



UVODNIK



Zemljiška knjiga ?

»Popolna zmešnjava, Marija Terezija je to naredila bolje, kje so vsi stari podatki«... pa vse do »končno so naredili korak v pravo smer, poenostavljen vpis, večja pravna varnost«, so le nekatere skrajnosti, ki odmevajo po nedavni uvedbi elektronske zemljiške knjige. Pa je stanje res tako kritično?

Svet se razvija. Vemo. Čedalje bolj tudi z elektronskim poslovanjem, ki se uvaja na vseh področjih človekovega življenja. Tudi to vemo.

Skok v zgodovino nas spomni, da je Marija Terezija vzpostavila sistem zemljiške knjige, ki je strankam zagotavljal pregled lastništva nepremičnin in morebitnih obremenitev zemljišč z raznimi služnostmi, hipotekami...

Spomnimo. Zemljiške knjige so bile zelo velike, debele in težke. Za vsak vpis so morali referenti odpreti konkretno knjigo in vanjo fizično vpisati morebitne spremembe in dopolnitve. Praksa zemljiškknjižnih sodišč v Sloveniji je bila različna, stranka je morala za preveritev podatkov ali pregled listine, ki je bila podlaga za vpise, na sodišče, na območju katerega je bila nepremičnina...

Sodobna tehnologija omogoča, da referentom ni več potrebno imeti mišic, saj si celotno zemljiško knjigo v hipu priključijo na ekran računalnika. Z centralnim sistemom razvrščanja vloženih predlogov je reševanje hitrejše, glede na določbe o reševanju ugovorov zgolj na enem sodišču se bo sčasoma poenotila sodna praksa.

Povsem jasno pa je potrebno reči tudi, da ima novi sistem nesporno še določene

pomanjkljivosti in slabosti. Trenutno najbolj pereč problem, prisoten tudi na drugih sodnih področjih, so nedvomno stare zadeve, torej zadeve, ki so bile na sodišča vložene pred začetkom delovanja elektronske zemljiške knjige.

Tudi nekatere zakonske določbe so se v času delovanja nove zemljiške knjige že izkazale za neustrezne (na primer plombe kot pomožni vpisi, s katerimi se javno objavi začetek nekega zemljiškknjižnega postopka, pri določenih postopkih niso vidne pri vseh nepremičninah ali so vidne šele po pravnomočni rešitvi prejšnjega vpisa), kar najbolj občutimo ravno notarji, ki moramo konkretno težavo, nezmožnost vpisa ali nov način vpisa prenesti strankam.

In v njihovih očeh (p)ostanemo krivec, čeprav zakon zgolj izvajamo. Ampak ostajamo (realni) optimisti. In hkrati daleč od prvih dveh besed tega zapisa.

Marjana Tičar Bešter

predsednica

Notarske zbornice Slovenije

(notarka v Škofji Loki)



Delitev premoženja mednarodnih zakoncev ?

Na pobudo konference notariatov evropske unije (CNUE) in Evropske komisije se je okoli 400 akademikov, pravosodnih delavcev in predstavnikov nacionalnih in evropskih političnih institucij sestalo v Bruslju na konferenci o ureditvi premoženjskih razmerij za mednarodne pare. Glavni cilj konference je bila obravnava nedavnih predlogov Evropske komisije o ureditvi premoženjskih razmerij zakoncev in registriranih partnerskih skupnosti. Evropska unija ima že več kot 16

milijonov mednarodnih parov, skoraj ena od petih porok pa se konča z ločitvijo. S sprejemom predlogov Komisije bi se razjasnila vprašanja, s katerimi se soočajo mednarodni pari pri delitvi skupnega premoženja po razvezi zakona ali partnerstva glede veljavnega prava, ki se pri tem uporablja, pristojnega sodišča ali izvršitve sodne odločbe, ki se nanaša na premoženje para.

Tudi evropski notarji želijo v sodelovanju z Evropsko komisijo državljanom ponuditi rešitve, ki bodo zagotovile pričakovano



pravno varnost. Dr. Rudolf Kaindl, predsednik CNUE, meni, da bodo z izbiro veljavne zakonodaje pari lahko načrtovali svoj pravni položaj, pri čemer so notarji kot "svetovalci družin" najboljši naslov za pomoč parom pri teh odločitvah, za konec leta 2012 pa je napovedal vzpostavitev spletnega portala o ureditvi premoženjskih razmerij zakoncev po državah EU v triindvajsetih jezikih Evropske unije.

17 OCTOBER 2011 CHARLEMAGNE BUILDING - BRUSSELS
CONFERENCE ON
CLEARER PATRIMONIAL REGIMES
FOR INTERNATIONAL COUPLES
www.notaries-of-europe.eu/conference-2011

Kako poiskati notarja kjerkoli v Evropi, ki govori vaš jezik?



dr. Rudolf Kaindl

Državljeni EU imajo sedaj možnost, da najdejo notarja, ki govori njihov jezik kjerkoli v Evropi. Projekt je bil pripravljen pod vodstvom Notarske zbornice Slovenije, ob sodelovanju

CNUE, nemške in avstrijske notarske zbornice in s podporo Evropske komisije ter ministrstev za pravosodje Slovenije, Madžarske in Estonije. Državljeni lahko najdejo npr. notarja v Pragi, ki govori angleško in jim bo lahko pomagal pri njihovem čezmejnem poslovanju (nakup nepremičnine, dedovanje, itd).

Prijazna spletna aplikacija omogoča uporabnikom, da najdejo informacije, ki jih iščejo hitro in enostavno v triindvajsetih jezikih Evropske unije.

Najprej je potrebno izbrati državo, v kateri želimo iskati ustrezne informacije, nato se lahko vpišejo še dodatni kriteriji iskanja, kot so mesto, ime notarja in/ali jezik, ki ga notar lahko uporablja. Na ta način pridobimo širši nabor podatkov o notarjih, ki ustrezajo iskanju, in kontaktne podatke (naslov, telefon, e-pošta, spletna stran, itd) z lokacijo notarske pisarne na zemljevidu mesta.

Notar Rudolf Kaindl, predsednik Sveta notariatov Evropske unije je poudaril: »Število državljanov, ki so povezani z državljani druge države, iz poklicnih ali osebnih razlogov, še naprej raste. S tem projektom smo se notarji med prvimi odzvali na pričakovanja evropskih inštitucij, da bi evropskim državljanom omogočili boljši dostop do zakonodaje in se odzvali na njihove potrebe po pravni varnosti. Evropski notarji smo veseli, da

smo uspešno zaključili delo na projektu s podporo Komisije in dodali svoj prispevek pri gradnji pravne Evrope.«

Več na: www.notaries-directory.eu



Hramba listin, denarja in vrednostnih papirjev

Notarjevo delovno področje obsega tudi hrambo kakršnih koli listin, vrednostnih papirjev ali denarja. Notarska hramba je v osnovi opredeljena že v Zakonu o notariatu (ZN), podrobneje pa v Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES).

S prevzemom listin, denarja in vrednostnih papirjev v hrambo se notar osebi, ki jo določi deponent, zaveže, da bo ta predmet hranil in ga izročil osebi, ki jo določi deponent – upravičencu, če se izpolni pogoj oziroma pogoji, ki jih ob izročitvi predmeta hrambe določi deponent, oziroma vrnil deponentu, če se ta pogoj oziroma pogoji ne izpolnijo do določenega roka (87. člen ZVKSES). Določbe tega zakona se uporabljajo za vse hrambe, ki se opravijo z namenom zaščite pogodbene stranke pred tveganjem neizpolnitve druge pogodbene stranke.

Deponent lahko pravico, torej hrambo, prekliče ali spremeni, dokler upravičenec ne izjavi, da jo sprejema. Obličnost izjave upravičenca ni potrebna, notar pa o prejemu izjave sestavi notarski zapisnik. Če je upravičenec navzoč ob prevzemu predmeta hrambe v notarsko hrambo, se šteje, da je s tem sprejel pravico. Od takrat dalje deponent hrambe torej ne more več preklicati.

Hramba listin

Notar listine, ki jih je prejel v hrambo, hrani v železni omari ali v bančnem sefu.

Ob prevzemu listine v hrambo notar sestavi notarski zapisnik, ki mora vsebovati kraj in čas prevzema, ime in priimek ter prebivališče deponenta, torej tistega, ki je listino notarju predal, označbo listine, namen hrambe listine ter komu, kdaj in pod kakšnimi pogoji naj notar listino izroči. Ko in če se pogoji hrambe izpolnijo, notar preveri istovetnost osebe, ki ji mora listino izročiti, stranka pa na zapisniku o prevzemu potrdi prejem listine. Hrambo

listine lahko stranka zahteva tudi tako, da listino notarju pošlje s pošto pošiljko, v pismu notarju pa navede pogoje hrambe. V takem primeru strankino pismo nadomešča notarski zapisnik, notar pa po prejemu listine sestavi zgolj potrdilo.



V praksi največkrat prihaja do hrambe v primeru prodajnih pogodb za nepremičnine. Prodajna pogodba poleg podatkov o obeh strankah, predmetu prodaje, kupnine, način in čas plačila kupnine ter drugih določb, vsebuje tudi zemljiškoknjižno dovolilo – to je izrecna in nepogojna izjava lastnika nepremičnine, da pri predmetni nepremičnini dovoljuje vknjižbo lastninske pravice na ime kupca. Zemljiškoknjižno dovolilo je sicer lahko sestavljeno posebej in ni vsebovano že v sami prodajni pogodbi, vsekakor pa kupec takšno izjavo prodajalca potrebuje za vknjižbo lastninske pravice na kupljeni nepremičnini na svoje ime. Običajno prodajalec ne želi, da bi se kupec vknjižil v zemljiško knjigo, dokler ne prejme celotne kupnine, dogovorjene s pogodbo.

Kupnina

Gre torej za nasprotna interesa kupca in prodajalca – prodajalec želi kupnino, kupec pa listino, na podlagi katere se bo po plačilu kupnine lahko vknjižil v zemljiško knjigo. Rešitev je seveda notarska hramba. Prodajalec torej pogodbo z overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom, izroči v hrambo notarju, z natančnim navdilom notarju, da jo izroči kupcu, ko mu bo kupec predložil originalno bančno potrdilo o nakazilu celotne kupnine. Kupec po plačilu kupnine torej ni več »odvisen« od

prodajalca (da mu ta na primer pogodbe ne bi hotel izročiti), ker mu bo pogodbo po izpolnitvi kupčevih obveznosti izročil notar. Prodajalec pa ve, da notar listine kupcu ne bo izročil, če kupec svojih obveznosti ne bo izpolnil in bo pogodbo tem primeru dobil nazaj v svoje roke.

Hramba denarja

Po ZN je gotovino, menice, čeke ali vrednostne papirje notar dolžan prevzeti v hrambo samo, če so mu ob sestavljanju notarskega zapisa predani z namenom, da jih izroči določeni osebi ali državnemu organu. Prevzem je lahko vsebovan že v notarskem zapisu pravnega posla, lahko pa notar sestavi notarski zapisnik, v katerem, podobno kot pri hrambi listin, navede pogoje hrambe, torej kdaj, komu in pod kakšnimi pogoji naj notar predmete izroči.

Položitev denarja pri notarju nima pravnih učinkov sodnega depozita.

Notar pa po ZVKSES lahko prevzame denar v notarsko hrambo tudi tako, da deponent na poseben račun notarja nakaže denarno dobroimetje v višini denarnega zneska, ki je predmet denarne hrambe. Takšen način hrambe je v praksi pogostejši. Notar mora v ta namen odpreti poseben, tako imenovani fiduciarni račun, preko katerega sme sprejemati samo vplačila in opravljati samo izplačila na podlagi notarske hrambe denarja. Ta sredstva so na ta način povsem varna, saj v primeru stečaja ali smrti notarja ne spadajo v stečajno maso oziroma zapuščino, saj gre za sredstva strank. Po izpolnitvi pogojev hrambe notar hranjena sredstva nakaže na račun upravičenca, če se pogoji ne izpolnijo, jih vrne deponentu.

Denarna sredstva na notarjevem fiduciarnem računu niso notarjeva in ne morejo biti predmet izterjave in ne sodijo v njegovo zapuščino.

Dokazni učinki notarskih listin

Predstavitev doktorske disertacije dr. Andreja Vebleta z naslovom: Dokazni učinki notarskih listin v pravnem prometu med Republiko Slovenijo in Republiko Makedonijo – s primerjalno-pravno študijo

Z veseljem ugotavljamo, da slovenski notarji in notarski pomočniki niso aktivni le na poklicnem, ampak tudi na znanstvenem področju. Po tem, ko je notarski pomočnik Andrej Veble v novembru lanskega leta doktoriral na Fakulteti Justinijana I. v Skopju ter letos svoj doktorat, upošteva pozitivno mnenje Pravne fakultete univerze v Ljubljani, tudi uspešno nostrificiral v Republiki Sloveniji, je čas za omembo in predstavitev prve doktorske disertacije s področja notariata na Slovenskem.

Predmetno temo je avtor pričel raziskovati koncem leta 2004 in pri tem zbral zajetno tujo in domačo bibliografijo.

Kaj nam navedeno delo prinaša? Tako kot potujejo ljudje, bodisi zaradi ljubezni, študija ali posla, tako z njimi potujejo tudi vse vrste javnih listin, vključno z notarskimi listinami. Pri tem se postavlja vprašanje, kako obravnavati vse dodatne mednarodne elemente, da bodo notarske listine učinkovale tudi v drugih deželah.

Avtor v nalogi razmeji pravne učinke notarskih javnih listin, pri čemer je izpostavil dokazno pravilo točnosti in neposredno izvršljivost. Prikazan je razvoj mednarodnega prometa z javno listino. Meje prerekanja in izpodbijanja dokaznih učinkov veljajo v nekoliko širšem okvirju tudi za tuje notarske listine. Avtor prikaže tudi način sestave listin z mednarodnim elementom s poudarkom načela namembnosti, torej kateremu pravnemu okolju je listino namenjena. Mehanizmi, ki služijo mednarodnemu prometu z notarsko listino, niso optimalni, zato naloga ponuja rešitve, ki bi omogočale

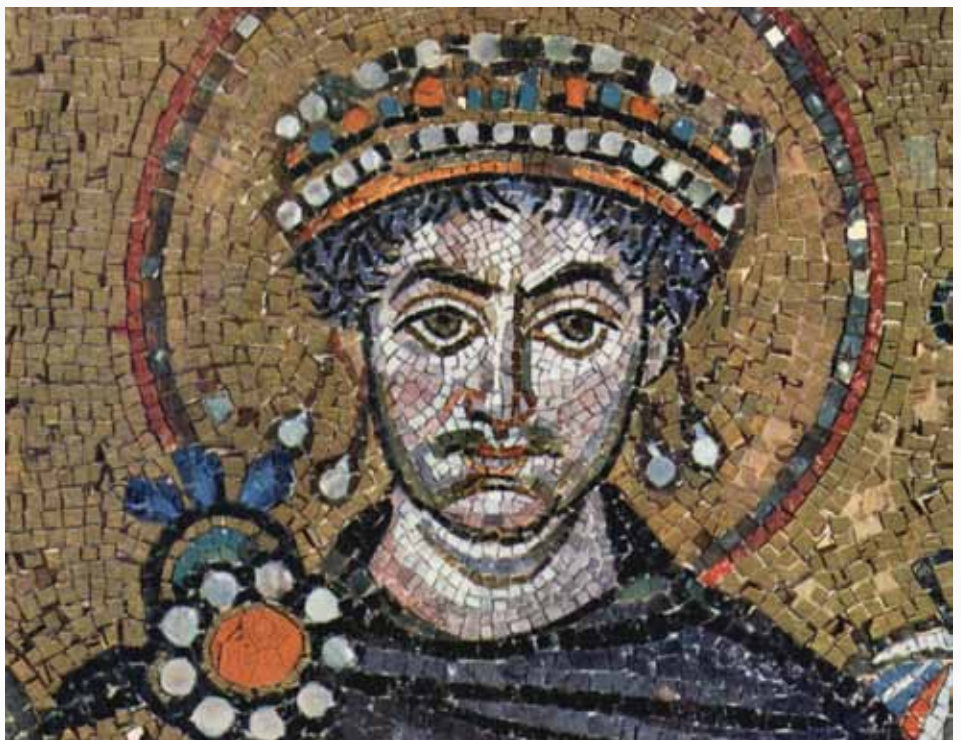
večjo pretočnost pravnih in dokaznih učinkov notarskih listin. Avtor poudari potrebo po večji odpravi legalizacije notarskih listin ter kritizira načelo obvezne legalizacije ter vzajemnosti in predlaga ustrezne rešitve, ki bi jih bilo potrebno vnesti v naš pravni red, da bi se ponovno približali načelu zaupanja v tuj pečat.

Problematika dokaznih učinkov notarskih listin je obravnavana iz vzporednega in bilateralnega vidika z Republiko Makedonijo. Kot zanimivost avtor navaja, da sta si slovenski in makedonski Zakon o notariatu zelo podobna, imamo pa glede vloge notariata različne poglede. V Republiki Makedoniji lahko govorimo o popolnem notariatu, saj notarji kot pooblaščenči sodišč opravljajo tudi nesporne zapuščinske postopke. Med obema ureditvama notariata je tudi nekaj manjših procesnih razlik. Makedonski notar ne sme sestavljati zasebnih listin, kar je po eni strani pravilno, saj naj notar, če je to njegova služba, sestavlja notarske listine. Hkrati pa drži, da s tem omejujemo promet v civilnih razmerjih, kadar ni predpisana obvezna notarska oblika. Po

avtorjevem mnenju neustrezno rešitev pozna makedonsko notarsko pravo pri overitvi podpisov, saj mora biti listino, na kateri notar overi podpis, napisana v makedonskem jeziku, kar otežuje promet z notarskimi listinami, na katerih je notar overil podpis. Pri sodnih prevodih pa je makedonska rešitev ustreznejša od slovenske, notar certificira podpis sodnega tolmača, kar lahko naredi tudi, če sam ni tolmač za konkretni tuj jezik. Vloga notarja kot predlagatelja v nepravdnih postopkih je pri nas izrazitejša.

Publikacija **Dokazni učinki notarskih listin v mednarodnem pravnem prometu**, ki predstavlja skrajšano verzijo doktorske naloge, bo v kratkem v sodelovanju z Notarsko zbornico Slovenije izšla pri založbi Gospodarski vestnik. O bilateralnem vidiku pravnega prometa z notarsko listino med Republiko Slovenijo in Republiko Makedonijo pa v naslednji številki Notarskega vestnika.

Povzeto po opravljenem pogovoru z avtorjem dr. Andrejem Vebletom



Osrednja makedonska državna pravna fakulteta v Skopju nosi ime po Justinijanu I.

Kako visok bo tokrat račun pri notarju?

V skladu z notarsko tarifo, ki jo določa minister za pravosodje, se notarska tarifa za sestavo notarskih listin, zasebnih listin in za plačilo drugih notarskih storitev (npr. overitev podpisov na pogodbah) odmeri od vrednosti predmeta, na katerega se storitev nanaša.

Če gre na primer za prodajne pogodbe, je vrednost predmeta kupnina, če gre za darilne pogodbe, pa vrednost premoženja, ki se podarja. Če stranke v pogodbi navedejo vrednost, ki ne

ustreza prometni vrednosti, lahko notar vrednost določi sam, pri tem pa mora upoštevati vrednost, ki jo je ugotovil pristojni davčni organ ali vrednost, razvidno iz cenitve sodno zapriseženega cenilca. Za nekatere notarske storitve je tarifa določena v fiksnem znesku, če pa je ni mogoče odmeriti niti po vrednosti predmeta, niti v stalnem znesku, se tarifa odmeri po porabljenem času.

Dogovor o višini pristojbine, ki bi ga notar sklenil v nasprotju z določili tarife, je neveljaven.



Imate s seboj veljavni osebni dokument?



Notar mora pred začetkom sestavljanja notarske listine oziroma pred overitvijo podpisa ugotoviti osebno istovetnost strank in drugih udeležencev pravnega posla. Način ugotovitve istovetnosti je možen na podlagi uradnih dokumentov, kot sta osebna izkaznica, potni list, lahko pa tudi na drug način, po katerem je mogoče istovetnost udeleženca nedvomno izkazati. V notarski praksi se istovetnost ugotavlja tudi z vozniškim dovoljenjem, pri čemer navedeni

dokument ne dokazuje državljanstva, ki je potrebno na primer pri pridobitvi nepremičnine, ali pa istovetnost potrjena dve polnoletni in poslovno sposobni osebi, katerih istovetnost se spet ugotavlja na zgoraj navedeni način. Poudariti velja tudi, da ima notar zakonsko pooblastilo, da osebni dokument stranke fotokopira za potrebe sklenitve pravnega posla. Torej – k notarju nikoli brez veljavnega osebnega dokumenta!

Kakšna sta notarski žig in pečat?

Preden notar začne s poslovanjem, si mora priskrbeti žig in pečat. Zahtevo naslovi na Notarsko zbornico, ki vodi evidenco vseh žigov in pečatov, uporablja pa ju, ko odtisa žiga in pečata overi predsednik Okrožnega sodišča, na območju katerega ima notar svoj sedež. Žig je po slovenskem pravopisu lahko poštni, vodni, mokri, suhi, pečat pa se omenja v zvezi z voskom, prstanom, pečatnikom. V praksi se največ uporabljajo žigi, saj je njihova uporaba enostavnejša. Žig se namreč samo pomoči v blazinico in odtisne na papirju

(uporabljati se mora v obstojni barvi), pečat, tudi notarski, pa je dejansko izdelan iz kovine se odtiska v rdečem vosku. Tako žig kot pečat pa sta okrogle oblike, vsebujeta grb Republike Slovenije, ime in priimek notarja, naziv notarskega mesta in ime kraja, v katerem ima notar sedež, žig pa je poleg tega obrobjen z dvema koncentričnima krogoma. Notarji s sedežem na narodnostno mešanih območjih uporabljajo nekoliko večje žige, saj je poleg slovenskega besedilo tudi v italijanskem oziroma madžarskem jeziku.



Kongres notarjev EU

Delegacija slovenskih notarjev se je letos poleti v Bruslju udeležila tretjega kongresa, ki ga je za svoje člane, udeležilo se ga je preko 400 notarjev iz vse Evrope, pripravil CNUÉ - Svet evropskih notariatov. Tema kongresa je bila namenjena gospodarskemu pravu oziroma perspektivam evropske ureditve na področju gospodarskega prava za razvoj majhnih in srednje velikih podjetij. Slovenska delegacija je dan pred kongresom obiskala tudi Sodišče Evropske unije v Luksemburgu, kjer so **prof. dr. Marko Ilešič**, **prof. dr. Verica Trstenjak** in **dr. Miro Prek** notarjem predstavili organizacijo in delo sodišča EU.



Notarji in elektronska zemljiška knjiga

Uvedba elektronske zemljiške knjige v praksi je naletela na različen odmev. O prvih izkušnjah smo povprašali nekatere notarke, notarje iz različnih koncev Slovenije.



Aleksander Mraz, Celje

Po šestih mesecih delovanja je eZK v 99% primerov hitra, učinkovita in uporabniku prijazna. Pri hrambi in vračanju listin strankam (predlagateljem) pa je dosedanji sistem za uporabnika neprijazen in nalaga veliko dodatnega in nepotrebne dela, kar je za manjše notarske pisarne velik problem. Menim, da bi bilo možno sistem nadgraditi tako, da bi aplikacija predlagatelju (notarju) sporočila

pravnomočnost sklepa o vpisu. S tem bi odpadlo večkratno pregledovanje z.k. predlogov in bi hranjene izvornike listin lahko v roku izročil predlagatelju.



Vojko Pintar, Kranj

Zemljiška knjiga sedaj po naši oceni dobro deluje in smo na zemljiškoknjižne vložke kar nekako pozabili, vrnitve na staro si ne želimo. Vztrajati pa moramo pri uresničitvi večine predlogov notarske zbornice za izboljšanje delovanja zemljiške knjige, tako da bo brez težav in čim prej možen čisto vsak, po veljavnih predpisih dopusten zemljiškoknjižni vpis. Notarjem se je s pristojnostjo elektronskega vlaganja

zemljiškoknjižnih predlogov, vodenjem vpisnikov in spisov ter vročanjem strankam bistveno povečala odgovornost, kar pa je v notarski tarifi povsem neustrezno vrednoteno.



Nana Povšič Ružič, Izola

Menim, da nov sistem elektronske zemljiške knjige ni dovolj premišljen in bi ga bilo potrebno pred uporabo v praksi preizkusiti in oplemeniti ali pa izboljšati star sistem zemljiške knjige, ki je odlično deloval. Za uporabnike kljub določenim prednostim žal ponuja manjšo pravno varnost.



Miro Košak, Ljubljana

V fazi uvajanja elektronske zemljiške knjige se je kot resen problem izkazala nepopolna usklajenost aplikacije eZK z veljavno zakonodajo. Aplikacija tako v določenih primerih ne omogoča vložitve zemljiškoknjižnega predloga, ki je v skladu z zakonom mogoč. Tovrstne in druge pomanjkljivosti se sicer odpravljajo, tako da pričakujem, da bo dolgoročno vpliv elektronske zemljiške knjige na pravno varnost pozitiven.

KONTAKTNI PODATKI:

NOTARSKA ZBORNICA SLOVENIJE • Tavčarjeva ulica 2, 1000 LJUBLJANA
tel.: 01 439-25-70 • fax: 01 434-02-47 • e-mail: info.nzs@siol.net • www.notar-z.si