



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00  
F: 01 478 74 22  
E: gp.mop@gov.si  
www.mop.gov.si

Številka: 002-9/2016/218

Datum: 17.7.2018

DRŽAVNI SVET REPUBLIKE SLOVENIJE

**ZADEVA:** Pobuda državne svetnice Bojane Potočan v zvezi z izdajo razlage glede izvajanja 93. člena Gradbenega zakona in sprejema novele Gradbenega zakona

**ZVEZA:** Vaš dopis št. 803-01-1/2018/9 z dne 4.7.2018

Spoštovani!

Na Ministrstvo za okolje in prostor ste naslovili dopis, v katerem nam pošiljate pobudo državne svetnice Bojane Potočan v zvezi z izdajo razlage glede izvajanja 93. člena Gradbenega zakona in sprejema novele Gradbenega zakona, ki jo je Državni svet Republike Slovenije obravnaval na 9. seji 4. 7. 2018 in jo podprl. Državni svet Republike Slovenije predlaga Ministrstvu za okolje in prostor ter Ministrstvu za javno upravo, da pobudo proučita in v skladu s četrtem odstavkom 98. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15) nanjo v roku 30 dni odgovorita.

Gre za to, da Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), ki se je pričel uporabljati 1. junija 2018, v 93. členu določa, da morajo upravljavci, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo komunalnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, vpise in spremembe vpisov v zemljiški knjigi, uporabo ali opravljanje gospodarskih ali drugih dejavnosti, promet z njimi ali zemljišči, na katerih so overitve pogodb, sklepanje pravnih poslov, sklenitev kreditnih, zavarovalnih, najemnih, zakupnih, delovršnih in drugih pravnih poslov ter določitev hišne številke, pred njihovo izvedbo preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 94. členom omenjenega zakona.

Peti odstavek 93. člena Gradbenega zakona uvaja med drugim tudi dolžnost notarjev, da pred overitvijo podpisa, sestavo pogodbe in vložitev predloga v zemljiško knjigo preverijo gradbeno dovoljenje, pri čemer vpogled v izdano gradbeno dovoljenje ni nujno zagotovilo, da objekt ni zgrajen v nasprotju z izdanim gradbenim dovoljenjem. Ravno zato je državna svetnica mnenja, da je še toliko bolj pomembno, da se prepovedi odredijo le z inšpekcijskimi odločbami, ki so vpisane v zemljiško knjigo. Državna svetnica je mnenja, da ravno s to določbo, ki notarjem nalaga ugotavljanje obstoja gradbenega dovoljenja in skladnosti gradnje z izdanim gradbenim dovoljenjem, določa zakonodajalec notarjem preverjanje stanja nepremičnine onkraj ureditve stvarnega prava, pri čemer notarji za omenjena opravila niso usposobljeni in ne razpolagajo z ustreznimi evidencami.

Preverjanje dejstva, ali je za določen objekt potrebno gradbeno dovoljenje oziroma ali je to dovoljenje izdano v primeru, ko je to predpisano, je po mnenju državne svetnice mogoče notarjem naložiti le v primeru obstoja javne evidence pri matičnem organu. Glede na to, da Gradbeni zakon izdajo omenjenega potrdila ni predpisal, ga notar od strank ne more zahtevati

in s tem tudi ne izpolniti zakonsko določenega pogoja iz 93. člena Gradbenega zakona. Ravno zato je dikcija petega odstavka 93. člena Gradbenega zakona po mnenju državne svetnice notranje neskladna, saj notarjem nalaga tudi ugotavljanje dejstev mimo izdane inšpekcijske odločbe. Omenjena pravna ureditev naj bi že od 1. junija povzročala težave pri poslovanju z nepremičninami in s tem ogrožala del nepremičninskega trga v Sloveniji.

Ravno zaradi omenjenih težav pri interpretaciji omenjene zakonske določbe, ki povzroča negotovost pri poslovanju z nepremičninami, Državni svet predlaga, da Ministrstvo za okolje in prostor in Ministrstvo za javno upravo izdeta razlago glede izvajanja 93. člena Gradbenega zakona ter proučita možnost izdaje potrdila o obstoju gradbenega dovoljenja s strani upravnih enot. Obenem Državni svet Ministrstvu za okolje in prostor predlaga, da čim prej v zakonodajni postopek vloži Predlog zakona o spremembah Gradbenega zakona (EVA 2018-2550-0012), čigar vsebina je že usklajena z vsemi zainteresiranimi deležniki in na ta način zagotovi potrebno pravno varnost pri poslovanju z nepremičninami.

\* \* \*

Ministrstvo za okolje in prostor v zvezi s predmetno pobudo Državnega sveta Republike Slovenije podaja naslednji odgovor, ki je usklajen tudi z drugo naslovljenim Ministrstvom za javno upravo.

Na težave pri interpretaciji 93. člena Gradbenega zakona so ob začetku uporabe Gradbenega zakona opozorili že notarji in Združenje bank Slovenije, ki so skladno z navedenim členom zavezani k preverjanju pravnega stanja objektov. Na njihovo zahtevo in pobudo je Ministrstvo za okolje in prostor že podalo pojasnilo oziroma razlago glede izvajanja 93. člena Gradbenega zakona, ki jih tudi prilagamo temu odgovoru.

Ministrstvo za okolje in prostor je namreč mnenja, da je treba 93. člen Gradbenega zakona razlagati tako, da morajo notarji, banke in drugi subjekti, ki jih naslavlja 93. člen Gradbenega zakona, pred izvedbo dejanj iz prvega odstavka 93. člena GZ preveriti zgolj obstoj pravnega dejstva prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta tako, da preverijo, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta v zemljiški knjigi. Glede na navedeno, da torej zadošča preverjanje obstoja vpisanih prepovedi, odrejenih z inšpekcijskimi odločbami, smo bili tudi mnenja, da navodilo upravnim enotam, s katerim bi se jih zavezalo k izdaji potrdil o obstoju gradbenega dovoljenja za ta namen, ni potrebno.

Obenem smo na Ministrstvu za okolje in prostor že februarja 2018 pripravili in v medresorsko usklajevanja posredovali predlog novele Gradbenega zakona, saj je ta potrebna že zaradi realizacije ugotovitve protiučustavnosti ZGO-1 s strani Ustavnega sodišča z odločbo U-I-64/14-20 z dne 12.10.2017, ki jo je treba odpraviti v roku enega leta po objavi odločbe v Uradnem listu RS. Noveli, pripravljeni iz tega razloga, smo dodali tudi amandmiranje 93. člena tako, da bi odpravljal kakršnokoli možnost dvoumnega tolmačenja 93. člena. Novela Gradbenega zakona zaradi odstopa Vlade RS ni bila posredovana v Državni zbor, saj sprejemanje zakonskih predlogov ne spada pod naloge, ki bi predstavljale tekoče posle, ki jih opravlja vlada v odstopu.

Zato Ministrstvo za okolje in prostor načrtuje posredovanje usklajenega predloga novele Gradbenega zakona na Vlado RS po konstituiranju nove vlade.

Irena Majcen  
ministrica

Priloga:

- dopis MOP Notarski zbornici Slovenije št. 351-509/2017/9 z dne 29.5.2018
- dopis MOP Združenju bank Slovenije št. 007-312/2018/10 z dne 16.7.2018

V vednost:

- Ministrstvo za javno upravo, [gp.mju@gov.si](mailto:gp.mju@gov.si)