljiško knjigo, prijava za odmero davka, itd).⁷³

(§ 36b Abs. 2 zweiter Satz) ausgewiesene Zeugen,

3. durch einen solcherart bekannten oder ausgewiesenen Zeugen und eine von der Partei vorgewiesene andere Urkunde als einen amtlichen Lichtbildausweis, deren Besitz für die Annahme der Identität des Vorweisenden mit demjenigen, für den die Urkunde bestimmt ist, spricht, sofern sich gegen diese Annahme keine Bedenken ergeben, oder

4. durch einen zugezogenen zweiten Notar.

⁷⁰ Podrobneje K. Wagner, Notariatsordnung, Notariatsaktgesetz und Gerichtskomisargesez mit Kommentar, Literatur, Angaben und einer Übersicht der Rechtsprechung, str. 214.

⁷¹ 42. člen ZN: Notar mora pred sestavo notarske listine strankam na razumljiv način opisati vsebino, pravne posledice nameravanega pravnega posla ali izjave volje ter jih izrecno opozoriti na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla ali izjave volje. Notar mora stranke opozoriti tudi na morebitne druge okoliščine v zvezi z nameravanim pravnim poslom, če jih pozna, razen podatkov, ki jih je notar v skladu s 25. členom tega zakona dolžan varovati kot tajnost. Stranke mora tudi odvrčati od nejasnih, nerazumljivih ali dvoumnih izjav ter jih izrecno opozoriti na možne pravne posledice takšnih izjav. Če stranke pri svojih izjavah vztrajajo, jih mora vnesti v notarsko listino, ob tem pa navesti tudi opozorila, dana strankam v zvezi z njimi.

⁷² 23. člen Kodeksa notarske poklicne etike: Poleg pravnih poslov, ki morajo biti obvezno v obliki notarskega zapisa, naj bodo tudi v drugih primerih pravni posli po možnosti sestavljeni v obliki notarskega zapisa. Kadar obstaja možnost za sestavo izvršljivega notarskega zapisa, naj notar stranko opozori na to možnost, v kolikor je to v korist stranke.

⁷³ Več o tem V. Rijavec, Civilno pravna odgovornost notarja, str. 4, in B. Podgoršek, Odgovornost notarja, str. 161.

Čeprav ZN v 42. členu ne določa zapisovanja pojasnil in poukov strankam jih v praksi notarji zapišejo. Strankina varnost se kljub zapisu pojasnil in poukov ne poveča, v kolikor notar resnično ne pojasni vsebine in pomena notarskega zapisa. Če bi izhajali iz stališča, da je pojasnilna dolžnost iz 42. člena ZN notarjeva obveznost je njeno zapisovanje nepotrebno. Kljub temu pa notarji zaradi razbremenitve odgovornosti oziroma zaradi dokaza, da so izpolnili dolžnost iz 42. člena ZN, le-to zapišejo.

Potrebno pa je upoštevati dolžnost notarja, da zapiše njegova opozorila in odločitev strank, da kljub opozorilu vztrajajo pri izjavah glede opozoril na izjave, ki zaradi napak lahko privedejo do pravnih ali izpodbojnosti pravnega posla.⁷⁴ Zapisovalna dolžnost po 42. členu ZN je torej določena le v primeru, če notar strankam odsvetuje nejasne, nerazumljive ali dvoumne izjave, te pa pri izjavah vztrajajo. Tako se notar razbremeni odgovornosti za škodo, ki jo ima lahko stranka zaradi odsvetovane določbe v pogodbi.

Namen pojasnilne obveznosti po 42. členu ZN je preprečiti, da bi stranki sklenili pogodbo zaradi nepoznavanja bodisi resnične vsebine, bodisi posledic, tveganj ali drugih okoliščin pogodbe. Tako imajo notarjeva strokovna pojasnila preventivno vlogo v smislu manjše možnosti morebitnih sporov v zvezi z pogodbo zaradi vsebine, posledic, tveganj, itd.

Hrvaška (57. in 58. člen ZJB),⁷⁵ avstrijska (52. člen NO)⁷⁶ in slovenska ureditev (42. člen ZN) opozorilne oziroma pojasnilne dolžnosti notarja so si načeloma podobne. Najstrožja je slovenska ureditev, ki je bila zaradi znanih nepremičninskih afer dopolnjena z dolžnostjo izrecnega opozarjanja »na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo pravnega posla ali izjave volje« in »tudi na morebitne druge okoliščine v zvezi z nameravanim pravnim poslom, če jih pozna«.⁷⁷

⁷⁴ Iz obrazložitve odločbe disciplinskega sodišča Notarske zbornice Slovenije Dn 1/2004 z dne 21. 9. 2004 v zvezi z odločbo VS RS Dnp (s) 1/2004 z dne 6. 12. 2004.

⁷⁵ 57. člen ZJB: Pri sestavljanju javnobilježničkov akta javni bilježnik mora, ako je to moguće, ispitati da li su stranke sposobne i ovlaštene za poduzimanje i sklapanje posla, objasniti strankama smisao i posljedice posla i uvjeriti se o njihovoj pravoj i ozbiljnoj volji. Javni bilježnik će izjave sudionika potpuno jasno i određeno sastaviti pismeno i onda sam pročitati strankama i neposrednim pitanjima uvjeriti se da li sadržaj javnobilježničkog akta odgovara volji stranaka.

58. člen ZJB: Ako stranke hoće da se u javnobilježnički akt unesu nejasne, nerazgovjetne ili dvosmislene izjave, koje bi mogle dati povoda sporovima, ili koje ne bi bile pravno valjane ili bi se mogle pobijati, ili ne bi imale namjeravani učinak, ili bi se opravdano moglo smatrati da im je svrha da se koja od stranaka ošteti, javni će bilježnik upozoriti na to sudionike i dati im odgovarajuće pouke. Ako oni ipak ostanu kod tih izjava, unijet će ih u javnobilježnički akt, ali će u tom aktu posebno napomenuti da je stranke upozorio na posljedice takvih izjava.

⁷⁶ 52. člen NO: Der Notar ist verpflichtet, bei Aufnahme eines Notariatsactes die persönliche Fähigkeit und Berechtigung jeder Partei zum Abschlusse des Geschäftes nach Möglichkeit zu erforschen, die Parteien über den Sinn und die Folgen desselben zu belehren und sich von ihrem ernstlichen und wahren Willen zu überzeugen, ihre Erklärung mit voller Klarheit und Bestimmtheit schriftlich aufzunehmen und nach geschehener Vorlesung des Actes durch persönliches Befragen der Parteien sich zu vergewissern, daß derselbe ihrem Willen entsprechend sei.

⁷⁷ Gl. poročilo Komisije Notarske zbornice Slovenije pri nadzoru nad zakonitostjo opravljanja notariata v zadevi »Zbiljski gaj«, Pravna praksa, št. 40, 2003, str. 16.

Zapisovalno dolžnost notarja, če stranke vztrajajo pri nejasnih, nerazumljivih ali dvoumnih izjavah, identično določajo 42. člen ZN, 58. člen ZJB in 53. člen NO.

Tudi pravila o ravnanju hrvaškega notarja pri sestavljanju notarskega akta in opozorilih, ki jih mora dati strankam, so izraz njegovega položaja nepristranskega svetovalca strankam in njegove dolžnosti svetovanja strankam (posvetovalna – opozorilna funkcija).⁷⁸

Če stranke predložijo listine o povezanih pravnih poslih ali če notar kako drugače ugotovi, da gre za povezane pravne posle, mora stranke posebej opozoriti na pravne posledice takih poslov (3. odstavek 43. člena ZN). Sestavo notarskega zapisa o nepremičninskih poslih mora odkloniti (5. odstavek 43. člena ZN), ko ugotovi, da listine o povezanih pravnih poslih obstajajo, udeleženci pa zavrnejo njihovo predložitev. Namen pravila je preprečiti, da bi šibkejša stranka privolila v pogodbo zaradi nepoznavanja odločilnih dejstev iz ozadja pravnega posla.⁷⁹ Pri tem je ugotoviti, da torej določba 3. odstavka 43. člena ZN služi zagotovitvi preventive.

Primerjalnopravno lahko ugotovimo dodatne dolžnosti slovenskega notarja pred sestavo notarskega zapisa pri nepremičninskih poslih. Hrvaška in avstrijska ureditev formulacije drugega odstavka 43. člena ZN, ki določa nove dolžnosti notarja pri nepremičninskih poslih, ne poznata.⁸⁰ Poudarjena je dolžnost notarja, da prouči povezane pravne posle pri sklepanju nepremičninskih pogodb. Slednje lahko kaže tudi na to, da so dodatne dolžnosti slovenskega notarja posledica preteklih afer na področju nepremičnin.

Tako slovenski, kakor tudi avstrijski in hrvaški zakonodajalec je z ustreznimi določbami zagotovil notarja kot nepristranskega pravnega svetovalca, ki s pojasnilnimi oz. opozorilnimi dolžnostmi preprečuje nesporazume in posnejše spore. V poglavjih, ki sledijo bodo podrobneje predstavljene še preostale, v začetku tega poglavja navedene notarjeve pojasnilne obveznosti, s poudarkom na njegovi preventivni vlogi.

⁷⁸ M. Dika, Javnobilježniška služba u Republici Hrvatskoj (II), str. 8.

⁷⁹ Več o tem V. Rijavec, Izvršljiv notarski zapis, Podjetje in delo, št. 7, 2010, str. 1143.

⁸⁰ Določba 2. odstavka 43. člena se namreč glasi: »Notar je dolžan pred sestavo notarskega zapisa stranke pozvati, da predložijo morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov med istimi strankami, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki bi bil zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli).«

4 Odklonitev opravljanja zadev

Notar kot nosilec javne službe ne more svobodno odločati o tem, ali bo opravil notarsko storitev, ki mu je zaupana, ampak jo je načeloma dolžan opraviti.⁸¹

Glede na to tretji odstavek 6. člena ZN⁸² in 34. člena ZJB⁸³ identično določata, da lahko notar odkloni notarsko storitev le iz zakonsko določenih oziroma veljavnih razlogov.

Razlogi, da notar odkloni opraviti zadevo iz 2. člena ZN:

- »... nedopustni posli ali posli, o katerih sumi, da jih stranke sklepajo samo navidezno ali zato, da bi se izognile zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovalе tretjo osebo (23. člen ZN);⁸⁴
- posli z osebo, o kateri ve, da zaradi mladoletnosti ali iz drugega zakonskega razloga ni sposobna skleniti pravnega posla (23. člen ZN)«;⁸⁵
- sorodstveno ali drugo razmerje s strankami po 22. členu ZN;⁸⁶
- če ugotovi pomanjkljivosti o zastopnikih stranke, udeleženci pa nasprotujejo zaznambi v listini, da jih je seznanil s pravnimi posledicami pomanjkljivega zastopanja in posledicami nasprotja interesov zastopnika ter zastopanja stranke pri sklenitvi pravnega posla (24. a člen ZN);⁸⁷
- če ugotovi, da obstajajo listine o povezanih pravnih poslih, udeleženci pa zavrnejo predložitev teh listin;
- če pri overitvi podpisa na pooblastilu za sklenitev pravnega posla, katerega predmet je nepremičnina, ugotovi, da pooblastilo ni sestavljeno po drugem odstavku 64. a člena ZN ali da je v zvezi s pravnimi posli, navedenimi v njem,

⁸¹ Podrobneje spletna stran: V. Prančič, <http://hrcak.srce.hr/24959>, dostop 25.02.2015.

⁸² Notar sme odkloniti opravljanje zadev iz 2. člena tega zakona le iz razlogov, navedenih v tem zakonu.

⁸³ 34. člena ZJB (1) Javni bilježnik ne smije bez valjanih razloga uskratiti poduzimanje službenih radnji. Javni bilježnik je ovlašten uskratiti obavljanje određene radnje u skladu s propisima koji uređuju obavljanje te radnje. Javni bilježnik je ovlašten uskratiti obavljanje neke radnje zbog prezauletosti. (2) Javni bilježnik ne smije poduzeti nikakvu službenu radnju s osobom za koju znade ili mora znati da je zbog malodobnosti ili zbog kojega drugoga zakonskog razloga nesposobna da poduzima ili sklopi određeni pravni posao. (3) Ako javni bilježnik posumnja da koja stranka zbog nedostatka punomoći ili zbog kojeg drugog razloga nije ovlaštena za poduzimanje ili sklapanje pravnog posla, dužan je na to upozoriti stranke; ako one i usprkos tome zahtijevaju da se sastavi javnobilježnička isprava, javni će bilježnik sastaviti ispravu, ali će u njoj navesti da je stranke upozorio na nedostatak.

⁸⁴ Identično določa 2., 3. odstavek 5. člena avstrijskega NO in 1. odstavek 34. člena NO. V zvezi s 23. členom ZN lahko omenimo primer iz prakse glede primernosti sestave notarskega zapisa prodajne pogodbe, kjer je predmet pogodbe o prenosu lastninske pravice nepremičnina brez gradbenega dovoljenja, v zemljiški knjigi pa še ni vpisana kot črna gradnja. Notar kupoprodajne pogodbe ne sme sestaviti in mora torej notarsko storitev odkloniti po 158. členu Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 102/2004), le če je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba črne oziroma nedovoljene gradnje. V konkretnem primeru se skrbnost notarja kaže že v tem, da če se seznanj z dejstvi, da gre za nelegalno oziroma črno gradnjo, da na posledice iz takega tveganja stranke opozori.

⁸⁵ Identično določa 2. odstavek 34 člen ZJB.

⁸⁶ Identično določa 1. odstavek 33. člena avstrijskega NO.

⁸⁷ Identično določa 3. odstavek 34 člen ZJB.

nasprotje interesov med pooblastiteljem in pooblaščenecem (3. in 4. odstavek 64. a člena ZN).⁸⁸

Splošna obveznost hrvaškega notarja je, da mora odkloniti opravljanje zadev, nezdružljivih z njegovo službeno dolžnostjo, zlasti če se njegovo sodelovanje zahteva zaradi očitno nedopustnega ali nepoštenega cilja (33. člen ZJB). Sicer pa mora odkloniti opravljanje določenih zadev po predpisih, ki urejajo opravljanje te zadeve. Odkloniti mora tudi zahtevo stranke, usmerjeno na nične posle ali posle, ki vsebujejo nične določbe,⁸⁹ poslovanje zaradi kriminalne dejavnosti, nemožnosti spoštovanja bistvenih formalnosti pri sestavljanju notarskih listin oziroma overjanju zasebnih listin.⁹⁰

V nasprotju s slovenskim notarjem sme hrvaški odkloniti opravljanje zadev tudi zaradi prezasedenosti (34. člen ZJB). ZN med razlogi za odklonitev poslovanja notarja izrecno ne določa »prezasedenosti notarja«, zato pri nas zaradi prezasedenosti notar ne sme odkloniti poslovanja. Možno je, da na predlog stranke v skladu s 4. členom Pravilnika o delovnem času notarjev opravi uradno dejanje tudi zunaj časa, pa tudi ob praznikih in dela prostih dnevih.⁹¹ Sicer pa je slovenska ureditev odklonitve opravljanja zadev v bistvenem v skladu z avstrijsko in hrvaško ureditvijo.

Če se recimo odklonitev poslovanja ujema tudi z določili o krajevni pristojnosti notarja po 12. členu ZN, je zadeva posebej občutljiva.⁹² ZN v 1. odstavku 12. člena določa, da lahko notar posluje na območju Slovenije, že v 3. odstavku pa, da lahko hipoteko sestavi le notar s sedežem na območju, kjer je nepremičnina.⁹³ Gre za teritorialno načelo pri ustanavljanju hipotek na nepremičninah.⁹⁴ V tem primeru mora notar, ki notarsko storitev odkloni, razlog odklonitve izrecno navesti, saj imajo lahko njegove odločitve hude in dolgoročne posledice. O utemeljenosti odklonitve poslovanja v skladu z 24. členom ZN odloči Notarska Zbornica Slovenije (v nadaljevanju: NZS). Zoper odločbo

⁸⁸ Pooblastilo mora po 2. odstavku 64. a člena ZN zajemati navedbo pravnih poslov z bistvenimi elementi, obsega premoženja pooblastitelja, na katero se nanašajo pravni posli, ki jih lahko sklepa pooblaščenec, in obveznosti pooblaščenca, da bo pooblastitelja prej seznanjal s posli, ki jih bo sklepal v okviru pooblastila. Nanj notar navede opozorilo o pravnih posledicah sklenitve pravnega posla.

⁸⁹ V tem smislu za slovensko pravo V. Rijavec, *Civilnopravna odgovornost notarja*, str. 8, za nemško pravo K. Winkler, *Der Notar im Spannungsverhältnis zwischen Tätigkeitspflichten und Amstverweigerung*, Mitt Bay Not, 1998, str. 142.

⁹⁰ Več o odklonitvi poslovanja V. Prančič, <http://hrcak.srce.hr/24959>, dostop 25.02.2015.

⁹¹ Pravilnik o delovnem času notarjev (Uradni list RS, št. 50/94, 28/95, 38/07, 23/08 in 12/11).

⁹² 3. odstavek 12. člena ZN: »Notarske zapise pravnih poslov o ustanovitvi hipoteke in zemljiškega dolga na nepremičninah sestavi notar, ki ima sedež notarske pisarne na območju okrajnega sodišča, kjer nepremičnina je. Če je predmet obremenitve s hipoteko ali zemljiškim dolgom več nepremičnin, je pristojen notar s sedežem pisarne na območju tistega okrajnega sodišča, kjer je glavna nepremičnina. Pogoj iz tega odstavka izpolnjuje tudi notar, ki mu je v skladu z drugim odstavkom 20. člena tega zakona dovoljeno opravljanje poslovanja zunaj sedeža notarske pisarne.«

⁹³ ZN sicer v 3. odstavku 12. člena še vedno predvideva zemljiški dolg, čeprav je bil le-ta odpravljen z Zakonom o spremembah stvarnopravnega zakonika (SPZ-A), Uradni list št. 91, z dne 5.11.2003.

⁹⁴ S tem je kršeno načelo proste izbire notarja glede na zaupanje, ki ga ima stranka do določenega notarja. N. Kovačič, *Notariat 1994–2005*, str. 24.

NZS ima stranka možnost upravnega spora. Odklonitev notarske storitve je glede na 1. točko 1. odstavka 113. a člena ZN neupravičena, če notar storitve ne opravi kljub dokončni odločbi NZS, s katero je odločeno, da odklonitev poslovanja ni utemeljena. Neupravičena odklonitev notarskega opravila je lahko podlaga za odškodninsko odgovornost notarja, odgovarja pa stranki in tretjim.⁹⁵ Seveda odgovarja tudi disciplinsko, in sicer neupravičena odklonitev notarske storitve spada med lažje disciplinske kršitve pri opravljanju notariata. Zaradi navedenega sedanja ureditev disciplinske odgovornosti nekako stimulira notarja k odklonitvi poslovanja v zapletenih primerih. Če namreč odkloni poslovanje kljub dokončni odločbi NZS stori samo lažjo disciplinsko kršitev, če pa opravi notarsko storitev v nasprotju z ZN, pa stori hujšo disciplinsko kršitev.

Posamezni primeri v notarski praksi so pokazali, da institut odklonitve opravljanja zadev lahko privede do težav, zlasti če se odklonitev ujema z določili o krajevni pristojnosti. Zato bi bilo de lege ferenda dobro, da bi se institut dopolnil, da se nejasnosti in dvomi v praksi odpravijo, oziroma spremeni 12. člen ZN.⁹⁶

Glede na zapisano notarja veže dolžnost opraviti notarsko storitev, v kolikor lahko izpolni svoje dolžnosti določene v ZN in drugih predpisih, ter tako sestavi zakonito notarsko listino (pogodbo) in s tem zagotovi, da bo pravni posel v celoti varno izpeljan. To pa pomeni, da bo pozneje tudi manj sporov. Odkloni notarsko storitev, če ne more izpolniti zahtev oziroma dolžnosti bodisi iz ZN, bodisi iz drugih predpisov. Tako je ugotoviti, da imajo notarjeve dolžnosti določene v ZN in drugih predpisih preventivno vlogo pri zmanjševanju števila sporov.

5 Notarski zapis v Republiki Sloveniji

Notarski zapis o pravnih poslih je najpomembnejše delovno področje oziroma pooblastilo notarja. Notarski zapis je listina o pravnih poslih ali izjavah volje. Za njegovo sestavo so predpisane najstrožje zahteve in ima hierarhično najvišjo stopnjo verodostojnosti. Samo notarski zapis je lahko izvršilni naslov, če kumulativno izpolnjuje pogoje, določene v 4. členu ZN in 17. členu Zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju: ZIZ):⁹⁷

- da je v njem določena obveznost nekaj dati, storiti, opustiti ali trpeti, glede katere je dovoljena poravnava;⁹⁸

⁹⁵ Več o odgovornosti notarjev: V. Rijavec, Civilnopravna odgovornost notarja, str. 4.

⁹⁶ 12. člen ZN spremeni v smislu odprave izključne notarske pristojnosti. Tako N. Kovačič Notariat 1994-2009, str. 24. V tem smislu tudi: H. Jenull, Na grudo priklenjeni, Pravna praksa, št. 24-25, 2008, str. 12.

⁹⁷ Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15 in 76/15 – odl. US).

⁹⁸ Dopustnost poravnave se presoja po OZ . Po 1053. členu OZ je lahko predmet poravnave pravica, s katero lahko kdo razpolaga, z omejitvijo, da to ne morejo biti spori glede statusnih razmerij. Toda tudi tu so izjeme, predlog zakoncev za sporazumno razvezo zakonske zveze po 64. členu ZZZDR (Zakon o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, Uradni list RS, št. 69/2004) ima elemente pogodbe o poravnavi. Podrobneje B. Podgoršek, Izvršljiv notarski zapis, Odvetnik, št. 56, 2012, str. 39.

- da je soglasje zavezanca za neposredno izvršljivost notarskega zapisa v istem ali posebnem notarskem zapisu;⁹⁹
- da je terjatev zapadla.

Če dolžnik zapadle obveznosti ne izpolni, upnik ne potrebuje sodne odločbe, temveč lahko takoj predlaga izvršbo na podlagi notarskega zapisa. Proti neposredno izvršljivemu notarskemu zapisu ni pritožbe ali izrednih pravnih sredstev. Ker notarski zapis ni odločba, nima učinka pravnomočnosti, kot ga ima sodna poravnava. Upnik ne more vložiti nove tožbe z identičnim zahtevkom, kot je urejen v notarskem zapisu. Tožbo je mogoče vložiti v vseh primerih spora v zvezi s pravnim poslom, ki je predmet notarskega zapisa.¹⁰⁰ Lahko pa dolžnik v skladu s 55. členom ZIZ vlaga ugovore v izvršbi.¹⁰¹

Kot posebno prednost notarskih zapisov je treba navesti njihovo neposredno izvršljivost,¹⁰² ki strankam omogoča, da se izognejo pravnemu postopku. Upnik lahko

⁹⁹ Soglasje zavezanca se mora nanašati na določeno ali vsaj na objektivno določljivo terjatev. Soglasje, ki ga notarji uporabljajo precej pogosto, da je »notarski zapis neposredno izvršljiv glede vseh obveznosti ob zapadlosti«, je problematično. V. Rijavec, *Izvršljiv notarski zapis*, str. 1143.

¹⁰⁰ Povzeto po: V. Rijavec, T. Keresteš, R. Vrenčur, R. Knez, *Pravna ureditev nepremičnin*, GV založba, Ljubljana, 2006, str. 436.

¹⁰¹ 55. člen ZIZ: Ugovor zoper sklep o izvršbi je mogoče vložiti iz razlogov, ki preprečujejo izvršbo, zlasti pa:

1. če sodišče, ki je izdalo sklep o izvršbi, zanj ni bilo pristojno;
2. če listina, na podlagi katere je bila dovoljena izvršba, ni izvršilni naslov ali verodostojna listina;
3. če odločba, na podlagi katere je bil izdan sklep o izvršbi, še ni izvršljiva;
4. če je odločba, na podlagi katere je bil izdan sklep o izvršbi, razveljavljena, odpravljena ali spremenjena;
5. če je poravnava, na podlagi katere je bil izdan sklep o izvršbi, razveljavljena ali izrečena za nično;
6. če še ni pretekel rok za izpolnitev terjatve ali če še ni nastopil pogoj, ki je bil določen v poravnavi;
7. če je izvršba dovoljena na stvari, denarno terjatev ali na druge pravice, ki so izvzete iz izvršbe oziroma na katerih je možnost izvršbe omejena;
8. če je terjatev prenehala na podlagi dejstva, ki je nastopilo po izvršljivosti odločbe ali pred tem, toda v času, ko dolžnik tega ni mogel uveljavljati v postopku, iz katerega izvira izvršilni naslov, oziroma če je terjatev prenehala na podlagi dejstva, ki je nastopilo po sklenitvi poravnave;
9. če je upnik odložil izpolnitev obveznosti za čas, ki še ni potekel;
10. če je pretekel rok, v katerem je po zakonu mogoče predlagati izvršbo;
11. če je nastopilo zastaranje terjatve, o kateri je bilo odločeno v izvršilnem naslovu;
12. če terjatev ni prešla na upnika oziroma če obveznost ni prešla na dolžnika.

Pri odločanju o ugovoru sodišče pazi po uradni dolžnosti na razloge iz 1. do 4. točke, pri razlogu iz 7. točke pa, če je izvršba dovoljena na predmetih, ki niso v prometu.

¹⁰² Izjema velja za najemno pogodbo, kot izvršilni naslov v zvezi z zahtevkom iz najemne pogodbe,

ki se nanaša na izpraznitev in izselitev iz nepremičnine glede:

a) stanovanja:

- ko je najemna pogodba sklenjena za določen čas, je notarski zapis najemne pogodbe s potekom časa (redna odpoved) izvršilni naslov (VSM I Ip 1003/2012, VSK I Ip 316/2011, VSC I Ip 452/2013);

predlaga izvršbo neposredno v izvršilnem postopku, zato dolžniki bolj upoštevajo prevzete obveznosti.¹⁰³ S tega vidika izvršljiv notarski zapis spodbuja plačilno disciplino, ima učinke zavarovanja obveznosti, zlasti pa učinek utrditve obveznosti med strankama. Slednje precej vpliva na zmanjšanje števila sodnih postopkov in s tem na razbremenitev sodišč.

ZN posebej predpisuje postopek za sestavo notarskega zapisa (39. člen ZN) in vsebino notarskega zapisa (43. člen ZN).¹⁰⁴ Pri tem je treba upoštevati, da vse obvezne sestavine za vsebino notarskega zapisa nimajo enake veljave, saj sodišče glede na okoliščine primera oceni, koliko pomanjkljivosti glede podatkov o notarju, strankah, ugotovitvi istovetnosti sodelujočih, vsebini pravnega posla, času sestave izničijo ali zmanjšujejo verodostojnost notarskega zapisa. Zapis, pri katerem niso upoštevane določbe ZN glede branja zapisa in njegove odobritve, podpisov udeležencev ter notarjevega pečata in žiga, nima pravnega učinka javne listine (45. člen ZN). ZN še določa, kdaj morajo pri sestavljanju notarskih zapisov sodelovati tudi zapisne priče in tolmači (51., 55. člen ZN) ali namesto zapisnih prič drug notar, pri gluhi in nemi stranki, ki ne zna brati, pa še oseba njenega zaupanja.

6 Pogodbe, sklenjene v obliki notarskega zapisa

ZN v 47. členu izrecno določa pravne posle, ki morajo biti sklenjeni v obliki notarskega zapisa. Pravni posli, za katere je predpisana oblika notarskega zapisa:

- pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med zakoncema in zunajzakoncema (velja tudi za vse pogodbe, pri katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičnini med zakoncema in zunajzakoncema);¹⁰⁵ v tem sklopu

-
- ko je najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas, notarski zapis najemne pogodbe ni izvršilni naslov (103. člen, 105. člen, 112. člen SZ -I);
 - ko je najemna pogodba odpovedana iz izrednih razlogov, notarski zapis ni izvršilni naslov, ampak le pravnomočna sodna odločba (VSM I Ip 1003/2012, VSM 216/2012 – odstop od leasinga stanovanja; VSL III Ip 2181/2014 z dne 11. 6. 2014);

b) poslovnega prostora:

- ko je najemna pogodba sklenjena za določen čas, je notarski zapis najemne pogodbe s potekom časa (redna odpoved) izvršilni naslov;
- ko je najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas, notarski zapis najemne pogodbe ni izvršilni naslov;
- ko je najemna pogodba odpovedana iz izrednih razlogov, notarski zapis ni izvršilni naslov
- (VSC III Cp 2355/2004 – Up 318/05) oziroma je izvršilni naslov (VSL I Cpg 472/2009).

D. Orož, Strokovno srečanje Notarske zbornice Slovenije, 29. 11. 2014.

¹⁰³ Zaradi načela stroge formalne legalitete, ki izhaja iz 1. člena ZIZ, izvršilno sodišče ne sme posegati v vsebino izvršilnega naslova in upniku, ki svojo terjatev uveljavlja na podlagi veljavnega izvršilnega naslova, ne more odreči sodnega varstva. Neposredno izvršljiv notarski zapis je izvršilni naslov, na katerega je sodišče vezano, zato je mogoče samo v pravnem postopku izpodbijati vsebinsko pomanjkljivost notarskega zapisa ali uveljavljati morebitne napake volje strank. Gl. sklep Višjega sodišča v Celju VSC II 425/2013 z dne 4. 9. 2013.

¹⁰⁴ Tudi hrvaški ZJB predpisuje postopek za sestavo notarskega akta (57. člen ZJB) in vsebino notarskega akta (69. člen ZJB).

¹⁰⁵ Velja tudi za registrirane istospolne partnerje po Zakonu o registraciji istospolnih partnerskih skupnosti, ZRIPS, Uradni list RS, št. 65/2005. 2.odstavek 18. člena namreč ZRIPS določa, da

sta zlasti pomembna sporazum zakoncev o delitvi skupnega premoženja med trajanjem zakonske zveze po drugem odstavku 58. člena ZZZDR¹⁰⁶ in sporazum o delitvi skupnega premoženja pri sporazumni razvezi zakonske zveze po prvem odstavku 64. člena ZZZDR;¹⁰⁷

- pogodba o razpolaganju s premoženjem oseb, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost (med drugim velja tudi za pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki jih sklepajo osebe, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost);
- sporazumi o odpovedi nevedenemu dedovanju;
- drugi pravni posli, za katere zakon določa, da morajo biti sklenjeni v obliki notarskega zapisa; v ta sklop spadajo zlasti »dedne pogodbe«, ki so sedaj določene v OZ: darilna pogodba za primer smrti (545. člen OZ), pogodba o izročitvi in razdelitvi premoženja (546. člen OZ), pogodba o dosmrtnem preživljanju (547. člen OZ), pogodba o preužitku (564. člen OZ); tudi denimo Zakon o gospodarskih družbah (v nadaljevanju: ZGD)¹⁰⁸ določa obliko notarskega zapisa za pogodbo o odsvojitvi poslovnega deleža v d. o. o. (416. člen ZGD), ki pa se običajno neposredno ne nanaša na poslovanje z nepremičninami.

Pravni posli iz 47. člena, ki niso sklenjeni v obliki notarskega zapisa, so nični (48. člen ZN).¹⁰⁹ Javni interes za sklepanje v 47. členu ZN naštetih pogodb se kaže zlasti v zagotovitvi preventive, tj. v zmanjšanju možnosti, da pride do medsebojnih sporov, izvirajočih iz teh pogodb. Obstajajo statistični podatki o tem, koliko manj pravnih je med strankami zaradi sodelovanja notarjev. Na podlagi primerjave med kontinentalnim¹¹⁰ in

morajo biti pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med partnerjema, ki jih v času trajanja skupnosti med seboj skleneta partnerja, v obliki notarskega zapisa.

¹⁰⁶ 2. odstavek 58. člena ZZZDR določa, da se v času trajanja zakonske zveze skupno premoženje lahko razdeli po sporazumu ali na zahtevo enega ali drugega zakonca.

¹⁰⁷ Sodišče razveže zakonsko zvezo na podlagi sporazuma zakoncev, če sta se sporazumela o varstvu, vzgoji in preživljanju skupnih otrok ter o njihovih stikih s staršema v skladu z določbami tega zakona in če sta predložila v obliki izvršljivega notarskega zapisa sklenjen sporazum o delitvi skupnega premoženja o tem, kdo od njiju ostane ali postane najemnik stanovanja, in o preživljanju zakonca, ki nima sredstev za življenje in brez svoje krivde ni zaposlen.

¹⁰⁸ Zakon o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 15/05 – uradno prečiščeno besedilo in 42/06 – ZGD-1).

¹⁰⁹ Oblika notarskega zapisa je torej pogoj za veljavnost pogodbe. Več o tem T. Keresteš, Kdaj so sklenjene pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, za katere je predpisana oblika notarskega zapisa, Davčno-finančna praksa, 2000, št.11-12, str. 11. V tem smislu tudi V. Rijavec, Sodelovanje notarja pri prometu z nepremičninami, prispevek na konferenci Promet nepremičnin : izobraževanje posrednikov pri prometu z nepremičninami, 1998, str. 113.

¹¹⁰ V kontinentalnih državah članicah EU, ki imajo latinski tip notariata, je notar pravni svetovalec, ki ga za opravljanje javne službe imenuje država. Njegova poglobljena dejavnost so potrjevanje dejstev in overjanje podpisov, sklepanje in potrjevanje pravnih poslov v obliki javnih notarskih listin. Izhajajoč iz tega stališča je temeljni element latinskega tipa notariata strogi izbor in to, da notarje imenuje država, pa tudi zagotavljanje finančne oziroma gospodarske neodvisnosti notarjev in učinkovite dostopnosti državljanov do notarskih storitev na ozemlju posamezne države. Povzeto po: Notarska zbornica Slovenije, <http://www.notar-z.si/content/proti-spremembam-resolucija-cnue>, dostop 01.03.2015.

anglosaškim¹¹¹ modelom notariata se kaže razlika v številu sporov, izvirajočih iz pogodb, ki so jih stranke sklenile s sodelovanjem notarja. V kontinentalnem sistemu notariata je takšnih sporov do 0,2 odstotka, v anglosaškem pa približno 10 odstotkov.¹¹² Upravičeno lahko sklepamo, da je prav zaradi preventivne funkcije kontinentalnega sistema notariata¹¹³ sporov manj v latinskem tipu notariata v primerjavi z anglosaškim. Glede na že navedene prednosti oz. kakovost notarskih listin ZN dopušča tudi preobrazbo zasebnih listin v notarski zapis.¹¹⁴ Več o preobrazbi oziroma potrditvi zasebnih listin pa v nadaljevanju.

Načeloma se recimo za darilno pogodbo ne zahteva posebna oblika, če pa gre za darilo za primer smrti, darilno pogodbo med zakoncema in zunajzakonskima partnerjema oziroma registriranimi istospolnima partnerjema, darilno pogodbo, ki jo sklepajo osebe, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost, pa je potreben notarski zapis.

V praksi se pogosto, zaradi prednosti, ki jih omogoča klavzula neposredne izvršljivosti, v obliki notarskega zapisa sklepajo tudi pogodbe, za katere obličnost ni predpisana, denimo navadna kupoprodajna pogodba o prenosu lastninske pravice na nepremičnini. Glede na 48. člen ZN je razumljivo, da mora notar odkloniti:¹¹⁵

- sestavo zasebne listine o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki mora biti na podlagi 47. člena ZN sklenjena v obliki notarskega zapisa;
- sestavo notarskega potrdila o overitvi podpisa na zasebni listini, ki jo je sestavil kdo drug, če gre za pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki je neveljavna, ker ni sklenjena v obliki notarskega zapisa.

Pri izdaji notarskega zapisa oziroma sklenitvi pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini morajo biti v njej navedene stranke sočasno navzoče. Tako mora biti tudi pri podpisu vseh strank, ne pa tudi pri podpisovanju notarja in prič. Notarski zapis kot unitas actus v formalnem smislu pomeni enotnost časa, kraja in dejanja, v materialnem pa enotnost pravnega posla,¹¹⁶ ki jo je možno doseči tudi pri delitvi dvostranske

¹¹¹ Anglosaški tip notariata se je uveljavil v ZDA, Veliki Britaniji itd. Notarjeva naloga je preveriti istovetnost osebe, ki overja lasten podpis. Zato so ameriške in avstralske stranke presenečene nad podukom, razlago in pojasnili slovenskih notarjev. Povzeto po: N. Kovačič, Notariat 1994–2009, str. 20.

¹¹² Povzeto po: E. Morandi, The Role of Notary in Real Estate Conveyancing, Digital Evidence and Electronic Signature Law Review, 2007, str. 32, 33.

¹¹³ Preventivna funkcija notariata je zlasti pomembna v kontinentalnih pravnih sistemih, kjer so sodni postopki kot nekaj izrazito negativnega in pomenijo znatne stroške. Ibidem, str. 32.

¹¹⁴ A. Škrk, J. Tratnik, J. Dernovšek, Predpisi o notariatu s predgovorom Andreja Škrka, uvodnimi pojasnili Jožeta Tratnika in zgodovinskim orisom Jožeta Dernovška, Uradni list RS, 1995, str. 23.

¹¹⁵ Povzeto po: B. Podgoršek, Notarske listine v gospodarskem pogodbenem pravu, Notarski vestnik, št.2, 2001, str. 56.

¹¹⁶ V. Rijavec, Notariat, Pravna praksa, št. 22, 1993, str. 6–10.

konsenzualne pogodbe na ponudbo in sprejem ponudbe.¹¹⁷ Če se pogodba razčleni oziroma deli, mora vsak del izpolnjevati pogoje za notarski zapis.¹¹⁸

Načelo unitas actus za stranke v praksi lahko pomeni težave pri sestavljanju zapisa, zlasti če sočasna navzočnost vseh strank ni možna. V tem primeru se pogodba o prenosu lastninske pravice na nepremičninah pogosto sklene ob pomoči pooblaščenih oseb ali pa se razčleni na ponudbo in sprejem ponudbe, oboje v notarskem zapisu.¹¹⁹ Poudariti je treba, da mora vsak notarski zapis ponudbe in sprejema ponudbe vsebovati obvezne sestavine notarskega zapisa, določenega v 43. členu ZN, hkrati pa morata ponudba (22. člen OZ) in sprejem ponudbe (28. člen OZ) ustrezati zahtevam OZ.

Ko stranke ne morejo ali ne želijo pristopiti k sočasnemu podpisovanju pogodbe v obliki notarskega zapisa, smejo notarji v skladu s 5. členom ZN sestavljati tudi zasebne listine – le tedaj, ko ni izrecno določeno, naj bodo med drugim tudi pogodbe o prenosu lastninske pravice sestavljene v obliki notarskega zapisa.

Na podlagi 18. oziroma 19. člena Kodeksa notarske poklicne etike (v nadaljevanju: Kodeks) lahko notar zaradi posebnih okoliščin (ko denimo stranke ne morejo priti v notarsko pisarno) sestavi oziroma opravi podpis pogodbe o prenosu lastninske pravice, sestavljene kot notarski zapis tudi zunaj notarske pisarne (na domu stranke, v bolnišnici, domu starejših ...).¹²⁰

Glede na zapisano ni dvoma, da ZN v zvezi s prenosom lastninske pravice na nepremičninah ni izrecno določil, naj bodo take pogodbe zapisane kot notarski zapis. To pomeni, da je odločitev o obliki pogodbe, razen v taksativno naštetih primerih (47. člen ZN), prepuščena strankam. Kljub temu se stranke, kot je bilo že omenjeno, pogosto dogovorijo, da se zaradi prednosti pogodba o prenosu lastninske pravice sklene prav v obliki notarskega zapisa. Prednosti, ki jih taka oblika prinaša so:

- večja pravna varnost vseh udeležencev pravnega posla, saj je notar nepristranski pravni strokovnjak, ki je dolžan poučiti o pravnih posledicah

¹¹⁷ B. Podgoršek, Notarske listine v gospodarskem pogodbenem pravu, Sedmo posvetovanje o aktualni problematiki s področja gospodarskega prava, zbornik, Rogaška Slatina, 1999, str. 265.

¹¹⁸ K. Wagner, Notariatsordnung, Notariatsaktgesetz und Gerichtskommissargesetz mit Kommentar, Literatur, Angaben und einer Übersicht der Rechtsprechung, str. 201–202.

¹¹⁹ V kolikor gre za krajevno pristojnosti notarja po 12. členu ZN bi moral ponudbo in sprejem ponudbe sestaviti le tisti notar, ki je krajevno pristojen.

¹²⁰ 18. člen Kodeksa notarske poklicne etike: Notar naj praviloma opravlja svojo dejavnost tam, kjer ima sedež notariata, če ni posebej določeno, da v določenih dneh zaradi posebnih potreb prebivalstva opravlja dejavnost izven sedeža. 19. člen Kodeksa notarske poklicne etike: Zaradi narave zahtevane notarske storitve ali posebnih okoliščin, povezanih s predmetom storitve, sme notar opraviti storitev izven pisarne, v ostalih primerih pa naj svojo dejavnost opravlja predvsem v svoji notarski pisarni. Pogostejše opravljanje notarskih storitev v notarjevem zasebnem stanovanju je nedopustno, čeprav se to stanovanje nahaja v njegovem uradnem okrožju. Tako: Notarska zbornica Slovenije, <http://www.notar-z.si/sites/default/files/notarski-kodeks-etike.pdf>, dostop 02.03.2015.

pogodbe vse udeležence in tako z zagotavljanjem preventivne pravne varnosti v civilnopravnih razmerjih izpolnjuje javni interes,¹²¹

- neposredna izvršljivost;
- dokazna moč javne listine;
- hramba izvornika;
- nižji stroški sestave notarskega zapisa v primerjavi z zasebno listino, ko pravni posel sklene večje število oseb, ki prenaša lastninsko pravico.

Zaradi navedenih prednosti naj bi si po 23. členu Kodeksa notarji notarji prizadevali, da tudi, ko obličnost notarskega zapisa ni predpisana, sestavljajo pravne posle v obliki notarskega zapisa, na možnost sestave izvršljivega notarskega zapisa pa naj bi stranko opozorili, če je to njej v korist.

Notar stranke pred podpisom notarskega zapisa oziroma po njem pouči oziroma seznanj, da je treba pogodbo morebiti še predložiti upravni enoti, Ministrstvu za obrambo RS zaradi odobritve v zvezi z opredelitvami iz potrdil o namenski rabi zemljišča, pristojnemu CSD oziroma pridobiti drugo odločbo oziroma soglasje pristojnih organov k pridobitvi lastninske pravice s pravnim poslom na nepremičninah, nato pa v 15 dneh FURS-u. Iz tega izhaja, da je pogodba o prenosu lastninske pravice na nepremičnini sklenjena pod odložnim pogojem¹²², ki ga predstavlja odobritev upravne enote, CSD, Ministrstvo za obrambo RS, FURS itd.

V zvezi s sklenitvijo pogodbe pod odložnim pogojem se pojavlja neenotna praksa, če so stranke v obliki notarskega zapisa sklenile pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini (prodajno pogodbo) s prodajalcem, ki je bil varovanec CSD. Slednji je po oddaji vloge za odobritev pravnega posla umrl, CSD pa je izdal sklep o ustavitvi postopka. V konkretnem primeru se, da bi se izognili neenotni praksi CSD, pojavlja vprašanje, ali lahko dejstvo smrti po veljavni sklenitvi prodajne pogodbe in oddaji vloge na CSD vpliva na veljavnost pravnega posla. Notarska zbornica Slovenije meni,¹²³ da smrt prodajalca po veljavni sklenitvi in oddaji vloge na CSD ne more vplivati na veljavnost posla. CSD bi moral izdati odločbo o odobritvi pravnega posla, saj je bila namreč vloga na CSD oddana pred smrtjo varovanca.

V praksi stranke izrabljajo tudi možnosti, da notarju podpišejo pooblastilo za zastopanje pred prej navedenimi organi, sicer pa ima notar na podlagi 5. člena ZN pravni interes in upravičenje za zastopanje strank v nepravdnih zadevah pred sodišči in nespornih zadevah pred drugimi državnimi organi kot pooblaščenec, če so zadeve v neposredni zvezi s kakšno notarsko listino, sestavljeno pri njem. V tem primeru notar uredi ves postopek: od sestave notarskega zapisa do izvedbe vpisa v zemljiško knjigo.

¹²¹ Povzeto po: V. Rijavec, v: Šturm idr., Komentar Ustave RS, dopolnitev A, Fakulteta za državne in evropske študije, Ljubljana, 2010, str. 242.

¹²² Lahko tudi pod razveznim pogojem. Recimo »stranki pogodbe, izrecno določita, da v kolikor odložni pogoj ne bi bil izpolnjen in ta pogodba ne bi s strani upravne enote odobrena oziroma do določenega roka ne bila izdana pravnomočna odločba o odobritve pravnega posla, štejeta to pogodbo za razdrto in je dolžna vsaka od pogodbenih strank vrniti drugi vse, kar je na podlagi te pogodbe pridobila«.

¹²³ Povzeto po: zapisnik 31. seje IO NZS, št. 134/2015 z dne 20. 1. 2015.

Vse določbe ZN, ki notarju omogočajo tako sestavo notarskega zapisa pogodbe, kot tudi izvedbo vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo, kar bo sicer predstavljeno v nadaljevanju, pomenijo garancijo za zanesljivo realizacijo pogodbe.

7 Odpravki notarskega zapisa

Po podpisu notarskega zapisa po 36. in 37. členu ZN¹²⁴ se izvornik notarskega zapisa trajno hrani v notarski pisarni. Strankam pa se po 73. in 74. členu ZN¹²⁵ izdajo odpravki notarske listine, ki se uporabljajo v pravnem prometu.

Praviloma se od izvršljivega notarskega zapisa pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini izda vsakemu upravičencu le en odpravek notarske listine. En odpravek notar izda tudi za zemljiško knjigo, saj je določeno, da pri pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini mora predlagatelj notarju, ki v njegovem imenu vlaga zemljiškknjižni predlog po prvem odstavku 142. člena ZZK-1, obvezno izročiti notarski zapis v obliki odpravka za vpis v zemljiško knjigo, razen v primerih iz drugega odstavka 142. člena ZZK-1, ko ga notar vloži takoj po sestavi. Pri tem ne kaže prezreti, da so določbe ZN o odpravkih notarskega zapisa določene poleg drugih varovalk za varnost strank v pravnem prometu. Izdaja odpravkov pomeni dodatno varnost strank, saj se z izdajo enega odpravka za zemljiško knjigo prepreči, da bi prišlo do večkratnih prenosov in zastavitev nepremičnin, ki so predmet pogodbe.

¹²⁴ 36. člen ZN: Vsako stran notarske listine v fizični obliki parafirajo udeleženci in notar, ki je listino v fizični obliki sestavil.

Če udeleženec ne zna ali ne more pisati, parafirata namesto njega strani priči iz tretjega odstavka 37. člena tega zakona. Parafe ne smejo segati v besedilo listine v fizični obliki.

37. člen ZN: Notarsko listino v fizični obliki na koncu lastnoročno podpiše notar, ki jo je sestavil, poleg podpisa pa pritisne svoj pečat ali žig.

Poleg notarja podpišejo na koncu listino v fizični obliki udeleženci. Priče jo podpišejo, če je njihovo sodelovanje pri sestavi listine po zakonu potrebno.

Če udeleženec ne zna ali ne more pisati, mora biti to v listini zapisano. V tem primeru morata pri sestavi listine sodelovati dve pismeni priči ali drugi notar, pred katerimi postavi udeleženec na listino svoj ročni znak, kar potrđita priči oziroma drugi notar s svojim podpisom.

Priči iz prejšnjega odstavka izbere udeleženec.

¹²⁵ 73. člen ZN:

Če ni določeno v notarskem zapisu kaj drugega, se sme izdati odpravek notarskega zapisa samo:

1. osebam, ki so sklenile v svojem imenu pravni posel, obsežen v listini;
2. osebam, v katerih imenu je bil ta pravni posel sklenjen;
3. osebam, v katerih korist je bil ta pravni posel sklenjen;
4. pravnim naslednikom oseb iz 1., 2. in 3. točke.

74. člen ZN:

Od izvršljivega notarskega zapisa se sme izdati, razen v primerih, navedenih v naslednjem odstavku, vsaki izmed oseb iz prejšnjega člena samo en odpravek.

Ponovni odpravek takega zapisa se lahko izda samo:

1. če pristanejo na to vse osebe iz 1. in 2. točke prejšnjega člena ali njihovi pravni nasledniki; pristanek se zaznamuje v notarskem zapisu, podpisanem od stranke ali s posebno overjeno listino, ki se priloži notarskemu zapisu;
2. če je bil prej izdani odpravek zaradi pomanjkljivosti notarju vrnjen ali če je amortiziran;
3. če sodišče, na katerega območju ima notar sedež, na strankin predlog izda sklep, s katerim dovoli izdajo ponovnega odpravka. Tak sklep izda sodišče, če stranka izkaže za verjetno, da ji je ponovni odpravek potreben. Zoper sklep, s katerim se dovoli izdaja ponovnega odpravka, ni pritožbe.

Ko pa notar po zakonu ali pooblastilu strank pravnega posla, ki je vsebina notarskega zapisa po drugem odstavku 142. člena ZZK-1, vloži zemljiškoknjižni predlog takoj po sestavi notarskega zapisa, mu ni treba izdati posebnega odpravka za vpis v zemljiško knjigo. Takšni primeri pravnih poslov so služnostna pogodba, sporazum o zavarovanju denarne terjatve, teoretično tudi pogodba o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, pri kateri ni treba pridobiti soglasij/odobritev in vključuje račun z DDV-jem, itd.

Ko je treba pogodbo o prenosu lastninske pravice morebiti še predložiti v odobritev pristojni upravni enoti, Ministrstvu za obrambo RS, CSD-ju, nato pa v 15 dneh FURS-u, uporabljajo v praksi notarji različne postopke v zvezi s predložitvijo predmetne pogodbe v obliki notarskega zapisa pristojnim organom, kot na primer:

- a) Notar sam po pooblastilu strank predloži notarski zapis predmetne pogodbe pristojnim organom (FURS, upravni enoti). Navedeno je najboljše z vidika varnosti strank pravnega posla, saj ves postopek v imenu in za račun strank izvede notar, slednjemu pa se izvornik notarskega zapisa po izvedenem postopku pri FURS-u vrne. Slabost tega postopka je, da v času, ko je izvornik notarskega zapisa na FURS-u oziroma pri drugih pristojnih organih, notar nima izvornika, zato stranke ne morejo ponovno vpogledati v notarski zapis.
- b) Notar po podpisu notarskega zapisa predmetne pogodbe izda stranki ustrezno število overjenih prepisov, odvisno od števila pristojnih organov, potrebnih za odobritev, in en izvod za FURS, stranka nato notarju prinese odločbo oziroma odločbe pristojnih organov in potrjen overjen prepis s FURS-a, šele nato notar naredi odpravke notarskega zapisa. Pri navedenem postopku izvornik notarskega zapisa predmetne pogodbe sicer ostane v notarski pisarni, vendar bi teoretično stranke takšen postopek lahko zlorabile tako, da bi dosegle neupravičen vpis lastninske pravice v njihovo korist, saj bi na primer še pred plačilom kupnine zahtevale vzpostavitev listine po 234. členu ZZK-1;¹²⁶

¹²⁶ 234. člen ZZK:

(1) Postopek vzpostavitve zemljiškoknjižne listine se začne:

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

(2) Predlog za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine lahko vloži samo oseba, v korist katere bi bilo mogoče dovoliti vknjižbo lastninske pravice, če bi ta oseba lahko predložila listino iz 1. točke prejšnjega odstavka.

(3) Vzpostavitev zemljiškoknjižne listine lahko predlagatelj zahteva samo:

- bodisi z isto vlogo, ki obsega tudi zemljiškoknjižni predlog, s katerim zahteva vknjižbo lastninske pravice v svojo korist,
- bodisi s posebno vlogo, vloženo v postopku odločanja o zemljiškoknjižnem predlogu iz prejšnje alineje.

(4) Predlagatelj mora v predlogu, ki se nanaša na vzpostavitev zemljiškoknjižne listine, navesti:

1. podatke o vsebini listine, katere vzpostavitev se s predlogom zahteva, in podatke o osebi, ki je to listino izstavila, ter o osebi, v korist katere je bila ta listina izstavljena,
2. dejstva, iz katerih verjetno izhajajo okoliščine iz 1. točke prvega odstavka tega člena.

- c) Notar stranki izda izvornik notarskega zapisa predmetne pogodbe, ki mu ga kasneje, potrjenega z žigom FURS-a, vrnejo in notar šele nato izdela odpravke notarske listine. Slabost tega postopka je, da medtem, ko je izvornik notarskega zapisa na FURS-u, notar nima izvornika in stranke ne morejo ponovno vpogledati v notarski zapis. V kolikor bi stranka izvornik izgubila, poškodovala oziroma uničila in bi iz njega izvirale kakršnekoli obveznosti zaradi razveze predmetne pogodbe ter bi morala vložiti denimo pravno sredstvo za izterjavo že plačanega zneska in izpraznitev oziroma vrnitev nepremičnine, to ne bi bilo mogoče, saj notar nima več izvornika notarskega zapisa, zato ne more izdati odpravkov.

Vsak od navedenih postopkov (v praksi jih je še več) ima prednosti in tudi slabosti.

Upošteva je, da na tem področju ni enotne notarske prakse, bi bilo dobro de lege ferenda razmisliti o poenotenju notarske prakse. Zaradi pravne varnosti strank in s tem zaradi preprečitve zgoraj navedenih negativnih posledic različnih postopkov, ter zaradi zagotovitve enostavnejšega postopka brez vračanja izvornika oziroma odpravka notarske listine notarju bi bilo smotrnejše:

- da bi notar po podpisu notarskega zapisa izdal odpravek notarskega zapisa za FURS, ki ga ta zadrži v svojem arhivu, ali da bi po podpisu notarskega zapisa izdal elektronski odpravek, ki ga podpisanega z varnim elektronskim podpisom posreduje FURS-u.

V obeh navedenih primerih bi nato FURS stranki oziroma notarju izdal odločbo/potrdilo o plačilu davčnih obveznosti, ki bi bila priloga oziroma sestavni del notarskega zapisa.¹²⁷ Brez odločbe oziroma potrdila o plačilu davčnih obveznosti ne bi bila mogoča vknjižba lastninske pravice.

8 Notarski akt primerjalno

Notarski akti so najpomembnejša kategorija notarskih listin tudi na Hrvaškem. To so listine o pravnih poslih in izjavah strank, ki jih sestavlja notar, v posebni obliki, s posebno vsebino in s spoštovanjem posebnih postopkovnih pravil. Oblika akta je za določene pravne posle predpisana z zakonom. To pomeni, da je od izpolnitve te oblike odvisna njihova pravna veljavnost. Oblika je v teh primerih predvidena ad

(5) Šteje se, da je pogoj iz prve alineje 1. točke prvega odstavka tega člena verjetno izkazan:

1. če predlagatelj postopka predlogu za začetek postopka vzpostavitve zemljiškoknjizne listine priloži kopijo listine, katere vzpostavitev se zahteva, ali
2. če verjetno izkaže, da ima nepremičnino v lastniški posesti, s tem, da predloži overjene izjave lastnikov sosednjih nepremičnin, ki potrjujejo to dejstvo.

¹²⁷ Podoben postopek v zvezi z finančno upravo je v Avstriji, kjer notar po elektronski poti sam odmeri davek in poskrbi za plačilo. Tako: Bundeskanzleramt Österreich, <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990078.html>, dostop 04.03.2015 oziroma § 12 Grunder-werbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. I S. 418, 1804. Tudi H. Rechberger, A. Kletečka, *Bodenrecht in Österreich, Manzsche Verlags und Universitätsbuchhandlung, Manz, 2004, str. 378.*

solemnitatem. Drugi pravni posli in izjave se lahko sklepajo tudi kot notarski akt. V tem primeru dobijo moč javnih listin in ob izpolnitvi posebnih predpostavk izvršilnih.¹²⁸

Po 53. členu ZJB je notarski akt potreben za pravno veljavnost:¹²⁹

- pogodbe o razpolaganju s premoženjem mladoletnih oseb in oseb, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost;¹³⁰
- darilne pogodbe brez predaje stvari v neposredno posest obdarjenca;¹³¹

vseh pravnih poslov med živimi, ki jih osebno sklepajo gluhi, ki ne znajo brati, ali nemi, ki ne znajo pisati, če je vrednost večja od 50.000,00 HRK oziroma če se te pogodbe ne nanašajo na posle vsakdanjega življenja.¹³² Hrvaška in slovenska ureditev obveznega sklepanja pogodb (tudi pogodb o prenosu lastninski pravici) v obliki notarskih zapisov oziroma aktov sta sicer različni, razen pri sklepanju pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičninah z osebami, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost. Za pogodbo o urejanju premoženjskih odnosov med zakonci in osebami, ki živijo v zunajzakonski skupnosti, se je oblika notarskega akta na Hrvaškem zahtevala le do veljavnosti ObZ. Zdaj je po ObZ dovolj oblika pisne pogodbe, na kateri so podpisi overjeni.¹³³ Če gre za pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini in je predpisana obličnost notarskega akta, toda pogodbe ne sestavi notar, vpis v zemljiško knjigo na Hrvaškem (tako kot v Sloveniji) ni mogoč. V tem primeru za zemljiškoknjizni vpis (vknjižbo oziroma predznambo) ni izpolnjena ena od splošnih predpostavk, ker pogodba ni sestavljena v obliki, predpisani za veljavnost pogodbe.¹³⁴

Treba je omeniti, da včasih hrvaški notarji v nasprotju s slovenskimi nimajo zakonskega monopola pri sestavljanju listin, ampak je sodelovanje notarja alternativa sodelovanju drugega javnega telesa – sodišča.¹³⁵ Takšni primeri so pri nekaterih pogodbah (pri katerih gre največkrat tudi za prenos lastninske pravice na nepremičninah):

- pogodba o doživljenjskem preživljanju,¹³⁶
- pogodba o dosmrtnem preživljanju,¹³⁷

¹²⁸ Povzeto po: M. Dika, Javno bilježnička služba u Republici Hrvatskoj (II), str. 7.

¹²⁹ T. Josipović, H. Ernst, Javni bilježnici i javni registri, Zbornik Pravne fakultete Zagreb, št. 6, 2009, str. 1120-1121.

¹³⁰ Po 261. členu Obiteljskega zakona (ObZ, NN, 103/15) skrbnik za posle, ki presegajo redno poslovanje s premoženjem in pravicami varovanca, potrebuje predhodno dovoljenje centra za socialno skrb, posebno za prodajo in obremenitev varovančeve nepremičnine, prodajo in obremenitev premoženja večje vrednosti, razpolaganje z varovančevimi premoženjskimi pravicami. Starši lahko z odobritvijo centra za socialno skrb prodajo ali obremenijo premoženje mladoletnega otroka zaradi vzdrževanja, zdravljenja, vzgoje, šolanja, izobraževanja ali za kako drugo pomembno potrebo otroka (265/1 člen ObZ).

¹³¹ 482. člen ZOO predvideva tudi solemnizirano listino ali overjeno zasebno listino.

¹³² M. Dika, Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj (II), str. 7.

¹³³ Slovenska ureditev ZN (47. člen) in avstrijska ureditev (1. člen NotaktsG) pa za pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini med zakoncema in zunajzakonskima partnerjema izrecno določata obliko notarskega zapisa.

¹³⁴ 43. člen. Zakona o zemljišnjim knjigama.

¹³⁵ T. Josipović, H. Ernst, Javni bilježnici i javni registri, str. 1121.

¹³⁶ Ugovor o doživotnom uzdržavanju, 579. člen ZOO.

- pogodba o izročitvi in razdelitvi premoženja za življenje,¹³⁸
- pogodba o odpovedi dedovanju.¹³⁹

Predmetne pogodbe morajo biti pisne, overiti jih mora sodnik pristojnega sodišča, potrjene/solemnizirane pri notarju ali sestavljene kot notarski akt. Alternativnega sodelovanja drugega telesa (sodišča) z notarjevim sodelovanjem slovensko pravo ne pozna. ZN je namreč odpravil sodno overitev za posamezne vrste pogodb in jim zopet predpisal obliko notarskega zapisa.

Če je torej za sestavljanje pogodb, za katere je po ZJB predpisana obvezna oblika notarskega akta, predvideno, da te listine lahko sestavi (konkurenčno) drug organ, tedaj je za njihovo veljavnost dovolj, da so jih sestavili drugi organi.¹⁴⁰ Nujnost oblike notarskega akta je lahko predpisana tudi z drugimi zakoni.¹⁴¹

Tudi na Hrvaškem je notarski akt pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini izvršljiva listina, ki je podlaga za neposredno sodno izvršbo (54. člen ZJB). Stranke se lahko poravnajo o določeni obveznosti v zvezi z dajatvijo, če to ni v nasprotju s prisilnimi predpisi in moralo. Notarski akt mora vsebovati klavzulo exequendi,¹⁴² da je listina izvršljiva.¹⁴³ Enak učinek kot izvršljiv notarski akt predmetne pogodbe ima še solemnizirana oziroma potrjena zasebna listina predmetne pogodbe (6. odstavek 54. člena ZJB).¹⁴⁴

Na podlagi notarskega akta, ki vsebuje obveznost, da se ustvari, prenese, omeji ali odpravi katera zemljiškopravna pravica, se lahko neposredno izvede vknjižba v zemljiško knjigo, če odsvojitelj s tem izrecno soglaša (3. odstavek 54. člena ZJB), torej če notarski akt vsebuje tako imenovano klavzulo intabulandi.¹⁴⁵

Ugotavljanje zapadlosti terjatve oziroma obveznosti iz notarskega zapisa pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini je v slovenski in hrvaški pravni ureditvi različno. Po hrvaškem ZJB je treba upoštevati, da je – če je obveznost odvisna od

¹³⁷ Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju 586. člen ZOO. Razlika med ugovorom o doživotnom uzdržavanju in med ugovorom o dosmrtnom uzdržavanju je v trenutku prehoda lastninske pravice.

¹³⁸ Ugovor o ustupi i raspodjeli imovine za života, ki ga določa 106. člen Zakona o nasledivanju, NN, broj 48/2003.

¹³⁹ Pogodba o udricanju od nasljedstva, ki jo določa 3.odstavek 134. člena Zakona o nasledivanju.

¹⁴⁰ H. Ernst, Javni bilježnici i javni registri, str. 1121.

¹⁴¹ Na primer z Zakonom o obveznim odnosima, Zakonom o nasledivanju itd.

¹⁴² 1. odstavek 54. člena ZJB: Javnobilježnički akt je ovršna isprava ako je u njemu utvrđena određena obveza na činidbu o kojoj se stranke mogu nagoditi i ako sadrži izjavu obvezanika o tome da se na temelju tog akta može radi ostvarenja dužne činidbe, nakon dospelosti obveze, neposredno provesti prisilna ovrha.

¹⁴³ M. Dika, Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj (II), str. 8.

¹⁴⁴ Tako kot v hrvaškem ZJB so tudi v avstrijskem (3. člen NO) in slovenskem ZN (49. člen) izvršljivi lahko samo notarski zapisi (notarski akti) in solemnizirane zasebne listine.

¹⁴⁵ Tako tudi slovenski SPZ o intabulacijski klavzuli v 23. členu: Intabulacijska klavzula je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo.

pogoja ali roka, ki ni določen koledarsko – za izvršbo notarskega akta, če se stranke v njem ne drugače dogovorijo, potrebno, da se z javno listino ali listino, na kateri je overjen podpis upnika, oziroma če to ni mogoče, pravnomočna sodba v pravnem postopku potrdi, da obstaja pogoj ali da je pretekel rok (4. odstavek 54. člena ZJB). Po 20. a členu ZIZ je ugotavljanje zapadlosti, ki ni odvisna od poteka roka, marveč od drugega dejstva, navedenega v notarskem zapisu, poenostavljeno. Dovolj je namreč upnikova pisna izjava dolžniku, da je terjatev zapadla, z navedbo dneva zapadlosti in dokazilom o vročitvi pisne izjave o zapadlosti terjatve dolžniku.

Različni sta tudi hrvaška in slovenska ureditev potrjevanja izvršljivosti notarskih zapisov pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičnini. Ker potrdilo o izvršljivosti pri notarskem zapisu ni določeno kot procesna predpostavka, slovenski notar potrdilo izda le v zvezi z evropskimi akti.¹⁴⁶ V praksi izpolni obrazec potrdila o evropskem nalogu za izvršbo – javna lista,¹⁴⁷ ga priloži našemu notarskemu zapisu predmetne pogodbe in nato predloži še sodišču v nadoveritev. Notarski zapis predmetne pogodbe skupaj z navedenim potrdilom predloži upnik v izvršilnem postopku v državah članicah EU. Hrvaški notar pa lahko v primeru iz 1., 3. in 6. odstavka 54. člena ZJB na zahtevo stranke sam priloži listini potrdilo o njeni izvršljivosti.

Razen zakonsko določenih pogodb (tudi pogodb, za katere je predpisana obličnost notarskega akta po 53. členu ZJB) se lahko druge pogodbe sestavljajo kot notarski akt brez sočasne navzočnosti vseh strank, tako da notar ločeno potrdi ponudbo in sprejem ponudbe. V slednji se mora navesti datum, do katerega se mora sprejem potrditi z notarskim aktom. Če se to ne naredi v določenem roku, se domneva, da pogodba ni sklenjena v obliki notarskega akta (1. odstavek 56. člena ZJB).¹⁴⁸

Po 2. odstavku 56. člena ZJB je pravnoveljavna tudi notarski akt, sestavljen v navzočnosti le nekaterih udeležencev, če je v aktu navedeno, da vsi udeleženci niso bili sočasno navzoči, pod pogojem, da so vsi akt podpisali pred notarjem, ki ga je sestavil, in da so glede na vse udeležence v polnosti spoštovane določbe 57. in 58. člena ZJB.¹⁴⁹

¹⁴⁶ V. Rijavec, *Izvršljiv notarski zapis*, str. 4.

¹⁴⁷ Uradni list Evropske unije,

http://ec.europa.eu/justice_home/judicialatlascivil/html/pdf/oj_1143_20040430_sl.pdf, dostop 05.03.2015.

¹⁴⁸ Prej je hrvaški ZJB določal obvezno navzočnost vseh strank pri sestavljanju notarskega akta, s spremembami 56. člena ZJB pa se lahko sklene notarski akt brez sočasne navzočnosti vseh strank. Tako se lahko sestavi več listin, ki tvorijo pogodbo. Postopek sestavljanja teh listin je določen v 56. členu ZJB.

¹⁴⁹ Člen 57 ZJB: Pri sestavljanju javnobilježničnega akta javni bilježnik mora, ako je to mogoče, ispitati da li su stranke sposobne i ovlaštene za poduzimanje i sklapanje posla, objasniti strankama smisao i posljedice posla i uvjeriti se o njihovoj pravoj i ozbiljnoj volji. Javni bilježnik će izjave sudionika potpuno jasno i određeno sastaviti pismeno i onda sam pročitati strankama i neposrednim pitanjima uvjeriti se da li sadržaj javnobilježničkog akta odgovara volji stranaka. Priloži će se pročitati samo na zahtjev stranaka, što se utvrđuje i u samom javnobilježničkom aktu.

Člen 58 ZJB: Ako stranke hoće da se u javnobilježnički akt unesu nejasne, nerazgovjetne ili dvosmislene izjave, koje bi mogle dati povoda sporovima, ili koje ne bi bile pravno valjane ili bi se mogle pobijati, ili ne bi imale namjeravani učinak, ili bi se opravdano moglo smatrati da im je

V Sloveniji sicer ni zakonsko izrecno določeno, da se lahko sklene notarski zapis predmetne pogodbe brez sočasne navzočnosti vseh strank (notar ločeno potrdi ponudbo in sprejem ponudbe). Kljub temu pravna teorija¹⁵⁰ meni, da se lahko sklene notarski zapis brez sočasne navzočnosti vseh strank.¹⁵¹

V slovenskem¹⁵² sistemu je več primerov, ko pri sestavljanju notarskih zapisov sodelujeta dve priči, drugače pa je v hrvaškem pravnem sistemu.¹⁵³

V nasprotju s slovenskim ZN je hrvaški ZJB posebej uredil več primerov, v katerih pri sestavljanju notarskega akta sodelujejo gluhe in neme osebe. Prvi primer velja za gluhega udeleženca, ki zna brati,¹⁵⁴ drugi primer velja za nemega ali gluhonemega udeleženca, ki zna brati in pisati,¹⁵⁵ tretji primer pa je predviden za gluhega udeleženca, ki ne zna brati, ali nemega oziroma gluhonemega udeleženca, ki ne zna ne brati ne pisati (67. člen ZJB).¹⁵⁶ Pravna situacija iz hrvaškega navedenega tretjega primera je v našem pravu identično urejena v 40. členu ZN.

svrha da se koja od stranaka ošteti, javni će bilježnik upozoriti na to sudionike i dati im odgovarajuće pouke. Ako oni ipak ostanu kod tih izjava, unijet će ih u javnobilježnički akt, ali će u tom aktu posebno napomenuti da je stranke upozorio na posljedice takvih izjava.

¹⁵⁰ V. Rijavec, Notariat, str. 6–10 in B. Podgoršek, Notarske listine v gospodarskem pogodbenem pravu, str. 265.

¹⁵¹ Podobno določa tudi avstrijski NO. Tako: K. Wagner, Notariatsordnung, Notariatsaktgesetz und Gerichtskomisargesetz mit Kommentar, Literatur, Angaben und einer Übersicht der Rechtsprechung, str. 201–202.

¹⁵² 51. člen ZN:

Pri sestavljanju notarskih zapisov morata sodelovati dve zapisni priči:

1. če se sklepajo pravni posli iz 3. točke 47. člena tega zakona, darilna pogodba za primer smrti ali sestavlja oporoka;
2. če kateri od udeležencev pravnega posla ne obvlada uradnega jezika;
3. če je kateri od udeležencev pravnega posla slep, gluh, nem ali gluhonem;
4. če je kateri od udeležencev nepismen oziroma če ne obvlada pisave, v kateri je sestavljena listina.

V ostalih primerih presodi notar oziroma udeleženci, ali je pri sestavljanju notarskega zapisa potrebno tudi sodelovanje prič.

Namesto zapisnih prič sme sodelovati pri sestavljanju zapisa drugi notar.

¹⁵³ 62. člen ZJB:

(1) Dva su svjedoka potrebna pri sastavljanju javnobilježničkog akta kad je koji od sudionika gluh, nijem ili gluhonijem. (2) U ostalim slučajevima ovisit će o javnom bilježniku i strankama da li će pri sastavljanju javnobilježničkog akta biti pozvani svjedoci akta. (3) Umjesto dvaju svjedoka akta može se pozvati bilo koji drugi javni bilježnik ili javnobilježnički prisjednik kod drugoga javnog bilježnika.

¹⁵⁴ 1. odstavek 66. člen ZJB določa: Članak 66. (1) Gluhi sudionik koji zna čitati mora sam pročitati akt i izričito izjaviti da ga je pročitao i da odgovara njegovoj volji.

¹⁵⁵ 2. odstavek 66. člen ZJB določa: Nijemi ili gluhonijemi sudionik koji zna čitati i pisati mora na javnobilježničkom aktu svojeručno napisati da ga je pročitao i da ga odobrava. Te izjave moraju se unijeti u javnobilježnički akt ispred potpisa.

¹⁵⁶ 67. člen ZJB:

(1) Ako gluhi sudionik ne zna čitati ili ako nijemi ili gluhonijemi sudionik ne zna čitati i pisati, mora se osim svjedoka akta pozvati i jedna osoba njegova povjerenja koja se s njime može znacima sporazumjeti. Ta osoba mora imati svojstva svjedoka akta i ne mora znati čitati i pisati. Ta osoba može biti u srodstvu s gluhom, nijemom ili gluhonijemom osobom, ako nije osobno

Merila za veljavnost notarskega zapisa predmetne pogodbe kot javne listine v Sloveniji določa, kot je bilo že navedeno, 45. člen ZN, na Hrvaškem pa 70. člen ZJB.¹⁵⁷ Primerjalno lahko ugotovimo, da je strožja hrvaška ureditev, ki predvideva več primerov, ki povzročijo izgubo pravnega učinka javne listine.

V sosednji Avstriji je v skladu s 1. členom avstrijskega NotaktsG notarski akt potreben za veljavnost teh pogodb oziroma pravnih poslov:

- premoženjskopravne pogodbe med zakoncema oziroma zaročencema;
- med zakoncema sklenjene kupoprodajne, menjalne, rentne in posojilne pogodbe in pogodbe o pripoznavi dolga;
- darilne pogodbe brez dejanske izročitve;
- listine o pravnih poslih med živimi, ki so sestavljene s slepimi osebami.¹⁵⁸

Primerjalno pravni notarski zakoni Hrvaške, Avstrije in Slovenije, kažejo posebno skrb vsake države pri urejanju posebnih razmerij, zato so izrecno našteje pogodbe iz 47. člena ZN, 53. člena ZJB in 1. člena NotaktsG nedvomno pod posebnim varstvom vsake izmed držav. Iz primerljivih sistemov je razvidno varstvo različnih pogodb. Ne glede na to v vsaki državi notarski zapis oziroma notarski akt pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah zaradi večje trdnosti, lažjega dokazovanja, preprečevanja nedopustnih določb v pogodbi in podobnega, zagotavlja večjo pravno varnost strankam in tako prepreči medsebojne spore izvirajoče iz predmetnih pogodb. Notarsko poslovanje pri sestavi notarskega zapisa oz. notarskega akta ima tako preventivni značaj.

Za pravno veljavnost določenih pravnih poslov predpisana oblika notarskega zapisa oziroma notarskega akta lahko deluje sočasno tudi kot »omejitev«, saj je takrat, ko morajo stranke pravni posel skleniti v čim krajšem času, notariat lahko »ovira« pri poteku pravnega prometa. Kljub temu je javni interes, ki se kaže v zagotovitvi preventive, za sklepanje izrecno naštetih pogodb upravičil obveznost sklepanja pogodb v obliki notarskih zapisov.

zainteresirana u pravnom poslu koji je predmet javnobilježničkog akta. (2) Javni se je bilježnik dužan na prikladan način uvjeriti da li se osoba povjerenja doista znade znacima sporazumjeti s gluhim, nijemim ili gluhonijemim sudionikom i u javnobilježničkom će aktu navesti da se je u to uvjerio.

¹⁵⁷ 70. člen ZJB:

(1) Javnobilježnički akt pri čijem sastavljanju nisu poštivani zahtjevi iz odredaba članka 59., članka 60. stavka 1., članka 61. stavka 1., članka 62. stavka 1., članka 63. stavka 1. glede poznavanja službenog jezika, članka 64. do 68. i članka 69. stavka 1. točke 5., 6. i 7. ovoga Zakona nema snagu javne isprave.

(2) Sud će ocijeniti da li i u kojoj mjeri povrede odredaba članka 60., stavka 1. rečenica druga, članka 61., članka 62. stavka 2. i 3., članka 63., osim ako se ne radi o upotrebi službenog jezika, te članka 69. stavka 1. točke 1. do 4. i stavka 2. ovoga Zakona oduzimaju ili umanjuju vjerodostojnost javnobilježničkog akta.

¹⁵⁸ Tako tudi H. Koziol, R. Welsler, Grundriss der bürgerliches Rechts, Manzsche Verlags-und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2006, str. 187.

10 Potrjevanje zasebnih listin v Republiki Sloveniji

ZN dopušča možnost, da se zaradi prednosti notarskega zapisa v obliko notarskega zapisa spremenijo tudi že vnaprej pripravljene zasebne listine, katerih sklepanje v obliki notarskega zapisa ni obvezno. Pomembna je določba drugega odstavka 49. člena ZN, po kateri lahko notar potrdi zasebno listino z zemljiškoknjižnim dovolilom oziroma listino, na podlagi katere se pridobi lastninska ali kaka druga stvarna pravica na nepremičnini le, če jo sestavita notar ali odvetnik, sestavljavec pa jo mora podpisati in žigosati s svojim žigom. To pomeni, da lahko sestavita pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki bo nato potrjena le odvetnik ali notar, drug notar pa jo po 49. oziroma 50. členu ZN le potrdi.¹⁵⁹ Iz navedenega izhaja tudi, da notar ne sme potrditi zasebne listine predmetne pogodbe, ki jo je za nepremičninsko družbo za posredovanje v prometu z nepremičninami v skladu s 24. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju¹⁶⁰ (v nadaljevanju: ZNPosr) sestavil univerzitetni diplomirani pravnik.

Notarjevo delo je praviloma pri potrjevanju zasebnih listin pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičninah zahtevnejše od sestavljanja notarskih zapisov.¹⁶¹ Stranke pogosto predložijo notarju vnaprej dogovorjeno vsebino pogodbe, ki jo je sestavil odvetnik, ki pa ni povezana le na primer s prenosom lastninske pravice na nepremičninah, ampak se lahko nanaša še na druga strokovna področja¹⁶² (recimo davčno). Notarjevo delo je zahtevnejše, ker mora stranke v skladu z 42. členom ZN opozarjati na tveganja, pri tem pa je treba upoštevati, da že prej dogovorjena vsebina pogodbe pogosto presega splošno strokovno znanje notarja. Notar strankam namreč ni dolžan davčno svetovati, torej mu ni treba poznati specialnih pravnih področij, in jih praviloma napoti, naj se pred sklenitvijo pravnega posla informirajo o davčnih obveznostih pri FURS-u. Dodatna težava je to, da se notar z vsebino pogodbe seznanja šele med sestavo notarskega zapisa, saj stranke dostikrat pogodbo samostojno pri odvetniku sklenejo že prej.

Ko notar sam sestavi pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, opravi pogovor, stranke seznanja s pravnimi vprašanji, sam pa spozna ozadje pogodbe in motive strank. Stranke vse potrebno za sestavo in podpis pogodbe opravijo pri notarju, ni jim treba iti najprej k odvetniku za sestavo pogodbe, nato pa k notarju za potrditev. Ko pa pripravi predmetno pogodbo odvetnik, je notar pri njenem potrjevanju omejen, saj s strankami ni imel pogovora o nameri, njihovi pogodbeni volji, pravnih posledicah posameznih oblik ravnanja. Za stranke je sklenitev pogodbe samo pri notarju tudi časovno in cenovno ugodnejša. Če besedilo pogodbe sestavi odvetnik, pomeni to zanje

¹⁵⁹ Če zasebna listina po obliki in vsebini izpolnjuje pogoje za notarski zapis, jo notar potrdi tako, da se vnesejo manjkajoči podatki o njem, navedba o identifikaciji strank in navedba, da so stranke zapis odobrile, ko jim je bil prebran. Če pa po obliki in vsebini ne ustreza pogojem za notarski zapis, se potrdi tako, da se sestavi poseben notarski zapis, katerega sestavni del je zasebna listina, ki je z notarskim zapisom spojena. V. Rijavec, Sodelovanje notarja pri prometu z nepremičninami, str. 113.

¹⁶⁰ Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11).

¹⁶¹ Podrobneje B. Podgoršek, Notarjeva poklicna skrbnost, pojasnilna dolžnost in odgovornost, Notarski vestnik, št. 7, 2010, str. 52.

¹⁶² Več o tem: A. Škrk, Sodelovanje notarja pri prometu z nepremičninami, str. 4.

dvojne stroške, saj bodo morale plačati storitev sestave pogodbe pri odvetniku, nato pa še potrditev pogodbe pri notarju. Edino smiselno je, da se pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah z lastnostjo notarskega zapisa sklenejo pri notarju (brez sodelovanja odvetnika), saj ta lahko izvede ves postopek – od priprave notarskega zapisa do vknjižbe v zemljiško knjigo.¹⁶³

Pojavlja se vprašanje, ali notar pri potrditvi zasebne listine pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah sodeluje le pri dogovoru neposredne izvršljivosti, torej zasebno listino le priključi k notarskemu zapisu, ali pa so notarjeve dolžnosti enake, kot če sestavi notarski zapis sam.

Če izhajamo iz drugega odstavka 49. člena ZN, je problematično tudi razmejevanje odgovornosti za pravilnost listine med notarji in drugimi sestavljavci takšnih listin (odvetniki).¹⁶⁴ ZN poleg odškodninske določa tudi disciplinsko odgovornost notarja. Odškodninsko je odgovoren, če prekrši službeno dolžnost.¹⁶⁵

Naša teorija poudarja, da je odvetnik, ki sestavi pogodbo, v mandatnem razmerju s stranko, zastopa le eno od pogodbenih strank in ravna izključno v njenem interesu.¹⁶⁶ Iz česar izhaja, da odvetniško poslovanje po svoji naravi nima preventivnega značaja, kar pomeni tudi, da lahko hitreje pride do medsebojnih sporov, ki izvirajo iz predmetnih pogodb. Notar pa pri sestavljanju notarskega zapisa pogodbe, torej tudi pri potrjevanju zasebnih listin ne zastopa nobene stranke in mora ravnati nepristransko, torej v enaki meri varuje interese vseh strank. Tako mora strankam pojasnjevati njihove pravice, obveznosti, tveganja v skladu z 42. členom ZN, opozarjati na posledice povezanih pravnih poslov v skladu z 43. členom ZN, enako kot če notarski zapis sestavi sam. Namen notarjevih pojasnil in opozoril je pri potrditvi zasebnih listin predmetnih pogodb enak, kot pri sestavi notarskega zapisa, torej preventivni. Tako notar tudi s sodelovanjem pri potrjevanju že sestavljenih zasebnih listin predmetnih pogodb zagotavlja pravno varnost vseh udeležencev in s tem preventivo.

Glede na navedeno lahko ugotovimo, da so notarjeve dolžnosti pri potrjevanju zasebnih listin enake, kot pri sestavi notarskega zapisa pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah. Prav tako je odgovoren za pravilnost (zakonitost) predmetne pogodbe.

¹⁶³ Stranke lahko samo v tem primeru notarja na podlagi 5. člena ZN pooblastijo tudi za izvedbo drugih opravil, na primer, da notar pridobi in podpiše ustrezne listine pri pristojni davčni upravi, da po plačilu davčnih obveznosti pri davčni upravi prevzame potrjen odprek notarskega zapisa pogodbe, da pridobi oziroma podpiše ustrezne obrazce in listine pri pristojni upravni enoti oziroma drugem uradnem organu ter da preda oziroma predloži v odobritev odprek notarskega zapisa.

¹⁶⁴ Več o odgovornosti odvetnika v nadaljevanju. Pri tem je izpostaviti, da pa 2. odstavek člena ZNPosr v nasprotju z ZN izrecno določa odgovornost za škodo zaradi nepravilno sestavljene listine o pravnem poslu, in sicer nepremičninska družba odgovorja naročitelju oziroma tretji osebi.

¹⁶⁵ Več o tem: B. Podgoršek, *Odgovornost notarja*, str. 15; B. Horvat, *Odškodninska odgovornost odvetnikov in notarjev*, *Podjetje in delo*, letnik 2004, št. 7, str. 1167; V. Rijavec, *Civilnopravna odgovornost notarja*, str. 15.

¹⁶⁶ N. Plavšak in soavtorji, *Obligacijski zakonik s komentarjem*, IV. knjiga, GV založba, Ljubljana, 2004, str. 47.

V primerjalnem pravu pozna ta institut tudi avstrijsko¹⁶⁷ in hrvaško pravo (59. člen ZJB). Čeprav ga primerjalno pravo priznava bi morala biti v ospredju vloga notarja kot izvirnega sestavljavca pogodbe, ki krepi pravno varnost, in bolj zagotovi preventivo, kot notar- potrjevalec že sestavljene pogodbe. Smotnejša in tudi v korist pravne varnosti bi bila ureditev, če bi se določba 49. oziroma 50. člena ZN spremenila ali črtala, tako da bi notar sam sestavil pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini vsaj v primerih kadar gre za pogodbe iz 47. člena ZN, saj tako tudi ne bi bilo dvoma o njegovi odgovornosti.¹⁶⁸

11 Solemnizacija primerjalno

Drug primer sodelovanja notarja na Hrvaškem pri prometu z nepremičninami je solemniziranje zasebnih listin, katerih predmet so nepremičnine.¹⁶⁹ Vsaka zasebna listina, kot podlaga za promet z nepremičninami, razen tistih, za katere je predpisan notarski akt po 53. členu ZJB, se lahko solemnizira po 59. členu ZJB.¹⁷⁰

Hrvaški ZJB (tako kot slovenski ZN) predvideva dva načina solemnizacije:

1. listina se potrdi brez sestavljanja posebnega notarskega akta (tretji odstavek 59. člena ZJB),
2. sestavi se poseben notarski akt, ki se mu doda zasebna listina (4. odstavek 59. člena ZJB).¹⁷¹

Ko notar potrdi listino, pomeni, da jo je prej preveril glede oblike in vsebine, ugotovil, da po obliki in vsebini ustreza predpisom o obliki in vsebini notarskega akta, strankam pojasnil smisel in posledice, ki izhajajo iz nje, ugotovil pravo in resnično voljo strank. Ko pa sestavlja poseben notarski akt, pomeni, da zasebna listina po obliki in vsebini ne ustreza predpisom iz tretjega odstavka 59. člena ZJB (4. odstavek 59. člena ZJB).

Hrvaški ZJB solemnizacijo brez sestavljanja posebnega notarskega akta določa kot pravilo, solemnizacijo s sestavljanjem akta pa kot izjemo. Poseben akt bi se sestavil le redko, če bi se solemnizirale le zasebne listine, ki so jih sestavile strokovne osebe, denimo odvetniki ali pravniki, zaposleni v gospodarstvu. Po 3. odstavku 59. člena ZJB lahko listino o pravnem poslu potrdijo vsi udeleženci pravnega posla ali le nekateri od njih. Če zasebno listino potrdijo le nekateri od udeležencev pravnega posla, se narava javne listine nanaša le na obveznosti, ki iz listine izhajajo za tega udeleženca.¹⁷²

¹⁶⁷ K. Wagner, Notariatsordnung, Notariatsaktgesetz und Gerichtskomisargesez mit Kommentar Literatur, Angaben und einer Übersicht der Rechtsprechung, str. 207.

¹⁶⁸ Podobna ureditev je na Hrvaškem, kjer lahko notar potrdi vse zasebne listine, razen tistih za katere je potreben notarski akt.

¹⁶⁹ V primerjalnem pravu (na Hrvaškem, v Avstriji) se za potrjevanje zasebnih listin uporablja izraz solemnizacija.

¹⁷⁰ D.Kontrec, <http://www.hjk.hr/Portals/0/Javni%20dokumenti/kolokvij-jb-pravni%20promet%20nekretnina.doc>, dostop 06.03.2015.

¹⁷¹ R. Benc, Solemnizacija – potrda privatnih isprava, Pravo i porezi, št. 1, 1999, str. 43.

¹⁷² Ibidem, str. 44.

Hrvaška teorija dopušča, da se solemnizacija za vsakega udeleženca pravnega posla opravi pri drugem notarju. Če notar ugotovi, kateri drugi notar je opravil solemnizacijo v istem pravnem poslu, bi mu moral dostaviti en odpravek svoje solemnizacije.¹⁷³

Solemnizacija zasebne listine je pravno izenačena z aktom, ki ga je sestavil notar sam. Iz tega izhaja zanj določena odgovornost. Zato jo mora skrbno preveriti in oceniti.¹⁷⁴

Solemnizirati se ne morejo listine iz 1. odstavka 53. člena ZJB in listine, predvidene z ZJB ali drugim zakonom (3. odstavek 53. člena ZJB), torej tiste, pri katerih je pogoj veljavnosti pravnega posla, da listine sestavi sodišče ali notar.¹⁷⁵ To pomeni, da lahko – če niso v vprašanju pravni posli, pri sklepanju katerih je nujna navzočnost vseh udeležencev – udeleženci v pravnem poslu, vsi ali le nekateri od njih, listino o pravnem poslu potrdijo pri notarju.¹⁷⁶

Avstrijski NO v 54. členu določa, da se vedno – če stranke, ki so sodelovale pri sestavljanju že nastale zasebne listine, ali le nekatere od njih želijo, da ima ta listina lastnost notarske listine – sestavi notarski akt. Notar preveri zasebno listino in če oceni, da ni ovir, sestavi notarski akt in zasebno listino doda temu aktu, tako da je vsebina zasebne listine njegov sestavni del. S solemnizacijo pridobi zasebna listina moč javne listine. Stranke morajo najprej podpisati zasebno listino, neposredno potem pa notarski akt. Zasebna listina, napisana v tujem jeziku, se lahko solemnizira le, če je notar sodni tolmač za ta tuj jezik. Če pa je besedilo dvojezično, se solemnizacija nanaša samo na jezik sedeža notarja, če on ni sočasno sodni tolmač za drugi tuj jezik.

Primerjalnopravno lahko ugotovimo, da lahko slovenski notar potrdi le tiste vrste zasebnih listin o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki jih sestavi le notar ali odvetnik. Hrvaški notar pa lahko potrdi vse zasebne listine, razen tistih, za katere je za pravno veljavnost potreben notarski akt po 53. členu ZJB, oziroma razen tistih, pri katerih je potrebna navzočnost vseh udeležencev pravnega posla. Hrvaški ZJB in slovenski ZN omogočata dva načina solemnizacije, avstrijski NO pa omenja le sestavo notarskega akta. Glede na sedanjo notarsko prakso in na podlagi 49. člena oziroma 50. člena ZN je mogoče sklepati, da lahko slovenski notar potrdi denimo pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki jo sestavi notar ali odvetnik le, če so sočasno navzoči vsi udeleženci pravnega posla. Slovenska ureditev namreč formulacije člena, ki določa »vsi udeleženci pravnega posla ali samo nekateri od njih«, ne pozna. Na prvi pogled bi na podlagi primerjave pravnih sistemov lahko skleпали, da je preventivna vloga notarja pri potrjevanju pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičninah večja v slovenskem pravnem sistemu, glede nato, da notar »sočasno« navzoče udeležence »sočasno« nepristransko oz. enako obravnava. Po drugi strani pa lahko sklenemo, da je boljše zagotovljena v hrvaškem pravnem sistemu, vsaj glede pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, za katere je predpisana obličnost notarskega akta oz. za katere je potrebna navzočnost vseh udeležencev

¹⁷³ R. Benc, str. 45.

¹⁷⁴ Več o tem: A. Kolega Zubčić, Javni bilježnik, št. 9, 2000, str. 39.

¹⁷⁵ P. Žanka, A. Ilić, Javni bilježnici u Republici Hrvatskoj – aktualnosti, Zbornik radova Pravno fakulteta v Splitu, 2001, str. 98.

¹⁷⁶ M. Dika, Javnobilježnički akti, Stručne informacije, št. 2, 1994, str. 109.

pravnega posla, saj le teh sploh ni dovoljeno potrjevati. Slovenski zakonodajalec je sicer hotel v primerjavi z hrvaškim in avstrijskim z izrecnimi določbami ZN v zvezi z potrditvijo pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, katere lahko sestavi le pravni strokovnjak (odvetnik, notar) zagotoviti pravno pravilne pogodbe, ki bi vodile v večjo pravno varnost in s tem v zaščito tako udeležencev pogodbe, kakor tudi javnih interesov. Kljub temu pa se v slovenskem pravnem sistemu pri potrjevanju še vedno postavlja vprašanje preventive, v kolikor predmetno pogodbo, v korist le ene stranke sestavi odvetnik in se kasneje le potrdi pri notarju.

12 Notarsko potrdilo v Republiki Sloveniji in v primerjalnem pravu

Notar je pooblaščen tudi za izdajanje potrdil o dejstvih in zapisnikov o izjavah, navedenih v 3. oddelku ZN oziroma hrvaškega ZJB.¹⁷⁷

Med drugim je pooblaščen tudi za izdajo potrdila o tem, da se prepis listine ujema z izvornikom, tj. overitev prepisa (61. člen ZN, 74. člen ZJB), potrdila o času, ko je bila listina predložena na vpogled njemu ali v pričo njega tretji osebi, potrdila o tem, da določena oseba živi, potrdila o drugih dejstvih (61., 66., 67. člen ZN oziroma 78., 79., 83. člen ZJB). Med notarska potrdila spadajo tudi overitve. Notar je pristojen tudi za overjanje prepisov in podpisov, če zakon ne določa pristojnosti državnega organa ali druge uradne osebe (60. člen ZN), prevodov, toda le, če je sodni tolmač (63. člen ZN). Najbolj znano in razširjeno notarsko potrdilo je overjanje podpisov (64., 65. člen ZN) oziroma legalizacija¹⁷⁸ (77. člen ZJB, 79. člen NO). ZN in ZJB določata način overitve. Overitve s področja prometa z nepremičninami so vse bolj zahtevne in odgovorne, saj je predpisov, ki navezujejo overitev podpisa na izpolnitev pogojev, vse več. Notar mora preverjati vsa za overitev pravno pomembna dejstva. Več o tem pa v nadaljevanju.

13 Notarski zapisnik

V notarskem zapisniku potrjuje notar dejstva, naštetá v 68. in 69. členu ZN. Tak zapisnik poleg notarja podpišejo vsi udeleženci. V njem morajo biti navedeni čas in kraj ugotovitve dejstev, imena in naslovi udeležencev ter natančen opis vsega, kar je notar ugotovil oziroma se je zgodilo v pričo njega (68. člen ZN).

Notarski zapisnik se sestavi tudi o hrambi denarja, vrednostnih papirjev in listin (87., 88. člen ZN). V zvezi s tem institutom je treba omeniti, da je uporaben zlasti pri prometu z nepremičninami. Stranke pod različnimi pogoji deponirajo pri notarju izvornike pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičnini ali zemljiškoknjžno dovolilo, izbrisne pobotnice, denar. Več o hrambi v nadaljevanju.

¹⁷⁷ Razlika med notarskimi zapisniki in notarskimi potrdili je med drugim tudi v tem, da notarsko potrdilo

podpiše le notar, notarski zapisnik pa poleg notarja podpišejo tudi vsi udeleženci.

¹⁷⁸ V primerjalnem pravu (na Hrvaškem, v Avstriji) se za overitev podpisa uporablja izraz legalizacija, ki pomeni javno potrditev notarja, da je overjen podpis od določene osebe. K. Wagner, *Kommentar zum Notariatsordnung*, Manzsche Verlags-und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2006, str. 328.

14 Zasebne listine v Republiki Sloveniji

ZN dopušča možnost notarjem, kot sestavljalcem pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, da jih sestavijo tudi kot zasebne listine. Po 1. odstavku 5. člena ZN lahko namreč na zahtevo stranke sestavljajo tudi zasebne listine.

Kot take so običajno sestavljene preproste kupoprodajne in darilne pogodbe. Pri notarskem zapisu je načeloma nujno, da so sočasno navzoče vse stranke, zasebno listino pa lahko podpišejo vsaka zase. Po podpisu morajo pogodbo predložiti davčnemu organu in pridobiti še potrebna potrdila (občine, upravne enote ...). Po končanem davčnem postopku mora odsvojitelj nepremičnine pri notarju overiti svoj podpis. Pred overitvijo podpisa odsvojitelja na zasebni listini, katere ni sestavil notar in s katero se nepremičnina odtuji, mora notar pogodbene stranke, navzoče pri overitvi, opozoriti, da je za vsebino listine notar odgovoren le, če jo sestavi kot notarski zapis (6. odstavek 64. člena ZN). Namen notarjevega opozorila je v razkritju dejstva strankam, da notarska overitev ne pomeni zagotovila, da je tudi vsebina pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini pravno pravilna. Z navedenim opozorilom notar prepreči morebitno napačno razumevanje stranke, da je z notarsko overitvijo lastnoročnega podpisa tudi vsebina pogodbe, na kateri se overi podpis pravno pravilna.

Pred overitvijo podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu zasebne listine se v notarski praksi odtisne štampiljka z vsebino iz šestega odstavka 64. člena ZN,¹⁷⁹ vendar le-ta med strankami povzroča zmedo, če notar sam sestavi zasebno listino in morda še odtisne štampiljko. Določbo 6. odstavka 64. člena ZN bi zato bilo smiselno dopolniti z vsebino, kot npr. notar je dolžan stranke pred overitvijo podpisa opozoriti, da ne odgovarja za vsebino zasebne listine, v kolikor zasebne listine ni sestavil sam.

V primerih iz 5. člena ZN ima notar pravice in dolžnosti ter odgovarja kot odvetnik.¹⁸⁰ Odgovoren je za vsebino zasebne listine, ki jo sestavi. To mora storiti enako profesionalno skrbno kot odvetnik.¹⁸¹ V naši literaturi in sodni praksi je torej zastopano stališče, da mora tudi v zadevah iz 5. člena ZN ravnati skrbno in odgovorno,¹⁸² ter enako kot odvetnik po lastni presoji sprejme ali odkloni sestavo pogodbe.¹⁸³ Ob tem je potrebno upoštevati še, da pa v takih primerih notarja ne veže dolžnost strankam

¹⁷⁹ In sicer, da je za vsebino listine notar odgovoren le, če jo sestavi v obliki notarskega zapisa.

¹⁸⁰ Odškodninska odgovornost odvetnika se presoja po splošnih pravilih OZ, ki velja za mandatno pogodbo, in specialnih določilih Zakona o odvetništvu. Ker je treba vsakogar presojski po znanju in sposobnosti, ki velja za krog oseb, ki mu pripada, je treba pri odvetnikih, ki opravljajo to, kar zahteva od njih posebno znanje, upoštevati tudi to, da morata biti njihovo znanje in skrbnost večja od znanja in skrbnosti povprečnega človeka, torej da mora upoštevati predpisane strokovne norme in temeljna načela, na katerih temeljijo strokovne norme. Po določbi 6. člena OZ morajo namreč udeleženci v obligacijskem razmerju pri izpolnjevanju obveznosti iz svoje poklicne dejavnosti ravnati z večjo skrbnostjo, po pravilih stroke in običajih (skrbnost dobrega strokovnjaka). To dolžnost odvetništvu nalaga tudi preambula Kodeksa odvetniške etike Sveta odvetniške zbornice EU, katere član je Odvetniška zbornica Slovenije. Za uresničevanje tega temeljnega cilja in tudi zagotavljanje kakovostnih storitev strankam pa sta poleg odškodninske odgovornosti odvetnika predvideni tudi kazenska in disciplinska odgovornost, opredeljeni v Kazenskem zakoniku oziroma Zakonu o odvetništvu ter Statutu odvetniške zbornice Slovenije.

¹⁸¹ B. Podgoršek, Notarjeva poklicna skrbnost, pojasnilna dolžnost in odgovornost, str. 50.

¹⁸² Sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. VSL sodba II Cp 1263/2013 z dne 9. 4. 2014.

¹⁸³ V. Rijavec, Civilnopravna odgovornost notarja, str. 7.

pojasnjevati posledice in tveganja sklenitve predmetne pogodbe.¹⁸⁴ Če izhajamo iz tega stališča, notar torej pri sestavi zasebnih listin pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičnini nima preventivne funkcije.

Notarji in notarska zbornica menijo, da za sestavo zasebnih listin ni mogoče zahtevati oziroma pričakovati enakega standarda ravnanja notarja glede skrbnosti in upoštevanja vseh varovalk zaradi zaščite, zlasti šibkejše stranke. Takšno stališče je Komisija za preprečevanje korupcije (v nadaljevanju: KPK) zavrnila, saj ni mogoče ločevati delovanje notarja, ko izvaja uradna opravila javnopravne narave ali opravila iz 5. člena ZN.¹⁸⁵ Nestrokovno, nevestno ali celo nepošteno ravnanje notarja pri opravih iz 5. člena ZN vpliva na javno zaupanje tudi glede uradnih opravil javnopravne narave.¹⁸⁶

Stališču KPK-ja, da mora notar, čeprav pri sestavi zasebnih listin odgovarja samo kot odvetnik, kljub temu upoštevati varovalke, ki varujejo ugled notariata in ščitijo šibkejše, prava neuke stranke je potrebno pritrditi. Z navedenim bi notarjevo preventivno sodelovanje tudi pri sestavi zasebnih listin zmanjšalo možnosti za kasnejše spore iz predmetnih pogodb.

Pri presojanju notarjeve odgovornosti, zlasti, ko gre za sestavljanje zasebnih listin, se pojavljata tudi vprašanji, kdo je disciplinski organ in kako se presoja odgovornost notarja. V ZN namreč to ni izrecno urejeno, ker 5. člen določa le, da notar odgovarja kot odvetnik, vprašanje pa je, kako je v primerih iz 5. člena ZN z disciplinsko odgovornostjo notarja, saj bi namreč lahko prišlo celo do neveljavljanja disciplinske odgovornosti zoper njega. Zato bi bilo dobro, da se predmetni institut dopolni zlasti glede disciplinske odgovornosti notarja, ko ta deluje kot odvetnik,¹⁸⁷ ali pa se njegova pristojnost v zvezi s sestavo zasebnih listin uredi drugače, kot denimo odpravi se drugi odstavek 5. člena ZN, ki sedaj določa, da ima notar pravice in dolžnosti in odgovarja kot odvetnik. Z odpravo 2. odstavka 5. člena ZN bi se tudi pri sestavi zasebnih listin zagotovilo preventivno delovanje nevtralnega svetovalca- notarja.¹⁸⁸

V praksi je zasebna listina pogodbe praviloma sestavljena v tolikšnem številu enakih izvodov:

1. da prejme vsaka od strank po en izvod,
2. da je en izvod namenjen za vsak pristojni organ,
3. da sta dva izvoda namenjena izvedbi postopka na FURS-u.

¹⁸⁴ Ibid, str. 53.

¹⁸⁵ Komisija za preprečevanje korupcije Republike Slovenije, <https://www.kpk-rs.si/upload/datoteke/notarska%20zbornica.pdf>, dostop 06.03.2015. Enako stališče lahko zasledimo v odločbi Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 75/2006 z dne 8. 5. 2008.

¹⁸⁶ Ibidem.

¹⁸⁷ S predlagano ureditvijo se jasneje določa disciplinska odgovornost notarja, ko ta deluje kot odvetnik: da se glede disciplinske odgovornosti in disciplinskih kršitev smiselno uporablja Zakon o odvetništvu (Uradni list RS, št. 18/93, 24/96 Odl. US: U-I-201/93-19, 24/01, 48/01 Odl. US: U-I-371/98-34, 111/05 Odl. US: U-I-212-03-14, 54/08 in 35/09), glede disciplinskega postopka in disciplinskih ukrepov pa krovni notarski zakon, ZN.

Ministrstvo za pravosodje in javno upravo RS, http://www.mpju.gov.si/fileadmin/mpju.gov.si/pageuploads/mp.gov.si/PDF/zakonodaja/121127_Predlog_ZN_medresorsko.pdf, dostop 07.03.2015

¹⁸⁸ Podobna ureditev je v Republiki Avstriji.

Izvod, ki ga potrdi FURS, na katerem je kasneje notarsko overjen lastnoročni podpis osebe,¹⁸⁹ ima veljavo izvirnika in je namenjen za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

14.1 Zasebne listine primerjalno

Osnovno notarsko dejavnost na Hrvaškem določa 2. člen ZJB. Poudarjena je primarna naloga notarjev pri sestavljanju javnih listin o pravnih poslih in izjavah ter dejstvih.¹⁹⁰

Poleg dejavnosti iz 2. člena ZJB opravljajo še vzporedne, adhezijske naloge. Po 4. členu ZJB lahko tudi zastopajo stranke v nespornih zadevah pred sodišči in drugimi javnimi organi, če so v neposredni zvezi s katero njihovo listino. V teh primerih imajo pravice in dolžnosti kot odvetniki. Naslov 4. člena ZJB je sicer Sestavljanje zasebnih listin in zastopanje strank, vendar je izrecno šele iz Pravilnika o privremeni javnobilježničkoj tarifi, ne pa iz 4. člena ZJB, razvidno, na kaj se nanaša sestavljanje zasebnih listin¹⁹¹ – na tako imenovani osnutek (nacrt) listine.¹⁹² Treba je dodati, da hrvaški notarji do leta 2001 niso smeli sestavljati zasebnih listin in tako konkurirati odvetnikom.¹⁹³

Hrvaška ureditev sestavljanja zasebnih listin je sicer podobna slovenski, vendar določbe v ZJB, ki bi izrecno določala, da sme notar na zahtevo stranke sestavljati tudi zasebne listine, ne pozna.

Avstrijski NO v 1. odstavku 5. člena določa, da imajo notarji zraven pristojnosti iz 1. člena NO tudi pravico sestavljati zasebne listine.¹⁹⁴ Ob tem se notarjem priporoča, da naj bodo pravni posli sestavljeni vedno v obliki notarskega akta, oziroma v obliki neposredno izvršljivega notarskega akta, v kolikor obstaja ta možnost. Wagner meni, da

¹⁸⁹ 1. odstavek 41. člena ZZK-1 določa, da mora biti podpis osebe, katere pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, overjen.

¹⁹⁰ Druga naloga notarjev je overjanje zasebnih listin, tretja je hramba listin in denarja, predmetov zaradi predaje drugim osebam ali pristojnim organom, četrta je opravljanje postopkov po nalogu sodišča ali drugih javnih organov (2. člen ZJB).

¹⁹¹ Pravilnik o privremeni javnobilježničkoj tarifi, NN broj 97/2001.

¹⁹² 35. člen Pravilnika o privremeni javnobilježničkoj tarifi določa:

(1) Ako je javni bilježnik pripremio samo nacrt neke isprave, ima pravo na 50% nagrade predvidene za sastavljanje te isprave kao javnobilježničkog akta.

(2) Za zatraženu provjeru nacrta isprave ima javni bilježnik pravo na 25% nagrade predvidene za sastavljanje te isprave kao javnobilježničkog akta.

(3) Ako se od javnog bilježnika zatraži da u roku od godine dana potvrdi (solemnizira) ispravu za koju je načinio nacrt ili koju je ispitao, tada se nagrada naplaćena prema odredbama st. 1. i 2. ovoga članka uzima u obzir prigodom određivanja nagrade za potvrdu.

(4) Ako se zahtjev za potvrdu isprave povuče prije nego što je radnja potvrđivanja započeta, javni bilježnik ima pravo na četvrtinu pune nagrade za potvrdu.

(5) Ako se ovjera nakon početka radnje potvrđivanja ne okonča, javni bilježnik ima pravo na polovicu nagrade za potvrđivanje.

¹⁹³ M. Dika, Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj (I), Pravo i porezi, št. 12, 2001, str.4.

¹⁹⁴ Prvi odstavek 5. člena NO: (1) Neben den Befugnissen nach § 1 steht den Notaren auch das Recht zu, Privaturkunden zu verfassen, Parteien außerbehördlich, vor Verwaltungsbehörden und Verwaltungsgerichten und – soweit nicht ausschließlich die Vertretung durch einen Rechtsanwalt vorgesehen ist – auch in Verfahren außer Streitsachen und Exekutionsverfahren vor Gericht zu vertreten. Der Notar ist berechtigt, Parteien im Strafverfahren vor Verwaltungsbehörden, Finanzstrafbehörden und vor Gerichten wegen Straftaten, bei denen dem Bezirksgericht gemäß § 30 Abs. 1 StPO das Hauptverfahren obliegt, zu verteidigen.

naj načeloma notarji v vseh primerih, ko imajo možnost izbire oblike, sestavijo notarske listine (notarski akt), zasebne listine pa samo v primeru, če stranke to izrecno zahtevajo.¹⁹⁵

Iz zgoraj navedenega izhaja, da sta si vlogi notarja glede vprašanja, kdaj sestaviti zasebno listino in kdaj notarski zapis (akt) v Republiki Sloveniji in Republiki Avstriji podobni.¹⁹⁶ Po drugi strani pa lahko ugotovimo, da sta vlogi notarja pri sestavi zasebnih listin različni, saj je v Republiki Avstriji notar pri sestavi zasebne listine zavezan enakim načelom oziroma pravilom, kot pri sestavi javne listine.¹⁹⁷ Slovenski notar pa ima pri sestavi zasebnih listin dolžnosti kot odvetnik, torej ni dolžan upoštevati pravil in načel, ki ga vežejo pri sestavi notarskega zapisa. Avstrijski NO namreč določbe, ki bi določala, kot to določa 5. člen ZN, da ima notar pri sestavi zasebnih listin pravice, dolžnosti, ter da odgovarja kot odvetnik, ne pozna.

¹⁹⁵ K. Wagner, Kommentar zum Notariatsordnung, str. 44.

¹⁹⁶ Glede na 23. člen Kodeksa.

¹⁹⁷ K. Wagner, Kommentar zum Notariatsordnung, str. 57.

Overitev lastnoročnega podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu pri prenosu lastninske pravice na nepremičnini

1 Splošno o overitvi lastnoročnega podpisa

Od uveljavitve ZN do zdaj je gospodarski razvoj prinesel spremembe tudi na področju nepremičnin. Zaradi pravne varnosti na nepremičninskem področju je ZZK-1 določil, da se vknjižba pridobitve, prenehanja ali omejitve stvarnih pravic dovoli na podlagi javne ali zasebne listine, ki mora imeti zemljiškoknjižno dovolilo.¹⁹⁸ Na slednjem, ki je podlaga za vknjižbo, mora biti podpis osebe, katere pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, overjen (1. odstavek 41. člena ZZK-1), če ni sestavljeno kot notarski zapis.¹⁹⁹ SPZ predpisuje obliko notarskega zapisa samo za zemljiškoknjižno dovolilo pri notarski hipoteki (142. člen SPZ).

Med najpogostejše notarske storitve spada overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu za prenos lastninske pravice na nepremičnini.²⁰⁰ Notar mora pri tem upoštevati veliko zakonskih določb in pravil. Uporabljajo se splošna pravila ZN, če ZZK-1 ne določa drugače (1. odstavek 33 člena ZZK-1). Izjeme od splošnega pravila²⁰¹ določa 9. odstavek 64. člena ZN, po katerem mora notar upoštevati vsebino listine, če predpis navezuje overitev podpisa na izpolnitev določenih pogojev. Način preverjanja posebnih pogojev za vpis, ki jih sicer določajo drugi zakoni,²⁰² urejajo določbe od 34. do 38. člena ZZK-1.²⁰³

¹⁹⁸ Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah ZN-C, Poročevalec, št. 59, 2004, str. 7.

¹⁹⁹ 2. odstavek 41. člena ZZK-1: če je zemljiškoknjižno dovolilo sestavljeno v obliki notarskega zapisa in je predlogu za vknjižbo priložen odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo, se šteje, da je izpolnjena zahteva iz prvega odstavka 41. člena. Glede na navedeno notarski zapis vključuje potrdilo o overitvi podpisov udeležencev.

²⁰⁰ Pri overitvi podpisa ima pravne učinke javne listine le notarsko potrdilo o overitvi podpisa (2. odstavek 60. člena ZN), zemljiškoknjižno dovolilo in pogodba o prenosu lastninske pravice pa nimata narave javne listine. Sklep Višjega sodišča v Kopru I, opr. št. Ip 436/2008 z dne 21. 8. 2008.

²⁰¹ Notar ni odgovoren za vsebino listine in ni dolžan ugotavljati, ali stranke smejo skleniti posel (8. odstavek 64. člena ZN).

²⁰² Med druge zakone spadajo, na primer ZON, ZKZ, ZOV-1, itd.

Povzeto po: N. Plavšak, Uvodna pojasnila k ZZK-1, GV založba, Ljubljana, 2003, str. 52.

²⁰³ Zato mora notar v tem primeru na primer pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičninah tudi vsebinsko presoditi in odkloniti overitev podpisa, če ugotovi, da posebni pogoji niso izpolnjeni in če gre očitno za nedopustnost oziroma drug razlog odklonitve storitve. Zato ne more biti dvoma, da odkloni tudi overitev podpisa, če je očitno, da bi s tem dal videz

Overitev podpisa na zemljiškoknjžnem dovolilu ni dovoljena, če niso priložene listine, za katere je tako določeno v ZZK-1. Z njimi stranke dokazujejo obstoj posebnih pogojev za vpis v zemljiško knjigo.²⁰⁴ Slednje preverja notar, preverjanje splošnih pogojev za vpis v zemljiško knjigo po 148. členu ZZK-1 pa opravi sodišče.²⁰⁵

Posebne določbe od 33. do 38. člena ZZK-1 se uporabljajo tudi za notarski zapis, ki vključuje zemljiškoknjžno dovolilo, tako da notar vanj vnese vse dele iz prvega odstavka 43. člena ZN. Žig in podpis naredi na listino šele po priložitvi zahtevanih listin.²⁰⁶

Splošna pravila o overitvah podpisov določajo 64., 64. a in 65. člen ZN. Overitev podpisa stranke pomeni potrditev notarja, da je stranka vpričo njega lastnoročno ali varno elektronsko podpisala listino, dala nanjo svoj ročni znak ali da je podpis ali ročni znak, ki je že na listini, vpričo njega priznala za svojega.²⁰⁷ Predmet preučevanja je overitev zemljiškoknjžnega dovolila, ki je podlaga za vknjižbo lastninske pravice in na katerem mora biti podpis osebe, katere pravica se prenaša, overjen (41. člen ZZK-1). To pomeni, da je na prodajni pogodbi, ki vsebuje zemljiškoknjžno dovolilo, treba overiti podpis prodajalca, ki dovoljuje vpis lastninske pravice na kupca na celotni nepremičnini ali na njegovem idealnem deležu.²⁰⁸ Overitev se vpiše na izvirno listino v fizični obliki z navedbo, kako je bila ugotovljena istovetnost, in ugotovitvijo, da sta podpis ali ročni znak pristna. Overitvena klavzula vključuje opravilno številko vpisnika in datum, notarjev podpis in pečat. Pri overitvi podpisa se mora notar seznaniti z vsebino listine toliko, kolikor je potrebno, da izpolni rubrike vpisnika o overitvah in potrdilih. Pri tem ni odgovoren za vsebino listine in mu ni treba ugotavljati, ali se sme skleniti posel, na katerega se lista nanaša. Tudi določba 23. člena ZN se pri notarski overitvi podpisov ne uporablja.²⁰⁹

Notar lahko opravi overitev podpisa tudi zunaj sedeža notarske pisarne (v zaporu, na domu ...), če stranka zaradi posebnih potreb ali okoliščin ne more priti v pisarno. Pri

zakonitosti pogodbi, ki vsebuje prepovedano vsebino. V. Rijavec, Civilnopravna odgovornost notarja, str. 9.

²⁰⁴ B. Podgoršek, Notarske listine, ki so podlaga za zemljiškoknjžne vpise, 1. Dnevi stvarnega in zemljiškoknjžnega prava, zbornik, 2009, str. 57.

²⁰⁵ N. Plavšak, Uvodna pojasnila k ZZK-1, str. 51.

²⁰⁶ B. Podgoršek, Notarska overitev zemljiškoknjžnega dovolila, Pravosodni bilten, št. 3, 2003, str. 59.

²⁰⁷ Z overitvijo se ne potrjuje resničnost vsebine listine. VSL sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. III Cp 949/2000 z dne 13. 9. 2000.

²⁰⁸ Pri več prodajalcih (prodaja se več idealnih deležev določene nepremičnine), ko vsi pooblastijo istega pooblaščenca za sklenitev pogodbe, mora pooblaščenec overiti svoj podpis kot pooblaščenec vsakega od več prodajalcev (dejansko mora tolikokrat overiti podpis na pogodbi, kolikor je prodajalcev).

²⁰⁹ 23. člen ZN: Notar ne sme opravljati zadev iz 2. člena tega zakona v poslih, ki so po zakonu nedopustni ali o katerih sumi, da jih stranke sklepajo samo navidezno ali zato, da bi se izognile zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovale tretjo osebo.

Prav tako notar ne sme poslovati z osebo, o kateri ve, da zaradi mladoletnosti ali iz drugega zakonskega razloga ni sposobna skleniti pravnega posla.

overitvi podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremični tudi ni nujna sočasna navzočnost oseb, ki morajo overiti lastnoročni podpis (v primeru več odsvojiteljev).

Notar pri overitvi najprej po 39. členu ZN ugotavlja osebno istovetnost stranke, katere podpis (prodajalec, darovalec, itd.) se overja na podlagi uradnih dokumentov (osebna izkaznica, potni list) oziroma, če to ni mogoče, na kakršen koli drug način, po katerem je istovetnost udeleženca mogoče nedvoumno izkazati. Notar torej preveri, ali je dejansko prisotna oseba, ki overja svoj podpis in tudi njen uradni dokument, s katerim izkazuje svojo istovetnost. Z navedenim zagotavlja pravno varnost strank.

Pri overitvi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, s katerim se dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice, mora notar preveriti pravilnost navedbe EMŠO oziroma enolične identifikacijske številke pravne osebe, v korist katere se dovoljuje vpis, na podlagi kopije osebne izkaznice ali druge javne listine, kjer je vpisan ta podatek, oziroma preveriti enolično identifikacijsko številko v poslovnem sodnem registru. V overitveni klavzuli mora navesti listino, na podlagi katere je to preveril (33. člen ZZK-1). Z namenom pravne varnosti strank in preventive, je določbam ZN o ugotavljanju istovetnosti, dodana tudi zgoraj navedena določba ZZK-1, o preveritvi osebe, v korist katere se dovoljuje vpis lastninske pravice. Overitev podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini namreč notar odkloni, če ne more preveriti identitete, bodisi odsvojitelja lastninske pravice, bodisi pravilnost navedbe EMŠO osebe, v korist katere se dovoljuje vpis lastninske pravice.

V praksi se je pojavilo tudi kar nekaj tovrstnih primerov, ko je stranka, nad katero je začel postopek osebnega stečaja, želela overiti podpis kot zastopnica pravne osebe na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki je v lasti pravne osebe, ki jo zastopa. Določba 386. člena ZFPPIPP²¹⁰ dopušča namreč različne razlage, saj nekateri notarji predmetno določbo razumejo le za primere, ko stranka nastopa kot fizična oseba, ne pa kot zastopnica pravne osebe, zato podpis na pogodbi o prenosu lastninske pravice

²¹⁰ 386. člen ZFPPIPP:

(1) Z začetkom postopka osebnega stečaja se poslovna sposobnost stečajnega dolžnika omeji tako, da:

1. ne more sklepati pogodb in opravljati drugih pravnih poslov ali dejanj, katerih predmet je razpolaganje z njegovim premoženjem, ki spada v stečajno maso;

2. brez soglasja sodišča ne more:

- najeti kredita ali posojila ali dati poroštva,
- odpreti novega transakcijskega ali drugega denarnega računa,
- se odpovedati dediščini ali drugim premoženjskim pravicam.

(2) Pravni posel ali drugo pravno dejanje stečajnega dolžnika, ki je v nasprotju s prvim odstavkom tega člena, nima pravnega učinka. (3) Drugi odstavek tega člena se ne uporablja za pravne posle in pravna dejanja iz 1. točke prvega odstavka tega člena, če druga pogodbeni stranka ni vedela in tudi ni mogla vedeti, da je bil nad dolžnikom začel postopek osebnega stečaja. (4) Velja (nasprotni dokaz ni dovoljen), da je druga pogodbeni stranka vedela, da je bil nad dolžnikom začel postopek osebnega stečaja, če je bila pogodba sklenjena ali drug pravni posel opravljen kasneje kot v osmih dneh po objavi oklica o začetku postopka osebnega stečaja v skladu s prvim odstavkom 122. člena tega zakona.

na nepremičnini, ki je v lasti pravne osebe, ki jo zastopa, overijo. Nekateri notarji predmetne pogodbe ne overijo, saj menijo, da je treba določbo 386. člena ZFPPIPP razlagati širše, torej tudi, ko stranka nastopa kot zastopnica pravne osebe, zato pogodbe ne overijo oziroma prej zahtevajo soglasje stečajnega upravitelja. V korist pravne varnosti bi bilo, če bi omejitev poslovne sposobnosti stečajnega dolžnika, ko nastopa kot fizična oseba, veljala tudi, ko nastopa kot zastopnik pravne osebe. Logično lahko sklepamo, da se stečajnemu dolžniku v preiskusni dobi – če se mu ne dopušča razpolaganje po 386. členu ZFPPIPP glede njegovega osebnega premoženja – ne bi smelo dopustiti razpolaganje glede tujega premoženja oziroma premoženja pravne osebe, saj bi lahko nastale nepredvidljive posledice.

Da bi se izognili neenotni notarski praksi, različnemu mnenju teoretikov, ter zagotovili preventivo pri izvajanju določb 386. člena ZFPPIPP, bi bilo treba nejasno zakonsko določbo konkretizirati.

2 Pooblastilo za izstavitvev zemljiškoknjižnega dovolila

Pogosto se dogaja, da odsvojitelj nepremičnine ne more biti osebno navzoč v notarski pisarni in namesto njega postopek prodaje izvede pooblaščenec. Slednji mora v pisarni predložiti pooblastilo za izstavitvev zemljiškoknjižnega dovolila, na katerem je po 34. členu ZZK-1 podpis osebe, v imenu katere je zemljiškoknjižno dovolilo izstavljeno (denimo prodajalca) overjen. Pooblastilo za izstavitvev zemljiškoknjižnega dovolila mora biti priloženo zemljiškoknjižnemu dovolilu. Če dovoljuje vpis pravna oseba, notar v poslovnem sodnem registru AJPES (v nadaljevanju: AJPES) preveri, ali je oseba, ki podpisuje zemljiškoknjižno dovolilo, upravičena za zastopanje.

Pooblastilo za izstavitvev zemljiškoknjižnega dovolila mora po 2. odstavku 64. a člena ZN vsebovati navedbo pravnih poslov z bistvenimi elementi, navedbo obsega premoženja pooblastitelja, na katero se nanašajo pravni posli, ki jih lahko sklepa pooblaščenec, in navedbo obveznosti pooblaščenca, da bo pooblastitelja prej seznanjal s posli, ki jih bo sklepal v okviru pooblastila. Na tega notar napiše opozorilo o pravnih posledicah sklenitve pravnega posla.

V praksi mora biti v pooblastilu izrecna izjava, da je pooblaščenec v imenu pooblastitelja upravičen dati izrecno in nepogojno zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na določeni nepremičnini na določeno osebo ali osebo, ki jo sme v skladu s pooblastilom določiti pooblaščenec. Običajno ni samostojnega pooblastila za izstavitvev samo zemljiškoknjižnega dovolila, temveč se nanaša na sklenitev zavezovalnega pravnega posla o prenosu lastninske pravice na nepremičnini ter tudi na izstavitvev in overitev zemljiškoknjižnega dovolila (razpolagalnega pravnega posla).²¹¹

²¹¹ R. Gajšek, Zemljiškoknjižno dovolilo, Pravna praksa, št. 29-30, 2005, str. VII. Primer pooblastila za prodajo nepremičnine je v prilogi številka 1.

Če pooblastilo ni sestavljeno po 64. a členu ZN²¹² ali če notar ugotovi, da je v zvezi s pravnimi posli, ki jih navaja pooblastilo, nasprotje interesov med pooblastiteljem in pooblaščenecem, odkloni njegovo overitev.²¹³ Zato mora notar v takih primerih pooblastilo vsebinsko presoditi in odkloniti overitev, če ugotovi, da vsebina ne ustreza določbam 2. odstavka 64. a člena ZN, ali če ugotovi morebitno nasprotje interesov med strankama pooblastila. Ta notarjeva strožja dolžnost je določena poleg dolžnosti opozorila o pravnih posledicah pooblastila zaradi preventive. Namen je preprečiti, da bi pooblastitelj sklenil pooblastilo zaradi nepoznavanja pravnih posledic, ki izhajajo iz pooblastila .

Tudi glede na določbe OZ,²¹⁴ po katerih pooblaščenec ne sme brez posebne pooblastitve za vsak primer skleniti pogodbe o odtujitvi nepremičnine, ne sme biti dvoma, da notar ne overi podpisa na pooblastilu oziroma ne sme sestaviti notarskega zapisa pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, če pooblaščenec nima posebnega pooblastila s predpisano vsebino.

V zvezi s pooblastilom je pomemben še 75. člen OZ, ki določa, da oblika, ki je z zakonom predpisana za pogodbo ali kakšen drug pravni posel, velja tudi za pooblastilo, za sklenitev te pogodbe oziroma posla. To pomeni, da mora biti, če je za sklenitev pogodbe potrebna oblika notarskega zapisa, tudi pooblastilo v obliki notarskega zapisa, če mora biti podpis na pogodbi overjen, pa mora biti overjen tudi podpis na pooblastilu.

V praksi se dogaja, da želijo slovenski državljani, ki živijo v tujini in so lastniki nepremičnin v Sloveniji, razpolagati s svojo nepremičnino po pooblaščenca, ki ga pooblastijo za sklenitev pravnega posla, katerega predmet je razpolaganje z nepremičnino v Sloveniji. Najpogosteje jim slovenski notar sestavi ustrezno pooblastilo za sklenitev pogodbe o prenosu lastninske pravice, za katero se ne zahteva obličnost, na katerem pa je treba podpis pooblastitelja overiti. Overitev pooblastiteljevega podpisa se sicer lahko opravi na veleposlaništvu oziroma na konzularnem predstavništvu RS v državi, kjer ta prebiva, vendar je treba izrecno opozoriti, da veleposlaništvo oziroma na konzularno predstavništvo nima notarskih pooblastil, zato tudi ne overja listin, za katere je potrebna sodna oziroma notarska overitev, recimo kupoprodajnih pogodb. Pri tem je treba omeniti, da lahko prihaja do različnih interpretacij, ali je mogoče overitev podpisa pooblastitelja na pooblastilu, ki vsebuje nalog za izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila, na veleposlaništvu oziroma na konzularnem predstavništvu šteti za upravno

²¹² 64. a člen ZN: Pooblastilo mora obsegati navedbo pravnih poslov z bistvenimi elementi, obsega premoženja pooblastitelja, na katero se nanašajo pravni posli, ki jih lahko sklepa pooblaščenec, in navedbo obveznosti pooblaščenca, da bo pooblastitelja predhodno seznanjal s posli, ki jih bo sklepal v okviru pooblastila.

²¹³ Nasprotje interesov je denimo, ko pooblastitelj kot prodajalec pooblasti osebo kot pooblaščenca, ki je hkrati kupec.

²¹⁴ 3. odstavek 76. člena OZ: Pooblaščenec ne sme brez posebne pooblastitve za vsak primer prevzeti menične obveznosti, skleniti pogodbe o poroštvu, poravnavi, odtujitvi ali obremenitvi nepremičnin, se spustiti v spor ali skleniti arbitražni sporazum in se tudi ne brez povračila odpovedati kakšni pravici.

overitev,²¹⁵ ali pa bi bila lahko takšna overitev enakovredna overitvi, opravljeni pri tujem notarju. Vprašanje je, ali lahko notar v Sloveniji, ki bo kasneje overjal podpis pooblaščenca za sklenitev pravnega posla, overitev podpisa pooblastitelja na veleposlaništvu oziroma na konzularnem predstavništvu upošteva kot enakovredno notarski overitvi, opravljeni pri notarju v tujini.

Smotrno bi bilo, da se overitev predmetnega pooblastila, opravljena na veleposlaništvu oziroma na konzularnem predstavništvu RS v tujini, šteje za enakovredno notarski overitvi pri tujem notarju, ker:

- Obstajajo razlike v obsegu notarjevih dolžnosti pri overitvah pooblastil med različnimi državami (slovenski notarji v primerjavi s tujimi notarji morajo v skladu z 64. a členom ZN pooblastitelja opozoriti na pravne posledice, ki izhajajo iz pooblastila, preveriti vsebino pooblastila in ugotoviti morebitno nasprotje interesov).
- Tuji notar morda ne razume slovenskega jezika, zato je potreben še prevod predmetnega pooblastila. Navedeno je lahko povezano z visokimi in nepotrebnimi stroški prevoda, saj pristojna oseba na veleposlaništvu govori in razume slovenski jezik.
- Če se opravi overitev pooblastila na veleposlaništvu oziroma na konzularnem predstavništvu RS v tujini, ni potrebna nadoveritev (apostille),²¹⁶ pri notarski overitvi pa je potrebna med državami članicami Konvencije o odpravi potrebe legalizacije tujih javnih listin z dne 5. oktobra 1961 (v nadaljevanju: Haaška konvencija.)²¹⁷ Postopek pridobitve nadoveritve je odvisen od notranje ureditve posamezne države članice Haaške konvencije, ter je v posameznih državah zapleten in dolgotrajen.

Ko mora biti po našem pravu pooblastilo za prenos lastninske pravice na nepremičnini sestavljeno kot notarski zapis, je edino smotrno, da ga slovenski državljani, ki živijo v tujini in so lastniki nepremičnine v Sloveniji, sestavijo pri notarju v tuji državi. V Sloveniji se lahko upošteva in uporabi določilo 7. člena Zakon o mednarodnem zasebnem pravu in postopku (v nadaljevanju: ZMZPP),²¹⁸ po katerem sta pravni posel in pravno dejanje glede oblike veljavna, če sta veljavna bodisi po pravu kraja, kjer je bil pravni posel sklenjen oziroma pravno dejanje opravljeno, bodisi po pravu, ki velja za vsebino pravnega posla ali pravnega dejanja.

²¹⁵ Listine, namenjene uporabi v upravnih postopkih, se overjajo pri upravnih enotah (upravna overitev), lahko pa tudi pri notarjih. Listine, namenjene sodnim postopkom, pa le pri notarjih.

²¹⁶ Nadoveritev (apostille) pomeni potrditev resničnosti podpisa, funkcije podpisnika listine in pečata ali žiga na listini. Več o nadoveritvi v nadaljevanju.

²¹⁷ Konvencija o odpravi potrebe legalizacije tujih javnih listin z dne 5. oktobra 1961, Ur. l. FLRJ, Dodatek: t. 10/62.

²¹⁸ Zakon o mednarodnem zasebnem pravu in postopku (Uradni list RS, št. 56/99 in 45/08 – ZArbit).

3 Zemljiškoknjižno dovolilo poslovno nesposobne osebe

Pri overitvi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki ga v imenu mladoletne osebe, ki je poslovno nesposobna,²¹⁹ izstavijo starši, morajo ti priložiti izpisek iz matičnega registra za otroka (35. člen ZZK-1). ZZK-1 tudi določa, da morajo biti, če sta za pravni posel, iz katerega izhaja obveznost izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo, potrebna dovoljenje, odobritev pristojnega organa socialnega skrbstva²²⁰ oziroma drugega pristojnega državnega organa zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženi dovoljenje, odobritev oziroma soglasje.²²¹ Glede na navedeno torej podpis mladoletnika, ki je poslovno nesposoben, na zemljiškoknjižnem dovolilu za prenos lastninske pravice na nepremičnini overijo starši,²²² lastninska pravica pa se vknjiži v korist mladoletnika. Za veljavnost pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini zadostuje, da je overitev opravil eden od staršev.²²³ Pred overitvijo podpisa v imenu mladoletnika, ki je poslovno nesposoben, morajo torej starši notarju predložiti izpisek iz matičnega registra za otroka in pisno privolitev CSD. Notar mora torej poleg okoliščine mladoletnosti in identitete staršev preveriti še, ali je morebiti potreben še izpisek iz matičnega registra in pisna privolitev CSD. Oboje je treba priložiti k zemljiškoknjižnemu dovolilu za prenos lastninske pravice na nepremičnini. Soglasje CSD po 111. členu ZZZDR je potrebno, če je lahko posel vsaj hipotetično v otrokovo škodo.²²⁴ Pravni posel, ki sicer ni videti sporen, je lahko zaradi specifičnih okoliščin za mladoletnika škodljiv. V prid pravne varnosti bi bilo že zato, ker nepremičnina sama po sebi pomeni stroške (vzdrževanje, prispevki, upravljanje itd.), za katerega je, če ni izrecno drugače določeno, zavezan lastnik nepremičnine (mladoletnik), da se vse pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, tudi pri katerih gre za pridobitev nepremičnine (glede na 111. člen ZZZDR, ki določa le za odsvojitvev in obremenitvev) in so udeleženi mladoletniki, predložijo v odobritev CSD. Ta bi moral v odločbi o odobritvi pravnega posla poskrbeti tudi za upravljanje in nadzor nad mladoletnikovo nepremičnino.

Notarjeve dolžnosti pri overitvah zemljiškoknjižnega dovolila poslovno nesposobnih oseb so določene zaradi nadzora nad zakonitostjo oz. pravilnostjo sklepanja pogodb o prenosu lastninske pravice mladoletnikov. Namen notarjevih dolžnosti je zagotoviti tudi pravno varnost mladoletnikov oz. poslovno nesposobnih oseb in tako preprečiti, da bi zakoniti zastopnik (skrbnik) samovoljno razpolagal z premoženjem poslovno nesposobnih oseb.

²¹⁹ Poslovna sposobnost je pravno priznana sposobnost izraziti poslovno voljo in s tem z lastnimi dejanji povzročiti nastanek, spremembo oziroma prenehanje pravnih razmerij. Več o tem: N. Plavšak v: *Obligacijski zakonik s komentarjem*, I. knjiga, GV Založba, Ljubljana, 2003, str. 325. Tudi ZZZDR v 117. členu določa, da pridobijo fizične osebe popolno poslovno sposobnost, ko dopolnijo 18 let ali če pred polnoletnostjo sklenejo zakonsko zvezo ali postanejo roditelj in so za podelitev popolne poslovne sposobnosti pomembni razlogi.

²²⁰ V Sloveniji se ta organ imenuje Center za socialno delo (CSD).

²²¹ Starši lahko s privolitvijo CSD odsvojijo ali obremenijo stvari iz premoženja svojega otroka le zaradi njegovega preživljanja, vzgoje in izobrazbe ali če to zahteva kakšna druga njegova korist (111. člen ZZZDR).

²²² N. Scortegagna, *Overitev mladoletnikovega podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu*, Pravna praksa, št. 26, 2007, str. 13.

²²³ Vrhovno sodišče RS v sodbi, opr. št. II Ips 249/1994 z dne 8. 11. 1995.

²²⁴ Sklep Višjega sodišča v Ljubljani II Cp 3382/2009.

Smiselno vse enako, kot je bilo že navedeno za poslovno nesposobno osebo, velja tudi za overitev podpisa skrbnikov (roditeljev) na zemljiškoknjižnem dovolilu drugih poslovno nesposobnih oseb (4. odstavek 35. člena ZZK-1) oziroma omejeno poslovno sposobnih oseb (3. odstavek 35. člena ZZK-1).²²⁵

3.1 Zemljiškoknjižno dovolilo pravnih oseb Katoliške cerkve

Med Republiko Slovenijo in Svetim Sedežem je bil podpisan Sporazum o pravnih vprašanjih (v nadaljevanju: BHSPV).²²⁶ Pomembna je določba 2. odstavka 1. člena BHSPV iz katere izhajajo, da Katoliška cerkev sicer deluje svobodno po kanonskem pravu, spoštovati pa mora pravni red RS. Iz sporazuma pa ni mogoče razbrati, da bi tudi subjekti v RS ob stiku s Katoliško cerkvijo morali spoštovati določila kanonskega prava, zlasti določila Zakonika cerkvenega prava (v nadaljevanju: ZCP).²²⁷

Čeprav, kot že ugotovljeno subjekti v RS niso dolžni spoštovati ZCP-ja, pa je vendarle zaradi številnih nepremičninskih poslov, ki so jih v preteklosti sklepale pravne osebe Katoliške cerkve, NZS notarjem večkrat posredovala priporočila oziroma navodila pravnih oseb Katoliške cerkve. Z navodili so pravne osebe Katoliške cerkve notarjem priporočale, da bi notarji upoštevali določila ZCP-ja. Zaradi navedenega v nadaljevanju sledi kratek pregled priporočil.

Poseben predpis, ki določa merila za veljavnost pravnih poslov (pogodb o prenosu lastninske pravic na nepremičninah) zakonitih zastopnikov pravnih oseb Katoliške cerkve²²⁸ je ZCP.

Pravne osebe Katoliške cerkve določa ZCP.²²⁹ Za pravne osebe, tudi za pravne osebe Katoliške cerkve, zakon ali njena avtonomna pravila določajo, kateri organ pravne osebe opravlja funkcijo zastopanja.²³⁰ Zastopnike pravnih oseb Katoliške cerkve tako v

²²⁵ Po 108. členu ZZDR lahko mladoletnik, ki dopolni 15 let starosti (omejeno poslovno sposoben), sam sklepa pravne posle, če zakon ne določa drugače. Za veljavnost teh poslov je potrebna odobritev staršev, če so tako pomembni, da bistveno vplivajo na mladoletnikovo življenje, ali če lahko vplivajo na njegovo življenje tudi po polnoletnosti. Otrokovo premoženje upravljajo do otrokove polnoletnosti v otrokovo korist njegovi starši (109. člen ZZDR).

²²⁶ Zakon o ratifikaciji Sporazuma med Republiko Slovenijo in Svetim sedežem o pravnih vprašanjih (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 4/04).

²²⁷ Zakonik cerkvenega prava (ZCP), 2. ponatis, 2006, Založba Družina.

²²⁸ Pravne osebe Katoliške cerkve so vpisane v javni register verskih skupnosti in cerkva v Republiki Sloveniji, ki se vodi pri Uradu za verske skupnosti RS.

Ministrstvo za kulturo RS, http://www.mk.gov.si/si/delovna_podrocja/urad_za_verske_skupnosti/register_cerkva_in_drugih_verskih_skupnosti/, dostop 09.03.2015.

²²⁹ Apostolski sedež (ZCP, kanon 373), cerkvena pokrajina (ZCP, kanon 432), škofovska konferenca (ZCP, kanon 449), župnija (ZCP, kanon 515), semenišče (ZCP, kanon 238), katoliška šola (ZCP, kanon 803), javno združenje vernikov (ZCP, kanon 313), redovne ustanove, province in hiše (ZCP, kanon 634).

²³⁰ Povzeto po: V. Krajnc, Gospodarsko pogodbeno pravo, GV Založba, Ljubljana, 2006, str. 76.

skladu s prej navedenim določa ZCP.²³¹ Opravljajo vsa dejanja, vendar obstajajo omejitve, ki jih določa ZCP. V skladu s členi 1281. do 1288. so pravna dejanja, pri katerih upravitelji (zakoniti zastopniki) presežejo mejo in način redne uprave, neveljavna, če ti niso prej dobili ordinarijevega pisnega dovoljenja. Gre za dejanja odsvojitve oziroma obremenitve nepremičnin.²³² Glede na to mora notar pred overitvijo podpisa oziroma pred sklenitvijo pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini ugotoviti, kdo je zakoniti zastopnik pravne osebe oziroma kdo lahko v imenu pravne osebe Katoliške cerkve sklene predmetno pogodbo. To pomeni, da mora notar poleg 24. a člena ZN²³³ upoštevati tudi določila ZCP. Zakoniti zastopniki pravne osebe Katoliške cerkve imenovanje dokazujejo s potrdili ali dekreti, ki jih izda pristojna višja pravna oseba (recimo škofija izda potrdilo za župnika kot zakonitega zastopnika župnije).²³⁴ Iz 1281. do 1288. člena ZCP izhaja, da notar denimo podpisa župnika na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičninah ne bi smel overiti brez soglasja oziroma pisnega dovoljenja škofa ordinarija, h kateremu župnija spada. Pisno dovoljenje, izdano po določbah ZCP, bi moral pri overitvi oziroma sklenitvi pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini notar dodati pogodbi oziroma zemljiškoknjižnemu dovolilu. Iz 24. a člena ZN izhaja tudi, da mora notar odkloniti overitev podpisa oz. sestavo pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, če stranke nasprotujejo zaznambi o tem, da je notar izpolnil svojo pojasnilno dolžnost glede zastopanja. Smisel notarjeve pojasnilne obveznosti je v tem, da prepreči posledice, ki izhajajo iz pravno nepolnih pogodb zaradi zastopanja.

3.2 Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis pridobitve lastninske pravice na podlagi pogodbe o prenosu lastninske pravice

Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis lastninske pravice, pridobljene na podlagi pogodbe o prenosu lastninske pravice, in to zemljiškoknjižno dovolilo ni vsebovano že v listini o pravnem poslu, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, mora biti po 1. odstavku 36. člena ZZK-1 zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena tudi pogodba o prenosu lastninske pravice. Ta je lahko zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena v izvorniku ali overjenem prepisu. Glede na to se pojavlja vprašanje, ali lahko notarji pri overitvi originalnega zemljiškoknjižnega dovolila k temu priprejo overjen prepis pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, pa tudi, ali so možne zlorabe pri vpisu lastninske pravice na podlagi tako overjenega

²³¹ Zakoniti zastopniki pravnih oseb KC so škof oziroma nadškof ordinarij za škofijo oziroma nadškofijo, župnik oziroma župnijski upravitelj za župnije, predstojnik za redovne skupnosti.

²³² M. Krajnc, Sklepanje pogodb s pravnimi osebami Katoliške cerkve, Podjetje in delo, 2009, št. 2, str. 369.

²³³ 24. a člen ZN:

Če notar pri sestavi listine o pravnem poslu ali pri overitvi podpisa na listini o pravnem poslu ugotovi, da zastopnik ni upravičen za zastopanje stranke pri sklenitvi pravnega posla ali, da so interesi zastopnika v nasprotju z interesi zastopane stranke, mora udeležence notarskega opravila na to opozoriti ter jih poučiti o posledicah tako sklenjenega pravnega posla.

Če udeleženci vztrajajo pri zahtevi za sestavo notarske listine, mora notar zahtevi ugoditi ter na listini navesti, s kakšnimi pomanjkljivostmi in pravnimi posledicami je udeležence seznanil. Če udeleženci takšni zaznambi nasprotujejo, mora notar sestavo notarske listine odkloniti.

²³⁴ M. Krajnc, Sklepanje pogodb s pravnimi osebami Katoliške cerkve, str. 367.

zemljiškoknjižnega dovolila, h kateremu je pripet le overjen prepis pogodbe. Zemljiškoknjižno dovolilo in pogodba o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki sta denimo v originalu po 254. členu ZIZ²³⁵ v hrambi pri enem od notarjev, lahko izgubita veljavo, saj lahko stranka drugemu notarju predloži samo pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini v overjenem prepisu in na novem originalnem zemljiškoknjižnem dovolilu²³⁶ zahteva ponovno overitev. Ta določba bi torej lahko povzročila zlorabo v tem, da se izda več zemljiškoknjižnih dovolil, ki se pripnejo k overjenim prepisom pogodb o prenosu lastninske pravice in se zahteva ponovna overitev. S tem bi se recimo lahko omogočala večkratna prodaja iste nepremičnine in nato vknjižba lastninske pravice (brez zastavne pravice, ki je zaznamovana le na originalnem zemljiškoknjižnem dovolilu), omogočile pa bi se lahko še večkratne zastave nepremičnine. Treba je pripomniti, da se v tem primeru pojavi vprašanje pravne varnosti strank, zagotovitve preventive in notarjeve odgovornosti.

Glede možnosti zlorabe v takih primerih Ministrstvo za pravosodje RS meni, da notarjeva odgovornost in skrb za pravno varnost pri prometu z nepremičninami ne zajemata nepredvidljivih kaznivih dejanj, ki jih stranke prej ali kasneje storijo v pravnem prometu.²³⁷

Tretji in 4. odstavek 36. člena ZZK-1 določa tudi pravila o preverjanju državljanstva pridobitelja lastninske pravice na nepremičnini, če zemljiškoknjižno dovolilo dovoljuje pridobitev lastninske pravice v korist osebe, ki ima položaj tujca po zakonu, ki ureja ugotavljanje vzajemnosti. Kot pogoj za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena pravnomočna odločba ministrstva za pravosodje o ugotovitvi vzajemnosti. Če torej oseba, ki ima položaj tujca, ne predloži pravnomočne odločbe pravosodnega ministrstva o ugotovitvi vzajemnosti, mora notar odkloniti overitev podpisa, sicer pa mora pri overitvi javno listino, na podlagi katere je preveril, ali je pridobitelj nepremičnine državljan Republike Slovenije, navesti v overitveni klavzuli. Velja poudariti, da so tudi dolžnosti notarja pri preverjanju državljanstva pridobitelja lastninske pravice na nepremičninah, ki jih ureja ZZK-1 določene zaradi nadzora nad zakonitostjo sklepanja pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičnah s tujci, ki v Republiki Sloveniji ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah.

²³⁵ 254. člen ZIZ: Če nepremičnina oziroma posamezen del stavbe ni vpisan v zemljiški knjigi, morajo biti v notarskem zapisu iz 250. člena tega zakona navedeni podatki o legi nepremičnine oziroma posameznega dela stavbe, meji in površini oziroma drugi podatki, potrebni za njegovo identifikacijo. Notarskemu zapisu mora biti priložena listina, ki bi bila primerna za vknjižbo lastninske pravice. Sklenitev notarskega zapisa iz 250. člena tega zakona ima pomen vknjižbe zastavne pravice.

Notarski zapis z navedbo osebnega imena oziroma firme in prebivališča oziroma sedeža zastavitelja ter s podatki iz prvega odstavka tega člena notar objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, na listini iz drugega odstavka tega člena pa zaznamuje, da je nepremičnina zastavljena na podlagi sporazuma strank. Listina se izroči v hrambo notarju.

²³⁶ Stranka pri prodajalcu zahteva izstavitev še enega (novega) zemljiškoknjižnega dovolila.

²³⁷ Navodilo Ministrstva za pravosodje RS, št. 007- 186/2011 z dne 19. 10. 2011, v zvezi z izvajanjem Zakona o zemljiški knjigi.

4 Pridobitev lastninske pravice tujcev v Republiki Sloveniji

Tujci lahko po 68. členu URS pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določata zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor.²³⁸ Ob pridružitvi Slovenije k Evropski uniji je bil 68. člen URS znova spremenjen in se je tako sprostil promet nepremičnin za državljane EU. Od dneva pristopa lahko državljani držav članic EU pridobivajo nepremičnine v Sloveniji na podlagi vseh pravnih temeljev in pod enakimi pogoji, kot veljajo za slovenske državljane.²³⁹ Za državljane EU tako ni treba ugotavljati vzajemnosti.

Posebni režimi za pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah v Sloveniji na podlagi pogodbe o prenosu lastninske pravice:²⁴⁰

- Oseba brez slovenskega državljanstva, ki je sicer slovenskega rodu²⁴¹ lahko pridobi lastninsko pravico na nepremičninah pod enakimi pogoji, kot velja za slovenske državljane na podlagi 66. člena Zakona o odnosih RS s Slovenci zunaj njenih meja (v nadaljevanju: ZORSSZNM).²⁴²
- Državljan in pravne osebe držav članic OECD lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pri nas pod enakimi pogoji, kot veljajo za slovenske državljane,²⁴³ in sicer na podlagi Zakona o ratifikaciji Konvencije o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj ter dopolnilnih protokolov št. 1 in 2 h Konvenciji²⁴⁴ ter Zakona o ratifikaciji Sporazuma o pogojih pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj,²⁴⁵ in sicer od dne pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o Organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj, to je od 21. 7. 2010.

²³⁸ Ta določba Ustave velja od 7.3.2003, tj. od razglasitve Ustavnega zakona o spremembah prvega poglavja (Uradni list RS, št. 24/2003) ter 47. in 68. člena Ustave RS.

²³⁹ Povzeto po: L. Šturm idr., Komentar Ustave RS, dopolnitev A, str. 998.

²⁴⁰ Ibidem, str. 998.

²⁴¹ Status Slovenca brez državljanstva Republike Slovenije lahko pridobi po 59. členu Zakona o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja posameznik, ki je slovenskega rodu (slovenskega porekla), ki je aktiven v organizacijah Slovencev zunaj Republike Slovenije ali aktivno povezan z njo, ki ne pripada društvom, političnim strankam in drugim organizacijam, ki nasprotujejo mednarodnopravnim, ustavnim in zakonitim pravicam Slovencev v zamejstvu oziroma aktivno delujejo zoper ustavno ureditev Republike Slovenije in, ki mu državljanstvo Republike Slovenije ni bilo odvzeto po določbah zakona, ki ureja državljanstvo Republike Slovenije.

²⁴² Zakon o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja (Uradni list RS, št. 43/06 in 76/10).

²⁴³ OECD je organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj, ki združuje 34 držav članic (tudi Slovenijo). Države članice OECD, ki niso hkrati države članice EU, so Avstralija, Kanada, Čile, Islandija, Japonska, Mehika, Norveška, Nova Zelandija, Švica, Turčija, Južna Koreja, Izrael, ZDA.

²⁴⁴ Zakon o ratifikaciji Konvencije o Organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj ter Dopolnilnih protokolov št. 1 in 2 h Konvenciji (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 10/10).

²⁴⁵ Zakon o ratifikaciji Sporazuma o pogojih pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj, Uradni list RS, št. 55/2010.

- Po 40. členu Sporazuma o evropskem gospodarskem prostoru²⁴⁶ ni omejitev pretoka kapitala za državljane članic ES²⁴⁷ ali držav EFTE²⁴⁸ ter ni diskriminacije na podlagi državljanstva ali kraja prebivališča strank ali kraja naložbe kapitala; torej lahko tudi državljani Islandije, Liechtensteina in Norveške pridobijo nepremičnine v Sloveniji brez omejitev in za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah ne potrebujejo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.
- Državljanji ZDA lahko pridobijo nepremičnine v Sloveniji pod najugodnejšimi pogoji, ki tujcem pri nas omogočajo pridobitev nepremičnine, torej ni potrebna odločba o ugotovitvi vzajemnosti.²⁴⁹
- Po 4. členu Zakona o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v EU lahko fizične in pravne osebe držav kandidatk ter države kandidatke pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah, če obstaja vzajemnost, ki se ugotavlja po Zakonu o ugotavljanju vzajemnosti (v nadaljevanju: ZUVza).²⁵⁰ Pogoj materialne vzajemnosti ugotavlja Ministrstvo za pravosodje RS z odločbo, ki se izda na način in po postopku, določen z ZUVza, in sicer za vsako nepremičnino posebej. Po 1. odstavku 7. člena ZUVza vzajemnost obstaja, če lahko slovenski državljan ali pravna oseba s sedežem v Sloveniji v državi tujca pridobi lastninsko pravico na nepremičninah pod enakimi ali podobnimi pogoji, kot lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Sloveniji tujci in izpolnjevanje katerih za slovenskega državljana ali pravno osebo s sedežem v Sloveniji ni bistveno težje, kot je v slovenskem pravnem redu predpisano izpolnjevanje pogojev za tujce (materialna vzajemnost). Na podlagi tega zakona vodi ministrstvo postopek ugotavljanja vzajemnosti, če želi pridobiti lastninsko pravico na nepremičnini v Sloveniji državljan ali pravna oseba s sedežem v kateri od držav kandidatk za vstop v EU (Albanija, Črna gora, Islandija, Makedonija, Srbija, Turčija). Postopek za ugotovitev vzajemnosti se začne na zahtevo tujca, ki želi kupiti nepremičnino. 8. člen ZUVza določa, kaj je treba priložiti k vlogi za ugotovitev vzajemnosti. Pravnomočno odločbo ministrstva mora tujec predložiti ob overitvi pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, notar pa jo priloži k zemljiškoknjižnemu predlogu.

²⁴⁶ Sklep o objavi besedila Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru v slovenskem jeziku (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 9/05).

²⁴⁷ Države članice ES (zdaj EU – ko je 1. 12. 2009 začela veljati Lizbonska pogodba, je EU nadomestila Evropsko skupnost, ki je obstajala od leta 1958, in prevzela vse njene pravice in obveznosti).

Ministrstvo za pravosodje RS,

http://www.mp.gov.si/si/delovna_podrocja/zakonodaja_s_podrocja_pravosodja/nakup_nepremicnin_in_s_strani_tujih_drzavljanov/, dostop 11.03.2015.

²⁴⁸ EFTA je Evropsko združenje za prosto trgovino. Članice so le še Norveška, Islandija, Liechtenstein in s posebnim položajem Švica.

²⁴⁹ Upoštevati je treba klavzulo največje ugodnosti v pogodbi o trgovini in plovbi med Srbijo in ZDA iz leta 1881.

²⁵⁰ Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99).

- Državljeni tretjih držav (med drugimi recimo državljani Ukrajine in Rusije) ne morejo pridobivati lastninske pravice na nepremičninah na ozemlju Slovenije, enako velja za pravne osebe, ki imajo sedež v teh državah.²⁵¹

V primerih, ko so državljani nekdanjih republik SFRJ in pravne osebe s sedežem v teh državah izpolnjevali vse pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo pred 31. 12. 1990 (vpis pa ni bil izveden oziroma postopek vpisa v zemljiško knjigo ni bil začel), v zdaj začelih postopkih vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo²⁵² ni potrebna odločba o vzajemnosti. Izpolnjen pa mora biti ta pogoj, in sicer, da se ob začetku vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo predloži listino (najpogosteje prodajno pogodbo), ki dokazuje veljavni zavezovalni in razpolagalni pravni posel – z veljavnim zemljiškoknjižnim dovolilom po tedanjih predpisih.²⁵³

5 Pridobitev lastninske pravice tujcev v Republiki Hrvaški

Tujci lahko kupujejo nepremičnine na Hrvaškem oziroma pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah na podlagi pogodbe o prenosu lastninske pravice, če so državljani in pravne osebe držav, s katerimi obstaja vzajemnost za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah s Hrvaško in s soglasjem hrvaškega pravosodnega ministrstva.

Državljeni in pravne osebe iz držav članic EU lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod enakimi pogoji, kot veljajo za hrvaške državljane in pravne osebe s sedežem na Hrvaškem z izvzemom nepremičnin na posebnih področjih: izključena je pridobitev kmetijskega zemljišča, določenega s posebnim zakonom. 2. odstavek 2. člena Zakona o poljoprivrednom zemljištu²⁵⁴ predpisuje, da pridobitelji lastninske pravice na kmetijskem zemljišču ne morejo biti tuje fizične in pravne osebe, razen če je z mednarodnim dogovorom ali posebnim predpisom drugače določeno. Ker s posebnim predpisom, niti z mednarodnim dogovorom, ni drugače določeno, torej tuje fizične in pravne osebe ne morejo s pogodbo pridobiti lastninske pravice na kmetijskem zemljišču na Hrvaškem. V skladu z določbami Pogodbe o pristopanju Republike Hrvaške k EU državljani EU kmetijskega zemljišča ne morejo pridobiti od dneva pristopa Hrvaške do nadaljnjih sedem let z možnostjo omejitve še nadaljnja tri leta.²⁵⁵

²⁵¹ V praksi državljani Ukrajine in Rusije pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v RS prek gospodarskih družb (na primer d. o. o.) ali njihovih hčerinskih družb, če so registrirane v RS.

²⁵² V skladu s Sporazumom o vprašanih nasledstva (Uradni list RS – MP, št. 20/02), ki velja za vse države podpisnice – države nekdanje Jugoslavije in je začel veljati 2. 6. 2004.

²⁵³ Iz tega izhaja, da nepremičnine, ki so jih stranke pridobile z veljavnim pravnim poslom pred 31. 12. 1990, ne morejo biti predmet postopka ugotavljanja vzajemnosti, ker je pravni temelj pridobitve lastninske pravice na teh nepremičninah nastal pred tem datumom. Ministrstvo za pravosodje

RS, http://www.mp.gov.si/si/delovna_podrocja/zakonodaja_s_podrocja_pravosodja/nakup_nepremicnin_in_s_strani_tujih_drzavljanov/, dostop 13.03.2015.

²⁵⁴ Zakon o poljoprivrednom zemljištu, NN, broj 48/2015.

²⁵⁵ Povzeto po: Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, <https://pravosudje.gov.hr/>, dostop 16.03.2015.

6 Zakonita predkupna pravica na področju nepremičnin

Najbolj razširjena oblika omejitve pridobivanja lastninske pravice je določitev zakonite predkupne pravice. S slednjo se usmerja pravni promet in pridobivanje lastninske pravice v korist subjektov, ki so najprimernejši za doseg določenega namena.²⁵⁶

Zakonita predkupna pravica pomeni torej omejitev lastninske pravice, zato jo lahko v skladu s 37. členom SPZ določi le zakon.

V našem pravnem sistemu obstaja na področju nepremičnin, zlasti zaradi varstva javnega interesa, veliko zakonitih predkupnih pravic.²⁵⁷ Uvajajo jih številni zakoni:

- SPZ določa predkupno pravico solastnika nepremičnine (3. odstavek 66. člena SPZ) in pri prodaji posameznega dela stavbe (124. člen SPZ);
- Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-1)²⁵⁸ določa predkupno pravico občine na posebnih območjih (85. do 89. člen);
- ZKZ določa predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih, gozdovih in kmetijah (20. do 24. člen ZKZ);
- ZVKD-1 določa predkupno pravico na nepremičninah s statusom kulturnega spomenika v korist države in lokalne skupnosti, kjer je spomenik (63. člen ZVKD);
- ZON določa predkupno pravico na nepremičninah na zavarovanih območjih v korist države in lokalne skupnosti (84. člen ZON);
- ZV-1 določa predkupno pravico na vodnih zemljiščih, ki imajo status naravnega vodnega javnega dobrega, v korist lokalne skupnosti in na vodnih zemljiščih v korist države (16. do 22. člen ZV-1);
- Zakon o vojnih grobiščih (v nadaljevanju: ZVG)²⁵⁹ določa predkupno pravico na zemljiščih, na katerih so vojna grobišča v korist države (25. člen ZVG);
- Stanovanjski zakon (v nadaljevanju: SZ-1)²⁶⁰ določa zakonito predkupno pravico v korist najemnika, prejšnjega imetnika stanovanjske pravice (176. člen SZ-1).

Z notarsko overitvijo podpisa so »konzumirane« zahteve glede predkupne pravice, saj notar praviloma ne sme overiti podpisa, dokler ni izveden postopek glede predkupne pravice.²⁶¹ Tukaj se lahko vprašamo, ali je notar dolžan pri overitvi podpisa preveriti vse zakonite predkupne pravice, tudi zakonite predkupne pravice po SPZ? V praksi

²⁵⁶ Povzeto po: M. Juhart, Omejitve lastninske pravice na nepremičninah zaradi doseganja prostorskih ciljev, Podjetje in delo, št. 6, 2003, str. 5.

²⁵⁷ Povzeto po: M. Tratnik, R. Vrenčur, Zemljiškoknjižno pravo, Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor, 2005, str. 80.

²⁵⁸ Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP).

²⁵⁹ Zakon o vojnih grobiščih (Uradni list RS, št. 65/03 in 72/09).

²⁶⁰ Stanovanjski zakon (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 in 40/12 – ZUJF).

²⁶¹ Več o tem R. Vrenčur, Zakonita predkupna pravica na področju nepremičnin, Podjetje in delo, št. 6-7, 2003, str. 1568.

namreč običajno notar pri overitvi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu za prenos lastninske pravice ne preverja, ali sta bili spoštovani predkupna pravica drugih solastnikov iz 3. odstavka 66. člena SPZ²⁶² in predkupna pravica pri prodaji posameznega dela stavbe po 124. členu SPZ.²⁶³ Da mu ni treba paziti na spoštovanje predkupne pravice solastnika nepremičnine po SPZ, sklepajo nekateri teoretiki iz tega, ker ZZK-1 o tem nič ne določa.²⁶⁴ Po drugi strani pa je nujno, da notar pri overitvi preveri spoštovanje določb o predkupnih pravicah, ki so navedene v posameznih zakonih, kot recimo, zakonito predkupno pravico po ZKZ, itd. Čeprav torej posamezni zakoni določajo le pri overitvi podpisa na pogodbi spoštovanje določb o predkupnih pravicah, ne more biti dvoma, da notar (tudi glede na 23. člen ZN) ne sme sestaviti notarskega zapisa, pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, dokler se z dokazilom (recimo izjavami) ne izkaže, da je bila zakonita oziroma pogodbeno²⁶⁵ predkupna pravica upoštevana.²⁶⁶

Notar preveri izpolnjevanje pogojev v zvezi s predkupno pravico pri sestavi notarskega zapisa pogodbe z overjeno ali navadno izjavo predkupnega upravičenca, če gre za pogodbeno predkupno pravico oziroma zakonito predkupno pravico pa s potrdilom občine o neveljavljanju predkupne pravice oziroma z notarskim zapisnikom po ZureP. Treba je tudi upoštevati, da ima napačno stališče notarja glede upoštevanja predkupne pravice lahko negativne posledice, recimo ničnost ali izpodbojnost pogodbe. Zato bi moral notar pri overitvi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu vseeno preveriti razloge izpodbojnosti pravnega posla, recimo, da solastniki niso oziroma so uveljavili svoje predkupne pravice.

V zvezi z zakonitimi predkupnimi pravicami v našem pravu obstaja problem kolizije oziroma konflikta predkupnih pravic, denimo dveh zakonitih predkupnih pravic ali konflikta med zakonito in pogodbeno predkupno pravico. Pri konfliktu med zakonito in

²⁶² B. Podgoršek, Notarska overitev zemljiškoknjižnega dovolila, str. 59. Gl. tudi: B. Podgoršek Notarske listine in vpis v zemljiško knjigo, Dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, 2010, str. 51, in B. Podgoršek, Notarske listine, ki so podlaga za zemljiškoknjižne vpise, 2. Dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, 2009, str. 57.

²⁶³ Pri predkupni pravici solastnika po SPZ ne gre za varovanje le zasebnega interesa, marveč prepletanje zasebnega in javnega interesa (zmanjšanje solastniških razmerij, ki pomenijo možnost sporov), pri čemer ima zasebni interes prevladujoč vpliv in to upravičuje sankcijo izpodbojnosti. Podrobneje N. Šuler, Sankcije v primeru kršitve predkupne pravice, Pravna praksa, št. 29-30, 2012, str. 15.

²⁶⁴ Razlog za takšno stališče je, da predkupna pravica recimo občine po ZureP varuje splošni javni interes, zakonita predkupna pravica iz 66. člena SPZ, pa tudi pogodbene predkupne pravice, pa zasebni interes. Zato mora le upravičenec paziti, da se navedene pravice upoštevajo. M. Tratnik, Zakonita predkupna pravica solastnika nepremičnine, Pravna praksa, št. 44, 2003, str. 14.

²⁶⁵ Predkupna pravica je lahko dogovorjena tudi s pogodbo (pogodbeno predkupna pravica, ki jo ureja OZ). Kršitev pogodbene predkupne pravice je sankcionirana z izpodbojnostjo pravnega posla (512. člen OZ). Več o pogodbeni predkupni pravici N. Šuler, Sankcije v primeru kršitve predkupne pravice, str. 15, in R. Vrenčur, Zakonite predkupne pravice na področju nepremičnin, str. 1572.

²⁶⁶ Kot dokaz, da je bila upoštevana pogodbeno predkupna pravica, pride v poštev na primer tudi overjena izjava predkupnega upravičenca, iz katere izhaja, da je bila ponudba poslana. R. Vrenčur, Zakonite predkupne pravice na področju nepremičnin, str. 1572.

pogodbeno predkupno pravico velja, da ima prednost zakonita predkupna pravica,²⁶⁷ pri konfliktu dveh zakonitih predkupnih pravic pa lahko pride do primera, ko ni zakonske norme, ki bi urejala kolizijo in je notar tisti, ki glede na teorijo in sodno prakso²⁶⁸ presodi prednost predkupnih upravičencev.

7 Listine o izpolnitvi drugih pogojev po posebnih predpisih

Pravnega dejstva, da ima nepremičnina lastnost kmetijskega, stavbnega zemljišča, zavarovanega območja oziroma nepremičninskega spomenika iz zemljiškoknjžnih izpiskov ni mogoče ugotoviti. Ta pravna dejstva je mogoče ugotoviti na podlagi lokacijske informacije (80. člen ZUreP).²⁶⁹ Po 1. odstavku 38. člena ZZK-1 mora biti zemljiškoknjžnemu dovolilu priloženo potrdilo pristojnega organa o namenu rabe nepremičnine po prostorskih aktih in o prostorskih ukrepih, ki veljajo na območju, na katerem je nepremičnina (potrdilo o namenski rabi zemljišča).²⁷⁰ V praksi to pomeni, da mora notar pred sklenitvijo pogodbe o prenosu lastninske pravice oz. pred overitvijo lastnoročnega podpisa na predmetni pogodbi zaradi določbe 9. odstavka 64. člena ZN pridobiti potrdilo o namenski rabi, ki ga izda občina, na območju katere je nepremičnina.

Določba 9. odstavka (notar pri overitvi zahteva upošteva vsebino listine, kolikor predpis veže overitev podpisa na izpolnitev določenih pogojev ...) 64. člena ZN pomeni dodatno garancijo za varnost pri prometu z nepremičninami, katero omogoča sodelovanje notarja. Notar namreč mora, če predpis navezuje overitev na izpolnitev določenih pogojev, pogodbo vsebinsko oceniti in odkloniti overitev, če ugotovi, da pogoji niso izpolnjeni in če gre za nedopustnost ali drug razlog za odklonitev storitve.²⁷¹ V takih primerih mora torej notar preveriti, poleg identitete odsvojitelja nepremičnine še, ali so izpolnjeni predpisani pogoji. Velja poudariti, da je notarjeva dolžnost preverjanja predpisanih pogojev tudi tukaj določena zaradi nadzora nad pravilnostjo sklepanja predmetnih pogodb²⁷² in zaradi zaščite interesov strank pogodbe.

²⁶⁷ Več o tem N. Šuler, Predkupna pravica solastnika na nepremičnini v koliziji z drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami, Pravna praksa, št. 36, 2008, str. 8.

²⁶⁸ Sodna praksa je na primer rešila problem kolizije med zakonito predkupno pravico solastnika po SPZ in ZUreP-1 v korist solastnika. Tako sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. sklep VSL I Cp 1200/2008 z dne 26.03.2008.

²⁶⁹ O tem N. Plavšak, Uvodna pojasnila k ZZK-1, str. 58–59.

²⁷⁰ Potrdilo o namenski rabi zemljišča se je do novele ZZK-1 A imenovalo lokacijska informacija. Po 104. oziroma 105. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (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 in 14/15 – ZUUJFO) nadomešča prej veljavno lokacijsko informacijo za promet z nepremičninami.

²⁷¹ V. Rijavec, Civilnopravna odgovornost notarja, str. 9.

²⁷² Pravilnost oz. zakonitost sklepanja predmetnih pogodb je v tudi v javnem interesu, bodisi zaradi zagotovitve namenske rabe nepremičnin, npr. pri kmetijskih zemljiščih, zaradi česar lahko prednostno sklepajo predmetne pogodbe le določeni subjekti, bodisi zaradi odobritve določenega organa, itd.

V postopku pridobitve potrdila o namenski rabi zemljišča se uporablja določba 5. a člena ZN, ki je pravna podlaga, da so občine dolžne notarjem potrdila o namenski rabi zemljišč posredovati brezplačno. ZN v 5. a členu namreč določa, da je notar za potrebe notarskih storitev dolžan sam pridobiti podatke oziroma dokazila o podatkih iz uradnih evidenc, ki jih vodijo državni organi, organi samoupravnih lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil. Teh podatkov oziroma dokazil ne sme zahtevati od strank. Organi in nosilci javnih pooblastil morajo zahtevane podatke notarjem dati brezplačno.²⁷³

Na podlagi slednjega lahko notar ugotovi, kateri posebni predpis bi prišel v poštev v zvezi s prometom konkretne nepremičnine. Posebni zakoni, ki urejajo promet z določeno vrsto nepremičnine, predpisujejo dodatne pogoje (najpogosteje zakonite predkupne pravice), ki morajo biti izpolnjeni za vpis pridobitve lastninske pravice na podlagi pravnega posla.

V 4. odstavku 38. člena ZZK-1 je določena izjema, po kateri pogoj predložitve potrdila o namenski rabi ne velja, če se z zemljiškoknjžnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice na samostojnem delu objekta v etažni lastnini.²⁷⁴ To pomeni, da pri overitvi podpisa na zemljiškoknjžnem dovolilu za pridobitev lastninske pravice na stanovanju ni treba predložiti potrdila o namenski rabi.

V nadaljevanju je podrobneje predstavljena ureditev in posebnosti v zvezi s posameznimi zakoni, ki jim je skupno to, da se z njimi nadzoruje bodisi uresničitev pravil o zakoniti predkupni pravici, bodisi plačilo davkov, s poudarkom na varovalni oz. preventivni vlogi notarja.

7.1 Zakon o ohranjanju narave

Če iz potrdila o namenski rabi izhaja, da je nepremičnina na zavarovanih območjih po ZON, je pridobitev lastninske pravice s pravnimi posli po 1.odstavku 86. člena ZON mogoča le s soglasjem upravne enote.²⁷⁵ Soglasje po 2.odstavku 86. člena ZON ni potrebno, če gre za pridobitev lastninske pravice na podlagi dedovanja in s pravnim poslom, ki se sklepa med lastnikom in državo oziroma lokalno skupnostjo, na katere območju je nepremičnina, ki se prodaja. To upravna enota pisno potrdi z izdajo potrdila in pomeni, da mora v takem primeru notar pri overitvi podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki je na zavarovanem območju, po 5. odstavku 87. člena ZON zahtevati soglasje oziroma potrdilo upravne enote, da to ni potrebno.

²⁷³ Pri obravnavi določbe 5. a člena ZN in spremenjene določbe 105. člena ZPNačrt je bilo sprejeto mnenje Ministrstva za pravosodje RS in Ministrstva za javno upravo RS – Služba za lokalno samoupravo, da je 5. a člen ZN specialni predpis in so tako občine, skupnosti in združenja notarjem dolžne potrdila o namenski rabi zemljišč izdajati brezplačno. Notarska zbornica RS, <http://www.notar-z.si/>, dostop 14.05.2015.

²⁷⁴ Izjema velja tudi pri prenosu lastninske pravice na samostojnem delu objekta, ki še ni vpisan v zemljiško knjigo, če je iz listine o pravnem poslu razvidno, da izpolnjuje pogoje etažne lastnine iz 2. odstavka 105. člena SPZ. B. Podgoršek, Notarska overitev zemljiškoknjžnega dovolila, str. 62.

²⁷⁵ Tudi za razdružilno pogodbo oziroma razdružitev solastnih nepremičnin na zavarovanih območjih velja določba 1.odstavka 86. člena ZON, torej notar podpise na razdružilni pogodbi, katerih predmet je nepremičnina na zavarovanem območju, overi le ob izdaji soglasja.

Pogodba o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki je na zavarovanem območju, sklenjena brez soglasja ali potrdila ali v nasprotju z njima, je nična.²⁷⁶

Ministrstvo za kmetijstvo in okolje je, da bi se izognilo neenotni praksi notarjev, izdalo navodilo o predkupni pravici na solastnem deležu zemljišča ob prodaji nepremičnine, ki je na zavarovanem območju. Pri tem meni, da so določbe 84. in nadaljnjih členov ZON specialne glede na določbe 3. odstavka 66. člena SPZ (predkupna pravica drugih solastnikov). Če solastnik prodaja svoj solastni delež na zemljišču na zavarovanem območju, predkupni upravičenci niso drugi solastniki te nepremičnine, ampak država.²⁷⁷

7.2 Zakon o varovanju kulturne dediščine

Po 6. odstavku 62. člena ZVKD notar overi podpis na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki je opredeljena kot nepremičninski spomenik le na podlagi izjave predkupnega upravičenca, da odstopa od uveljavitve predkupne pravice, ali po poteku roka, ko mora predkupni upravičenec izrabiti predkupno pravico.²⁷⁸ Pogodba o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, sklenjena v nasprotju s pravili po 3., 5. in 6. odstavku 62. člena ZVKD, je nična, razen če gre za nepremičninski spomenik, katerega zaznamba ni vpisana v zemljiški knjigi (7. odstavek 67. člena ZVKD). Torej, če je zaznamba nepremičninskega spomenika vpisana tudi v zemljiško knjigo in ni spoštovana predkupna pravica, je pogodba o prenosu lastninske pravice nična. Zakonska predkupna pravica po 9. odstavku 62. člena ZVKD se izključi, če lastnik prodaja stvar iz 1. ali 2. odstavka tega člena svojemu zakoncu, sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju, posvojencu ali osebi javnega prava, katere ustanoviteljica je država, pokrajina ali občina.

7.3 Zakon o vodah

Če iz potrdila o namenski rabi izhaja, da je nepremičnina vodno ali priobalno zemljišče po ZV-1, je po 22. členu ZV-1 predkupni upravičenec država. Lastnik mora o nameravani prodaji obvestiti ministrstvo. Če le to po 3. odstavku 22. člena ZV-1 ne uveljavi predkupne pravice, tako da v 60 dneh od prejema obvestila pisno sporoči, da sprejema ponudbo, se lahko zemljišče proda drugemu kupcu.

Pri tem je treba omeniti, da v ZV-1 ni izrecno določena sankcija, če se ne bi upoštevale določbe o predkupni pravici. Sklenitev pogodbe o prenosu lastninske pravice, ne da bi se pri tem spoštovale določbe o predkupni pravici, pomeni nespoštovanje prisilnih

²⁷⁶ Po stališču sodne prakse se lahko tudi v takih primerih uporabijo splošna določila OZ, ki strogost sankcije ničnosti omilijo, mednje spada tudi določilo o konvalidaciji pogodbe, če so izpolnjeni pogoji iz 90. člena OZ. Prim. sodba Višjega sodišča v Mariboru I Cp 259/2012 z dne 25. 9. 2012.

²⁷⁷ Obvezna navodila notarjem Ministrstva za kmetijstvo in okolje RS z dne 17. 2. 2012, št. 0072-119/2011/6.

²⁷⁸ Izjemo, ki je za overitev podpisa na pogodbi o prenosu etažne lastnine določena v ZZK-1, je treba upoštevati tudi pri ZVKD. Notar torej pri overitvi podpisa ne preverja, ali je pri prodaji stanovanja spoštovana predkupna pravica, ki je določena v ZVKD.

predpisov in ničnost prodajne pogodbe.²⁷⁹ Glede na sedanjo ureditev ZV-1 za overitev podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice ne določa, da bi moral notar preveriti posebne pogoje. Ob overitvi torej ne preverja, ali je bila predkupna pravica spoštovana, čeprav teorija poudarja, da je pogodba brez upoštevanja predkupne pravice nična.

7.4 Zakon o kmetijskih zemljiščih

Če iz potrdila o namenski rabi zemljišča izhaja, da je nepremičnina, ki je predmet pogodbe, kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija, je po 5. odstavku 22. člena ZKZ overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu mogoča le na podlagi odločbe o odobritvi oziroma potrdila, če za pravni posel odobritev ni potrebna.²⁸⁰ Iz tega izhaja, da v praksi notar pred overitvijo podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice, katere predmet je nepremičnina, opredeljena kot kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija, zahteva odločbo upravne enote o odobritvi pravnega posla oziroma potrdilo upravne enote.²⁸¹

ZKZ v 20. in nadaljnjih členih določa še, da mora lastnik, ki namerava prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, ponudbo v treh izvodih izročiti vsaki upravni enoti na območju, kjer so te nepremičnine. Upravna enota, na območju katere so nepremičnine, mora ponudbo takoj objaviti na oglasni deski in na državnem portalu E-uprave. Od dneva, ko je ponudba objavljena na oglasni deski upravne enote, začne teči 30-dnevni rok za sprejem ponudbe, v katerem mora vsakdo, ki želi kupiti kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo pošlje priporočeno s povratnico prodajalcu in upravni enoti ali vloži na upravni enoti.

Fizična in pravna oseba, ki sklene pogodbo z lastnikom nepremičnine, mora vložiti vlogo za odobritev pravnega posla v 60. dneh po poteku 30-dnevnega roka. Upravna enota odobri ali zavrne odobritev pravnega posla z odločbo. To pomeni, da je veljavnost že sklenjenega pravnega posla odvisna od odobritve upravne enote,²⁸² torej gre za sklenitev pogodbe z odložnim pogojem odobritve.

²⁷⁹ Podrobneje o sankcijah ob kršitvi predkupne pravice N. Šuler, Sankcije v primeru kršitve predkupne pravice, str. 16.

²⁸⁰ Odobritev ni potrebna, če gre za pridobitev kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije v okviru kmetijskih prostorsko ureditvenih operacij, med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema, lastnikom in njegovim zakonitim dedičem, razen če gre za promet z zaščiteno kmetijo, ki ni v skladu z 18. členom tega zakona, med solastnikoma, kadar je kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija v lasti dveh solastnikov, na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju, na podlagi darila za primer smrti in izročilne pogodbe, razen če gre za promet z zaščiteno kmetijo, ki ni v skladu z 18. členom tega zakona, če gre za kmetijsko zemljišče ali gozd, na katerem je objekt (stavbišče in funkcionalno zemljišče) zgrajen v skladu z veljavnim prostorskim aktom in predpisi o graditvi objektov.

²⁸¹ Za kupoprodajne pogodbe, sklenjene v obdobju med 28. 3. 2003 in 16. 4. 2003, odobritev upravne enote ni potrebna, saj je bil v tem obdobju promet s kmetijskimi zemljišči prost vseh omejitev. Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. 151/2013 z dne 23. 5. 2013.

²⁸² D. Ukmar, Sodno varstvo sprejemnika ponudbe pri prodaji kmetijskih zemljišč, Pravna praksa, št. 46, 2010, str. 4.

V naši literaturi in sodni praksi se pojavlja vprašanje, kdaj je prodajna pogodba med lastnikom in predkupnim upravičencem z najboljšim vrstnim redom²⁸³ sklenjena, ker v ZKZ ni odgovora. Po teoriji in sodni praksi prevladuje enotno stališče, da je pogodba o prodaji kmetijskega zemljišča sklenjena že s sporazumom o bistvenih sestavinah pogodbe, torej takrat, ko ponudnik prejme izjavo o sprejemu ponudbe po 21. členu ZKZ od kupca z najboljšim vrstnim redom.²⁸⁴

7.5 Zakon o vojnih grobiščih

Pri prenosu lastninske pravice na zemljišču, na katerih so vojna grobišča,²⁸⁵ ima po 25. členu ZVG predkupno pravico država. Lastnik zemljišča mora o nameravanem prenosu lastninske pravice na predmetnem zemljišču pisno obvestiti ministrstvo. ZVG določa le obvezno ravnanje prodajalca nepremičnine, obremenjene s predkupno pravico, ne pa posebnih pogojev ali obveznosti notarja pri overitvi podpisa prodajalca. Po mnenju nekaterih teoretikov pomeni sklenitev prodajne pogodbe, ne da bi se upoštevale določbe o predkupni pravici države, ničnost prodajne pogodbe.²⁸⁶ Notar ob overitvi pogodbe o prenosu lastninske pravice na predmetni nepremičnini ne preverja, ali je bila predkupna pravica spoštovana.

7.6 Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje

Uredba v 6. členu določa poseben režim pri prometu z zemljišči, ki so v prostorskih aktih opredeljena kot kmetijska zemljišča, gozdovi ali zemljišča, po občinskem prostorskem načrtu namenjena gradnji. Stranki morata pred sklenitvijo pogodbe o prenosu lastninske pravice pridobiti soglasje ministrstva, razen če sta pridobitelj država ali lokalna skupnost. Treba je omeniti, da Uredba določa, da morata biti v notarskem zapisu o sklenitvi pravnega posla številka in datum soglasja ministrstva.²⁸⁷ 2. odstavek 6. člena določa datum in soglasje ministrstva le za notarski zapis, ne pa tudi za overjeno zasebno listino. Kljub temu notar overi podpis na zemljiškoknjžnem dovolilu pogodbe o prenosu lastninske pravice na zemljišču, opredeljenem v skladu z Uredbo, le ob predložitvi soglasja ministrstva.

²⁸³ ZKZ v 23. členu določa 6 kategorij predkupnih upravičencev. Več o tem J. Dernovšek, *Promet s kmetijskimi zemljišči po uveljavitvi novele ZKZ-B*, Pravna Praksa, št. 17, 2003, str. 6.

²⁸⁴ Sodba Višjega sodišča v Ljubljani in sklep, opr. št. II Cp 2344/2009 z dne 9. 9. 2009. Tako stališče zastopa tudi M. Juhart, *Promet s kmetijskimi zemljišči*, Pravna praksa, št. 22, 1997, str. 12.

²⁸⁵ Vojna grobišča so po 1. členu ZVG vojaška grobišča, grobišča žrtev vojne in grobišča žrtev vojne – po vojni usmrčenih oseb.

²⁸⁶ Več o tem N. Šuler, *Sankcije v primeru kršitve predkupne pravice*, str. 16.

²⁸⁷ V skladu s 3. odstavkom 6. člena Uredbe sodišče predlog za vknjižbo lastninske pravice pri prometu z zemljiščem zavrne, če notarski zapis nima številke in datuma soglasja.

7.7 Zakon o urejanju prostora

Če je v potrdilu o namenski rabi navedeno, da ima občina predkupno pravico,²⁸⁸ notar po 89. členu ZUreP²⁸⁹ ne sme overiti podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi, če prodajalec ne predloži potrdila iz 87. člena ZUreP, da občina na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice, oziroma izjave iz 88. člena, da ni zainteresirana za nakup nepremičnine.

Če občina ne izda potrdila iz 87. člena ZUreP v 15 dneh, se šteje, da ne uveljavlja predkupne pravice. Tedaj je treba upoštevati 3. odstavek 89. člena ZUreP, ki določa, da mora prodajalec, če izjavi notarju, da občina ni izdala potrdila, pri overitvi podpisa predložiti dokazilo o tem, da je vložil zahtevo za izdajo potrdila oziroma občini dal ponudbo za odkup nepremičnine. Notar mora preveriti resničnost prodajalčeve izjave, ali je bila zahteva vložena in ali občina res ni izdala potrdila oziroma se izjavila v predpisanem roku. O tem lahko po 3. odstavku 38. člena ZZZK-1 sestavi notarski zapisnik, v katerem ugotovi dejstva, iz katerih izhaja, da je bila občini omogočena uresničitev predkupne pravice in da je ta ni uveljavila oziroma uresničila.²⁹⁰

Ob prodaji nepremičnine in če občina na prodajalčevo ponudbo izjavi, da ne uveljavlja predkupne pravice, mora prodajalec po 2. odstavku 89. člena ZUreP pri overitvi podpisa predložiti notarju pisno ponudbo, ki jo je poslal občini, in izjavo občine, da ne uveljavlja predkupne pravice. Če občina ne odgovori na prodajalčevo ponudbo v 15-dnevnem roku, se po 88. členu ZUreP šteje, da nepremičnine ne bo kupila. Prodajalec mora notarju pred overitvijo predložiti pisno ponudbo, ki jo je poslal občini, in mu izjaviti, da občina ni odgovorila na ponudbo.²⁹¹ Notar po 2. odstavku 89. člena ZUreP ne sme overiti podpisa na pogodbi, ki je bila sklenjena pod za kupca ugodnejšimi pogoji, kot jih je lastnik ponudil občini, ter če listina nima obveznih sestavin pogodbe in zato ni mogoč vpis v zemljiško knjigo. Če občina uveljavi predkupno pravico in da izjavo o sprejemu ponudbe, mora preveriti pogoje. Gre predvsem za primerjavo višine kupnine v pisni ponudbi občini z višino kupnine v sklenjeni prodajni pogodbi in tudi drugih sestavin (rok plačila kupnine, nastop posesti, plačilo davka, drugih stroškov).²⁹²

Upošteva dejstvo, da se je o notarjevem preverjanju po 89. členu ZUreP (ali je bila zahteva vložena in ali občina res ni izdala potrdila oziroma se izjavila v predpisanem roku) oblikovala skromna sodna praksa,²⁹³ se pojavlja vprašanje načina notarjevega preverjanja. V naši teoriji so zastopana različna stališča, in sicer, da o tem lahko notar

²⁸⁸ Predkupna pravica občine je izključena v primerih iz 86. člena ZUreP.

²⁸⁹ V 5. odstavku 247. člena ZZZK-1 je določeno, da se z uveljavitvijo ZZZK-1 določbe od 85. do 89. člena ZUreP prenehajo uporabljati za prodajo samostojnega dela objekta v etažni lastnini.

²⁹⁰ J. Dernovšek, Zemljiškoknjižno dovolilo, Pravna praksa, št. 30, 2003, str. 6, in B. Podgoršek, Notarske listine in vpis v zemljiško knjigo, str. 55.

²⁹¹ Tudi o tem lahko notar sestavi notarski zapisnik v skladu z 38. členom ZZZK-1.

²⁹² J. Dernovšek, Zakonita predkupna pravica, Pravna praksa, 1, 2003, str. 6.

²⁹³ V zvezi z izdajo notarskega zapisnika sklep Višjega sodišča v Mariboru I Cp 2035/2008 z dne 8. 4. 2009.

sestavi notarski zapisnik po 38. členu ZZK-1,²⁹⁴ ali da lahko opravi tudi pisno poizvedbo pri pristojnem občinskem organu in po prejemu pisnega odgovora overi podpis.²⁹⁵

8 Potrdilo o plačilu davkov

Notarji pred sklenitvijo oziroma overitvijo podpisa na pogodbi o prenosu lastninske upoštevajo tudi davčne predpise. Stranke lahko sicer v okviru svojega znanja in možnosti poučijo, kakšne davčne obveznosti lahko pričakujejo. Treba pa jih je tudi opozoriti, da notar ni davčni svetovalec, ter tudi ni pristojen za svetovanje o davkih in opozarjanje na njih. Čeprav notar stranke pouči in v notarski zapis vnese, da svetovanje s področja davčnega prava ni predmet opravljene storitve in da strankam ni davčno svetoval ter jim je priporočil, naj se pred sklenitvijo pravnega posla o davčnih obveznostih informirajo pri FURS-u, je vseeno pomembno, da pozna predpise o obveznostih plačila teh vrst davkov:

- davek na promet nepremičnin po ZDPN-2,
- davek na dediščine in darila po ZDDD,
- davek od dobička iz kapitala po Zakonu o dohodnini (v nadaljevanju: ZDoh-1),²⁹⁶
- davek na dodano vrednost po ZDDV-1.

Navedeni davčni predpisi notarju namreč nalagajo obveznosti pri overitvi podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičninah. Notar je tudi v skladu s 37. členom ZZK-1 dolžan preverjati, ali je zavezanec plačal davek, in sicer:

- Ko se z zemljiškoknjžnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice in mora tisti, ki ga izstavlja, v zvezi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost, prenesti lastninsko pravico, plačati davek na promet nepremičnin ali drug davek, razen davka na dodano vrednost, mora biti zemljiškoknjžnemu dovolilu priloženo potrdilo pristojnega davčnega organa o plačilu davka/davkov.
- Ko se z zemljiškoknjžnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice in mora tisti, ki ga izstavlja, v zvezi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, plačati davek na dodano vrednost, mora biti zemljiškoknjžnemu dovolilu priložen račun s sestavinami, ki jih mora zajemati tak račun po predpisih o davku na dodano vrednost, če te sestavine niso že v listini o pravnem poslu iz 1.odstavka 36. člena tega zakona.²⁹⁷

²⁹⁴ B. Podgoršek, Notarske listine in vpis v zemljiško knjigo, str. 55, in J. Dernovšek, Zemljiškoknjžno dovolilo, str. 6.

²⁹⁵ J. Dernovšek, Zakonita predkupna pravica, str. 6.

²⁹⁶ Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 59/06 – uradno prečiščeno besedilo in 117/06 – ZDoh-2).

²⁹⁷ V postopku overitve in postopku vpisa v zemljiško knjigo ni mogoče preverjati, ali je bil davek na dodano vrednost res plačan. N. Plavšak, Uvodna pojasnila ZZK-1, str. 56.

8.1 Davek na promet nepremičnin

Davek na promet nepremičnin zadeva samo prenos lastninske pravice na nepremičnini, ki je odplačen, in zamenjavo ene nepremičnine za drugo.²⁹⁸ Davčni zavezanec je prodajalec nepremičnine. V praksi pa se večkrat prodajalec in kupec ob sklenitvi pogodbe dogovorita, da bo davek sicer plačal kupec, vendar kljub temu zavezanec za davek ostane prodajalec.

Pri prodaji nepremičnine je davčna osnova prodajna cena nepremičnine, določena v trenutku nastanka pravnega prometa z nepremičnino. Davčna stopnja je proporcionalna in znaša 2 odstotka od davčne osnove. Davek na promet nepremičnin obdavčuje ves promet nepremičnin, razen tistih, od katerih je bil plačan davek na dodano vrednost.²⁹⁹ Glede na to mora torej notar preveriti pri vsaki pogodbi o prenosu lastninske pravice, da je bil plačan 2-odstotni davek od prometa nepremičnin po ZDPN-2, oziroma da je izpolnjena zahteva v zvezi z davkom na dodano vrednost po ZZDV-1.³⁰⁰ V tem primeru mora biti po 2. odstavku 37. člena ZZK-1 pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini priložen račun s sestavinami po predpisih ZDDV-1³⁰¹ ali pa morajo biti te sestavine že v pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini.³⁰² ZDPN-2 v 15. členu še dodatno določa, da brez dokaza, da je plačan davek na promet nepremičnin oziroma da obstajajo zakonsko določeni razlogi, zaradi katerih ni treba obračunati davka na promet nepremičnin, ali da pogodba ni predmet odmere, notar ne sme overiti podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini.

8.2 Davek na dediščine in darila

Obdavči se promet, s tem da zavezanec za davek (fizična ali pravna oseba zasebnega prava) podeduje, dobi podarjeno ali prejme premoženje na podlagi dednopravne pogodbe.³⁰³ Predmet obdavčitve je torej premoženje, ki ga fizična ali pravna oseba

²⁹⁸ B. Škof, R. Vrenčur, N. Vidovič, *Civilnopravni in davčnopravni vidiki prometa nepremičnin*, Davčno-finančni raziskovalni inštitut, Maribor, 2003, str. 49.

²⁹⁹ *Ibidem*, str. 51.

³⁰⁰ Navedeno velja pri vsakem odplačnem ali neodplačnem prenosu lastninske pravice na nepremičnini. V praksi ni treba pridobiti ustreznega potrdila davčnega organa oziroma računa pred overitvijo, na primer pri pogodbi o ustanovitvi osebnih in stvarnih služnosti, ne glede na to, ali so odplačne ali neodplačne, ter pred overitvijo pogodbe o neodplačni ustanovitvi stavbne pravice.

³⁰¹ Davčni zavezanec mora v skladu s 83. členom ZDDV na poenostavljenem računu navesti, in sicer datum izdaje računa, zaporedno številko, ki omogoča identifikacijo računa, ime in naslov davčnega zavezanca in identifikacijsko številko za DDV, pod katero je opravil dobavo blaga ali storitev, količino in vrsto dobavljenega blaga oziroma obseg in vrsto opravljenih storitev, znesek DDV, ki se plača, ali informacije, potrebne za njegov izračun, jasno in nedvoumno navedbo o prvotnem računu in konkretnih podrobnosti, ki so spremenjene, če je račun dokument iz 9. odstavka 81. člena tega zakona.

³⁰² Notar mora pri overitvi podpisa preveriti tudi, ali je priložen račun z DDV v skladu z vsebino pogodbe (s pogodbeno vrednostjo), oziroma opozoriti stranko, če je račun z DDV višji (nižji) od pogodbene vrednosti.

³⁰³ Dednopravne pogodbe so načeloma neveljavne. Dednopravne pogodbe, ki so dopustne in so predmet obdavčitve po ZDDD, so predmet urejanja OZ, in sicer darilo ob smrti (545. člen OZ),

zasebnega prava prejme od druge fizične ali pravne osebe zasebnega prava, in se ne šteje za dohodek, ki bi bil predmet obdavčitve po ZDoh-1 (če gre za dediščino in darila, ki ga prejme fizična oseba) ali z Zakonom od dohodkov pravnih oseb (v nadaljevanju: ZDDPO-2)³⁰⁴ (če gre za dediščino ali darilo, ki ga prejme pravna oseba).³⁰⁵

Zavezanec za davek na dediščine in darila je fizična ali civilnopravna oseba, ki podeduje ali dobi v dar premoženje (nepremičnine), katerega neodplačni prenos je v zakonu opredeljen kot objekt obdavčitve.³⁰⁶

Davčne stopnje so različne glede na dedni red in določene v 8. členu ZDDD, torej je višina davka na dediščine in darila odvisna od sorodstvenega razmerja. Davčne oprostitve so določene v 9.,³⁰⁷ 10. in 11. členu ZDDD.³⁰⁸

ZDDD v 17. členu določa tudi, da brez dokaza, da je plačan davek oziroma da obstajajo zakonsko določeni razlogi, zaradi katerih ga ni treba obračunati, ali da darilna pogodba ni predmet odmere, ni mogoče overiti podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini. Dodati je treba, da mora notar preveriti, ali je bila pogodba predložena davčnemu organu, ali je bil davek odmerjen in plačan oziroma ali gre za davčno oprostitvev. Na izvorniku pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini (na zasebni listini ali notarskem zapisu) je namreč žig pristojnega davčnega organa, ki dokazuje, da je davek odmerjen in plačan oziroma da gre za oprostitvev plačila davka.

8.3 Davek od dobička iz kapitala

Obdavčitev prometa nepremičnin oziroma prenosa lastninske pravice, ki spada med davke od dobička iz kapitala, je urejen v ZDoh-1. Ta v 92. členu določa dobiček iz kapitala kot dobiček, dosežen z odsvojitvijo kapitala. Kot kapital, katerega dobiček je ob odsvojitvi predmet obdavčitve so tudi nepremičnine.³⁰⁹

Davčna osnova je pozitivna razlika med prodajno vrednostjo nepremičnine in njeno vrednostjo ob pridobitvi. Kot vrednost nepremičnine v času pridobitve se upošteva recimo v kupoprodajni pogodbi navedena vrednost nepremičnine. Če nepremičnina ni bila pridobljena s kupoprodajno ali drugo pogodbo, se kot vrednost v času pridobitve

izročilna pogodba (546. do 656. člen OZ), pogodba o dosmrtnem preživljanju (575. do 653. člen OZ) in pogodba o preužitku (564. do 568. člen OZ).

³⁰⁴ Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14 in 23/15).

³⁰⁵ B. Škof, Obdavčitev prometa nepremičnin po novem, Davčni inštitut, Maribor, 2007, str. 77.

³⁰⁶ Ibidem, str. 96.

³⁰⁷ Davka na dediščine in darila ne plačajo dediči prvega dednega reda (potomec, zakonec, zunajzakonski partner) ali obdarjenci, ki so z njimi izenačeni. S temi so izenačeni zet, snaha, pastorek in dedič ali obdarjenec, ki je živel z zapustnikom ali darovalcem v registrirani istospolni partnerski skupnosti. Davka so oproščene tudi pravne osebe zasebnega prava pod določenimi pogoji.

³⁰⁸ Več o tem ibidem, str. 90, in J. Dernovšek, Obdavčitev pri prometu z nepremičninami, Notarski vestnik, št. 3, 2002, str. 67.

³⁰⁹ B. Škof, Obdavčitev prometa nepremičnin po novem, str. 99.

upošteva vrednost, ki jo zavezanec dokazuje z ustreznimi dokazili (denimo s cenitvijo nepremičnine). Kot prodajna cena se praviloma upošteva v prodajni pogodbi navedena cena. Davčna stopnja za obdavčitev kapitalskih dobičkov, ustvarjenih na podlagi odsvojitve nepremičnine, je 20-odstotna in se znižuje vsakih 5 let imetništva kapitala (nepremičnine) za 5 odstotkov.³¹⁰ Oprostitev plačila predmetnega davka bi torej bila možna šele, ko je od dneva pridobitve do dneva odsvojitve preteklo več kot 20 let,³¹¹ ter bi bila pozitivna razlika med vrednostjo nepremičnine v času odsvojitve in pridobitve.

Dejanska praksa notarjev je, da stranko še pred sklenitvijo pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini opozorijo na možnost obdavčitve tudi z davkom od dobička iz kapitala, če bi zavezanec nepremičnino odsvojil pred potekom navedene dobe.

Izhajajoč iz analize posameznih zakonov, ki določajo notarjeve dolžnosti, lahko ugotovimo, da so le –te določene, ali zaradi nadzora nad spoštovanjem predkupne pravice, ali zaradi nadzora nad plačilom davka pri pogodbah o prenosu lastninske pravice na nepremičninah. Notar za kršitev izrecno določenih dolžnosti odgovarja, zato mora odloniti overitev podpisa na predmetni pogodbi, če ugotovi, da predkupna pravica ni upoštevana,³¹² ali, da davek ni plačan. Torej notar, kot oseba javnega zaupanja, in kot pravni strokovnjak z preverjanjem zgoraj navedenega prepreči pravne nepravilnosti pri pogodbah o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, kot na primer, pri pogodbi o prodaji kmetijskega zemljišča notar prepreči, da bi prodajalec overil podpis brez odločbe o odobritvi pravnega posla in tako sklenil pogodbo s tretjo osebo, brez upoštevanja vrstnega reda predkupnih upravičencev. Tako se v konkretnem primeru kaže notarjeva preventivna vloga, v bistveno zmanjšani možnosti naknadnih sporov med prodajalcem kmetijskega zemljišča, kupcem zemljišča in zakonsko določenimi predkupnimi upravičenci.

Po sedanji ureditvi je notar pri overitvi pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičninah pristojen tudi za preverjanje, ali je bil davek plačan (izjema je račun z DDV). Pri tem je potrebno ugotoviti, da država s pomočjo notarja, kot nosilca javne funkcije brezplačno kontrolina plačilo davkov, s čimer se onemogoča utaja davkov. Ne gre zanemariti tudi dejstva, da v kolikor bi se zakonodaja spremenila tako, da ne bi bilo mogoče overiti podpisa odsvojitelja na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, če ne bi bilo izkazano, da je bil plačan tudi DDV, ne bi prihajalo do utaj DDV-ja.

³¹⁰ Ibidem, str. 99–105.

³¹¹ Izjemoma davka iz dobička ne plačajo lastniki nepremičnin, ki so jih kupili pred letom 2002, in lastniki, ki so nepremičnino kupili po tem letu in so v njej bivali vsaj tri leta pred prodajo. Povzeto po: Inteleks, <http://www.inteleks.si/aktualno/davek-na-promet-nepremicnin/davek-od-dobicka-iz-kapitala-dosezen-pri-odsvojitvi-nepremicnine>, dostop 20.03.2015.

³¹² Z izjemo predkupne pravice po SPZ, po ZV-1, po ZVG.

9 Overitev lastnoročnega podpisa na pogodbi, ki se bo uporabljala v mednarodnem prometu

V praksi se pogosto dogaja, da je pogodba o prenosu lastninske pravice na nepremičnini izdana sicer v Sloveniji, namenjena pa je za uporabo v tujini, ali pa je predmetna pogodba izdana v tujini in namenjena za uporabo v Sloveniji. Za uporabo predmetne pogodbe, bodisi v tujini, bodisi v Sloveniji se zahteva overitev lastnoročnega podpisa. Postopek overitve podpisa na pogodbi je odvisen od veljavnih sporazumov, ki so sklenjeni med državo izvora pogodbe in državo uporabe predmetne pogodbe.

Pravni akti, ki določajo uporabo tujih listin v Sloveniji, so:³¹³

- Zakon o overitvi listin v mednarodnem prometu (v nadaljevanju: ZOLMP),³¹⁴
- ZMZPP,
- Konvencija o odpravi potrebe legalizacije tujih javnih listin z dne 5. oktobra 1961 oziroma Haaška konvencija,
- dvostranske pogodbe.

Tradicionalna metoda overjanja javnih listin (tudi pogodb) za uporabo v tujini se imenuje legalizacija. Redni postopek legalizacije (polna legalizacija)³¹⁵ predvideva, da listino legalizirajo najprej pristojni organi države, ki izda dokument, nato pa veleposlaništvo/konzulat države, kjer se bo uporabljala.³¹⁶ Poenostavljeni in krajši postopek legalizacije je overovitveno potrdilo z žigom »apostille« v državi njenega izvora.³¹⁷

9.1 Konvencija o odpravi potrebe legalizacije tujih javnih listin (Haaška konvencija)

Haaška konvencija se po 1. členu nanaša na javne listine, ki se izdajo na ozemlju ene države pogodbenice, uporabljajo pa se oziroma predložijo na ozemlju druge države pogodbenice.³¹⁸ Za javne listine se po 2. členu te konvencije šteje med drugim tudi uradna izjava, kot je overitev podpisa, opravljena na zasebni listini. Po 2. členu Haaške konvencije države pogodbenice oprostijo legalizacijo listine, ki naj bi se predložile na tujem ozemlju. Edina formalnost, ki se zahteva za potrditev resničnosti podpisa, funkcije podpisnika listine in če je treba pečata ali žiga na listini, je potrditev

³¹³J. Dolžan, <http://www.uni-lj.si/mma/Pravna20veljavnost20tujih20listin20v20Republiki20Sloveniji-predstavitev20na20Posvetu20o20priznavanju20izobra%C5%BEevanja20na20Uni20LJ/2013070114484919/>, dostop 21.03.2015.

³¹⁴ Zakon o overitvi listin v mednarodnem prometu (Uradni list RS, št. 64/01).

³¹⁵ B. Bjelić, Aktualni problemi s področja mednarodne pravne pomoči, Pravosodni bilten, št. 3, 2000, str. 115.

³¹⁶ Evropska Komisija, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0747:FIN:SL:PDF>, dostop 25.03.2015.

³¹⁷ Ibidem.

³¹⁸ Seznam držav pogodbenic na spletni strani:

Hague Conference, http://www.hcch.net/index_en.php?act=conventions.status&cid=41, dostop 01.04.2015. Slovenija je že leta 1961 kot naslednica SFRJ pristopila k Haaški konvenciji.

(apostille),³¹⁹ opredeljena v 4. členu Haaška konvencije, ki jo izda pristojni organ države izvora. Overitev, ki jo izvede organ z žigom »apostille«, potrjuje le, kdo je listino izdal in kakšna je lastnost organa, ki jo je izdal.³²⁰ Po 3. odstavku 15. člena ZOLMP nadaljnje overitve tujih listin, izdanih in overjenih v državah članicah Haaške konvencije, v Sloveniji niso potrebne.

Države pogodbenice po 6. členu Haaške konvencije imenujejo pristojne organe za overjanje domačih javnih listin z žigom »apostille«.³²¹ To omogoča tujemu organu, da preveri, ali je listino z žigom »apostille« izdal pristojni organ.

V konkretnem primeru to pomeni, da lahko denimo izstaviteljica zemljiškoknjižnega dovolila, ki živi v državi članici Haaške konvencije (denimo ZDA) overi zemljiškoknjižno dovolilo pri notarju iz države podpisnice Haaške konvencije, če sta njegov podpis in pečat ustrezno nadoverjena (apostille po 4. členu Haaške konvencije). Glede na 3. odstavek 15. člena ZOLMP pa nadaljnje overitve v Sloveniji (državi uporabe zemljiškoknjižnega dovolila) niso potrebne.

Glede na sodno prakso lahko podpis osebe na zemljiškoknjižnem dovolilu na pogodbi o prenosu lastninske pravice po 64. členu ZN overi tudi notar iz države podpisnice Haaške konvencije.³²² Podpis in pečat tujega notarja morata biti nadoverjena. Dodatni pogoj za overitev zemljiškoknjižnega dovolila je, da slovenski notar pred vložitvijo predloga za vknjižbo lastninske pravice preveri, ali so bili pri tem izpolnjeni zakonski pogoji prisilnih določb od 33. do 38. člena ZZK-1.³²³ Slovenski notar torej pred vložitvijo zemljiškoknjižnega predloga preveri, ali je bil plačan davek (37. člen ZZK-1), ali je bila spoštovana predkupna pravica (38. člen ZZK-1), ali je potrebna odločba o ugotovitvi vzajemnosti (36. člen ZZK-1), ali mora biti izpolnjena zahteva za zemljiškoknjižno dovolilo poslovno nesposobne osebe (35. člen ZZK-1), ali mora biti priloženo overjeno pooblastilo za izstavitel zemljiškoknjižnega dovolila (34. člen ZZK-1), in pravilnost podatka o EMŠO v skladu z 33. členom ZZK-1.

Stališče, ki bi omejilo overitev listin le na slovenske notarje, bi nedopustno omejevalo svobodo opravljanja storitev v EU (56. člen Pogodbe o delovanju Evropske unije³²⁴).³²⁵

³¹⁹ Apostille pomeni post illa (post scriptum): dodatek h glavnemu besedilu. S. Cigoj, Mednarodno pravo osebnih in premoženjskih razmerij, 1. knjiga, splošni nauki, ČZ Uradni list SR Slovenije, Ljubljana 1984, str. 203.

³²⁰ Ibidem, str. 203.

³²¹ Seznam pristojnih organov:

http://www.hcch.net/index_en.php?act=conventions.authorities&cid=41 (dostop 29.05.2015).

³²² Zakonskih pogojev prisilnih določb (denimo od 33. do 38. člena ZZK-1) notar iz druge države članice Haaške konvencije ne more preveriti, ni niti usposobljen niti dolžan za to, da bi upošteval kogentne predpise Republike Slovenije.

³²³ Sklep Vrhovnega sodišča, opr. št. II Ips 255/2013 z dne 29. 5. 2014. Prim. stališče Višjega sodišča v Kopru, sklep CDn 499/2012 z dne 12. 3. 2013, in Višjega sodišča v Kopru Cp 508/2011 z dne 4. 7. 2011.

³²⁴ Uradni list Evropske Unije, https://www.ecb.europa.eu/ecb/legal/pdf/c_32620121026sl.pdf, dostop 06.04.2015.

Slovenski notarji v praksi in po smernicah notarske zbornice preveritev prej navedenih zakonskih pogojev prisilnih določb ZZK-1 zapišejo v obliki notarskega potrdila in ga priložijo predlogu za vložitev zemljiškoknjižnega predloga.³²⁶

Glede na 5. odstavek 64. člena ZN, ki izrecno določa, da podpis osebe, katere pravica se prenaša na zemljiškoknjižnem dovolilu, overi notar, lahko sklepamo, da lahko na zemljiškoknjižnem dovolilu overitev opravi le notar (slovenski ali tuji), ne pa tudi diplomatska konzularna predstavništva.³²⁷

Po pregledu zakonodaje in sodne prakse lahko ugotovimo, da podobnega primera v zvezi s tujim notarskim zapisom ne obravnava nobena sodna odločba. Smiselno enak postopek velja za tuji notarski zapis za države podpisnice Haaške konvencije. V konkretnem primeru to pomeni, da je treba denimo tuji notarski zapis iz države članice Haaške konvencije (recimo Nemčije) nadoveriti po 4. členu Haaške konvencije. Overitve odpravka notarske listine v Sloveniji, kjer se bo tuji notarski zapis uporabil, niso potrebne. Tujemu notarskemu zapisu mora biti priložen le še overjen prevod v slovenski jezik. Dodatne pogoje za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo mora pred vložitvijo zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo lastninske pravice preveriti slovenski notar: ugotoviti mora, ali so izpolnjeni vsi zakonski pogoji kogentnih določb od 33. do 38. člena ZZK-1. Zaradi obveznosti, ki izhajajo iz teh določb bi tujemu notarskemu zapisu moralo biti priloženo pooblastilo za zastopanje pred upravnimi, davčnimi in drugimi organi oziroma bi le-to moralo biti vključeno v notarski zapis,³²⁸ saj je notar na podlagi 5. člena ZN pooblaščen zastopati stranke le, če so zadeve v neposredni zvezi z notarsko listino, sestavljeno pri njem.

9.2 Zakon o overitvi listin v mednarodnem prometu

Pogoje za pravno veljavnost tujih listin v Sloveniji določa 15. člen ZOLMP, ki dovoljuje uporabo tuje listine v Sloveniji, če jo overijo pristojni organi države izvora

³²⁵ Osebe, ki imajo sedež v eni državi članici, lahko prosto opravljajo storitve na ozemlju EU. To pomeni, da ni dopustno prepovedati opravljanja storitve zasebnikom, tudi notarjem iz drugih držav članic EU. Sklep Višjega sodišča v Kopru Cdn 498/2012 z dne 17. 1. 2013.

³²⁶ Primer notarskega potrdila je v prilogi številka 2.

³²⁷ Sklep Višjega sodišča v Kopru z dne 25. 2. 2015, VSK sklep Cdn 9/2014.

³²⁸ Primer določila v pogodbi v zvezi s pooblastilom:

Pogodbeni stranki s svojim podpisom pooblastita ena drugo, da lahko katerakoli od njiju na podlagi tega pooblastila uredi naslednje, in sicer da pogodbo predloži pristojnemu davčnemu uradu zaradi odmere in plačila davka na promet nepremičnin po tej pogodbi ter pri njem prevzame potrjen izvod pogodbe in ureja vse zadeve glede davčnega postopka v zvezi s predmetnimi nepremičninami ter potrjen izvod pri njem tudi prevzame, da lahko vloži in podpiše vloge pri pristojnih organih, potrebne za odobritev pravnega posla oziroma pogodbe, da pri upravni enoti vloži in podpiše vloge, potrebne za odobritev tega pravnega posla oziroma te pogodbe, in lahko da izjavo o odpovedi pravice do ugovora oziroma pritožbe opravi, izvede oziroma predlaga zemljiškoknjižni vpis lastninske pravice oziroma da izjavo za vložitev zemljiškoknjižnega predloga v zemljiško knjigo po tej pogodbi pri notarju. To pooblastilo in vsa upravičenja iz njega lahko katerakoli od strank prenese tudi na notarja, ki bo opravil vpis lastninske pravice po pogodbi v zemljiško knjigo.

listine in Ministrstva za zunanje zadeve RS oziroma slovensko diplomatsko ali konzularno predstavništvo v tujini.³²⁹ Pomembno je, da nazadnje overi podpis Ministrstvo za zunanje zadeve RS oziroma slovensko diplomatsko ali konzularno predstavništvo v tujini. Tuje listine, izdane v državi, s katero torej Slovenija ni sklenila mednarodnega sporazuma (denimo Kitajska), je treba overiti po določilih ZOLMP. Po 3.odstavku 15. člena pa za tuje listine, izdane v državah članicah Haaške konvencije, zakon določa, da se overjajo le pri pristojnem organu države izvora, poznejša overitev, ki bi jo opravila ministrstvo za zunanje zadeve oziroma konzularno predstavništvo v Sloveniji, pa ni potrebna.

9.3 Dvostranske pogodbe

Po 3. členu Haaške konvencije se ne more zahtevati niti formalnost potrditve (apostille), če se ta, bodisi z zakoni, predpisi ali običaji, ki veljajo v državi, v kateri se ta listina predloži, bodisi s sporazumom, veljavnim med dvema ali več državami pogodbenicami, odpravi, poenostavi, ali pa je takšna listina oproščena legalizacije. Slovenija je sklenila več dvostranskih sporazumov, tudi s Hrvaško in Avstrijo.

Treba je upoštevati:

- 17. člen Pogodbe o pravni pomoči v civilnih in kazenskih zadevah, sklenjene med Slovenijo in Hrvaško,³³⁰ po katerem listin, ki jih je izdalo ali overilo v predpisani obliki sodišče ali drug pristojen organ države pogodbenice, ter so podpisane in je na njih pečat pristojnega organa, ni treba overiti za uporabo na ozemlju druge države pogodbenice;³³¹
- 41. člen Pogodbe o vzajemnem pravnem prometu med Slovenijo in Avstrijo,³³² ki določa, da javnih listin, ki so jih sestavili ali izdali sodišče, državni organ ali notar v eni državi pogodbenici in so opremljene z uradnim žigom ali pečatom, ni treba overiti zaradi njihove uporabe pred sodišči in državnimi organi druge države pogodbenice.³³³

Notarskega zapisa oziroma zasebne listine pogodbe o prenosu lastninske pravice, na nepremičnini iz Hrvaške ali Avstrije torej ni treba nadoveriti (apostilirati) za uporabo v

³²⁹ Pri tem je treba omeniti, da določilo velja le, če Slovenija z državo izvora nima sklenjene mednarodne pogodbe.

³³⁰ Zakon o ratifikaciji Pogodbe med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško o pravni pomoči v civilnih in kazenskih zadevah (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 10/94).

³³¹ Navedeno velja tudi za prepise in kopije, ki jih je overilo sodišče ali drug pristojen organ.

³³² Pogodba med Federativno ljudsko Republiko Jugoslavijo in Republiko Avstrijo o vzajemnem pravnem prometu, Uradni list FLRJ-MP, št. 4/93. Po osamosvojitvi Slovenije se ta sporazum v Sloveniji uporablja na podlagi 3. člena Ustavnega zakona za izvedbo temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 1/91) v zvezi s 1. členom Ustavnega zakona za izvedbo Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91). Ministrstvo za pravosodje,

http://www.mp.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/mednarodne_pogodbe_s_podrocja_pravosodj_a/bilateralni_sporazumi/, dostop 18.04.2015.

³³³ Enako velja po 42. členu predmetne pogodbe za zasebne listine, ki jih je overilo sodišče, pristojen državni organ ali notar ene države pogodbenice. Torej jih ni treba še naprej overjati za njihovo uporabo pred sodišči in državnimi organi druge države pogodbenice.

Sloveniji, priložiti pa je treba overjen prevod v slovenščino. Slovenski notar mora pred vložitvijo zemljiškoknjžnega predloga za vknjižbo lastninske pravice le preveriti, ali so izpolnjeni vsi pogoji kogentnih določb od 33. do 38. člena ZZK-1.

Lahko ugotovimo, da je interes za preverjanje kogentnih določb ZZK-1 po slovenskem notarju, tudi za pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, ki je sicer izdana v tujini, uporabila pa se bo v Sloveniji, v zagotovitvi preventive.

10 Overitev lastnoročnega podpisa primerjalno

Na Hrvaškem notarji na zasebnih listinah pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, ki morajo biti, tako kot v Sloveniji, v pisni obliki, opravijo overitev podpisa odsvojitelja nepremičnine.³³⁴

Hrvaški ZJB v 77. členu in avstrijski NO v 79. členu³³⁵ predvidevata overitev podpisa³³⁶ oziroma legalizacijo na zasebni listini. Na Hrvaškem mora biti zasebna listina, na kateri se overja podpis, notarju predložena najmanj v dveh izvodih, ker v skladu s 4. odstavkom 86. členom Javnobilježnikog poslovnika³³⁷ en izvod ostane v arhivu notarja.³³⁸ Po 1. odstavku 52. člena hrvaškega Zakona o zemljišnim knjigama bo zemljiškoknjžno sodišče dopustilo vknjižbo le na podlagi javnih ali zasebnih listin, na

³³⁴ Sicer tudi na Hrvaškem obstaja več načinov izdelave pogodb v prometu z nepremičninami, in sicer stranke lahko pogodbo napišejo same, bodisi izpolnijo kupljeni obrazec za nakup in prodajo nepremičnin bodisi kupoprodajne pogodbe sestavijo odvetniki. Povzeto po: Z. Budimir, Stvarne pravice tujih oseb v Republiki Hrvaški in notarske listine, Notarski vestnik, št. 4, 2003, str. 79.

³³⁵ 79. člen NO: (1) Der Notar kann die Echtheit einer händischen Unterschrift (firmenmäßigen Zeichnung) oder eines Handzeichens auf einer Papierurkunde beziehungsweise die Echtheit einer elektronischen Signatur (firmenmäßigen Zeichnung) auf einer elektronisch errichteten Urkunde beurkunden, wenn die Partei 1. ihre Identität und gegebenenfalls auch ihr Geburtsdatum durch eines der im § 55 genannten Mittel ausweist und 2. im Falle der Verwendung einer elektronischen Signatur auch nachweist, dass die elektronische Signatur ihr zugeordnet ist, und 3. sie die Unterschrift oder das Handzeichen beziehungsweise die Signatur vor dem Notar setzt oder ausdrücklich anerkennt, dass die Unterschrift oder das Handzeichen oder die Signatur von ihr stammt. (2) Die Echtheit einer händischen Unterschrift (firmenmäßigen Zeichnung) von gesetzlichen Vertretern oder Prokuristen von Gebietskörperschaften, verstaatlichten Unternehmen oder sonstigen unter öffentlicher Aufsicht stehenden juristischen Personen kann der Notar auch dann beurkunden, wenn die betreffende Person die Echtheit dem Notar gegenüber schriftlich anerkennt und von ihr bei dem Notar eine für künftige Beglaubigungen abgegebene, von ihm beglaubigte und entgegenkommene Musterunterschrift aufliegt. Dies gilt auch für Handlungsbevollmächtigte der im ersten Satz angeführten juristischen Personen, sofern diese durch eine beim Notar aufliegende beglaubigte Vollmacht ausgewiesen sind.

³³⁶ Wagner meni, da mora biti podpis sestavljen iz besed, ki, čeprav so nejasne, značilno podpisujejo ime stranke, paraf ni dovoljen. Če stranke naredijo paraf ali posamezno črto, gre za ročni znak. Popis mora biti lastnoročen. Podpiranje roke od druge osebe ne vpliva na veljavnost podpisa tako dolgo, dokler ne gre za vodenje roke. V avstrijski praksi se invalidne osebe podpisujejo tudi z ustmi ali nogami. Povzeto po: K. Wagner, Notariatsordnung, Notariatsaktgesetz und Gerichtskomisargesetz mit Kommentar Literatur, Angaben und einer Übersicht der Rechtsprechung, str. 282.

³³⁷ Javnobilježnički poslovnik, NN broj 38/94; Spisi ovjera i potvrda čuvaju se tri (3) godine.

³³⁸ V avstrijskem in slovenskem pravu se v hrambo ne daje izvod listine oziroma pogodbe, na kateri se overi podpis.

katerih je istovetnost podpisa overjena tako, kot je predpisano s posebnim zakonom, pri čemer se v skladu s 3. odstavkom navedenega zakona overi podpis osebe, katere lastninska pravica se prenese na drugo osebo.

Slovenska (1. odstavek 64. člena ZN), hrvaška (1. odstavek 77. člena ZJB)³³⁹ in avstrijska (79. člen NO) ureditev instituta overitve so si sicer podobne, vendar:

- Slovenska in avstrijska ureditev formulacije člena, ki izrecno določa, da notar lahko overi podpis na listini, ki ni sestavljena v uradnem jeziku, ne pozna. Kljub temu je hrvaško določbo 5. odstavka 77. člena ZJB³⁴⁰ mogoče v praksi uporabiti tudi v Sloveniji in Avstriji,³⁴¹ in tako overiti podpis na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki je sestavljena v tujem jeziku.³⁴² V interesu pravne varnosti bi moralo biti določeno, da se overitev v tem primeru lahko opravi le, če notar razume jezik, v katerem je listina sestavljena.³⁴³
- Hrvaški in avstrijski notar pri overitvi preveri le istovetnost osebe, ki podpis overja, z vsebino listine se po 4. odstavku 77. člena³⁴⁴ oziroma 6. odstavku 79. člena NO³⁴⁵ seznanj le toliko, kolikor je potrebno za izpolnitev rubrik vpisnika, ni odgovoren za vsebino listine in dolžan preverjati, ali so udeleženci pooblaščen za sklenitev posla.³⁴⁶ V hrvaškem ZJB in avstrijskem NO v nasprotju s slovenskim ZN ni izrecno določeno, da notar mora upoštevati vsebino listine, če predpis navezuje overitev podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičninah na izpolnitev določenih pogojev.

Izhajajoč iz navedenega je mogoče sklepati, da se v avstrijskem in tudi hrvaškem pravnem sistemu ob overitvi podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice oziroma na pogodbi z zemljiškoknjižnim dovolilom notarju ni treba seznaniti z vsebino listine v smislu preverjanja dodatnih pogojev, kot to velja pri nas. Pri notarski overitvi predmetnih pogodb se preveri le pristnost podpisa stranke. Overitvena klavzula mora

³³⁹ 1. odstavek 77. člena ZJB: Javni bilježnik može potvrditi da je stranka u njegovoj nazočnosti svojeručno potpisala pismeno, ili svoj rukoznak na njega stavila, ili da je potpis ili rukoznak, koji je već na pismenu, pred njim priznala kao svoj.

³⁴⁰ Javni bilježnik može ovjeriti i potpis na pismenu koje nije sastavljeno na službenom jeziku.

³⁴¹ K. Wagner, Komentar zum Notariatsordnung, str. 341.

³⁴² Pod pogojema, če notar razume jezik v katerem je pogodba napisana in če gre za nepremičnino, ki ne leži v Sloveniji.

³⁴³ R. Benc, Neka pitanja ovjere potpisa (legalizacije), str. 37.

³⁴⁴ 4. odstavek 77. člena NO: (4) Pri ovjeri potpisa javni se bilježnik treba upoznati sa sadržajem pismena samo utoliko ukoliko je to potrebno za popunjavanje rubrika upisnika o ovjerama i potvrdama; on nije odgovoran za sadržaj pismena niti je dužan ispitivati da li su sudionici ovlašteni na dotični posao.

³⁴⁵ 6. odstavek 79. člena NO: Der Notar hat von dem Inhalte der Urkunde nur soweit Kenntnis zu nehmen, als dies für den Beurkundungsvermerk und für die Eintragung in das Beurkundungsregister notwendig ist. Für den Inhalt der Urkunde oder die Berechtigung der Partei ist der Notar nicht verantwortlich. § 34 findet keine Anwendung.

³⁴⁶ Gl. v: M. Dika, Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj (III), str. 3. Če notar overja podpis zastopnika pravne osebe ali državnega organa, se mora po sedmem odstavku 77. člena ZJB prepričati, ali je oseba pooblaščen za podpis pogodbe.

imeti po 1. odstavku 31. člena Allgemeines Grundbuchgesetz (v nadaljevanju: GBG)³⁴⁷ pri zasebnih listinah oziroma pogodbah, ki so podlaga za vknjižbo v zemljiško knjigo, pri fizičnih osebah tudi rojstni datum. Obveznost nasvetov oziroma poučitve strank v zvezi z vsebino listine pri overitvah ne zadeva notarja.³⁴⁸ Primerjalno pravni podatki kažejo torej, da imajo v Sloveniji notarji dodatne dolžnosti pri overitvi lastnoročnega podpisa na pogodbah o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, zaradi preverjanja istovetnosti odsvojitelja in še dodatnih pogojev.

Primerjalnopravno lahko v zvezi z overitvijo podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice ugotovimo še:

- Da je v Sloveniji le notar hkrati upravičen in zavezan overiti podpis na zemljiškoknjžnem dovolilu (5. odstavek 64. člena ZN), v Avstriji lahko overita zemljiškoknjžno dovolilo sodišče ali notar (31. člen GBG), na Hrvaškem pa v praksi overjajo podpise na predmetnih pogodbah poleg notarjev še hrvaška diplomatska predstavništva v tujini.
- Po 3. odstavku 52. člena hrvaškega Zakona o zemljišnim knjigama in 1. odstavku 41. člena slovenskega ZZK-1 se overi podpis osebe, katere lastninska pravica se prenaša,³⁴⁹ po 1. odstavku 31. člena avstrijskega GBG³⁵⁰ pa se overijo podpisi vseh pogodbenih strank³⁵¹ (pri kupoprodajni pogodbi se na primer overi podpis prodajalca in kupca).³⁵²
- V slovenskem in hrvaškem pravnem redu morajo pred overitvijo podpisa vedno podpisati pogodbo vse pogodbene stranke, v Avstriji pa za overitev podpisa ene stranke pogodbe ni nujno, da pogodbo podpišejo vse pogodbene stranke.

Da na Hrvaškem notar ob overitvi podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice ne odgovarja za vsebino listine, se kaže tudi v notarski tarifi,³⁵³ saj se za overitev podpisa plača pristojbina, ne glede na vrednost pogodbe.³⁵⁴

³⁴⁷ Grundbuchgesetz, GBG, Bundesgesetzblatt Nr., BGBl. I Nr. 30/2012.

³⁴⁸ V tem smislu tudi T. Domej, v: Notarbild in Mitteleuropa, Wien-Graz, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2003, str. 51.

³⁴⁹ Podpisa osebe, na katero se prenaša lastninska pravica, ni treba overiti. T. Josipović, Zemljišno knjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001, str. 195.

³⁵⁰ 1. odstavek 31. člena avstrijskega GBG: Die Einverleibung (§ 8 Z 1) kann nur auf Grund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält.

³⁵¹ Izjema, ko se ne zahteva sodna ali notarska overitev podpisa na zasebni listini, je določena v 2. odstavku 31. člena GBG.

³⁵² Čeprav sta na primer kupoprodajna pogodba in dodatek k njej spojena, morajo biti podpisi na obeh listinah overjeni. H. Rechberger, L. Bittner, Grundbuchsrecht, Wien, Facultas Verlags und Buchhandels AG, 2007, str. 97.

³⁵³ Gl. 19. člen Pravilnika o privremenoj javnobilježničkoj tarifi.

³⁵⁴ G. Jakobović, Postupak prodaje i kupnje nekretnina u Republici Hrvatskoj, Javni bilježnik, 2006, št. 24, str 30.

Treba je pripomniti, da hrvaški notar samo ob sestavi (ne pa overitvi) pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini opozori stranke na energetski certifikat,³⁵⁵ preveri denimo lastništvo nepremičnine in druga pomembna dejstva oziroma omejitve za prenos lastninske pravice (recimo za kmetijska zemljišča, kulturno dediščino itd.).³⁵⁶ Razlika med slovensko, avstrijsko in hrvaško pravno ureditvijo je tudi pri davčnih obveznostih. Na Hrvaškem mora notar v vsakem primeru prometa z nepremičninami, bodisi da gre za overitev podpisa, bodisi da je bil sestavljen notarski akt ali solemnizirana zasebna listina, en izvod overjenega, solemniziranega ali sestavljenega notarskega akta dostaviti pristojni davčni upravi. Ta obveznost izhaja iz 15. člena Zakona o porezu na promet nekretnina,³⁵⁷ po katerem je hrvaški notar v nasprotju s slovenskim dolžan dostaviti en izvod pogodbe finančni upravi, in sicer po overitvi podpisa na pogodbi v 15 dneh po izteku meseca, ko je bila opravljena overitev (ne pred overitvijo, kot je to določeno v Sloveniji).³⁵⁸ Iz navedenega se lahko ugotovi, da torej na Hrvaškem plačilo davka ni pogoj za overitev podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice.

Po pregledu zakonodaje in notarske prakse v Avstriji lahko vidimo, da obstajata dva koncepta obračunavanja davčnih obveznosti. Avstrijski notar lahko kot pooblaščenec stranke po 11. členu Grunderwerbsteuergesetz (v nadaljevanju: GrEStG)³⁵⁹ davek na

³⁵⁵ Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i eneegetskom certificiranju in Zakon o gradnji, NN 153/2013.

³⁵⁶ V tem smislu J. Jug, Zakon o poljoprivrednom zemljištu i promet nekretnina, Javni bilježnik, št. 32, 2010, str. 55.

³⁵⁷ Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 69/97.

15. člen: Javni bilježnik koji ovjerovljuje potpise na ispravama o prodaji ili drugom načinu otuđenja nekretnine obvezan je jedan primjerak isprave dostaviti ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je ovjerovljen potpis na ispravi, prema propisima o obveznom osobnom dostavljanju pismena.

³⁵⁸ Tudi sodišča, ki opravljajo vknjižbo lastninske pravice, so dolžni po drugem odstavku 15. člena Zakona o porezu na promet nekretnina dostavljati en izvod pravnomočnega sklepa davčni upravi, enako kot pridobitelj, ki je dolžan po 17. členu istega zakona prijaviti nastanek davčne obveznosti v roku 30 dni od njenega nastanka. To pomeni, da je davčna uprava pri prenosu lastninske pravice na nepremičnini trikrat obveščena o tem, da je prišlo do prometa z nepremičnino. Pojavlja se vprašanje, ali je samo po sebi to potrebno ter ali to ni nepotrebna obremenitev notarja. Povzeto po: <http://www.hjk.hr/> (dostop 03.03.2015).

³⁵⁹ Grunderwerbsteuergesetz, BGBl. I Nr. 36/2014 .

11. člen GrEStG :1) Rechtsanwälte und Notare (Parteienvertreter) sind nach Maßgabe der §§ 12, 13 und 15 befugt, die Steuer für Erwerbsvorgänge, die diesem Bundesgesetz unterliegen, als Bevollmächtigte eines Schuldners selbst zu berechnen, wenn die Selbstberechnung innerhalb der Frist für die Vorlage der Abgabenerklärung (§ 10) erfolgt. Die Anwendung des § 17 ist von der Selbstberechnung ausgenommen.

nepremičnine izračuna sam. Če izračuna davek sam, po 12. členu GrEStG³⁶⁰ izda tako imenovano notarjevo pojasnilo o izračunu davka (Selbstberechnungserklärung). V praksi je postopek v tem primeru takšen, da notar po overitvi podpisa na zasebni listini pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini sam izračuna davek na promet nepremičnin in takso za vknjižbo. Stranke (kupec)³⁶¹ ju plačajo na notarjev fiduciarni račun,³⁶² notar pa davek in takso za vknjižbo z računa davčni upravi. Nato izda tako imenovani Selbstberechnungserklärung, kot prilogo k zemljiškoknjižnemu predlogu za vknjižbo, s katero potrjuje, da sta davek na promet nepremičnine po 1. odstavku 13. člena GrEStG in taksa po 5. odstavku 4. člena Gerichtsgebührengesetz (v nadaljevanju: GGG)³⁶³ plačana pri pristojni davčni upravi. V zvezi s tem postopkom je treba omeniti, da notarji večinoma (približno v 90 odstotkih) sami obračunavajo davek, vendar morata biti oba zneska (davek in taksa za vknjižbo) plačana pred vknjižbo lastninske pravice. Notar na koncu na izvorniku pogodbe o prenosu lastninske pravice odtisne žig, s čimer potrди, da sta davek in taksa plačana.

Drugače pa je pri drugem konceptu obračunavanja davka – napovedi za odmero davka, tako imenovani Abgabenerklärung. Poteka tako, da notar po overitvi zasebne listine pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini oziroma po podpisu notarskega akta davčni upravi elektronsko pošlje napoved za odmero davka skupaj s prepisom pogodbe. Davčna uprava notarju pošlje odločbo o davku na nepremičnine, notar pa jo pošlje davčnemu zavezancu. Ko slednji plača davek, notar v skladu s 1. odstavkom 160. člena Bundesabgabenordnung (v nadaljevanju: BAO)³⁶⁴ prejme potrdilo davčnega

³⁶⁰ 12. člen GrEStG: Der Parteienvertreter ist befugt, gegenüber dem Grundbuchsgericht je Erwerbsvorgang elektronisch zu erklären, dass eine Selbstberechnung gemäß § 11 vorgenommen worden ist und die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühr nach dem Gerichtsgebührengesetz – GGG, BGBl. Nr. 501/1984 in der jeweils geltenden Fassung, soweit das GGG die gemeinsame Entrichtung mit der Grunderwerbsteuer vorsieht, gemäß § 13 abgeführt werden. Die nähere Regelung betreffend die Form, den Inhalt und den elektronischen Übermittlungsweg der Selbstberechnungserklärung wird einer Verordnung des Bundesministers für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz vorbehalten.

³⁶¹ Davčni zavezanci so po 9. členu GrEStG načeloma dosedanji lastniki in pridobitelji nepremičnine.

³⁶² Na notarjev fiduciarni račun kupec nakaže tudi kupnino. V avstrijski notarski praksi pri kupoprodajni pogodbi na fiduciarni račun notarja stranke nakažejo znesek, iz katerega notar plača: kupnino prodajalcu, davek in takso davčni upravi, znesek terjatev iz naslova hipotek oziroma drugih oblik zastave itd.

³⁶³ Gerichtsgebührengesetz, BGBl. I Nr. 96/2014 (VfGH). 5. odstavek 4. člena **GGG**: Die Pauschalgebühr für die Zusatzeintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste gemäß § 3a Abs. 5 SDG ist nach Maßgabe dieser Gesetzesbestimmung durch Abbuchung und Einziehung zu entrichten.

³⁶⁴ Bundesabgabenordnung, BGBl. I Nr. 13/2014. *1. odstavek 160. člena BAO*: Eintragungen in das Grundbuch, denen Rechtsvorgänge über den Erwerb von Grundstücken zugrunde liegen, mit Ausnahme von Vormerkungen sowie von Eintragungen gemäß § 13, 15 und 16 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, dürfen erst dann vorgenommen werden, wenn eine Bescheinigung des Finanzamtes vorliegt, dass der Eintragung hinsichtlich der Grunderwerbsteuer, der Stiftungseingangssteuer, sowie der Erbschafts- und Schenkungssteuer Bedenken nicht entgegenstehen. Solche Eintragungen dürfen auch vorgenommen werden, wenn eine Erklärung gemäß § 12 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987, § 3 Abs. 4 des Stiftungseingangssteuergesetzes oder § 23a Abs. 6 des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes 1955 vorliegt.

urada o tako imenovani davčni neoporečnosti pravnega posla (Unbedenklichkeitsbescheinigung). Brez tega potrdila vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo ni mogoča. Davčna uprava torej izračuna davek na nepremičnine, takso za vknjižbo pa odmeri sodišče. Pred vknjižbo lastninske pravice mora biti plačan le davek, ne pa tudi taksa. Ta koncept se redko uporablja, saj je postopek dolgotrajen. Stranke ga uporabijo le takrat, ko hočejo takso za vknjižbo plačati kasneje.

Kot posebno prednost je treba poudariti, da v Avstriji stranke oziroma notar ne predložijo pogodb davčni upravi v fizični obliki, temveč le elektronsko. Notar ne izda posebnega odpravka za zemljiško knjigo, strankam pa lahko, če želijo, izda overjene prepise.

Primerjava vloge notarja pri overitvah podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičninah v zvezi z izpolnitvijo davčnih obveznosti v Sloveniji, Avstriji in na Hrvaškem kaže na to, da ima le slovenski notar pred overitvijo lastnoročnega podpisa dolžnost preveriti, ali je bil davek plačan, saj se v Sloveniji načeloma pogojuje overitev podpisa oz. dovoljuje overitev šele po plačilu davka (izjema je račun z DDV). Z navedenim se namreč preko notarjev kontrolira plačilo davkov. Iz primerjalnega prikaza avstrijske ureditve lahko sklepamo, da bi tudi v Sloveniji bila smotrnejša ureditev kontroliranja plačila davkov, če bi postopek odmeritve davka na promet nepremičnin izvedel notar, stranke bi le tega plačale na notarjev fiduciarni račun, notar pa plačilo davka prenakazal FURS-u. S tem bi se še bolj uresničevalo načelo »vse na enem mestu«, saj bi notar po sestavi pogodbe oziroma po overitvi lastnoročnega podpisa na zasebni listini izvedel postopek odmeritve davka. Na ta način bi se povečala pravna varnost strank ter učinkovitost pobiranja davkov.

Vpis v zemljiško knjigo

1 Vpis v zemljiško knjigo v Republiki Sloveniji

Po 38. a členu ZZK-1 mora notar ob sestavi notarskega zapisa ali overitvi podpisa na listini, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo, stranko seznaniti, da bo takoj vložil zemljiškoknjižni predlog na podlagi dovolila, razen če stranka temu izrecno nasprotuje ali če je v listini o pravnem poslu iz 1. ali 2. odstavka 36. člena tega zakona drugače določeno. Notar stranki razloži to svojo obveznost. Pouk in izjavo stranke o nasprotovanju oziroma odložitvi vložitve zemljiškoknjižnega predloga mora zapisati v notarski zapis ali na listino, na kateri overja podpis.³⁶⁵ Če stranka po overitvi dopusti vložitev zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo lastninske pravice, mora notar preveriti pravno stanje nepremičnine v zemljiški knjigi in s tem pravilnost zemljiškoknjižnega dovolila.³⁶⁶ Pri tem je treba še dodati, da je tudi za stranke najvarnejše, da notar takoj po sklenitvi pogodbe o prenosu lastninske pravice vloži ustrezní zemljiškoknjižni predlog.³⁶⁷ Ko ga odda, je v zemljiški knjigi že vidna plomba.³⁶⁸ Tako notarji poskrbijo tudi za njeno ažurnost.³⁶⁹ Torej notarjeva pojasnilna dolžnost v skladu z 38. a členom ZZK-1 oz. njegova obveznost vložiti zemljiškoknjižni predlog služi zagotovitvi preventive, saj prepreči neuskklajenost dejanskega stanja nepremičnine po pogodbi o prenosu lastninske pravice z stanjem zavedenim v zemljiški knjigi, nadaljnje se prodajalcu prepreči nadaljnje razpolaganje z nepremičnino, itd.

Vknjižba lastninske pravice na nepremičnini se po 49. členu SPZ pridobi na podlagi pogodbe o prenosu lastninske pravice šele z vpisom v zemljiško knjigo.³⁷⁰

³⁶⁵ Odložitev vložitve predloga bo denimo, ko bo prodajalec hotel prejeti celotno kupnino. Prodajalec, ki ob overitvi še nima kupnine, bo overjeno pogodbo zadržal ali pa izročil v hrambo notarju do prejema kupnine. B. Podgoršek, Notarske listine, ki so podlaga za zemljiškoknjižne vpise, str. 63.

³⁶⁶ B. Podgoršek, Elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov, Podjetje in delo, št. 6-7, 2010, str. 1384.

³⁶⁷ V primeru odložitve vložitve zemljiškoknjižnega predloga notar stranki že ob sklenitvi pogodbe svetuje primerno sredstvo varovanja, denimo zemljiškoknjižni predlog za predznambo ali zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice.

³⁶⁸ Zemljiškoknjižno sodišče vpiše plombo po uradni dolžnosti na podlagi prejema zemljiškoknjižnega predloga. K. Vodopivec, Nova pravila zemljiškoknjižnega postopka, 2. Dnevi stvarnega in zemljiškega prava, 2010, str. 66.

³⁶⁹ Torej poskrbijo za usklajenost dejanskega stanja nepremičnine s stanjem v zemljiški knjigi.

³⁷⁰ Med vpisom lastninske pravice, ki je ena od stvarnih pravic in obligacijskimi pravicami je več razlik, in sicer vpis obligacijske pravice v zemljiško knjigo v nasprotju z vpisom lastninske pravice nima konstitutivne narave, saj se ta pridobi že s sklenitvijo pogodbe. Nadaljnje se v zemljiško knjigo vpišejo le obligacijske pravice, ki jih določa 2. odstavek 13. člena ZZK-1,

V zemljiškoknjižnem postopku, ki je posebna oblika nepravdnega postopka,³⁷¹ so podlaga za vpis po 142. členu ZZK-1 predvsem notarski zapisi z zemljiškoknjižnim dovolilom v obliki odpravka, sestavljenega za vpis v zemljiško knjigo, ali notarsko overjene zasebne listine z zemljiškoknjižnim dovolilom, ki morajo biti v izvorniku.

ZZK-1 v 125. a členu določa obvezno elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov po notarjih.³⁷² Notarju za zastopanje udeleženca v zemljiškoknjižnem postopku glede na ZZK-1 tako ni treba predložiti posebnega pooblastila. Ob vložitvi zemljiškoknjižnega predloga po 2. odstavku 142. člena ZZK-1 pretvori notar pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini iz izvorne v elektronsko obliko in jo podpiše z varnim elektronskim podpisom, ter priloži k predlogu. Kot osebe javnega zaupanja so notarji primerni za potrjevanje avtentičnosti elektronskih listin.³⁷³ Notar zaradi dolžnosti pretvorbe izvornika pogodbe v elektronsko obliko prepreči, da bi se na primer kupec lahko vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik določene nepremičnine le na podlagi fotokopije pogodbe.

Zasebne listine z zemljiškoknjižnim dovolilom in odpravek notarskega zapisa, sestavljenega za vpis v zemljiško knjigo v izvorni obliki, notar obdrži v hrambi po ZN in Pravilniku o poslovanju notarjev. Listine (zasebne listine z zemljiškoknjižnim dovolilom v izvorniku in odpravek notarskega zapisa za zemljiško knjigo), ki jih notar sprejme v hrambo, vrne predlagatelju oziroma pooblaščenцу po 6. odstavku 142. člena ZZK-1.³⁷⁴ Predlagatelj oz. vsakdo, ki izkaže upravičen interes ima po vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo pravico, da v skladu s 196. členom ZZK-1 zahteva prepis listine s potrdilom, o tem, da je izvornik oziroma overjen prepis listine vložen v zbirko listin. Le-ta se v skladu s 194. členom ZZK-1 vodi kot informatizirana zbirka listin, v kateri se hranijo listine v zvezi z zemljiškoknjižnimi postopki za vknjižno lastninske pravice, ki bili začetni po 1. maju 2011.

Pogosto se tudi dogaja, da zemljiškoknjižni predlog vložijo predlagatelj, odvetnik, nepremičninska družba. Ti morajo v treh delovnih dneh po vložitvi listine po 8. odstavku 142. člena ZZK-1 izročiti le-te notarju in ga obvestiti o opravljeni številki. Notar pa mora v treh delovnih dneh po 10. odstavku 142. člena ZZK-1 te listine spremeniti v elektronsko obliko, jih podpisati z varnim elektronskim podpisom in

stvarne pravice pa se vpišejo vse, število obligacijskih pravic ni omejeno, za stvarne pravice pa velja načelo numerus clausus. Povzeto po: N. Suler, Pomen vpisa obligacijskih pravic v zemljiško knjigo, Pravna praksa, št. 18, 2013, str. 14.

³⁷¹ V. Rijavec, Zemljiškoknjižni postopek v: V. Rijavec, T. Keresteš, R. Vrenčur, U. Mikl, Nepravdno pravo – zbornik referatov, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta, 2001, str. 77.

³⁷² V skladu s 3. odstavkom 125. člena ZZK-1 lahko zemljiškoknjižni predlog vloži še predlagatelj sam, odvetnik, nepremičninska družba, Državno pravobranilstvo.

³⁷³ Povzeto po: A. Ekart, Omejitev postulacijske sposobnosti v zemljiškoknjižnih postopkih, 2. Dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, 2010, str. 71.

³⁷⁴ 4. odstavek 142. člena ZZK-1: Notar mora listine, ki jih je sprejel v hrambo po 3. odstavku tega člena, hraniti do pravnomočne odločitve v zemljiškoknjižnem postopku, v zvezi s katerim so mu bile izročene v hrambo, in jih vrniti predlagatelju ali njegovemu pooblaščenцу: 1. ko je zemljiškoknjižni postopek pravnomočno ustavljen, 2. ko je zemljiškoknjižni predlog pravnomočno zavrnjen ali 3. ko sodišče pravnomočno odloči o vpisu.

priložiti elektronski vlogi, ki jo predloži zemljiškoknjižnemu sodišču z opravilno številko zadeve, navedene v obvestilu.

Najprimernejše je (tudi glede stroškov³⁷⁵ in časa), da notar vloži elektronski zemljiškoknjižni predlog. Dokaz za to je, kot je bilo že navedeno, to, da sme pogodbo o prenosu lastninske pravice, na podlagi katere se zahteva vpis, predložiti v zemljiško knjigo le notar (tudi Državno pravobranilstvo), odvetniki in nepremičninski posredniki pa jo morajo predložiti njemu.

Obvezno vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov po notarjih ima tako preventivni značaj, saj zmanjšuje tveganje pravno neukih strank, ker so oziroma naj bi bili zemljiškoknjižni predlogi, ki jih vloži notar, pravilni in popolni. Notar je usposobljen za vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov in ima pravno znanje, potrebno za vložitev popolnega zemljiškoknjižnega predloga. Upošteva to, da največ elektronskih zemljiškoknjižnih predlogov vložijo notarji (približno 80 odstotkov) in da je število rešenih zemljiškoknjižnih predlogov v primerjavi z časom pred uvedbo elektronske zemljiške knjige višje,³⁷⁶ kaže, da se je število nepopolnih vlog zmanjšalo. Glede na to ni dvoma, da uvedba instituta obveznega vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov po notarjih prispeva k pravni varnosti strank in tudi razbremenitvi sodišč ter s tem zmanjšanju zaostankov nerešenih zadev.

V praksi je lahko težava, ko stranke po sklenitvi in podpisu pogodbe z zemljiškoknjižnim dovolilom in po predložitvi FURS-u pozabijo vpisati pridobitev lastninske pravice in želijo šele kasneje opraviti vpis v zemljiško knjigo oziroma pride do vpisa lastninske pravice šele kasneje, na primer pri darilni pogodbi za primer smrti, ko je vpis odložen do smrti odsvojitelja in se ta opravi tedaj. Med tem časom se lahko spremeni zakonodaja (ZZK-1), na podlagi geodetskih odločb pride recimo do ukinitve ali parcelacije parcel, zato zemljiškoknjižno dovolilo v takšni pogodbi več ne ustreza dejanskemu stanju v zemljiški knjigi in izvedba vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi po pogodbi ni možna.

Ker je odsvojitelj v takšnem primeru po pogodbah, na primer po pogodbi o dosmrtnem preživljanju in darilni pogodbi za primer smrti že pokojen, se pojavi vprašanje, kako doseči vknjižbo lastninske pravice po pogodbi, če je prišlo do ene od prej opisanih težav v zvezi s spremembo opisa nepremičnine oziroma nepremičnin (parcele).

V konkretnem primeru sme notar na podlagi 2. odstavka 34. člena ZN, ki določa način spremembe oziroma dopolnitve besedila v listini,³⁷⁷ popravek parcele vnesti na konec

³⁷⁵ Če vloži zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice notar, zaračuna pristojbino z vključenim DDV 45,14 EUR (skupaj s pregledom zemljiške knjige, pretvorbo listine in hrambo listin). Če pa ga vloži odvetnik, zaračuna pristojbino z vključenim DDV 85,40 EUR in še 30,50 EUR notar za pretvorbo v elektronsko obliko, tako da to stranko stane skupaj 115,90 EUR.

³⁷⁶ Vrhovno sodišče RS, www.stat.si/StatWeb/doc/sosvet/Sosvet_25/Sos25_s1583-2011.doc, dostop 21.04.2015.

³⁷⁷ 2. odstavek 34. člena ZN: Če je treba besedilo v listini v fizični obliki spremeniti ali dopolniti, se sme to storiti na koncu listine v fizični obliki, s tem da mora biti nedvoumno označeno, na kateri del besedila listine v fizični obliki se sprememba ali dostavek nanašata. Označena morata biti tudi mesto in obseg besedila, ki je bilo črtano v smislu prejšnjega odstavka.

izvirnika notarskega zapisa, ki ga hrani v notarski pisarni, v odpravku, izdelanem za zemljiško knjigo, pa vnesti tam, kjer je parcela napačno vpisana, nato pa predlagati vpis v zemljiško knjigo po stanju, kakršno je zdaj (s podatki, s katerimi je parcela zdaj vpisana v zemljiško knjigo). Iz tega je mogoče sklepati, da notar sam ne more izdati ustreznega zemljiškooknjižnega dovolila v obliki popravka notarske listine.³⁷⁸

Do enake težave pride tudi pri drugih pogodbah, bodisi v obliki zasebnih listin bodisi notarskega zapisa, ko stranke po sklenitvi in podpisu pogodbe z zemljiškooknjižnim dovolilom ter po predložitvi FURS-u pozabijo vpisati pridobitev lastninske pravice in želijo šele kasneje vpis v zemljiško knjigo, notar pa sam ne more izdati ustreznega zemljiškooknjižnega dovolila v obliki popravka notarske listine oziroma zasebne listine.

Zakonodaja ne predvideva oziroma ne pozna konkretne rešitve za odpravo teh težav.

Glede na navedeno se pojavi vprašanje, ali bi bilo možno, da bi pravno situacijo rešil notar z izdajo notarskega potrdila, s katerim notar v skladu z ZZK-1 ugotavlja in potrjuje:

- a) da je bila sestavljena listina pogodba, z dne v obliki notarskega zapisa, opr. št. SV
- b) da je bila sestavljena listina pogodba z dne, na kateri je bil overjen podpis odsvojitelja nepremičnine z opr. št. OV, overitev podpisa je opravil notar;
 - da listina (pogodba) vsebuje na dan sklenitve pogodbe ustrezno zemljiškooknjižno dovolilo in izpolnjuje vse pogoje od 33. do 38. člen ZZK-1;
 - da se iz vpogleda v zemljiško knjigo na dan izdaje tega notarskega potrdila ugotavlja, da se je opis nepremičnine spremenil na podlagi pravnomočnih vpisov, opravljenih v zemljiški knjigi pod številkami na podlagi listin
 - da se že izdano zemljiškooknjižno dovolilo v sestavljeni listini (pogodbi) nanaša na prenos lastninske pravice na nepremičnini....., zato zemljiškooknjižno dovolilo, vsebovano v pogodbi, ustreza dejanskemu stanju v zemljiški knjigi in je izvedba vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi po pogodbi in tem notarskem potrdilu izvedljiva.

Notar na podlagi zgoraj navedenega ugotovi, da so izpolnjeni vsi pogoji za vložitev zemljiškooknjižnega predloga za vknjižbo lastninske pravice na ime pridobitelja pri nepremičninah, navedenih v pogodbi.

³⁷⁸ 7. odstavek 43. člena ZN sicer omogoča kasnejšo popravo, dopolnitev ali spremembo notarskega zapisa, vendar mora biti ta sklenjena kot uradni zaznamek ob sodelovanju vseh pogodbenih strank. Ker je bil notarski zapis spremenjen brez sodelovanja vseh strank (ker je stranka že umrla), odpravek notarskega zapisa izgubi lastnost ustrezne zemljiškooknjižne listine, ki je veljavna podlaga za vpis lastninske pravice. V tem smislu sklep Višjega sodišča v Kopru, VSK sklep CDn 351/2013 z dne 24. 9. 2013.

Predmetno notarsko potrdilo, bi torej glede na naravo notarjevega dela, lahko bila ena od listin glede na 1. odstavek 40. člen ZZK-1, na podlagi katere bi se opravila vknjižba v zemljiško knjigo.³⁷⁹

V praksi se pogosto dogaja tudi, da je bil podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen pred uveljavitvijo ZZK-1, stranke pa zdaj predlagajo vknjižbo lastninske pravice. Za odločanje o taki vknjižbi na podlagi že overjenega zemljiškoknjižnega dovolila se smiselno uporabljajo določbe 4. odstavka 246. člena ZZK-1.³⁸⁰ V zvezi s tem je v 4. odstavku 246. člena ZZK-1 tudi določeno, da se za odločanje o vknjižbi smiselno uporabljajo tudi nove določbe 38. člena ZZK-1 glede listin, ki morajo biti priložene zemljiškoknjižnemu dovolilu.³⁸¹

2 Vpis v zemljiško knjigo primerjalno

Po 7. členu avstrijskega Grundbuchsumstellungsgesetz (v nadaljevanju GUG)³⁸² morajo imeti notarji tehnične zmožljivosti za opravljanje zemljiškoknjižnih zadev.

Od 1. 11. 2009 velja v Avstriji obvezno strukturirano elektronsko oddajanje vlog za zemljiško knjigo. Avstrijski notarji pošiljajo na podlagi lastne storitve IT, razvite v ta

³⁷⁹ 1. odstavek 40. člen ZZK-1: Vknjižba pravic se dovoli na podlagi naslednjih listin:

1. zasebne listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga, 2. listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga, 3. pravnomočne sodne odločbe, s katero je sodišče ugotovilo obstoj, spremembo oziroma prenehanje pravice, katere vknjižba se predlaga, 4. pravnomočne sodbe, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da prizna svoj podpis na zasebni listini iz 1. točke tega odstavka oziroma da izroči odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo, 5. pravnomočne sodbe, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da izstavi zemljiško-knjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga, 6. pravnomočnega sklepa o dedovanju, 7. pravnomočnega sklepa, izdanega v postopku izvršbe na nepremičnino oziroma v stečajnem postopku, s katerim je sodišče, ki je ta sklep izdalo (v nadaljnjem besedilu: izvršilno oziroma stečajno sodišče), odredilo vpis lastninske pravice v korist kupca oziroma izbris drugih pravic na nepremičnini, oziroma sklepa o zavarovanju denarne terjatve z zastavno pravico na nepremičnini, s katerim je izvršilno sodišče odredilo vknjižbo te zastavne pravice, 8. druge pravnomočne oziroma dokončne odločbe sodišča oziroma drugega državnega organa, oziroma druge listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, če zakon določa, da se stvarne pravice pridobijo, spremenijo oziroma prenehajo na podlagi take odločbe oziroma notarskega zapisa.

³⁸⁰ 4. odstavek 246. člena ZZK-1: Če je bil podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen pred uveljavitvijo tega zakona, se za odločanje o vknjižbi na podlagi takega zemljiškoknjižnega dovolila smiselno uporabljajo te določbe tega zakona takole: 1. zemljiškoknjižnemu predlogu je treba priložiti listine, ki morajo biti po 34. do 38. členu tega zakona priložene zemljiškoknjižnemu dovolilu; 2. če v zemljiškoknjižnem dovolilu ni naveden podatek o EMŠO oziroma o enolični identifikacijski številki osebe, v korist katere se dovoljuje vpis, se smiselno uporablja 2. odstavek 24. člena oziroma 3. odstavek 25. člena tega zakona.

³⁸¹ Tako tudi Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. CDn 89/2012 z dne 5. 6. 2012, in sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. 353/2012 z dne 4. 12. 2012.

³⁸² Grundbuchsumstellungsgesetz, BGBl. I Nr. 30/2012. 7. člen GUG:

Notare haben in ihrer Amtskanzlei die technischen Voraussetzungen für die Grundbuchsabfrage zu schaffen und jedermann Grundbucheinsicht zu gewähren. § 5 Abs. 2, 3, 4 erster Satz und Abs. 5 ist sinngemäß anzuwenden.

namen, pristojnim sodiščem vloge v standardni in strukturirani elektronski obliki.³⁸³ Avstrijski notar je v skladu s 4. a odstavkom 5. člena NO³⁸⁴ in 1. odstavkom 77. člena GBG³⁸⁵ pooblaščen za vložitev elektronskega zemljiškoknjižnega predloga na sodišče. Po 32. oziroma 33. členu GBG³⁸⁶ se vknjižba opravi na podlagi zasebnih oziroma javnih listin.³⁸⁷ Zemljiškoknjižnemu predlogu notar priloži listine, in sicer skenirani original pogodbe, izbrisna dovoljenja, izjave predkupnih upravičencev, davčna potrdila (*potrdilo davčnega urada o tako imenovani davčni neoporečnosti pravnega posla – Unbedenklichkeitsbescheinigung* ali notarjevo pojasnilo o izračunu davka – *Selbstberechnungserklärung*) in druga dovoljenja oziroma potrdila zaradi zveznih omejitev³⁸⁸ ali tako imenovanih deželnih omejitev.³⁸⁹

Hrvaški notar nima izključne pravice za vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov, lahko pa po pooblastilu strank izpelje vsa dejanja, povezana z zemljiškoknjižnimi postopki, in ima v skladu s 4. členom ZJB v tem primeru pravico do pristojbine po odvetniški tarifi.

³⁸³ Povzeto po: Alexander Winkler, <http://www.notaries-of-europe.eu/files/newsletters/e-news%20n-3.pdf>, dostop 28.04.2015.

³⁸⁴ 4. a odstavek 5. člena NO: Vor allen Gerichten und Verwaltungsbehörden ersetzt die Berufung auf die Bevollmächtigung deren urkundlichen Nachweis.

³⁸⁵ 1. odstavek 77. člena GBG: Wenn jemand im Namen eines anderen einschreitet, muß dargetan sein, daß er zur Anbringung von Grundbuchgesuchen befugt sei.

³⁸⁶ 32. člen GBG: (1) Privaturkunden, auf Grund deren eine Einverleibung stattfinden soll, müssen außer den Erfordernissen der §§ 26, 27 enthalten:

a) die genaue Angabe der Liegenschaft oder des Rechtes, in betreff deren die Einverleibung erfolgen soll;

b) die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll, daß er in die Einverleibung einwillige.

(2) Diese Erklärung kann auch in einer besonderen Urkunde oder in dem Grundbuchgesuch abgegeben werden. In solchen Fällen muß aber die Urkunde oder das Gesuch, in dem die Erklärung enthalten ist, mit den Erfordernissen zur Einverleibung versehen sein.

33. člen GBG: (1) Öffentliche Urkunden, auf Grund deren Einverleibungen stattfinden können, sind:

a) die über Rechtsgeschäfte von einer öffentlichen Behörde oder von einem Notar innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse aufgenommenen Urkunden, wenn sie mit den im § 32 vorgeschriebenen Erfordernissen versehen sind;

b) die von den Gerichten oder anderen dazu berechtigten Behörden oder Personen aufgenommenen exekutionsfähigen Vergleiche;

c) Zahlungsaufträge über gesetzliche Gebühren und Beiträge sowie Ausweise über rückständige Steuern und öffentliche Abgaben, insoweit sie nach den bestehenden Gesetzen vollziehbar sind;

d) andere Urkunden, die die Eigenschaft eines gerichtlich vollziehbaren Ausspruches einer öffentlichen Behörde haben. Dahin gehören insbesondere rechtskräftige Erkenntnisse, Beschlüsse über bürgerliche Einverleibungen und Löschungen zur Ausführung des Verteilungsbeschlusses (§ 237 EO.), Amtsbestätigungen über die freiwillige Versteigerung einer Liegenschaft sowie die Einantwortungsbeschlüsse und Amtsbestätigungen der Verlassenschaftsgerichte (§§ 178 und 182 AußStrG).

³⁸⁷ Podrobneje o vknjižbi G. E. Kodek, Kommentar zum Grundbuchsrecht, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2007, str. 405–421.

³⁸⁸ Potrebno je na primer dovoljenje za odsvojitve nepremičnin, ki so pod spomeniškim varstvom. Več o zveznih omejitvah H. Rehberger, A. Kletečka, Bodenrecht in Österreich, str. 27.

³⁸⁹ Na primer Tiroler Grundverkehrsgesetz določa, da je pridobitev kmetijskega ali gozdnega zemljišča povezana z dovoljenjem. Več o deželnih omejitvah, ibidem, str. 29.

V nasprotju z avstrijskim notarjem, hrvaški notar, tako kot slovenski izda odpravke vsem strankam pogodbe, finančni upravi in odpravek za zemljiško knjigo.

3 Sklepne ugotovitve o overitvi podpisa in vpisu v zemljiško knjigo

Predstavitev obdavčitve, zlasti njene ureditve v primerjalnem pravu, je pokazala, da je v Avstriji zaupanje v notariat takšno, da lahko notar po pooblastilu države tudi sam odmeri davek na promet nepremičnin. Stranke pri notarju, skupaj z odmero in plačilom davka na promet nepremičnin, opravijo vse potrebno za vpis prenosa lastninske pravice v zemljiško knjigo. To pomeni, da jim ni treba predložiti pogodb v fizični obliki na finančni urad, saj je notar kot oseba javnega zaupanja neposredno povezan z njim. Glede na že navedene slabosti, ki jih naš neenotni postopek v zvezi z izdajanjem odpravkov in njihovo predložitvijo FURS-u omogoča, bi bilo najboljše dodatne naloge notarjev v zvezi z obdavčitvijo zaradi zagotovitve dodatne preventive uvesti tudi pri nas.

V avstrijskem pravu se overjajo podpisi na pogodbah o prenosu lastninske pravice obeh oziroma vseh pogodbenih strank. Koristno bi bilo to avstrijsko prakso uporabiti tudi pri nas. Razlog za to je v tem, da takšna pogodba, če pri overitvi podpisa pristopi le prodajalec nepremičnine, kupca pa največkrat ni, ne zagotavlja pravne varnosti, zlasti pa ne enakopravnosti obeh pogodbenih strank. Če bi notar overjal podpis obeh pogodbenih strank, bi najprej ugotovil njihovo istovetnost, pouk o tem, da ni odgovoren za vsebino listine,³⁹⁰ pa bi bil namenjen obema strankama (ne le prodajalcu) in bi bila takšna pogodba trdnejša osnova za vknjižbo lastninske pravice.³⁹¹ Tako bi notarjevo pojasnilo namenjeno obema strankama pogodbe zmanjšalo možnosti za naknadne spore.

Dodatni razlog v prid overitvi lastnoročnih podpisov obeh pogodbenih strank lahko pokaže naslednji primer. V notarski praksi so po uveljavitvi ZFPPIPP notarji pred overitvijo začeli preverjati tudi postopek osebnega stečaja strank, po naši sedanjí ureditvi le odsvojitelja oziroma prodajalca nepremičnine.³⁹² Pojavi se ključno vprašanje, ali sme notar overiti podpis prodajalca zaradi vknjižbe lastninske pravice v korist kupca, če je slednji v osebnem stečaju. Odgovor je, da po naši ureditvi lahko overi podpis prodajalca, kljub temu, da je kupec v osebnem stečaju, čeprav pri sestavi notarskega zapisa pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini preveri obe oz. vse stranke pogodbe.³⁹³

³⁹⁰ V praksi notarji izrabijo celo možnost, da zraven štampljke, s katero stranko opozorijo, da po 5. odstavku 64. člena ZN notar ni odgovoren za vsebino listine, zahtevajo tudi lastnoročni podpis stranke. S tem stranka še dodatno potrdi, da je bila z opozorilom seznanjena in prevzame odgovornost, da so stranke same odgovorne za vsebino listine.

³⁹¹ Zaradi tega lahko stranke tudi same zahtevajo, da se na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini overi podpis vseh oziroma obeh pogodbenih strank.

³⁹² Pred overitvijo podpisa odsvojitelja nepremičnine notar na pogodbo odtisne štampljko, s katero potrdi, da iz vpogleda v vpisnik zadev v postopkih zaradi insolventnosti Vrhovenga sodišča Republike Slovenije (VS RS) na dan overitve izhaja, da zoper osebo, ki overja lastnoročni podpis, ni začel postopek osebnega stečaja.

³⁹³ Pri notarskem zapisu so namreč sočasno navzoče vse pogodbene stranke, kupec in prodajalec, notar pa v notarski zapis vnese klavzulo: »Stranki posebej izjavita, da pred sodiščem zoper njiju

Če pa bi moral notar overiti podpis obeh pogodbenih strank, torej tudi podpis pridobitelja oziroma kupca nepremičnine, ki je v osebnem stečaju, torej preveriti obe stranki, kot pri notarskem zapisu, bi lahko kupca seznanil z dolžnostjo, da mora o pridobljenem premoženju obvestiti stečajnega upravitelja oziroma bi drugače poskrbel za obvestitev stečajnega upravitelja. S tem bi bil mogoč preglednejši nadzor nad pridobljenim premoženjem pridobitelja nepremičnine, ki je v osebnem stečaju,³⁹⁴ in tako varovanju stečajne mase stečajnega dolžnika.

Upošteva je to, da se v praksi pogosto zemljiškoknjižni predlogi za vpis lastninske pravice zavržejo oziroma zavrnejo, ker so zasebne listine,³⁹⁵ ki so podlaga za vknjižbo (40. člen ZZK-1),³⁹⁶ pomanjkljive in glede na našete prednosti neposredno izvršljivih notarskih listin, bi bilo dobro razmisliti o uvedbi neposredno izvršljive notarske listine v vseh pogodbah, s katerimi se prenaša lastninska pravica na nepremičninah.

ne teče postopek osebnega stečaja in da tudi ni bil izdan sklep o uvedbi postopka osebnega stečaja po ZFPPIPP.« To tudi preveri z vpogledom v AJPEŠ.

³⁹⁴ V kolikor ne bi predlagal vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.

³⁹⁵ Zlasti tiste, ki jih stranke sestavijo same, brez sodelovanja pravnega strokovnjaka.

³⁹⁶ Vknjižba pravic se med drugim dovoli tudi na podlagi zasebne listine z zemljiškoknjižnim dovolilom glede vknjižbe, ki se predlaga.

Posebnosti pri različnih pogodbah o prenosu lastninske pravice na nepremičninah

V nadaljevanju bodo podrobneje predstavljene posebnosti pri različnih pogodbah o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, in sicer pri najbolj razširjeni in tipični vrsti pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah - kupoprodajni pogodbi, posadni listini, kot listini med zemljiškoknjižnim lastnikom in priposestvovalcem in nadaljnje pri pogodbah o ureditvi premoženjskih razmerij med zakoncema in zunajzakonskima partnerjema, s poudarkom na preventivni vlogi, ki jo ima notar.

1 Kupoprodajna pogodba

Kupoprodajna pogodba oziroma prodajna pogodba je najpogostejša oblika pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah. Po 435. členu OZ se prodajalec s predmetno pogodbo zavezuje, da bo nepremičnino, ki jo prodaja, kupcu izročil tako, da bo kupec na njej pridobil lastninsko pravico, kupec pa, da bo prodajalcu plačal kupnino. Za sklenitev kupoprodajne pogodbe morajo notarja stranke seznaniti:

- S podatki o nepremičnini, ki je predmet pogodbe (številka parcele, katastrska občina oziroma če je predmet prodaje stanovanje, številka stavbe in dela stavbe). V zvezi z nepremičnino, vpisano v zemljiško knjigo, mora notar pridobiti potrdilo o namenski rabi za vse parcele, ki so predmet pogodbe.³⁹⁷ V postopku pridobitve potrdila o namenski rabi zemljišča se uporablja določba 5. a člena ZN,³⁹⁸ ki je pravna podlaga za to, da so občine dolžne notarjem potrdila o namenski rabi zemljišč dati brezplačno. Če nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo, morajo stranke dostaviti verigo originalnih pogodb, s katerimi dokazujejo lastništvo.
- Z osebnimi podatki in davčnimi številkami prodajalca in kupca. Stranke predložijo notarju veljavni osebni dokument, na podlagi katerega ta naredi fotokopija osebnega dokumenta³⁹⁹ oziroma mora po 2. odstavku 5.a ZN člena

³⁹⁷ Če je predmet prodaje stanovanje ali drug posamezni del v etažni lastnini, potrdilo o namenski rabi ni potrebno.

³⁹⁸ ZN v 5. a členu namreč določa, da je notar za potrebe notarskih storitev dolžan sam pridobiti podatke oziroma dokazila o podatkih iz uradnih evidenc, ki jih vodijo državni organi, organi samoupravnih lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil, in teh podatkov oziroma dokazil ne sme zahtevati od strank. Organi in nosilci javnih pooblastil jih morajo notarjem dati brezplačno.

³⁹⁹ Po smernicah Notarske Zbornice Slovenije morajo notarji na kopiji osebnega dokumenta označiti oziroma odtisniti »Fotokopija za namen dokazovanja identitete v notarskem postopku« in zaznamek podpisati. Zapisnik 26. seje IO NZS z dne 22. 7. 2014, št. 1524/2014.

pridobiti pisno privolitev stranke, če bo osebne podatke oziroma davčne številke pridobil sam.

- Z drugimi podatki (notarju mora prodajalec predložiti potrdilo o poravnanih davčnih obveznosti na dan sklenitve pravnega posla, če bi kupnino kupec prodajalcu pred sklenitvijo pravnega posla ali ob podpisu pogodbe v celoti ali delno poravnal,⁴⁰⁰ lastninski list oziroma mapno kopijo zaradi natančnega seznama in lege nepremičnin).
- Z višino kupnine, načinom plačila kupnine, izročitvijo nepremičnine v last in posest kupca.

V nadaljevanju postopka notar v skladu s pogodbeno voljo strank in v zakonskih okvirih sestavi kupoprodajno pogodbo.

S sestavo kupoprodajnih pogodb notarji prispevajo k pravni varnosti in jamstvu za uspešno izvedbo pravnega posla, saj vanje zapišejo tako imenovane varnostne klavzule za pravočasno in pravilno izpolnitev pogodbe. Z v nadaljevanju navedenimi klavzulami notarji prispevajo k preprečevanju konfliktov med pogodbenimi strankami, zato je njihovo sodelovanje preventivno.

1.1 Splošni varnostni mehanizmi pri kupoprodajni pogodbi, katere predmet je nepremičnina

1.1.1 Varstvo zemljiškoknjžnega stanja

Notar strankam ob sestavi kupoprodajne pogodbe ponudi ustrezno obliko zavarovanja vpisa lastninske pravice:

- Vpis predznambe lastninske pravice,⁴⁰¹ če gre za prodajo nepremičnine, katere ves postopek (skupaj z izvedbo davčnega postopka in pridobitve drugih soglasij), ter izpolnitev vseh obveznosti prodajalca in kupca po sklenjeni pogodbi bi moral biti izveden v največ 30 dneh od sklenitve pogodbe oziroma od vpisa predznamovane pravice v zemljiško knjigo.

Glede na zakonodajno ureditev, po kateri mora davčni zavezanec vložiti napoved v 15. dneh po nastanku davčne obveznosti pri finančnem organu, na območju katerega je nepremičnina, finančni organ pa izda odločbo o odmeri davka na promet nepremičnin v 30. dneh po prejemu napovedi, se pojavi vprašanje, kako se naj izvede še postopek v

⁴⁰⁰ V kolikor bi namreč prodajalec morebiti imel odprte davčne obveznosti, bi finančna uprava zahtevala poplačilo le-teh iz prejete kupnine oz. ne bi potrdila plačila davčnih obveznosti.

⁴⁰¹ Predznamba lastninske pravice je po 48. členu ZZK-1 glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev lastninske pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, in ki učinkuje pod pogojem, da se predznamba upraviči. Upraviči se tako, da se pravočasno predlaga vknjižba lastninske pravice na podlagi listine, ki je podlaga za vknjižbo te pravice. Po 49. členu ZZK-1 se predznamba dovoli na podlagi zasebne listine oziroma notarskega zapisa, ki ne vsebuje zemljiškoknjžnega dovolila, zasebne listine, na kateri podpis na zemljiškoknjžnem dovolilu ni overjen, na podlagi kateregakoli odpravka notarskega zapisa, razen odpravka notarskega zapisa, ki je sestavljen za vpis v zemljiško knjigo.

zvezi s pridobitvijo soglasij v 30. dneh, da se še pravočasno opraviči predznamba lastninske pravice?

Glede na vsakdanjo notarsko prakso je rok za opravičitev predznambe lastninske pravice prekratek in s tem institut predznambe lastninske pravice ne dosega svojega namena.⁴⁰² V konkretnem primeru bi predznamba lastninske pravice prišla v poštev le, če morajo stranke pogodbo predložiti le FURS-u, pa še v tem primeru bi morale stranke in pristojni organ ukrepati v že navedenem roku.

Glede na zapisano ni dvoma, da notar z predznambo lastninske pravice prepreči, da bi prodajalec obremenil ali ponovno prodal nepremičnino še drugemu kupcu, ali da bi upniki prodajalca pridobili npr. zastavno pravico na nepremičnini za poplačilo svojih terjatev še pred vknjižbo kupca, kot lastnika nepremičnine.

- Vpis zaznambe vrstnega reda za vpis lastninske pravice,⁴⁰³ če gre za prodajo nepremičnine, pri čemer je za ves postopek (vključno z izvedbo davčnega postopka in pridobitve soglasij oz. odobritev), pa tudi za izpolnitev obveznosti pogodbenih strank določen daljši rok. Stranki morata izvesti postopek in izpolniti obveznosti po pogodbi, ter predlagati vpis lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v enem letu od dneva vpisa zaznambe v zemljiško knjigo.

Vpis zaznambe vrstnega reda za vpis lastninske pravice ima enak preventivni pomen kot predznamba lastninske pravice. Gre torej za praktična instituta, ki ponujata vsem udeležencem pogodbe pravno varno oz. zanesljivo izvedbo postopkov v zvezi z pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičnini.

1.1.2 Pogodbena kazen

Notar lahko strankama ponudi še dodatno obliko zavarovanja in utrditve pogodbenih obveznosti po 247. členu OZ (pogodbena kazen),⁴⁰⁴ zaradi česar se bistveno zmanjša možnost naknadnih sporov, in sicer:

⁴⁰² Namen predznambe lastninske pravice je zaščititi pravni položaj kupca pred tveganjem obremenitve ali večkratne prodaje nepremičnine, ter tudi prodajalca zaradi realizacije pogodbe in s tem ohranitve kupca nepremičnine.

⁴⁰³ Zaznamba vrstnega reda za vpis lastninske pravice je glavni vpis, s katerim prodajalec z notarskim zapisnikom, po določilih 2. točke 2. odstavka 70. člena ZZK-1, da izjavo, s katero nepreklicno pravico do razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom za pridobitev lastninske pravice prenese na novega upravičenca, kupca po kupoprodajni pogodbi. O prejemu izjave notar sestavi notarski zapisnik. Kupec da skrbniškemu notarju po 6. odstavku 70. člena ZZK-1 izjavo, da v njegovem imenu vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. O prejemu te izjave skrbniški notar sestavi notarski zapisnik in vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu po 8. odstavku 70. člena ZZK-1. Notar mora predlogu za vknjižbo po devetem odstavku 70. člena ZZK-1 priložiti zraven kupoprodajne pogodbe svojo izjavo, s katero potrdi, da je kupec upravičen razpolagati z zaznamovanim vrstnim redom, v katerem se s predlogom predlaga vknjižba.

⁴⁰⁴ 247. člen OZ: (1) Upnik in dolžnik se lahko dogovorita, da bo dolžnik plačal upniku določen denarni znesek ali mu preskrbel kakšno drugo premoženjsko korist, če ne izpolni svoje obveznosti ali če zamudi z njeno izpolnitvijo (pogodbena kazen). (2) Če iz pogodbe ne izhaja kaj

- Če prodajalec, razen po krivdi oziroma zaradi nesodelovanja kupca, ne opravi katere od pogodbenih obveznosti, zlasti če v pogodbi v navedenem roku ne opravi primopredaje nepremičnine proste oseb, oziroma ne pripravi nepremičnine za izročitev kupcu, je dolžan kupcu plačati za vsak dan zamude, tj. za neizročitev nepremičnin pogodbeno kazen v določenem znesku.
- Če kupec ne bi iz neutemeljenega razloga v roku prevzel kupljenih nepremičnin, se šteje, da je v prevzemni zamudi, zato od tega dne prevzame odgovornost za uničenje ali poškodovanje nepremičnine, plača stroške varovanja in vzdrževanja predmeta kupoprodajne pogodbe, prevzame tveganje protipravne zasedbe nepremičnin in mora prodajalcu plačati za vsak dan zamude pogodbeno kazen v določenem znesku.

Namen pogodbene kazni je v tem, da stranki lahko sporazumno, torej brez pravedanja, vnaprej določita višino kazni, če ena ali druga ne izpolni obveznosti iz pogodbe.

1.1.3 Ara ali delno plačilo (avans)

Notar lahko strankam glede na že delno plačano kupnino pojasni razliko med aro⁴⁰⁵ v skladu z 64. členom OZ oziroma vnaprejšnjim plačilom (avansom) in oblikuje pogodbeno določbo v korist stranke, ki je izpolnila pogodbeno obveznost, na primer:

- Določeni znesek kupec poravnava prodajalcu ob podpisu pogodbe, ta znesek stranki štejeta za aro, prejem zneska pa prodajalec potrdi s podpisom pogodbe; stranki sta soglasni in določita, da mora biti kupnina v določenem znesku v celoti plačana najkasneje do določenega datuma, sicer štejeta pogodbo za razvezano in je ena drugi dolžna vrniti vse, kar je na podlagi pogodbe pridobila, upoštevaje določila o ari, v 15 dneh od razveze pogodbe.
- Prvi del kupnine v določenem znesku je kupec prodajalcu že poravnal z gotovinskim plačilom, prejem zneska pa prodajalec potrdi s podpisom pogodbe, stranki pa ta znesek štejeta kot del kupnine oziroma avans. Stranki še lahko določita, da mora biti plačilo zneska drugega dela kupnine poravnano najkasneje do določenega datuma, sicer se šteje pogodba za razvezano in je dolžna vsaka od pogodbenih strank vrniti drugi vse, kar je na podlagi pogodbe pridobila v 15. dneh od razveze pogodbe.

1.1.4 Varstvo kupnine

Stranke posebno pozornost namenijo varstvu kupnine, zato od notarja pričakujejo, da bo poskrbel za varen prenos kupnine od kupca k prodajalcu. Treba je upoštevati, da želi prodajalec dobiti denar, preden se kupec vknjiži kot lastnik nepremičnine, kupec pa ne želi izročiti denarja, dokler nima zagotovila, da bo brez zapletov vpisan kot lastnik nepremičnine. Glede na to so se v praksi oblikovale različne možnosti varstva kupnine, navedene v nadaljevanju, in s tem zaščitene ene in druge pogodbene stranke pred

drugega, se šteje, da je kazen dogovorjena za primer, če dolжник zamudi z izpolnitvijo. (3) Pogodbena kazen ne more biti dogovorjena za denarne obveznosti.

⁴⁰⁵ Ara se izroči ob sklenitvi pogodbe (v znamenje, da je pogodba sklenjena), pomeni pa delno izpolnitev pogodbenih obveznosti. V. Krajnc, Gospodarsko pogodbeno pravo, str. 184. V notarski praksi višina are ne sme biti višja kot 10 odstotkov kupnine.

tveganjem neizpolnitve obveznosti obeh pogodbenih strank. Torej so z namenom povečanja pravne varnosti strank in udeležencev pri pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini v ZN dodane določbe o hrambi denarja in listin (pogodb).

1.1.4.1 Deponacija denarja

Notar mora pri pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, zlasti pri deponaciji kupnine, upoštevati tudi priporočila in smernice za notarje po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (v nadaljevanju: ZPPDFT).⁴⁰⁶

a) Notarska hramba v obliki dobroimetja pri banki v skladu ZN

V zvezi s transakcijskim računom notarske hrambe denarja v obliki dobroimetja v banki je treba omeniti, da notarjem omogoča lažje in preglednejše poslovanje z gotovino strank. S tem pa se notarji tudi zavarujejo pred tveganjem, da bi napačno prešteli gotovino strank, hkrati pa jim ni treba fizično hraniti velike količine gotovine v sefih.

Kupec nepremičnine v notarskem zapisniku pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe določi pogoje za hrambo in izročitev denarja. Gre za znesek kupnine za nepremičnino, ki je predmet pogodbe, ki jo nato v imenu in za račun kupca poravna notar prodajalcu po določitih kupoprodajne pogodbe, kjer so natančno določeni pogoji za nakazilo in izplačilo, navedeni znesek pa je pri notarju deponiran oziroma so sredstva lahko na njegovem računu do vključno roka, določenega v notarskem zapisniku. Če ne pride do realizacije kupoprodajne pogodbe oziroma ob neizpolnitvi pogojev, določenih v pogodbi, pa se deponirani znesek brezobrestno vrne deponentu oziroma kupcu na račun, s katerega je bilo izvedeno nakazilo.

Prodajalec deponirano kupnino prejme po izpolnitvi pogoja navedenega v notarskem zapisniku. Praviloma je to predložitev originalnega in za zemljiško knjigo ustreznega izvoda kupoprodajne pogodbe, na kateri je notarsko overjen podpis prodajalca.

b) Notarska hramba gotovine po ZN

Kupec nepremičnine, kot deponent podpiše notarski zapisnik v skladu z 88. členom ZN,⁴⁰⁷ s katerim notar potrjuje, da mu je deponent izročil v hrambo denarni znesek v

⁴⁰⁶ Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 60/07, 19/10, 77/11, 108/12 – ZIS-E in 19/14). Notarji morajo sporočiti Uradu RS za preprečevanje pranja denarja le tako imenovane sumljive transakcije in ne gotovinskih transakcij. Uradu morajo sporočiti nameravano sumljivo transakcijo, pa tudi to, da je nekdo iskal nasvet za pranje denarja. Primer indikatorja, da gre morda za pranje denarja je denimo, kadar stranka prosi notarja, da notar zanjo v svojem imenu in za svoj račun opravi finančno transakcijo, ali kadar stranka namerava gotovino deponirati na več notarjevih fiduciarnih računih, ga združiti in preusmeriti zunaj države, ali v državo iz seznama držav, ki so znane kot davčno-finančni raj oziroma po proizvodnji mamil, itd. Povzeto po Zapisniku 25. seje IO NZS z dne 16. 5. 2011, št. 909/2011.

⁴⁰⁷ 88. člen ZN: Gotovino, menice, čeke in druge vrednostne papirje je notar dolžan prevzeti samo, če so mu ob sestavljanju notarskega zapisa predani z namenom, da jih izroči določeni osebi ali državnemu organu. Če ni prevzem zaznamovan v notarskem zapisu, se ob prevzemu sestavi zapisnik, ki mora vsebovati številko v knjigi pologov, kraj in čas prevzema, natančen opis in

gotovini. Denar ostane v hrambi v notarski pisarni najkasneje do vključno določenega roka, sicer pa se izroči deponentu, tj. prodajalcu nepremičnine, ob izpolnitvi pogojev, kot so določeni v kupoprodajni pogodbi.

Notar znesek gotovine prevzame v hrambo s tem, da denar prešteje, ga da po 89. členu ZN⁴⁰⁸ v ovojnico, ki jo potrdi z žigom, stranki pa o tem izda po 4. odstavku 88. člena ZN potrdilo.

Lahko ugotovimo, da torej notar z notarsko hrambo dobroimetja ali gotovine prepreči, da bi prodajalec dobil kupnino, preden bi se kupec lahko vpisal kot lastnik nepremičnine oz. prepreči se, da bi kupec od prodajalca dobil originalni izvod pogodbe o prenosu lastninske pravice še preden bi bila plačana kupnino.

1.1.4.2 Deponacija listine

a) Deponacija izvirnika kupoprodajne pogodbe, skupaj z zemljiškoknjižnim dovolilom

Prodajalec kot deponent listine, predloži notarju v hrambo izvirnik kupoprodajne pogodbe skupaj z overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom, na katerem je notarsko overjen podpis prodajalca. Prodajalec kot deponent listine predlaga notarju, naj se listina najkasneje do določenega roka hrani v notarski pisarni in izroči kupcu ob izpolnitvi denimo enega od teh pogojev:

- Deponirana listina se lahko izroči le pod pogojem, ki se ne more spremeniti, da se izkaže kupec kot upravičenec za dvig listine z originalnim potrdilom banke oziroma potrdilom o nakazilu, da je kupnina po kupoprodajni pogodbi poravnana najkasneje do določenega roka.
- Če kupec kupnino plača s kreditom, zavarovanim s hipoteko na nepremičnini, ki je predmet deponirane listine, deponent te listine soglaša in pooblašča notarja, da lahko listino vzame pred razpisanim narokom za sklenitev sporazuma o zavarovanju denarne terjatve iz notarske hrambe in predlaga vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo po deponirani listini v korist kupca, če je znesek kupnine poravnat po nalogu kupca oziroma lahko kupec na naroku notarju izkaže tudi delno plačilo na deponentov račun, pri čemer preostala razlika plačila do določenega roka pomeni nakazilo banke iz kupčevega kredita.

Deponent listine hkrati naroča notarju, naj deponirano listino izroči drugemu notarju, če bo pri slednjem v skladu s 142. členu SPZ ustanovljena hipoteka. Navedeno velja v primeru, če bo kupec za plačilo kupnine najel hipotekarni kredit.⁴⁰⁹

vrednost prevzetih stvari, ime, priimek ter naslov deponenta in njegovo izjavo, kako ravnati s prevzetimi stvarmi. Gotovina in vrednostni papirji se lahko notarju pošljejo s pismom, ki nadomešča zapisnik. Notar izda stranki o prevzemu potrdilo.

⁴⁰⁸ 89. člen ZN: Prevzeti denar in vrednostne papirje hrani notar v posebnem ovoju, na katerem zapiše predmet in strankino ime.

⁴⁰⁹ Po stališču IO Notarske zbornice Slovenije (8. 4. 2014, št. 886/2014) je praksa notarjev, če slednji v določila pogodb oziroma notarskih zapisov vnašajo določbe, na podlagi katerih stranke

Če v navedenem roku kupnina ne bi bila plačana, bo deponent listine, deponirano listino nemudoma prevzel.

Notar listino v skladu z 87. členom ZN⁴¹⁰ prevzame v hrambo, s tem da listino da v ovojnico in jo potrdi z žigom, stranki pa o tem izda potrdilo.

b) Deponacija overjenega zemljiškoknjižnega dovolila

Prodajalec kot deponent listine notarju predloži v hrambo:

- Originalno overjeno zemljiškoknjižno dovolilo h kupoprodajni pogodbi, ki ga podpiše in overi prodajalec. Z le tem se dovoljuje vknjižba lastninske pravice v korist kupca za nepremičnino.
- Prodajalec kot deponent listine, notarju predlaga, da se zemljiškoknjižno dovolilo do določenega datuma hrani v notarski pisarni in se izroči kupcu pod v nadaljevanju navedenimi pogoji.

Deponirano overjeno zemljiškoknjižno dovolilo h kupoprodajni pogodbi se lahko izroči le tako, da upravičenec za dvig deponirane listine predloži originalne plačilne naloge oziroma potrdilo banke o plačilu kupnine, v skladu s pogoji in v zneskih, ki so določeni v kupoprodajni pogodbi, ter iz katerih bo razvidno, da je bila kupnina poravnana.

Notar mora prodajalca kot deponenta listine seznaniti tudi s tem, da se izvornik overjene kupoprodajne pogodbe, brez deponiranega zemljiškoknjižnega dovolila lahko izroči kupcu, v kolikor slednji namerava najeti kredit.

V nadaljevanju mora notar prodajalca kot deponenta listine seznaniti še, da bo za čas hrambe te listine (tj. zemljiškoknjižnega dovolila) originalna kupoprodajna pogodba pri kupcu, ki mora ob dvigu deponirane listine notarju dostaviti tudi izvornik overjene kupoprodajne pogodbe, h kateremu bo notar zvezal ozirom pripojil deponirano zemljiškoknjižno dovolilo.

Notar je dolžan zemljiškoknjižno dovolilo h kupoprodajni pogodbi hraniti do vključno določenega datuma. V kolikor mu do vključno določenega datuma ne bo predložen plačilni nalog o plačilu kupnine, ki je potreben za dvig hranjenega zemljiškoknjižnega dovolila, je dolžan vrniti deponirano zemljiškoknjižno dovolilo v roku nadaljnjih treh delovnih dni deponentu.

vežejo, da bodo morale bodočo notarsko storitev opraviti izključno v notarski pisarni, čeprav bi jo lahko opravljale pri katerem koli notarju – recimo v zvezi z narokom za ustanovitev hipoteke, v nasprotju s Kodeksom notarske poklicne etike.

⁴¹⁰ 87. člen ZN:

Notar je dolžan prevzeti v hrambo listine vsake vrste. Ob prevzemu listine sestavi notar zapisnik, ki mora vsebovati kraj in čas prevzema, priimek in ime, poklic in prebivališče tistega, ki je listino predal (deponenta), označbo listine, v kakšen namen je bila vložena in komu naj se izroči, podpis deponenta ter podpis in uradni pečat notarja. Listina se lahko pošlje notarju s pismom, ki nadomešča zapisnik. Notar izda stranki o prevzemu listine potrdilo.

Notar zemljiškoknjižno dovolilo h kupoprodajni pogodbi, prevzame po 87. členu ZN v hrambo tako, da listino da v ovojnico in jo potrdi z žigom, stranki pa o tem izda potrdilo.

Velja še enkrat poudariti, da notar tako z deponacijo listine, bodisi z deponacijo izvirnika kupoprodajne pogodbe skupaj z zemljiškoknjižnim dovolilom, bodisi z deponacijo overjenega zemljiškoknjižnega dovolila prepreči, da bi kupec pridobil izvirnik kupoprodajne pogodbe z zemljiškoknjižnim dovolilom ali overjeno zemljiškoknjižno dovolilo in se vknjižil kot lastnik nepremičnine, preden bi prodajalcu poravnal kupnino.

1.2 Energetska izkaznica

Notar stranke opozori, da je v skladu z določili 334. člena Energetskega zakona (EZ-1) dolžan lastnik, prodajalec nepremičnine najkasneje pred sklenitvijo pogodbe kupcu predložiti veljavno energetska izkaznico stavbe.⁴¹¹

1.3 Posebnosti varnostnih mehanizmov pri kupoprodajni pogodbi, katere predmet je posamezni del stavbe

Notar načeloma ob sestavi predmetne pogodbe vanjo vključi v nadaljevanju navedene klavzule:

- a) Prodajalec kupcu jamči, da so poravnani vsi stroški upravljanja in da do rezervnega sklada stavbe ni odprtih postavk oziroma da so poravnane vse zapadle obveznosti rezervnega sklada.**

Obvezni rezervni sklad je uvedel SPZ v 119. členu.⁴¹² V skladu s 120. členom SPZ je zakonito stvarno breme določeno v korist drugih etažnih lastnikov za stroške upravljanja in vplačila v obvezni rezervni sklad do višine petkratnega zneska najnižjega plačila v rezervni sklad.⁴¹³ Obvezni rezervni sklad mora imeti po 119. členu SPZ vsaka stavba, ki ima več kot osem posameznih delov in več kot dva etažna lastnika.

⁴¹¹ Po stališču IO Notarske zbornice Slovenije (10. 2. 2015, št. 321/2015) se notarjem priporoča, čeprav jim Energetski zakon sicer ne nalaga te obveznosti, da pri sestavi pogodbe o prenosu lastninske pravice na stavbah opozorijo kupca na njegovo dolžnost oziroma pravico do pridobitve energetske izkaznice za stavbo ali del stavbe, ki jo kupujejo, v skladu s 334. členom Energetskega zakona.

⁴¹² 119. člen SPZ: (1) Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja. (2) Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov. Sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem računu. (3) Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka določi podzakonski predpis. (4) Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Izvršba na sredstva rezervnega sklada je dopustna samo iz teh razlogov. (5) Etažni lastnik nima pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad niti zahtevati delitve. (6) Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona o izvršbi in zavarovanju.

⁴¹³ V. Rijavec v: Stvarnopravni zakonik s komentarjem, str. 585.

V prid pravne varnosti strank bi bilo, če bi ob sestavi pogodbe o prenosu lastninske pravice na posameznem delu stavbe, notar od strank zahteval potrdilo upravnika upošteva 3. odstavek 44. člena SZ-1,⁴¹⁴ da so vsi zapadli stroški iz naslova upravljanja in vplačila v obvezni rezervni sklad poravnani. Pri tem je treba omeniti, da bi bil, če bi obstajala predmetna terjatev⁴¹⁵ in bi stranke sklenile kupoprodajno pogodbo, kupec oškodovan, saj bi kupil obremenjeno nepremičnino. Če bi za nakup nepremičnine najel posojilo, ki bi bilo zavarovano z zastavno pravico na nepremičnini, bi lahko prišlo tudi do oškodovanja upnika, saj ima zakonito stvarno breme po 2. odstavku 120. člena SPZ najboljši vrstni red. Tako notar z predmetno klavzulo prepreči, da bi bil oškodovan kupec, v primeru posojila pa še morebitni upniki.

b) Stranki se zavežeta in sta dolžni obvestiti spremembo lastništva nepremičnine upravniku stavbe.

V zvezi s tem je treba omeniti, da bo lahko upravnik stavbe le s pravočasno spremembo lastništva nepremičnine izstavil novemu etažnemu lastniku verodostojni račun za upravljanje stavbe in račun za plačilo rezervnega sklada po Pravilniku o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka.⁴¹⁶ Z navedenim se preprečijo spori v zvezi z izstavitvijo računa med novimi in prejšnjimi etažnimi lastniki.

c) Prodajalec jamči, da nobena tretja oseba na dan izročitve predmetne nepremičnine v last kupca ne bo imela prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča oziroma nobena družba ne bo imela sedeža oziroma poslovnega naslova na predmetni nepremičnini.

Iz Zakona o prijavi stalnega prebivališča (v nadaljevanju: ZPPreb)⁴¹⁷ izhaja, da lastnik stanovanja posameznika, ki ima prijavljeno stalno oziroma začasno prebivališče – ne more sam odjaviti, dokler posameznik ne prijavi novega stalnega prebivališča. To pomeni, da posameznik, ki ima prijavljeno stalno oziroma začasno prebivališče, fizično sicer lahko zapusti nepremičnino, vendar se kljub temu na primer izvršba na premičnine opravi po določenih ZIZ na naslovu, na katerem ima dolжник (posameznik) stalno ali začasno prebivališče. V kolikor bi prišlo do prodaje stanovanja bi novi kupec stanovanja moral izvršitelju ugovarjati in dokazovati lastništvo premičnin, če bi imel dolжник (posameznik) še na stanovanju prijavljeno stalno oz. začasno prebivališče.

⁴¹⁴ V 3. odstavku 44. člena SZ-1 je določeno, da mora upravnik pisno pozvati k plačilu etažnega lastnika, ki ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu določil ZIZ.

⁴¹⁵ V skladu z 252. členom SPZ nastane zakonito stvarno breme v trenutku, ko so izpolnjeni pogoji, ki jih določa zakon: ko nastane zapadla pa neplačana terjatev posameznega etažnega lastnika iz naslova stroškov upravljanja in vplačila v obvezni rezervni sklad.

⁴¹⁶ Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Uradni list RS, št. 11/04).

⁴¹⁷ Zakon o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 59/06 – uradno prečiščeno besedilo in 111/07).

Po drugi strani pa je za novega kupca, kot lastnika objekta na naslovu, ki je v AJPES vpisan kot poslovni naslov pravne osebe nekoliko enostavnejše. Slednji namreč lahko po 433. členu ZFPPIPP⁴¹⁸ predlaga izbris družbe iz registra, če bi imela pravna oseba še vedno v register vpisan poslovni naslov, enak naslovu novega kupca.

Ugotovimo torej, da z predmetno klavzulo notar prepreči spore med novim kupcem stanovanja, posameznikom, ki ima prijavljeno stalno oz. začasno prebivališče in morebitnimi upniki, ki bi predlagali izvršbo na premočnine.

d) Nepremičnina mora bi na dan primopredaje prosta oseb in stvari, stvarne ali obilgacijske pravice na nepremičnini v korist tretjih oseb ne obstajajo.

V zvezi s tem je treba omeniti, da sprememba lastnika stanovanja ne vpliva na najemna razmerja, ki že obstajajo, saj vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na nepremičnini po 107. členu SZ-1 vstopi v pravni položaj prejšnjega lastnika oziroma najemodajalca. Izhajajoč iz navedenega izhaja, da se z navedeno klavzulo preprečijo spori med novim lastnikom stanovanja in najemnikom stanovanja.

e) Nevpisana nepremičnina.

Smotrno bi bilo, da bi notar pri nevpisani nepremičnini v pogodbo vključil spodaj navedeno klavzulo.

Če zemljiškoknjižno dovolilo v pogodbi ne bi bila ustrezna podlaga za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, se prodajalka zavezuje na prvi poziv kupca dati izjavo volje v zahtevani obliki oziroma izdati listino ali skleniti pogodbo, potrebno za dosego zemljiškoknjižne realizacije pogodbe.

Pri nevpisani nepremičnini bi lahko namreč prišlo zaradi etažne lastnine do spremembe označbe nepremičnine, ki več ne bi ustrezala opisu nepremičnine iz pogodbe, za to navedena klavzula omogoči, da kupec od prodajalca zahteva izstavitve novega zemljiškoknjižnega dovolila, ki bi bila ustrezna podlaga za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo.

f) Posamezni del stavbe je v stavbi z več kot petimi stanovanjskimi enotami.

Treba je upoštevati 124. člen SPZ, ki določa predkupno pravico etažnih lastnikov, če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov. Pogodba o prenosu lastninske pravice je lahko izpodbojna, če ne bi bila upoštevana določba 124. člena SPZ. Notar lahko število posameznih delov stavbe sicer preveri tudi na spletnem portalu Ministrstva za okolje in prostor RS, Geodetske uprave RS.⁴¹⁹ Glede na navedeno notar z vključitvijo klavzule, da je posamezni del stavbe v stavbi z več kot

⁴¹⁸ 433. člen ZFPPIPP: (1) Začetek postopka izbrisa lahko predlaga oseba, ki je lastnik objekta na naslovu, ki je v sodni register vpisan kot poslovni naslov pravne osebe.(2) Upravičeni predlagatelj mora predlogu za izbris priložiti dokaz, da je lastnik objekta iz prvega odstavka tega člena.(3) Začetka postopka izbrisa ne more predlagati niti družbenik niti upnik pravne osebe.

⁴¹⁹ Geodetska uprava RS, <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>, dostop 01.05.2015.

petimi stanovanjskimi enotami prepreči izpodbojnost pogodbe in s tem naknadne spore izvirajoče iz pogodbe.

g) Prenos priključkov v posameznem delu stavbe.

Zelo pomembno je tudi, da se v kupoprodajne pogodbe, katerih predmet je posamezni del stavbe zapiše klavzula, in sicer:

- Prodajalec odstopa in prepušča kupcu priključke, ki so v predmetni nepremičnini (elektro priključek z elektroenergetskim soglasjem, vodovodni, plinski, telefonski priključek itd.), in dovoljuje prepis na kupca. Če bi bila za prenos priključkov na kupca potrebna posebna izjava prodajalca, se šteje, da je ta dana s podpisom te pogodbe.

Potrebno je upoštevati, da je posledica prenosa lastninske pravice na nepremičnini tudi dejstvo, da mora kupec z dobavitelji urediti prepis lastništva priključkov na nepremičnini.

1.4 Listine o ureditvi zemljiškoknjižnega stanja

ZZK-1 notarjem omogoča tudi sodelovanje pri ureditvi zemljiškoknjižnega stanja z sestavo listin, ki so določene v 3. odstavku 40. člena ZZK-1, in sicer z:

- listino, ki vsebuje izjavo osebe, ki jo izstavlja, da priznava izvirno pridobitev stvarne pravice v korist druge osebe (posadna listina);
- listino zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim;
- listino zaradi nadomestitve izgubljenih izvirkov listin.

1.4.1 Posadna listina

Posadno listino lahko notar sestavi le, če med zemljiškoknjižnim lastnikom in priposestvovalcem ni spora o lastništvu, zemljiškoknjižno stanje pa ne ustreza dejanskemu. Po 3. odstavku 1. točke 40. člena ZZK-1 se namreč za zemljiškoknjižno dovolilo šteje tudi listina z izjavo osebe, ki jo izstavlja, da priznava izvirno pridobitev stvarne pravice v korist druge osebe. Za overitev podpisa na predmetni listini se po 4. odstavku 40. člena ZZK-1 smiselno uporabljajo določila o overitvi zemljiškoknjižnega dovolila (upoštevanje omejitev prenosljivosti po potrdilu o namenski rabi, izpolnitev davčnih obveznosti), pri čemer pa ne bo treba priložiti listine o pravnem poslu, iz katerega izhaja obveznost izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo.⁴²⁰

V praksi se pojavlja kar nekaj tovrstnih primerov, ko dobroverni lastniški posestnik⁴²¹ po vpogledu v zemljiško knjigo pri nepremičnini, ki jo ima v posesti vsaj 10 let,⁴²²

⁴²⁰ B. Podgoršek, Notarske listine in vpis v zemljiško knjigo, str. 57.

⁴²¹ Dobroverni lastniški posestnik je posestnik, ki ima stvar v posesti, kot da je njegova in ne ve ali ne more vedeti, da ni upravičen do posesti. A. Vlahek, Analiza sodne prakse glede priposestovanja lastninske pravice na nepremičninah, 3. dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, 2011, str. 15.

⁴²² Po 2. odstavku 43. člena SPZ dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku 10 let.

ugotovi, da je v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik nepremičnine nekdo drug. V konkretnem primeru sicer notar lahko ugotovi, da so izpolnjene predpostavke za pridobitev lastninske pravice s priposestvanjem,⁴²³ in bi teoretično lahko sestavil posadno listino, vendar se v zvezi s tem pojavlja več vprašanj v smislu preventive:

- Ker v sodnem postopku⁴²⁴ dokazno breme obstoja lastniške posesti skozi določeno priposestvovalno dobo nosi priposestvovalec,⁴²⁵ je vprašanje, ali lahko zemljiškknjižni lastnik notarju verodostojno izjavi, da vpis njegove lastninske pravice pri konkretni nepremičnini ne izraža resničnega pravnega stanja, da priznava priposestvovalcu priposestvanje in da verodostojno opiše vsa dejstva samega priposestvanja, torej vse okoliščine, ki utemeljujejo sklep, da so se dejansko izpolnili vsi pogoji za vpis lastninske pravice na priposestvovalca.⁴²⁶ Pri tem je treba omeniti, da bi v primeru neverodostojne izjave zemljiškknjižnega lastnika notar lahko sestavil tako imenovano navidezno posadno listino, saj glede na že navedeno ni treba priložiti listine o pravnem poslu, iz katerega izhaja obveznost izstaviti zemljiškknjižno dovolilo oziroma navesti, ali je morebiti takšna listina obstajala.
- Če je zemljiškknjižni lastnik pravna oseba, recimo občina, je vprašanje, ali bi lahko njen zakoniti zastopnik verodostojno izjavil oziroma potrdil obvezne sestavine posadne listine, če med priposestvovalno dobo nastanejo spremembe pri zastopanju pravne osebe.

Zaradi teh vprašanj⁴²⁷ notarji redko oziroma sploh ne sestavljajo »čiste« posadne listine, temveč bolj pride v poštev listina iz 2. točke 3. odstavka 40. člena ZZK-1 oziroma nekakšna »mešana« listina z določbami o priposestvanju lastninske pravice in uskladitvi zemljiškknjižnega stanja z dejanskim oziroma zaradi nadomestitve izgubljenih izvornikov listin.

Notarjev namen je zagotoviti vsebinsko pravilne zapise »mešanih« posadnih listin, na podlagi verodostojnih izjav, tudi izjav in dokazov o obstoju pravnega temelja za izstavitev zemljiškknjižnega dovolila in s tem preprečiti t.i. navidezne posadne listine.

⁴²³ V skladu s 43. členom SPZ so predpostavke za pridobitev lastninske pravice s priposestvanjem dobra vera, lastniška posest, pretek časa. Priposestovati je mogoče lastninsko pravico, služnosti in stavbno pravico, ne more pa se priposestovati zastavna pravica. M. Tratnik: Stvarnopravni zakonik s komentarjem, str. 261–262.

⁴²⁴ Če obstaja med zemljiškknjižnim lastnikom in priposestvovalcem spor o lastništvu, mora priposestvovalec pridobiti listino v sodnem postopku. Vložiti mora tožbo za ugotovitev lastninske pravice. J. Velkaverh, <http://www.odv-zb.si/upload/Odvetnik/2012/Joza%20Velkaverh%20-%20Pridobitev%20lastninske%20pravice%20na%20nepremi%C4%8Dninah%20na%20izviren%20na%C4%8Din%20in%20vpis%20v%20zemlji%C5%A1ko%20knjigo.doc>, dostop 05.05.2015.

⁴²⁵ Glede dobrovernosti priposestovalca velja pravna domneva iz 9. člena SPZ, po kateri mora nedobrovernost dokazovati nasprotna stranka. M. Tratnik, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, str. 263.

⁴²⁶ J. Velkaverh, <http://www.odv-zb.si/upload/Odvetnik/2012/Joza%20Velkaverh%20-%20Pridobitev%20lastninske%20pravice%20na%20nepremi%C4%8Dninah%20na%20izviren%20na%C4%8Din%20in%20vpis%20v%20zemlji%C5%A1ko%20knjigo.doc>, dostop 05.05.2015.

⁴²⁷ Zlasti zaradi vprašanja obstoja pravnega temelja za izstavitev zemljiškknjižnega dovolila.

2 Pogodbe o ureditvi premoženjskih razmerij med zakoncema, zunajzakonskima partnerjema in istospolnima partnerjema

Kot je bilo že navedeno, je ZN v 47. členu izrecno predpisal obličnost za pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med zakoncema in zunajzakonskima partnerjema,⁴²⁸ ZRIPS pa v 2. odstavku 18. člena določa obličnost notarskega zapisa še za pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med istospolnima partnerjema.

V notarski praksi so med zakonci zelo pogosto sklenjeni pravni posli, in sicer darilna pogodba med zakoncema, tako imenovana pogodba o priznanju lastninske pravice, ter sporazum zakoncev o delitvi skupnega premoženja v času trajanja zakonske zveze po 2. odstavku 58. člena ZZZDR in sporazum o delitvi skupnega premoženja pri sporazumni razvezi zakonske zveze po 1. odstavku 64. člena ZZZDR.⁴²⁹ Notarji s sestavo predmetnih pogodb prispevajo k preprečevanju konfliktov med zakonci. Sporazumi oziroma pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med istospolnimi partnerji se v notarski praksi sklepajo le redko.

2.1 Sporazum o razdelitvi skupnega premoženja po 58. členu ZZDDR

Zakonca v sporazumu po 2. odstavku 58. člena ZZDDR, s katerim se njuno skupno premoženje v času trajanja zakonske zveze razdeli, najprej ugotovljata oziroma dokazujeta, da sta zakonca, pri zunajzakonski skupnosti pa morata zunajzakonca dokazati njen obstoj.⁴³⁰ V notarski praksi se ta dokazuje z dejstvi, recimo skupno prebivališče, skupni otroci, izjave dveh prič, ki potrjujeta zunajzakonsko skupnost, itd. Zakonca⁴³¹ sklepata sporazum, da bi se ugotovilo in razdelilo njuno skupno premoženje, ki sta ga pridobila v času trajanja zakonske zveze oziroma zunajzakonske skupnosti. Skupno premoženje je skupnost vseh premoženjskih pravic, ki pripadajo obema partnerjema skupno v nedoločenih deležih.⁴³² V zvezi z nepremičninami je običajno, da se zakonci ne vknjižujejo kot skupni lastniki,⁴³³ ampak je nepremičnina vpisana le na ime enega zakonca, lahko pa kot solastnina obeh zakoncev. Čeprav je nepremičnina vpisana na ime enega zakonca, lahko drugi uveljavlja svoj delež iz skupnega premoženja.⁴³⁴

⁴²⁸ Pogosti, zapleteni spori med zakonci oziroma zunajzakonci, lahkomišelnost razpolaganje s premoženjem zaradi čustvene povezanosti, pomen pravnih poslov, ki lahko dolgoročno vplivajo na življenje med njima, so glavni razlogi za predpisano obličnost. Povzeto po: B. Podgoršek, Notarski zapis v družinskih zadevah, Pravni letopis, 2009, str. 166.

⁴²⁹ Velja tudi za zunajzakonska partnerja.

⁴³⁰ Pri pogodbi o priznanju lastninske pravice med zakoncema v obliki notarskega zapisa, ki glede na vsebino pomeni sporazum o ugotovitvi in razdelitvi skupnega premoženja, ne gre za promet z nepremičninami, zato se pri vknjižbi ne zahteva potrdilo o namenski rabi. Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. Cdn 302/2012 z dne 28. 8. 2012.

⁴³¹ Vse navedeno za zakonca velja tudi za zunajzakonca, če ni izrecno določeno, da velja le za zanj.

⁴³² V. Rijavec, Delitev skupnega premoženja, Pravni letopis, 2009, str. 155.

⁴³³ 1. odstavek 72. člena SPZ določa: več oseb ima lahko na nerazdeljeni stvari skupno lastnino (skupni lastniki), kadar njihovi deleži niso vnaprej določeni.

⁴³⁴ V. Rijavec, Delitev skupnega premoženja, Pravni letopis 2009, str. 154.

Zakonca naprej ugotovita in določita obseg skupnega premoženja oziroma določita, katere nepremičnine se štejejo za njuno skupno premoženje.⁴³⁵

Nepremično skupno premoženje, določeno oziroma ugotovljeno v sporazumu, si razdelita,⁴³⁶ denimo eden od zakoncev prepusti in izroči ter priznava izključno lastninsko pravico drugemu zakoncu na nepremičninah, ki jih je ta pridobil izključno s svojimi sredstvi, določita, da drugi zakonec še naprej ostane izključni lastnik (solastnik) nepremičnin, kjer je že vpisan kot zemljiški lastnik, skupno lastnino spremenita v solastnino z določitvijo deležev.⁴³⁷

S predmetnim sporazumom je lahko med strankama njuno skupno premoženje razdeljeno in nimata eden do drugega iz tega naslova nobenega zahtevka več, lahko pa so urejena tudi vsa premoženjskoppravna razmerja med strankama iz naslova skupnega premoženja, pridobljenega v času trajanja njune zakonske zveze.⁴³⁸

Pri predmetnem sporazumu je poudarjena notarjeva pojasnilna dolžnost v skladu z 42. členom ZN, in s tem dolžnost ugotoviti razloge, motive zakoncev, zaradi katerih ga želijo skleniti. Razlogi so različni:

- na primer eden od zakoncev zbolí za resno boleznijo in želi za časa življenja urediti premoženjske razmere s svojim zakoncem in dediči ter si tako zagotoviti oskrbo v starosti, ob bolezní in nezmožnosti skrbeti sam zase,
- morebitni upniki enega od zakoncev,
- odškodninski zahtevki zoper enega od zakoncev, itd.

Notar si mora prizadevati ugotoviti tudi skrite razloge, da ne bi sestavil sporazuma, ki bil v nasprotju s 23. členom ZN.⁴³⁹

Pomembno je ugotoviti, da notarjevo sodelovanje pri sestavi predmetnega sporazuma bistveno zmanjša možnosti oz. prepreči naknadne spore glede obsega celotnega skupnega premoženja zakoncev oz. glede posameznih stvari zakoncev, s tem pa tudi spore glede obsega zapuščine, v primeru smrti enega ali drugega zakonca, ter spore glede obsega nujnih deležev dedičev po enem ali drugem zakoncu.

⁴³⁵ Delitev skupnega premoženja zajame premoženje kot celoto aktiv in pasiv. Glede ugotovitve premoženja je treba omeniti, da notarju ni treba raziskovati, niti ne more ugotoviti dejanskega stanja premoženja.

⁴³⁶ Razdelitev zajame le premoženje v času delitve med trajanjem zakonske zveze. Novo ustvarjeno premoženje je spet skupno premoženje. Povzeto po: V . Rijavec, Delitev skupnega premoženja, str. 159.

⁴³⁷ V skladu s 1. odstavkom 59 . člena ZZDRR se pri delitvi skupnega premoženja šteje, da sta deleža zakoncev na skupnem premoženju enaka, zakonca pa lahko dokažeta, da je to razmerje drugačno.

⁴³⁸ Zakonca lahko namreč glede na 2. odstavek 58. člena ZZDRR skleneta sporazum o delitvi celotnega skupnega premoženja ali pa si lahko razdelita le posamezne stvari.

⁴³⁹ Po 23. členu ZN notar ne sme opravljati zadev iz 2. člena ZN v poslih, ki so po zakonu nedopustni ali o katerih sumi, da jih stranke sklepajo le navidezno ali zato, da bi se izognile zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovale tretjo osebo. Prav tako notar ne sme poslovati z osebo, o kateri ve, da zaradi mladoletnosti ali iz drugega zakonskega razloga ni sposobna skleniti pravnega posla.

Na tem mestu je potrebno omeniti še, da tudi istospolna partnerja lahko v času trajanja skupnosti na podlagi 1. odstavka 16. člena ZRIPS skupno premoženje razdelita po sporazumu, ki pa mora biti v skladu z 2. odstavkom 33. člena ZRIPS v obliki notarskega zapisa.

2.2 Sporazum o razdružitvi skupnega premoženja po 64. členu ZZDDR

Zakonca s predmetnim sporazumom ugotovljata in dokazujeta, da sta sklenila zakonsko zvezo, ugotovljata, ali imata skupne otroke, zlasti mladoletne in morda posvojenice. Nato ugotovljata obseg nepremičnega premoženja,⁴⁴⁰ ki sta ga pridobila v času trajanja zakonske zveze.

Glede navedenega nepremičnega premoženja lahko sporazumno določita,⁴⁴¹ denimo:⁴⁴²

- Da eden od zakoncev odstopa in prepušča svoj solastni delež nepremičnin in dovoljuje vknjižbo lastninske pravice pri nepremičninah v korist drugega zakonca.
- Da eden od zakoncev ostane še naprej izključni lastnik nepremičnin in drugi zakonec nima iz tega naslova razdružitve skupnega nepremičnega premoženja do prvega zakonca več nobenih zahtevkov.
- Da je eden od zakoncev še pred sklenitvijo zakonske zveze pridobil nepremičnine, katerih izključni lastnik je ob razdružitvi, in da drugi zakonec priznava, da je to njegovo posebno premoženje, ter sporazumno določita, drugi zakonec pa izrecno soglaša, da te nepremične niso skupno nepremično premoženje, hkrati pa tudi izrecno priznava, da nima iz tega naslova do drugega zakonca nobenih zahtevkov več, prav tako pa tudi ne iz naslova vlaganj v predmetne nepremičnine.
- Ob morebitnih izplačilih iz naslova razdružitve skupnega nepremičnega premoženja, ki ga je dolžan eden od zakoncev izplačati drugemu, lahko določita, da se eden od zakoncev še pred izplačilom zneska sicer vknjiži kot lastnik nepremičnin, saj lahko zakonca za zavarovanje izplačila skleneta sporazum o zavarovanju denarne terjatve. Na podlagi le tega se bo pri določeni nepremičnini ustanovila hipoteka za zavarovanje denarne terjatve v višini izplačila.

Pri tem velja poudariti, da mora notar stranke opozoriti, da je s tem sporazumom nepremično premoženje, ki sta ga zakonca pridobila v času trajanja zakonske zveze, razdeljeno in da zakonca po izpolnitvi obveznosti, ki so določene s predmetnim sporazumom, eden od drugega iz tega naslova ne moreta zahtevati ničesar več.

Notar stranki še izrecno opozori, da morata, v kolikor bi prišlo do tako imenovanega kasneje najdenega nepremičnega premoženja, glede tega skleniti dodatek k sporazumu,

⁴⁴⁰ Sicer pa lahko v sporazumu ugotovita tudi obseg drugega aktivnega in pasivnega premoženja.

⁴⁴¹ Zato predlog zakoncev za sporazumno razvezo zakonske zveze po 64. členu ZZDDR vsebuje elemente pogodbe o poravnavi. Podrobneje B. Podgoršek, Izvršljiv notarski zapis, Odvetnik, št. 56, 2012, str. 39.

⁴⁴² V zvezi s pasivo premoženja zakoncev se lahko eden od zakoncev zaveže, da bo plačal oziroma poravnal obveznosti drugega zakonca po kreditni pogodbi, sklenjeni med upnikom in drugim zakoncem, pod pogoji, navedenimi v kreditni pogodbi.

čeprav bo tedaj zakonska zveza že prenehala, nepremičnine pa so bile pridobljene v času njenega trajanja.⁴⁴³

V sporazumu zakonca določita tudi naslov za vročanje poštnih pošiljk v zvezi z razveznim postopkom, dogovor o preživljanju nepreskrbljenega zakonca in to, kdo od njiju ostane ali postane najemnik stanovanja.⁴⁴⁴

Zakonca na koncu sporazuma izrecno izjavljata in soglašata, da imajo vsa določila predmetnega sporazuma izvršilni naslov in da je sporazum o razdružitvi skupnega premoženja po določilu 64. člena ZZZDR in po 4. členu ZN, neposredno izvršljiv.⁴⁴⁵

Po sedANJI ureditvi je notar pristojen tudi za sestavo sporazuma o delitvi skupnega premoženja obliki notarskega zapisa v skladu s 2. odstavkom 33. člena ZRIPS med istospolnima partnerjema v primeru prenehanja skupnosti.

Potrebno je poudariti, da se s predmetnima sporazumoma strankam omogoči razveza zakonske zveze oz. prenehanje skupnosti na podlagi sporazuma, torej brez pravedanja.

⁴⁴³ V tem smislu sodba VS SRS, II Ips 165/84 z dne 13. 9. 1984, Poročilo VS SRS, 1985/I, str. 18–20.

⁴⁴⁴ Zakonca lahko v sporazumu oblikujeta predlog sodišču tudi glede mladoletnih otrok, ki ostanejo po razvezi zakonske zveze v varstvu, vzgoji in oskrbi, recimo pri enem od zakoncev, glede zneska preživnine, stikov otrok s staršema, sicer pa o vsem tem odloči sodišče.

⁴⁴⁵ Oblika izvršljivega notarskega zapisa je predpisana le za sporazum o delitvi skupnega premoženja, določitvi najemnika in preživljanju nepreskrbljenega zakonca, ne pa glede obveznosti pri vzgoji in preživljanju otrok ter pri stikih z otroki. B. Podgoršek, Notarski zapis v družinskih zadevah, str. 171.

Sklepne misli

V sklepnih mislih ne bi ponavljali vseh teoretičnih in praktičnih vidikov preventivne vloge notarja pri prometu z nepremičninami, temveč bomo poudarili le pogloblitve sklepe in spoznanja.

Promet z nepremičninami oz. pridobitev lastninske pravice na nepremičninah predstavlja določen segment pravnih poslov, ki so za vsako državo pomembni že zaradi številnih predpisov, ki jih sprejme v zvezi s posamezno vrsto nepremičnin. Zato so poleg številnih posebnih zakonov (ZKZ, ZON, ZV-1, ZVG, ZDPN-2, itd.), ki jim je skupno to, da notar z njimi nadzoruje uresničitev pravil o zakoniti predkupni pravici ali pa plačilo davkov, tudi v ZN določbe, ki notarju izrecno določajo obseg preverjanja in nepristranskega svetovanja prav pri nepremičninskih poslih. Na smisel in namen notariata je ponovno opozoril zakonodajalec, saj je kljub spremembam obdržal izključno pristojnost notarjev za overitev podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičninah.

Pod pojmom preventivna funkcija notariata je razumeti notarja, kot nepristranskega svetovalca strank, ki zaradi zakonsko določenih službenih dolžnosti enakopravno pouči vse pogodbene stranke, s čimer bistveno zmanjša možnosti naknadnih sporov, ki bi lahko izhajali iz pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičninah. Tako notar s svojo preventivno dejavnostjo razbremenjuje sodišča in državne organe. Ravno z namenom preventive, torej preprečitve številnih pravnih nepravilnosti in posledično sporov, ZN med drugim določa, dolžnost notarja, da enako obravnava vse udeležence pogodbe.

Notarjevo sodelovanje pri prometu z nepremičninami je torej preventivno in usmerjeno tako v varstvo javnega, kot tudi zasebnega interesa.

Javni interes, interes države se kaže v nadzoru nad zakonitostjo oziroma pravilnostjo sklepanja poslov, pri katerih se prenaša lastninska pravica. Le tega lahko utemeljimo z naslednjimi strokovnimi razlogi:

- Pri sestavi in tudi pri overitvi pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah mora notar preveriti obstoj posebnih pogojev za dopustnost prenosa lastninske pravice od 33. do 38. člena ZZZK-1. Posebni pogoji so kogentni in tvorijo javni red Republike Slovenije. Notar mora paziti, ali je bila kršena zakonita predkupna pravica, ki je predpisana v javnem interesu, ali so bili spoštovani posebni pogoji prodaje kmetijskih, gozdnih, vodnih zemljišč, zemljišč v okoljih, posebno pomembnih za obrambo, kulturne in naravne dediščine. Paziti mora tudi, ali je bil plačan davek oziroma ali gre za davčno

oprostitev, zato mora praviloma odkloniti overitev podpisa na predmetni pogodbi, če ugotovi, da predkupna pravica ni upoštevana, ali da davek ni plačan. Torej notar z preverjanjem navedenega prepreči pravne nepravilnosti pri pogodbah o prenosu lastninske pravice na nepremičninah. V slednjem se kaže notarjeva preventivna vloga, v bistveno zmanjšani možnosti naknadnih sporov. Potrebno je tudi poudariti, da država s pomočjo notarja, kot nosilca javne funkcije brezplačno kontrolina plačilo davkov, s čimer se onemogoča utaja davkov. Ne gre zanemariti tudi dejstva, da v kolikor bi se zakonodaja spremenila tako, da ne bi bilo mogoče overiti podpisa odsvojitelja na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, če ne bi bilo izkazano, da je bil plačan tudi DDV, ne bi prihajalo do utaj DDV-ja.

Notar varuje tudi zasebni interes, ki se kaže:

- V predpisani obličnosti pri urejanju posebno občutljivih razmerij, kot to velja za določene pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, sklenjene med zakonci, z osebami, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost, itd. Obvezna sestava pogodbe v obliki notarskega zapisa bistveno zmanjša možnosti naknadnih sporov, saj so notarji zastopniki interesov vseh strank pogodbe. Interesi strank so praviloma različni lahko tudi nasprotujoči, čeprav med strankama, ki sklepata pogodbo še ni spora. Pri tem je ugotoviti, da je sestava pogodbe v obliki notarskega zapisa pri urejanju predmetnih razmerij tudi v javnem interesu, saj bi bili morebitni spori ravno zaradi občutljivosti razmerij še posebej zapleteni in dolgotrajni.
- V varovanju prava neukih, šibkejših strank in pooblastiteljev. Notar ne ravna le v interesu enega udeleženca, temveč v interesu vseh udeležencev, torej tudi v interesu prava neveščih, šibkejših strank (mladoletnikov, oseb, ki jim je odvzeta ali omejena poslovna sposobnost, oseb pod skrbništvom), v interesu pooblastitelja, če gre za pooblastilo za sklenitev pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah. Namen pravil ZN oziroma notarjevih dolžnosti je zagotoviti tudi pravno varnost mladoletnikov oziroma poslovno nesposobnih oseb in tako preprečiti, da bi zakoniti zastopnik (skrbnik) samovoljno razpolagal z premoženjem poslovno nesposobnih oseb. V primeru pooblastila mora notar le tega vsebinsko presoditi in odkloniti overitev, če ugotovi, da vsebina ne ustreza določbam 2. odstavka 64. a člena ZN, ali če ugotovi morebitno nasprotje interesov med strankama pooblastila. Namen določb ZN o pooblastilu je preprečiti, da bi pooblastitelj sklenil pooblastilo zaradi nepoznavanja pravnih posledic, ki izhajajo iz pooblastila.
- V zagotovitvi pravnega zastopanja pravnih oseb, zlasti če gre za osebe tujega prava, za omejitve pri zastopanju, za posebnosti kanonskega prava, za uvedbo stečaja itd. Namen določb ZN o zastopanju je preprečiti posledice, ki izhajajo iz pravno nepolnih pogodb zaradi zastopanja.
 - V zagotovitvi vpisa spremembe lastništva v zemljiško knjigo po overitvi oziroma po sestavi notarskega zapisa pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah po 38. a členu ZZK-1, s čimer se prepreči neuskkljenost dejanskega stanja nepremičnine po pogodbi o prenosu lastninske pravice z stanjem zavedenim v zemljiški knjigi, prodajalcu se prepreči nadaljnje razpolaganje z nepremičnino, itd. Notar skrbi tudi za to, da so pogodbe, ki se

priložijo k zemljiškoknjžnemu predlogu zares izvorniki in tako prepreči, da bi se na primer kupec lahko vpisal v zemljiško knjigo, kot lastnik določene nepremičnine le na podlagi fotokopije pogodbe.

-V izvedbi nadaljnjih postopkov, če se bo pogodba o prenosu lastninske pravice na nepremičnini uporabila v tujini (nadoveritev) oziroma če se bo predmetna pogodba, ki je bila sicer izdana v tujini uporabila v Republiki Sloveniji. Interes za preverjanje kogentnih določb od 33. do 38. člena ZZK-1 po slovenskem notarju v primeru vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo po pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, ki je bila sicer izdana v tujini se kaže tako v zagotovitvi preventive, kot tudi v nadzoru države nad zakonitostjo sklepanja predmetnih pogodb.

Ena pomembnejših, tako teoretičnih, kot tudi praktičnih vprašanj notariata je postopek predložitve pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah v obliki notarskega zapisa pristojnim organom. Zaradi v praksi uporabljenih različnih postopkov, ter zaradi zagotovitve enostavnejšega postopka brez vračanja izvornika oziroma odpravka notarske listine notarju bi bilo smotnejše, da bi notar po podpisu notarskega zapisa izdal odpravek notarskega zapisa za FURS, ki ga ta zadrži v svojem arhivu ali da, bi po podpisu notarskega zapisa izdal elektronski odpravek, ki ga podpisanega z varnim elektronskim podpisom posreduje FURS-u. FURS bi nato stranki oziroma notarju izdal odločbo/potrdilo o plačilu davčnih obveznosti, ki bi bila priloga oziroma sestavni del notarskega zapisa. Brez odločbe oziroma potrdila o plačilu davčnih obveznosti ne bi bila mogoča vknjižba lastninske pravice.

Spremembe zakonodaje, zlasti ZN v delu, ki se nanaša na področje nepremičnin bi bile smiselne in koristne zaradi zagotovitve dodatne preventive. Zaradi opisanih razlogov bi bilo smiselno, da se določba ZN, ki ureja potrjevanje zasebnih listin spremeni ali črta, tako, da bi notar sam sestavil pogodbo o prenosu lastninske pravice na nepremičninah, vsaj v primerih kadar gre za pogodbe iz 47. člena ZN. Tudi določbo 6. odstavek 64. člena ZN bi bilo zaradi nejasnosti potrebno dopolniti. V praksi se kaže potreba po preventivi tudi pri sestavi zasebnih listin pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, zato bi bilo dobro, da se odpravi tudi 2. odstavek 5. člena ZN. Prav tako se kaže potreba po listini, na podlagi katere bi se še vedno lahko opravila vknjižba v zemljiško knjigo po preteku določenega časa. Ne bo odveč pripomniti, da bi glede na naravo notarjevega dela lahko bila ustrezna listina opisano notarsko potrdilo.

V knjigi je predstavljenih še veliko vprašanj, ki se nanašajo na področje nepremičnin z nakazanimi rešitvami k boljši ureditvi.

Smiselno je še enkrat poudariti primerjalnopravno ureditev nekaterih institutov v sosednji Republiki Avstriji, kot na primer naloge notarjev pri odmeri davka na promet nepremičnin. Glede na slabosti našega postopka in zaradi zagotovitve preventive bi bilo dobro dodatne naloge notarjev v zvezi z obdavčitvijo uvesti tudi pri nas. Koristno bi bilo tudi z namenom preventive avstrijsko prakso overitve lastnoročnih podpisov vseh pogodbenih strank uporabiti tudi pri nas.

V sklepne misli je potrebno še povzeti, da je v Sloveniji v primerjavi z avstrijsko in hrvaško ureditvijo sicer zaslediti tendenco naraščanja preventivne vloge notarja, zaradi povečanja pravne varnosti strank, ki vstopajo v določena civilnopravna razmerja. To je bilo doseženo z številnimi predpisi, zlasti pa z spremembami ZN-ja, kjer se je število opozorilnih klavzul povečalo, določene so tudi dodatne dolžnosti notarjev pred sestavo notarskega zapisa pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičninah. Vse navedeno je najverjetneje posledica preteklih nepremičninskih afer. Slednje kaže tudi na to, da se med drugim prav tako na področju prometa z nepremičninami postavlja vprašanje moralnih vrednot. V kolikor bi namreč želeli doseči popolnost preventivne vloge notarja, bi bilo potrebno upoštevati in v zakonodajo vključiti podane pripombe in ugotovitve.

Ne glede nato, v katero smer bo v prihodnosti šel razvoj preventivne vloge notarja nobena še tako pravno popolna pogodba, ne more preprečiti spora, če stranke same kršijo svoje pogodbene obveznosti.

Kljub temu je potrebno v okviru nepremičninskih poslov ovrednotiti in priznati pomen preventivne vloge notariata ter določiti njegovo vrednost za teorijo in prakso.

Literatura in viri

- R. Benc, Neka pitanja ovjere potpisa (legalizacije), *Pravo i porezi*, št. 3, 1999, str. 35-41.
- R. Benc, Solemnizacija – potvrda privatnih isprava, *Pravo i porezi*, št. 1, 1999, str. 43-45.
- B. Bjelić, Aktualni problemi s područja mednarodne pravne pomoči, *Pravosodni bilten*, št. 3, 2000, str. 143-166.
- Z. Budimir, Stvarne pravice tujih oseb v Republiki Hrvaški in notarske listine, *Notarski vestnik*, št. 4, 2003, str. 75-80.
- S. Cigoj, *Mednarodno pravo osebnih in premoženjskih razmerij*, 1. knjiga, splošni nauki, ČZ Uradni list SR Slovenije, Ljubljana, 1984.
- J. Dernovšek, Zgodovina notariata na Slovenskem, *Pravnik*, št. 10-12, 1994, str. 491-499.
- J. Dernovšek, Obdavčitve pri prometu z nepremičninami, *Notarski vestnik*, št. 3, 2002, str. 65-69.
- J. Dernovšek, Promet s kmetijskimi zemljišči po uveljavitvi novele ZKZ-B, *Pravna praksa*, št. 17, 2003, str. 5-7.
- J. Dernovšek, Zemljiškoknjižno dovolilo, *Pravna praksa*, št. 30, 2003, str. 5-7.
- J. Dernovšek, Zakonita predkupna pravica, *Pravna praksa*, št.1, 2003, str. 5-7.
- T. Domej et. al., *Notarbild in Mitteleuropa*, Wien-Graz, Neuer Wiessenschaftlicher Verlag, 2003.
- M. Dika, Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj (II), *Pravo i porezi*, št. 1, 2002, str. 3-10.
- M. Dika, Javnobilježnički akti, *Stručne informacije*, št. 2, 1994, str. 109-111.
- M. Dika, Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj (I), *Pravo i porezi*, št. 12, 2001, str. 3-9.
- M. Dika, Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj (III), *Pravo i porezi*, št. 2, 2002, str. 3-7.
- A. Ekart, V. Rijavec, *Čezmejna izvršba v EU*, GV Založba, Ljubljana, 2010.
- A. Ekart, Omejitev postulacijske sposobnosti v zemljiškoknjižnih postopkih, 2. Dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, 2010, str. 67-73.
- R. Gajšek, Zemljiškoknjižno dovolilo, *Pravna praksa*, št. 29-30, 2005, str. priloga II-XIII.
- B. Holcman, *Korenine notariata na Slovenskem*, Pokrajinski arhiv Maribor, Maribor, 1996.
- B. Horvat, Odškodninska odgovornost odvetnikov in notarjev, *Podjetje in delo*, št. 7, 2004, str. 1167-1181.
- G. Jakobović, Postupak prodaje i kupnje nekretnina u Republici Hrvatskoj, *Javni bilježnik*, št. 24, 2006, str. 24-33.

- H. Jenull, Na grudo priklenjeni, *Pravna praksa*, št. 24-25, 2008, str. 12.
- Javno bilježništvo – jučer, danas, sutra, *Klub pravnika grada Zagreba*, 130. trbina, 2008, str. 71-87.
- T. Josipović, *Zemljiškoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001.
- T. Josipović, H. Ernst, Javni bilježnici i javni registri, *Zbornik Pravne fakultete Zagreb*, št. 6, 2009, str. 1117-1152.
- J. Jug, Zakon o poljoprivrednom zemljištu i promet nekretnina, *Javni bilježnik*, št. 32, 2010, str. 49-57.
- M. Juhart, Promet s kmetijskimi zemljišči, *Pravna praksa*, št. 22, 1997, str. 12-13.
- M. Juhart, Omejitve lastninske pravice na nepremičninah zaradi doseganja prostorskih ciljev, *Podjetje in delo*, št. 6, 2003, str. 1531-1534.
- M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, *Stvarno pravo*, GV Založba, Ljubljana, 2007.
- M. Juhart, A. Berden, T. Keresteš, V. Rijavec, M. Tratnik, A. Vlahek, R. Vrenčur, *Stvarnopravni zakonik s komentarjem*, GV založba, Ljubljana, 2004.
- T. Keresteš, Kdaj so sklenjene pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, za katere je predpisana oblika notarskega zapisa, *Davčno-finančna praksa*, 2000, št.11-12, str. 10-11.
- G. E. Kodek, *Kommentar zum Grundbuchsrecht*, Wien, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2007.
- A. Kolega Zubčić, *Javni bilježnik*, št. 9, 2000, str. 3940.
- N. Kovačič, *Notariat 1994–2005*, Libris, Koper, 2009.
- H. Koziol, R. Welser, *Grundriss der bürgerliches Rechts*, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2006.
- M. Krajnc, Sklepanje pogodb s pravnimi osebami Katoliške cerkve, *Podjetje in delo*, št. 2, 2009, str. 360-374.
- V. Krajnc, *Gospodarsko pogodbeno pravo*, GV Založba, Ljubljana, 2006.
- F. Malitor, O pravni varnosti, *Notarski vestnik*, št. 8, 2013, str. 10-11.
- A. Mayer, *Der Notar eine Bestandsaufnahme mit historischen Bezügen*, Salzburg A. Meyer, 1989.
- E. Morandi, The Role of Notary in Real Estate Conveyancing, *Digital Evidence and Electronic Signature Law Review*, 2007, str. 28-33.
- N. Plavšak in soavtorji, *Obligacijski zakonik s komentarjem*, IV. knjiga, GV Založba, Ljubljana, 2004.
- N. Plavšak v: *Obligacijski zakonik s komentarjem*, I. knjiga, GV založba, Ljubljana, 2003.
- N. Plavšak, Uvodna pojasnila k ZZK-1, GV založba, Ljubljana, 2003.
- B. Podgoršek, Notarske listine v gospodarskem pogodbenem pravu, *Sedmo posvetovanje o aktualni problematiki s področja gospodarskega prava*, Zbornik, Rogaška Slatina, 1999, str. 265-272.
- B. Podgoršek, Notarske listine v gospodarskem pogodbenem pravu, *Notarski vestnik*, št. 2, 2001, str. 55-59.
- B. Podgoršek, Notarska overitev zemljiškoknjižnega dovolila, *Pravosodni bilten*, št. 3, 2003, str. 55-64.
- B. Podgoršek, Odgovornost notarja, *Pravni letopis*, 2008, str. 155-166.
- B. Podgoršek, Notarske listine, ki so podlaga za zemljiškoknjižne vpise, 1. Dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, *Zbornik*, 2009, str. 55-61.
- B. Podgoršek, Notarski zapis v družinskih zadevah, *Pravni letopis*, 2009, str. 165-175.

- B. Podgoršek, Notarjeva poklicna skrbnost, pojasnilna dolžnost in odgovornost, Notarski vestnik, št. 7, 2010, str. 49-55.
- B. Podgoršek, Notarske listine in vpis v zemljiško knjigo, 2. Dnevi stvarnega in zemljiškoknjžnega prava, 2010, str. 50-60.
- B. Podgoršek, Elektronsko vlaganje zemljiškoknjžnih predlogov, Podjetje in delo, št. 6-7, 2010, str. 1379-1386.
- B. Podgoršek, Izvršljiv notarski zapis, Odvetnik, št. 56, 2012, str. 39-43.
- Poročilo Komisije Notarske zbornice Slovenije pri nadzoru nad zakonitostjo opravljanja notariata v zadevi »Zbiljski gaj«, Pravna praksa, št. 40, 2003, str. 16-19.
- H. Rechberger/Simotta, Grundriss des Österreichischen Zivilprozessrechts, Manz Verlag Wien, 4. izdaja, 1994.
- H. Rechberger, A. Kletečka, Bodenrecht in Österreich, Manzsche Verlags-und Universitätsbuchhandlung, Manz, 2004.
- H. Rechberger, L. Bittner, Grundbuchsrecht, Wien, Facultas Verlags und Buchhandels AG, 2007.
- V. Rijavec, Notariat, Pravna praksa, št. 22, 1993, str. 6-10.
- V. Rijavec, Položaj notariata v slovenskem pravem sistemu, Podjetje in delo, št. 5-6, 1994, str. 858-876.
- V. Rijavec, Civilnopravna odgovornost notarja, Pravna praksa, št. 11, 1998, str. priloga I-IX.
- V. Rijavec, Sodelovanje notarja pri prometu z nepremičninami, prispevek na konferenci Promet nepremičnin : izobraževanje posrednikov pri prometu z nepremičninami, 1998.
- V. Rijavec, Zemljiškoknjžni postopek v: V Rijavec, T. Keresteš, R. Vrenčur, U. Mikl, Nepravdno pravo – zbornik referatov, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta, 2001.
- V. Rijavec, T. Keresteš, R. Vrenčur, R. Knez, Pravna ureditev nepremičnin, GV Založba, Ljubljana, 2006.
- V. Rijavec, Delitev skupnega premoženja, Pravni letopis, 2009, str. 153-164..
- V. Rijavec, Izvršljiv notarski zapis, Podjetje in delo, št. 7, 2010, str. 1143-1152.
- V. Rijavec, Z zakonom priznana posebno zaupanje, Notarski vestnik, št. 7, 2010, str 29-31.
- N. Scortegagna, Overitev mladoletnikovega podpisa na zemljiškoknjžnem dovolilu, Pravna praksa, št. 26, 2007, str. 12-14..
- B. Škof, Obdavčitev prometa nepremičnin po novem, Davčni inštitut, Maribor, 2007.
- B. Škof, R. Vrenčur, N. Vidovič, Civilnopravni in davčnopravni vidiki prometa nepremičnin, Davčno-finančni raziskovalni inštitut, Maribor, 2003.
- A. Škrk, J. Tratnik, J. Dernovšek, Predpisi o notariatu s predgovorom Andreja Škrka, uvodnimi pojasnili Jožeta Tratnika in zgodovinskim orisom Jožeta Dernovška, Uradni list RS, 1995.
- A. Škrk, Sodelovanje notarja pri prometu z nepremičninami, gradivo za konferenco Poslovanje z nepremičninami, Nebra, Portorož, 2008, str.1-8.
- Šturm idr., Komentar Ustave RS, dopolnitev A, Fakulteta za državne in evropske študije, Ljubljana, 2010.
- N. Šuler, Predkupna pravica solastnika na nepremičnini v koliziji z drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami, Pravna praksa, št. 36, 2008, str. 36-37.
- N. Šuler, Pomen vpisa obligacijskih pravic v zemljiško knjigo, Pravna praksa, št. 18, 2013, str. 14-16.

- N. Šuler, Sankcije v primeru kršitve predkupne pravice, *Pravna praksa*, št. 29-30, 2012, str. 15-16.
- M. Tratnik, Zakonita predkupna pravica solastnika nepremičnine, *Pravna praksa*, št. 44, 2003, str. 12-14.
- M. Tratnik, R. Vrenčur, *Zemljiškoknjižno pravo*, Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor, 2005.
- L. Ude, *Civilno procesno pravo*, Uradni list RS, Ljubljana, 2002.
- D. Ukmar, Sodno varstvo sprejemnika ponudbe pri prodaji kmetijskih zemljišč, *Pravna praksa*, št. 46, 2010, str. 3-4.
- A. Vlahek, Analiza sodne prakse glede priposestevanja lastninske pravice na nepremičninah, 3. dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, 2011, str. 13-25.
- K. Vodopivec, Nova pravila zemljiškoknjižnega postopka, 2. Dnevi stvarnega in zemljiškega prava, 2010, str. 61-69.
- R. Vrenčur, Zakonita predkupna pravica na področju nepremičnin, *Podjetje in delo*, št. 6-7, 2003, str. 1565-1573.
- K. Wagner, *Notariatsordnung, Notariatsaktgesetz und Gerichtskommissargesetz mit Kommentar Literatur, Angaben und einer Übersicht der Rechtsprechung*, Manz, Wien, 4. izdaja, 1995.
- K. Wagner, *Kommentar zum Notariatsordnung*, Manzsche Verlags-und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2006.
- K. Winkler, *Der Notar im Spannungsverhältnis zwischen Tätigkeitspflichten und Amtsverweigerung*, Mitt Bay Not, 1998.
- Zakonik cerkvenega prava (ZCP), 2. ponatis, 2006, Založba Družina.
- P. Žanka, A. Ilić, Javni bilježnici u Republici Hrvatskoj – aktualnosti, *Zbornik radova Pravnog fakulteta v Splitu*, 2001, str. 97-101.

Viri

- Bundesabgabenordnung, BGBl. I Nr. 13/2014.
- Gerichtsgebührengesetz, BGBl. I Nr. 96/2014 (VfGH).
- Grundbuchgesetz, BGBl. I Nr. 30/2012.
- Grundbuchsumstellungsgesetz, BGBl. I Nr. 30/2012.
- Grunderwerbsteuergesetz, BGBl. I Nr. 36/2014.
- Javnobilježnički poslovnik, NN 38/94.
- Konvencija o odpravi potrebe legalizacije tujih javnih listin z dne 5. oktobra 1961 Ur. l. FLRJ, Dodatek: .t. 10/62.
- Notariatsaktgesetz, BGBl. I Nr. 75/2009.
- Notariatsordnung: BGBl. I Nr. 190/2013.
- Odlok o ukinitvi notariata, Uradni list DFJ, št. 1/45.
- Obiteljskega zakona (ObZ, NN, 103/15).
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo).
- Osnutek Zakona o notariatu Poročevalec Državnega zbora 1994.
- Pogodba med Federativno ljudsko Republiko Jugoslavijo in Republiko Avstrijo o vzajemnem pravnem prometu, Uradni list FLRJ-MP, št. 4/93.
- Pravilnik o delovnem času notarjev (Uradni list RS, št. 50/94, 28/95, 38/07, 23/08 in 12/11).

- Pravilnik o energetskem pregledu zgrade i eneegetskom certificiranju in Zakon o gradnji, NN 153/2013.
- Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Uradni list RS, št. 11/04).
- Pravilnik o poslovanju notarja (Uradni list RS, št. 50/94, 28/95, 18/09 in 30/11).
- Pravilnik o privremeni javnobilježničkoj tarifi, NN broj 97/2001.
- Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o notariatu, ZN – C, Poročevalec Državnega zbora, št. 59/2004, str. 9.
- Stanovanjski zakon (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 in 40/12 – ZUJF).
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13).
- Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje (Uradni list RS, št. 7/99, 67/03 in 26/10).
- Ustav Republike Hrvatske, NN 56/90.
- Ustava Republike Slovenije (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 in 47/13 – UZ90,97,99).
- Zakon o davku na dediščine in darila (Uradni list RS, št. 117/06).
- Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 in 86/14).
- Zakon o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06).
- Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 59/06 – uradno prečiščeno besedilo in 117/06 – ZDoh-2).
- Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14 in 23/15).
- Zakon o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 15/05 – uradno prečiščeno besedilo in 42/06 – ZGD-1).
- Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 102/2004).
- Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo in 10/15 – popr).
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15 in 76/15 – odl. US).
- Zakon o javnem bilježništvu, Narodne novine, 78/93.
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo in 58/12).
- Zakon o mednarodnem zasebnem pravu in postopku (Uradni list RS, št. 56/99 in 45/08 – ZArbit).
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11).
- Zakon o obrambi (Uradni list RS, št. 103/04 – uradno prečiščeno besedilo).
- Zakon o obveznim odnosima, NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15.
- Zakon o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja (Uradni list RS, št. 43/06 in 76/10).
- Zakon o ohranjanju e (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B in 46/14).

- Zakon o nasledivanju, NN, broj 48/2003.
- Zakon o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08 in 91/13).
- Zakon o pravnem postopku (Uradni list RS, št. 73/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08 – ZArbit, 45/08, 111/08 – odl. US, 57/09 – odl. US, 12/10 – odl. US, 50/10 – odl. US, 107/10 – odl. US, 75/12 – odl. US, 40/13 – odl. US, 92/13 – odl. US, 10/14 – odl. US in 48/15 – odl. US)).
- Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 60/07, 19/10, 77/11, 108/12 – ZIS-E in 19/14).
- Zakon o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 59/06 – uradno prečiščeno besedilo in 111/07).
- Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99).
- Zakon o overitvi listin v mednarodnem prometu (Uradni list RS, št. 64/01).
- Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 69/97.
- Zakon o prostorskem načrtovanju (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 in 14/15 – ZUUJFO).
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu, NN, broj 48/2015.
- Zakon o ratifikaciji Konvencije o Organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj ter Dopolnilnih protokolov št. 1 in 2 h Konvenciji (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 10/10).
- Zakon o ratifikaciji Pogodbe med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško o pravni pomoči v civilnih in kazenskih zadevah (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 10/94).
- Zakon o ratifikaciji Sporazuma med Republiko Slovenijo in Svetim sedežem o pravnih vprašanjih (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 4/04).
- Zakon o ratifikaciji Sporazuma o pogojih pristopa Republike Slovenije h konvenciji o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj, Uradni list RS, št. 55/2010.
- Zakon o registraciji istospolne partnerske skupnosti (ZRIPS), Uradni list RS, št. 65/2005.
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP).
- Zakon o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS, št. 56/08 – uradno prečiščeno besedilo, 57/08 – ZLDUVCP, 58/09, 36/10, 106/10 – ZMV, 109/10 – ZCes-1, 109/10 – ZPrCP, 109/10 – ZVoz in 39/11 – ZJZ-E).
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12 in 111/13).
- Zakon o lastništvu in drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14.
- Zakon o vodah (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 vojnih grobiščih (Uradni list RS, št. 65/03 in 72/09).
- Zakon o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (Uradni list RS, št. 69/04 – uradno prečiščeno besedilo, 101/07 – odl. US, 90/11 – odl. US in 84/12 – odl. US).
- Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11 in 14/15 – ZUUJFO).

Zakon o zemljišnim knjigama, NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13.

Spletni viri

- Alexander Winkler, <http://www.notaries-of-europe.eu/files/newsletters/e-news%20n-3.pdf>, dostop 28.04.2015.
- Bundeskanzleramt Österreich, <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990078.html>, dostop 04.03.2015.
- D. Kontrec, <http://www.hjk.hr/Portals/0/Javni%20dokumenti/kolokvij-jb-pravni%20promet%20nekretnina.doc>, dostop 21.02.2015.
- Evropska Komisija, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0747:FIN:SL:PDF>, dostop 25.03.2015.
- Geodetska uprava RS, <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>, dostop 01.05.2015.
- Hague Conference, http://www.hcch.net/index_en.php?act=conventions.status&cid=41, dostop 01.04.2015.
- Inteleks, <http://www.inteleks.si/aktualno/davek-na-promet-nepremicnin/davek-od-dobicka-iz-kapitala-dosezen-pri-odsvojitvi-nepremicnine>, dostop 20.03.2015.
- J. Dolžan, <http://www.uni-lj.si/mma/Pravna20veljavnost20tujih20listin20v20Republiki20Sloveniji-predstavitev20na20Posvetu20o20priznavanju20izobra%C5%BEevanja20na20Uni20LJ/2013070114484919/>, dostop 21.03.2015.
- J. Velkaverh, <http://www.odv-zb.si/upload/Odvetnik/2012/Joza%20Velkaverh%20-%20Pridobitev%20lastninske%20pravice%20na%20nepremi%C4%8Dninah%20na%20izviren%20na%C4%8Din%20in%20vpis%20v%20zemlji%C5%A1ko%20knji-go.doc>, dostop 05.05.2015.
- Komisija za preprečevanje korupcije Republike Slovenije, <https://www.kpk-rs.si/upload/datoteke/notrarska%20zbornica.pdf>, dostop 06.03.2015.
- Ministrstvo za kulturo RS, http://www.mk.gov.si/si/delovna_podrocja/urad_za_verske_skupnosti/register_cerkva_in_drugih_verskih_skupnosti/, dostop 09.03.2015.
- Ministrstvo za pravosodje in javno upravo RS, http://www.mpju.gov.si/fileadmin/mpju.gov.si/pageuploads/mp.gov.si/PDF/zakonodaja/121127_Predlog_ZN_medresorsko.pdf, dostop 07.03.2015.
- Ministrstvo za pravosodje RS, http://www.mp.gov.si/si/delovna_podrocja/zakonodaja_s_podrocja_pravosodja/nakup_nepremicnin_s_strani_tujih_drzavljanov/, dostop 11.03.2015.
- Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, <https://pravosudje.gov.hr/>, dostop 16.03.2015.
- Ministrstvo za pravosodje, http://www.mp.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/mednarodne_pogodbe_s_podrocja_pravosodja/bilateralni_sporazumi/, dostop 18.04.2015.
- Notarska zbornica RS, <http://www.notar-z.si/>, dostop 14.05.2015.

Notarska zbornica Slovenije, <http://www.notar-z.si/content/proti-spremembam-resolucija-cnue>, dostop 01.03.2015.

Notarska zbornica Slovenije, <http://www.notar-z.si/sites/default/files/notarski-kodeks-etike.pdf>, dostop 02.03.2015.

Uradni list Evropske Unije, https://www.ecb.europa.eu/ecb/legal/pdf/c_32620121026sl.pdf, dostop 06.04.2015.

Uradni list Evropske unije, http://ec.europa.eu/justice_home/judicialatlascivil/html/pdf/oj_1143_20040430_sl.pdf, dostop 05.03.2015.

V.Prančič, <http://hrcak.srce.hr/24959>, dostop 25.02.2015.

Vrhovno sodišče RS, www.stat.si/StatWeb/doc/sosvet/Sosvet_25/Sos25_s1583-2011.doc, dostop 21.04.2015.

Sodna praksa

Sklep Višjega sodišča v Kopru, VSK sklep CDn 9/2014 z dne 25. 2. 2015.

Sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. VSL sodba II Cp 1263/2013 z dne 9. 4. 2014

Sklep Višjega sodišča v Kopru, VSK sklep CDn 351/2013 z dne 24. 9. 2013.

Sklep Višjega sodišča v Celju VSC II 425/2013 z dne 4. 9. 2013.

Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. Cdn 191/2013 z dne 4. 6. 2013.

Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. 151/2013 z dne 23. 5. 2013.

Sklep Višjega sodišča v Kopru CDn 499/2012 z dne 12. 3. 2012.

Sklep Višjega sodišča v Kopru Cdn 498/2012 z dne 17. 1. 2013.

Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. 353/2012 z dne 4. 12. 2012.

Sodba Višjega sodišča v Mariboru I Cp 259/2012 z dne 25. 9. 2012.

Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. Cdn 302/2012 z dne 28. 8. 2012.

Sklep Višjega sodišča v Kopru II Ips 255/2013 z dne 29. 5. 2014.

Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. CDn 89/2012 z dne 5. 6. 2012.

Sklep Višjega sodišča v Kopru, opr. št. Cp 508/2011 z dne 4. 7. 2011.

Sklep Višjega sodišča v Mariboru I Cp 2035/2008 z dne 8. 4. 2009.

Sodba Višjega sodišča v Ljubljani in sklep, opr. št. II Cp 2344/2009 z dne 9. 9. 2009.

Sklep Višjega sodišča v Kopru VSK sklep Cp 80/2009 z dne 16. 4. 2009.

Sklep Višjega sodišča v Kopru I, opr. št. Ip 436/2008 z dne 21. 8. 2008.

Sodba Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 75/2006 z dne 8. 5. 2008.

Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. sklep VSL I Cp 1200/2008 z dne 26.03.2008.

Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 707/2007 z dne 09.02.2007.

Sodba Okrožnega sodišča, opr. št.. P 2202/2003-II z dne 5. 5. 2006.

Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. III Cp 949/2000 z dne 13. 9. 2000.

Sodba Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 249/1994 z dne 8. 11. 1995.

Sodba VS SRS, II Ips 165/84 z dne 13. 9. 1984, Poročilo VS SRS, 1985/I.

Drugi viri

Zapisnik 32. seje IO NZS z dne 10. 2. 2015, št. 321/2015.

D. Orož, Strokovno srečanje Notarske zbornice Slovenije, 29. 11. 2014.

Zapisnik 26. seje IO NZS z dne 22. 7. 2014, št. 1524/2014.

Zapisnik 27. seje IO NZS z dne 9. 9. 2014 št. 1772/2014.

Zapisnik 23. seje IO NZS z dne 8. 4. 2014, št. 886/2014.

Obvezna navodila notarjem Ministrstva za kmetijsko in okolje z dne 17. 2. 2012, št. 0072- 119/2011/6.

Navodilo Ministrstva za pravosodje, št. 007- 186/2011 z dne 19. 10. 2011 v zvezi z izvajanjem Zakona o zemljiški knjigi.

Zapisnik 25. seje IO NZS z dne 16. 5. 2011, št. 909/2011.

Odločba disciplinskega sodišča Notarske zbornice Slovenije Dn 1/2004 z dne 21. 9. 2004 v zvezi z odločbo VS RS Dnp (s) 1/2004 z dne 6. 12. 2004.

