
Navodila za odkup zemljišč z dvoumnim pravnim statusom na Cerkniškem jezeru

Akronim projekta: LIFE TRSCA — LIFE22/NAT/SI/101114184

WP3, Naloga T.3.2

Julij 2024
Dopolnjeno oktober 2025

Naslov dokumenta:

Navodila za odkup zemljišč z dvoumnim pravnim statusom na Cerknškem jezeru

Organizacija in priprava dokumenta:

Notranjski regijski park

Tabor 42, 1380 Cerknica

Kontakt: info@notranjski-park.si

Podatki o financerjih:

Dokumentacija je nastala v okviru projekta **LIFE TRSCA — LIFE22/NAT/SI/101114184**, ki ga sofinancirata Evropska unija in Ministrstvo za naravne vire in prostor.

Dokument pripravil:

Luka Skvarča - odvetnik

Priporočeno citiranje:

Skvarča, L. (2024): Navodila za odkup zemljišč z dvoumnim pravnim statusom na Cerknškem jezeru. LIFE TRŠCA WP3 T.3.2. Notranjski regijski park, Cerknica, julij 2024, dopolnjeno oktober 2025. 20 str.

Navodila za odkup zemljišč z dvoumnim pravnim statusom na Cerkniškem jezeru

1. SPLOŠNO.....	4
2. PROTOKOLI.....	5
PROTOKOL 1.....	5
A. Postopek nakupa - osnovni.....	5
B. Postopek nakupa – prodajalec podeli pooblastilo.....	7
PROTOKOL 2.....	10
UVODNO POJASNILO	10
A. Postopek nakupa - osnovni.....	10
B. Postopek nakupa – prodajalec podeli pooblastilo.....	13
C. Postopek razdelitve solastne nepremičnine	15
PROTOKOL 3.....	17
PROTOKOL 4.....	18
3. OPREDELITEV PRAVNEGA INTERESA in UPRAVIČENEGA INTERESA	19

NAVODILA ZA ODKUP ZEMLJIŠČ Z DVOUMNIM PRAVNIM STATUSOM NA CERKNIŠKEM JEZERU

1. SPLOŠNO

Postopek odkupa zemljišč na Cerkniškem jezeru in možnost njegove izvedbe sta odvisna od dejanskega in pravnega stanja lastništva posameznega zemljišča. Dejansko in pravno stanje lastništva nepremičnin določata število opravil potrebnih, da bi do odkupa prišlo in odgovor na vprašanje ali bo odkup možen.

Osnovni koraki potrebni, da do odkupa zemljišč pride, ki so podrobneje opredeljeni v posamezni protokolih, so naslednji:

1. Pridobitev podatkov o lastniku nepremičnine iz zemljiške knjige, centralnega registra prebivalstva in matične knjige smrti.
2. V kolikor iz podatkov izhaja, da je v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, ki jo želi Notranjski regijski park (v nadaljevanju krajše: NRP) odkupiti, navedena živa oseba sledi:
 - a. V primeru, da je oseba lastnica nepremičnine do celote (1/1), izvedba postopka po Protokolu 1;
 - b. V primeru, da je oseba solastnica nepremičnine do idealnega deleža, izvedba postopka po Protokolu 2;
3. V kolikor iz podatkov izhaja, da je v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, ki jo želi NRP odkupiti (pri navedbi, da želi NRP nepremičnino odkupiti je v teh navodilih vedno upoštevano, da bo lastnik nepremičnine Občina Cerknica), navedena mrtva ali verjetno mrtva oseba (zaradi poteka časa), za katero v matičnem registru smrti ni navedeno, da je mrtva, sledi izvedba postopka po Protokolu 3.

4. V kolikor iz podatkov izhaja, da je v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, ki jo želi NRP odkupiti, navedena mrtva oseba, za katero je v matičnem registru smrti navedeno, da je mrtva oz. je bil zanjo izveden postopek po Protokolu 3, sledi izvedba postopka po Protokolu 4.

2. PROTOKOLI

PROTOKOL 1

PROTOKOL ZA ODKUP ZEMLJIŠČ OD LASTNIKOV ŽIVEČIH V TUJINI –
V DRŽAVAH, KI SO PODPISNICE HAAŠKE KONVENCIJE –
IZKLJUČNO LASTNIŠTVO DO CELOTE (1/1)

A. Postopek nakupa - osnovni

1. Pridobitev soglasja lastnika oz. lastnice (v nadaljevanju je za oba spola uporabljena moška oblika besede lastnik) za prodajo nepremičnine ali nepremičnin (v nadaljevanju navajamo nepremičnino v edninski obliki, vse navedeno pa velja tudi za več nepremičnin kadar je njihov lastnik do celote (1/1) isti) oz. preveritev ali je lastnik pripravljen nepremičnino prodati in pod kakšnimi pogoji.

Pojasnilo: Prodajna pogodba je sklenjena, ko je doseženo soglasje volj med prodajalcem nepremičnine in kupcem nepremičnine. Z lastnikom nepremičnine je potrebno najprej vzpostaviti stik, mu ponuditi odkup nepremičnine, predstaviti pogoje prodaje in nakupa ter preveriti ali se s prodajo nepremičnine strinja.

- 1.1. Dopis lastniku nepremičnine za katero obstaja na strani NRP interes za odkup, s ponudbo za odkup nepremičnine, opisom postopka prodaje in pojasnitvijo namena nakupa ter dejavnosti NRP. V dopisu je potrebno posebej pojasniti, da bo lastnik nepremičnin ustanovitelj NRP, to je Občina Cerknica, NRP pa bo pridobil na nepremičnini užitek za dobo 30 let.

Dopis lastniku se pošlje na vse pridobljene naslove. V dopisu se lastniku ponudi komunikacija preko e poštne naslova ali telefona.

1.2. V primeru pridobitve soglasja lastnika nepremičnine za prodajo: nadaljevanje postopka kot je opisan od točke 2 dalje.

1.3. V primeru neodzivnosti lastnika: ponovno pošiljanje dopisa ali pošiljanje dopisa na drug, naknadno pridobljen naslov. V kolikor lastnik nepremičnine na dopis ne odgovori, se v uradnih evidencah preveri njegov naslov in se mu dopis pošlje na naknadno pridobljen naslov. V primeru neodzivnosti lastnika: postopek je končan.

1.4. V primeru zavrnitve prodaje nepremičnine: postopek je končan.

2. Sklenitev pogodbe

2.1. Odobritev nakupa nepremičnine oz. nepremičnin s strani Občinskega sveta. Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe po kateri nepremičnino kupuje Občina Cerknica, NRP pa pridobiva užitek je, da Občinski svet predhodno nakup odobri.

2.2. Prodajalcu (lastnik nepremičnine, ki je privolil v prodajo nepremičnine je od tu dalje prodajalec) se pošlje osnutek prodajne pogodbe in se ga zaprosi za podatke potrebne za izpeljavo pravnega posla: Ime in priimek, naslov, davčna št., EMŠO in številka transakcijskega računa za plačilo kupnine. V kolikor prodajalec še nima slovenske davčne številke in EMŠA se ga opozori na to, da mora ti dve številki pridobiti pred sklenitvijo pogodbe. Po pooblastilu prodajalca lahko zanj pridobi davčno in EMŠO številko tudi NRP.

2.3. Prodajna pogodba se po potrebi uskladi (upoštevaje pripombe prodajalca).

2.4. Podpis prodajne pogodbe: prodajalec podpiše pogodbo v zadostnem številu izvodov (število izvodov pogodbe je odvisno od števila pogodbenih strank in je navedeno v pogodbi) in jo po pošti vrne NRP, da jo podpišeta še NRP in Občina Cerknica. NRP zadrži zase in za Občino Cerknica 2 izvoda podpisane prodajne pogodbe, ostale izvode (3x v kolikor je prodajalec eden) pa vrne prodajalcu.

3. Prijava podpisane prodajne pogodbe na FURS za odmero davka na promet nepremičnin (v nadaljevanju: DPN) in morebitnega kapitalskega dobička (prodajalec je po trenutni

zakonodaji zavezanec za kapitalski dobiček in oddajo obrazca kadar je lastnik nepremičnine manj kakor 15 let): prodajalec pošlje na FURS 2 izvoda podpisane prodajne pogodbe, kopijo lokacijske informacije, izpis iz Ajpes za NRP in Občino Cerknica, 2 izpolnjena obrazca za DPN in kapitalski dobiček;

3.1. Plačilo DPN: prodajalec plača davek na promet nepremičnin, ki mu ga je z odločbo odmeril FURS (morebitni kapitalski dobiček se plača po kasneje izdani odločbi in ni pogoj za izpeljavo posla nakupa in prodaje);

4. Overitev podpisa: ko prejme prodajalec s strani FURS potrjeno pogodbo (s potrdilom, da je DPN plačan), overi svoj podpis na prodajni pogodbi z apostille (potrditev resničnosti podpisa, funkcije podpisnika listine in žiga ali pečata na listini, ki jo opravi pristojni organ države izvora listine, ki se bo uporabljala v drugi državi) in overjeno pogodbo pošlje NRP.
5. NRP poda pri izbranem notarju predlog za vpis lastninske pravice in užitka po pogodbi v zemljiško knjigo.
6. NRP plača prodajalcu kupnino na navedeni transakcijski račun v roku določenem v prodajni pogodbi.

B. Postopek nakupa – prodajalec podeli pooblastilo

Postopek nakupa zemljišča od osebe živeče v tujini je lahko, zaradi pošiljanja dokumentacije v tujino in iz tujine v Republiko Slovenijo, dolgotrajen, saj se bo v primeru izvedbe nakupa in prodaje po postopku opisanem v točki A., v tujino in iz tujine, pošiljalo naslednje:

- Dopis lastniku (v tujino);
- Odgovor lastnika (iz tujine);
- Vloga za EMŠO in davčno številko – kadar bo potrebna (iz tujine);
- EMŠO in davčna številka (v tujino);
- Pogodba v podpis lastniku (v tujino);

- Vračilo pogodbe v podpis NRP (iz tujine); - predlagam, da NRP pogodbo podpiše zadnji;
- Prijava pogodbe na FURS (iz tujine);
- Odmera davka na promet nepremičnin (v tujino);
- Vračilo pogodbe s potrdilom o plačilu davka na promet nepremičnin (v tujino);
- Overjena pogodba (iz tujine).

Zaradi hitrejšje izvedbe posla nakupa in prodaje nepremičnin predlagam, da prodajalec za celoten posel ali del posla pooblasti osebo v Republiki Sloveniji.

1. Polno pooblastilo

V primeru, da bo prodajalec za izvedbo posla, to je za sklenitev in izpolnitev prodajne pogodbe, v celoti pooblastil drugo osebo v Sloveniji, mora biti podpis na takem pooblastilu overjen, saj mora biti obličnost pooblastila enake kakovosti (in ne nižje) kakor obličnost posla za katerega se daje. Podpis na prodajni pogodbi katere predmet je nepremičnina mora biti zaradi intabulacijske klavzule, ki je podlaga za vpis v zemljiško knjigo overjen, zato mora biti tudi pooblastilo za sklenitev takega posla (to je sklenitve prodajne pogodbe z intabulacijsko klavzulo oz. zemljiškoknjižnim dovolilom) notarsko overjeno. Kadar daje oseba pooblastilo v tujini mora biti pooblastilo overjeno z apostille.

Podelitev pooblastila s strani prodajalca, ki je v tujini, fizični ali pravni osebi v Sloveniji za sklenitev in izvedbo prodajne pogodbe za nepremičnine, bi čas izpeljave posla znatno skrajšal in približal času izpeljave posla med strankama v Sloveniji. Predlagam, da se ta možnost predstavi lastniku ob tem, ko se ga seznani z namero NRP po odkupu njemu lastnih nepremičnin.

Pooblaščenec tujega prodajalca ne more biti niti Občina Cerknica kot kupec nepremičnin niti NRP kot bodoči užitek, niti spodaj podpisani odvetnik, ki svetuje NRP v zadevi nakupa teh nepremičnin, saj bi bilo po mojem mnenju v takem primeru lahko podano navzkrižje interesov.

2. Delno pooblastilo

Kadar lastnik noče ali ne more podeliti tretji osebi polnega pooblastila za izvedbo posla, to je pooblastila z overjenim podpisom, lahko podeli delno pooblastilo za npr. pridobitev EMŠO in davčne številke ter prijavo pogodbe na FURS (vložitev obrazca za DPN in obrazca za kapitalski dobiček).

Delno pooblastilo, kadar polno pooblastilo ni mogoče, s katerim bi prodajalec tretjo osebo pooblastil za pridobitev EMŠA in davčne številke (kadar je to potrebno) in za prijavo pogodbe na FURS, bi skrajšalo trajanje postopka izpeljave posla. V tem primeru ni potrebno, da je podpis prodajalca na pooblastilu overjen, pooblaščenec pa je lahko tudi NRP.

Predlagam, da se ta možnost predstavi lastniku ob tem, ko se ga seznani z namero NRP po odkupu njemu lastnih nepremičnin.

PROTOKOL 2

PROTOKOL ZA ODKUP ZEMLJIŠČ OD LASTNIKOV ŽIVEČIH V TUJINI – V DRŽAVAH, KI SO PODPISNICE HAAŠKE KONVENCIJE – SOLASTNIŠTVO

UVODNO POJASNILO

Postopek nakupa solastniškega deleža nepremičnine je v prvem delu enak postopku nakupa celotnega deleža nepremičnine. Kadar je solastnikov več je potrebno upoštevati, da ima vsak solastnik predkupno pravico pri prodaji kateregakoli preostalega solastniškega deleža nepremičnine. Kadar več solastnikov uveljavlja predkupno pravico, ki jim pripada zaradi solastništva, jo lahko uveljavijo sorazmerno velikosti svojega deleža. V praksi to pomeni, da bi, kadar je solastnikov več, moral prodajalec o nameri za odkup solastniškega deleža obvestiti preostale solastnike, ki bi imeli možnost uveljaviti predkupno pravico v sorazmernem deležu. Navedeno velja kadar ima nepremičnina več kakor dva solastnika. V tem primeru bi konkurirali predkupna pravica solastnika na podlagi SPZ in predkupna pravica po ZON. Menim, da se je mogoče postaviti na stališče, da je ZON specialni predpis in da predkupna pravica po ZON prevlada nad predkupno pravico solastnika po SPZ – vendar pa sodne prakse, ki bi to stališče potrdila nisem našel. Če solastnik solastniški delež nepremičnine proda Občini kot predkupnemu upravičencu po ZON in ne obvesti solastnika o prodaji lahko ta neobveščeni solastnik v 6 mesecih od prodaje zahteva, da se pogodba sklene z njim in predhodni prodajni posel izpodbije.

A. Postopek nakupa - osnovni

1. Pridobitev soglasja solastnika oz. solastnice (v nadaljevanju je za oba spola uporabljena moška oblika besede lastnik) za prodajo nepremičnine ali nepremičnin (v nadaljevanju navajamo nepremičnino v edninski obliki, vse navedeno pa velja tudi za več nepremičnin kadar je njihov lastnik isti) oz. preveritev ali je lastnik pripravljen nepremičnino prodati in pod kakšnimi pogoji

Pojasnilo: Prodajna pogodba je sklenjena, ko je doseženo soglasje volj med prodajalcem nepremičnine in kupcem nepremičnine. Z lastnikom nepremičnine je potrebno najprej vzpostaviti stik, mu ponuditi odkup nepremičnine, predstaviti pogoje prodaje in nakupa ter preveriti ali se s prodajo nepremičnine strinja.

1.1. Dopis lastniku nepremičnine za katero obstaja na strani NRP interes za odkup, s ponudbo za odkup nepremičnine, opisom postopka prodaje in pojasnitvijo namena nakupa ter dejavnosti NRP. V dopisu je potrebno posebej pojasniti, da bo lastnik nepremičnin ustanovitelj NRP, to je Občina Cerknica, NRP pa bo pridobil na nepremičnini užitek

Dopis lastniku se pošlje na vse pridobljene naslove. V dopisu se lastniku ponudi komunikacija preko e poštne naslova ali telefona.

1.2. V primeru pridobitve soglasja lastnika nepremičnine za prodajo: nadaljevanje postopka kot je opisan od točke 2 dalje.

1.3. V primeru neodzivnosti lastnika: ponovno pošiljanje dopisa ali pošiljanje dopisa na drug, naknadno pridobljen naslov. V kolikor lastnik nepremičnine na dopis ne odgovori se v uradnih evidencah preveri njegov naslov in se mu dopis pošlje na naknadno pridobljen naslov. V primeru neodzivnosti lastnika: postopek je končan.

1.4. V primeru zavrnitve prodaje nepremičnine: postopek je končan.

1.5. V primeru zavrnitve prodaje nepremičnine: postopek nakupa končan, sledi mu postopek razdelitve solastne nepremičnine (Glej postopek C: Postopek razdelitve solastne nepremičnine).

2. V primeru, da ima nepremičnina več kakor dva solastnika se pošlje dopis z namero za odkup nepremičnine vsem preostalim solastnikom. Če vsi solastniki ponudbo za odkup prejmejo se nadaljuje postopek prodaje kakor je opisan od točke 3 dalje. Če ponudbo sprejmejo samo nekateri solastniki drugi pa sledi postopek po točki 2.1.

2.1 Solastnikom, ki ponudbe za nakup ne sprejmejo (ob pogoju, da je vsaj eden od solastnikov ponudbo sprejel) bi moral prodajalec, če se postavimo na stališče, da sta predkupna pravica po ZON in po SPZ enako močni, poslati poziv na izjasnitev

ali predkupno pravico pri delu nepremičnine, ki jo kupuje Občina uveljavljajo. Če predkupno pravico uveljavljajo, lahko NRP oz. Občina Cerknica in dotični solastnik predkupno pravico uveljavljata sorazmerno s svojim solastniškim deležem (Primer: nepremičnina ima tri solastnike, vsak izmed njih je solastnik do 1/3 nepremičnine, eden izmed njih je Občina Cerknica. Solastnik A se strinja s prodajo svoje 1/3 nepremičnine Občini Cerknica, solastnik B pa uveljavlja predkupno pravico. V tem primeru lahko Občina Cerknica odkupi 1/6 nepremičnine od solastnika A, solastnik B pa preostalo 1/6). Vse navedeno velja zgolj ob predpostavki, da sta predkupna pravica po ZON in po SPZ enako močni. Menim pa, da se je mogoče postaviti na stališče, da je ZON specialni predpis in da predkupna pravica po ZON prevlada nad predkupno pravico solastnika po SPZ – vendar pa sodne prakse, ki bi to stališče potrdila nisem našel. Če solastnik solastniški delež nepremičnine proda Občini kot predkupnemu upravičencu po ZON in ne obvesti solastnika o prodaji lahko ta neobveščeni solastnik v 6 mesecih od prodaje zahteva, da se pogodba sklene z njim in predhodni prodajni posel izpodbije.

3. Sklenitev pogodbe

- 3.1. Prodajalcu (lastnik nepremičnine, ki je privolil v prodajo nepremičnine je od tu dalje prodajalec) se pošlje osnutek prodajne pogodbe in se ga zaprosi za podatke potrebne za izpeljavo pravnega posla: Ime priimek, naslov, davčna št., EMŠO in številka transakcijskega računa za plačilo kupnine. V kolikor prodajalec še nima slovenske davčne številke in EMŠO se ga opozori na to, da mora ti dve številki pridobiti pred sklenitvijo pogodbe. Po pooblastilu prodajalca lahko zanj pridobi davčno in EMŠO številko tudi NRP.
- 3.2. Prodajna pogodba se po potrebi uskladi (upoštevaje pripombe prodajalca).
- 3.3. Podpis prodajne pogodbe: prodajalec podpiše pogodbo v zadostnem številu izvodov in jo po pošti vrne NRP, da jo podpišeta še NRP in Občina Cerknica. NRP zadrži zase in za Občino Cerknica 2 izvoda podpisane prodajne pogodbe, ostale izvode (3x) pa vrne prodajalcu.

4. Prijava podpisane prodajne pogodbe na FURS za odmero davka na promet nepremičnin in morebitnega kapitalskega dobička: prodajalec pošlje na FURS 2 izvoda podpisane prodajne pogodbe, kopijo lokacijske informacije, izpis iz Ajpes za NRP in Občino Cerknica, 2 izpolnjena obrazca za DPN in kapitalski dobiček;

4.1. Plačilo DPN: prodajalec plača davek na promet nepremičnin, ki mu ga je z odločbo odmeril FURS (morebitni kapitalski dobiček se plača po kasneje izdani odločbi in ni pogoj za izpeljavo posla nakupa in prodaje);

5. Overitev podpisa: ko prejme prodajalec s strani FURS potrjeno pogodbo (s potrdilom, da je DPN plačan), overi svoj podpis na prodajni pogodbi z apostile in overjeno pogodbo pošlje NRP.

6. NRP poda predlog za vpis lastninske pravice in užitka po pogodbi v zemljiško knjigo.

7. NRP plača prodajalcu kupnino na navedeni transakcijski račun v roku določenem v prodajni pogodbi.

B. Postopek nakupa – prodajalec podeli pooblastilo

Postopek nakupa zemljišča od osebe živeče v tujini je lahko, zaradi pošiljanja dokumentacije v tujino in iz tujine v Republiko Slovenijo, dolgotrajen, saj se bo v primeru izvedbe nakupa in prodaje po postopku opisanem v točki A., v tujino in iz tujine, pošiljalo naslednje:

- Dopis lastniku (v tujino);
- Odgovor lastnika (iz tujine);
- Vloga za EMŠO in davčno številko – kadar bo potrebna (iz tujine);
- EMŠO in davčna številka (v tujino);
- Pogodba v podpis lastniku (v tujino);
- Vračilo pogodbe v podpis NRP (iz tujine); - predlagam, da NRP pogodbo podpiše zadnji;
- Prijava pogodbe na FURS (iz tujine);
- Odmera davka na promet nepremičnin (v tujino);

- Vračilo pogodbe s potrdilom o plačilu davka na promet nepremičnin (v tujino);
- Overjena pogodba (iz tujine).

Zaradi hitrejšje izvedbe posla nakupa in prodaje nepremičnin predlagam, da prodajalec za celoten posel ali del posla pooblasti osebo v Republiki Sloveniji.

1. Polno pooblastilo

V primeru, da bo prodajalec za izvedbo posla, to je za sklenitev in izpolnitev prodajne pogodbe, v celoti pooblastil drugo osebo v Sloveniji, mora biti podpis na takem pooblastilu overjen, saj mora biti obličnost pooblastila enake kakovosti (in ne nižje) kakor obličnost posla za katerega se daje. Podpis na prodajni pogodbi katere predmet je nepremičnina mora biti zaradi intabulacijske klavzule, ki je podlaga za vpis v zemljiško knjigo overjen, zato mora biti tudi pooblastilo za sklenitev takega posla (to je sklenitve prodajne pogodbe z intabulacijsko klavzulo oz. zemljiškoknjižnim dovolilom) notarsko overjeno. Kadar daje oseba pooblastilo v tujini mora biti pooblastilo overjeno z apostille.

Podelitev pooblastila s strani prodajalca, ki je v tujini, fizični ali pravni osebi v Sloveniji za sklenitev in izvedbo prodajne pogodbe za nepremičnine, bi čas izpeljave posla znatno skrajšal in približal času izpeljave posla med strankama v Sloveniji. Predlagam, da se ta možnost predstavi lastniku ob tem, ko se ga seznani z namero NRP po odkupu njemu lastnih nepremičnin.

Pooblaščenec tujega prodajalca ne more biti niti Občina Cerknica kot kupec nepremičnin niti NRP kot bodoči užitek, niti spodaj podpisani odvetnik, ki svetuje NRP v zadevi nakupa teh nepremičnin, saj bi bilo po mojem mnenju v takem primeru lahko podano navzkrižje interesov.

2. Delno pooblastilo

Kadar lastnik noče ali ne more podeliti tretji osebi polnega pooblastila za izvedbo posla, to je pooblastila z overjenim podpisom, lahko podeli delno pooblastilo za npr. pridobitev EMŠO in davčne številke ter prijavo pogodbe na FURS (vložitev obrazca za DPN in obrazca za kapitalski dobiček).

Delno pooblastilo, kadar polno pooblastilo ni mogoče, s katerim bi prodajalec tretjo osebo pooblastil za pridobitev EMŠA in davčne številke (kadar je to potrebno) in za prijavo pogodbe

na FURS, bi skrajšalo trajanje postopka izpeljave posla. V tem primeru ni potrebno, da je podpis prodajalca na pooblastilu overjen, pooblaščenec pa je lahko tudi NRP.

Predlagam, da se ta možnost predstavi lastniku ob tem, ko se ga seznani z namero NRP po odkupu njemu lastnih nepremičnin.

C. Postopek razdelitve solastne nepremičnine

Kadar je nepremičnina za katero obstaja na strani NRP interes za odkup, v solastništvu Občine Cerknica in tretje osebe pa tretja oseba te nepremičnine noče prodati bi se lahko dvoumni pravni status zemljišča lahko razrešil tudi v postopku razdelitve nepremičnine.

Na podlagi 1. odstavka 69. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20, krajše: SPZ) ima solastnik vedno pravico zahtevati delitev stvari, razen v neprimernem času.

Solastniki sporazumno določijo način delitve stvari (1. odstavek 70. člena SPZ). Če se solastniki ne morejo sporazumeti, odloči o načinu delitve sodišče v nepravdnem postopku tako, da solastniki dobijo v naravi tisti del stvari, za katerega izkažejo upravičen interes (2. odstavek 70. člena SPZ). Če fizična delitev stvari v naravi ni mogoča niti z izplačilom razlike v vrednosti, ali je mogoča le ob znatnem zmanjšanju vrednosti stvari, sodišče odloči, naj se stvar proda in razdeli kupnina (civilna delitev) (4. odstavek 70. člena SPZ). Na predlog solastnika lahko sodišče odloči, da namesto prodaje pripada stvar v celoti njemu, če izplača druge solastnike tako, da jim plača sorazmerni del prodajne cene, ki jo določi sodišče. Če to predlaga več solastnikov, ima prednost tisti solastnik, ki ga določi sodišče, upošteva velike velikost idealnih deležev, dosednji način rabe stvari in potrebe solastnikov (5. odstavek 70. člena SPZ).

Postopek razdelitve solastne nepremičnine:

1. Vložitev predloga za razdelitve solastne nepremičnine na pristojno sodišče (pristojnost sodišča je določena po legi nepremičnine – v primeru zemljišč na Cerkniškem jezeru je pristojno Okrajno sodišče v Cerknici). V predlogu mora biti podan predlog, da celotna solastna nepremičnina pripade v last Občini Cerknica ter obrazloženi razlogi za to;
2. Plačilo sodne takse;

3. Udeležba na naroku na sodišču;
4. Založitev predujma za izvedenca;
5. Pregled izvedenskega mnenja, ki je podlaga za način razdelitve (fizična ali civilna razdelitev);
6. Pripombe k izvedenskemu mnenju;
7. Udeležba na naroku na sodišču;
8. Pregled odločitve sodišča;
9. Pritožba zoper odločitev sodišče (če je potrebna).

Pri razdelitvi solastne nepremičnine je primarni zakonski način razdelitve nepremičnine fizična delitev, ki se izvrši v primeru zemljišča s parcelacijo in razdelitvijo novonastalih nepremičnin med solastnike. NRP oz. Občina Cerknica bi morda lahko uspel s predlogom, da do fizične delitve ne bi prišlo, temveč, da bi se izvršila civilna delitev na način, da pripade solastna nepremičnina v last in posest v celoti (1/1) Občini Cerknica, ki bi izplačala preostale solastnine z namenom, da se izvajajo cilji in politika NRP ter njegovo osnovno poslanstvo in obenem določbe Zakona o ohranjanju narave Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-1O, krajše: ZON).

PROTOKOL 3

PROTOKOL ZA IZVEDBO POSTOPKA ZA RAZGLASITEV POGREŠANCEV ZA MRTVE ALI DOKAZOVANJU SMRTI

Če v matičnem registru ni zavedena smrt lastnika nepremičnine oziroma ni uradnega dokaza o smrti, obstaja pa domneva, da je ta lastnik mrtev, je potrebno izvesti postopek po Zakonu o nepravdnem postopku (Uradni list št. 16/19 z dne 15.03.2019; krajše: ZNP-1):

a. 1. Vložitev predloga

Predlog za razglasitev pogrešanca za mrtvega ali za ugotovitev (dokazovanje) smrti lahko vloži vsakdo, ki izkaže pravni interes. Predlog mora vsebovati: dejstva, ki izkazujejo pogrešanost ali smrt osebe, pravni interes predlagatelja (npr. dedovanje, urejanje zemljiškoknjižnega stanja).

b. Plačilo sodne takse

Predlagatelj mora plačati sodno takso v skladu z zakonom.

c. Založitev predujma za stroške objav v Uradnem listu in postavitev skrbnika za posebni primer.

d. Pristop na obravnavo pred pristojnim sodiščem.

Predlagatelj pristopi na obravnavo, kjer sodišče opravi poizvedbe, objave in po potrebi imenuje skrbnika.

e. Pravna sredstva.

Pritožba zoper odločitev sodišča (če je potrebna).

f. Umik predloga tekom postopka.

Če sodišče med postopkom po uradni dolžnosti ugotovi, da je oseba že uradno zavedena kot mrtva (ker ima dostop do širših virov in evidenc), je potrebno predlog umakniti, saj postopek ni več potreben.

Postopku dokazovanja smrti sledi izvedba Protokola 4.

PROTOKOL 4

PROTOKOL ZA IZVEDBO POSTOPKA DEDOVANJA PO MRTVEM LASTNIKU

Kadar je v zemljiški knjigi kot lastnik ali solastnik nepremičnine, za katero, obstaja na strani NRP interes za odkup, vpisana mrtva oseba pri čemer je smrt te osebe zavedena v matičnem registru smrti, je potrebno po tej osebi izpeljati postopek dedovanja. Postopek dedovanja ima za namen, da se premoženje, v tem primeru zemljišče za katerega obstaja na strani NRP interes za odkup, prenese na živo osebo od katere bo mogoče nepremičnino kupiti ali pa zoper njo vložiti predlog za razdelitve solastne nepremičnine; slednje v primeru solastništva in nestrinjanja te osebe za prodajo solastniškega deleža na nepremičnini. Postopek izvedbe dedovanja je naslednji:

1. Če je bilo dedovanje po lastniku že izvedeno: izvedba postopka po 221. členu Zakona o dedovanju (Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78, Uradni list RS, št. 13/94 – ZN, 40/94 – odl. US, 117/00 – odl. US, 67/01, 83/01 – OZ, 73/04 – ZN-C, 31/13 – odl. US in 63/16, krajše: ZD) postopek pozneje najdenega premoženja. Predlagatelj vloži predlog za izvedbo dedovanja po mrtvem lastniku nepremičnine v katerem mora opredeliti pravni interes za to, da se dedovanje izvede.
2. Če dedovanje po lastniku ni bilo izvedeno se izvede zapuščinski postopek po ZD dedovanju. Predlagatelj vloži predlog za izvedbo dedovanja po mrtvem lastniku nepremičnine v katerem mora opredeliti pravni interes za to, da se dedovanje izvede.

Ko je dedovanje po mrtvem lastniku izvedeno, pridobi nepremičnina lastnika (dediča zapustnika) in sledi izvedba Protokola 1 – nakup nepremičnine.

3. OPREDELITEV PRAVNEGA INTERESA in UPRAVIČENEGA INTERESA

V več postopkih bo moral NRP oz. Občina Cerknica opredeliti pravni interes za izvedbo postopkov. Pravni interes je potrebno opredeliti v postopku dokazovanja smrti ter v postopkih izvedbe dedovanja po mrtvem lastniku nepremičnin. V postopku razdelitve solastnine bo moral NRP oz. Občina Cerknica opredeliti upravičen interes za to, da se nepremičnina ne bi razdelila v naravi, temveč da bi v celoti proti izplačilu preostalih solastnikov pripadla v last NRP oz. Občini Cerknica.

Pravni interes in upravičen interes iz prejšnjega odstavka opredeljuje tudi naslednje: zemljišča na Cerkniskem jezeru so v zavarovanem območju Notranjskega regijskega parka (Odlok o Notranjskem regijskem parku, Uradni list Republike Slovenije št. 75/2002, krajše: Akt o zavarovanju). Z zavarovanim območjem Notranjski regijski park upravlja javni zavod Notranjski regijski park, ki ga je ustanovila Občina Cerknica z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda Notranjski regijski park (Uradni list Republike Slovenije št. 75/2002, 113/2009, 100/13 in 126/2023, krajše: Odlok). Odlok je bil sprejet na podlagi 59. člena ZON, ki določa, da je upravljanje zavarovanega območja, opravljanje nalog varstva naravnih vrednot in nalog, ki so potrebne za izpolnitev namena, zaradi katerega je bilo območje zavarovano, in so določene v aktu o zavarovanju. V skladu z aktom o zavarovanju lahko ustanovitelj sam neposredno upravlja zavarovano območje v organizacijski enoti, v režijskem obratu, ustanovi v ta namen javni zavod, poveri upravljanje javnemu zavodu, ki je ustanovljen z namenom usmerjanja trajnostnega gospodarjenja naravnih dobrin, ali podeli koncesijo za upravljanje.

Na podlagi navedenih pravnih podlag izvaja upravljanje zavarovanega območja Notranjski regijski park, kamor sodijo tudi zemljišča na Cerkniskem jezeru, javni zavod Notranjski regijski park. V okviru upravljanja zemljišč na Cerkniskem jezeru se izvaja odkup zemljišč s strani Občine Cerknica s katerimi upravlja NRP. Lastnik vsega premoženja zavoda NRP je na podlagi 2. odstavka 40. člena Statuta javnega zavoda Notranjski regijski park (sprejetem dne 18.10.2016) Občina Cerknica, med tem tudi nepremičnega premoženja. Odkup zemljišč na Cerkniskem jezeru se izvaja z namenom, da se ohranjajo, varujejo in raziskujejo naravne in kulturne vrednote tega območja. Odkup izvaja Občina Cerknica območje pa upravlja NRP.

Nakupi se izvajajo v okviru evropskega projekta **LIFE TRSCA — LIFE22/NAT/SI/101114184**, s katerim se ohranja in izboljšuje Natura 2000 območja na Cerkniskem jezeru – specifično prioritetni habitatni tip HT 3180* presihajoča jezera ter prioritetni vrsti raca kostanjevka (*Aythya nyroca*) ter rjavovrati ponirek (*Podiceps grisegena*). Finančni mehanizem LIFE je NRP odobril namenska sredstva za nakup zemljišč, ki so ključna za ohranjanje omenjenih habitatov in vrst.