

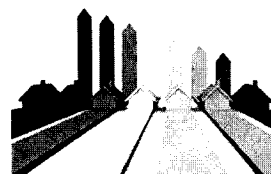
**ZAKON O NEPREMIČNINSKEM
POSREDOVANJU IN
STVARNOPRAVNA RAZMERJA**

Avtorica in predavateljica:
Suzana Emeršič

ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

(Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11, 47/19, 18/23 – ZDU-10
in 116/23 – odl. US in 76/25 – odl. US)

Avtorica in predavateljica:
Suzana Emeršič, univ. dipl. pravnica



Zakon o nepremičninskem posredovanju - ZNPosr

Zakon o nepremičninskem posredovanju UR. list RS, št. 42/03

- Datum sprejema: 23.04.2003
- 2. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-A) Ur.l. RS, št. 47/2006 Datum sprejema: 25.4.2006
- 3. Zakon o spremembah in dopolnitvah ZNPosr –B
 - Ur. list, št. 49/11
- 4. Zakon o spremembah in dopolnitvah (ZNPosr-C)
 - Ur. list 47/19
 - Zakon o državni upravi št. 18/23 in št. 116/23 – odločitev Ustavnega sodišča
 - Odločba o razveljavitvi prvega, drugega, četrtega, petega, šestega in sedmega odstavka 5. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju št. U-I-205/19-51 z dne 2.9.2025

Zakon o nepremičninskem posredovanju - ZNPosr

Razlogi za sprejem in pogloblitve rešitve;

Utrditev sistemskih ciljev zakona:

1. Prenos Direktive Evropskega parlamenta in Sveta o priznanju poklicnih kvalifikacij in Direktiva o storitvah na notranjem trgu
2. Varstvo potrošnika
3. Zaščita javnega interesa
4. Skrb za nadaljnji razvoj stroke

SPLOŠNE DOLOČBE

Ta zakon:

- določa nepremičninskim družbam in nepremičninskim posrednikom pogoje za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami;
- določa pravila za varno in skrbno posredovanje v prometu z nepremičninami, ki so jih nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki dolžni upoštevati pri svojem delu;
- določa pristojnosti ministrstva, pristojnega za posredovanje v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: pristojno ministrstvo);
- ureja inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega zakona.

S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenaša:

- Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES z dne 7. septembra 2005 o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 255 z dne 30. 9. 2005, str. 22), zadnjič spremenjeno z Uredbo Komisije (ES) št. 279/2009 z dne 6. aprila 2009 o spremembi Priloge II k Direktivi Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L št. 93 z dne 7. 4. 2009, str. 11) in
- Direktivo 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (UL L št. 376 z dne 27. 12. 2006, str. 36).«.

2. člen (uporabljeni pojmi)

Posamezni pojmi, uporabljeni v tem zakonu, imajo naslednji pomen:

1. **Nepremičninska družba** je gospodarska družba oziroma samostojni podjetnik posameznik, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po tem zakonu.
2. **Nepremičninski posrednik** oziroma nepremičninska posrednica (v nadaljnjem besedilu: nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.
3. **Posredovanje v prometu z nepremičninami** pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.

Uporabljeni pojmi

4. **Naročitelj oziroma naročiteljica** (v nadaljnjem besedilu: naročitelj) je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.
5. **Tretja oseba** je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino.
6. **Naročiteljevi ožji družinski člani** so naročiteljev zakonec ali oseba, s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.
7. **Pristojno ministrstvo** po tem zakonu je ministrstvo, pristojno za stanovanja

Najbolj pogosta problematika v praksi (tudi sodni)

- Višina provizije (z delno odločbo Ustavnega sodišča razveljavljena)
- Dogovor - ekskluzivno posredovanje ??
- Dokazovanje opravljenih poslov posredovanja - spori
- Obseg poslov posredovanja
- Zlorabe naročitelja –sam išče ali najde tretjo osebo, se brez razloga ne želi pogajati ali ne sklene pogodbe s tretjo osebo, ki jo najde posrednik, je neodziven, sklene pogodbo o posredovanju z več nepremičninskimi družbami, sklene pogodbo s tretjo osebo po prenehanju pogodbe o posredovanju
- Pregled pravnega in dejanskega stanja nepremičnine – predmeta posredovanja

II POGOJI ZA OPRAVLJANJE POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

- Nepremičninska družba sme pričeti s posredovanjem v prometu z nepremičninami, če:
 1. zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi posreduje v prometu z nepremičninami eden ali več nepremičninskih posrednikov;
 2. ima zavarovano odgovornost v skladu z določbami tega zakona.
- Če pristojna inšpekcija ugotovi, da niso izpolnjeni pogoji iz tega člena, **z odločbo prepove nepremičninski družbi opravljanje dejavnosti** posredovanja v prometu z nepremičninami

Pogoji za opravljanje dejavnosti

Nepremičninska družba s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen sporazum o vzajemnem priznavanju poklicnih kvalifikacij (v nadaljnjem besedilu: države pogodbenice), ki želi v Republiki Sloveniji opravljati dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami trajno, preko ustanovljene podružnice v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: **trajno**), ali občasno, čezmejno (v nadaljnjem besedilu: **občasno**), lahko pod opravlja to dejavnost v vseh statusno pravnih oblikah, če izpolnjuje pogoje za zakonito opravljanje dejavnosti v državi sedeža.

Pogoji za opravljanje dejavnosti

Nepremičninska družba **iz države, ki nima sedeža v državah pogodbenicah**, lahko opravlja dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji, če je izpolnjen **pogoj materialne vzajemnosti**.

Če je sedež nepremičninske družbe v več tretjih državah, se pri ugotavljanju materialne vzajemnosti upošteva pravni red tiste države, ki je najstrožji.

5. člen
(najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje)
POZOR !!!

- Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 eurov. - RAZVELJAVLJEN
- (2) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru najemne pogodbe za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 eurov. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja. _ RAZVELJAVLJEN
- (3) Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.
- (4) Pogodba o posredovanju, ki je v nasprotju s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena, je nična. [REDACTED]
- (5) Določba prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodba) za določeno nepremičnino, ki je v nasprotju s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena, je nična. [REDACTED]
- (6) Minister, pristojen za prostor, lahko v soglasju z ministrom, pristojnim za gospodarstvo, s podzakonskim aktom predpiše merila za oblikovanje cen storitev nepremičninskega posredovanja v okviru najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje iz prvega odstavka tega člena. RAZVELJAVLJEN
- (7) Določbe drugega odstavka tega člena se ne uporabljajo za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti RAZVELJAVLJENA!

Odločitev Ustavnega sodišča U-I-205/19-31 z dne 26.10.2023/
DELNA ODLOČBA Ustavnega sodišča

Z delno odločbo so ustavni sodniki razveljavili prvi in drugi odstavek 5. člena ZNPosr, ki je omejeval višino plačila za posredovanje tako pri posredovanju v poslih nakupa in prodaje nepremičnin kot tudi pri posredovanju v najemnih poslih. Omejitev plačila za posredovanje v bodoče velja le še pri tistih pogodbah o posredovanju, ki jih nepremičninske družbe sklepajo s fizičnimi osebami, ki nastopajo kot kupci ali najemniki stanovanjskih nepremičnin (stanovanj, enostanovanjskih hiš ali bivalnih enot). V vseh ostalih primerih pa omejitev plačila za posredovanje v prometu z nepremičninami, ki jih sklepajo nepremičninske družbe:

- z gospodarskimi subjekti (ne glede na vrsto prometa in nepremičnine),
 - s fizičnimi osebami, ko se pogodba ne nanaša na stanovanjske nepremičnine (torej na stanovanje, enostanovanjsko hišo ali bivalno enoto),
 - za posredovanje v prometu z vsemi ostalimi nepremičninami, torej poslovnimi, kmetijskimi in drugimi (ne glede na status stranke).
- **DELNA ODLOČBA -Prvi in drugi odstavek 5. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19), kolikor se nanašata na pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, katerih predmet je enostanovanjska stavba, stanovanje ali bivalna enota, s fizično osebo kot kupcem ali najemnikom, ter četrti in peti odstavek navedenega člena Zakona o nepremičninskem posredovanju v**

DELNA ODLOČBA

Ustavno sodišče je v postopkih za oceno ustavnosti, začelih na pobudi družbe AEON NEPREMIČNINE, d. o. o., Ljubljana, in drugih, ki jih vse zastopa Odvetniška pisarna SEDMAK, d. o. o., Ljubljana, ter družbe STAN nepremičnine, d. o. o., Ljubljana, ki jo zastopa Odvetniška pisarna Mrva, d. o. o., Ljubljana, in z zahtevo Državnega sveta, na seji 2. septembra 2025

o d l o č i l o:

DELNA ODLOČBA -Prvi in drugi odstavek 5. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19), kolikor se nanašata na pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, katerih predmet je enostanovanjska stavba, stanovanje ali bivalna enota, s fizično osebo kot kupcem ali najemnikom, ter četrti in peti odstavek navedenega člena Zakona o nepremičninskem posredovanju v delu, v katerem se nanašata na prvi in drugi odstavek ter šesti in sedmi odstavek navedenega člena Zakona o nepremičninskem posredovanju, se razveljavijo.

Odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti

Nepremičninska družba mora **pred začetkom opravljanja dejavnosti** posredovanja v prometu z nepremičninami **zavarovati in imeti ves čas** opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi **s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije**, za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja od **150.000 eurov** za posamezen zavarovalni primer oziroma od **350.000 eurov** za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

Nepremičninska družba s sedežem v državi pogodbenici ali tretji državi mora pred začetkom opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji ali državi sedeža zavarovati in imeti ves čas opravljanja te dejavnosti zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije v višini iz prejšnjega odstavka.

Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti. « (novo !!)

obveznosti investitorja

(1) Investitor, ki je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik (v nadaljnjem besedilu: investitor) ter gradi za trg, mora zagotoviti, da opravljajo **prodajo pri njem oziroma zanj osebe**, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje poslov posredovanja po tem zakonu.

(2) Investitor mora nepremičninski družbi, ki nastopa v vlogi **zastopnika investitorja pri posredovanju oziroma prodaji njegovih nepremičnin**, namenjenih za nadaljnjo prodajo na trgu, izročiti osnutek pogodbe, kopijo overjenega notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, predhodni načrt etažne lastnine za stavbo, zapis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe ter tloris posameznih delov stavbe.

(3) Nepremičninska družba mora kupca seznaniti z listinami iz prejšnjega odstavka tako, da mu jih izroči in pusti dovolj časa, da jih **prouči pred sklenitvijo pogodbe**.

Pogoji za državljana države pogodbenice ali tretje države

(1) **Državljan države pogodbenice ali tretje države** mora zahtevi za trajno ali občasno opravljanje reguliranega poklica v Republiki Sloveniji priložiti dokazila, predpisana z zakonom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij državljanom držav članic Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora in Švicarske konfederacije za opravljanje reguliranih poklicev oziroma reguliranih poklicnih dejavnosti v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: zakon o postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij).

(2) Z **odločbo o priznanju poklicne kvalifikacije** se državljanu države pogodbenice ali tretje države v Republiki Sloveniji **prizna pravica opravljati reguliran poklic nepremičninskega posrednika, za katerega je usposobljen v državi pogodbenici**, če je pridobljena poklicna kvalifikacija v državi pogodbenici primerljiva s poklicno kvalifikacijo, ki jo za opravljanje tega poklica zahtevajo predpisi Republike Slovenije.

Državljanu tretje države izda pristojno ministrstvo odločbo o priznanju poklicne kvalifikacije posrednika za nepremičnine **pod pogojem materialne vzajemnosti**. Če je sedež ponudnika v več tretjih državah ali ima posameznik več državljanstev, se pri ugotavljanju materialne vzajemnosti upošteva pravni red tiste države, ki je najstrožji.

Občasno opravljanje poslov posredovanja

- **Državljan države pogodbenice ali državljan tretje države pod pogojem vzajemnosti**, ki želi občasno opravljati posle posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji, mora pri pristojnem ministrstvu **vložiti pisno prijavo** v skladu z določbami zakona o postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij. Prijava mora vsebovati tudi podatek o predvidenem trajanju poslov posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji, o gospodarskem subjektu, v imenu katerega se bodo posli posredovanja opravljali, in o zavarovanju odgovornosti za škodo v skladu 6. členom tega zakona.

Imenik nepremičninskih posrednikov

- Je JAVNA EVIDENCA ZA NAMENE VARSTVA POTROŠNIKA v postopkih posredovanja pri prometu z nepremičninami
- Nepremičninski posrednik je dolžan sporočiti vse spremembe v roku 15 dni od nastale spremembe

Trajni odvzem licence

Nepremičninskemu posredniku pristojno ministrstvo trajno odvzame licenco za opravljanje poslov posredovanja, če po dvakratnem pisnem opominu pristojnega ministrstva še vedno:

1. daje nezakonite, nepopolne, napačne, zavajajoče ali lažne podatke o nepremičnini, za katero posreduje;
2. daje o sebi ali nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, lažne ali nepopolne podatke;
3. krši pravila varnega in skrbnega posredovanja v prometu z nepremičninami, pri čemer se za takšno kršitev šteje, če:
 - ne opozori naročitelja na pravne in stvarne napake nepremičnine, za katere je vedel oziroma bi moral vedeti, če bi skrbno preverjal stanje nepremičnine,
 - naročitelja ne seznani s tržnimi razmerami, ki so pomembne in bi bistveno vplivale na določitev cene v pogodbi,
 - protipravno zadržuje original listine naročitelja oziroma tretje osebe.

Nepremičninskemu posredniku pristojno ministrstvo trajno odvzame licenco za opravljanje poslov posredovanja, če je pravnomočno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot tri mesece.

Začasni odvzem licence

Nepremičninskemu posredniku pristojno ministrstvo začasno odvzame licenco za opravljanje poslov posredovanja, če mu je odvzeta poslovna sposobnost, če se dopolnilno ne usposablja vsakih pet let oziroma ob spremembi predpisov, katerih poznavanje se zahteva pri strokovnem izpitu za nepremičninskega posrednika, ali če ne opravi preverjanja znanja, kadar je to predpisano.

Če je nepremičninskemu posredniku odvzeta poslovna sposobnost, se licenca odvzame za čas odvzema poslovne sposobnosti. V primeru začasnega odvzema licence zaradi dopolnilnega ne usposabljanja, se licenca odvzame do izpolnitve pogoja dopolnilnega usposabljanja, določenega v tem zakonu.

Nepremičninski posrednik, ki mu je bila trajno ali začasno odvzeta licenca, mora deponirati licenco in izkaznico nepremičninskega posrednika pri pristojnem ministrstvu v roku, določenem v dokončni odločbi o odvzemu licence.

Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami- bistvene sestavine

1. ime in priimek nepremičninskega posrednika, ki bo opravljajal posle posredovanja z navedbo številke licence in zaporedno številko vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov;
2. višina plačila za posredovanje;
3. ime zavarovalnice, številka police in višina zavarovalne vsote za zavarovanje odgovornosti nepremičninske družbe;
4. opis stroškov posameznih poslov, ki jih zajema plačilo za posredovanje;
5. vrsta in višina morebitnih dodatnih storitev in stroškov;
6. pravica do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba o prodaji;
7. višina plačila za posredovanje, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja;
8. **okvirno ponudbeno ceno za posamezno vrsto nepremičnine, ki je predmet posredovanja brez všteti predpisanih davkov in plačila za posredovanje;**
9. opis nepremičnine, ki je predmet posredovanja;
10. čas trajanja pogodbe, ki mora biti sklenjena za določen čas 9 mesecev.

Odločba: VSC sodba Cpg 162/2007 z dne 8. 11. 2007

JEDRO:

Sodišče prve stopnje je pravilno zaključilo, da je med pravnima strankama sklenjena ustna posredniška pogodba. Da ta velja, kljub določbi 13. čl. ZNPosr, ki določa pisnost pogodbe, je sodišče prve stopnje pravilno obrazložilo z dejstvom, da je bil posredniški posel realiziran v celoti ter z namenom, ki ga je zakonodajalec želel doseči v ZNPosr s predpisano obličnostjo pogodbe.

Iz obrazložitve

- Da ta velja, kljub določbi 13. čl. ZNPosr, ki določa pisnost pogodbe, je sodišče prve stopnje pravilno obrazložilo z dejstvom, da je bil posredniški posel realiziran v celoti ter z namenom, ki ga je zakonodajalec želel doseči v ZNPosr s predpisano obličnostjo pogodbe. To pa je varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem poslovanju. Pri tem se je sodišče oprlo na določbe 58. čl. OZ, ki uzakonja teorijo **realizacije pogodbe**. Da ustno sklenjena posredniška pogodba ni nična, pa je zaključiti tudi iz določb samega ZNPosr, ki pomanjkanja pisnosti pogodbe ne sankcionira z ničnostjo, medtem ko v drugih primerih (npr. v 5. čl. ZNPosr) to posledico izrecno določa. Navedeno pa velja tudi za neizročitev splošnih pogojev poslovanja.

Odločba: VSL sklep I Cp 3975/2010 z dne 23. 3. 2011

JEDRO:

Če nepremičninska družba pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero posreduje, ne preveri pravnega stanja nepremičnine in kupca ne opozori glede pravnih napak nepremičnine, ne ravna s predpisano profesionalno skrbnostjo.

Iz obrazložitve:

- Sploh pa bi toženka v skladu s 1. odstavkom 23. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju morala pred sklenitvijo pogodbe preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine ter tožnico jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine. Toženka po ugotovitvi izpodbijane sodbe tožnice ni pisno opozorila, da ji v resnici pripada le polovica garaže in ne cela garaža. Toženka se zato po 3. odstavku 23. člena navedenega zakona ne more izogniti svoji odškodninski odgovornosti. Ne zadošča namreč, da naj bi tožnico ustno seznanila z ugotovljenimi lastninskimi razmerji na garaži. Obvezno je namreč pisno opozorilo, ki ga dejstvo, da naj bi tožnica pred sklenitvijo pogodbe imela dovolj časa za razmislek, ne more izključiti. Za drugačno sklepanje sodišča prve stopnje v zakonu ni opore. Enako velja za stališče izpodbijane sodbe, da bi morala tožnica v obravnavanem primeru pred sklenitvijo prodajne pogodbe poiskati dodatno pravno pomoč. Takšnega ravnanja kupca nepremičnine ne terja niti skrbnost dobrega gospodarja pri sklepanju obligacijskih razmerij niti noben predpis, saj bi to pomenilo nedopustno prevalitev odškodninskega bremena na tožnico. Po 2. odstavku 23. člena ZNPosr je bila toženka tista, ki je morala preveriti, ali je prodajalka lastnica nepremičnine, ki je bila predmet pogodbe. Vse kaže, da je toženka to svojo obvezo zanemarila, sicer tožnici ne bi ponudila v podpis prodajne pogodbe za celotno garažo.

Splošni pogoji poslovanja nepremičninske družbe

Splošni pogoji poslovanja morajo za vsako vrsto storitev posredovanja, ki jih nepremičninska družba nudi strankam, vsebovati:

1. določen opis posameznih poslov, ki se jih nepremičninska družba zaveže opraviti pri opravljanju posamezne vrste storitve;
2. določbo, da se s plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti naslednji stroški za naslednja dejanja:

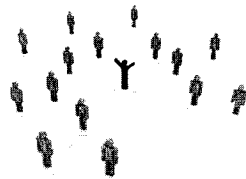


Splošni pogoji poslovanja nepremičninske družbe

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;
- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
- pisna opozorila, obvestila, potrdila;
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;
- seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
- prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
- ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko komuniciranje s strankami;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

Splošni pogoji poslovanja nepremičninske družbe

3. vrsto in višino stroškov, če nepremičninska družba poleg posredovanja v dogovoru z naročnikom zanj opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja



Zaščita interesov naročitelja

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. Pri tem mu morata zlasti razumljivo pojasniti naslednje okoliščine:

1. tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;
2. vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;
3. višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
4. morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

Zaščita interesov naročitelja

- Nepremičninska družba ima, z namenom zaščite interesov naročitelja, pravico v skladu z zakonom, ki ureja plačilni promet, **da od Banke Slovenije pridobi podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.**



Nepriustranskost pri posredovanju in nasprotje interesov

Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristrano, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.

Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

Nepremičninska družba mora naročitelja **jasno in pisno opozoriti** o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesi nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami

anonimnost naročitelja

- Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, **izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla.**

Ekskluzivno posredovanje?

- Če se nepremičninska družba in naročitelj dogovorita, lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe.

Naročitelj pa ostane v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

Preverjanje stanja nepremičnine

- (1) Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, **preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine**, in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na **morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine**.
- (2) Nepremičninska družba **mora** pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja v okviru posredovanja nepremičnine zlasti:
 1. na podlagi **podatkov zemljiške knjige** oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, **na podlagi listin**, ki so podlaga za vknjižbo, preveriti:
 - ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in
 - ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke;

Preverjanje stanja nepremičnine

2. na podlagi **skrbnega ogleda** preveriti:
ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine;
 3. kadar je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, **zemljišče**: na podlagi **potrdila** (lokacijske informacije) pristojnega upravnega organa preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti.
- (3) Nepremičninska družba **odgovarja** naročitelju oziroma tretji osebi, ki jo je spravila z naročiteljem v stik, **za škodo**, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi **pravne oziroma stvarne napake nepremičnine**, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je nepremičninska družba za napako vedela oziroma če bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.

sestavljanje listin o pravnih poslih

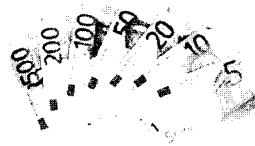
- (1) Kadar posredovanje v prometu z nepremičninami, ki ga opravlja nepremičninska družba, **vkjučuje tudi sestavo listin**, ki vsebujejo zapis pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala oziroma listin o drugih pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja, mora nepremičninska družba zagotoviti, **da te listine sestavi univerzitetni diplomirani pravnik, kar slednji potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi. /MAGISTER PRAVA**
- (2) Kadar nepremičninska družba pri opravljanju storitve posredovanja sestavi tudi listino o pravnem poslu, odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi tudi za škodo, ki jima nastane zaradi **nepravilno sestavljene listine o pravnem poslu**.

Plačilo za posredovanje

(1) Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

(2) Nepremičninska družba ne more zahtevati niti **delnega plačila** za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje. Nepremičninska družba je upravičena **do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov in največ v višini**, ki mora biti določena v splošnih pogojih poslovanja in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem, in le, **če je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama.**

(3) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.



Plačilo za posredovanje

(4) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se nepremičninska družba in naročitelj lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba skladno s pogoji iz 25.a člena tega zakona pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

25. a člen (dodatne storitve in dejanski stroški)

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve, če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena storitev.

Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročnik:

- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe,
- enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

Plačilo za posredovanje

- Nepremičninska družba tudi **nima pravice do plačila za posredovanje**, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka **sklene pogodbo**, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

Odločba:VSL sodba I Cp 1647/2010 z dne 23.6.2010

- Ker je ravnanje toženca, ki se je najprej resno pogajal za nakup stanovanjske hiše v M., kakor to izhaja iz dejanj ogleda te hiše, poizvedovanja o morebitnih dodatnih delih v zvezi s hišo, predložitve cene in opredelitve rokov posameznih delnih plačil kupnine, nato pa se na klice posrednika ni več oglašal in brez vsakršnih pojasnil in obrazložitve kupil drugo hišo, v nasprotju z načelom vestnosti in poštenja, ki se zahteva od strank obligacijskih razmerij, odgovarja toženec tožniku (posredniku) za škodo.
Iz obrazložitve:
- Pritožbeno sodišče se v celoti sklicuje na materialnopravno razlogovanje, tj. da iz tožbenih navedb tožnika izhaja, da od toženca zahteva plačilo odškodnine na podlagi 841. člena OZ ter 2. alineje 6. točke splošnih pogojev poslovanja, saj mu očita nepošteno ravnanje pri sodelovanju s tožečo stranko kot posrednikom pri nakupu stanovanjske hiše. Pravni standard nepoštenosti je v nasprotju s stališčem pritožnika pravilno napolnjen z zgoraj citiranimi dejanskimi ugotovitvami, kajti ravnanje toženca, ki se je najprej resno pogajal za nakup stanovanjske hiše v M., kakor to izhaja iz dejanj ogleda te hiše, poizvedovanja o morebitnih dodatnih delih v zvezi s hišo, predložitve cene in opredelitve rokov posameznih delnih plačil kupnine, nato pa se na klice posrednika ni več oglašal in brez vsakršnih pojasnil in obrazložitve kupil drugo hišo, je gotovo v nasprotju z načelom vestnosti in poštenja, ki se zahteva od strank obligacijskih razmerij.

Trajanje pogodbe o posredovanju

- Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je sklenjena za določen čas največ **devet mesecev.**

Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

Nove kazenske določbe

Z globo od 12.500 do 250.000 eurov se za prekršek kaznuje *nepremičninska družba*, če:

1. opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami v nasprotju s 3. členom zakona;
2. zaračuna plačilo za posredovanje v prometu z nepremičninami v nasprotju s 5. členom zakona;
3. ne zavaruje odgovornosti za škodo v skladu s 6. členom zakona;
4. pisna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami ne vsebuje vseh sestavin;
5. ne določi splošnih pogojev poslovanja in ne ravna skladno s zakonom;
6. oglašuje v nasprotju zakonom;
7. ne zagotavlja zaščite interesov naročitelja;
8. ne zagotavlja nepristranosti pri posredovanju v prometu z nepremičninami;
9. naročitelja pisno ne opozori o nasprotju interesov iz 21. člena tega zakona;
10. ne ugotavlja morebitnih stvarnih in pravnih napak na nepremičnini, ne ugotavlja dejanskega in pravnega stanja nepremičnine in če pisno ne opozori na ugotovljene oziroma morebitne napake;
11. listine iz prvega odstavka 24. člena tega zakona ne sestavi univerzitetni diplomirani pravnik;
12. zahteva plačilo za posredovanje v nasprotju s pravili tega zakona.

Kršitve investitorja

Z globo se za prekršek kaznuje investitor, ki gradi za trg, če zanj ne opravlja poslov prodaje nepremičnin nepremičninski posrednik ali ki ne oglašuje nepremičnin v skladu s zakonom.

Z globo od 1.000 do 10.000 eurov se za prekršek kaznuje odgovorna oseba nepremičninske družbe, za prekršek pa odgovorna oseba investitorja.

Kršitve nepremičninskega posrednika

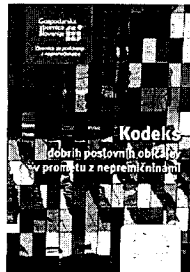
Z globlo od 650 do 5.000 eurov se za prekršek kaznuje posameznik, če:

1. sprejme v hrambo denarna sredstva v nasprotju zakona;
2. opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami:
 - slovenski državljan v nasprotju s 7. členom tega zakona,
 - državljan države pogodbenice ali tretje države v nasprotju s 7.a členom tega zakona,
 - državljan države pogodbenice ali državljan tretje države v nasprotju s 7.b členom tega zakona;
3. v nasprotju s tretjim odstavkom 7.a člena tega zakona daje lažne podatke o mentorju ali predloži ponarejeno izjavo;
4. pristojnemu ministrstvu ne sporoči spremembe podatkov, vpisanih v imenik nepremičninskih posrednikov

Kršitve nepremičninskega posrednika

5. v nasprotju z določbo 10. člena tega zakona:
 - daje nezakonite, nepopolne, napačne, zavajajoče ali lažne podatke o nepremičnini, za katero posreduje,
 - daje o sebi ali nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja, lažne ali nepopolne podatke,
 - krši pravila varnega in skrbnega posredovanja v prometu z nepremičninami,
 - ne deponira izkaznice nepremičninskega posrednika v roku, določenem v odločbi o odvzemu licence;
6. ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka ali spodbuja ali priporoča sklenitev določene pogodbe z namenom pridobitve plačila za posredovanje;
7. ne seznanja naročitelja na primeren način z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za sklenitev posla.

**KODEKS DOBRIH POSLOVNIH OBIČAJEV V PROMETU Z
NEPREMIČNINAMI**



STVARNO PRAVO
stvarnopravna razmerja



Stvarnopravni zakonik

- Stvarnopravni zakonik je temeljni steber v našem pravnem sistemu.

Stvarnopravni zakonik - SPZ (*Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20*) je dne 27.09.2002 sprejel Državni zbor Republike Slovenije, veljati pa je začel dne 01.01.2003.

SPZ ureja temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja.

STVARNE PRAVICE

Temeljna načela stvarnega prava:

1. Načelo omejenega (zaprtega) kroga stvarnih pravic – 2. čl. SPZ (*numerus clausus*)
2. Načelo absolutnosti – (učinkujejo zoper vsakogar) – 5. čl. SPZ (*erga omnes, contra omnes*)
3. Prednostno načelo – *Prior tempore potior iure* – 6. čl. SPZ
4. Načelo specialnosti – samo individualno določena stvar – 7. čl. SPZ
5. Načelo povezanosti objekta z zemljiščem – *superficies solo cedit* – 8. čl. SPZ
6. Načelo publicitete in zaupanja – ZK 10. in 11. čl. SPZ
7. Načelo kavzalnosti – razmerje med obligacijskim in stvarnopravnim poslom 40. čl.

STVARNE PRAVICE SO:

- Lastninska pravica
- Zastavna pravica
- Služnost
- Stvarno breme
- Stavbna pravica

POJEM STVARI

Kaj je stvar? Samostojni telesni predmet, ki ga človek lahko obvladuje...

NOVOST

- Ali je žival stvar?
- Zakon o zaščiti živali
- Ustavno sodišče U-I-140/14-22

POSEST

Posest je dejanska oblast nad stvarjo

Pojem posesti - posest ni stvarna pravica, pač pa poseben institut stvarnega prava

Vrste posesti (posredna in neposredna)

- neposredna (fizična oblast nad stvarjo)
- posredna (dejanska oblast nad stvarjo preko drugega, ki ima neposredno posest iz kakršnegakoli pravnega naslova) NAJEM

Varstvo posesti

samopomoč (nevarnost neposredna, samopomoč takojšnja in nujna, način samopomoči ustreza okoliščinam v katerih obstaja)

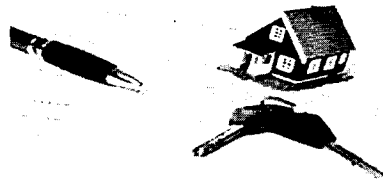
sodno varstvo (30 dni, najkasneje pa v roku 1 leta)

Lastninska pravica

Pojem lastninske pravice – l.p. je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Ne more biti vezana na rok in pogoj, razen če tako določa zakon.

Lastninska pravica vsebuje tri upravičenja:

- Pravica do posesti
- Pravica do uporabe
- Pravica do razpolaganja



Pridobitev lastninske pravice

Lastninska pravica se pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona in odločbe državnega organa

Na podlagi pravnega posla – prenosnik mora biti razpolagalno sposoben, lastnik stvari, ki jo odsvaja, veljavni zavezovalni pravni posel (prodajna pogodba) ter razpolagalni pravni posel, ki je izražen s klavzulo intabulandi in vpisom v zemljiško knjigo.

Na podlagi zakona – izvorni način pridobitve l.p. (priposestovanje in prirast)

- dobroverni lastniški posestnik premične stvari – 3 leta
- dobroverni lastniški posestnik nepremičnine- 10 let

Na podlagi dedovanja – pridobi v trenutku zapustnikove smrti. 41. čl. SPZ. Gre za derivativen način pridobitve l.p., kar pomeni, da dediči ne morejo pridobiti od zapustnika več pravic kot jih je imel sam,

4. Na podlagi državnega organa – gradnja preko meje 47. člen SPZ

Razlika/solastnina/solastnina

- SOLASTNINA – več oseb ima solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari (solastniki), če je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto (idealni delež). Če solastniški deleži niso določeni se domneva da so enaki.
- SKUPNA LASTNINA – več oseb ima na nerazdeljeni stvari skupno lastnino, kadar njihovi deleži niso vnaprej določeni. Skupni lastniki skupno uporabljajo stvar in z njo razpolagajo ter solidarno odgovarjajo za obveznosti, ki nastanejo s skupno stvarjo.



Zastavna pravica – Hipoteka

NASTANEK:

- Na podlagi pravnega posla – vpis v z.k.
- Neposredno izvršljivega notarskega zapisa
- Zakona
- Odločbe sodišča – vpis v z.k.



Nična so pogodbeno določila:

1. Da zastavljena stvar pride v last zastavnega upnika
2. O prodaji zastavljene stvari po določeni ceni

SLUŽNOST

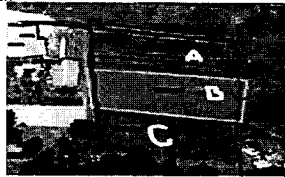
Stvarna pravica na tuji stvari (hišne in poljske)

DELITEV: (stvarne, osebne)

Stvarna služnost je pravica lastnika nepremičnine (gospodujoča stvar), izvrševati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini (pozitivna služnost) ali zahtevati od lastnika služeeče stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini (negativna služnost).

Stvarna služnost je lahko ustanovljena:

- Za nedoločen čas
- Za določen čas
- Za določen letni čas



Stavbna pravica

- S.P. je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo na, nad ali pod tujo nepremičnino
- **Ni časovno omejena**
- Je prenosljiva
- Gre za odmik od načela superficies solo cedit

Nastanek: veljavni pravni posel, z.k. dovolilo, vpis v z.k.

Prenehanje: na podlagi pravnega posla, kršitve (ne plačuje nadomestila, če izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega roka)

NOVOST:

- **Ob prenehanju SP se plača dogovorjeno nadomestilo**
- **Njuna avtonomija ni več omejena**
- **Če ni dogovorjeno/pa mora L nepremičnine**

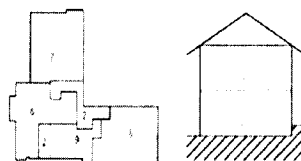
imetniku SP plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine.



Etažna lastnina

- Urejena v SPZ in SZ-1
 - Lastnina posameznega dela stavbe in solastnina na skupnih delih
- Nastanek: na podlagi pravnega posla ali z odločbo sodišča in vpisom v z.k. knjigo
- Pogodba o medsebojnih razmerjih mora biti sklenjena v pisni obliki in učinkuje proti vsakemu novemu etažnemu lastniku

NOVOST/skupna raba/soseska enodružinskih hiš

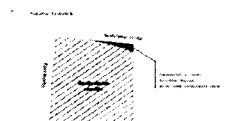


Predkupna pravica

- Je pravica upravičenca do prednostnega nakupa stvari, če se lastnik odloči, da bo stvar prodal.

Predkupna pravica etažnega lastnika in solastnika po SPZ: Etažna lastnina drugi etažni lastniki predkupno pravico, Solastnina (drugi solastniki pri prodaji predkupno pravico)

Po SZ-1 : najemnik, etažni lastniki, občina, SSRS (predkupni upravičenci).



NAČELNO PRAVNO MNENJE – KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Ponudba za prodajo kmetijskega zemljišča, dana na podlagi 20. člena ZKZ, je v razmerju do predkupnih upravičencev iz 23. člena ZKZ zavezujoča in ponudnik vezanosti nanjo ne more izključiti na način iz prvega odstavka 25. člena OZ.

Ko ponudnik prejme izjavo o sprejemu ponudbe, je kupoprodajna pogodba sklenjena pod odložnim pogojem odobritve s strani pristojne upravne enote. Če je izjavo o sprejemu ponudbe podalo več predkupnih upravičencev, je pogojno sklenjenih več zavezovalnih pravnih poslov.

Zahteva po predložitvi pogodbe o pravnem poslu v postopku odobritve pravnega posla iz 22. člena ZKZ je izpolnjena, če se predkupni upravičenec, ki je pravočasno sprejel ponudbo, sklicuje na izjavo o sprejemu ponudbe.

Pristojna upravna enota za vse, ki so pravočasno zahtevali odobritev pravnega posla, vodi en postopek in z odločbo odobri le enega od pogojno sklenjenih pravnih poslov. Kadar ima glede na določbo 23. člena ZKZ več sprejemnikov ponudbe predkupno pravico enakega vrstnega reda, upravna enota pozove ponudnika, naj opravi izbiro. Če ta izbire v postavljenem roku ne opravi, to stori upravna enota, upoštevajoč namen zakonske ureditve predkupne pravice.

Predkupni upravičenec, katerega pravni posel je bil odobren s pravnomočno odločbo pristojne upravne enote, lahko s tožbo v pravnem postopku od prodajalca zahteva izročitev (izstavitev, op.a.) zemljiškoknjižnega dovolila.

VSK Sklep CDn 166/2017, 13.09.2017

Če se zahteva vpis lastninske pravice na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, zemljiškoknjižno sodišče pri odločanju o vpisu ni pristojno preverjati, ali so izpolnjene obveznosti strank na podlagi pravnega posla, in tudi ni pristojno presojati veljavnosti tega pravnega posla (peti odstavek 149. člena ZZK-1). Pri odločanju o vpisu je pristojno presojati samo popolnost in ničnost zemljiškoknjižnega dovolila (četrti odstavek 149. člena ZZK-1). Varstvo zaradi materialnopravne neveljavnosti vknjižbe je predvideno v pravnem postopku z vložitvijo izbrisne tožbe (243. člen ZZK-1), ki omogoča tudi zaznambo v zemljiški knjigi (245. člen ZZK-1).

Za konec

- Hvala za vašo pozornost....

Vprašanja?

