

Datum: 25.07.2012

PRAVNO MNENJE: Predznamba pridobitve lastninske pravice

Spoštovani,

Prejeli smo vašo e-pošto za pravno mnenje v zvezi z institutom predznambe v nepremičninskem pravu, ki pa naj bi bil zaradi elektronskega vpisa v zemljiško knjigo dosti manj uporaben, kot je bilo to prej in dosti manj zavaruje potencialnega kupca.

A)

(1) Predvsem izpostavljate in vas zanima:

1. Kako lahko s predznambo zavarujete vrstni red pridobitve lastninske pravice v korist kupca, od dneva podpisa prodajne pogodbe za nakup nepremičnine, ko pa notar zahteva, da se k elektronskemu predloge priloži davčno potrjena pogodba? S tem institut predznambe, po vašem mnenju, zgubi svoj pomen in ne predstavlja zadostnega varstva za kupca, saj davčna uprava potrebuje približno 30 dni, da izda položnico za davek na promet nepremičnin, prodajalec pa ima še 30 dni časa, da davek plača. V teh 60 dneh pa je lahko na nepremičnini že kakšna plomba.

2. Kako naj kupca z institutom predznambe ustrezno zavarujete? Navajate, da se je prej s podpisanim izvodom pogodbe lahko naredila predznamba in je kupca varovala od podpisa pogodbe naprej.

Po preučitvi zadeve vam v nadaljevanju v zvezi z vašim vprašanjem podajamo pravno mnenje Zakonodajno-pravne službe GZS. Pravno mnenje se nanaša na konkretno pravno razmerje in/ali situacijo pri tem pa so bil izključno upoštevani: posredovan opis dejanskega stanja, morebitna poslana dokumentacija ter splošno veljavni predpisi. Mnenje je pripravljeno na podlagi najboljšega znanja in osebne presoje pripravljavca.

Zakonodajno-pravna služba GZS opozarja, da kljub temu, da je mnenje ustvarjeno po najboljšem znanju, ugotovitve v nobenem primeru ne pomenijo meritorne odločitve v predmetni zadevi, ali da organ, ki je pristojen za presojo zadeve, ne bi mogel odločiti drugače.

B) – I

Družba XX d.o.o., je član Gospodarske zbornice Slovenije in Zbornice za poslovanje z nepremičninami ter znotraj le-te član Združenja družb za nepremičninsko posredovanje. Družba je registrirana za opravljanje poslova posredovanja in kot taka spada med nepremičninske družbe v skladu s 1. točko prvega odstavka 2. člena *Zakona o nepremičninskem posredovanju* (ZNPosr)¹, ki določa:

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.
(...)

Podlaga za pripravo pravnega mnenja je *Zakon o zemljiški knjigi* (ZZK-1)², ki uvršča nepremičninske družbe v krog zunanjih kvalificiranih predlagateljev, ki za svoje stranke, kot profesionalni zastopniki lahko vlagajo zemljiškoknjižne predloge, vendar zgolj in obvezno po elektronski poti.³

Prvi do četrti odstavek ZZK-1 v 125.a člena ZZK-1 določajo elektronsko vlaganje ZK predlogov po zunanjih kvalificiranih predlagateljih:

Obvezno elektronsko vlaganje pisanj 125.a člen

- (1) Zemljiškoknjižni predlog mora biti vložen elektronsko.
(2) Zemljiškoknjižni predlog mora v imenu predlagatelja vložiti notar kot pooblaščenec predlagatelja.
(3) Ne glede na prejšnji odstavek lahko zemljiškoknjižni predlog, **razen predloga za vpis zaznambe vrstnega reda in predloga za predznambo ali vknjižbo v zaznamovanem vrstnem redu**, vloži tudi:
1. vsaka fizična ali pravna oseba v svojem imenu, če ima digitalno potrdilo s svojim varnim elektronskim podpisom in varni elektronski predal, in je vključena v informacijski sistem za varno elektronsko vročanje v skladu s predpisi, ki urejajo elektronsko poslovanje v civilnih sodnih postopkih,
 2. naslednja oseba kot pooblaščenec oziroma zakoniti zastopnik predlagatelja:
 - odvetnik,
 - **samostojni podjetnik posameznik ali gospodarska družba, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami po zakonu, ki ureja nepremičninsko posredovanje (v nadaljnjem besedilu nepremičninska družba), če je posredovala pri sklenitvi prodajne pogodbe ali drugega pravnega posla, na podlagi katerega je bilo izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, ki je podlaga za zahtevani vpis,** in
 - Državno pravobranilstvo Republike Slovenije ali občinsko pravobranilstvo (v nadaljnjem besedilu: pravobranilstvo).
- (...)

ZZK-1 predpisuje obvezno vlaganje elektronskih ZK predlogov po notarju. Prav tako določa, da smejo elektronske ZK predloge vlagati tudi:

¹ Uradni list RS, št. 42/03, 21/06 Odl.US: U-I-229/03-18, 47/06, 50/06-ZMVN, 72/06-UPB1, 49/11

² Uradni list RS, št. 58/03, 37/08-ZST-1, 45/08, 28/09, 79/10 Odl.US: U-I-85/09-8, 25/11

³ Elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov je uvedel Zakon spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C) (Uradni list RS, št. 25/11)

1. **fizične osebe v svojem imenu**, če imajo pridobljeno kvalificirano digitalno potrdilo
2. **pooblaščenca ali zakoniti zastopniki**, ki so lahko **odvetniki, nepremičninske družbe in državno ali občinsko pravobranilstvo**.

Vsi ti »zunanjki kvalificirani predlagatelji« smejo vlagati vse ZK predloge, razen izvzetih predlogov, za katere je zakonodajalec ocenil, da predstavljajo posebno kategorijo v smislu varstva stranke. Naslednje ZK predloge lahko vlagajo izključno notarji:

1. **predlog za vpis zaznambe vrstnega reda** (v skladu s 69. členom ZZK-1),
2. **predlog za predznambo pravice v zaznamovanem vrstnem redu zaradi razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom** (v skladu z 2. točko šestega odstavka in sedmim do devetim odstavkom 70. člena ZZK-1),
3. **predlog za vknjižbo v zaznamovanem vrstnem redu** (v skladu z 2. točko šestega odstavka in sedmim do devetim odstavkom 70. člena ZZK-1).

Notarji so tako izključno smejo vložiti elektronske predloge za predznambo v zaznamovanem vrstnem redu, ko upravičenec razpolaga s svojim zaznamovanim vrstnim redom. Slednje je urejeno v 2. Točki šestega odstavka in sedmim do devetem odstavku 70. člena ZZK-1, ki določa:

Razpolaganje z zaznamovanim vrstnim redom
70. člen

- (1) Z vpisom zaznambe vrstnega reda v zemljiško knjigo pridobi predlagatelj te zaznambe pravico razpolagati z zaznamovanim vrstnim redom.
- (2) Predlagatelj zaznambe vrstnega reda lahko **razpolaga z zaznamovanim vrstnim redom** tako, **da da notarju**, ki v njegovem imenu vloži elektronski predlog za zaznambo vrstnega reda (v nadaljnjem besedilu: skrbniški notar), ob vložitvi tega predloga ali pozneje **izjavo**, s katero:
 1. mu bodisi naloži, da v njegovem imenu zahteva izbris te zaznambe pred iztekom roka njene veljavnosti,
2. bodisi ga obvesti, da pravico razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom prenaša na novega upravičenca.
- (3) O prejemu izjave iz prejšnjega odstavka mora skrbniški notar sestaviti notarski zapisnik.
- (4) Za učinke izjave iz 2. točke drugega odstavka tega člena in njen preklic se smiselno uporabljajo pravila o notarski hrambi.
- (5) Predmet notarske hrambe iz prejšnjega odstavka je pravica razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom.
- (6) **Novi upravičenec lahko razpolaga z zaznamovanim vrstnim redom tako, da da skrbniškemu notarju:**
 1. bodisi izjavo iz 1. ali 2. točke drugega odstavka tega člena,
 2. bodisi mu naloži, da v njegovem imenu **vloži predlog za vknjižbo ali predznambo v zaznamovanem vrstnem redu**.
- (7) O prejemu izjave iz prejšnjega odstavka mora skrbniški notar sestaviti notarski zapisnik.
- (8) **Na podlagi izjave iz 2. točke šestega odstavka tega člena nastane obveznost skrbniškega notarja vložiti predlog za vknjižbo ali predznambo v zaznamovanem vrstnem redu, ko mu novi upravičenec predloži listine, ki so podlaga za vknjižbo ali predznambo.**
- (9) Skrbniški notar mora predlogu za vknjižbo ali predznambo v zaznamovanem vrstnem redu, poleg listin, ki so podlaga za vknjižbo ali predznambo, priložiti tudi svojo izjavo, s katero potrdi, da je oseba, v korist katere se predlaga vknjižba ali predznamba, upravičena razpolagati z zaznamovanim vrstnim redom, v katerem se s predlogom predlaga vknjižba ali predznamba.

Zaradi **posebnih pravil o zaznambi vrstnega reda** (glej spremembo 69. in 70. člena ZZK-1) lahko predlog za tako zaznambo oziroma predznambo ali vknjižbo v zaznamovanem vrstne redu vloži samo notar. **Druge zemljiškoknjižne predloge** pa lahko elektronsko vloži **predlagatelj neposredno sam** ali po **profesionalnem (kvalificiranem) zastopniku**. Med profesionalne zastopnike spadajo vsi subjekti, ki po matičnem zakonu, ki ureja njihov položaj lahko zastopajo stranke v sodnih postopkih. Vložitev zemljiškoknjižnega predloga kot pooblaščenec (po pooblastilu predlagatelja) ima značilnost (pravno naravo) zastopanja stranke (predlagatelja) pred sodiščem.⁴

Tako med zemljiškoknjižne predloge, ki jih lahko vlagajo zgolj notarji, ne spada zemljiškoknjižni predlog za vpis predznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, za razliko od zemljiškoknjižnega predloga za predznambo pravice v zaznamovanem vrstnem redu.

Predlog za vpis predznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice lahko elektronsko vložijo vsi kvalificirani predlagatelji, torej tudi nepremičninske družbe, kot profesionalni pooblašenci.

B) – II

Pojem predznambe določa 48. člen ZZK-1:

Pojem predznambe 48. člen (1) Predznamba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, in ki učinkuje pod pogojem, da se predznamba opraviči. (2) Prednamenovana pravica se pridobi oziroma preneha v obsegu, v katerem je predznamba te pravice opravičena.
--

Predznamba je vrsta glavnega vpisa, na podlagi katerega se knjižne pravice pridobijo, spremenijo oz. prenehajo, vendar s pogojem, da se predznamba opraviči. V kolikor se npr. predznamba za pridobitev lastninske pravice opraviči, se šteje, da je bila lastninska pravica pridobljena z vrstnim redom vložitev zemljiškoknjižnega predloga za predznambo (s trenutkom, od katerega učinkuje predznamba te pravice). Predznamba pride v poštev zlasti v primerih, ko oseba, v korist katere se predlaga predznamba, še nima za vpis v zemljiško knjigo sposoben listine, ki bi sicer bila podlaga za vpis knjižne pravice. Interes predlagatelja predznambe, npr. kupca nepremičnine, kot bodočega pridobitelja lastninske pravice, je predvsem ta, da čim prej zavaruje vrstni red pridobitve pravice in to v času, ko še ne razpolaga s tabularno listino (listino, ki je sposobna za vpis v zemljiško knjigo).⁵

Predlog za predznambo je v skladu 49. členom ZZK-1 mogoče vložiti na podlagi naslednjih listin:

Listine, ki so podlaga za predznambo 49. člen (1) Predznamba se dovoli na podlagi naslednjih listin: 1. odločbe iz 3. do 8. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, ki še ni postala pravnomočna oziroma dokončna, 2. zasebne listine oziroma notarskega zapisa o pravnem poslu iz prvega oziroma drugega odstavka 36. člena tega zakona, ki ne vsebuje zemljiškoknjižnega dovolila, 3. listine iz 1. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, na kateri podpis ni overjen,
--

⁴ Obrazložitev predlagatelja k 40. členu predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C), prva obravnava, EPA 1491 (novi 125.a do 125. e člen ZZK-1)

⁵ Vrenčur, R. v Tratnik, M., Vrenčur, R.: Nepremičninsko pravo. Del 1, Zemljiškoknjižno pravo, Inštitut za nepremičninsko pravo, Maribor, 2005, stran 292-293

4. listine iz 2. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, če ni predložen tisti odpravek notarskega zapisa, ki je bil sestavljen za vpis v zemljiško knjigo, temveč kateri od drugih odpravkov tega zapisa.

(2) Predznamba prenehanja hipoteke se dovoli tudi na podlagi sodne odločbe o položitvi dolgovanega zneska, potrebnega za poplačilo terjatve, v zavarovanje katere je vknjižena zastavna pravica.

(3) Predznamba se dovoli tudi na podlagi drugih odločb sodišča oziroma drugega državnega organa, če zakon določa, da so podlaga za predznambo pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

(4) Predznamba ustanovitve oziroma izbrisa zemljiškega dolga ni dovoljena.

Za našo obravnavo prideta v poštev 2. in 3. točka prvega odstavka 49. člena, ki določata, da je mogoče vložiti predlog za predznambo na podlagi:

1. listine, ki ne vsebovala intabulacijske klavzule, ali

2. listine, ki bo intabulacijsko klavzulo sicer vsebovala, a na kateri podpis ne bo overjen.

ZZK-1 pa v nobeni določbi ne opredeljuje, da mora biti kot pogoj za vložitev predloga za predznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, predloženo tudi potrdilo pristojne davčnega organa o plačilu davka in tudi sicer iz narave instituta predznambe, ki prvenstveno varuje vrstni red predlagatelja, pod pogoje, da le-ta opraviči predznambo, nikakor ne more izhajati, da bi predlagatelj moral pred vložitvijo predloga za predznambo najprej pridobiti potrdilo o plačilu davščin, kot javnopravno omejitev razpolaganja z nepremičnino.

Ravno nasprotno. Namen predznambe je prav v tem, da predlagatelj zavaruje svoj vrstni red, v kolikor nima za vknjižbo pravice sposobne listine, poseduje pa zavezovalni pravni posel (obligacijski pravni posel), ki pa ni perfekten, saj ne vsebuje zemljiškoknjižnega dovolila oz. podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu ni overjen.

Takšen sklep jasno izhaja predvsem iz 37. člena v povezavi s 33. členom ZZK-1, ki določata:

Potrdilo o plačilu davkov
37. člen

(1) Če se z **zemljiškoknjižnim dovolilom** dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice in je oseba, ki izstavlja zemljiškoknjižno dovolilo, v zvezi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, **zavezana za plačilo davka na promet nepremičnin oziroma drugega davka**, razen davka na dodano vrednost, **mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo pristojnega davčnega organa o plačilu tega davka oziroma davkov.**

(2) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice in je oseba, ki izstavlja zemljiškoknjižno dovolilo, v zvezi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, zavezanec za plačilo davka na dodano vrednost, mora biti zemljiškoknjižnemu **dovolilu priložen račun za plačilo cene s sestavinami**, ki ga mora obsegati tak račun po predpisih o davku na dodano vrednost, **če te sestavine niso vsebovane že v listini o pravnem poslu iz prvega odstavka 36. člena tega zakona.**

(3) Na zahtevo stranke mora potrdilo iz prvega odstavka tega člena pridobiti notar. Če ima notar elektronski dostop do informatizirane evidence, v kateri je vpisan podatek o plačilu davka, notar vpogleda v to evidenco in v overitvenem potrdilu navede številko transakcije, pod katero je opravil vpogled v to evidenco.

V povezavi s tem določilom je potrebno razumeti tudi ureditev v 1. odstavku 37. člena ZZK-1, ki določa, da

je potrebno potrdilo o plačilu davka na promet nepremičnin priložiti šele zemljiškoknjižnemu dovolilu.

Slednje velja v smislu priložitve takšne »listine«, ki mora biti priložena zemljiškoknjižnemu dovolilu, kot podlaga za overitev podpisa izstavitelja zemljiškoknjižnega dovolila, v skladu z 2. odstavkom 33. člena ZZK-1:

Overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu
33. člen

(1) Za overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu se uporabljajo splošna pravila zakona o notariatu o overitvah podpisov, če ni v tem razdelku 4.1.3. drugače določeno.

(2) Če je v tem razdelku določeno, da mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena določena listina, overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu ni dovoljena, če ta listina ni priložena.

(3) Listine iz prejšnjega odstavka se spojijo z zemljiškoknjižnim dovolilom, na katerem je notar overil podpis, po pravilih, ki veljajo za spojitev listin, ki morajo biti priložene notarski listini.

(4) Pri overitvi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, s katerim se dovoljuje vpis pridobitve pravice, mora notar preveriti pravilnost podatka o EMŠO oziroma enolični identifikacijski številki osebe, v katere korist se vpis dovoljuje, na podlagi listine iz drugega odstavka 24. člena oziroma iz tretjega odstavka 25. člena tega zakona in v overitveni klavzuli navesti listino, na podlagi katere je preveril ta podatek.

Glede na ureditev instituta vpisa vseh predznamb (razen predznambe v zaznamovanem vrstnem redu, ki jo lahko vlagajo zgolj notarji), je vpis dovoljen predvsem na podlagi listine, ki ne vsebuje zemljiškoknjižnega dovolila oz. listine, na kateri podpis ni notarsko overjen, je zahteva po predložitvi potrdila o plačanem davku na promet nepremičnin, ki ga ZZK-1 zahteva šele pri overitvi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, povsem pravno neutemeljena.

Zemljiškoknjižno sodišče bo vpis predznambe v skladu z ZZK-1 dovolilo brez predložitve potrdila o plačilu davka, zato notar takšnega potrdila ni upravičen zahtevati.

* * *

C)

V skladu z ureditvijo v ZZK-1 spadajo nepremičninske družbe v krog »zunanjih kvalificiranih predlagateljev«, zato lahko vse ZK predloge, razen predloga za vpis zaznambe vrstnega reda (v skladu s 69. členom ZZK-1), predloga za predznambo v zaznamovanem vrstnem redu (v skladu z 2. točko šestega odstavka in sedmim do devetim odstavkom 70. člena ZZK-1) in predloga za vknjižbo v zaznamovanem vrstnem redu (v skladu z 2. točko šestega odstavka in sedmim do devetim odstavkom 70. člena ZZK-1), nepremičninske družbe vlagajo same v korist svojih strank, kot profesionalni kvalificiran zastopnik. Med profesionalne zastopnike spadajo vsi subjekti, ki po matičnem zakonu, ki ureja njihov položaj lahko zastopajo stranke v sodnih postopkih, v konkretnem primeru je podlaga v ZNPosr. Vložitev zemljiškoknjižnega predloga kot pooblaščenec (po pooblastilu predlagatelja) ima značilnost oz. pravno naravo zastopanja stranke (predlagatelja) pred sodiščem.

V kolikor pa se nepremičninska družba kljub temu poslužuje notarskih storitev, pa notar nikakor nima pravne podlage, da bi kot pogoj za vložitev zemljiškoknjižnega predloga za vpis predznambe, predhodno zahteval potrdilo o plačilu davka in je takšna zahteva neutemeljena.

V skladu s pozitivno ureditvijo predznamb (razen predloga za prednambo v zaznamovanem

vrstnem redu, ki ga lahko vložijo zgolj notarji na podlagi 70. člena ZZK-1), vam zato predlagamo, da vložitev zemljiškoknjižnega predloga za vpis predznambe vrstnega reda za pridobitve lastninske pravice, kot nepremičninska družba, ki je v skladu z ZZK-1 opredeljena kot zunanji kvalificiran predlagatelj, opravite sami, ali da notarja prijazno seznanimate, da je kakršna koli zahteva za predložitev potrdila o plačilu davka kot pogoj za vložitev predloga za vpis predznambe neutemeljena, saj takšnega potrdila, niti ZZK-1, niti kakšen drug predpis, ne zahteva.

Za namen samostojnega vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov temu pravnemu mnenju prilagamo Kratka navodila, ki jih je izdalo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje in priloge.

V kolikor imate dodatna vprašanja ali potrebujete dodatne informacije glede navedenega, vaša vprašanja pošljite na e-poštni naslov PravnaSluzba@gzs.si

S spoštovanjem,

Pripravil:

Robert Geisler, univ. dipl. prav.
Samostojni pravni svetovalec

Igor Knez, univ. dipl. prav.
Direktor Zakonodajno-pravne službe

Vročiti:

1. naslovniku po e-pošti.
2. Zbornica za poslovanje z nepremičninami – v vednost po e-pošti: ZPN@gzs.si
3. Arhiv ZPS, tukaj.

Priloge:

1. ZDNP - Kratka navodila e-ZK - verzija 1
2. navodila_e-sodstvo_kval_ver_1
3. navodila_eZK-opravila_1del_verzija_2
4. navodila_eZK-opravila_2del_verzija_2
5. navodila_eZK-opravila_3del_verzija_2
6. pravilnik_eZK
7. seznam_skupine
8. ZZK-1_NPB_novelaC