

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**VLOGA NOTARJA PRI SKLEPANJU PRAVNIH POSLOV**

Ljubljana, junij 2016

EVA ČUFAR

## IZJAVA O AVTORSTVU

Spodaj podpisana Eva Čufar, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, izjavljam, da sem avtorica predloženega dela z naslovom Vloga notarja pri sklepanju pravnih poslov, pripravljenega v sodelovanju s svetovalcem prof. dr. Brankom Koržetom.

### IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_

Podpis študentke: \_\_\_\_\_

# KAZALO

<b>UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>1 NOTAR IN NJEGOVA FUNKCIJA .....</b>	<b>2</b>
1.1 Splošno o notariatu.....	2
1.1.1 Opredelitev notarskega poklica .....	2
1.1.2 Zgodovina notariata.....	4
1.1.3 Notariat v mednarodnem pravnem prometu.....	5
1.1.4 Delo notarja .....	6
1.1.5 Notarjeva opozorilna in pojasnilna dolžnost .....	7
1.2 Notarski zapis in neposredna izvršljivost.....	10
1.2.1 Notarski zapis .....	10
1.2.2 Notarski zapis s potrditvijo zasebnih listin – solemnizacija.....	11
1.2.3 Neposredno izvršljiv notarski zapis.....	11
1.3 Opredelitev pravnega posla in predpostavke za njegovo veljavno sklenitev .....	13
1.3.1 Pravni posel .....	13
1.3.2 Predpostavke za veljavno sklenitev pravnega posla.....	15
1.3.2.1 Prava in svobodna volja .....	15
1.3.2.2 Pravna in poslovna sposobnost.....	16
1.3.2.3 Možnost, dopustnost in določenost oziroma določljivost predmeta obveznosti pogodbe .....	18
1.3.2.4 Obličnost .....	18
1.3.2.5 Obličnost notarskih listin.....	20
<b>2 VLOGA NOTARJA PRI SKLEPANJU PRAVNIH POSLOV .....</b>	<b>22</b>
2.1 Shematski prikaz obsega dela notarja .....	22
2.2 Vloga notarja kot overitelja.....	23
2.3 Vloga notarja v notarski fiduciarnih poslih.....	25
2.4 Vloga notarja kot zapisovalca poslednje volje .....	26
2.4.1 Oporoka .....	26
2.4.2 Notarska oporoka in hramba oporoke .....	28
2.5 Vloga notarja pri prometu z nepremičninami.....	29
2.5.1 Prodajna pogodba za nepremičnine .....	30
2.5.2 Darilna pogodba za nepremičnine .....	32
2.6 Vloga notarja na področju dedovanja.....	33
2.6.1 Notarski zapis izročilne pogodbe .....	33
2.6.2 Notarski zapis pogodbe o dosmrtnem preživljanju .....	34
2.6.3 Notarski zapis sporazuma o odpovedi nevedenemu dedovanju .....	35
2.7 Vloga notarja pri urejanju premoženjskih razmerij med zakonci .....	36
2.8 Vloga notarja v zemljiškoknjižnih postopkih.....	37
2.8.1 Elektronsko vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov .....	38
2.8.2 Izbira pooblaščenca v zemljiškoknjižnih postopkih.....	38
2.8.3 Notar kot obvezna izbira pooblaščenca v zemljiškoknjižnih postopkih....	39

2.8.4	Vloga notarja pri hrambi listin v zemljiškoknjžnih postopkih.....	40
2.9	Notar kot sestavljavec listin z izvršilnim naslovom.....	40
2.9.1	Hipoteka .....	40
2.9.2	Notarski zapis posojilne pogodbe in zastavne pogodbe.....	42
<b>3</b>	<b>VLOGA NOTARJA PRI POSLOVANJU GOSPODARSKIH DRUŽB .....</b>	<b>43</b>
3.1	Gospodarska družba .....	43
3.1.1	Opredelitev gospodarske družbe .....	43
3.1.2	Notar in poslovanje gospodarskih družb .....	44
3.2	Funkcija notarja pri ustanavljanju gospodarskih družb ter urejanju njihovih sprememb .....	44
3.2.1	Ustanavljanje ter urejanje sprememb gospodarskih družb.....	45
3.2.2	Obseg preverjanj pri ustanavljanju gospodarskih družb .....	46
3.2.3	Omejitve pri ustanavljanju družbe z omejeno odgovornostjo.....	47
3.2.4	Notarski zapis pogodbe o prenosu poslovnega deleža .....	48
3.3	Prisotnost notarja na skupščini delniške družbe .....	49
3.4	Statusno preoblikovanje .....	49
3.5	Prenehanje in izbris družbe .....	51
3.6	Notar in vpisi v sodni register .....	52
	<b>SKLEP.....</b>	<b>52</b>
	<b>LITERATURA IN VIRI.....</b>	<b>54</b>
	<b>PRILOGA</b>	

## UVOD

Notariat kot javna služba, katere prvotni namen je bil zagotavljanje pravne varnosti pri sklepanju pravnih poslov ter razbremenitev sodišč, je v času več kot dvajsetletnega delovanja na slovenskih tleh postal nujna oziroma potrebna služba. Čeprav njegovi začetki segajo že v čas Langobardov in Frankov, je njegova zgodovina v slovenskem pravnem sistemu od časa ponovne vzpostavitve dokaj kratka. V tem času je doživel marsikatero spremembo, njegova pomembnost pa se odraža na različnih pravnih področjih.

Z diplomskim delom želim ugotoviti, kakšen je pomen notariata v slovenskem pravnem sistemu oziroma kakšno vlogo ima notar pri medsebojnem urejanju premoženjsko pravnih razmerij, pri prometu z nepremičninami in v zemljiškoknjižnih postopkih, ki jih notarji kot pooblaščenca opravljajo v imenu predlagatelja. Med drugim želim opredeliti njegovo funkcijo pri poslovanju gospodarskih družb ter na podlagi veljavne zakonodaje ugotoviti, kakšno opozorilno in pojasnilno dolžnost ima notar pri delu, ki ga opravlja. Cilj diplomske naloge je prikazati, da je notar nepogrešljiv in potreben del slovenskega pravnega sistema, tako pri oblikovanju pravnih razmerij med posamezniki kot pri poslovanju gospodarskih družb. Na podlagi različnih funkcij, ki jih ima notar kot oseba javnega zaupanja, želim prikazati, da je poklic notarja izjemno zahteven in odgovoren poklic, ki zahteva pravnega strokovnjaka z dolgoletnimi izkušnjami.

Diplomsko delo prikazuje obseg notarjevega dela ter postopkov in pravil, ki jih mora notar dosledno upoštevati pri svojem poslovanju, da se pravni posel, ki ga stranke sklepajo pri njem, uspešno (veljavno) zaključi. Želela sem prikazati celotno sliko obsega dela notarjev. Ker pa notar, kot pravni strokovnjak ni specializiran samo za določeno pravno smer, temveč temelji njegovo poslovanje na urejanju civilnopravnih razmerij s področja dednega, družinskega, stvarnega in obligacijskega prava ter področja gospodarskega prava, sem se osredotočila predvsem na tiste pravne posle, ki se v notarskih pisarnah sklepajo vsakodnevno, predvsem pogodbe, ki so najpomembnejši temelj za nastanek obligacijskih razmerij. Pravni posli so obravnavani tako z vidika pravne teorije kot z vidika notarske prakse, s poudarkom na obličnostnih zahtevah, ki morajo biti izpolnjene za veljavno sklenitev pravnega posla, ter drugih predpostavkah, ki so predpogoj, da je pravni posel veljavno sklenjen. Poleg tega ima notar kot overitelj ter sestavljavec javnih in zasebnih listin zelo pomembno vlogo v pravnem prometu in pri oblikovanju pogodbenih razmerij, zaradi česar je temu poglavju namenjena posebna pozornost.

Zaradi obsežnosti obravnavane tematike je diplomsko delo razdeljeno na tri sklope, in sicer prvi obravnava delo notarja na splošno, njegove dolžnosti in pristojnosti. Notarjeva funkcija sodelovanja pri sklepanju pravnih poslov je temelj diplomskega dela, zato je v tem sklopu obravnavan tudi teoretični vidik pravnega posla ter predpogojev, ki morajo biti izpolnjeni za njegovo veljavno sklenitev. Drugi glavni del temelji na notarjevi vlogi, ki jo ima pri sklepanju pravnih poslov na različnih področjih, ki jih ureja zakon, kot so

dedovanje, promet z nepremičninami, razmerja med zakonci in zunajzakonskimi partnerji, skrbniška razmerja, zemljiškoknjižni vpisi ter izvršilni postopki. V zadnjem delu pa je prikazana funkcija notarja, ki jo ima pri poslovanju gospodarskih družb ter vpisih v sodni register.

Diplomsko delo temelji na preučevanju veljavne zakonodaje ter teoretičnih pravnih podlag, na uporabi strokovne domače literature različnih pravnih smeri, člankov in predpisov, ter primerov prakse v notarski pisarni. Pri pisanju sem uporabila tudi elektronske vire ter literaturo s področja notariata, ki jo uporabljajo notarji pri svojem poslovanju. Pisanje temelji predvsem na več kot desetletnem pridobivanju znanja v notarski pisarni, ter lastnih izkušnjah poznavanja dela notarja ter vpogleda v poslovanje notarske pisarne.

## **1 NOTAR IN NJEGOVA FUNKCIJA**

### **1.1 Splošno o notariatu**

#### **1.1.1 Opredelitev notarskega poklica**

Notar je oseba javnega zaupanja, ki jo izmed univerzitetnih diplomiranih pravnikov s pravniškim državnim izpitom in najmanj petletno dobo praktičnih izkušenj imenuje minister za pravosodje za opravljanje javne službe, ki jo opravlja kot svoboden poklic in je zato neodvisen od državnih organov. Notar je nepristranski, objektivni pravni svetovalec, čigar dolžnost je varovati kot tajnost zaupane mu podatke o osebah, dejstvih in pravnih razmerjih (Notarska zbornica Slovenije, v nadaljevanju NZS, 2015a).

Notar je priča izjave prave volje, obenem pa tudi sooblikovalec vsebine izjave v listini, njegova temeljna dolžnost je skrb za zakonitost poslovanja. Pri izvrševanju javnih pooblastil mora poslovati v korist vseh udeležencev ter tako izpolnjevati javni interes (Kovačič, 2009, str. 17–19).

V slovenski ustavi (Ur.l. RS, št. 33/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 68/2006, 47/2013) je v 137. členu notariat opredeljen zelo na splošno, in sicer, kot služba, ki jo ureja zakon. Natančneje bi lahko rekli, da je zakon tisti, ki ureja notarjevo delovno področje ter določa njegova pooblastila (Rijavec, Keresteš, Vrenčur, & Knez, 2006, str. 433). Temeljni zakon, ki ureja pravice, dolžnosti ter načela notarskega poklica oziroma opredeljuje obseg preverjanj in svetovanj, je Zakon o notariatu (Ur.l. RS, št. 4/2016-UPB3, 33/2007-ZSreg-B, 42/2008, 91/2013, v nadaljevanju ZN). Državni zbor je zakon sprejel dne 21. 02. 1994, s tem pa je bil postavljen pravni temelj za začetek delovanja notariata in poslovanja notarjev (Kovačič, 2009, str. 22).

Poleg Zakona o notariatu morajo notarji pri svojem poslovanju dosledno upoštevati tudi druge zakone in temeljne predpise. Notarji imajo pooblastila opredeljena tudi v Zakonu o

gospodarskih družbah, Obligacijskem zakoniku, Stvarnopravnem zakoniku, Zakonu o pravnem postopku, Zakonu o dedovanju, Zakonu o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, Zakonu o registraciji istospolne partnerske skupnosti, Zakonu o izvršbi in zavarovanju, Zakonu o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitev njihovega premoženja in pravic, Zakonu o ustanovah, Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Zakonu o urejanju prostora, Zakonu o potrošniških kreditih ter Zakonu o sodnem registru (Kovačič, 2009, str. 46).

Nekateri predpisi, ki jih morajo upoštevati, pa so: Pravilnik o vodenju registra skrbniških notarjev, Odredba o najnižji zavarovalni vsoti, Pravilnik o delovnem času notarjev, Notarska tarifa, Pravilnik o centralnem registru oporok itd. (Kovačič, 2009, str. 33-44).

Med pomembnejše prav zagotovo sodita Pravilnik o poslovanju notarja (Ur.l. RS, št. 50/1994, 28/1995, 18/2009, 30/2011) in Kodeks notarske poklicne etike (NZS, 2015b), ki so ga notarji dne 13. 4. 1996 sprejeli na skupščini Notarske zbornice Slovenije. Pravilnik o poslovanju notarjev je za notarje pomemben predpis, saj je zaradi evidentiranja notarskih storitev potrebno voditi vpisnike in knjige (Pravilnik o poslovanju notarja, 2. čl.). Omenjeni pravilnik pa natančno določa, kako se vpisnike in knjige vodi, med drugim navaja, kako se osnuje spis, kakšne so predpisane oblike pečatov, žigov in stampilk, ki jih uporablja notar za svoje poslovanje itd. Kodeks notarske poklicne etike pa določa, kako se morajo notarji pri opravljanju svojega poklica ravnati, je zapis načel in pravil, ki se jih morajo notarji držati in posledično z njihovim vedenjem in ravnanjem zagotavljati ugled notarskega poklica in javno zaupanje vanj (NZS, 2015b).

Za nadzor zakonitosti opravljanja notarske službe je pristojno Ministrstvo za pravosodje (ZN, 109. čl., 1. odst.). Nadzor nad poslovanjem notarjev pa izvaja Notarska zbornica Slovenije, ki je poklicna organizacija notarjev, ki skrbi za ugled, verodostojnost in razvoj notariata, zastopa interese notarjev, notarskih pomočnikov in notarskih pripravnikov ter opravlja druge naloge, določene z zakonom, drugimi predpisi, statutom in akti zbornice (NZS, 2016). Med drugim ima pomembno nalogo ohranjanja visoke stopnje zaupanja javnosti v opravljanje notarskega poklica.

Namen notariata je predvsem v ohranjanju pravnega reda in krepitvi pravne varnosti v javnem interesu oziroma krepitvi pravne varnosti strank, ki vstopajo v določena civilnopravna razmerja, zlasti pri prometu z nepremičninami. Notariat naj bi s svojo preventivno funkcijo zagotovil večjo zanesljivost v pravnem prometu, posledično pa razbremenil sodišča in druge državne organe (pomen neposredne izvršljivosti notarskega zapisa pri razbremenitvi sodišč je opisano v poglavju 1.2.1 Notarski zapis), zato je še toliko bolj pomembno notarjevo nemoteno delovanje.

Čeprav je zakonodajalec notarjem dodelil pomembno vlogo v pravnem prometu, saj predstavljajo nenadomestljivo vez med posameznikom in državo, pa notarji nimajo moči

odločanja, velikokrat pa so postavljeni v vlogo mediatorja oziroma posrednika med strankami, ki so že v sporu, zaradi česar je še toliko bolj pomembna odgovornost notarjev za pošteno ter vestno opravljanje notarskih dolžnosti. So osebe, ki razrešijo marsikateri obstoječi ali potencialni konflikt, ter tako tudi posredno razbremenjujejo delo sodišč (Kralj, 2015, str. 6). Razbremenitev sodišč pa je seveda odvisna od tega, v kakšni meri jih država vključuje v zagotavljanje pravne varnosti (Rijavec, 2010b). Notarjevo delo temelji na konsenzu in avtonomiji strank v okviru zakonitosti, za katero je dolžan skrbeti, kar pomeni, da nimajo na voljo prisilnih sredstev, kot jih imajo sodišča in drugi državni organi (Kovačič, 2009, str. 18–19).

Notarska služba je zahtevna, poleg strokovnega znanja in izkušenj zahteva nenehna izobraževanja, saj je dobro poznavanje veljavne zakonodaje ter pravne prakse predpogoj za strokovno opravljanje notarskega poklica. Čeprav notarji opravljajo javno funkcijo, imajo veliko odgovornost, in sicer odgovornost za kršitve je disciplinska, civilna in kazenska. So škodno odgovorni z vsem svojim premoženjem, kar pomeni, če notar krivdno prekrši svojo dolžnost ali pooblastila, in nastane udeležencem škoda, oškodovanci ne morejo zahtevati povrnitve škode od države, temveč jo morajo uveljavljati zoper notarja oziroma zoper njegove zavarovalnice (ZN, 14. čl.).

### **1.1.2 Zgodovina notariata**

Notariat ima na Slovenskem dolgo tradicijo, njegovi zametki segajo že v devetnajsto stoletje. Pomembno leto, ki je zaznamovalo zgodovino notariata na slovenskih tleh, je prav gotovo leto 1855, ko je bil sprejet prvi avstrijski notarski red in se je v izpopolnjeni različici obdržal tudi na slovenskih tleh vse do leta 1930. Tega leta je Kraljevina SHS sprejela svoj Zakon o javnih notarjih, ki je bil v osnovi povzetek avstrijskega, in je bil v veljavi vse do leta 1944, potem pa ga je takratna oblast z Odlokom AVNOJ-a ukinila na vsem območju tedanje Jugoslavije. Proti koncu osemdesetih let dvajsetega stoletja se je s spremembo političnega in ekonomskega sistema pojavila potreba po ponovni uvedbi notariata. Glavni namen ponovne vzpostavitve je bil poleg razbremenitve sodišč, uvedba nevtralne oziroma nepristranske institucije v slovenski pravosodni sistem, ki bi preventivno skrbela za pravilen potek civilnopравnih razmerij že v času njihovega nastajanja in tudi zagotovila dokaze v sklenjenih pravnih poslih. Tako je bil v pravni red RS leta 1991 z ustavo Republike Slovenije kot ustavna kategorija ponovno uveden notariat, in sicer latinski tip notariata, ki ga pozna večina držav po vsem svetu. Na tej osnovi je bil sprejet tudi zakon o notariatu. Začetek poslovanja notarjev sega v leto 1995, natančneje prvega junija, ko so se v Sloveniji odprle prve notarske pisarne (Kovačič, 2009, str. 11–18).

Pomembne prelomnice, ki so slovenski notariat v dokaj kratkem času pripeljale do točke, ko ga lahko umestimo na raven mednarodnega notariata, so bile prav gotovo:



- Leta 1997, ko so notarske pisarne dobile pravico do neposrednega računalniškega dostopa do sodnega registra, kar je omogočilo lažje poslovanje zaradi direktnega preverjanja podatkov o subjektih vpisanih v sodni register.
- Leta 2008 je s strani Ministrstva za javno upravo pričel delovati informacijski sistem e-VEM (vse na enem mestu), vanj so se vključili tudi notarji.
- Leta 2002 notarji dobijo dostop do elektronske zemljiške knjige, ki pa je plačljiv.
- Leta 2004 se pri Agenciji RS za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju AJPES) vzpostavi Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin.
- Najpomembnejšo prelomnico pri poslovanju notarjev prav zagotovo predstavlja leto 2011, ko je prišlo do informatizacije nekaterih notarskih storitev, vključno z uvedbo obveznega elektronskega vlaganja zemljiškknjižnih predlogov, prehoda na elektronsko poslovanje z vzpostavitvijo elektronsko vodenih vpisnikov in elektronskega podpisa. Sprememba je prinesla v večini pozitivne spremembe tako za uporabnike kot za zaposlene v notarskih pisarnah, vključno z občutnim zmanjšanjem papirnatega dela v notarskih pisarnah.

V času več kot dvajsetletnega poslovanja notarjev pri nas se je notariat soočal z različnimi spremembami, ki jih je izvajala menjajoča državna oblast. Poleg tega je bil zaradi odmevnih primerov, ki so se pojavili v času njegovega delovanja pod stalnimi pritiski, ki so se izvajali tako s strani pristojnih organov nadzora kot s strani širše javnosti. Precej razprav je bilo na račun notarske tarife, o odvzemu upravnih overitev notarjem in njihovem prenosu na upravne enote, ter o še vedno aktualni temi prenosa zapuščinskih postopkov na notarje ter o ukinitvi načela »*numerus clausus*«<sup>1</sup>.

### 1.1.3 Notariat v mednarodnem pravnem prometu

Živimo v družbi, kjer je učinkovito mednarodno delovanje različnih institucij nujno potrebno. Zaradi prostega pretoka storitev in blaga, odprtega nepremičninskega trga, povečanega števila gospodarskih subjektov, ki sodelujejo s tujimi podjetji in se povezujejo v nove mednarodne gospodarske združbe, se je med delovanjem notariata pojavila potreba po mednarodnem notariatu. Sklepanje mednarodnih pravnih poslov zahteva poznavanje mednarodnega prava, s tem namenom se je oblikovala mreža evropskih notarjev imenovana Svet notariatov Evropske unije (angl. *The Council of the Notariats of the European Union - CNUE*), ki združuje evropske notarje, skrbi za prepoznavnost notariata ter nudi pomoč pri tolmačenju mednarodnih pravnih pravil in sklepanju mednarodnih pravnih poslov (Notaries of Europe, 2016). Oblikovale so se še druge institucije, ki mednarodno povezujejo notarje, jih seznanjajo z aktualno problematiko, spodbujajo razvoj notariata ter so v pomoč notarjem pri mednarodnem sklepanju pravnih poslov. Omenjene institucije oziroma združenja, katerih članica je tudi Slovenija oziroma NZS, so

---

<sup>1</sup> Ko država sama zaradi javnega interesa predpiše število notarskih mest, in zato tudi zagotavlja kakovost notarskih storitev, predvsem z opravljanjem nadzora (Cerar, 2013, str. 15–17).

Mednarodna unija latinskega notariata, Inštitut za notarske raziskave in študije, Združenje notarjev evropskih metropol, Pobuda srednjeevropskih notariatov, Komisija za pravne zadeve Evropske unije (Veble, 2012, str. 36–37).

Čeprav notar sestavlja oziroma potrjuje listine, ki se uporabljajo v mednarodnem prometu, pa morajo biti vse listine sestavljene v slovenskem jeziku. Razen na območjih Slovenije, kjer je uradno priznan še drugi tuj jezik, mora notar sestaviti listino v obeh uradnih jezikih. Izjemoma lahko za potrebe mednarodnega poslovanja sestavi listino v tujem jeziku, vendar mora izpolnjevati pogoje za sodnega tolmača. V primeru, da pogodbene stranke ne razumejo jezika, v katerem je sestavljena listina, mora notar strankam prevesti vsebino listine, da jim je bila vsebina v celoti prevedena, pa zapiše tudi v listino. Če notar ne zna prevesti vsebine oziroma pogodbene stranke ne razumejo vsebine, mora biti ob podpisu listine prisoten sodni tolmač (ZN, 13. čl.).

Kar zadeva notarske prakse poslovanja notarja v mednarodnem prometu, predvsem pri overjanju podpisov na listinah, ki niso sestavljene v slovenskem jeziku, tudi na tistih listinah, katerih predmet je nepremičnina, in so namenjene tujini, je potrebno poudariti, da notar ni zavezan varovati tujega javnega reda, tako mu ni potrebno preverjati posebnih pogojev, mora pa razbrati, za kakšno vrsto listine gre (Veble, 2012, str. 92). Kar zadeva preverjanja upravičenosti zakonitega zastopanja tuje družbe, pa je Veble (2012, str. 92) mnenja, da je zastopnik zavezan, kadar je listina uporabljena v Sloveniji, predložiti dokazilo, iz katerega je razvidno zastopanje, kadar je listina namenjena tujini, pa to ni nujno, saj notar ni dolžan varovati javnega reda. V primeru, da notar pri overjanju listine izve, da je listina namenjena uporabi v tujini, stranko opozori, da je po potrebi za posamezno državo potrebno dodatno overiti pristnost njegovega podpisa (mednarodna overitev – apostill). Za države, ki imajo med seboj sklenjen sporazum, apostill ni potreben. Listina se lahko apostilira tako, da pristojni organ RS overi podpis podpisnika javne listine. Če listino overi notar, je potrebno na okrožnem sodišču, na območju katerega ima notar svoj sedež, ali na pravosodnem ministrstvu, kjer imajo notarji običajno deponiran svoj podpis, urediti še mednarodno overitev oziroma apostil notarjevega podpisa (Veble, 2012, str. 72).

Notar se mora pri sestavi drugih notarskih listin, ki so namenjene mednarodnemu pravnemu prometu sicer ravnati v skladu s pravili, ki jih določa slovenska zakonodaja, ker pa so določeni pravni posli zapleteni, so jim poleg NZS v pomoč tudi druge institucije, ki sem jih omenila v tem poglavju.

#### **1.1.4 Delo notarja**

Zakonodajalec je prenesel na notariat precej pooblastil, najpomembnejše je prav zagotovo sestavljanje javnih listin, za katere velja izpodbojna domneva pristnosti in resničnosti njihove vsebine (Zakon o pravdnem postopku, Ur.l. RS, št. 73/2007 – UPB1, 45/2008 –

ZArbit, 45/2008, 111/08 – odl. US, 57/2009 – odl. US, 12/2010 – odl. US, 50/2010 – odl. US, 107/2010 – odl. US, 75/2012 – odl. US, 40/2013 – odl. US, 92/2013 – odl. US, 10/2014 – odl. US, 48/2015 – odl. US, 224. čl., v nadaljevanju ZPP).

ZPP v 224. členu tudi navaja, da se za javno listino šteje tista listina, ki jo v predpisani obliki in v mejah svoje pristojnosti izda državni organ, samoupravna lokalna skupnost ali oseba z javnimi pooblastili. Javna listina ima dokazno moč, saj dokazuje resničnost tistega, kar se v njej potrjuje ali določa, za javne listine pa velja izpodbojna domneva pristnosti in resničnosti njihove vsebine.

Za javno listino se štejejo sodne odločbe, odločbe drugih organov ali oseb z javnimi pooblastili ter notarske listine. Prav tako med javne listine sodijo odpravki, ki jih izda notar strankam, če je seveda njihova sestava v skladu z ZN.

Notar sestavlja notarske listine, v skladu s 3. členom ZN mednje sodijo:

- notarski zapisi,
- notarski zapisniki in
- notarska potrdila.

Vse to so listine, za katere je zakonodajalec zaradi posebnih pogojev, osebnih stanj, okoliščin ali soglasja predpisal posebno vsebino in obličnost in s tem posebno dokazno moč. Pri njihovi sestavi morajo notarji dosledno upoštevati pravila, ki so zakonsko določena, saj v nasprotnem primeru listina nima lastnosti javne listine.

Delo notarja poleg sestavljanja javnih listin zajema tudi strokovno sestavljanje zasebnih listin, overjanje podpisov na listinah ter prepisi listin. Notarji v obliki notarskega potrdila ali notarskega zapisnika potrjujejo dejstva, iz katerih izvirajo pravice in o katerih se je neposredno sam prepričal, kot na primer potrditev dejstva, da oseba živi, potrditev sklepov organov gospodarskih družb ter druga dejstva. Pomen notarskega potrjevanja je v lažjem dokazovanju in zavarovanju dokazov (Rijavec et al., 2006, str. 437). Med notarska opravila spada tudi prejemanje pomembnih listin, denarja in vrednostnih papirjev v hrambo, vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov ter vpisovanje družb oziroma njihovih sprememb v sodni register. Med drugim lahko zastopajo stranke v nepravdnih zadevah pred sodišči in v nespornih zadevah pred drugimi državnimi organi s pooblastili, kot jih imajo odvetniki, vendar le če so zadeve v neposredni zvezi z notarsko listino sestavljeno pri njem (ZN, 5. čl.).

### **1.1.5 Notarjeva opozorilna in pojasnilna dolžnost**

ZN v 42. členu jasno določa, da mora notar pred sestavo notarske listine strankam na razumljiv način opisati vsebino, pravne posledice nameravanega pravnega posla ali izjave

volje, ter jih izrecno opozoriti na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla ali izjave volje ter druge okoliščine v zvezi z nameravanim poslom, če jih pozna, razen podatkov, ki jih je notar v skladu z zakonom dolžan varovati kot tajnost. Dejansko je notarjeva dolžnost odvratanje strank od nejasnih, nerazumljivih ali dvoumnih izjav ter opozarjanje na možne pravne posledice takšnih izjav. Zakon pa nikjer ne določa, da je dana opozorila treba vnesti v javno listino, v izogib poznejšim očitkom notarji v listino zapišejo, da so pogodbene stranke seznanjene v skladu z 42. členom ZN (Veble, 2012, str. 90). Notar lahko sestavo notarske listine tudi zavrne, če izve, da obstaja ovira za njeno sestavo (Veble, 2012, str. 87). Občasno pa je notar postavljen tudi v položaj, ko stranke pri svojih izjavah, kljub njegovemu opozorilu vztrajajo pri sklenitvi pravnega posla, takrat mora notar navesti v notarsko listino vsa opozorila dana strankam ter vse odgovore in izjave strank v zvezi z njimi (ZN, 42. čl.).

Pri samem delu v notarski pisarni se pogosto s strani uporabnikov zastavlja vprašanje, kako daleč sega opozorilna in pojasnilna dolžnost notarja, saj zaradi nepoznavanja dela notarjev še vedno obstaja zmotno prepričanje, da zgolj notarjev žig na listini pomeni neko pravno varnost oziroma da jih bo notar opozoril na prav vse teoretične možnosti glede vsakršne tudi najmanjše škode, ki bi jim lahko nastala zaradi kršitve pogodbe. Vendar je notarjeva pojasnilna dolžnost najširša le pri notarskem zapisu, saj je le v tem primeru notar odgovoren za vsebino pogodbe. Notarjeva pojasnilna dolžnost je lahko splošna ali posebna<sup>2</sup>. Splošna pojasnilna dolžnost zavezuje notarja v vseh primerih, posebne pa so značilne za posamezne vrste pravnih poslov. Posebno pojasnilno dolžnost ima notar pri urejanju skupnega premoženja zakoncev, stranke seznaniti, da je za veljavnost takšnih pravnih poslov potrebno sodelovanje obeh, saj zakon predpisuje točno določeno obliko listine, ali pri pravnih poslih, kjer je predmet nepremičnina. Tu notar pogodbenim strankam pojasni, da je pridobitni način vknjižba v zemljiško knjigo na podlagi ustreznega zemljiškooknjižnega dovolila, katerega ustreznost mora preveriti sam, obenem tudi preveri, ali se stanje na podlagi pogodbe ujema s trenutnim stanjem v zemljiški knjigi, ter stranke običajno seznaniti o morebitnih bremenih na nepremičnini. Pojasni jim, da je potrebno določene pogodbe zaradi davčnih obveznosti prijaviti pristojnemu finančnemu uradu, šele nato sme overiti podpis, pogodbi mora po potrebi predložiti ustrezna potrdila pristojnih organov.

Notarjeva dolžnost preverjanja pogojev na podlagi zakona, kot sta na primer Zakon o kmetijskih zemljiščih in Zakon o davku na promet nepremičnin sta določena zaradi nadzora nad zakonitostjo oziroma pravilnostjo sklepanja poslov pri prometu z nepremičninami. S tem država bodisi nadzira preko notarjev plačilo davkov bodisi se posredno izvaja kontrola spoštovanja predkupnih pravic. Notarji tako s svojo preventivno funkcijo nedvomno varujejo javni interes, interes države (Toplak Bohinc, 2016, str. II).

---

<sup>2</sup> Notarjeva opozorilna in pojasnilna dolžnost je v nadaljevanju diplomskega dela natančneje prikazana v vsakem poglavju posebej.



## 1.2 Notarski zapis in neposredna izvršljivost

### 1.2.1 Notarski zapis

Notarski zapis, kot javna listina, je oblika zapisa oziroma sklenitve pogodbe ali drugega pravnega posla, in potrjuje, da so osebe, ki so stranke tega posla, izjavile voljo z vsebino pravnega posla, zapisano v tem notarskem zapisu. Notarski zapis določene pogodbe potrjuje pravno dejstvo sklenitve pogodbe. Sklenitev pogodbe pa je predpostavka za nastanek pravic in obveznosti, ki so urejene s pogodbo. Zato notarski zapis potrjuje, da so nastale pravice (terjatve) in obveznosti z vsebino, ki jo ureja določena pogodba (Plavšak, 2012, str. 1622).

Rijavec (2010a, str. 1144) pravi takole: »Notarski zapis ima med mehanizmi za pospešitev izterjave obveznosti izjemno pomembno mesto, saj omogoča vnaprejšnje zavarovanje za obveznosti in spodbuja finančno disciplino, obenem pa stroga pravila pri nastanku te listine zagotavljajo dodatno pravno varnost obema strankama. «

V praksi se pogosto pravni posli sklepajo v obliki notarskega zapisa, čeprav nimajo predpisane oblike, prav zaradi pravnih učinkov, predvsem dokaznega, ki jih le-ta ima. Notarski zapis ima najvišjo stopnjo verodostojnosti, za njegovo sestavo pa so predpisane najstrožje zahteve (Rijavec et al., 2006, str. 435).

Ugotavljanje istovetnosti strank in drugih udeležencev sodi med nujna opravila notarja. V izrednih okoliščinah, ko je oseba nema, gluha ali gluhonema, mora notar na listino navesti, da ji je bila prebrana vsebina notarske listine znana in razumljiva. V primeru, da oseba ne zna brati, in nima na voljo osebe zaupanja, notar listine ne sestavi (Veble, 2012, str. 87).

Vsak notarski zapis mora notar strankam prebrati oziroma opraviti formalnosti, ki v določenih okoliščinah nadomeščajo branje, ob tem pa morajo biti stranke istočasno prisotne. Izjemoma se notarski zapis lahko sklene zunaj notarske pisarne, na primer, kadar je katera izmed pogodbenih strank slabega zdravstvenega stanja, invalid itd., vendar morajo biti tudi v tem primeru istočasno prisotni vsi udeleženci. Specifična oblika besedila je značilna za notarski zapis, v njem morajo biti številke izpisane z besedo, vsa prazna mesta morajo biti izpolnjena s črticami, ker se po podpisu v besedilu ne sme ničesar dopisovati in popravljati, vsaka stran notarskega zapisa pa mora biti parafirana tako s strani pogodbenih strank kot s strani notarja (Lepej, 2014).

Pri notarskem zapisu notar odgovarja za vsebino listine, ki je zapisana. Stranke pouči o vsebini pogodbe, o njenih pravnih posledicah ter o znanih in običajnih tveganjih v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla. Pri notarskem zapisu ima notar med drugim dolžnost, da pred njegovo sestavo pozove stranke, da predložijo morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla oziroma so v kakršni koli drugi povezavi s tem poslom. Če

notar ugotovi, da gre za povezan pravni posel, mora stranke posebej opozoriti na pravne posledice takšnih poslov, prepis omenjenih listin pa mora predložiti notarskemu zapisu. Pozneje dopolnjen, popravljen ali spremen notarski zapis z drugim notarskim zapisom, mora notar v obliki uradnega zaznamka zabeležiti na izvorniku prejšnjega notarskega zapisa. V primeru, da notar ugotovi, da listine o povezanih pravnih poslih obstajajo, vendar jih stranke ne želijo predložiti, mora sestavo notarskega zapisa odkloniti (ZN, 43. čl.).

Ko vse pogodbene stranke podpišejo notarski zapis, notar izda vsaki stranki po en odpravek, pri pravnih poslih, pri katerih je potreben vpis v zemljiško knjigo, pa se izda še odpravek za potrebe vpisa. Notar sme po potrebi izdati tudi ponovni odpravek. Izvirnik notarskega zapisa pa mora hraniti trajno, v prostorih namenjenim hrambi.

### **1.2.2 Notarski zapis s potrditvijo zasebnih listin – solemnizacija**

Notarju lahko udeleženci pravnega posla prinesejo že pripravljeno zasebno listino, ki jo notar potrdi in jo preoblikuje v javno listino, ob tem mora upoštevati predpisane pogoje, ki veljajo za sestavo notarskega zapisa. V praksi se posamezniki običajno odločijo za sklepanje pravnega posla neposredno pri notarju, prav zaradi dodatnih stroškov, ki nastanejo v primeru potrditve notarskega zapisa, saj morajo poravnati tako notarske kot tudi stroške sestave listine s strani tretje osebe.

Notar potrdi zasebno listino, ki po obliki in vsebini izpolnjuje pogoje za notarski zapis tako, da vnese manjkajoče podatke o notarju, navedbo o identifikaciji strank in navedbo, da so stranke notarski zapis odobrile, potem ko jim je bil prebran. Če zasebna listino pogojev ne izpolnjuje, jo notar potrdi tako, da sestavi poseben notarski zapis, sestavni del katerega je zasebna listino, ki je po predpisih spojena s krovnim aktom (Rijavec et al., 2006, str. 436).

S potrditvijo dobi listino lastnost notarskega zapisa, vendar pa ZN v 49. členu določa, da to ne velja za listine, katerih predmet so nepremičnine oziroma na podlagi katerih se pridobi lastninska pravica ali kakšna druga stvarna pravica na nepremičnini. Te notar lahko potrdi samo, če jih sestavi notar ali odvetnik, ki pa mora listino podpisati in žigosati s svojim žigom.

### **1.2.3 Neposredno izvršljiv notarski zapis**

Zakon o notariatu opredeljuje notarski zapis, v katerem je določena obveznost nekaj dati, storiti, opustiti ali trpeti, glede katere je dovoljena poravnava, kot izvršilni naslov, če zavezanec soglasje za njegovo neposredno izvršljivost izjavi v istem ali posebnem notarskem zapisu in če je terjatev zapadla (ZN, 4. čl.). Zapadlost terjatve se lahko dokazuje ne samo z notarskim zapisom, temveč tudi z drugo javno listino ali po zakonu overjeno listino. Sposobnost postati izvršilni naslov in s tem pridobiti lastnost izvršljivosti imajo

poleg notarskega zapisa še sodna odločba, sodna poravnava in odločba drugega državnega organa (Plavšak, 2012, str. 1618).

Učinek javne listine je ZN nadgradil z učinkom neposredne izvršljivosti, ki ga pridobi notarski zapis, če je dolžnik s tem učinkom izrecno soglašal in če je o predmetu notarskega zapisa dovoljena sklenitev poravnave po pravilih OZ. Listina dobi izvršilni naslov z zapadlostjo terjatve, ki pa ga posebej upošteva tudi Zakon o izvršbi in zavarovanju (Rijavec et al., 2006, str. 436).

Če ima listina vsebovano klavzulo neposredne izvršljivosti, potem na sodišču ni potrebno dokazovati obstoja terjatve in je v primeru neizpolnitve pogodbe možna takojšnja sodna izvršba proti zavezancu, ki jo upnik lahko predlaga takoj po poteku roka za prostovoljno izpolnitev obveznosti, kar pomeni, da se v izogib dolgotrajnim sodnim postopkov prihrani tako čas kot denar. Sklepanje pravnih poslov v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa je posledično privedlo do razbremenitve sodišč, ker ni potrebno pravedanje o obstoju obveznosti, s tem pa je bil dosežen tudi eden izmed glavnih ciljev od ponovne vzpostavitve notariata pri nas- razbremenitev sodišč.

Pri neposredno izvršljivem notarskem zapisu gre za obliko pravnega posla, zato ga ni mogoče razveljaviti ali izreči za ničnega. Ker ni odločba in nima učinka pravnomočnosti, proti njemu ni pritožbe ali izrednih pravnih sredstev (Rijavec, 2010a, str. 1150).

Za določene listine je zahtevana zakonska oblika neposredno izvršljivega notarskega zapisa, a ne za vse. Zaradi trenda neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti se vse več strank odloča za obliko listine z izvršilnim naslovom, saj jim predstavlja dodatno pravno varnost, ali zgolj njen občutek. Tipičen primer takšnih listin so kreditne oz. posojilne pogodbe, s katerimi upnik da dolžniku kredit – posojilo, dolžnik pa se zaveže posojilo skupaj z obrestmi vrniti v določenem roku. Neposredna izvršljivost se lahko dogovori pri npr. prodajni pogodbi za še ne plačani del kupnine, najemni pogodbi za plačilo najemnine in izselitev iz prostora danega v najem, po prenehanju najemne pogodbe in podobno.

Plavšakova (2012, str. 1619) je mnenja, da je dosledneje govoriti o neposredni izvršljivosti določene terjatve (obveznosti) na podlagi notarskega zapisa, ki je izvršilni naslov za prisilno izterjavo te obveznosti, kot o neposredno izvršljivem notarskem zapisu. Saj se predpostavke, da notarski zapis pridobi lastnost izvršilnega naslova, presojajo glede določene terjatve.

Dve skupini predpostavk, ki jih Plavšakova (2012, str. 1619–1621) navaja, da notarski zapis pridobi lastnost izvršilnega naslova, pa sta:

## **1. Predpostavke glede notarskega zapisa**



Notarski zapis mora imeti tri lastnosti, da postane izvršilni naslov za prisilno izterjavo določenih obveznosti, in sicer:

- Imeti mora dokazno moč javne listine, ki potrjuje nastanek te obveznosti. Namen izvršilnega postopka ni ugotavljanje spornih dejstev, temveč zagotoviti prisilno izvršitev obveznosti, katere obstoj in zapadlost sta izkazana z ustrezno visoko stopnjo zanesljivosti, ki pa jo ima javna listina.
- V notarskem zapisu mora biti obveznost, ki je predmet prisilne izterjave določno opredeljena.
- Imeti mora dodatno lastnost, ki povzroči izvršljivost te obveznosti. Kar pomeni, da mora dolžnik v istem ali posebnem notarskem zapisu izjaviti soglasje z neposredno izvršljivostjo te obveznosti.

## **2. Predpostavke glede nastanka in zapadlosti terjatve**

Nastanek in zapadlost terjatve morata biti izkazana z ustrezno listino. Te predpostavke se presojuje po stanju ob času, ko upnik predlaga izvršbo na podlagi notarskega zapisa (dokazovanje nastanka obveznosti in izkazovanje dospelosti obveznosti).

### **1.3 Opredelitev pravnega posla in predpostavke za njegovo veljavno sklenitev**

#### **1.3.1 Pravni posel**

Glede na to, da ima notar pomembno vlogo pri sklepanju pravnih poslov, sem se v tem delu diplomskega dela osredotočila na opredelitev pojma pravnega posla v pravni teoriji ter podrobno prikazala predpostavke, ki morajo biti izpolnjene, da je pravni posel veljavno sklenjen.

V pravni literaturi zasledimo podobne opredelitve pravnega posla, saj so avtorji večinoma enotni. Bohinc in Balde (2008, str. 40) navajata da je pravni posel: »Izjava volje, ki jo je subjekt pravnega posla (oseba, ki izjavlja voljo) izjavil z namenom, da nastane, se spremeni oziroma preneha določeno civilnopravno razmerje, katerega udeleženec je subjekt pravnega posla in ki izpolnjuje predpostavke, ki jih zakon določa za nastanek, spremembo oziroma prenehanje tega civilnopravnega razmerja.«

Pravni posel je veljaven, če izpolnjuje v zakonodaji predpisane pogoje za veljavnost, nastane pa z izjavo volje enega ali dveh subjektov in mora vsebovati vsaj bistvene sestavine pravnega posla, praviloma je to stvar in cena, vendar pa cena ni bistven element na primer pri neodplačnih pogodbah ali pa pri oporokah. Ne nastane pa takrat, ko ena stranka ne izjavi volje glede bistvenih sestavin ali ko ni doseženo soglasje o bistvenih

sestavinah (Bratina, Jovanovič, Podgorelec, & Primec, 2011, str. 69–70).

Tako se pravni posli delijo (Bratina, Jovanovič, Podgorelec, & Primec, 2008, str. 47) na:

- 1. Enostranske pravne posle**, ki povzročijo nastanek oziroma prenehanje pravnega razmerja že z izjavo volje ene od strank tega pravnega razmerja. Mednje sodijo oporoška, izjava, s katero se subjekt odpove neki svoji pravici, kot je izjava o pobotu, odkupna pravica, prodajna pravica, odstopna pravica, pravica do razveze pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin itd.).
- 2. Dvostranske pravne posle**, ki povzročijo nastanek oziroma prenehanje pravnega razmerja s soglasno izjavo volje dveh subjektov. Mednje največkrat uvrščamo pogodbe

V diplomskem delu sem poleg oporoške, ki spada med enostranske pravne posle, v večini obravnavavala pogodbe, ki jih uvrščamo med dvostranske pravne posle. Pogodbo kot dvostranski, zavezovalni pravni posel stranki skleneta z namenom, da se ustanovi, spremeni ali preneha neko razmerje. Za nastanek pogodbe je potrebno svobodno soglasje volj obeh pogodbenih strank. Z veljavno sklenitvijo pa nastanejo pravice in obveznosti strank, ob sklenitvi pa je potrebno zaupanje pogodbenih strank (Cepec & Kovač, 2012, str. 119–120).

Poznamo več vrst pogodb, ki jih pravna teorija zaradi različnih pravnih pravil, ki veljajo za posamezno vrsto pogodb, razvršča v določene skupine, upoštevajoč značilnosti posameznih pogodb in sicer glede na njihov nastanek, vsebino, obliko itd. (Bratina et al., 2011, str. 183).

Vrste pogodb v notarski praksi:

- 1. Enostranske in dvostranske obveznostne pogodbe;** primer pogosto sklenjene enostranske obveznostne pogodbe pri notarju je darilna pogodba, pri kateri je ena stranka samo dolžnik druga pa samo upnik. Primer dvostranske obveznostne pogodbe pa je prodajna pogodba za nepremičnino, kjer sta obe stranki sočasno v vlogi dolžnika in upnika, obe pa imata tako pravice kot obveznosti.
- 2. Odplačne in neodplačne;** za primer odplačne pogodbe prav tako navajam prodajno pogodbo za nepremičnino. Pri odplačni pogodbi gre za to, da mora ena stranka drugi stranki plačati oziroma dati protivrednost za to, kar je kot dajatev ali storitev dobila od druge stranke. To pomeni, da mora kupec prodajalcu v zameno za izročeno nepremičnino plačati dogovorjeno kupnino. Pri neodplačnih pogodbah, kot je darilna pogodba za nepremičnino, pa protivrednost za dobljeno ni potrebna, saj gre za darilo.
- 3. Konsenzualne in realne pogodbe;** primer konsenzualne pogodbe je notarski zapis sporazuma o ugotovitvi in delitvi deležev na skupnem premoženju med zakonci. Ta vrsta pogodbe nastane že s samim sporazumom strank o bistvenih sestavinah pogodbe. Realne pa so tiste pogodbe, pri katerih je poleg soglasja strank o bistvenih sestavinah

potrebno še, da ena stranka izroči stvar, ki je predmet pogodbe. Po Obligacijskem zakoniku je večina pogodb takšnih (prodajna, izročilna, itd.).

- 4. Formalne (oblične) in neformalne pogodbe;** za formalne pogodbe je z zakonom ali zaradi posebnega dogovora strank predpisana posebna oblika. V notarskih pisarnah se v večini sklepajo formalne pogodbe. Za neformalne pogodbe pa velja, da posebna oblika ni predpisana, takšna je večina sklenjenih pogodb po našem pravu.
- 5. Glavne in stranske pogodbe;** gre za to, da je pri nekaterih pogodbah glavna obveznost strank določena s stransko obveznostjo. Stranska pogodba je odvisna od glavne pogodbe, medtem ko je glavna pogodba neodvisna. Primer je notarski zapis posojilne pogodbe kot glavne pogodbe in zastavna pogodba kot stranska pogodba – če glavna pogodba ne bi bila sklenjena, tudi stranske ne bi bilo.

### **1.3.2 Predpostavke za veljavno sklenitev pravnega posla**

Za nastanek in veljavnost pravnega posla morajo biti izpolnjeni določeni pogoji, in sicer:

1. Prava in svobodna volja,
2. Pravna in poslovna sposobnost,
3. Možnost, dopustnost in določenost oziroma določljivost predmeta obveznosti pogodbe in
4. Obličnost.

#### **1.3.2.1 Prava in svobodna volja**

Pogodba nastane z izjavo prave volje strank. Obligacijski zakonik (Ur.l. št. 97/2007-UPB1, v nadaljevanju OZ) v 18. členu določa, da mora biti izjava volje dana svobodno, brez napak in resno, izjavi pa se lahko z besedami, z običajnimi znaki ali z drugačnim ravnanjem.

Izjava volje mora biti izražena z namenom skleniti pogodbo, vsebovati mora vse bistvene sestavine, naslovljena mora biti na določeno osebo, izražena mora biti razumljivo in v ustrezni obliki, če je obličnost predvidena kot pogoj za sklenitev pogodbe. Lahko je izražena izrecno ali z drugimi (konkludentnimi) dejanji, v nekaterih z zakonom določenih primerih lahko tudi molče (Bohinc & Balde, 2008, str. 66).

Kadar izjava volje ni v skladu s pravo voljo, govorimo o napakah volje oziroma o neskladju med izjavo volje in pravo voljo (Korže, 2010, str. 196). Obstaja možnost, da izjavljena volja ni vedno resnična volja, kajti stranka lahko svoji izjavi pripiše drugačen pomen kot nasprotna stranka. Tako lahko prihaja do nasprotovanja med resnično – pravo voljo in izjavljeno voljo. V praksi so se oblikovala različna stališča. Načelo o avtonomiji volje govori, da je pomembna resnična – prava volja. Kranjčeva (2006, str. 98) je mnenja, da je potrebno v primeru, ko pride do nasprotovanja med resnično in izjavljeno voljo

načelno treba dati prednost izjavljeni volji.

Napake volje so lahko zavestne ali nezavedne. O zavestni napaki govorimo takrat, ko stranka zavestno izjavi voljo, ki je v resnici ne želi. Pravni posel stranke sklenejo navidezno-navidezni ali simuliran pravni posel, ne da bi ga v resnici želeli, s tem pa ustvarijo navzven videz, da so ga sklenili. Simulacija je lahko popolna ali delna. O popolni simulaciji govorimo takrat, kadar udeleženci ne želijo skleniti navideznega in tudi ne kakšnega drugega pravnega posla, o delni pa govorimo takrat, kadar želijo skleniti drug pravni posel, kot so ga izrazili z voljo- disimulirani pravni posel (Korže, 2010, str. 196). Kot primer popolne simulacije Bohinc in Balde (2008, str. 67) navajata fiktivno prodajo hiše, da se upnikom onemogoči izvršba, kot primer disimuliranega pravnega posla pa sklenitev navidezne darilne pogodbe, zaradi davčnih ali drugih razlogov – v resnici pa stranke želijo skleniti prodajno pogodbo. Splošno gledano, ne samo s stališča notarja je zelo težko ugotoviti takšen prikrit namen, ki ga imajo udeleženci s sklenitvijo navideznega pravnega posla. Če notar vseeno sumi, da se pravni posli sklepajo samo navidezno ali zato, da bi se udeleženci izognili zakonskim obveznostim, notar v skladu z določbo 23. člena ZN takšnih notarskih opravil ne sme opravljati.

Do zavestnega neskladja med voljo in izjavo pride tudi zaradi nedopustne grožnje. O grožnji govorimo, če stranka svojo voljo pove v strahu pred posledico. Strah, ki je posledica grožnje, mora biti utemeljen. Stranka, ki zaradi grožnje izjavi nekaj, česar v resnici ni hotela, lahko takšen pravni posel izpodbija. Za nezavedne napake volje gre v primerih, ko je bila ob sklepanju pravnega posla, ena izmed pogodbenih strank v zmoti, ker je bila prevarana, ali pa zgolj zaradi nesporazuma med njima (Grilc, Juhart, & Galič, 2001, str. 43).

Notar je oseba, ki zapisuje pravo voljo pogodbenih strank oziroma sodeluje pri oblikovanju prave volje, ter prisostvuje pri ustanavljanju pravnih razmerij. Vendar menim, da je to relativna trditev, saj ne moremo za nekoga zagotovo vedeti, ali je to absolutno prava in svobodna volja. Lahko je oseba pod hudimi pritiski s strani druge osebe, ali pa je njena volja odraz prevare, ki se je niti sama ne zaveda. Prav zato je ob tem še toliko bolj pomembna notarjeva intuicija, ter sposobnost razjasnjevanja dvoumnih izjav še pred vstopom udeležencev v pravno razmerje, s tem pa njegov prispevek k zmanjševanju sporov in razbremenjevanju dela sodišč.

### 1.3.2.2 Pravna in poslovna sposobnost

Fizična ali pravna oseba mora biti za veljavno sklenitev pogodbe pravno in poslovno (opravilno) sposobna. Pravna sposobnost pomeni sposobnost biti subjekt pravic in obveznosti. Fizične osebe jo pridobijo z rojstvom, izgubijo pa s smrtjo, pravne osebe pa jo pridobijo z vpisom v sodni register, izgubijo pa z izbrisom iz sodnega registra (Bohinc & Balde, 2008, str. 64).

Poslovna (opravilna) sposobnost omogoča samostojno izjaviti voljo zahtevano za sklenitev pravnega posla (Grilc et al., 2001, str. 39). Pri fizičnih osebah je pridobitev poslovne sposobnosti odvisna od njihove starosti, in sicer fizična oseba pridobi polno poslovno sposobnost z dopolnjenim 18. letom. Izjemoma pa Zakon o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (Ur.l. RS, št. 69/2004 – UPB1, 101/2007 – odl. US, 90/2011 – odl. US, 84/2012 – odl. US in 82/2015 – odl. US, v nadaljevanju ZZZDR) v 117. členu določa, da jo fizična oseba lahko dobi že prej, in sicer s sklenitvijo zakonske zveze ali z odločbo organa, če postane roditelj. Pred dopolnjenim 15. letom starosti se oseba šteje za poslovno nesposobno. Med dopolnjenim 15. letom in do dopolnjenega 18. leta starosti pa imajo osebe omejeno poslovno sposobnost.

Ni pa nujno, da vse osebe s polnoletnostjo pridobijo popolno poslovno sposobnost. Ta jim je namreč lahko zaradi določenih razlogov, kot so duševne bolezni in motnje, odvzeta z odločbo sodišča, in sicer delno ali v celoti (Grilc et al., 2001, str. 41). Če jim je poslovna sposobnost odvzeta, potem načeloma posle v njenem imenu opravlja skrbnik – ni pa nujno, saj je od vsakega posameznega primera odvisno, ali je bila nekomu poslovna sposobnost vzeta delno ali v celoti in katere posle posledično samostojno opravlja. V takem primeru mora tak pravni posel odobriti pristojen organ, in sicer Center za socialno delo (v nadaljevanju CSD) na območju, kjer ima takšna oseba stalno prebivališče. Notar mora takrat pogodbi priložiti pravnomočno odločbo CSD, to pa mora storiti tudi, ko je pogodbeni stranka mladoletna (ZZK-1, 33. čl., 2. odst., 35. čl., 1. odst.). V primeru mladoletnosti zakon podeljuje staršem pravico do zakonitega zastopanja, vendar mora notar, kot že rečeno, kljub temu listini kot obvezno prilogo priložiti pravnomočno odločbo CSD.

Če izhajam iz zakona, notar ne sme neposredno sklepati poslov z mladoletno osebo ali osebo, ki iz drugega zakonskega razloga ni sposobna skleniti pravnega posla (ZN, 22. in 23. čl.). Takšni pravni posli so nični.

Kar zadeva pravne osebe, pa le-te v pravnem prometu nastopajo preko svojih organov ali zastopnikov, saj pravna oseba nima poslovne sposobnosti. Korže (2010, str. 196) navaja, da je pravna oseba poslovno sposobna, kolikor je poslovno sposobna fizična oseba, ki predstavlja njen organ, in če je ta organ imenovan ali izvoljen v skladu s predpisi. Posle v imenu gospodarske družbe sklepa poslovodja, direktor ali družbenik. Upravičenje za zakonito zastopanje gospodarske družbe notar preveri na portalu AJPEŠ, in sicer z vpogledom v redni izpis iz sodnega/poslovnega registra družbe, ali pa na podlagi ustrezne listine, ki mu jo predložijo zastopniki.

Notar mora biti obenem pozoren pri sklepanju pravnih poslov, v katerih so udeležene pravne osebe, saj zakon navaja, da pravne osebe sicer lahko sklepajo vse pravne posle, razen tistih, ki se po zakonu ne smejo opravljati kot gospodarski posli (ZGD-1, 6. čl., 1.

odst.).

### 1.3.2.3 Možnost, dopustnost in določenost oziroma določljivost predmeta obveznosti pogodbe

OZ v 35. členu navaja, da je pravni posel veljaven, če je predmet izpolnitve mogoč, dopusten ter določen ali vsaj določljiv, v nasprotnem primeru je takšen pravni posel ničen.

Za nedopustnega se šteje, če je v nasprotju z ustavo, prisilnimi predpisi, moralo. Iz enakih razlogov je nedopustna tudi kavza oziroma namen, zaradi katerega se sklepa pogodba (Korže, 2010, str. 197).

V različnih zakonih so zapisane številne prepovedi, katerih posledica je neveljavnost pogodbe. Zakon o notariatu v 23. členu navaja, da notar ne sme opravljati zadev v poslih, ki so po zakonu nedopustni ali o katerih sumi, da bi protipravno oškodovale tretjo osebo.

Nedopustno je sestavljanje listin, iz katerih izhajajo pravice ali obveznosti neposredno za notarja, kar velja tudi za njegovega zakonca ali zunajzakonskega partnerja, otroka ali sorodnika. Prav tako, kot sem že omenila v poglavju 1.3.2.2 Pravna in poslovna sposobnost, je v nasprotju z zakonom sklepanje poslov z mladoletno osebo ali osebo, ki iz drugega zakonskega razloga ni sposobna skleniti pravnega posla (ZN, 22. in 23. čl.).

Notar mora odkloniti poslovanje pri poslih, ki so nezdružljivi z ugledom in neoporečnostjo, ki ju zahteva opravljanje notariata, ali zaradi katerih bi bilo lahko okrnjeno zaupanje v notarjevo nepristranskost oziroma v verodostojnost po njem izdanih listin (ZN, 9. čl.). Poleg tega ne sme zastopati stranke v postopku, v katerem se v celoti ali deloma izpodbija listina, pravni posel ali drugo dejanje, pri katerem je sodeloval kot sestavljavec listine (ZN, 5. čl.).

### 1.3.2.4 Obličnost

Pogodbe se lahko sklepajo neformalno, vendar to ne pomeni, da pogodbe nimajo nikakršne oblike. Lahko so sklenjene ustno, pisno, molče, s konkludentnimi ravnanji, če so pogodbeniki svobodni glede izražanja volje. Pogodbe pa so lahko tudi formalne, če so pogodbeniki dolžni izjaviti voljo v vnaprej določeni obliki, kot je pisna oblika, pogodba sklenjena pred pričami, pred državnim organom, slovesna oblika (Bohinc & Balde, 2008, str. 70). V večini se za sklepanje pravnih poslov ne zahteva posebna oblika. V naši zakonodaji, natančneje v 51. členu OZ, najdemo načelo neobličnosti pogodb, ki se nanaša na obliko, v kateri mora biti sklenjena pogodba, in določa, da se za sklenitev pogodbe ne zahteva nikakršna oblika, razen če zakon določa drugače. V pravni literaturi prevladuje enotno stališče o načelu neobličnosti, ki določa, da pogodba nastane že s sporazumom strank (Varanelli, 2014, str. 67; Puharič, 2004, str. 204).

Z zakonom pa je določena predpisana oblika za pogodbe, ki so trajnejše, s kompleksno vsebino in so pomembne tako za državo kot za občutljive skupine, kot so zakonci, zunajzakonski partnerji itd. S tem je zakonodajalec želel zagotoviti pravno varnost udeležencev pravnih poslov, kot tudi ohraniti nadzor nad določenimi vrstami pravnega prometa.

Razlogi, zaradi katerih zakon predpisuje obliko za posamezne pogodbe (Grilc et al., 2001, str. 44), so predvsem:

- **Varstvo javnega interesa oziroma varstvo določenih vrst pravnega prometa** – za primer lahko navedemo vse pravne posle, katerih predmet so nepremičnine. Za vse te posle zakonodajalec zahteva pisno obliko, saj je promet z nepremičninami za državo pomemben, zato ga na ta način spremlja in nadzoruje.
- **Varstvo ekonomsko šibkejših strank v pogodbi** – primer je izjava poroka. Ko dolжник ne bo mogel poravnati terjatve upniku, se porok obveže prevzeti terjatev nase. Zakon zahteva pisno obliko, s tem želi preprečiti nepremišljenost poroka, ki prevzema obveznost, sam pa ne pridobi ničesar. Pričakuje se, da bo porok bolj razmislil, ali bo podpisal takšno listino. Dejansko je predpisana oblika namenjena preprečitvi lahkomišelnega sprejemanja pomembnih obveznosti.
- **Dokazna moč** – čeprav obveznosti nastajajo že z ustnim dogovorom oziroma sporazumom pogodbenih strank, pa je vsebino takšnih pogodb težko dokazati. Navzoči se natančno vsebino težko zapomnijo, zato je za dokazovanje volje strank in vsebine pogodbe bolj primerna pisna oblika.
- **Zmanjševanju medsebojnih sporov pri sklepanju pravnih poslov** – zaradi same občutljivosti razmerij, kot na primer pogodbe med zakonci, je predpisana zakonska oblika.

Predpisana oblika je lahko določena zaradi lažjega dokazovanja pravnega posla (forma ad probationem) na primer v primeru spora ali pa kot pogoj za njegovo veljavnost (forma ad valorem) (Korže, 2010, str. 197). Na splošno so pisne pogodbe v večini delane z namenom lažjega dokazovanja (forma ad probationem), lahko pa je pisna oblika zahtevana zaradi vpisa v javne registre, kot na primer pogodbe, katerih predmet so nepremičnine.

Pogodbene stranke se lahko dogovorijo, da je posebna oblika pogoj za veljavnost njihove pogodbe (forma ad valorem), ali pa da bi si zagotovili dokaz o sklenitvi oziroma njeni vsebini (forma ad probationem). V tem primeru se šteje pogodba za sklenjeno, že ko je doseženo skladje volj pogodbenih strank (Korže, 2010, str. 197).

Obstaja pa pravilo o tako imenovani konvalidaciji oziroma uresničenju pogodbe, po katerem je pogodba, za katero se zahteva pisna oblika, veljavna, čeprav ni sklenjena v tej obliki, če sta pogodbeni stranki v celoti ali v večinskem delu izpolnili obveznosti, ki so iz nje nastale. Vendar to ne pride v poštev, če iz namena, zaradi katerega je obličnost

predpisana, izhaja kaj drugega (OZ, 58. čl.). Namen predpisa, s katerim se določa pisna oblika, kot sem že omenila, je lahko dokazni ali pa ima zaščitno funkcijo. Dokazni namen je predvsem v korist pogodbenim strankam, saj s pisno obliko dokazujejo obstoj pravnega posla, pa tudi njeno vsebino – v takem primeru je pogodba sklenjena, čeprav ni upoštevana predpisana obličnost. Pogodba ob pomanjkanju oblike ni nična, temveč samo izpodbojna. Če pa je obličnost predpisana z zakonom zaradi zaščitne funkcije oblike pogodbe, ki je bodisi v interesu strank, ker jih na primer ščiti pred prenagljenim sklepanjem pogodb, bodisi v javnem interesu, ki je po navadi v vlogi nadzora prometa nepremičnin, ima neupoštevanje predpisane oblike za posledico neveljavnost pravnega posla (Bohinc & Balde, 2008, str. 70–71).

#### 1.3.2.5 Obličnost notarskih listin

Ker so nekateri pravni posli pod posebnim varstvom države, zakon za njih predpostavlja zahtevo po strogi obličnosti. Veble (2012, str. 84) pravi takole: »Obličnost listin se lahko stopnjuje: ustnost, pisnost, lastnoročno spisana listina, javno overjena listina in notarska listina. Notarska listina pa je v civilnem pravu najstrožja oblika.«

Sklepanje pogodb v posebni obliki je tako zakonsko določeno tudi v ZN, ki v 47. členu navaja, da morajo biti v posebni obliki, in sicer v obliki notarskega zapisa sestavljene:

- pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med zakoncema in zunajzakonskima partnerjema,
- pogodbe o razpolaganju s premoženjem oseb, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost,
- sporazumi o odpovedi nevedenemu dedovanju,
- drugi pravni posli, za katere zakon določa, da morajo biti sklenjeni v obliki notarskega zapisa. Mednje spadajo pogodbe o ustanovitvi gospodarske družbe, njenih spremembah ali dopolnitvah, pogodbe o izročitvi in razdelitvi premoženja za časa življenja, pogodbe o dosmrtnem preživljanju, oporoke, darilne pogodbe za primer smrti.

Pri vseh zgoraj omenjenih pravnih poslih je predpisana oblika bistven element pogodbe, kar pomeni, da gre za formo ad valorem – obliko za veljavo, zato se ti pravni posli sklepajo izključno pri notarju, v primeru, da pa niso sklenjeni v predpisani obliki, imajo za posledico neveljavnost oziroma so nični (ZN, 48. čl.). Kadar pogodbene stranke sklenejo notarski zapis, je potrebno v prihodnje vse morebitne dodatke in spremembe k navedeni pogodbi skleniti v isti obliki, in sicer v notarskem zapisu. Podobno velja za pooblastila, ki so podlaga za sklenitev pravnega posla ter razvezo pogodbe.

V zadnjih letih se je delo v notarskih pisarnah precej spremenilo, z napredkom informacijske tehnologije je prišlo tudi do precejšnje informatizacije notarskih pisarn, kljub temu pa se pogodbe še vedno sklepajo v pisni in ne elektronski obliki. Zakon o elektronskem poslovanju in elektronskem podpisu (Ur.l. RS, št. 57/2000) v 13. členu navaja, da kadar zakon ali drug predpis določa pisno obliko, se šteje, da je elektronska



oblika enakovredna pisni obliki, če so podatki v elektronski obliki dosegljivi in primerni za poznejšo uporabo, vendar pa je zakonodajalec določil izjeme od tega pravila, in sicer določeni pravni posli morajo biti sklenjeni v pisni obliki, s tem je želel ohraniti namen predpisane stroge obličnosti, kot je nepremišljeno sklepanje pravnih poslov. Obvezna pisna oblika je zahtevana za oporoke, pravne posle, s katerimi se prenaša lastninska pravica na nepremičnini ali s katerimi se ustanavlja druga stvarna pravica na nepremičnini (OZ, 52. čl.) oziroma za vse pravne posle, ki jih v 47. členu navaja ZN.

## **2 VLOGA NOTARJA PRI SKLEPANJU PRAVNIH POSLOV**

V notarskih pisarnah se na podlagi različnih pravnih poslov oblikujejo pravna razmerja, pri katerih ima notar pomembno vlogo. V poslovnem svetu se pri sklepanju pravnih poslov s strani pogodbenih strank ne malokrat pokaže interes oziroma želja, da bi se določen pravni posel izpeljal samo ob prisotnosti zaupanja vredne nepristranske osebe z določenim pravnim znanjem, ki zastopa interese vseh pogodbenih udeležencev, za razliko od odvetnikov, ki zastopajo interese posamezne pogodbene stranke. Poleg tega notar lahko reši marsikatero zapleteno pravno razmerje, notarske listine pa dokazujejo resničnost zapisanega, in imajo na sodišču večjo težo, kar je prav zagotovo dodaten motiv, zakaj izbrati notarsko storitev.

Po notarskih storitvah povprašujeta dva tipa uporabnikov, in sicer tisti, ki natančno vedo, kakšne vrste pravni posel želijo skleniti ter notarja obiščejo z nalogom, da jim pripravi ustrezno listino. Drugi pogostejši tip uporabnikov pa so tisti, ki pridejo k notarju po pravni nasvet, običajno s pričakovanjem, da jim bo notar glede na njihovo specifično situacijo predlagal rešitev, ki bo optimalna za vse pogodbene stranke. Notar jim je sicer kot pravni strokovnjak dolžan svetovati v skladu z veljavnimi predpisi, tako da z medsebojnim sodelovanjem sklenejo pravni posel, katerega vsebina ne bo dvoumna ali nejasna. Prav tako jim mora svetovati tako obliko pravnega posla, pri kateri je najmanj možnosti za nastanek škode eni ali drugi pogodbeni stranki, ter posledično s tem v prihodnje preprečiti izpodbojnost ali ničnost takega pravnega posla (Ratnik, 2006, str. 58). Vendar pa so v praksi velikokrat pričakovanja s strani strank glede optimalne rešitve za vse pogodbene stranke prevelika. Notar mora kljub upoštevanju interesov vseh pogodbenih strank poslovati v skladu z veljavno zakonodajo ter poklicno etiko, in včasih lahko rešitev zapletenih pravnih položajev predlaga le tako, da v končni fazi pogodbeni stranki nista v enakopravnem položaju. Običajno se takrat pojavijo nesoglasja pogodbenikov in občasno pride tudi do položaja, ko se pravni posel ne izpelje do konca.

Notar doseže najboljši rezultat glede na dane okoliščine, seveda ob predpostavki upoštevanja interesov vseh udeležencev, le če mu stranke omogočijo vpogled v svoje družinske in premoženjske razmere, obenem pa je tako izpolnjena notarjeva pojasnilna in opozorilna funkcija o morebitnih tveganjih do strank ob sklenitvi pravnega posla (Ratnik, 2006, str. 53–54). Tako je tudi kakovost pravne varnosti povsem drugačna, saj notar preuči ozadje pravnega posla in se prepriča o pravnem temelju pravnega posla (Rijavec, 2010b, str. 29). Vendar gledano z vidika prakse je zelo težko zagotoviti idealne pogoje sklepanja pravnih poslov, saj je čas, ki ga ima notar na voljo za posamezno stranko, omejen, poleg vsega pa marsikdaj pogodbene stranke hote ali nehote ne seznanijo notarja z dejstvi, ki so morda pomembni za sklenitev pravnega posla.

### **2.1 Shematski prikaz obsega dela notarja**

V diplomskem delu sem sistemsko prikazala obseg pravnih poslov, pri katerih sodeluje notar bodisi kot overitelj in s tem priča izjave prave volje, bodisi kot sooblikovalec vsebine izjave navedene v listini, bodisi kot pooblaščenec v zemljiškoknjižnih in registrskih postopkih. Zaradi širokega obsega dela notarjev sem v diplomskem delu podrobno razdelala le pravne posle, ki se v notarskih pisarnah sklepajo najbolj pogosto, izpostavila sem predvsem tiste, ki imajo z zakonom predpisano obliko, in se sklepajo izključno pri notarju. Spodnja preglednica vsebuje sistematski prikaz obsega dela notarjev.

### **Shematski prikaz dela notarja:**

- **Overitve podpisov na listinah**, kot so prodajne in darilne pogodbe za nepremičnine, služnostne pogodbe, zemljiškoknjižna dovolila, sporazumi o oblikovanju etažne lastnine, razne izjave, pooblastila, soglasja, potrdila itd.
- **Fiduciarni posli**, kot je hramba listin in denarja.
- **Sestava listin, katerih predmet so nepremičnine**, kot so prodajne in darilne pogodbe za nepremičnine, pooblastila za prodajo nepremičnin, akt o oblikovanju etažne lastnine, služnostne pogodbe, dodatki k različnim pogodbam ter druge listine.
- **Sestava dednih pogodb**, kot je notarski zapis izročilne pogodbe, pogodbe o dosmrtnem preživljanju, pogodbe o prežitku, darilne pogodbe za primer smrti, sporazum o odpovedi neuvedenemu dedovanju.
- **Sestava in hramba oporok.**
- **Sestava listin, ki urejajo premoženjska razmerja med zakonci**, in sicer notarski zapis ugotovitve in razdelitve deležev na skupnem premoženju, notarski zapis sporazuma o preživljanju.
- **Sestava listin z izvršilnim naslovom**, kot so poravnalna pogodba, cesijske pogodbe, najemna pogodba, posojilna pogodba, sporazum o zavarovanju denarne terjatve, sporazum o preživljanju, pogodbe o zastavi nepremičnin, pogodbe o zastavi premičnin vključno z vpisom v Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin.
- **Vpisi v zemljiško knjigo** na podlagi različnih listin.
- **Pravni posli, katerih pogodbene stranke so gospodarski subjekti**, in sicer ustanavljanje gospodarski družb – sestava akta o ustanovitvi gospodarske družbe oziroma družbene pogodbe oziroma statuta družbe, ter sestava prečiščenega besedila sprememb ustanovitvenih aktov, prenehanje družb po skrajšanem postopku, prenosi poslovnih deležev, pogodbe o združitvi in delitvi gospodarskih družb, sodelovanje notarja na skupščinah delniške družbe, ter sestava drugih listin, ki jih družbe potrebujejo pri svojem poslovanju.
- **Vpisi gospodarskih družb in njihovih sprememb v sodni/ poslovni register.**

## **2.2 Vloga notarja kot overitelja**

Med vsakodnevna opravila notarja spadajo tudi notarske overitve. Vloga notarja kot

overitelja podpisov na listinah je uporabnikom notarskih storitev tudi najbolj poznana. Overitev podpisa na listini pomeni, da notar potrdi dejstvo, da je stranka vpričo njega lastnoročno ali varno elektronsko podpisala listino ali dala nanjo svoj ročni znak, ali da je podpis ali ročni znak, ki je že na listini, vpričo njega priznala za svojega, kar navede tudi v overitveno klavzulo. Ob sami overitvi mora notar preveriti in vnesti v overitveno klavzulo istovetnost osebe, ki jo overja, in sicer na podlagi veljavnega osebnega dokumenta, osebnega znanstva, deponiranega podpisa, ali v primeru, ko oseba nima veljavnega osebnega dokumenta na podlagi podpisov dveh prič, ki to osebo poznata. Poleg tega overitvena klavzula vsebuje še opravilno številko vpisnika, datum overitve, notarjev podpis in pečat, vpiše pa se na izvorno listino v fizični obliki.

Pri overjanju podpisov oseb pooblaščenih za zastopanje gospodarskih družb ali drugih pravnih subjektov ali zastopnikov državnih organov, ki se vpisujejo v sodni register, mora notar ugotoviti, ali so te osebe res upravičene za zastopanje (ZN, 65. čl., 1. odst.). To običajno ugotovi iz javnega registra, ki ga vodi AJPES, stranke mu lahko tudi na vpogled predložijo listino, iz katere je razvidno zastopanje, lahko pa podpis notar overi, če mu je znano, da je ta oseba pooblaščen za zastopanje. Notar lahko overi podpise oseb pooblaščenih za zastopanje gospodarskih družb, tudi na podlagi pri njem deponiranih podpisov in odtisov pečatov (ZN, 65. čl., 4. odst.). Prav tako lahko overi podpise zakonitih zastopnikov državnih organov, oseb, ki izvajajo javna pooblastila na podlagi deponiranih podpisov in odtisov pečatov, ki so jih zakoniti zastopniki deponirali neposredno pri Notarski zbornici Slovenije (ZN, 65. čl., 2. odst.).

V praksi morajo notarji ob overitvi podpisov na drugih listinah, zaradi laičnega poznavanja obsega njegovega poslovanja, strankam pogosto pojasnjevati, da se mora notar ob overjanju podpisa seznaniti z vsebino listine samo toliko, kolikor je to potrebno, da izpolni rubrike vpisnika o overitvah in potrdilih. Notar v tem primeru ni odgovoren za vsebino listine in niti ni dolžan ugotavljati, ali stranke smejo skleniti pravni posel, na katerega se listina nanaša. Z vsebino listine pa se mora seznaniti le toliko, da lahko izpolni določene zakonske pogoje vezane na posamezne pravne posle.

Želim poudariti, da overitev podpisa ni pogoj za veljavnost pogodbe, je pa overitev zahtevana za vpis v zemljiško knjigo, saj z overitvijo podpisa zasebna listina pridobi naravo zemljiškoknjižne listine, to je listine sposobne za zemljiškoknjižni vpis (Rijavec et al., 2006, str. 262). ZN v 5. odstavku 64. člena določa, da podpis osebe, katere pravico, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, lahko na zemljiškoknjižnem dovolilu kot zasebni listini overi izključno notar. Zakonska dolžnost notarja, kot overitelja podpisa lastnika na zasebni listini, s katero se nepremičnina odtuji ali obremeni, je ta, da mora ob overitvi prisotne pogodbene stranke opozoriti, da je za vsebino listine odgovoren le, če jo sestavi v obliki notarskega zapisa, kar navede tudi na listino, na kateri overi podpis (ZN, 64. čl., 6. odst.).

Kadar notar overja podpis na listini, na podlagi katere se dovoljuje vpis lastninske pravice, mora vedno preveriti državljanstvo osebe, v korist katere se dovoljuje pridobitev lastninske pravice. V primeru, da gre za osebo, ki ima po zakonu položaj tujca, je kot pogoj za pridobitev lastninske pravice potrebno ugotavljanje vzajemnosti (Šuler, 2016, str. 50).

Kar zadeva overitve ter sestave pooblastil, katerih predmet je nepremičnina, notarjem ZN nalaga posebno previdnost. V skladu s 64.a členom ZN mora biti posebej pozoren na bistvene elemente pooblastila, pooblastilo mora obsegati navedbo obsega premoženja pooblastitelja, na katero se nanašajo pravni posli, ki jih lahko sklepa pooblaščenec, ter navedbo obveznosti pooblaščenca, da bo pooblastitelja predhodno seznanjal s posli, ki jih bo sklepal v okviru pooblastila. Če notar pooblastila ne pripravi in ga samo overi, mora preveriti, ali ima pooblastilo vse zakonsko zahtevane elemente, v nasprotnem primeru mora overitev podpisa odkloniti. To stori tudi, če ugotovi, da v zvezi s pravnimi posli, navedenimi v pooblastilu, obstaja nasprotje interesov med pooblastiteljem in pooblaščenecem. V primeru overitve pa mora notar v vsakem primeru pooblastitelja natančno opozoriti na pravne posledice, ki lahko izhajajo iz takšnega pooblastila. To mora storiti že pred samo overitvijo, opozorilo pa navede tudi na listino, ki jo overja.

Poleg overjenega podpisa na listini pa se pri notarju lahko naredi tudi overjen prepis listine. Z njim notar potrdi, da se prepis listine natančno ujema z izvirnikom listine, notarji v pogovornem jeziku uporabljajo izraz, da je fotokopija listine enka izvirniku listine. Običajno se overjen prepis potrebuje za listine, kot so spričevala, diplome, pa tudi razne odločbe, potrdila, sklepi sodišč oziroma tistih listin, ki naj bi jih stranke v izvirniku hranile doma.

### **2.3 Vloga notarja v notarski fiduciarnih poslih**

Slovenska zakonodaja je za notarske fiduciarne posle vpeljala izraz skrbništvo oziroma notarska skrbniška razmerja, ki temeljijo na pogodbeni svobodi strank.

Pojem skrbniških pravnih poslov trenutno ni zakonsko urejen, zato ni predpisana posebna oblika, vendar je smiselno, da je dogovor v pisni obliki, saj ima večjo dokazno vrednost kot zgolj ustni dogovor. OZ pa z 51. členom daje podlago, za upoštevanje predpisov glede obličnosti, kadar je fiduciarni pravni posel le del nekega drugega pravnega posla, za katerega zakon predpisuje določeno obliko, in tvori s tem pravnim poslom zaključeno celoto.

Uporabniki notarskih storitev skrbniške posle sklepajo z notarjem zato, da kot oseba javnega zaupanja prevzame v hrambo zaupane oziroma izročene mu listine, stvari s premoženjsko vrednostjo, denar, pravice in druge predmete ter z njimi ravna tako, kot to določijo stranke, ob izpolnitvi dogovorjenih pogojev pa izroči predmet hrambe

upravičencu. Pri notarskih fiduciarnih poslih uresničuje notar interese strank v svojem imenu, a za račun strank, pri čemer je zagotovljena visoka stopnja pravne varnosti (Ratnik, 2006, str. 15, 57).

Posebno vlogo notarja pri zagotavljanju pravne varnosti, pa določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Rijavec et al., 2006, str. 439).

Notarski fiduciarni posli so namenjeni zavarovanju izpolnitve pogodbenih obveznosti strank, še posebej v tistih pogodbenih razmerjih, v katerih izpolnitvi strank nista sočasni, gre za atipično obligacijsko razmerje, ki nastane skoraj izključno na podlagi pogodbene avtonomije strank (Ratnik, 2006, str. 18). Med nalogodajalcem in notarjem mora obstajati zaupanje. Pomemben element notarskih fiduciarnih poslov pa je med drugim nalog deponenta, ki da notarju ob prevzemu določenega predmeta hrambe natančna navodila, kako naj ravna s predmetom hrambe, pod kakšnimi pogoji ga sme izročiti upravičencu, ter kaj je dolžan storiti, če pogoji za izročitev predmeta hrambe niso izpolnjeni v določenem roku.

Področje dela notarja je tudi hramba listin, denarja ter vrednostnih papirjev (ZN, 2. čl.). Namen notarske hrambe je, da se pogodbeni stranka zavaruje pred tveganjem neizpolnitve druge pogodbene stranke, največkrat gre za pravni posel, ki temelji na že prej sklenjenem pravnem poslu. Pri prevzemu listine v hrambo mora notar sestaviti dva zapisnika, in sicer prvega ob prevzemu listine v hrambo, drugega ob izročitvi predmeta hrambe prejemniku. Prejemnik potrdi prejem listine na zapisniku o prevzemu (ZN, 87. čl., 3. odst.). Ob tem mora notar na podlagi uradnih dokumentov (potni list, osebna izkaznica, vozniško dovoljenje) ali ob navzočnosti dveh prič preveriti istovetnost upravičenca, saj bi bil notar odškodninsko odgovoren za nastalo škodo deponentu v primeru, da bi bila listina izročena tretji osebi.

Zakonodaja dopušča deponentu možnost, da kljub izpolnitvi pogojev, ki jih je ob izročitvi predmeta hrambe v notarsko hrambo določil sam, spremeni ali prekliče pravico upravičenca, od notarja zahtevati izročitev predmeta hrambe, vse do takrat, dokler upravičenec notarju ne poda izjave, da to pravico sprejema. Zakon za veljavnost dane izjave ne predpisuje posebne oblike, določa pa notarju dolžnost, da o sprejemu izjave sestavi notarski zapisnik. Da notar zaščiti pravne interese upravičenca in deponenta, sestavi notarski zapisnik o hrambi, ki ga podpišejo deponent, notar ter tudi upravičenec. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb uveljavlja domnevo, da je upravičenec s svojo prisotnostjo sprejel navedeno izjavo, sprejetje njegove izjave pa je potrjeno v notarskem zapisniku (Ratnik, 2006, str. 64–65).

## **2.4 Vloga notarja kot zapisovalca poslednje volje**

### **2.4.1 Oporoka**

Oporoka je enostranska izjava poslednje volje, s katero zapustnik razpolaga s svojim premoženjem za primer smrti, kar pomeni, da dediči razpolagajo s premoženjem šele, ko zapustnik umre. To je strogo osebni akt, zastopanje bodisi pogodbeno bodisi zakonito ne pride v poštev, premoženje pa lahko zapusti komurkoli, ni nujno, da je sorodnik (Jelačin, 2011, str. 10). Oporoka zadeva tudi odredbe, ki ne zadevajo samo premoženja zapustnika, ampak je na primer z oporoko veljavno tudi priznanje očetovstva (ZZZDR, 88. čl.). Zakon, ki ureja področje dedovanja na podlagi zakona ter oporočno dedovanje, je Zakon o dedovanju (Ur.l. SRS, št. 15/1976, 23/1978, Ur.l. RS, 13/1994-ZN, 40/1994 – odl. US, 117/2000 – odl. US, 67/2001, 83/2001-OZ, 31/2013 – odl. US, v nadaljevanju ZD). Omenjeni obliki dedovanja se med seboj pogosto prekrivata. Oporočitelj lahko napravi več oporok, vendar je veljavna zadnja napravljena oporoka, saj dedno pravno načelo pravi, da pozneje oblikovana oporoka razveljavlja prejšnjo. Zakon sicer dopušča možnost, da nekatera določila prejšnje oporoke ostanejo v veljavi, toda le tedaj, če niso v nasprotju z določili poznejše oporoke in pod pogojem, da prejšnja oporoka ni bila izrecno preklicana (Turk, 2014, str. 15). Oporoka se seveda lahko kadarkoli prekliče delno ali v celoti, za preklicano se šteje tudi, če jo zapustnik uniči (ZD, 99. čl.). V primeru, da je zapustnik ne prekliče, se šteje, da je volja, ki jo je izrazil v oporoki, njegova poslednja volja.

Kar zadeva pogojev za veljavnost oporoke, morajo biti prav tako izpolnjene predpostavke za veljavnost pravnih poslov na splošno. V tem poglavju bi izpostavila le oporočno sposobnost oporočitelja ter obličnost oporoke. Zakonsko je določeno, da mora biti oporočitelj sposoben za razsojanje ter dopolniti petnajst let starosti, v času izjavljene poslednje voljo pa mora biti tudi oporočno sposoben, saj je v nasprotnem primeru oporoka neveljavna (ZD, 59. čl., 1. in 2. odst.).

Razsodnost, ki se zahteva za oporočno sposobnost, se ocenjuje z blažjimi merili kot razsodnost, ki je potrebna za poslovno sposobnost, saj sodna praksa šteje, da je oporoka manj zahteven posel, kot sklepanje nekaterih pogodb. Če oporočitelj, potem ko je že napravil oporoko, izgubi razsodnost, ostane izjava poslednje volje v veljavi, če pa postane oporočitelj oporočno sposoben šele potem, ko je izjavil poslednjo voljo, le-ta ne postane veljavna (Zupančič, 2005, str. 69).

Kar zadeva obličnosti oporoke, je zakonsko opredeljena kot strogo formalni pravni posel, ki je veljaven, samo če je narejen v eni izmed z zakonom predpisanih oblik, kar pomeni, da gre torej za formo ad valorem (Zupančič, 2005, str. 68). Predpisana oblika naj bi zagotovila resnost in premišljenost izjave, poleg tega pa je tudi dokaznega pomena v primerih, ko se oporoka izpodbija. Napisana mora biti v pisni obliki, ustna je namreč neveljavna, razen če pride do izrednih razmer, ko je oporočitelj ne more zapisati (ZD, 72. čl., 1. odst.).

Zakon navaja več oblik oporok, in sicer sodno oporoko (ZD, 65. čl.), oporoko sestavljeno v tujini, mednarodno oporoko, najpogosteje pa se zapustniki odločijo sami napisati oporoko,

in sicer lastnoročno (ZD, 63. čl.) ali pa pisno pred pričami (ZD, 64. čl.). Omenjeni zadnji dve obliki oporok se sestavljata pogosteje, predvsem iz razloga dodatnih stroškov, ki zapustniku predstavlja sestava oporoke pri notarju, odvetniku ali na sodišču. Kljub temu pa se v izogib morebitnim zapletenim pravnim položajem vseeno marsikdo odloči za notarsko obliko oporoke, ki jo natančneje ureja ZN.

#### **2.4.2 Notarska oporoka in hramba oporoke**

V obseg notarjevega dela spada tudi sestava in hramba oporoke. Kot izhaja iz 46. člena ZN, je oporoka lahko sestavljena pred notarjem na podlagi ustne izjave oporočitelja, in sicer v obliki notarskega zapisa, ne sme pa biti napisana v elektronski obliki. Ob podpisu pred notarjem sestavljene oporoke morata biti prisotni dve zapisni priči ali drug notar, glede same hrambe oporoke pa sodelovanje zapisnih prič ni potrebno. Oporočitelj ima tudi možnost, da notarju v potrditev predloži že napisano oporoko, v katero notar vnese svoje ime ter podatke o načinu ugotovitve istovetnosti oporočitelja, oporoko oporočitelju prebere, podpiše ter nanjo pritisne svoj pečat, s tem pa pisna oporoka pridobi lastnost notarskega zapisa, tj. javne oporoke (Zupančič, 2005, str. 83). Zaradi varnosti, ki jo nudi hramba listine pri notarju, pa se oporočitelj lahko odloči zgolj za izročitev lastnoročno napisane oporoke v hrambo.

Pri hrambi oporoke, se je v notarski praksi pojavila dilema, ali naj notar ob prevzemu oporoke v hrambo sestavi notarski zapisnik ali notarski zapis, saj sta obe različici v skladu z zakonom. Ratnikova (2006, str. 74) je mnenja, da sta oba načina pravilna, razlika je le v pravnih učinkih. Pri prevzemu oporoke v hrambo na podlagi notarskega zapisom ima oporoka pravne učinke sodne oporoke. Če pa notar ob prevzemu oporoke v hrambo sestavi notarski zapisnik, ima oporoka učinek zasebne listine. Vse notarske listine pa so javne listine, zato to velja tako za notarski zapisnik kot notarski zapis.

Postopek podpisa oporoke pri notarju je naslednji, in sicer notar pred sestavo preveri istovetnost oporočitelja in zapisnih prič, kar zapiše na listino. Oporočitelja pouči o posledicah in o smislu njegove izjave poslednje volje, njegovo izjavo zapiše, jo prebere pred njim in pred pričama, oporočitelj nato zapis odobri s podpisom, prav tako ga podpišeta priči ter notar, ki ga opremi tudi z datumom (Zupančič, 2005, str. 82–83). Nato notar podpisano oporoko prevzame v hrambo, ni pa nujno.

Eden izmed razlogov za sestavo in hrambo notarske oporoke je prav gotovo varnost. Oporoka sestavljena pred notarjem v obliki notarskega zapisa ima veljavnost sodne oporoke, kar pa oporočitelju predstavlja višjo stopnjo zaupanja. Oporočitelji se v primeru lastne hrambe pogosto bojijo, da bi ta prišla v roke nepoklicanim osebam, da bi bila namerno ali nenamerno uničena, ali pa da se zanjo sploh ne bi izvedelo. Notar pa jo je dolžan shraniti v zaprtem in zapečatenem ovitku v zavarovani železni blagajni, najpozneje v 15 dneh od dneva sestave ali prejetja oporoke v hrambo pa mora Notarski zbornici



Slovenije, ki že od leta 1997 vodi centralni register oporok, posredovati zahtevo za vpis oporoke v register (Scortegagna Kavčnik, 2013, str. 56). Centralni register oporok je informatizirana baza podatkov o hranjenih oporokah, kjer pa niso zavedeni podatki o vseh oporokah. Zakon dopušča, da lahko oporočitelji oporoško sestavijo sami in jo hranijo na primernem mestu, lahko tudi doma. Tako so v registru evidentirani le podatki o oporokah, ki so sestavljene v obliki notarskega zapisa ali so pri notarju le shranjene. O oporokah, ki jih sestavi odvetnik ali so mu izročene v hrambo, o sodnih oporokah in oporokah, izročeni v hrambo sodišču na podlagi določil zakona, ki ureja dedovanje (Scortegagna Kavčnik, 2013, str. 55–56).

V praksi morebitni dediči pogosto poizvedujejo pri notarjih po obstoju oporok še v času življenja oporočitelja ter običajno takoj po smrt, ko se zapuščinski postopek šele prične. Vendar notarji in zaposleni v notarskih pisarnah teh podatkov ne smejo razkrivati komurkoli, ker je vpis v register oporok taje, dokler je oporočitelj živ, po njegovi smrti pa lahko dobite podatke iz registra sodišče in oseba, ki za to izkaže upravičen interes.

Svetovanje notarja je zaželeno tudi v kompleksnejših situacijah, v katere so postavljeni dediči pri izvrševanju oporoke. Notar jim lahko pravno svetuje, na primer glede zmanjšanja davčnih stopenj pri večjih zapuščinah, v primerih, ko darilo podeduje več oseb, jim notar predstavi različne načine, kako premoženje razdeliti, nadalje, kaj storiti, če po plačilu vseh dolgov zapustnika, ne ostane dovolj premoženja za izpolnitev zadnje volje zapustnika. Svetuje jim lahko tudi glede dedovanja mladoletnih oseb ter dedovanja zunajzakonskih partnerjev, ki so živeli v dalj časa trajajoči življenjski skupnosti itd. (Jelačin, 2011, str. 15).

Poudarjam, da mora biti notar ob podpisu oporoke, kot seveda tudi ob sklepanju drugih pravnih poslov, pri katerih sodeluje, pozoren opazovalec. V omejenem času, ki ga ima na voljo za oporočitelja, mora ugotoviti, ali je oseba pred njim oporočno sposobna. Včasih je zaradi starosti oziroma bolezni oporočitelja to izredno težko. Prav zato mora notar imeti dobro intuicijo ter psihoanalitična znanja, kar je lahko v njegovem poklicu, ne samo pri sestavi oporok, ampak gledano na splošno, ključnega pomena, pri tem pa mu je vsekakor v pomoč dolgoletna praksa. Znani so primeri, ko dediči po smrti zapustnika izpodbijajo oporoško z razlogom, da je bil zapustnik oporočno nesposoben ob podpisu pri notarju zaradi določenih bolezni, starosti oziroma da je bila oporoška podpisana pod prisilo, zvijačo, grožnjo oziroma pod določenimi pritiski s strani potencialnih dedičev. Takrat lahko sodišče kot pričo vpokliče tudi notarja, ki ima kot verodostojna priča, ki je sodelovala ob zapisu poslednje volje, pomemben vpliv na odločitev sodišča.

## **2.5 Vloga notarja pri prometu z nepremičninami**

Notarji pokrivajo široko področje nepremičninskega prava. Večji del poslovanja notarjev je kljub v zadnjih letih prisotni krizi na nepremičninskem trgu, temeljil na sklenjenih

pravnih poslih, katerih predmet so nepremičnine. Pri nepremičninskih poslih se notarji sklicujejo ne samo na ZN, ampak tudi na druge zakone, predvsem Zakon o zemljiški knjigi, Obligacijski zakonik, Zakon o kmetijskih zemljiščih, Zakon o urejanju prostora, Stvarnopravni zakonik ter druge predpise, ki urejajo promet z nepremičninami. Dobro morajo poznati tudi davčno zakonodajo. Višina davka je pogosto pglavitni dejavnik pri odločitvi, kakšno pogodbo sestaviti oziroma ali jo sploh sestaviti, s čimer pa notar stranke običajno seznanjajo že pred samo sestavo listine. Poudarila bi, da notar ni davčni svetovalec, in kljub pojasnilni dolžnosti, ki jo ima, pogodbenih strank ni dolžan seznanjati z višino davčnih stopenj. Kljub temu pa v praksi občasno prihaja do očitkov, ko je odmerjeni znesek davka višji, kot je bilo pričakovano. V izogib očitkom notar običajno v pogodbo navede, da davčno svetovanje ni predmet notarske storitve.

Pred sestavo listine mora notar za potrebe notarskih storitev sam pridobiti potrebne listine iz uradnih evidenc, in tega nikakor ne sme zahtevati od naročnika (ZN, 5.a čl.). Naročniku le izroči v podpis splošno pooblastilo za potrebe sestave listine. V njem navede, da lahko notar v njegovem imenu uredi ter pridobi vse potrebne dokumente v zvezi s sestavo listine pri pristojnih državnih in upravnih organih, običajno so to finančni urad, geodetska uprava, upravna enota itd., ter pri organih samoupravnih lokalnih skupnosti ali pred nosilci javnih pooblastil. Notar lahko pridobi podatke oz. dokazila o podatkih iz uradnih evidenc in javnih knjig, ki jih vodijo ti organi, kot so sodni/poslovni register, zemljiška knjiga, AJPES, če seveda te podatke potrebuje pri izvajanju notarskih opravil. Na podlagi danega pooblastila lahko naročnika zastopa v nepravdnih zadevah pred sodišči in v nespornih zadevah pred drugimi državnimi organi, če so zadeve v neposredni zvezi z notarsko listino, ki je sestavljena pri njem. Med drugim je pooblaščen za vlaganje predlogov, njihov umik, za vložitev pravnega sredstva, se mu odpovedati ali ga umakniti, ter za sprejem odločb v teh zadevah. V pooblastilo notar običajno posebej navede, da je pooblaščen za določena opravila, ki jih splošno pooblastilo ne zajema, kot na primer predložitev listin ter prevzem davčno potrjenih listin na Finančnem uradu Republike Slovenije.

### **2.5.1 Prodajna pogodba za nepremičnine**

Najbolj splošna zakonska opredelitev prodajne pogodbe pravi, da se prodajalec s prodajno pogodbo zavezuje, da bo stvar, ki jo prodaja izročil kupcu, ki bo pridobil pravico razpolaganja oziroma lastninsko pravico, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino (OZ, 435. čl., 1. odst.).

Prodajna pogodba za nepremičnine je najpogostejši tip pogodbe, ki se vsakodnevno v večjem številu sklepa ali overja pri notarju. Zakonodaja je pri prometu z nepremičninami strožja, za listine, kjer se prenaša lastninska pravica na nepremičnini, se zahteva pisna oblika zaradi nadzora prometa z nepremičninami, poleg tega je pisna oblika potrebna zaradi vpisa v zemljiško knjigo. O bistvenih elementih nakupa in prodaje, to je o predmetu in ceni, je tudi potreben pisni dogovor, sankcija zaradi neupoštevanja predpisane oblike je

ničnost, za druge nebistvene elemente pa je pravno učinkovit tudi ustni dogovor (Bohinc & Balde, 2008, str. 187–188).

Splošno gledano ni predvidena posebna oblika prodajne pogodbe za nepremičnine, sestavi jo lahko vsakdo, ki ima določena pravna znanja. Notarski zapis je zahtevan izjemoma, na primer, če so pogodbene stranke zakonci ali zunajzakonski partnerji. Večinoma pa notarji ne samo prodajne, temveč tudi druge pogodbe, katerih predmet so nepremičnine, pripravijo v obliki notarskega zapisa zaradi pravnih učinkov, ki jih le-ta ima, saj so pogodbene vrednosti običajno pri takšnih pravnih poslih visoke. Na željo naročnika takšne pogodbe lahko sestavi tudi v obliki zasebne listine, običajno kadar je pogodbenih strank več, in se med seboj težko uskladijo glede istočasnega termina podpisa listine v obliki notarskega zapisa, na primer, ker ne živijo v istem okolišu. Glede sestave zasebne listine je v notarski praksi do pred kratkim prevladovalo enotno stališče, da potemtakem od notarja ni mogoče pričakovati enakega standarda ravnanja glede skrbnosti in upoštevanja vseh varovalk, zlasti zaradi zaščite šibkejšega, pravno neukega udeleženca pravnega posla, vendar se mnenja zadnja leta spreminjajo v prid preventivnega sodelovanja notarja tudi pri sestavi zasebne listine (Toplak Bohinc, 2016, str. III).

Če gre za prodajno pogodbo za nepremičnine kot zasebno listino, je potrebno podpis prodajalca(ev) overiti. Zakon o zemljiški knjigi (Ur.l. RS, št. 58/2003, 37/2008-ZST-1, 45/2008-ZZK-1A, 28/2009-ZZK-1B, ZZK-1C-25/2011, ZUUJFO-14/2015, v nadaljevanju ZZK-1) v 1. odstavku 41. člena določa, da se mora overiti podpis osebe vedno, ko se pravica prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha. Podpis lahko overi izključno notar, čeprav so za overjanje podpisov pristojni tudi drugi upravni organi, saj jim je zakonodajalec zaradi pravnega varstva prometa z nepremičninami dodelil to pomembno pristojnost. Ob overitvi pa na podlagi ustreznega dokumenta preveri tudi enotno matično številko občana ter državljanstvo kupca. Če je sestavljen notarski zapis, overitev podpisa na listini ni potrebna, saj strožja oblika notarskega zapisa konzumira milejšo obliko, kot je overitev podpisa. Notar pa mora predlogu za vknjižbo predložiti odpravek notarskega zapisa, ki je sestavljen za potrebe vpisa v zemljiško knjigo (ZZK-1, 41. čl., 1. in 2. odst.).

Tako kot pred vsako overitvijo oziroma sestavo notarskega zapisa mora notar preveriti, ali so izpolnjene vse zakonsko predpisane zahteve glede predložitve potrebnih potrdil pristojnih organov. Pri prodajni pogodbi za nepremičnine je potrebno, kadar je predmet prodaje oziroma nakupa parcela, predložiti še potrdilo o namenski rabi zemljišča, kar pa ni potrebno, če gre za posamezne dele stavb v etažni lastnini, prav tako je potrebno predložiti tudi potrdilo občine, da ne uveljavlja predkupne pravice (ZZK-1, 38. čl.). Notar podpisa na listini ne sme overiti prej, dokler ni zraven obeh potrdil. Če iz potrdila o namenski rabi zemljišča izhaja, da so nepremičnine opredeljene kot kmetijsko zemljišče, kmetija ali gozd, je potrebno priložiti še potrdilo pristojne upravne enote, da odobri pravni posel, saj Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 71/11-UPB2, 58/12, 27/16) v 19. členu določa, da so pravni posli brez odobritve nični. Prav tako pa je na podlagi drugega odstavka istega člena

določeno, v katerih primerih odobritev upravne enote ni potrebna, in sicer pri pravnih poslih med zakoncema, zunajzakonskima partnerjema, ter med lastnikom in njegovim zakonitim dedičem.

Kar zadeva davčne obveznosti, je potrebno vsak promet z nepremičninami v roku 15 dni po sklenitvi pogodbe priglasiti pristojnemu finančnemu uradu zaradi odmere davka na promet z nepremičninami. V primeru, da prodajno pogodbo za nepremičnine sestavlja notar, kot pooblaščenec strank v postopku, podpisano pogodbo v dveh izvodih, priloge ter izpolnjen obrazec napovedi za odmero davka na promet nepremičnin predloži pristojnemu davčnemu

organu. Če je prodajalec nepremičnino, ki je predmet pogodbe, pridobil po 1. januarju 2002, je potrebno vložiti še napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine, na podlagi katere finančni urad ugotavlja dobiček ali izgubo. Po odmeri davka, ki znaša dva odstotka od prodajne vrednosti nepremičnine, pristojni finančni urad izda odločbo zavezancu za plačilo davka. Po plačilu en izvod potrjene pogodbe z vsemi potrebnimi žigi vrne notarju. Šele nato sme notar listino overiti oziroma v primeru notarskega zapisa izdati odpravke ter, če ni dogovorjeno drugače, vložiti predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

## **2.5.2 Darilna pogodba za nepremičnine**

OZ v 1. odstavku 533. člena razlaga darilno pogodbo kot neodplačno pogodbo, s katero se ena oseba (darovalec) zaveže na drugo osebo (obdarjenca) prenesti lastninsko pravico ali drugo pravico ali na drugačen način v breme svojega premoženja obogatiti obdarjenca, obdarjenec pa izjavi, da se s tem strinja.

Glede oblike darilne pogodbe za nepremičnine ter postopkov, potrebnih za izpeljavo pravnega posla do vknjižbe v zemljiško knjigo, veljajo podobna pravila kot pri prodajni pogodbi za nepremičnine. Pri darilni pogodbi za nepremičnine notar stranke pouči o določenih dejstvih, ki jih morajo vedeti pred podpisom pogodbe, in sicer jih seznanjajo z dejstvom, da se darila vštejejo v dedni delež dedičev, zato vplivajo na poznejše dedovanje po zapustniku. Obdarjenca seznanjajo, da je na osnovi darilne pogodbe od trenutka podpisa pogodbe dalje zavezan plačevati vse stroške, ki zadevajo podarjeno nepremičnino, razen če iz pogodbe izhaja drugače.

Kar zadeva davčne stopnje, pa so le-te odvisne od sorodstvenega razmerja in vrednosti nepremičnine. Oproščeni plačila davka na darilo pa so zakoniti dediči prvega dednega reda (otroci, vnuki, zakonec, zunajzakonski partner, partner v registrirani ali neregistrirani istospolni partnerski skupnosti) pa tudi darovalčevi zeti, snahe in pastorki (FURS, 2015, str. 1). V notarskih pisarnah se pogosto sklepajo darilne pogodbe za nepremičnine, na podlagi katere starši podarijo otroku nepremično. V tem primeru gre z vidika davka za davčno oprostitev. Če pa bi pozneje želel otrok podariti nepremičnino nazaj staršem, pa

davek na darilo je in se obračuna po stopnji, ki velja za drugi dedni red, v katerega spadajo starši, bratje, sestre in njihovi potomci (FURS, 2015, str. 1).

## **2.6 Vloga notarja na področju dedovanja**

Notar s sestavo oporok ureja premoženjska razmerja, ki bodo nastopila po smrti zapustnika (več o omenjeni tematiki v poglavju 2.4 Vloga notarja kot zapisovalca poslednje volje). Vendar pa je v Sloveniji zaznati porast sklenjenih pogodb drugega tipa, in sicer takšnih, ki urejajo premoženjska razmerja že za časa življenja ter tako preprečujejo morebitne spore med dediči. Prav te pogodbe pa se lahko sklepajo izključno pri notarju v predpisani obliki.

### **2.6.1 Notarski zapis izročilne pogodbe**

Izročilna pogodba je strogo obličen pravni posel, ki ga je v skladu z 2. odst. 547. člena OZ potrebno skleniti v obliki notarskega zapisa. Dejansko izročitelj v breme svojega premoženja in v soglasju s svojimi nujnimi dediči, in sicer samo prvega dednega reda, izroči svoje premoženje oziroma njegov del, s katerim razpolaga v trenutku podpisa izročilne pogodbe, ne pa tudi premoženja, ki ga bo imel ob smrti in ga ob sklenitvi pogodbe še nima (Turk, 2014, str. 20).

Prevzemniki premoženja so izključno izročiteljevi potomci, ne glede na njihovo oddaljenost od izročitelja, se pravi, da so to lahko otroci, vnuki, pravnuki, njegovi posvojenci, lahko pa je prevzemnik tudi zakonec ali zunajzakonski partner, ne pa denimo brat, sestra, bratranec itd. Predpogoj pri podpisu izročilne pogodbe je strinjanje vseh potomcev, pogodba je sicer veljavna, tudi če je ne podpišejo vsi potencialni dediči, vendar izgubi svoje bistvo, o čemer notar pogodbene stranke tudi pouči. Ne redko se potencialni dediči, ki s pogodbo ne pridobijo ničesar, ne strinjajo z vsebino in takšne pogodbe ne želijo podpisati, saj se morda pojavi dvom, da bi v prihodnje le želeli uveljavljati nujni delež. Potemtakem se štejejo tisti deli premoženja, ki so bili izročeni z izročilno pogodbo za darila in se po zapustnikovi smrti z njimi ravna kot z darili, ki jih je zapustnik takrat dal dedičem, tako da v tem primeru dediči lahko uveljavljajo nujni delež (OZ, 550. čl., 1. odst.). Zakonec oziroma zunajzakonski partner pa v primeru nestrinjanja s tako pogodbo po izročiteljevi smrti kot nujni dedič izpodbija njegovo razpolaganje s tako pogodbo in zahteva vrnitev izročene premoženja v delu, ki ustreza vrednosti njegovega nujnega deleža (OZ, 552. čl.). Če pa se vsi dediči strinjajo z vsebino, s podpisom izgubijo pravico do uveljavljanja nujnega deleža. Izročilna pogodba se lahko prekliče zaradi hude nehvaležnosti ali v primerih neizpolnjevanja dogovorov (OZ, 555. čl.).

Pri izročilni pogodbi gre za nekakšno vnaprejšnje dedovanje. Premoženje se izroči in razdeli že za časa življenja, brez vpliva na poznejše dedovanje, kar marsikomu prihrani nepotrebne spore glede dedovanja po smrti zapustnika, poleg tega pa zaradi njene vsebine zapuščinski postopek ni potreben, kar skrajšuje zamude sodišč. Za sestavo izročilne pogodbe se pogosto odločijo tisti, ki imajo veliko število otrok ter precejšno nepremično

premoženje, kot so na primer kmetije.

Notar izročevalce, ki so pravno neuki, seznanjeni, da si lahko zase, za svojega zakonca, ali za koga drugega izgovorijo določene pravice, kot na primer pravico užitka vsega izročenelega premoženja ali dela premoženja, dosmrtno rento v naravi ali v denarju, dosmrtno preživljanje ali drugo nadomestilo. Notar želje izročevalca zapiše v pogodbo, starejši ljudje običajno želijo, da je zapisano, da jim prevzemnik po potrebi nudi oskrbo in pomoč ob boleznih in starosti, prispeva določena denarna sredstva, po smrti poskrbeti za pogreb ter vzdrževanje groba itd.

V izročilno pogodbo se lahko zaradi dodatne varnosti izročevalca vnese tudi klavzulo o prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnin v korist izročevalca. To pomeni, da prevzemnik brez soglasja izročevalca nepremičnine ne sme odsvojiti ter obremeniti z različnimi bremenami, kot je na primer hipoteka. Vse morebitne dogovore skupaj s prenosom lastninske pravice notar predlaga s posebnim elektronskim predlogom na zemljiško knjigo, tako da so po pravnomočnosti sklepa sodišča ti dogovori z vpogledom v zemljiško knjigo javno vidni vsakomur.

Notar mora podpisano izročilno pogodbo predložiti finančnemu uradu v potrditev, po smrti izročevalca pa je prevzemnik in hkrati davčni zavezanec v primeru sklenjene izročilne pogodbe oproščen plačila davka, in sicer na podlagi davka na dediščine in darila, saj gre za prenos lastninske pravice med osebami prvega dednega reda.

## **2.6.2 Notarski zapis pogodbe o dosmrtnem preživljanju**

V OZ je v 1. odstavku 557. člena pogodba o dosmrtnem preživljanju opredeljena kot pogodba, s katero se pogodbenik (preživljalec) zaveže, da bo preživljal drugega pogodbenika ali koga drugega (preživljanca), drugi pogodbenik pa izjavi, da mu zapušča vse premoženje ali del premoženja, ki lahko obsega tako nepremičnine kot tudi premičnine, ki so namenjene za rabo in uživanje nepremičnin, pri tem je njihova izročitev odložena do njegove smrti. Pogodba se lahko razveže, kljub temu da sta jo pogodbeni stranki že začeli izpolnjevati, ali če so se razmere po sklenitvi pogodbe tako spremenile, na primer poslabšanje odnosov, da postane izpolnitev pogodbe znatno otežena, ali ko ena izmed pogodbenih strank ne izpolnjuje svojih obveznosti (OZ, 561. in 562. čl.)

Pogodba o dosmrtnem preživljanju je pogodba, ki mora biti sestavljena v obliki notarskega zapisa (OZ, 558. čl.). Pogosto se sklepa med starejšimi ljudmi in njihovimi potomci, partnerji. Za razliko od izročilne pogodbe pri tej pogodbi ni nujna sorodstvena vez, lahko so preživljanci tudi prijatelji, znanci. Gre za vzajemno korist, s to pogodbo si preživljanci običajno zagotovijo potrebno nego in preživljanje, preživljanci pa po njihovi smrti pridobijo določeno premoženje. V zameno pa se preživljalec v skladu z dogovorom zaveže prispevati k preživljanju preživljanca, kar notar tudi zapiše. Tudi pri tem tipu pogodbe, se

lahko kot varovalo preživljanca vnese v pogodbo klavzula, v kateri je navedeno, da se pogodbeni stranki dogovorita, da preživljanec za čas svojega življenja brez soglasja preživljalca ne bo odtujil ali obremenil premoženja, ki je predmet pogodbe o dosmrtnem preživljanju in se zato preživljanec odpoveduje razpolaganju s tem premoženjem. Po smrti preživljanca se na podlagi izpiska iz matične knjige umrlih in notarskega zapisa pogodbe o dosmrtnem preživljanju vknjiži lastninska pravica v korist preživljalca.

Notarjeva dolžnost je, da pogodbene stranke opozori na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšne pogodbe, kot na primer, kako je z obveznostmi, če umre preživljalec prvi, kar pomeni, da preidejo njegove obveznosti na njegovega zakonca oziroma na tiste potomce, ki so poklicani k dedovanju, če v to privolijo. Seznanj jih, da preživljalec ni odgovoren za morebitne obstoječe dolgove preživljanca, ampak v času življenja preživljanec zanje odgovarja sam, po njegovi smrti pa za to odgovarjajo dediči do višine podedovanega premoženja.

Notar pogodbenim strankam pojasni in zapiše, da je vrednost izpolnitve preživljalca za preživljanca najmanj enaka vrednosti premoženja, ki ga preživljanec s trenutkom svoje smrti izroča preživljalcu, tako da izročena premoženja niti v delu ne gre šteti za darilo. Saj premoženje, ki je predmet omenjene pogodbe, ne spada v zapuščino, prav tako nujni dediči ne morejo zahtevati vrnitve takega premoženja v zapuščino, čeprav bi bil prikrajšan njihov dedni delež, saj ne gre za neodplačni pravni posel, kot je darilna pogodba, ampak nasprotno, za odplačno pogodbo (Turk, 2014, str. 26).

### **2.6.3 Notarski zapis sporazuma o odpovedi neuvedenemu dedovanju**

Sporazum o odpovedi neuvedenemu dedovanju predniku omogoča, da se njegov potomec, ki ga je že v času življenja dedno odpravil, odpove neuvedenemu dedovanju po njem. Pogodbeni stranki sta lahko le prednik in njegov potomec, kar pomeni, da ga med seboj ne morejo skleniti zakonci, zunajzakonski partnerji ali registrirani istospolni partnerji (Scortegagna Kavčnik, 2013, str. 14, 28). Iz listine mora biti razvidno, ali se oseba, ki se odpoveduje dedovanju, odpoveduje le v svojem imenu ali pa tudi v imenu svojih potomcev.

Sporazum spada med dvostranske pravne posle, ki se sklepajo zaradi vnaprejšnjega dokončnega reševanja določenih vprašanj glede dedovanja, po svoji pravni naravi pa spada tudi med aleatorne oziroma tvegane pogodbe. Tveganje je na strani potomca, saj je lahko premoženjsko stanje prednika ob sklenitvi sporazuma popolnoma drugačno od premoženjskega stanja, ki ga bo imel prednik v trenutku smrti, saj se lahko znatno poveča ali zmanjša (Scortegagna Kavčnik, 2013, str. 18).

Notar odpovedujočega potomca na to dejstvo tudi opozori, tako se odpovedujoči potomec odpoveduje neuvedenemu dedovanju na podlagi stanja v času podpisa sporazuma,

zavedajoč, da se premoženjsko stanje prednika lahko spremeni. Notarjeva poučitev je pomembna z tega vidika, da ne bi v prihodnje prišlo do nesporazuma med prednikom in potomcem, ker odpoved dedovanju ne more biti delna, na primer, da bi se nanašala le na tisto premoženje, ki ga je imel prednik v času odpovedi.

Oblika sporazuma je predpisana z zakonom, in sicer kot notarski zapis, saj v nasprotnem primeru nima pravnega učinka in velja, kot da izjava sploh ni bila podana. Ob podpisu je potrebno sodelovanje dveh zapisnih prič ali drugega notarja (ZN, 51. čl.).

Gre za obliko, ki je pogoj za veljavnost sporazuma. Teorija realizacije v konkretnem primeru ne pride v poštev, saj, kot že omenjeno, ta velja le v primeru, kot se za obligacijske posle zahteva pisna oblika, v tem primeru predpisane oblike ni mogoče nadomestiti z neko drugo obliko (Scortegagna Kavčnik, 2013. str. 21).

Glede na to, da je predpisana obličnost, in se sporazumi sklepajo ali potrjujejo izrecno pri notarjih, se je že v preteklosti pojavila potreba po centralnem registru sporazumov po vzoru centralnega registra oporok, ki ga vodi NZS. Do sedaj takega registra še ni bilo, vendar pa je prav v času nastajanja tega diplomskega dela predlagan v novem ZN. Scortegagna Kavčnikova (2013, str. 57) meni, da bi bila vzpostavitev registra potrebna predvsem zaradi enotne evidence, saj se lahko zgodi, da se odpovedujoči potomec po smrti staršev premisli in ne predloži sporazuma sodišču, ter tako ne izkaže vnaprejšnje odpovedi dedovanju, drugi neodpovedujoči potomci pa z obstojem sporazuma niso seznanjeni, saj niso stranke sporazuma, zato tudi ne dobijo odpravka notarskega zapisa. Načeloma na zapuščinski obravnavi dediči seznanijo sodišče, da morebiti le obstaja listina, sodišče potem pošlje poizvedbo o obstoju listine oziroma poziv o predložitvi listin notarskim pisarnam, ki jih nato v osmih dneh po prejetju poziva obvestijo, ali razpolagajo z listino ali ne. Širše gledano bi enotna evidenca precej olajšala delo tako sodiščem in notarjem, kot tudi zmanjšala možnost človeških napak ter seveda skrajšala zapuščinski postopek.

## **2.7 Vloga notarja pri urejanju premoženjskih razmerij med zakonci**

Notar ima pomembno funkcijo tudi pri urejanju premoženjsko-pravnih družinskih razmerij, tako med zakonskimi kot zunajzakonskimi partnerji. V zadnjih letih se opaža porast sklenjenih pogodb med njimi. V izogib morebitnim poznejšim sporom glede delitve oziroma obsega skupnega premoženja želijo partnerji v času trajanja njihovega skupnega bivanja urediti medsebojna premoženjska razmerja. Trenutno v Sloveniji še ni možno sklepati ženitnih pogodb, kjer bi se prosto urejala omenjena razmerja, lahko pa se pri notarju sklene sporazum o ugotovitvi in razdelitvi skupnega premoženja, v katerem je točno določeno, katero premoženje posameznega zakonca oz. partnerja ni predmet delitve v primeru razveze zakonske zveze, se pravi, da se to premoženje šteje kot njegovo posebno



premoženje<sup>3</sup> (NZZ, 2015c).

Ker gre za pravne posle sklenjene med zakonci, je za njih z zakonom predpisana posebna oblika, in sicer oblika notarskega zapisa. V nasprotnem primeru so pravni posli neveljavni (ZN, 47., 48. čl.). Prav tako to velja za pravne posle med zunajzakonskimi partnerji, saj Zakon o zakonski zvezi in družinskih razmerjih enači zunajzakonsko skupnost z zakonsko.

Notar v notarski zapis zapiše, da gre za skupno premoženje, ki je bilo pridobljeno s skupnim delom in skupnimi vlaganji v času trajanja zveze (ZZZDR, 51. čl., 2. odst.). Pri delitvi skupnega premoženja velja zakonska domneva, da sta deleža na skupnem premoženju enaka, s čemer notar pogodbene stranke tudi seznaniti. Načeloma se smeta stranki dogovoriti tudi drugače, če ocenita, da sta k skupnemu premoženju prispevala v drugačnem razmerju (Novak, 2014, str. 98). Na skupnem premoženju obstaja skupna lastnina, ki pomeni lastninsko pravico več oseb na nerazdeljeni stvari, katere deleži niso vnaprej določeni (SPZ, 2. čl.). S svojim nedoločenim deležem na skupnem premoženju zakonec oziroma zunajzakonski partner sam ne sme razpolagati s pravnim poslom med živimi. Kar pomeni, da ga ne sme odsvojiti ali obremeniti, na primer prodati, podariti ali zastaviti brez soglasja drugega zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja (Novak, 2014, str. 94). Na to pravno dejstvo notar pogodbene stranke že pred samo sklenitvijo posla izrecno opozori.

Preko notarja se lahko uredi tudi sporazumna razveza zakonske zveze. Če se zakonca odločita za takšno obliko razveze, sta se dolžna sporazumeti o delitvi skupnega premoženja in svoj sporazum pri notarju zapisati v obliki izvršljivega notarskega zapisa (Novak, 2014, str. 115). Na sodišče je nato potrebno vložiti predlog za sporazumno razvezo zakonske zveze, ki ga na željo zakoncev lahko pripravi notar.

Predlogu se priloži notarski zapis o delitvi skupnega premoženja, če je potrebno tudi dogovoriti o preživljanju nepreskrbljenega zakonca, ter v primeru, da nimata lastništva nad stanovanjem, sklenjen dogovor, kdo bo postal oziroma ostal najemnik stanovanja. Kadar imata zakonca skupne otroke, nad katerimi imata roditeljsko pravico, je potreben tudi dogovor glede varstva, vzgoje, preživljanja in stikov z otroki (ZZZDR, 64. čl.).

Če skupnega soglasja glede razveze zakonca ne dosežeta, pa je še vedno potreben sodni postopek s tožbo, saj notar nima moči odločanja, velikokrat pa vseeno prisostvujejo pri reševanju marsikaterega konflikta.

## **2.8 Vloga notarja v zemljiškknjižnih postopkih**

---

<sup>3</sup> Posebno premoženje je v izključni lasti zakonca, ki ga je pridobil. Za posebno premoženje se šteje premoženje, ki ga zakonec prinese v zakonsko zvezo, in premoženje, ki ga pridobi v času trajanja zakonske zveze drugače kot z delom, na primer z dedovanjem ali z darili (Novak, 2014, str. 93–94).

Splošno gledano je notarjem zakonodajalec v njihovem več kot dvajsetletnem delovanju dodelil pomembna pooblastila. Vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov prav zagotovo sodi med najpomembnejše pristojnosti dane notarjem, zato sem temu področju namenila tudi posebno pozornost.

### **2.8.1 Elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov**

S spremembo Zakona o zemljiški knjigi, ki je stopil v veljavo s 1. 5. 2011, je bila notarjem dodeljena nova pristojnost. Ustaljeno prakso fizičnega vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov na zemljiški knjigi je zamenjalo obvezno elektronsko vlaganje. Notarji pa so dobili zelo pomembno vlogo v zemljiškoknjižnih postopkih, in sicer vlogo pooblaščenca predlagatelja (ZZK-1, 125.a čl., 2. odst.). Tako lahko notarji z neposrednim računalniškim dostopom do elektronsko vodene zemljiške knjige v imenu predlagatelja predlagajo spremembe lastništva v zemljiški knjigi oziroma na podlagi ustreznih listin vpisujejo razne pravice, kot je služnostna pravica, stavbna pravica itd., lahko podajo predlog za vzpostavitev etažne lastnine, vpisujejo in brišejo razna bremena, kot je hipoteka na nepremičnin, ter druge spremembe. S posebnim zemljiškoknjižnim postopkom jim je omogočena tudi vzpostavitev zemljiškoknjižne listine v primerih, ko je listina izgubljena ali uničena oziroma če predlagatelj ne razpolaga z izvornikom listine (Rijavec et al., 2006, str. 373).

Elektronsko vlaganje predlogov je tako postalo del vsakodnevnih notarjevih opravil, v notarske pisarne pa je vneslo pozitivno spremembo, saj se z informatizacijo prihrani ogromno časa.

Sprememba je pomembna tudi za predlagatelje, ukinila se je krajevna pristojnosti sodišč o odločanju o zemljiškoknjižnih zadevah, kar je bistveno pospešilo postopke reševanja zemljiškoknjižnih zadev, tako sistem e-zk dodeljuje zadeve v reševanje zemljiškoknjižnim sodniškim pomočnikom pri vseh zemljiškoknjižnih sodiščih po vrstnem redu prejema zadev, ne glede na to, na območju katerega zemljiškoknjižnega sodišča leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša, in ob upoštevanju števila nerešenih zadev posameznega zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika (ZZK-1, 126. čl.).

### **2.8.2 Izbira pooblaščenca v zemljiškoknjižnih postopkih**

Spremenjena zakonodaja je predlagatelja zelo omejila, ker se je s popolno informatizacijo zemljiške knjige v večini fizično vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov na zemljiški knjigi onemogočilo, je postalo posredovanje notarja kot pooblaščenca v večini zemljiškoknjižnih postopkov nujno. Zakonodajalec je sicer izjemoma omogočil predlagatelju, da lahko še vedno, kot pred spremembo zakona, v času uradnih ur na sodišču, na območju katerega so nepremičnine, ki so predmet predloga, na zapisnik vloži predlog za vknjižbo lastninske

pravice, vendar izključno v svojo korist v vrstnem redu vložitve tega predloga.

Kljub temu pa se tudi v tem primeru marsikdo vseeno raje kot uradnim osebam zemljiške knjige zaupa notarju. Razlog vidim predvsem v zanesljivosti in strokovnosti notarja kot zaupanja vrednega pravnega strokovnjaka, ter v sami hitrosti notarske storitve, saj ni predhodnega naročanja ter nepotrebne čakanja. Vsak pravni posel je po svoji vsebini poseben in posledično zahteva individualno pravno obravnavo, ki pa jo uradne osebe zemljiškooknjižnega sodišča zaradi časovne omejenosti ter pomanjkanja pravnega znanja ne morejo zagotoviti, niti niso pristojne pregledovati vsebine listine, ki je podlaga za vpis v zemljiško knjigo, kar lahko privede do neugodno rešenih zadev s strani sodišča.

Notar sicer ni dolžan preveriti vsebine listine, ki mu jo je izročil predlagatelj, preveri pa zemljiškooknjižno stanje oziroma vsebino in popolnost zemljiškooknjižnega dovolila, ter drugih z zakonom določenih pogojev, kar pa je tudi bistveno pri vpisu v zemljiško knjigo. Po potrebi predlagatelja opozori na morebitne pomanjkljivosti zemljiškooknjižnega dovolila oziroma listine, tako da se lahko pred vložitvijo zemljiškooknjižnega predloga listina še ustrezno popravi oziroma dopolni, na primer v primerih, ko je potrebno predložiti celotno verigo pogodb, ali druge listine, ki so podlaga za vpis. V primeru, da predlagatelj ne predloži ustreznih listin, ga mora notar opozoriti na možnost zavrnitve zemljiškooknjižnega predloga, če predlagatelj kljub notarjevemu opozorilu vztraja pri vložitvi takšnega predloga, notar v notarski zapisnik o prevzemu listin navede vsebino opozorila ter izjavo, da predlagatelj vztraja pri vložitvi.

Notar ima tudi dolžnost, da zemljiškooknjižni predlog na podlagi prejete listine vloži nemudoma, ko jo sprejme v hrambo, kar zapiše bodisi na notarski zapisnik ob prevzemu listine bodisi v notarski zapis oziroma listino, na kateri overja podpis. V primeru, da predlagatelj nasprotuje vložitvi zemljiškooknjižnega predloga, mora tudi to dejstvo notar zapisati na listino oziroma v zapisnik o prevzemu listine (ZZK-1, 38. a čl.)

### **2.8.3 Notar kot obvezna izbira pooblaščenca v zemljiškooknjižnih postopkih**

Če izhajam iz prejšnjega poglavja 2.8.2 Izbira pooblaščenca v zemljiškooknjižnih postopkih, je zakonodajalec predlagatelju omejil izbiro mesta vložitve zemljiškooknjižnega predloga, vendar pa jim je dopustil možnost, da zemljiškooknjižni predlog vložijo sami. ZZK-1 v 125.a členu namreč navaja, da predlog lahko vloži vsaka fizična ali pravna oseba v svojem imenu, če ima digitalno potrdilo s svojim varnim elektronskim podpisom in varni elektronski predal, ter je vključena v informacijski sistem za varno elektronsko vročanje v skladu z zakonodajo, ki ureja elektronsko poslovanje v civilnih sodnih postopkih. Kljub temu pa je tudi nujen obisk notarja, saj lahko le on predloži predlogu ustrezno listino, ki je podlaga vpisu, jo pretvori iz fizične v elektronsko obliko, ter jo nato hrani do pravnomočnosti sklepa sodišča. Praksa je pokazala, da se tega postopka predlagatelji za zdaj ne poslužujejo, predvsem zaradi minimalne razlike v notarski tarifi med pretvorbo

listine v elektronsko obliko in vložitevijo zemljiškoknjižnega predloga.

Kot pooblaščenec oziroma zakoniti zastopnik predlagatelja lahko predlog vloži tudi odvetnik, samostojni podjetnik posameznik ali nepremičninska družba, če je posredovala pri sklenitvi prodajne pogodbe ali drugega pravnega posla, na podlagi katerega je bilo izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, ki je podlaga za zahtevani vpis. Vloži ga lahko tudi Državno pravobranilstvo Republike Slovenije ali občinsko pravobranilstvo. Vsi od navedenih lahko vložijo zemljiškoknjižni predlog, vendar morajo prav tako obiskati notarja, in sicer mu morajo v treh delovnih dneh od vložitve predloga izročiti izvornike listin ter ga obvestiti o opravljeni številki zadeve v zemljiškoknjižnem postopku (z izjemo občin, ki hkrati z vložitvijo zemljiškoknjižnega predloga, v elektronsko obliko pretvorijo tudi zasebne listine, ki so podlaga za vpis, vendar izključno v njihovo korist). Le notar sme k elektronskemu predlogu v roku treh dni od prejetja predloži izvornike listin, ki jih iz pisne oblike pretvori v elektronsko obliko, ki so podlaga za vknjižbo v zemljiško knjigo, ter jih nato hrani do pravnomočnosti sklepa sodišča (Podgoršek, 2010, str. 1383).

#### **2.8.4 Vloga notarja pri hrambi listin v zemljiškoknjižnih postopkih**

Notar ima izjemno pomembno vlogo začasnega hranitelja izvornih listin, ki so podlaga zemljiškoknjižnemu vpisu. Listino sprejme v začasno hrambo in s tem poskrbi za varnost pravnega prometa pri prometu z nepremičninami, saj jamči, da je njemu predložena listina izvornik.

V izogib hudim zlorabam je bilo potrebno ob informatizaciji z. k. zagotoviti, da bodo listine, ki se vlagajo v z. k. res v izvorniku in ne fotokopije, zato je zakonodajalec to pristojnost dodelil notarjem kot osebam, ki so vredne zaupanja, ki so dolžne skrbeti za zakonitost poslovanja ter so pod strogim nadzorom države (Generalni sekretariat vlade RS, 2012, str. 8)

Notar izvornik listine do pravnomočnosti sklepa sodišča fizično hraniti v notarski pisarni, ter ga nato vrne predlagatelju (ZZK-1, 142. čl.).

### **2.9 Notar kot sestavljalavec listin z izvršilnim naslovom**

V drugem delu diplomskega dela sem s teoretično-pravnega vidika opredelila listino z izvršilnim naslovom ter funkcija notarja, ki jo ima ob njeni sestavi. V nadaljevanju pa sem prikazala pravna posla z izvršilnim naslovom, ki se ob sodelovanju notarja v notarskih pisarnah sklepata vsakodnevno.

#### **2.9.1 Hipoteka**

Pravni posel, ki je na podlagi 32. člena Zakona o hipotekarni in komunalni obveznici (Ur.l. RS, 10/12, 47/12) nujen, da se sklene v pisni obliki je sporazuma o zavarovanju denarne

terjatve z ustanovitvijo hipoteke na nepremičnini, ki se sklene kot neposredno izvršljiv notarski zapis med upnikom in dolžnikom. Običajno se ti pravni posli sklepajo med bankami, kot upnikom (kreditodajalcem), ter med fizičnimi in pravnimi osebami, kot dolžnikom (kreditojemalcem). Če nepremičnino zastavi tretja oseba, pa mora tudi ta podpisati sporazum.

Pravna teorija šteje hipoteko za najpomembnejšo obliko zastavne pravice (hipoteka je drug izraz za zastavno pravico<sup>4</sup> na nepremičnini), ki je po svoji obliki tako kreditna kot zastavna pogodba, zakon zanjo predpisuje pisno obliko, njen namen pa je zavarovanje terjatve vse do njenega dokončnega poplačila (Tratnik, 2006, str. 79).

Zastavna pravica lahko nastane oziroma se ustanovi na podlagi zakona ali sodne odločbe, pri notarju pa se ustanovi na podlagi pravnega posla. Ti pravni posli morajo biti sestavljeni iz zavezovalnega in razpolagalnega pravnega posla, saj na podlagi zavezovalnega pravnega posla pravica še ne obstaja, in je dejansko ustanovljena šele z razpolagalnim pravnim poslom. Za zavezovalni pravni posel pravna teorija šteje pogodbo, na podlagi katere se ustanovi zastavna pravica, razpolagalni pravni posel pa je vpis v zemljiško knjigo (v primeru zastave na premičnini, pa je to izročitev posesti). Vpis v zemljiško knjigo je izjemnega pomena zaradi poplačila terjatve iz zastavljene nepremičnine, ker je nepremičnino mogoče večkrat zastaviti, vrstni red pa se določa glede na trenutek vpisa v zemljiško knjigo in ne glede na čas podpisa pogodbe. (Rijavec et al., 2006, str. 437).

Prav zato je pomembno, da notar nemudoma po sklenitvi pravnega posla predlaga vpis hipoteke v zemljiško knjigo, v primeru, da se vpisuje še lastninska pravica, pa mora paziti na vrstni red vložitve predloga, in sicer najprej vpiše lastninsko pravico, nato hipoteko).

Za potrebe vpisa hipoteke v zemljiško knjigo mora pogodba vsebovati ustrezno zemljiškoknjžno dovolilo, v katerem imetnik lastninske pravice na nepremičnini izjavi svojo voljo, da se nepremičnina obremeni s hipoteko, vsebovati mora tudi soglasje kreditojemalca, da se v primeru zapadlosti zavarovane terjatve opravi izvršba zaradi njenega poplačila iz zastavljene nepremičnine (Tratnik, 2006, str. 81). Notar v listino vnese klavzulo, v kateri je v skladu z 1. in 2. odstavkom 142. člena Stvarnopravnega zakonika (Ur.l. RS št. 87/02, 91/13, v nadaljevanju SPZ) navedeno, da se zastavitelj strinja, da se terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na njegovi nepremični ter da se po zapadlosti terjatve opravijo poplačilo terjatev iz kupnine, dosežene s prodajo, in izpraznitev ter izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji, ter da se neposredna izvršljivost notarskega zapisa zaznamuje v zemljiški knjigi. Posledica zaznambe je, da neposredna izvršljivost učinkuje tudi proti vsem poznejšim lastnikom obremenjene nepremičnine, in ne samo proti prvemu, ki je vanjo izrecno privolil. Tako se lahko predlaga neposredna izvršba tudi proti

---

<sup>4</sup> Zastavna pravica je omejena stvarna pravica na točno določeni tuji stvari ali premoženjski pravici, ki služi zavarovanju točno določene terjatve, ki jo ima imetnik zastavne pravice (zastavni upnik) proti lastniku zastavljene stvari oziroma imetniku zastavljene pravice (zastavitelju, zastavnemu dolžniku) ali proti tretji osebi, ki ni sočasno tudi zastavitelj (Tratnik, 2006, str. 29).

vsem pravnim naslednikom prvotnega lastnika (Tratnik, 2012, str. 70). SPZ v nadaljevanju 142. člena navaja, da je za predlaganje zaznambe pooblaščen notar, ki pa lahko predlaga vpis hipoteke samo skupaj z zaznambo neposredne izvršljivosti, drugačen vrstni red ni možen. V primeru neposredne izvršljivosti upniku obstoja terjatve ni potrebno izkazati s hipotekarno tožbo, temveč lahko predlaga takojšnjo izvršbo brez ugotavljanja njenega obstoja ali pa predlaga notarsko prodajo. Ta postopek je enostavnejši. V primeru hipoteke na podlagi pisne pogodbe, ki pa ni sestavljena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, pa mora upnik najprej vložiti hipotekarno tožbo, šele nato se lahko poplača terjatev iz vrednosti zastavljene nepremičnine. Pogodbene stranke se običajno v notarskem zapisu tudi dogovorijo, da se upnik zaveže po plačilu vseh obveznosti dolžniku-zastavitelju izdati izbrisno pobotnico za izbris hipoteke ustanovljene s pogodbo.

Za notarske zapise, pri katerih se ustanovi hipoteka na nepremičnini, velja krajevna pristojnost, in sicer se takšen pravni posel sklene izključno pri notarju, ki ima sedež notarske pisarne na območju okrajnega sodišča, kjer leži glavna nepremičnina (ZN, 12. čl.). Krajevna pristojnost velja le v tem primeru zastave nepremičnine, vsi drugi pravni posli pa se lahko sklepajo pri katerem koli notarju na območju Slovenije.

## **2.9.2 Notarski zapis posojilne pogodbe in zastavne pogodbe**

Notar lahko z določbo 142. člena SPZ pripravi notarski zapis posojilne in hkrati zastavne pogodbe. Da se zavaruje upnikova (posojilodajalčeva) denarna terjatev, se v zemljiški knjigi vknjiži hipoteka za denarno terjatev. Ti pravni posli se običajno sklepajo pri večjih zneskih posojila, zaradi varovanja interesa posojilodajalca.

Načeloma sta pri zastavnih pogodbah mogoči dve obliki soglasja z izvršljivostjo, in sicer prva je omejena samo na izvršljivost iz zastavljene nepremičnine, druga pa omogoča izterjavo s posegom v katerokoli dolžnikovo premoženje (Rijavec, 2010a, str. 1145).

Kadar se terjatev ne zavaruje z ustanovitvijo hipoteke, se lahko sestavi notarski zapis posojilne pogodbe, ki vsebuje le klavzulo neposredne izvršljivosti. Takšna oblika pogodbe je pogostejša pri manjših vrednostih posojila. Kljub dodatni varovalki, ki jo predstavlja klavzula neposredne izvršljivosti, se pozneje lahko izkaže, da posojilojemalec ne more vrniti izposojenega zneska, ker nima zadostnih sredstev niti za preživljanje. Vseeno pa ti posli veljajo za manj tvegane, kot pogodbe sklenjene v obliki zasebne listine. Zaradi višjih stroškov notarskega zapisa, ki so vezani na izposojeni znesek, se še vedno premalo strank odloča za takšno obliko pogodbe. Primer slabe prakse je, ko stranke same sestavijo pogodbo, notarsko pa overijo le podpis. Potem mora upnik (posojilodajalec) v primeru nevrnjenega posojila preko sodišča izpeljati celotni sodni postopek. Dokazovati mora obstoj terjatve, porabi se precej časa, nastanejo dodatni stroški. Ne malokrat so tudi notarji ter zaposleni v notarskih pisarnah poklicani na pričanje pred sodiščem, saj posojilojemalci zatrjujejo, da listina ni bila podpisana z njihove strani, niti niso notarsko overili svojega

podpisa. Podobni primeri žal počasi postajajo stalnica v vsakodnevem poslovanju notarskih pisarn.

Kar zadeva opozorilne dolžnosti, notar stranke na podlagi 377. člena OZ izrecno opozori na višino zakonskih zamudnih in pogodbenih obresti, še posebej pa na določbo glede oderuških obresti. V notarski zapis navede izjavo dolžnika (posojilojemalca), da dogovorjene obresti priznava ter izjavo, da upnik (posojilodajalec) ne izkorišča stiske, težkega gmotnega stanja, nezadostne izkušenosti, lahkomišelnosti ali odvisnosti pri sklepanju danega pravnega posla s strani dolžnika (posojilojemalca). V primeru zastavljene nepremičnine pogodbene stranke opozori na pravne posledice dogovorjene hipoteke in neposredne izvršljivosti notarskega zapisa, lastnika nepremičnine pa pouči o pravnih posledicah zavarovanja denarne terjatve ter posledicah neplačila. Navede tudi izjavo pogodbenih strank, da sklenjen notarski zapis ni povezan pravni posel. Nato zastavno pravico na podlagi omenjene pogodbe po istem postopu, kot pri vpisu hipoteke, z ustreznim predlogom vpiše v zemljiško knjigo.

### **3 VLOGA NOTARJA PRI POSLOVANJU GOSPODARSKIH DRUŽB**

#### **3.1 Gospodarska družba**

##### **3.1.1 Opredelitev gospodarske družbe**

Gospodarske družbe vstopajo v številna pravna razmerja, v katerih pridobivajo pravice in obveznosti (Cepec & Kovač, 2012, str. 155). Zakon o gospodarskih družbah (Ur.l. RS, št. 65/2009-ZGD-1-UPB3, 33/2011-ZGD-1D, 91/2011-ZGD-1E, 32/12-ZGD-1F, 57/12-ZGD-1G, 44/2013, 82/13-ZGD-1H, 55/2015-ZGD-1I, v nadaljevanju ZGD-1) v 1. in 2. odstavku 3. člena, gospodarske družbe opredeljuje kot pravne osebe, ki na trgu samostojno opravljajo pridobitno dejavnost kot svojo izključno dejavnost z namenom pridobivanja dobička.

Lastnost pravne osebe ter s tem pravno sposobnost dobijo z vpisom v sodni register. Prav tako poslovno sposobnost gospodarske družbe dobijo z vpisom v sodni register in z imenovanjem zakonitega zastopnika gospodarske družbe (Cepec & Kovač, 2012, str. 149).

ZGD-1 v 3. odstavku 3. člena deli gospodarske družbe na osebne in kapitalske ter samostojnega podjetnika posameznika, ki pa po svoji obliki ni gospodarska družba. Med osebne družbe uvršča družbo z neomejeno odgovornostjo in komanditno družbo, med kapitalske družbe pa družbo z omejeno odgovornostjo, delniško družbo, komanditno delniško družbo in evropsko delniško družbo.

Kar zadeva osebne odgovornosti družbenikov za obveznosti družbe, pri osebnih družbah odgovarja vsaj en družbenik z vsem svojim premoženjem, pri kapitalskih družbah družbeniki oziroma delničarji za obveznosti družbe ne odgovarjajo. Samostojni podjetnik pa ima popolno osebno odgovornost (Cepec & Kovač, 2012, str. 151).

### **3.1.2 Notar in poslovanje gospodarskih družb**

Notarjem je na področju poslovanja gospodarskih družb zakonodajalec dodelil pomemben položaj. Poleg ustanavljanja gospodarskih družb ter urejanja njihovih sprememb imajo v imenu predlagatelja pristojnost vlaganja elektronskih predlogov za vpis v sodni register.

Gospodarske družbe družbeniki lahko ustanavljajo ter urejajo njihove spremembe na različnih mestih, in sicer preko spleta na portalu e-VEM<sup>5</sup> s posebnim obrazcem, fizično na točkah VEM ter pri notarju. Notarji imajo med vstopnimi točkami položaj pooblaščenca pri sprejemanju vseh vrst vlog za gospodarske družbe in druge subjekte vpisa v sodni register, kar pomeni, da je bila notarjem na tem področju s strani zakonodajalca zaupana pomembna pristojnost, saj se preko točk VEM vseh zadev glede registracije gospodarski družb ter morebitnih sprememb ne more urediti, zato je obisk notarja v nekaterih primerih nujen.

Z zakonom predpisana notarska oblika listine ter sodelovanje notarja je obvezno v primeru, kadar nameravajo družbeniki vložiti stvarne vložke, kot so stroji, nepremičnine itd. ali pa nameravajo denarne vložke, ki skupno presegajo 7.500 evrov vplačati tako, da bo del denarnih vložkov vplačan po vpisu ustanovitve v sodni register. Notarski zapis družbene pogodbe oziroma njenih sprememb je nujen tudi, kadar so družbeniki zakonci oziroma zunajzakonski partnerji. Storitve notarja je potrebna tudi pri enoosebni družbi z omejeno odgovornostjo, ko družbenik želi voditi pisno knjigo sklepov oziroma pri vseh nadaljnjih spremembah, ki jih družbeniki s pisno knjigo sklepov sprejmejo, pri ustanavljanju vseh drugih družb, ki niso organizirane kot družba z omejeno odgovornostjo (v nadaljevanju d.o.o.), kot so družba z neomejeno odgovornostjo, delniška družba, komanditna družba, zavod itd., ter pri ustanavljanju podružnic tujega podjetja (e-VEM, 2015). Prav tako morajo biti v obliki notarskega zapisa sestavljene pogodbe o združitvi in delitvi gospodarskih družb s pripojitvijo ali spojitvijo (NZS, 2015d).

Čeprav se preko notarja lahko izpeljejo različni pravni posli, katerih pogodbene stranke so osebne ali kapitalne družbe, pa pri njem ni mogoče vložiti vloge za registracijo poslovnih enot ter opraviti registracije samostojnega podjetnika.

## **3.2 Funkcija notarja pri ustanavljanju gospodarskih družb ter urejanju**

---

<sup>5</sup> E-VEM (Vse na enem mestu) je portal, ki poslovnim subjektom omogoča čim lažje, hitro in brezplačno poslovanje z javno upravo in na enem mestu ponudi vse informacije za začetek poslovanja (e-VEM, 2015).



## **njihovih sprememb**

### **3.2.1 Ustanavljanje ter urejanje sprememb gospodarskih družb**

Notarji imajo pri poslovanju gospodarskih družb pomembno mesto, ne samo v fazi ustanavljanja gospodarske družbe, temveč tudi med njenim poslovanjem. Nujnost notarske storitve pri ustanovitvah vseh pravnoorganizacijskih oblik gospodarskih družb, razen enostavne d. o. o. in samostojnega podjetnika, ki ni gospodarska družba je določena z zakonom, in sicer ZGD.

Pri ustanavljanju gospodarskih družb notar pripravi ustanovitven akt. Ta mora biti v skladu s pravili civilnega prava in prisilnimi pravnimi normami statusnega prava, ustanovitelji družbe pa se v njem sporazumejo o medsebojnih pravicah in obveznostih v zvezi z uresničevanjem njihovega skupnega interesa oziroma cilja, oblikujejo se organi, ki so sposobni izraziti voljo v imenu in za račun novo nastalega pravnega subjekta (Korže, 2010, str. 65–66).

Pred nameravano ustanovitvijo družbe ustanoviteljem razloži postopek ustanovitve in vpisa v register. Seznanj jih z različnimi dejstvi, ki so pomembni za pravilno poslovanje pri družbi, ki je organizirana kot d. o. o., jih pouči o prenosu in dedovanju poslovnih deležev, o pravnih razmerjih z drugimi družbeniki, o spremembah družbene pogodbe, povečanju osnovnega kapitala, pravilnem ravnanju v primeru različnih interesov posameznih družbenikov, morebitnih sporih med njimi ipd. Kar pa zadeva ustanavljanja delniške družbe, mora družba najprej sprejeti statut, ki ga notar pretvori v obliko notarskega zapisa. Notar ustanoviteljem svetuje glede vsebine statuta, postopka ustanovitve, vrste delnic, sistema upravljanja, vpisa v register ter glede drugih zadev, pomembnih za vsako delniško družbo (NZS, 2015d).

Ob podpisu ustanovitvenega akta morajo biti fizično prisotni vsi ustanovitelji oziroma zastopniki pravnih oseb, lahko jih zastopa pooblaščenec, ki pa mora imeti ustrezno pooblastilo. Če družbo poleg družbenikov zastopajo tudi poslovodje, mora notar predlogu za sodni register predložiti sklep o imenovanju poslovodij, na katerem morajo biti overjeni podpisi. Notar nato pripravi akt o ustanoviti oziroma družbeno pogodbo v obliki notarskega zapisa ter na podlagi ustrezne dokumentacije vloži predlog za vpis družbe v sodni register.

Notarska storitev pa ni potrebna samo pri ustanavljanju družbe, ampak tudi pri njenih spremembah. Ker družbeniki v času svojega poslovanja sprejemajo pomembne odločitve v družbi, je potrebno sprejete odločitve zapisati ter z njimi seznaniti registrsko sodišče. Ustanovitveni akt je potrebno spremeniti takrat, kadar se spremenijo njegove bistvene sestavine, pri d. o. o., je to lahko dejavnost družbe, sprememba zakonitega zastopnika, sprememba sedeža in poslovnega naslova, sprememba osnovnega kapitala ter druge

bistvene spremembe.

V tej vlogi pa nastopi notar, ki v primeru spremembe ustanovitvenega akta sprejete sklepe družbenika oziroma družbenikov potrditi z notarskim zapisnikom. V primeru družbe z enim družbenikom notar pripravi spremembo akta o ustanovitvi, pri večosebni družbi pripravi spremembo družbene pogodbe, sprememba statuta pa je potrebna pri delniški družbi. Poleg tega pripravi še prečiščeno besedilo ustanovitvenega akta s potrdilom, da se spremenjene določbe ujemajo s sklepom družbenikov o spremembi ustanovitvenega akta. Kadar gre za povečanje osnovnega kapitala z novimi denarnimi ali stvarnimi vložki, mora notar v obliki notarskega zapisa sestaviti listino o prevzemu novih vložkov (NZS, 2015d). Na podlagi ustreznih listin nato predlaga vpis sprememb v sodni register.

### **3.2.2 Obseg preverjanj pri ustanavljanju gospodarskih družb**

Zakonodajalec je notarjem v dopolnjenem ZGD-1, ki je stopil v veljavo s 1. 1. 2016, naložil obseg preverjanja pogojev, ki jih mora izpolnjevati oseba, ki želi postati ustanovitelj ali družbenik gospodarske družbe. Omenjeni zakon ureja tudi odpravo nasprotja interesov med družbo in njenimi zastopniki ali nadzorniki, notarjem pa nalaga nalogo pri njihovi odpravi (Podgoršek, 2014, str. 1320).

Notar mora po uradni dolžnosti na podlagi 10. odst. 10.a člena ZGD-1 v uradnih evidencah, pri ustanavljanju gospodarskih družb, kot so družbe z omejeno odgovornostjo, družbe z neomejeno odgovornostjo, komanditne družbe, delniške družbe, komanditne delniške družbe, evropske delniške družbe, gospodarsko interesno združenje, evropsko gospodarsko interesno združenje v kazenski evidenci ministrstva pristojnega za pravosodje preveriti, ali za vpis v Sodni register ali v Poslovni register Slovenije obstaja omejitev za vpis. To mora notar storiti še pred sestavo notarskega zapisa statuta delniške družbe ali akta o ustanovitvi (družbene pogodbe) druge gospodarske družbe (Podgoršek, 2014, str. 1322). ZGD v omenjenem 10. a členu navaja, da ustanovitelj, družbenik ali podjetnik ne more postati oseba, ki je bila v Republiki Sloveniji pravnomočno obsojena na kazen zapora zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper delovno razmerje in socialno varnost, zoper pravni promet, zoper premoženje, zoper okolje, prostor in naravne dobrine, kar izhaja tudi iz pridobljenega potrdila.

Notar z zahtevo v evidenci Inšpektorata Republike Slovenije za delo oziroma Finančne uprave Republike Slovenije tudi preveri, ali je bila ustanovitelju, družbeniku in podjetniku v zadnjih treh letih s pravnomočno odločbo Inšpektorata Republike Slovenije za delo oziroma Finančne uprave Republike Slovenije najmanj dvakrat izrečena globa zaradi prekrška v zvezi s plačilom za delo oziroma prekrška v zvezi z zaposlovanjem na črno. Če iz evidenc izhajajo omejitve, notar ne sme opraviti takšnega pravnega posla (ZGD-1, 10.a čl., 10. odst.).

Obstajajo pa še druge omejitve glede ustanavljanja družb in pridobivanja statusa družbenika, ki pa jih informacijski sistem e-VEM pred notarjevo oddajo vloge za vpis v sodni register ali Poslovni register Slovenije preverja samodejno z neposredno elektronsko izmenjavo podatkov. Kar pomeni, da že sistem onemogoči oddajo vloge, če obstajajo omejitve oziroma le-te niso preverjene.

Tako ustanovitelj, družbenik in podjetnik ne more postati oseba, ki je bila javno objavljena na seznamu nepredlagateljev davčnih obračunov ali na seznamu neplačnikov na podlagi zakona, ki ureja davčni postopek. Osebe se preverja na javno objavljenem seznamu za obdobje 12 mesecev, pred časom pa so preverjanja potekala na podlagi zadnjega javno objavljenega seznama, zaradi česar je prihajalo do izigravanja zakona. V primeru neizpolnenih davčnih obveznosti notar stranki natisne obvestilo o neizpolnjevanju pogojev ter jo napoti na pristojni finančni urad, kjer lahko po izpolnitvi svojih obveznosti pridobi posebno potrdilo (Podgoršek, 2014, str. 1322).

Prav tako omejitve velja za osebe, ki so neposredno ali posredno z več kot 25 odstotki udeležene v kapitalu kapitalske družbe, družba pa je zavedena na javno objavljenem seznamu neplačnikov davčnih obveznosti, z nekaterimi izjemami, kot so banke, zavarovalnice, Republika Slovenija, Družba za upravljanje terjatev bank ali oseba, ki je delež dosegla zaradi izvedbe finančnega prestrukturiranja z namenom, da se zagotovi njena kapitalska ustreznost oziroma dolgoročna plačilna sposobnost. Ustanovitelj oziroma družbenik prav tako ne more postati oseba, ki je bila neposredno z več kot 50 odstotki udeležena v kapitalu d. o. o. , ki je bila izbrisana iz sodnega registra brez likvidacije po zakonu, ki ureja finančno poslovanje, postopke zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja (ZGD-1, 10.a čl.).

### **3.2.3 Omejitve pri ustanavljanju družbe z omejeno odgovornostjo**

Iz poglavja 3.2.2. Obseg preverjanj pri ustanavljanju gospodarskih družb, je razvidno, da notarjem naložen obsežen seznam preverjanj, ki ga morajo dosledno upoštevati, namen pa je prav zagotovo posredni nadzor države na področju poslovanja gospodarskih družb ter s tem odpravljane nezakonitosti oziroma nepoštene poslovne prakse, kot je bilo veriženje podjetij, posledično pa ohranjanje pravne varnosti, ki je povzdignjena v javni interes.

Prav tako je bila s spremembo zakona notarjem dodeljena pomembna preventivna funkcija pri družbah z omejeno odgovornostjo. Ker pa se v omenjeni obliki ustanavlja največ družb, je glede na obravnavano tematiko smiselno opozoriti na ovire, na katere mora notar paziti pri ustanavljanju d.o.o.. ZGD-1 v 10.a členu namreč določa, da družbe ne more ustanoviti oziroma postati njen družbenik oseba, ki je v zadnjih treh mesecih že ustanovila družbo z omejeno odgovornostjo oziroma je v njej pridobila delež, družba pa ni starejša od treh mesecev. Razen, če se poslovni delež pridobi na podlagi dedovanja oziroma če iz Poslovnega registra Slovenije izhaja, da gre za srednje ali velike družbe, banke,

zavarovalnice in še nekatere izjeme, ki jih navaja zakon. Omejitve tudi ne veljajo, če imajo družbe z omejeno odgovornostjo, v katerih je oseba v zadnjih treh mesecih pridobila poslovni delež, odprti transakcijski račun in niso bile v obdobju zadnjih 12 mesecev javno objavljene na seznamu nepredlagateljev obračunov na podlagi zakona, ki ureja davčni postopek. Ob tem tudi nimajo neporavnanih obveznosti iz naslova obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti, ki jih izterjuje Finančna uprava Republike Slovenije, več kot v višini 50 evrov in imajo neprekinjeno vsaj en mesec zaposleno osebo ali obvezno zavarovanega družbenika v skladu z zakonom, ki ureja zdravstveno zavarovanje, za najmanj polovični delovni čas.

### **3.2.4 Notarski zapis pogodbe o prenosu poslovnega deleža**

V notarskih pisarnah se sklepajo različni pravni posli, katerih pogodbene stranke so gospodarske družbe, zaradi omejitve diplomskega dela pa je natančneje prikazan le postopek pri sestavi oziroma sklenitvi pogodbe o prenosu poslovnega deleža. Deleži se na podlagi zakona lahko odsvojijo ali dedujejo, zato sklepanje omenjenih pravnih poslov ni redkost v notarskih pisarnah.

Pogodba o prenosu poslovnega deleža je pravni posel, ki mu predpisano obličnost določa ZGD (481. čl., 3. odst.). Notarski zapis pogodbe o prenosu poslovnega deleža je potreben v primeru prodaje podjetja, ko se zamenja lastništvo ter posledično poslovni deleži, ali v primerih, ko v družbo vstopi nov družbenik, pri izstopih družbenikov, ko se ponovno spremenijo poslovni deleži, ali pa zgolj v primerih, ko se spremeni obstoječe razmerje poslovnih deležev med družbeniki. Notar mora po uradni dolžnosti, ki mu jo nalaga ZGD pred sestavo notarskega zapisa o prenosu poslovnega deleža v družbi z omejeno odgovornostjo preveriti, ali obstajajo zakonske omejitve pri pridobitelju poslovnega deleža. (zakonske omejitve so podrobno opisane v poglavju 3.2.2. Obseg preverjanj pri ustanavljanju gospodarskih družb). Če ugotovi, da takšne okoliščine obstajajo, mora sestavo notarskega zapisnika odkloniti. To pa ne velja za prenose poslovnih deležev med obstoječimi družbeniki, saj oseba, ki je že imetnik poslovnega deleža v gospodarski družbi, lahko pridobiva te deleže tudi v primeru obstoja omejitve (Podgoršek, 2014, str. 1322).

V notarski zapis notarji navedejo osebne podatke o odsvojiteljih ter pridobiteljih, za katero družbo gre, njene podatke ter kakšni so osnovni vložki oziroma poslovni deleži posameznega družbenika. Navede tudi namen, zaradi katerega stranke sklepajo to pogodbo, na primer, da želijo prenesti celoten poslovni delež na pridobitelja, morda le določen del deleža. Ker je prenos poslovnega deleža lahko odplačen ali neodplačen, notar ugotovljeno dejstvo tudi zapiše. V notarskem zapisu se zapiše tudi izjava odsvojitelja, da je odsvojen poslovni delež brez pravnih napak.

V primerih, ko v družbo vstopi nov družbenik, ki bo obenem imenovan kot novi direktor, notar v zapis zapiše, da je nov družbenik sprejel sklep o razrešitvi dosedanjega direktorja

in imenovanju novega, navede se čas zastopanja, ali je zastopanje skupno ali samostojno, ter morebitne omejitve. V primeru, da je odsvojiteljev več, pridobitelj pa eden, mora pridobitelj kot edini družbenik sprejeti sklep, da se spremeni dosedanja družbena pogodba, ki se v celoti nadomesti z aktom o ustanovitvi, ki ga notar vključi v notarski zapis. Sprejet sklep se vpiše v knjigo sklepov, ki je lahko elektronska ali navadna. Prenos poslovnega deleža notar nato priglasí sodnemu/poslovnemu registru. Sodišče nato izda sklep o vpisu spremembe pri subjektu, proti kateremu je dovoljena pritožba v osmih dneh od vročitve.

### **3.3 Prisotnost notarja na skupščini delniške družbe**

Vsaka delniška družba mora imeti organ odločanja, in sicer skupščino. ZGD-1 v 1. in 2. odstavku 295. člena določa, da je skupščino potrebno pred zasedanjem sklicati, skliče pa jo poslovodstvo z navadno večino, v primerih določenih z zakonom ali statutom ali ko gre v korist družbe. Sklic mora družba objaviti trideset dni pred zasedanjem skupščine (ZGD-1, 297. čl., 1. odst.).

Pri pripravi in izvedbi skupščine ima pomembno vlogo tudi notar. Vsak sprejet sklep mora notar potrditi v notarskem zapisniku (ZGD-1, 304. čl., 1. odst.). Običajno se na skupščini odloča o sprejetju letnega poročila, uporabi bilančnega dobička, imenovanju oziroma odpoklicu uprave ali članov nadzornega sveta, spremembi statuta, ukrepih za povečanje ali zmanjšanje kapitala, o imenovanju revizorja itd. (ZGD-1, 293. čl., 1. odst.). Ustrezen sklep skupščine je pravni temelj večine vpisov v sodni register, saj je notarski zapisnik med drugim tudi listina, na podlagi katere se vpišejo spremembe v sodni register (Bratina et al., 2008, str. 221).

Zapisnik mora vsebovati še kraj in dan zasedanja, ime in priimek prisotnega notarja, izid glasovanja in predsednikovo ugotovitev o sprejetju sklepov (ZGD-1, 304. čl., 2. odst.). Kot obvezno prilogo notar predloži še dokazilo o sklicu skupščine, izjemoma to ni potrebno, če je dokazilo o sklicu razvidno že iz vsebine zapisnika, predložiti pa mora še seznam udeležencev skupščine (ZGD-1, 304. čl., 4. odst.). V zapisniku so navedena še druga pomembna dejstva, ki so podlaga za vpis v register, ter dejstva, ki so v primeru spora lahko v pomoč sodišču pri odločanju, prav notar pa mora s sestavo ustreznega notarskega zapisnika poskrbeti za zavarovanje teh pomembnih dejstev, ki bodo morebiti sodiščem v pomoč (Podgoršek, 2014, str. 1330).

ZGD v 5. odst. 304. čl. navaja, da mora notar po zasedanju skupščine v roku štiriindvajsetih ur z ustreznim predlogom sodnemu registru predlagati vpis sprememb sprejetih na skupščini, zraven pa predložiti še notarsko overjen prepis zapisnika in obvezne priloge. Obenem priloži še prečiščeno besedilo statuta, v katerem potrdi, da se spremenjene določbe statuta ujemajo s sklepom o spremembi statuta.

### **3.4 Statusno preoblikovanje**

Izključno pri notarju se izpelje tudi postopek statusnega preoblikovanja družbe. Eno izmed pogostejših statusnih preoblikovanj pri notarju je preoblikovanje iz samostojnega podjetnika v kapitalsko družbo, in sicer v družbo z omejeno odgovornostjo. Podjetje se tako prenese na novo družbo. Podjetnikova dolžnost pa je, da pred vložitvijo prijave prenosa podjetja za vpis v register objavi nameravan prenos (ZGD-1, 670. čl.).

Notar s posebnim predlogom predlaga vpis prenosa podjetja v sodni register, ki mu priloži sklep in izjavo o prenosu podjetja ter trenutni vrednosti podjetja, oziroma vse druge listine, ki so potrebne ob vpisu ustanovitve nove družbe v register. Mednje sodi tudi akt o ustanovitvi nove družbe, iz katerega je razvidno, da je družba ustanovljena s prenosom podjetja podjetnika (e-VEM, 2015).

Podoben postopek je tudi pri prenosu podjetja na že obstoječo gospodarsko družbo, podjetnik pa mora s poslovodstvom prevzemne družbe skleniti pogodbo o prenosu podjetja, za katero pa je predpisana oblika notarskega zapisa (ZGD-1, 673. čl., 1. odst.). Z vpisom v register pa podjetnik preneha opravljati dejavnost, podjetje podjetnika preide na novo družbo, podjetnik pa postane imetnik deležev družbe (ZGD-1, 671. čl., 2. odst.).

### 3.5 Prenehanje in izbris družbe

Notarji pa nimajo samo vloge pri ustanavljanju gospodarskih družb, temveč tudi pri njihovem prenehanju. Z notarjevo pomočjo se tako izpelje postopek prenehanja poslovanja podjetja po skrajšanem postopku, kar pomeni, da se družba izbriše iz sodnega registra, in sicer z izključitvijo celotnega postopka likvidacije. Predpogoj pa je, da družba nima upnikov oziroma so urejene vse obveznosti podjetja in razmerja z zaposlenimi ter poslovnimi partnerji (Bratina et al., 2008, str. 629). Družbeniki se za prenehanje opravljanja svoje dejavnosti odločijo prostovoljno, običajno se na ta način zapirajo manjša podjetja, predvsem tista, ki že dalj časa ne poslujejo, nimajo premoženja, ter imajo izpolnjene vse svoje obveznosti.

Notar sestavi notarski zapisnik, v katerem potrdi sprejem sklepa družbenikov o prenehanju po skrajšanem postopku, v njem navede, za katero družbo gre, podatke o družbi in družbenikih, ter njihovo število, navede, da so družbeniki sprejeli sklep o prenehanju po skrajšanem postopku, ker družba ne posluje več, ter predlog o delitvi premoženja. V primeru, da družba nima nobenega premoženja, notar to navede v zapisnik. V njem potrdi tudi izjave družbenikov, da so poplačane vse obveznosti družbe, urejena vsa razmerja z delavci oziroma, da prevzemajo obveznost poplačila vseh morebitnih drugih terjatev in obveznosti družbe (ZGD-1, 425. čl., 2., 3. odst.). To pomeni, če se izkaže, da ima družba dolgove do zaposlenih, dobaviteljev itd., ti dolgovi preidejo na lastnike, ki pa jih morajo poravnati kot njeni pravni nasledniki. Prav tako lahko v enem letu po objavi izbrisa družbe iz sodnega registra morebitni upniki uveljavljajo svoje terjatve do lastnikov, ki pa solidarno odgovarjajo z vsem svojim premoženjem (ZGD-1, 419. čl., 4. odst.).

Ko je listina podpisana, notar pripravi predlog za izbris družbe ter ga skupaj z notarskim zapisnikom sklepa in izjavo elektronsko vloži preko portala e-VEM. S tem se prične postopek prenehanja družbe po skrajšanem postopku. Sodni register odloča o zahtevku za izbris, nato notarju v varni elektronski predal pošlje sklep o vpisu sklepa o prenehanju družbe po skrajšanem postopku, ki je javno objavljen.

Objava omenjenega sklepa ima pomen javnega poziva upnikom, da lahko izrazijo svoje morebitno nestrinjanje z izjavo družbenikov. V primeru ugovora zoper sklep mora sodišče odločati o njegovi utemeljenosti. Če pa zoper sklep ugovora v 15 dneh ni, sodišče izda sklep o pogojih za izbris iz sodnega registra na podlagi prenehanja po skrajšanem postopku. Če tudi zoper ta sklep nihče ne ugovarja, po 15 dneh od dneva objave sodišče izda končni sklep o izbrisu družbe iz sodnega registra, v katerem tudi navede imena družbenikov, ki sprejemajo plačila morebitnih obveznosti izbrisane družbe. Proti temu sklepu je dovoljena pritožba v osmih dneh od objave (Bratina et al., 2008, str. 630).

### **3.6 Notar in vpisi v sodni register**

Poleg točke VEM je vstopna točka za vložitev elektronskega predloga v sodni register tudi notar (ZSreg-B, 27. čl., 5. odst.). Vpisi gospodarskih družb in njihovih sprememb v sodni register so del vsakodnevnih opravil notarja, družbeniki tako na enem mestu uredijo celotni postopek od ustanovitve družbe, vključno z vpisom družbe v sodni poslovni register Slovenije oziroma uredijo spremembe družbe, kot so denimo sprememba sedeža družbe, poslovnega naslova, sprememba dejavnosti, povečanje ali zmanjšanje osnovnega kapitala itd.

Vpis družbe v sodni register pomeni, da so izpolnjeni vsi pogoji za ustanovitev gospodarskega subjekta, z vpisom pa gospodarske družbe pridobijo status pravne osebe. Postopek vpisa v sodni register ureja več zakonov in predpisov, ki jih morajo notarji pri svojem poslovanju dosledno upoštevati. Mednje sodijo ZGD, Zakon o sodnem registru, ki določa podatke, ki se vpisujejo ter pravila postopka vpisa, ter Uredba o vpisu družb in drugih pravnih oseb v sodni register (Bratina et al., 2008, str. 216).

Notar na podlagi predložene dokumentacije s strani družbenikov sestavi vse potrebne listine in poskrbi za vpis v sodni poslovni register Slovenije. Ob vložitvi predloga mu ni potrebno priložiti posebnega pooblastila, saj je Zakon o sodnem registru (Ur.l. RS, št. 54/2007-UPB2, 93/2007, 65/2008, 49/2009, 82/2013- ZGD-1H, 17/2015 ) v 2. odstavku 24. člena določil neizpodbojno domnevo, da je notar, ki je sestavil notarsko listino, tudi pooblaščen za vložitev predloga na podlagi te listine.

Notar listine iz papirnate oblike pretvori v elektronsko obliko, jih overi s svojim elektronskim podpisom ter jih skupaj s predlogom preko spletne aplikacije e-VEM elektronsko pošlje na sodišče. Spremembe v sodno/poslovnem registru so vidne že v nekaj dneh po oddaji. Ko pa sodišče odloči, pošlje sklep notarju elektronsko v varni elektronski predal (NZS, 2015e).

### **SKLEP**

Notar nastopa v vlogi nosilca javnih pooblastil pri posameznih vrstah pravnih poslov, ob tem pa je njegovo sodelovanje preventivnega značaja, saj zmanjšuje morebitna tveganja, do katerih lahko pride s sklenitvijo pravnega posla oziroma s pristojnostmi, ki mu jih narekuje zakon, preprečuje morebitne nezakonitosti. Kako uspešna je njegova vloga, pa je odvisno predvsem od upoštevanja dogovorov udeležencev, ki tvorijo pogodbeno razmerja. Poudarek je na tem, da vsi udeleženci, ki vstopajo v pravna razmerja na podlagi pravnih poslov, pri katerih na kakršen koli način posreduje notar, vstopajo v njih sporazumno s predhodnimi dogovori oziroma usklajevanji. Notar jim lahko le svetuje ter zapiše njihove želje v takšni obliki, da so v skladu z zakonom. Če do dogovora ne pride, notar pri takšnem



poslu ne sme sodelovati, običajno udeležence usmeri na druge alternativne možnosti, kot je mediacija ali pa posredovanje odvetnika. Kot je razvidno iz diplomskega dela, so postopki, ki jih opravi notar, da se pravni posel uspešno zaključi, pogosto precej zapleteni, ob tem notar ni samo oseba, ki listino pripravi, temveč obenem sodeluje tudi pri reševanju zapletenih pravnih položajev. Ob tem so odlična pravna znanja ter izkušnje predpogoj za uspešno opravljanje notarskega poklica, saj je vsak pravni posel poseben. Pri svojem delu mora biti notar objektivni in nepristranski, pravno neuke udeležence mora poučiti o dejstvih, ki utegnejo biti pomembni ob vstopu v pravno razmerje, poskrbeti mora, da se pravna razmerja, v katera vstopajo udeleženci pravnega prometa, tvorijo zakonito, obenem pa pripomore k mirnemu oblikovanju pravnih razmerij, zaradi česar ima v nepravdnih postopkih pomembno mesto. S svojo nepristranskostjo pogosto nastopa v vlogi mediatorja, zmanjšuje morebitne medsebojne spore med udeleženci ter s sporazumnim urejanjem premoženjskih in dednih razmerij posredno razbremenjuje sodišča, v sodnih postopkih pa imajo pomembo moč tudi notarske listine z izvršilnim naslovom, ki jih pripravi notar.

Čeprav diplomsko delo temelji na preučevanju vloge, ki jo ima notar pri sklepanju različnih pravnih poslov, ter njegove funkcije v slovenskem pravnem sistemu, pa ne smemo zanemariti strogih obličnostnih zahtev notarskih listin, ki morajo biti izpolnjene, da je pravni posel veljaven. Iz napisanega je razvidno, da se v notarskih pisarnah v večini sklepajo pravni posli, za katere je zakonodajalec predpisal točno določeno obliko, in sicer obliko notarskega zapisa, bodisi zaradi pravne varnosti udeležencev pravnih poslov bodisi zaradi nadzora nad določenimi vrstami pravnega prometa. Ti pravni posli se sklepajo izključno pri notarju, ki pa mora poleg predpisanih zahtev glede oblike, izpolniti tudi svojo opozorilno in pojasnilno dolžnost ter stranke opozoriti na morebitna tveganja ter jih seznaniti s posledicami, ki jih prinaša sklenitev določenega pravnega posla.

Lahko bi rekli, da je vloga notarja v pravnem prometu posameznika oziroma pri tvorjenju civilnopravnih razmerij, poslovanju gospodarskih družb ter prometu z nepremičninami pomembna in zahtevna. Notar je v svoji dokaj kratki zgodovini postal nepogrešljiv člen v slovenskem pravnem sistemu, vendar to dejstvo temelji zgolj na tem, v kolikšni meri ga država vključuje oziroma želi vključevati vanj. Pomembnost notariata v njegovi prvotni vlogi kot varovalca javnega interesa je bila v času več kot dvajsetletnega delovanja notarskih pisarn prepoznana tudi s strani zakonodajalca. Dodeljena jim je bila preventivna funkcija na različnih področjih, predvsem pri prometu z nepremičninami ter pri poslovanju gospodarskih družb, s tem pa se je zagotovil večji nadzor države na teh področjih. Tako je slovenski notariat po vzoru mednarodnega postal učinkovita in potrebna javna služba, kar je razvidno iz številnih zakonov, ki jih navajam v delu, in so bili v času njegovega delovanja bodisi sprejeti ali dopolnjeni.

## LITERATURA IN VIRI

1. Bohinc, R., & Balde, A. (2008). *Gospodarsko pogodbeno pravo*. Koper: Fakulteta za management.
2. Bratina, B., Jovanovič, D., Podgorelec, P., & Primec, A. (2008). *Pravo družb z osnovami gospodarskega pogodbenega prava*. Maribor: De Vesta.
3. Bratina, B., Jovanovič, D., Podgorelec, P., & Primec, A. (2011). *Pravo družb in gospodarsko pogodbeno pravo*. Maribor: De Vesta.
4. Cepec, J., & Kovač, M. (2012). *Poslovno pravo. Osnove s praktičnimi primeri*. Ljubljana: GV Založba.
5. Cerar, M. (2013). Pravno mnenje o dopustnosti in primernosti predloga za zakonsko ukinitvev omejenega števila notarskih mest v Republiki Sloveniji. *Notarski vestnik*, 7(8), 15–17.
6. e-VEM Državni portal za poslovne subjekte in samostojne podjetnike. Najdeno 9. maja 2016 na spletnem naslovu <http://evem.gov.si/info/o-portalu/>
7. Finančni urad Republike Slovenije. (2015). *Davek na dediščine in darila- dedni redi in davčne oprostitve*. Ljubljana: Finančni urad Republike Slovenije.
8. Generalni sekretariat vlade Republike Slovenije. (2012). *Predlog zakona za uravnoteženje javnih financ občin-nujni postopek* (EVA 2012-2030-0079), št. 007-1400/2012. Ljubljana: Generalni sekretariat vlade Republike Slovenije.
9. Grile, P., Juhart, M., & Galič, A. (2001). *Pravo. Uvod v Civilno in gospodarsko pravo*. Ljubljana: DZS.
10. Jelačin, M. D. (2011). *Oporoka (kratki napotki kako pripraviti oporoko)*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
11. *Kdaj se morate obvezno oglasiti pri notarju, ko ustanavljate podjetje*. Najdeno 10. decembra 2015 na spletnem naslovu <http://evem.gov.si/info/zacenjam/zelim-ustanoviti-podjetje/kdaj-se-morate-obvezno-oglasiti-pri-notarju-ko-ustanavljate-podjetje/>
12. Korže, B. (2010). *Pravo družb in poslovno pravo*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
13. Kovačič, N. (2009). *Notariat 1994–2009, prvih petnajst let*. Koper: Založba Libris.
14. Kralj, S. (2015). Na poti do sodobnega, odgovornega notariata. *Pravna praksa*, 34(22), 6.
15. Kranjc, V. (2006). *Gospodarsko pogodbeno pravo*. Ljubljana: GV Založba.
16. Lepej, S. (2014). *Nepremičninsko pravo – 2. del: Notarski zapis in zasebna listina*. Najdeno 5. maja 2016 na spletnem naslovu <http://www.deloindom.si/upravljanje/nepremicninsko-pravo-2-del-notarski-zapis-zasebna-listina>
17. *Notaries of Europe*. Najdeno 7. aprila 2016 na spletnem naslovu <http://www.notaries-of-eu>
18. Notarska zbornica Slovenije. (2015a). *Kdo je notar?* Najdeno 10. decembra 2015 na spletnem naslovu <http://www.notar-z.si/predstavitev/kdo-je-notar/kdo-je-notar>

19. Notarska zbornica Slovenije. (2015b). *Kodeks notarske poklicne etike*. Najdeno 10. decembra 2015 na spletnem naslovu <http://www.notar-z.si/sites/default/files/notarski-kodeks-etike.pdf>
20. Notarska zbornica Slovenije. (2015c). *Upravljanje premoženja med zakonci in osebami v zunajzakonski skupnosti*. Najdeno 9. maja 2016 na spletnem naslovu <http://www.notar-z.si/storitve/upravljanje-premozenja-med-zakonci-in-osebami-v-zunajzakonski-skupnosti>
21. Notarska zbornica Slovenije. (2015d). *Gospodarstvo in podjetništvo*. Najdeno 9. maja 2016 na spletnem naslovu <http://www.notar-z.si/storitve/gospodarstvo-in-podjetnistvo>
22. Notarska zbornica Slovenije. (2015e). *Gospodarski subjekti*. Najdeno 9. maja 2016 na spletnem naslovu <http://www.notar-z.si/storitve/gospodarski-subjekti/gospodarski-subjekti>
23. Notarska zbornica Slovenije. (2016). *Notarska zbornica Slovenije*. Najdeno 9. maj 2016 na spletnem naslovu: <http://www.notar-z.si/notarska-zbornica-slovenije>
24. Novak, B. (2014). *Družinsko pravo*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
25. Obligacijski zakonik. *Uradni list RS št. 97/2007-UPB1*.
26. Plavšak, N. (2012). Neposredna izvršljivost notarskega zapisa. *Podjetje in delo*, 38(8), 1618-1622.
27. Podgoršek, B. (2010). Elektronsko vlaganje zemljiškknjižnih predlogov. *Podjetje in delo*, 36(6/7), 1383.
28. Podgoršek, B. (2014). Notarske listine pri poslovanju in organiziranju gospodarskih družb. *Podjetje in Delo*, 40(6/7), 1320–1330.
29. *Postopek ustanovitve s. p.* Najdeno 10. decembra 2015 na spletnem naslovu <http://evem.gov.si/info/zacenjam/zelim-ustanoviti-podjetje/poslovne-oblike-podjetij/postopek-ustanovitve-sp/>
30. Pravilnik o poslovanju notarja. *Uradni list RS št. 50/1994, 28/1995, 18/2009, 30/2011*.
31. Puharič, K. (2014). *Gospodarsko pravo z osnovami prava*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
32. Ratnik, A. (2006). *Notarski fiduciarni posli*. Ljubljana: GV Založba.
33. Rijavec, V. (2010a). Izvršljiv notarski zapis. *Podjetje in delo*, 36(6–7), 1144–1150.
34. Rijavec, V. (2010b). Z zakonom priznано posebno zaupanje. *Notarski vestnik*, 7, 29.
35. Rijavec, V., Keresteš, T., Vrenčur, R., & Knez, R. (2006). *Pravna ureditev nepremičnin*. Ljubljana: GV Založba.
36. Scortegagna Kavčnik, N. (2013). *Sporazum o odpovedi neuvedenemu dedovanju*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
37. Stvarnopravni zakonik. *Uradni list RS št. 87/02, 91/13*.
38. Šuler, N. (2016). Vloga sodišča pri odločanju o izstavitvi listine, sposobne za vpis stvarne pravice v zemljiško knjigo, pri pravnoposlovni pridobitvi stvarne pravice. *Podjetje in delo*, 42(1), 48–54.
39. Toplak Bohinc, S. (2016). Preventivna funkcija notariata pri prometu z nepremičninami. *Pravna Praksa*, 35(14), II.
40. Tratnik, M. (2006). *Zastavna pravica*. Ljubljana: GV Založba.

41. Tratnik, M. (2012). *Hipoteka*. Ljubljana: GV Založba.
42. Turk, B. J. (2014). *Družinsko premoženjsko pravo (z zakonom o zakonski zvezi in družinskih razmerjih-ZZZDR)*. Ljubljana: Inštitut za civilno in gospodarsko pravo-zavod.
43. Ustava republike Slovenije. *Uradni list RS* št. 33/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 68/2006, 47/2013.
44. Varanelli, L. (2014). *Pogodbeno pravo I. Temeljna načela in subjekti pogodbenega razmerja*. Ljubljana: IUS Software, GV Založba.
45. Veble, A. (2012). *Dokazni učinki notarskih listin v mednarodnem pravnem prometu*. Ljubljana: GV Založba: Notarska zbornica Slovenije.
46. Zakon o dedovanju. *Uradni list SRS* št. 15/1976, 23/1978, *Uradni list RS* št. 13/1994-ZN, 40/1994 – odl. US, 117/2000 – odl. US, 67/2001, 83/2001-OZ, 31/2013 – odl. US.
47. Zakon o elektronskem poslovanju in elektronskem podpisu. *Uradni list RS* št. 57/2000.
48. Zakon o gospodarskih družbah. *Uradni list RS* št. 65/2009-ZGD-1-UPB3, 33/2011-ZGD-1D, 91/2011-ZGD-1E, 32/12-ZGD-1F, 57/12-ZGD-1G, 44/2013, 82/13-ZGD-1H, 55/2015-ZGD-1I.
49. Zakona o hipotekarni in komunalni obveznici. *Uradni list RS* št. 10/12, 47/12.
50. Zakon o kmetijskih zemljiščih. *Uradni list RS* št. 71/11-UPB2, 58/12, 27/16.
51. Zakon o notariatu. *Uradni list RS* št. 2/2007-UPB3, 33/2007-ZSreg-B, 45/2008, 91/2013.
52. Zakon o pravdnem postopku. *Uradni list RS* št. 73/2007 – UPB1, 45/2008-ZArbit, 45/2008, 111/08 – odl. US, 57/2009 – odl. US, 12/2010 – odl. US, 50/2010 – odl. US, 107/2010 – odl. US, 75/2012 – odl. US, 40/2013 – odl. US, 92/2013 – odl. US, 10/2014 – odl. US, 48/2015 – odl. US.
53. Zakon o sodnem registru. *Uradni list RS* št. 54/2007-UPB2, 93/2007, 65/2008, 49/2009, 82/2013-ZGD-1H, 17/2015.
54. Zakon o zakonski zvezi in družinskih razmerjih. *Uradni list RS* št. 69/2004 – UPB1, 101/2007 – odl. US, 90/2011 – odl. US, 84/2012 – odl. US, 82/2015 – odl. US.
55. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). *Uradni list RS* št. 58/2003, 37/2008-ZST-1, 45/2008-ZZK-1A, 28/2009-ZZK-1B, ZZK-1C-25/2011, ZUUJFO-14/2015.
56. Zupančič, K. (2005). *Dedovanje z uvodnimi pojasnili* (8. spr. in dop. izd.). Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije 2005.

## **PRILOGA**



## **Priloga: Seznam kratic in okrajšav**

AJPES	Agenciji RS za javnopravne evidence in storitve
CSD	Center za socialno delo
D.O.O.	Družba z omejeno odgovornostjo
FURS	Finančni urad Republike Slovenije
NZS	Notarska zbornica Slovenije
OZ	Obligacijski zakonik
SPZ	Stvarnopravni zakonik
VEM	Vse na enem mestu- vstopne točke za registracijo gospodarskih družb
ZD	Zakon o dedovanju
ZGD-1	Zakon o gospodarskih družbah
ZN	Zakon o notariatu
ZPP	Zakon o pravnem postopku
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi
ZZZDR	Zakon o zakonski zvezi in družinskih razmerjih