

Ministrstvo brez zapisnika o ogledu, kar prinaša nova tveganja za državo

Zapisnik je običajen še posebej pri poslih videno – kupljeno, pravi odvetnica Vesna Cukrov.



Pri nakupu poslovne stavbe na Litijski cesti se kaže vse več napak, ki jih je storilo ministrstvo za pravosodje. Na tem so nam potrdili, da niso opravili zapisnika pri ogledu nepremičnine. Zato bi ministrstvo lahko imelo težave v morebitnih prihodnjih sporih s prodajalcem.

Ministrstvo za pravosodje je nakup stavbe za 7,7 milijona evrov od družbe koprskega poslovneža Sebastjana Vežnaverja, ki je nepremičnino kupil za šest milijonov evrov manj, opravilo brez lastne cenitve. Na ministrstvu za pravosodje so pojasnili, da so ogled stavbe opravili zaposleni v službi za nepremičnine in investicije ter varnost pravosodnih organov. Niso pa napisali zapisnika o ogledu, čeprav so vidno dotrajano nepremičnino kupili po načelu videno – kupljeno.

»Menim, da bi bilo primerno opraviti zapisnik o ogledu,« ocenjuje odvetnica in nekdanja vodja sektorja za investicije na ministrstvu za pravosodje Vesna Cukrov, sicer tudi nekdanja predsednica Državne revizijske komisije in sodna izvedenka: »Še posebno pri nakupu nepremičnine po načelu videno – kupljeno je običajno, da si kupec nepremičnino natančno ogleda, preveri naprave in sisteme ter v zapisniku skrbno popiše vse ugotovitve, števec in drugo, zapisnik pa podpišeta tako kupec kot prodajalec. V primeru načela videno – kupljeno bo kupec s svojim tožbenim zahtevkom namreč uspešen le, če mu bo uspelo dokazati, da je prodajalec ob sklenitvi kupoprodajne pogodbe vedel za neskladje med izkazanim in dejanskim stanjem.«

Načelo videno – kupljeno ščiti prodajalca v primeru očitnih napak, za katere se predvideva, da bi jih kupec pri pregledu nepremičnine moral videti, ali pa, če je prodajalec kupca opozoril na vse stvarne napake in se je kupec z njimi strinjal. Če gre za skrite napake, pa mora kupec dokazati, da je prodajalec zanje vedel, a jih je pred sklenitvijo posla kupcu zamolčal, pojasnjuje odvetnica:

»Klavzula videno – kupljeno torej zožuje odgovornost prodajalca za stvarne napake, je pa prodajalec še vedno odgovoren, ko kupec pozneje odkrije skrite napake, ki jih med ogledom sam ni mogel odkriti ali pa je kupcu prodajalec zatrdil, da nepremičnina nima takšnih napak.«

Poleg skrbnega pregleda nepremičnine in podpisanega zapisnika ogleda, dodaja Vesna Cukrov, bi državni organ moral pred nakupom pripraviti tudi investicijski program in projektno nalogo. Investicijski program bi moral opisati vse možnosti izvedbe investicije in natančno opredeliti tudi prihodnje financiranje. Stavba namreč potrebuje večmilijonsko obnovo. »Gre za vsebinsko preveritev upravičenosti porabe sredstev in presojo njegove namenske porabe,« pravi sogovornica.

Kakšno bi bilo pravilno ravnanje? »Tako po sklenitvi pogodbe skrbni kupec zahteva vpis predznambe v zemljiško knjigo za zavarovanje vrstnega reda lastninske pravice. Pri nakupu nepremičnine je ključna sočasnost izpolnitev – torej plačila kupnine s strani kupca in prejem notarsko overjene pogodbe z zemljiškoknjižnim dovolilom, ki jo prodajalec izroči kupcu,« odgovarja Vesna Cukrov.

To kupci lahko rešujejo na več načinov. Mogoče je, da se pri notarju deponira kupnina, ki se prodajalcu nakaže, ko ta notarju izroči overjeno pogodbo, ki jo potrdi Furs, da je plačan davek na promet nepremičnin. Druga možnost je, da se pri notarju deponira notarsko overjena pogodba, potrjena od Fursa, kupnino pa kupec nakaže prodajalcu, ko prejme obvestilo od prodajalca, da je takšno pogodbo pri notarju že deponiral in so izpolnjeni pogoji za plačilo kupnine.

Na ministrstvu so na vprašanje, zakaj kupnina ni bila deponirana pri notarju do prenosa lastništva v zemljiški knjigi, odgovorili, da ni bilo bojazni, da ne bi dobili v last neobremenjene nepremičnine. Opozorimo, da ima družba Rajski vrt negativni kapital, zato bi ministrstvo ob morebitnem stečaju družbe lahko ostalo tako brez denarja kot brez nepremičnine.