




CIRIL SUŠNIK

mag. prav. in managementsa
nepremičnin

 info@t5.si

 +386 51650705

 Topol pri Medvodah 5, 1215 Medvode,

 [t5.si](https://www.t5.si)

IMATE VPRAŠANJE, VPRAŠAJTE

IZVLEČEK NEKATERIH VPRAŠANJ IN ODGOVOROV

[Sosea moti delovanje toplotne črpalke, kaj lahko storim?](#)

[Kaj je predkupna pravica in kdo jo lahko uveljavlja??](#)

[Na kaj naj bomo posebej pozorni pri nakupu nepremičnine?](#)

[Kako je s priposestvom stvarne služnosti?](#)

[Kje in kako lahko se lahko preveri ali je bilo v zvezi z hišo izdano GD?](#)

[Kako se lahko najemodajalec zavaruje pred tem, da najemniki po določenem času navedenem po pogodbi ne želijo zapustiti stanovanja?](#)

[Ali lahko postavim ograjo na meji?](#)

[Kaj lahko naredim, če se sosed ne drži določil glede postavitve ograje?](#)

Zadnjič osveženo: maj 2024

Vprašanje:

Sosea moti delovanje toplotne črpalke, kaj lahko storim?

V vašem primeru je moč govoriti o imisijah, ki jih ureja Stvarnopravni zakonik (SPZ). Ta določa, da mora lastnik nepremičnine pri uporabi nepremičnine opuščati dejanja in odpravljati vzroke, ki izvirajo iz njegove nepremičnine in otežujejo uporabo drugih nepremičnin čez mero, ki je glede na naravo in namen nepremičnine ter glede na krajevne razmere običajna ali povzročajo znatnejšo škodo (prepovedana imisija). Brez posebnega pravnega naslova je prepovedano kakršnokoli motenje s posebnimi napravami.

Vsekakor toplotna črpalka, ki ste jo postavili, ne sme povzročati takšnega hrupa, ki ni običajen glede na krajevne razmere ali običaje.

Pri tem opozarjam, da niso vsake imisije že prepovedane imisije, saj se je sodna praksa izrekla, da je tudi določeno motenje še vedno dopustno. V primeru tožbe bo odločilno ali postavljena toplotna črpalka in njeno delovanje povzročajo takšne imisije, ki glede na naravo in namen nepremičnine ter glede na krajevne razmere otežujejo rabo sosedove nepremičnine.

Se pa sprašujem, če je pri sosedovi hiši res tisti nivo hrupa, ki je moteč. V orientacijo: značilna raven hrupa v spalnici je med 35 in 40 dB(A). Konkreten nasvet, opravite meritve hrupa in v primeru prekoračenega o zmanjšanju nivoja hrupa poiščite pri proizvajalcu vaše TČ ali pa pri izvajalcu, ki se ukvarja z izvajanjem ukrepov varstva pred hrupom. Če je vse v mejah normale, se pustite tožiti, pa naj sodišče odloči ali gre v vašem primeru za moteče dejanje.

Vprašanje:

Kaj je predkupna pravica in kdo jo lahko uveljavlja?

Vprašanje je zahtevno, zato sem vse o predkupni pravici pripravil v naslednjem dokumentu »[Predkupna pravica](#)«.

Vprašanje:

Na kaj naj bomo posebej pozorni pri nakupu nepremičnine?

Previdnost pri nakupu nepremičnine ni odveč.

Še posebej če se lotevate nakupa sami brez pravnega strokovnjaka. Najbolj pogosta sumljiva ravnanja prodajalca, ki bi morala kupca opozoriti, da potrebuje pravno pomoč:

- prodajalec hiti s plačilom Are in želi hitro plačilo kupnine;
- ne pozna podrobnosti o nepremičnini, ki jo prodaja;
- nima ključev ali dostopa v notranjost nepremičnine;
- nima listin o lastništvu in nima gradbenega dovoljenja;
- izmika se konkretnim odgovorom in preusmerja pozornost na druge stvari;
- cena nepremičnine je nenavadno nizka;
- ne zna pojasniti kako ima urejen dostop (pot) do svoje nepremičnine;
- prodajalec ni vpisan kot lastnik nepremičnine v zemljiški knjigi.

Za varen nakup nepremičnine je pred sklenitvijo prodajne pogodbe potrebnih še vrsto drugih preverjanj. Nepremičnino kupimo praviloma le enkrat v življenju, vsaka morebitna napaka nas lahko drago stane.

Vprašanje:**Kako je s priposestvovanjem stvarne služnosti?**

Veliko je primerov, ko ljudje uporabljajo pot po tuji nepremičnini, vendar v zemljiški knjigi nimajo vpisane služnostne pravice.

Nastanek stvarne služnosti določa Stvarnopravni zakonik, ki predvideva tri podlage, zakon, pravni posel in odločba državnega organa. Na podlagi zakona lahko stvarna služnost nastane s priposestvovanjem, ko so izpolnjeni pogoji. To pomeni, da mora obstajati določen način izvrševanja in da mora poteči z zakonom določen čas (10 oz. 20 let).

Stvarna služnost nastane s priposestvovanjem neposredno na podlagi zakona s potekom priposestvovalne dobe, tako da vpis v zemljiško knjigo za nastanek služnosti nima konstitutivnega pomena (konstitutivni učinek pomeni, da se stvarna pravica pridobi z vpisom v zemljiško knjigo).

Novela ZK-1C je v 40. členu ZK-1 dopolnila z novima tretjim in četrtem odstavkom. Za zemljiškoknjžno dovolilo iz 1. točke tretjega odstavka 40. člena se po sedaj jasnem besedilu tega zakona šteje tudi listina, ki vsebuje izjavo osebe, ki jo izstavlja, da priznava izvirno pridobitev stvarne pravice v korist druge osebe (posadna listina).

V kolikor po mirni poti ni mogoče priti do vpisa služnosti v zemljiški knjigi, pa bo potrebno pri pristojnem sodišču vložiti tožbo zaradi ugotovitve obstoja stvarne služnosti.

Vprašanje:**Kje in kako lahko se lahko preveri ali je bilo v zvezi z hišo, ki jo nameravate kupiti in ki je stara več kot sto let, pridobljeno gradbeno dovoljenje (npr. za nadomestno gradnjo) oziroma ali je bilo izvedeno kakšno drugo dejanje zaradi katerih bi lahko imeli stroške oz. sitnosti?**

Za izdajo gradbenih in uporabnih dovoljenj za stanovanjske objekte pristojne upravne enote (do leta 1995 so bile pristojne občine), vodijo evidenco o izdanih dovoljenjih in tudi razpolagajo z arhivskim gradivom. Za vpogled v evidenco morate razpolagati s podatki o parceli, če je bila v času gradnje druga parcelna številka parcele pa tudi s to številko parcele. Razpolagati morate tudi s podatkom o investitorju. Natančno katere podatke potrebuje upravna enota, da navedeno preveri vam bo sporočila upravna enota.

Če se stanovanjski objekt po 31. 12. 1967 gradbeno ni spreminjal z gradbenimi deli za katera bi bilo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, lahko lastnik objekta z zahtevo na upravni enoti zaprosi za izdajo odločbe o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja (150. člen GZ-1).

Vprašanje:**Kako se lahko najemodajalec zavaruje pred tem, da najemniki po določenem času navedenem po pogodbi ne želijo zapustiti stanovanja? Ali je potrebno v najemno pogodbo vključiti kakšnem poseben člen, s katerim bi se zavarovali?**

Če je najemna pogodba sklenjena za določen čas, preneha s potekom časa določenega v najemni pogodbi. Če najemnik po poteku časa ali po

izredni odpovedi najemnega razmerja ne želi zapustiti stanovanja, je potrebno na pristojno sodišče vložiti tožbo na izselitev.

V izogib nevšečnostim vam svetujem, da se najemna pogodba sklene v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, ki je izvršilni naslov in na podlagi katerega je mogoča neposredna izvršba. Z izdajo sklepa o izvršbi sodišče takoj dovoli, da izvršitelj izprazni stanovanje stvari in oseb in ni potrebna predhodna tožba.

Vsakršno drugačno ravnanje najemodajalca (zamenjava ključavnice, nasilna izselitev,...) je nezakonito.

Vprašanje:

Ali lahko postavim ograjo na meji?

Ograje so pogost vzrok medsosedskih sporov. Za postavitev ograje na meji je potrebno soglasje obeh mejašev. V primeru takega soglasja se lahko ograja postavi tudi na mejo, sicer pa je potreben odmik od meje vsaj 50 centimetrov.

Gradbeni zakon pri tem določa, da so vse ograje, nižje od 2,20 metra, enostavni objekti, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje. Ograje med 2,2 metra in 3,5 metra pa že sodijo med nezahtevne objekte, za katere je gradbeno dovoljenje potrebno. Pri tem vas opozarjam na dejstvo, da vsaka občina sprejme svoj prostorski načrt, ki tudi določa višino ograje in odmik od meje. Mogoče so na vašem območju določila drugačna od zakonsko predpisanih? Preverite lahko seveda tudi, ali se vaš sosed drži vseh določil.

Vprašanje:

Kaj lahko naredim, če se sosed ne drži določil glede postavitve ograje?

Če se želite pritožiti glede meje, nikor ne pozabite na roke. Vložimo lahko tožbo za motenje posesti, tu pa velja rok 30 dni od motitvenega dejanja (npr. postavitve ograje, posaditve drevesa, žive meje) in najpozneje v enem letu od dneva, ko je motenje nastalo. Tožbo je potrebno vložiti na pristojnem sodišču, tj. tam, kjer leži parcela. Sodišče potem daje varstvo glede na zadnje stanje posesti in nastalo motenje. Z odločbo o zahtevku za varstvo pred motenjem posesti odredi sodišče prepoved nadaljnjega motenja ali druge ukrepe.