

23. 11. 2013

PR članek za prilogo Deloindom Nepremičnine

Urejena nepremičnina – lastninski, geodetski in upravni vidiki

Dandanes se lastniki nepremičnin bolj zavedamo pomena lastninske, geodetske in upravne urejenosti nepremičnine kot v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja. Pa vendar še premalo. V tistem obdobju je nekako prevladovalo mnenje "saj je tako ali tako vse naše", zato se je izraz "splošno ljudsko premoženje" zaril globoko v podzavest mnogih Slovenk in Slovencev. Kot rezultat takšnega razmišljanja se je kasneje večkrat izkazalo, da so nam starši ali pa stari starši ob odhodu na "drugi svet" zapustili pravnoformalno neurejeno nepremičnino. Vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo se jim takrat ni zdel pomemben, saj so stanovanje v blokovskem naselju odkupili od takratnega "sekretariata". Dedič, ki je podedoval takšno neurejeno nepremičnino, mora danes premagati številne ovire in opraviti »cel kup birokracije«, da pride do končnega cilja, t.j. vpisa lastninske pravice v svojo korist.

Morda ste tudi vi med tistimi dediči, so jim dedki in babice petinštirideset let zatrjevali, da njihov travnik sega natanko od lesene ograje Novakovih na severnem delu do nasada hrušk na južnem delu, vzhodni del se konča nekje pri gnojni jami, zahodni del pa pri robu Kovačevega kurnika. Seveda niso pozabili dodati, da je površina tega travnika natanko 976 m<sup>2</sup>. Ko so vam zapustili nepremičnino, ste po nekaj letih ugotovili, da travnika ne potrebujete, da plačujete davščine, da vam je le v breme, zato ste sklenili, da ga prodate. Kupcu ste prodali natanko 976 m<sup>2</sup> po toliko in toliko evrov za kvadratni meter. Kupec se je čez nekaj mesecev odločil investirati na tej parceli, zato je v prvi fazi poklical geodeta, da mu uredi meje, pokaže mejnike in točno površino zemljišča, ki ga je kupil. Na koncu se je izkazalo, da parcela, plod zapuščine vaših babic in dedkov, ne meri "natančnih" 976 m<sup>2</sup> ampak 161 m<sup>2</sup> manj, torej le 815 m<sup>2</sup>. V takšnem primeru, ki je sicer hipotetičen, a utemeljen na resničnih zgodbah, bi prodajalec nenamerno opeharil kupca, nepoučenega o možnih pasteh pri nakupu nepremičnin. Opisani razplet je povzročilo prav dejstvo, da prodajalčeva nepremičnina ni bila geodetsko urejena, kar pomeni, da lastnik ni izpolnil vseh dolžnosti, ki jih prinaša lastništvo nepremičnine.

Pojem urejena nepremičnina z lastninskega, geodetskega in upravnega vidika vključuje štiri pomembne značilnosti:

- urejenost dostopa na zemljišče,
- urejenost zemljišča z jasno določenimi mejami, urejenimi mejniki in dokončno izračunano površino,
- skladnost gradnje s projektno dokumentacijo in izdanim gradbenim dovoljenjem,
- vpisane izboljšave v uradne evidence pod katere se šteje da ima objekt določeno zemljišče pod stavbo, je vpisan v evidenco katastra stavb ima izdelan akt oz. sporazum o etažni lastnini, vpisano lastninsko pravico ter izbrisane nepotrebne obremenitve.

Urejenost dostopa na zemljišče

Kadar ima nepremičnina dostop z javne ceste ali občinske poti in slednje upravljajo državne oz. občinske institucije, običajno z dostopom ni težav. Bolj zapleten položaj se pojavi, kadar ima nepremičnina možen dostop le preko sosedove parcele in ni sklenjene ter vknjižene služnostne

pravice peš poti ter vožnje z vozili v evidenco zemljiške knjige. Neurejen dostop je lahko zelo problematičen pri zavarovanem posojanju oz. kadar želite najeti kredit, saj ga banka ravno zaradi te neurejenosti morda ne bo odobrila. Za banko to pomeni, da ima, če kreditojemalec ne bo spoštoval dogovora iz kreditne pogodbe, zelo težko prodajljivo nepremičnino, brez urejenega dostopa. Bi vi kupili nepremičnino z neurejenim dostopom?

#### Urejenost zemljišča

Urejenost zemljišča pomeni, da ima nepremičnina urejeno mejo, postavljene mejnike in izračunano dokončno površino. Z ureditvijo meje celotnega oboda parcele pridobimo natančno površino parcele. Po trenutnih podatkih o površinah, ki jih vodi in ureja Geodetska uprava RS, so površine pri parcelah, ki nimajo urejene oz. dokončne meje, prevzete še iz časa Marije Terezije. Pogosto se zgodi, da je površina, prevzeta iz časa Marije Terezije, različna od na novo določene površine, odstopanja so lahko v plus ali minus. Če ravno prodajate ali kupujete nepremičnino, je resnično priporočljivo, da investirate v postopek za dokončno določitev površine. Tako boste povsem varni, ne glede na to ali ste v vlogi prodajalca ali kupca.

#### Skladnost gradnje

Za vsako nepremičnino oziroma izboljšavo na nepremičnini moramo imeti veljavno dovoljenje za poseg v prostor. Ta poseg pa mora biti skladen s tehnično dokumentacijo, na podlagi katere je objekt grajen. Ob nakupu nepremičnine je potrebno zahtevati tovrstno dokumentacijo in jo podrobno pregledati. Starejši objekti, ki te dokumentacije nimajo, morajo namesto tega imeti potrdilo, da jim uporabno dovoljenje pripada po zakonu. Lastnik nepremičnine mora namreč dokazati, da je do takega potrdila upravičen.

#### Vpisane izboljšave v uradne evidence

Za vpis stavbe v uradne evidence zemljiškega katastra in evidence katastra stavb je potrebno v prvi vrsti evidentirati zemljišče pod stavbo, saj nobena stavba, ki ima zidane temelje, ne stoji v zraku. Pri tem postopku stavbi natančno določimo zemljišče pod stavbo, ki dobi točno površino in praviloma svojo parcelno številko. Geodet na terenu odmeri stavbo, vogali stavbe dobijo točke, ki se evidentirajo v zemljiškem katastru. Na podlagi odmere geodet izdela geodetski elaborat Evidentiranja zemljišča pod stavbo, Geodetska uprava pa izda odločbo o evidentiranem objektu oz. zemljišču pod njim. Sledi nadgradnja tega, ki se imenuje Prvi vpis stavbe v kataster stavb. Cilj tega postopka je, da se evidentira vsak posamezen del v stavbi, kot so stanovanja, skupni prostori med katere sodijo hodniki, kolesarnice, sušilnice, pralnice, posebni skupni deli, za uporabo katerih imajo pravico do uporabe samo nekateri etažni lastniki ipd,... Če ima lastnik, investitor ali pa predstavnik stanovalcev načrte stavbe, so ti zelo dobrodošli. Načeloma pa geodet premeri vse prostore v stavbi ter v elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb poda neto tlorisno površino in uporabno površino posameznega dela stavbe. Ob izdelavi elaborata mora biti zagotovljena 100% odzivnost in pripravljenost sodelovanja lastnika ali solastnikov, saj v nasprotnem primeru postopek ni izvedljiv oz. ga je potrebno reševati po sodni poti. Elaborat za prvi vpis stavbe v kataster stavb nato prevzame geodetska uprava in izda sklep o vpisu stavbe v kataster stavb. V sklepu je naveden posamezen del stavbe, številka stanovanja ali poslovnega prostora ter neto tlorisna površina.

Določanje lastninsko pravnih razmerij ob izdelavi elaborata in ob izdaji sklepa ni vključeno, saj nobena geodetska odločba ali sklep nimata pravne moči za njihovo ureditev. Urejanja lastninsko pravnih razmerij se lahko lotimo, ko imamo v roki pravnomočen sklep o evidentiranju zemljišča pod stavbo in pravnomočen sklep o vpisu stavbe v kataster stavb. Takrat izdelamo »Akt o oblikovanju etažne lastnine«, če gre za enostranski pravni posel (če je investitor zgradil nepremičnino sam in jo namerava prodati) ali »Sporazum o oblikovanju (ali preoblikovanju) solastnine v etažno lastnino« (običajno, kadar se solastništvo, ki je izraženo v idealnih deležih na celotni stavbi, preoblikuje v etažno lastnino).

Če želimo imeti čist zemljiškoknjižni izpisek, moramo poskrbeti za izbris t.i. nepotrebnih obremenitev, ki kazijo urejeno nepremičnino. Te nepotrebne obremenitve so nekakšen ostanek starih, kreditov, ki so jih lastniki najemali v 70 - tih in 80 - tih letih prejšnjega stoletja in so že zdavnaj poplačani. Ti so ostali zabeleženi v Zemljiški knjigi predvsem zato, ker lastniki ne vedo, da si je treba za izbris pridobiti izbrisno dovoljenje ali izbrisno pobotnico ter jo na podlagi zemljiškoknjižnega predloga vložiti na Zemljiško knjigo.

Šele ko poskrbimo za vse naštetе vsebine, lahko govorimo o nepremičnini, urejeni z lastninskega, geodetskega in upravnega vidika. Takšna nepremičnina je prodajljiva oz. na tržišču dosega bistveno višjo ceno kot neurejena nepremičnina.

Boštjan Boh  
Lea Čavlović

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami  
Združenje ocenjevalskih podjetij