

FINANCIJSKI SAVJETNIK

Savjeti prilikom kupnje ili prodaje nekretnina

Kupci se prilikom kupovine nekretnina susreću s nizom problema, od kojih je možda najčešći neriješeno vlasničko pitanje, odnosno nedostatak "čistih papira" za nekretninu. Situacije iz prakse i načini njihova rješavanja.

- Prilikom kupovine nekretnina potrebno je ponajprije provjeriti vlasničko stanje željenih nekretnina. To se radi uvidom u zemljišne knjige, točnije, zemljišnoknjižni uložak, iz kojeg je vidljiv vlasnik, opis nekretnine, postojanje odnosno nedostatak potrebnih dozvola, tereti na nekretnini, zabilježbe sporova i ostali bitni podaci. Navedeni zemljišnoknjižni uložak je moguće pregledati i izvaditi u zemljišnoknjižnom odjelu (gruntovnici) općinskog suda nadležnog za određeno područje na kojem se nekretnina nalazi. Iako je uvid u zemljišnoknjižni uložak moguće izvršiti i u elektroničkom obliku preko interneta, ipak se radi mogućih pogrešaka i provjere aktualnog stanja preporuča na općinskom sudu izvaditi ovjereni izvadak za odgovarajuću nekretninu.
-
- Vrlo je čest slučaj da se kao kupac javlja osoba koja nije upisana kao vlasnik, ali vas uvjerava da je nasljednik upisanog vlasnika. U tom slučaju potrebno je provjeriti postoji li odgovarajuće pravomoćno rješenje o nasljeđivanju, je li zaprimljeno u rad u gruntovnici, te postoje li zapreke provedbi tog rješenja. To također možete izvršiti na zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog suda. Česta je i kupnja od suvlasnika, pri čemu je potrebno paziti da prodavatelj, koji je suvlasnik određene nekretnine, može prodati samo svoj suvlasnički udio, čija veličina je navedena u zemljišnoknjižnom ulošku.
-
- Pregledom zemljišnoknjižnog uloška također ćete doznati je li zgrada etažirana, što je posebno važno kod stanova. Naime, samo etažirani stanovi mogu poslužiti kao sredstvo osiguranja bankovnog kredita, a, također, raspolaganje etažiranom nekretninom mnogo je lakše. Isto tako, iz zemljišne knjige možete vidjeti ima li zgrada građevinsku i uporabnu dozvolu, jer u protivnom postoji posebna zabilježba da zgrada nema jednu od tih dozvola, što značajno umanjuje tržišnu vrijednost nekretnine.
-
- Također je potrebno provjeriti plombe koje se odnose na određenu nekretninu. Plombe su oznake da postoje neriješeni postupci koji se vode u svezi nekretnine. Primjerice, predbilježba ukazuje na to da je već bilo raspolaganja nekretninom, što je rizično za buduće

stjecatelje. Isto tako, upitno je bi li na temelju takvog zemljišnoknjižnog stanja kupac uspio ishoditi bankovni kredit.

-
- Nadalje, potrebno je obratiti pažnju na postojanje zabilježbe raznih sporova, a posebice ovrhe. Naime, nakon zabilježbe ovrhe nije dozvoljen upis promjene prava vlasništva, odnosno prodavatelj ne može prodati tu nekretninu. No i sve druge zabilježbe sporova vrlo su rizične za kupca - npr. postojanje tužbe za diobu bračne stečevine, te druge tužbe o kojima ovisi pravo prodavatelja da raspoláže predmetnom nekretninom. Razlog tome je da je ishod takvih postupaka neizvjestan i može dovesti do promjene u vlasništvu nad nekretninom, te se stoga ne preporučuje sklapati kupoprodajne ugovore do okončanja sporova koji se odnose na takve nekretnine.
-
- Također je potrebno provjeriti postojanje služnosti na određenoj nekretnini, obzirom da nekretnina opterećena služnosti ima manju tržišnu vrijednost, te kod većine banaka neće biti podobna kao sredstvo osiguranja za kredit.
-
- Za provođenje svih gore navedenih provjera (vlasništva, tereta, zabilježbi i sl.), preporuča se angažirati stručnu osobu, obzirom da će ista moći procijeniti i osnovanost i moguće rješavanje sporova u svezi predmetne nekretnine.
-
- Nadalje, drugi je česti problem sklapanje kupoprodajnih ugovora na temelju kojih se kupac ne može kasnije uknjižiti. Stoga je potrebno u ugovoru navesti točan opis nekretnine sa svim podacima (zk uložak, čestica, površina, točan opis nekretnine), kao i provjeriti da li ugovor sadrži tabularnu ispravu, obzirom da se bez nje na određenoj nekretnini ne može provesti uknjižba prava vlasništva u korist kupca. Korisno je i da prodavatelj jamči da nema neuknjiženih tereta na nekretnini, obzirom da kupac za iste ne mora znati.
- U posljednje vrijeme aktualan je i problem (ne)postojanja uporabnih dozvola. Naime, veliki broj investitora prodaje nekretnine dok iste još nisu u cijelosti dovršene i dok za njih nema uporabne dozvole. U tom slučaju, Zakon o gradnji propisuje da zahtjev za izdavanje uporabne dozvole podnosi investitor ili osoba koja je na temelju valjanog pravnog posla stekla od investitora pravo vlasništva, što znači da kupci mogu sami ishoditi uporabnu dozvolu. Posebno se upozorava da se od 1. 1. 2007. g. nekretnina bez uporabne dozvole neće moći upisati u zemljišne knjige, što znači da će biti teže regulirati vlasništvo nad takvom nekretninom, a ista bi mogla izgubiti i na tržišnoj vrijednosti.
-
- Konačno, česti je problem da prodavatelj sklopi više kupoprodajnih ugovora koji se odnose na istu nekretninu. Tada Zakon o vlasništvu utvrđuje da će vlasništvo steći osoba koja je u dobroj vjeri prva

zatražila upis u zemljišne knjige. Dakle, jaču pravnu osnovu ima kupac koji je ishodio upis u zemljišnu knjigu. Ako niti jedan kupac nije ishodio upis u zemljišni knjigu, jači je, u pravu, kupac kojem je nekretnina predana u posjed.

-
- Zaključno, u slučaju kupovanja nekretnine, uvijek je potrebno provjeriti je li prodavatelj upisan kao vlasnik, je li nekretnina etažirana i ima li potrebne dozvole, te postojanje tereta i služnosti, kao i svih neriješenih predmeta (plombi) i sporova u svezi iste. Obzirom da je u pravilu riječ o pravnim poslovima velike vrijednosti, provjeru pravnog stanja određene nekretnine svakako se preporuča povjeriti stručnoj osobi.

www.financijskisavjetnik.com

info@financijskisavjetnik.com