

Bojana Potočan
državna svetnica

Ljubljana, 26. junij 2018

Gospod
Alojz Kovšca
predsednik Državnega sveta

**Zadeva: Pobuda za izdajo razlage glede izvajanja 93. člena Gradbenega zakona
in sprejem novele Gradbenega zakona**

Na podlagi 66. in 98. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15) predlagam, da se na Ministrstvo za okolje in prostor ter Ministrstvo za javno upravo naslovi naslednjo pobudo:

Ministrstvo za okolje in prostor ter Ministrstvo za javno upravo naj proučita možnost izdaje razlage glede izvajanja 93. člena Gradbenega zakona in sprejema novele Gradbenega zakona.

Obrazložitev:

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 vložitevijo 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 še toliko bolj pomembno, da se prepovedi odredijo le z inšpekcijskimi odločbami, ki so vpisane v zemljiško knjigo. 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 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 notranje neskladna, saj notarjem nalaga tudi ugotavljanje dejstev mimo izdane inšpekcijske odločbe. Omenjena pravna ureditev že od 1. junija povzroča težave pri poslovanju z nepremičninami in s tem ogroža del nepremičninskega trga v Sloveniji.

Ravno zaradi omenjenih težav pri interpretaciji omenjene zakonske določbe, ki povzroča negotovost pri poslovanju z nepremičninami, predlagam, da Ministrstvu za okolje in prostor in Ministrstvu za javno upravo izdata razlago glede izvajanja 93. člena Gradbenega zakona ter proučita možnost izdaje potrdila o obstoju gradbenega dovoljenja s strani upravnih enot.

Obenem Ministrstvu za okolje in prostor predlagam, 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.

Državna svetnica
Bojana Potočan, l.r.