

Ugotavljanje prometne vrednosti in cenitev nepremičnin

po tarifni postavki 12 zakona o taksah

Po obstoječih zakonskih predpisih priredil:

Voljč Štefan,
davkar

Ljubljana 1939

Priloga »Samouprave« št. 1-2, leto 1939

VSEBINA.

<i>Uvod</i>	1
<i>Prvi del: Prometna vrednost</i>	3
<i>Drugi del: Izjava občine o prometni vrednosti nepremičnin</i>	6
<i>Tretji del: Cenitev nepremičnin po izvedencih</i>	8
<i>Dodatek: Navodila finančnega ministrstva</i>	13

UVOD.

Ozko sodelovanje finančnih in upravnih oblasti, ki ga pogosto predvideva naša obširna finančna zakonodaja, je prav posebno poudarjeno v predpisih tarifne postavke 12 zakona o taksah. To sodelovanje ni samo medsebojna sopomoč poklicanih oblastev, ampak tvori pravo, nerazdružljivo celoto, ki mora pri določevanju vrednosti nepremičnin objektivno zasledovati pravice države in prizadetih strank. Samo tozadevno vestno, natančno in brezhibno poslovanje občin, davčnih uprav in drugih finančnih ter upravnih oblasti more doseči efektiven smoter, ki ga je v ta določila položil zakonodajalec.

Dolžnosti, ki so v tem oziru naložene posameznikom, pa tudi pravice, ki se jim nudijo, so podrobno zbrane v tej knjižici, katere poglobljen namen je, zainteresirana oblastva, zlasti občinska, opozoriti na važnost in striktno izvajanje teh predpisov, obenem pa tudi širši javnosti vzbuditi pozornost in upoštevanje.

Voljč Štefan.

PRVI DEL.

Prometna vrednost.

Podlaga za odmero prenosne takse in ekvivalenta, to je dopolnilne prenosne takse, od nepremičnin, ki preidejo od enega lastnika na drugega s kupoprodajo, menjavo, izročitvijo, darovanjem, podedovanjem, odstopom, priposestvovanjem itd., je vrednost teh nepremičnin. Ta vrednost je časovno in kvalitativno natančno določena v pripombi prvi k tarifni postavki 12 zakona o taksah, ki smiselno velja vobče za vsa pravna opravila, s katerimi se povzroča prenos lastništva stvari na drugo osebo. Ta zakonski predpis se glasi takole:

»Za vrednost nepremičnin se jemlje prometna vrednost v trenutku nakupa in prodaje ali kupna cena ali zakonita minimalna vrednost (katastrska vrednost), kakor je pač katera teh vrednosti večja. Pri nakupu in prodaji premičnin pa samo kupna cena, toda v obeh primerih z vsemi postranskimi pogoji in obveznostmi. V vrednost stvari se vštevajo tudi dolgovi, ki jih prevzame kupec, nadalje vrednost vseh bremen, ki mu omejujejo pravico popolnega uživanja. Če pa se plačuje kupna cena v obrokih z obrestmi, se obresti ne vštevajo v vrednost.

V vseh kupnih in prodajnih pogodbah glede nepremičnin se mora navesti zaradi plačila takse poleg kupne cene še prometna vrednost, ki jo imajo stvari v trenutku, ko se sklene pogodba.«

Pri odmeri takse od prenosa nepremičnin mora torej davčna uprava, ki to takso odmerja, v prvi vrsti zasledovati prometno vrednost nepremičnin in odmeriti prenosnino od seštevka, ki ga da ta vrednost in vse kupčeve postranske obveznosti, dajatve, storitve itd. Storitve mora v lastnem delokrogu vse, da se ta vrednost določi in dokaže, in se pri tem posluževati prvenstveno katastrskih in zemljeknjižnih podatkov. Izračunajoč katastrsko ali minimalno vrednost, mora kontrolirati prijavljeno kupnino, ali ta ustreza prometni vrednosti dotične nepremičnine ali ne. Gotovo je v interesu vsake stranke, da se postopek pri odmeri prenosne takse konča čimprej in omogoči prenos lastništva v zemljiški knjigi. Zato bodi njena prva skrb, da izroči davčni upravi obenem s prepisom listine vred tudi vse potrebne podatke, ki davčni upravi omogočajo kontrolo nad prijavljeno kupnino, pospešijo določitev vrednosti in odmero prenosnine. Taki podatki, ki jih ima davčna uprava pravico zahtevati od strank, so:

Že v pogodbi sami naj bo kratko navedeno, kdaj je prodajalec dotično zemljišče pridobil, na kak način in koliko je znašala takratna kupnina, kar je vse razvidno iz zemljiške knjige in njene zbirke listin. Razen tega pa naj bodo prav tako že v pogodbi navedeni katastrski podatki pogodbenega zemljišča, ki jih nudi proti malenkostni odškodnini katastrska uprava. Nujno potrebno je, da so podatki zanesljivi in izčrpni, tako da je podana površina posameznih parcel, katastralni čisti donos, razred donosnosti in kultura. Pri dopolnilni prenosni taksi so ti podatki predvideni že v prijavi sami in jih je vsaka stranka dolžna podrobno navesti. Vsi ti podatki omogočajo kontrolo nad pravilnostjo prijavljene kupnine in dajejo možnost, da se more takoj določiti katastrska ali minimalna vrednost. Katastrski čisti donos zemljišča, ki je še večinoma označen v goldinarjih, je treba namreč najprej spremeniti v krone s tem, da se število goldinarjev pomnoži z dve. Da pa dobimo donos v dinarjih, moramo krone pomnožiti z 20. Čim smo izračunali katastrski čisti donos v dinarje, je preračun zakonite ali minimalne vrednosti takoj gotov s tem, da katastralni čisti donos v dinarjih pomnožimo s količnikom 18 do 30. Ako leži zemljišče na bivšem Kranjskem, predstavlja zakonito vrednost 18 kratni katastralni čisti donos, na bivšem Štajerskem 20 kratni in v Prekmurju 30 kratni katastralni čisti donos. Na primer: Neki katastralni čisti donos znaša 10 gld., t. j. 20 Kr. ali v sedanji valuti 400 din. Če leži zemljišče recimo na bivšem Štajerskem, znaša zakonita vrednost tega zemljišča 400 krat 20, t. j. 8.000 din. — V primerih pa, kjer je predmet prodaje samo hiša, tvori zakonito vrednost približno 12 kratna letna najemnina, če je hiša oddana v najem. sicer pa 60 kratna enoletna zgradarina. Podatke o zgradarini in najemnini mora vstavljati v pogodbe, ki so namenjene za odmero pristojbin, ter v ostale taksno-pristojbinske spise, davčna uprava sama iz uradnih pripomočkov, dočim mora katastrske podatke zahtevati od strank, odnosno zaprositi zanje katastrsko upravo, če ta za stranko ni pri rokah.

Na osnovi tako pridobljenih podatkov izračunana vrednost se torej imenuje zakonita ali minimalna vrednost, in to zaradi tega, ker se za odmero prenosne takse nikdar ne sme vzeti manjše vrednosti od te. Ako je namreč prijavljena kupnina manjša od zakonite vrednosti, je davčna uprava dolžna predpisati prenosno takso od tako izračunane minimalne vrednosti, razen tega pa še poizvedovati o eventualni zatajbi kupnine ter pribaviti izjavo pristojne občine o prometni vrednosti, ker je pač podan opravičen dvom v pravilnost prijavljene vrednosti. To dolžnost davčnih uprav še posebej poudarja razpis finančnega ministrstva (bivše generalne direkcije davkov) v Belgradu z dne 2. maja 1927, št. 51.051, takole:

»Finančna oblastva, ki pobirajo takso od prenosa imovine so dolžna, da v vsakem primeru kontrolirajo, da li prijavljena vrednost ustreza prometni vrednosti. Če dvomijo o pravilnosti prijavljene ali po občini ugotovljene vrednosti, morajo odrediti na podstavi veljavnih zakonskih določil cenitev po izvedencih. To velja

posebno za večje objekte. Pri zapuščinah se mora radi ugotovitve vrednosti najprej poizkušati, da se doseže sporazum s strankami, ki so zavezane plačilu takse.« (Fin. Sl. stran 268 ex 1927.) Seveda pa se more ta sporazum sklepati samo v mejah minimalne in prometne vrednosti.

Sedaj nas predvsem zanima to, katera vrednost je prometna vrednost. Definicijo prometne vrednosti vsebuje razpis finančnega ministrstva z dne 17. januarja 1924 števil. 1799 v sledečem: »Za prometno vrednost je treba smatrati objektivno ocenjeno vrednost imovine na dan cenitve, ne da bi na to vplivala kakršnakoli prisiljenost prodajalca ali kakšna neodločljiva potreba kupca. To velja tudi za objekte, ki so zavezani plačilu dopolnilne prenosne takse.« (Fin. Sl. stran 22 ex 1924.)

Iz te definicije jasno izhaja, da je kupnina redkokdaj enaka prometni vrednosti nepremičnine. Kupnina, ki je za prodano stvar sporazumno določena protivrednost, bazira vobče na bistveno drugačnih okoliščinah kakor prometna vrednost in je zaradi tega lahko večja ali manjša od prometne vrednosti. Če je na primer prodajalec prisiljen prodati zemljišče zaradi svoje prezadolženosti, ne more prodati tega zemljišča za ceno njegove objektivne vrednosti, vsled česar je kupnina manjša od prometne vrednosti. V nasprotnem primeru pa je kupnina od te vrednosti večja, če kupca tira v kupčijo neodločljiva potreba, da je prisiljen njemu potrebno zemljišče preplačati. Posebej je treba poudariti, da mora davčna uprava v takih primerih, kjer kupnina presega objektivno vrednost, odmeriti državno in banovinsko ter event. ostale prenosne takse (n. pr. občinske in dr.) od dejanske kupnine, ker je ta večja od prometne vrednosti. (Glej zgoraj drugi odstavek tega dela!) Potrebno pa je, da je v vsaki pogodbi navedena poleg kupnine tudi takratna prometna vrednost, kajti s tem stranke izpodbijejo davčni upravi dvom v prijavljeno kupnino. Sicer lahko davčna uprava v primerih, kjer prometna vrednost v pogodbi ni izrecno navedena, postopa po naslednjem določilu prve pripombe k tarifni postavki 12:

»V kupnih in prodajnih pogodbah glede nepremičnin, v katerih ni navedena poleg kupne cene še takratna prometna vrednost, se smatra, da je kupna cena navedena tudi kot takratna prometna vrednost.«

Toda to zakonsko določilo pa ne smemo tolmačiti tako, da je davčna uprava prisiljena prijavljeno kupnino smatrati za takratno prometno vrednost nepremičnin. Kajti zakonodajalec je predvideval tudi slučaje, da bi za odmero prenosne takse poklicana oblast tudi dvomila v pravilnost prijavljene vrednosti, bodisi da je ta vrednost faktična kupnina ali pa prometna vrednost, in je zato določil v citiranem zakonu še sledeče:

»Če oblastva, ki se jim predlagajo te pogodbe v potrditev ali radi prijave ali pred katerimi se pojavljajo te pogodbe iz kakršnegakoli razloga, dvomijo o pravilnosti navedene prometne vrednosti, morajo priskrbeti od občinskega oblastva, v čigar okolišju

so stvari, izjavo o prometni vrednosti stvari in na podstavi te izjave, če se strinjajo z njo, poberejo takso.»

Kako imajo občine tozadevno izjavo podati in kako ugotavljati objektivno vrednost nepremičnin je razvidno iz naslednjega — drugega dela te knjižice.

DRUGI DEL.

Izjava občine o prometni vrednosti nepremičnin.

Činitelji, ki povzročajo davčnim upravam dvom v pravilnost prijavljene prometne vrednosti, so različni. Poleg že omenjene okolnosti, da presega izračunana zakonita ali minimalna vrednost prijavljeno kupnino ali izročnino itd., se najbolj pogosto pojavlja velika površina zemljišča brez katastrskih podatkov ob malenkostni kupnini, razni individualni pomisleki, pa tudi neverodostojnost in pomanjkljivost podatkov. V takih primerih mora davčna uprava postopati po predpisih, omenjenih že v prejšnjem poglavju, ter sestaviti za pristojno občino zaprosilo, ki ima približno tole obliko: Na primer:

Občini

V smislu pripombe prve k tarifni postavki 12 zakona o taksah naprošamo naslov, da poda izjavo o prometni vrednosti spodaj navedenih nepremičnin, ki jih je s kupno pogodbo z dne 15. aprila 1938 kupil Kokalj Janez, posestnik iz Vedrega vrha od prodajalca Uršič Leopolda iz Koprivnega. Označite nam ono vrednost, ki jo je to posestvo imelo na dan sklenitve pogodbe, t. j. dne 15. aprila 1938. Te nepremičnine so:

Vložek števil. 105 k. o. Vedrivrh, ki vsebuje:

5.000 m² njiv s kat. čist. donosom 8 gld 16 kr.

in 12.000 m² travnikov s kat. čist. donosom 10 gld.

Zaprošeno izjavo je naslov dolžan v izogib kazenskim posledicam podati v desetih dneh po prejemu tega zaprosila. Izjavo mora podpisati predsednik občine in oni član odbora, ki pri izjavi sodeluje.

Sledi podpis taksnega referenta in šefa davčne uprave.

To zaprosilo davčne uprave je sestavljeno na osnovi petega odstavka prve pripombe k tarifni postavki 12 zakona o taksah, ki se glasi:

»To izjavo mora dati predsednik občine (župan) ali njegov namestnik skupno z enim članom občinskega odbora (občinskega ali mestnega zastopništva ali predstavništva) v tem kraju v 10. dneh. Če se ugotovi, da je o tej vrednosti podana lažna izjava, se obsodi poleg kazni po veljavnih kazenskih zakonih še na denarno kazen od 500 din do 2.000 din.«

Čim torej prejme občina od davčne uprave ali od kakega drugega finančnega oblastva zgoraj navedeno zaprosilo, ji ni treba klicati nikakih cenilcev in posestvo ogledovati na licu mesta. Prva in edina dolžnost občine v takih primerih je, da predsednik občine — župan — pokliče v občinsko pisarno samo enega zanes-

ljivega odbornika, kateremu so posestne razmere občanov dobro znane. Vsaka občina ima tudi svojo zemljiško mapo, ki je za posestno stanje občanov vsaj približno merodajna, odnosno služi vsaj za orientacijo pri iskanju parcel. Župan je zavezan, da v navzočnosti tega odbornika pogleda občinsko mapo ali pa da tudi brez tega vpogleda — kakor so obema pač razmere znane — ugotovi posestno stanje dotičnega zemljišča po legi, meri in kakovosti. Nato sta oba navedena člana občine dolžna skupaj podati pismo izjavo o objektivni vrednosti dotične nepremičnine in jo odposlati oblastvu, ki je zanjo zaprosilo. Zavezana sta navesti tisto vrednost, ki jo je imelo posestvo na dan sklenitve pogodbe, pri dražbah pa ono, ki je bila merodajna na dan dražbe. Ni potrebno, da bi ta izjava navajala vrednost zemlje za en m² temveč popolnoma zadostuje, da se navede vrednost za celokupno zemljišče. Če v zamemo za primer gornje zaprosilo davčne uprave, se potem izjava občine glasi približno takole:

Davčni upravi v

Po natančni ugotovitvi lege, mere in kakovosti posestva vl. št. 105 k. o. Vedrih, ki ga je Uršič Leopold iz Koprivnega prodal Kokalj Janezu iz Vedrega vrha izjavljamo, da je znašala vrednost te nepremičnine dne 15. aprila 1938 din 14.500.— (štirinajsttisočpetsto), kar utemeljujemo s tem, da je polovica zemljišča v prav dobrem in rodovitnem stanju, druga polovica njiv in travnikov pa je manj rodovitna vsled skalovitega terena.

Sledi podpis župana in obč. odbornika ter obč. žig.

To izjavo je občina po svojih zastopnikih uradoma dolžna podati, zato je ta izjava tudi popolnoma brezplačna. Često pa se dogaja, da zahteva občina od davčne uprave povračilo stroškov za cenilce, ki jih je najela v svrhu te izjave. To je popolnoma nepravilno, ker je tak postopek občine sam po sebi na zakonu neosnovan. Občini morajo biti krajevne razmere njenega teritorija dobro znane in so zato vse cenitve po občinskih cenilcih v tem primeru odveč. Če pa občina vkljub temu najame cenilce za to, da na podlagi njihovega ogleda poda davčni upravi zaproseno izjavo o vrednosti kake nepremičnine, mora morebitne stroške za cenilce plačati sama. Kajti občinski cenilci pri cenitvi nepremičnin po tarifni postavki 12 zakona o taksah sploh ne pridejo v poštev, ker se dejanska cenitev izvrši ob danih pogojih po drugih osebah, ki jih predvideva zakon in ki so navedene v tretjem delu te knjižice.

Posebej je treba naglasiti, da ima občina pravico zahtevati od oblastva, ki za tako izjavo zaprosi, vse podatke, ki bi ji po njenem mnenju omogočili in olajšali podati to izjavo; ne sme se pa pustiti, da bi to zaprosilo brez vzroka zaležalo, ampak se mora manjka-joče podatke takoj zahtevati. Pri tej priliki moramo opozoriti naše občine še na kazenske posledice, ki so jim za neizpolnjevanje teh določb v zakonu zagrožene. Točka 23 člena 42 taksnega in pristojbinskega pravilnika določa namreč sledeče:

»Če osebe, ki morajo po točki 21 tega člena predložiti to izjavo, tega ne store v desetih dneh, se obsodijo na kazen od 100 do 500 din.«

Za nepravčasno izjavo kakor tudi za neresnične podatke v tej izjavi zadene torej kazen vedno samo župana in občinskega odbornika, ki je pri izjavi sodeloval ali bil vsaj določen, da sodeluje.

Po členih 22 in 24 citiranega pravilnika je kompetenten za izrekanje denarnih kazni iz točke 23 tega pravilnika (od 100 do 500 din) minister za finance in te kazni so izvršne, za izrek denarnih kazni zaradi lažne izjave pa je pristojno ono oblastvo, ki izreče kazen tudi po kazenskem zakoniku. Pri tem je davčna uprava ali tudi drugo finančno oblastvo dolžno poslati poročilo finančni direkciji, ki povzroči izrek navedenih kazni po službeni poti s tem, da predloži spis finančnemu ministrstvu odnosno ga pošlje pristojnemu sodišču v nadaljno poslovanje.

TRETJI DEL.

Cenitev nepremičnin po izvedencih.

Okolnosti, v katerih se mora odrediti komisijonelno cenitev nepremičnin, so razvidne iz določb že večkrat citirane prve pripombe k tarifni postavki 12 zakona o taksah, ki jih navaja takole:

»Če pa oblastva ne dobe zahtevane izjave v predpisanem roku ali če dvomijo, da je vrednost, navedena v izjavi, pravilna, ali če stranka dvomi v pravilnost te izjave, morajo odrediti, da se ugotovi prometna vrednost po izvedencih.«

Trije činitelji so torej odločilni za presojo ali in kdaj morajo finančna oblastva — predvsem davčne uprave — sklicati komisijo v svrhu cenitve nepremičnin. Zanimivo je, da so ti činitelji vsi zavisni od poslovanja in izjave občinskega oblastva. Prva okolnost, zaradi katere se mora sklicati komisija, nastopi že tedaj, če davčna uprava ne dobi od občine zahtevane izjave v desetih dneh, potem ko je občina prejela zaprosilo od nje. Pravčasna predložitev izjave s strani občine ima zato res velik pomen, ker pripomore do hitrejše in uspešnejše rešitve zadeve in razreši občinske funkcio-narje kazni, ki smo jo citirali s točko 23 taksnega in pristojbin-skega pravilnika (od 100 do 500 din). Zakasnitev te izjave pa ima še dalekosežnejše posledice, ki jih navaja sledeča določba citira-nega zakona:

»Če se izvrši cenitev po izvedencih zato, ker nista predsednik občine (župan) in odbornik (zastopnik pristojne občine) hotela dati zahtevane izjave v postavljenem roku, zadenejo stroški za cenitev po izvedencih vselej njiju.«

Dasi je tu predvidena bolj namerna zakasnitev izjave, nalaga vendar zakon občinskim funkcionarjem v splošnem zelo veliko odgovornost za tozadevno malomarno postopanje tudi v materi-alnem pogledu. Zato je edino prav in priporočljivo, da občine

zaprošila davčnih uprav za izjavo o prometni vrednosti nepremičnin takoj vzamejo v delo, ter podajo izjavo po svoji najboljši vednosti ali pa, da takoj vrnejo zaprosilo nazaj davčni upravi v svrhu izpopolnitve podatkov.

Ostala dva momenta, v katerih se je treba odločiti za komisijsno cenitev nepremičnin, bazirata samo na dvomu v pravilnost po občini podane izjave. Poudariti moramo, da je ta dvom s strani oblastev zelo redek in skoro nemogoč že zaradi točnih in vsestranskih podatkov, ki jih je davčna uprava v vsakem slučaju dolžna občini dati. Razen tega pa veže občino tudi službena odgovornost. Povsem izključen pa seveda tudi ta dvom ni. Tem bolj pogosto se zgodi, da dvomi v pravilnost te izjave stranka, kateri jo mora davčna uprava predložiti in skušati doseči z njo na tej podlagi vrednostno poravnavo. To je vedno opazati predvsem pri zatajbah kupnine, pri darilnih in izročilnih pogodbah pa tudi pri onih zapuščinah, kjer so dediči polnoletni in imajo pravico zapuščinsko premoženje pred sodiščem napovedati namesto prisege brez kake sodne ceditve.

V takih primerih se more davčna uprava, kateri krajevne razmere na licu mesta pogosto niso znane, zanašati samo na absolutno pravilnost po občini podane izjave. Le na ta način more dobro zastopati interese državne blagajne, stranki dokazati primanjkljaj vrednosti in doseči za državno blagajno primerno poravnavo ali pa, če to ni mogoče, odrediti cenitev po izvedencih, ker mora biti že naprej evidentno, da bodo stroški za cenitev padli v breme prizadetih strank, ne pa države. Davčna uprava in tudi vsako drugo finančno oblastvo mora biti na podlagi zbranih podatkov o tem trdno prepričano, ker mora uvaževati vsebino zadnjih dveh stavkov razpisa ministrstva financ, bivše generalne direkcije davkov št. 51.051 z dne 2. maja 1927, ki določata:

»Šele v primeru, da ne pride s strankami do sporazuma, je izvesti cenitev. Pri tem morajo šefi finančnih oblastev posebno paziti na to, da ne nastopi primer po poslednjem stavku predzadnjega odstavka pripombe 1. k tarifni postavki 12, to je, da ne odredijo ceditve v primeru, da bi morala nositi stroške ceditve po izvedencih država, ker bi morali šefi sami za to odgovarjati.«

Zato je priporočljivo, da v količkaj dvomljivih primerih odstopi finančno oblastvo ves spis pristojnemu oddelku finančne kontrole v poizvedovanje, kako bo eventualna cenitev nepremičnin po izvedencih izpadla glede stroškov za državno blagajno. Organi finančne kontrole so nato ob priliki zunanje službe dolžni, da na licu mesta zaupno poizvedujejo po večinskem mnenju sosedov in si predmetne nepremičnine tudi sami neopaženo ogledajo in nato poročajo ob vrnitvi spisa o predvidenem efektu ceditve.

Kadar je torej dovolj tehtnih razlogov za cenitev nepremičnin po izvedencih pa mora davčna uprava ves spis predložiti na vpogled finančni direkciji in staviti predlog za odobritev izvedenske ocenitve. To izrecno zahteva finančno ministrstvo v razpisu, objavljenem v dodatku te knjižice. Ta razpis je bil sicer

izdan zgolj v zadevah dopolnilne prenosne takse (pripomba 12 k tarif. postavki 12), a velja smiselno za vso tarif. postavko 12 zakona o taksah. Šele s pristankom finančne direkcije mora davčna uprava sklicati komisijo. Kako je ta komisija sestavljena in kako ima poslovati, določa zakon o taksah takole:

»V tem primeru izvrši to ugotovitev po izvedencih šef pristojnega prvega finančnega oblastva (šef finančne uprave itd. ali šef davčne uprave), državni inženir ali državni uradnik kmetijske (gozdarske) stroke (po vrsti objekta, ki se ceni) in en član pristojnega občinskega odbora (občinskega ali mestnega zastopništva ali predstavništva) ali knez ali muktar ali oseba, ki jo odredi prizadeta stranka. Če prizadeta stranka ne odredi tega tretjega člana, ga odredi šef finančnega oblastva izmed istih oseb.«

Pri tej priliki izrecno opozarjamo na to, da ima torej v smislu ravnokar citiranega zakonskega predpisa pravico izbrati tretjega člana te komisije — prizadeta stranka. Davčna uprava je zato dolžna, da odločbo o sestanku komisije z natančno določenim delokrogom komisije pravočasno priobči ne samo sreskemu načelnstvu, ampak tudi prizadeti stranki. Dasi je sicer stranka o morebitnem sestanku te komisije od davčne uprave ustno obveščena že tedaj, ko jo davčna uprava povabi v urad in ji predloži izjavo občine ter skuša z njo skleniti primeren vrednostni dogovor, mora stranka ravno zaradi pravice izbiranja tretjega člana komisije vsekakor prejeti tudi pismeno obvestilo o sestanku komisije in obenem poziv za določitev svojega člana. To izrečno določa točka 28 člena 42 taksnega in pristojbinskega pravilnika, ki se glasi:

»Ko se prizadeta stranka pozove radi določitve tega tretjega člana, ji mora oblastvo radi tega vročiti poziv, v katerem izrečno označi, zakaj se pozivlje in postaviti ji mora rok najmanj petih, a največ 10 dni, štetih od dneva prejema ali vročitve poziva.«

Če pa prizadete stranke (kupec in prodajalec) ne reagirajo na ta poziv, je postopati po zgoraj citiranem določilu zakona, ki daje šefu finančnega oblastva pravico, da izbere tretjega člana izmed občinskih funkcionarjev. V tem primeru obvesti finančno oblastvo pristojno občino o sestanku komisije, v katero imenuje za tretjega člana ali župana ali odbornika, ki je soprodpisan na izjavi občine, utemeljujoč svoj ukrep z negativnim zadržanjem prizadete stranke glede tretjega člana.

Dolžnosti komisije odnosno potek cenitve nepremičnin natančno in določno vsebuje člen 42 taksnega in pristojbinskega pravilnika v naslednjih odstavkih:

»Odrejeni člani morajo pregledati predmet cenitve ter po velikosti, mejah, položaju, kakovosti in vrednosti sosednjih imovin določiti prometno vrednost te imovine. Vse to se mora označiti, ko se cenitev obrazloži.

O izvršeni cenitvi po izvedencih morajo sestaviti odrejeni člani zapisnik cenitve, v katerem točno opišejo predmet cenitve po mejah, velikosti, kakovosti in kraju. Potem vpišejo s številkami in

besedami ugotovljeno cenilno vrednost in to podpišejo. Nato pa vroče tako sestavljeni zapisnik oblastvu, ki je odredilo cenitev.

Če se odrejeni člani ne bi zedinili o vrednosti cenitve, je smatrati za velikost ocenitve vrednost, za katero sta se zedinila najmanj dva člana. Če se pa o vrednosti cenitve ne zedinita niti dva člana, se vpišejo v zapisnik vse tri vrednosti z označbo, kolikšno vrednost je določil kateri član, in za vrednost se smatra rezultat, ki se dobi, če se vsota teh dveh največjih vrednosti razdeli z dve.

Če se ugotovi, da so ocenili odrejeni člani ali da je ocenil katerikoli izmed odrejenih članov vrednost brezvestno, so kazensko odgovorni, kakor bi bili sestavili lažno listino. Zoper te člane vloži prijavo pri pristojnem oblastvu radi nadaljnjega kazenskega postopanja oddelek za davke ministrstva za finance.

Ko prejme oblastvo sestavljeni in podpisani zapisnik o cenitvi, ga mora takoj, najkasneje pa v petih dneh priobčiti prizadeti stranki. Prizadeta stranka se sme zoper to cenitev v formalnem pogledu pritožiti na pristojno finančno direkcijo v 15 dneh, ko se ji je priobčila ocenitev.

K temu naj še posebej naglasimo, da ima prizadeta stranka zoper tako izvršeno cenitev po izvedencih pravico pritožbe samo zaradi morebitnih formalnih nedostatkov, ne pa tudi zaradi komisijsko določene vrednosti nepremičnin. Vsaka pritožba glede previsoko določene vrednosti je torej brez pomena, če je komisija pravilno sestavljena in če posluje po predpisih zakona. Ugodno rešena pritožba zaradi formalnih nedostatkov komisije in njenega poslovanja ima seveda za posledico tudi razveljavljenje določene vrednosti.

Velike važnosti za stranko kakor tudi za državo je rezultat, ki ga v pogledu vrednosti nepremičnin določi komisija. Do tedaj je namreč še vedno odprto vprašanje, kdo bo plačal stroške komisije, ali država ali stranka. V tem oziru predpisuje pripomba 1. k tarifni postavki 12 zakona o taksah sledeče:

»Če se dožene, da je ugotovljena prometna vrednost nepremičnin večja od prijavljene vrednosti in da znaša ta razlika nad 20%, se obsodita prodajalec in kupec, da plačata solidarno poleg redne takse od presežka vrednosti še enkratni znesek te takse kot kazni in tudi stroške za cenitev po izvedencih. Če pa se ugotovi, da se je označila manjša vrednost nego se je dejanski dogovorila, je kazni trikratni znesek utajene redne takse.

Če pa se ustanovi, da je ugotovljena vrednost večja od prijavljene vrednosti, toda znaša ta razlika nad 10 do 20%, plačata prodajalec in kupec samo redno takso od presežka vrednosti in stroške za cenitev po izvedencih. Če pa znaša ta razlika do 10%, plačata prodajalec in kupec samo redno takso od presežka vrednosti, a stroške za cenitev po izvedencih trpi država.

Ob cenitvi po izvedencih so torej po zakonu možni trije rezultati, od katerih ima vsak drugačne posledice tako za stranko kakor tudi za državo. Oglejmo si jih natančno:

1. Če je po izvedencih ugotovljena vrednost nepremičnin več kot 20% večja od prijavljene vrednosti nepremičnin, morata kupec in prodajalec solidarno plačati vse stroške za cenitev ter poleg redne takse od presežka še enkratni znesek te takse kot kazen. Če pa se ugotovi, da gre za namerno zatajbo kupnine, znaša ta kazen trikratni znesek redne takse.

2. Če je po izvedencih ugotovljena vrednost nepremičnin večja od prijavljene vrednosti za nad 10% do 20%, plačata kupec in prodajalec prav tako solidarno vse stroške za cenitev po izvedencih, toda od presežka vrednosti pa samo redno takso, brez kazni.

3. Če pa je po izvedencih ugotovljena vrednost nepremičnin večja od prijavljene vrednosti za razliko do 10%, sta kupec in prodajalec dolžna solidarno plačati samo redno takso od presežka, a stroške za cenitev nosi država.

Za davčne uprave je torej važno, da se morata v primerih, kjer je ugotovljena vrednost za nad 20% večja od prijavljene, kupec in prodajalec na plačilo redne takse in enkratne ali trikratne kazenske takse obsoditi! Davčne uprave so zato dolžne zapisniku, ki ga predloži komisija, v takem primeru priklopiti pripadajoči odmerni pristojbinski spis ali vsaj izčrpen uradni zaznamek, ter ga vknjižiti v taksno-kazenski register in nato dalje postopati po zadnjem odstavku člena 57 zakona o taksah. Z razsodilom je nato izreči redno takso od presežka, kazensko takso ter takso za razsodbo. V pristojbinske svrhe je glede redne takse od presežka napraviti poseben referat, ki dobi novo številko registra »A«. Na tem referatu je nato treba označiti odmero redne državne, banovinske in morebitne občinske takse, ki se hkrati zabeleži tudi v spisek odmerjenih taks in v pristojbinsko likvidacijsko knjigo. Plačilo redne takse je zabeležiti tako v likvidacijski knjigi kakor tudi v kazenskem registru in na vseh pripadajočih spisih. Pripomniti je, da je možno stroške za cenitev izreči v obvestilu o cenitvi šele potem, ko člani komisije predložijo potne račune, ki jih mora vidirati nadrejena oblast. Zato morajo člani komisije po odobritvi predložiti potni troškovnik davčni upravi, ki ob zakonitih pogojih izterja z navedenim obvestilom izrečene zneske od stranke tudi prisilnim potom.

Stroške komisije je najbolje evidentirati v opombi pristojbinske likvidacijske knjige.

DODATEK.

Navodila finančnega ministrstva.

Kako zelo se finančno ministrstvo zanima za točno izvrševanje predpisov tarifne postavke 12 zakona o taksah, nam pričajo številni tozadevni razpisi, ki jih naslavlja na vsa podrejena finančna oblastva. Poleg nekaterih, ki so citirani že v prejšnjih izvajanjih, se nam zdi najvažnejši razpis števil. 89.705/III od 27. junija 1936, ki je v celoti dodan. Ta razpis je izšel pred začetkom nove taksne periode za dopolnilno prenosno takso in vsebuje v splošnem navodila za ugotavljanje prometne vrednosti in komisionelno cenitev nepremičnin, zavezanih tej taksi. Že v začetnih izvajanjih te knjižice pa je omenjeno, da je ugotavljanje vrednosti nepremičnin za odmero vseh taks osnovano samo na predpisih tarifne postavke 12 zakona o taksah in zato popolnoma enotno. Zato lahko ta razpis uporabljamo ne samo pri ugotavljanju vrednosti nepremičnin za odmero ekvivalenta, ampak tudi za odmero prenosnih taks v splošnem. Navodila v tem razpisu so razdeljena na dva sledeča dela:

a) Posli pred izvedensko cenitvijo.

Preden se izda odločba za izvedensko cenitev, se morajo dobro razmisliti vse okoliščine, kako bi se dal doseči čim boljši uspeh, in to posebno še zaradi stroškov komisije. Zaradi tega se opozarja na razpis generalne direkcije posrednih davkov št. 51.051 ex 1927. V vsakem primeru se mora predhodno izposlovati odobritev potne akontacije za komisijo, če stranka vnaprej ne položi potrebne vsote z izjavo, da bo nosila vse stroške ne glede na to, kakšna bo izvedenska ocena.

Da bi davčna uprava imela osnovo za čim uspešnejšo razpravo pri sklepanju dogovorov in za eventualne komisijske ocenitve nepremičnin, mora napraviti spisek nekaj kupoprodajnih pogodb, kakor se prijavljajo zaradi odmere ali pobiranja takse, iz katerih se lahko črpajo podatki o vrednosti nepremičnin. Ta spisek mora vsebovati: poslovno številko, datum pogodbe, površino kupljene zemlje, njeno kulturo (če je znana), oziroma pri zgradbah vse najvažnejše podatke, od katerih zavisi vrednost dotičnega objekta (kolikor se to iz pogodbe razvidi) in znesek kupnine. Ta spisek skupno z zapisnikom o poskusni sklenitvi dogovora in s potrdilom občine o prometni vrednosti tvorijo predhodne

ocenjevalne posle, brez katerih se ne sme izvesti noben primer izvedenske komisijske cenitve.

Šele tedaj, ko se predmet tako izpopolni in obdela, nastopi dolžnost uprave, da preceni, ali bo izvedenska ocena dala za 10% večji rezultat od izkazane vrednosti, oziroma od vrednosti, ponudene ob poskusnem dogovoru. Dosledno temu odredi davčna uprava izvedensko cenitev ter obvesti o tem stranko s pozivom, da imenuje svojega člana. Istočasno se mora davčna uprava obrniti na pristojno mesto za določitev strokovnjaka za objekt, ki se ocenja.

b) Postopek pri izvedenski cenitvi.

O izvedenski cenitvi se mora sestaviti zapisnik približno na naslednji način:

Z a p i s n i k ,

sestavljen na kraju cenitve dne 26. februarja 1936 ob priliki ugotavljanja prometne vrednosti (ime zavezanca) v zaradi odmere (dopolnilne) prenosne takse s komisijsko cenitvijo v smislu tarifne postavke 12 zakona o taksah.

P r i s o t n i :

Predsednik komisije: Lazič Mirko, šef davčne uprave v po spisu iste uprave štev.

Č l a n i k o m i s i j e :

Jovo Jovič, banski svetnik kmetijske stroke, po spisu banske uprave štev.

Ing. Ivo Ivič, svetnik železniške direkcije v kot inženir gradbene stroke, po spisu iste direkcije štev.

Ing. Pero Perič, pristav železniške direkcije v kot inženir strojne stroke, po spisu iste direkcije štev.

Vukotič Milan, upokojenec iz kot član stranke, odrejen s spisom (n. pr. Mestnega poglavarstva v, če gre za nepremičnine, zavezane dopolnilni prenosni taksi).

Preden se začne ocenjevanje nepremičnin, in to v istem vrstnem redu, kakor so v prijavi (ali n. pr. pogodbi) navedene, se ugotavlja:

1. Stranka je bila obveščena o cenitvi dne 17. januarja 1936 s spisom davčne uprave v štev. ter je opozorjena na zakonske posledice prevare komisije v kateremkoli pogledu (§ 334. k. z.).

2. Istočasno je stranka opozorjena, da ne more prisostvovati posvetovanju komisijskih članov o višini vrednosti, da pa ji je prost pristop k vsem ostalim poslom.

3. Člani komisije so opozorjeni na vestno izvrševanje cenitve, posebno pa na predpis tarifne postavke 12., pripomba 1., odstavek 8 poslednji stavek zakona o taksah v zvezi s §§ 214 in 218 k. z.

4. Prav tako so opozorjeni člani komisije, da so dolžni odstopiti od tega službenega poslovanja, če so v rodbinskem ali poslovnem razmerju s stranko ali če je kakšen drug važen razlog, ki očitno postavlja v dvom polno nepristranost (§ 2., odstavek 2. in § 15 zakona o občem upravnem postopku).

5. Komisija je obveščena, da se cenitev vrši v istem redu, v katerem so objekti navedeni v prijavi in da glasuje član stranke kot prvi, strokovnjak kot drugi, predsednik komisije pa kot tretji.

6. Končno je komisija opozorjena na predpis točk 9. in 10. oddelka I. pripombe 12 k tarifni postavki 12 zakona o taksah, po katerem se vzameta za

oceno nepremičnine ono stanje in ona prometna vrednost, ki sta obstojala na dan 1. januarja začetnega leta nove periode oziroma na dan, ko je nastopila takсна obveznost, če gre za novo imetje, pridobljeno med periodo.

Po formalnih konstatacijah se začne ocenjevanje posameznih nepremičnin po obrazloženem redu in načinu kakor sledi:

Po članih komisije ocenjena prometna vrednost:

Stranka Strokovnjak Preds.

1. Občina, vl. št看. parc., površina, polje, meji na severu . . . (ime soseda) . . ., na jugu . . . (ime soseda) . . ., na vzhodu . . . (ime soseda) . . ., na zahodu . . . (ime soseda) . . . To zemljišče smo ogledali in ga ocenjujemo na din	100.000	120.000	140.000
2. Občina vložek št看., parc., površina, meji na severu itd. To zemljišče smo ogledali in ocenili na	400.000	490.000	500.000
3. Občina, vložek št看., parc., površina, zgradba v ulici Zgradba je v centru, ima v pritličju štiri trgovinske lokale, v nad- stropju 3 stanovanja, zgrajena je iz trdega materiala, na dve ulici. Dolžina pročelja je 30 m, višina hiše 15 m, stara je 50 let, njena uporabljivost se ceni na 150 let. Zgradba je moderna, urejena je z arhitektonskimi okraski srednje vrednosti. Globočina kleti znaša 2 m, višina nadstropja in lokalov je enaka. To zgradbo ocenjujemo na din	500.000	600.000	600.000
4. Stroji klavnice (vnesti jih je podrobno) so vredni din	100.000	190.000	190.000
Celokupna vrednost znaša	1.100.000	1.400.000	1.430.000

K zgoraj navedenim ocenam se pripominja tole:

1. Po članu stranke (če želi kaj pripomniti, ali če po potrebi ali na zahtevo predsednika opraviči svojo oceno).
2. Po članu strokovnjaku (kakor pod 1.).
3. Po predsedniku (kakor pod 1.).

Zaključeno in podpisano na kraju cenitve dne 26. februarja 1936.

Član stranke: podpis.

Predsednik komisije: podpis.

Člani strokovnjaki:

Sledijo podpisi strokovnjakov v onem redu, v katerem so glasovali. Po členu 42 točki 31 taksnega in pristojbinskega pravilnika znaša skupna vrednost ocenjenih nepremičnin din 1.415.000. — z besedami: en milijon štiri sto petnajst tisoč din.

Predsednik komisije:
podpis.

O rezultatu cenitve obvesti predsednik komisije davčno upravo približno takole:

Davčni upravi v

V smislu člena 42, 53 in 34 taksnega in pristojbinskega pravilnika k zakonu o taksah se odstopi cenilni elaborat za dopolnilno prenosno takso za čas stranke, z vabilom, da davčna uprava nemudoma, a najkasneje v roku 3 dni po prejemu elaborata pismeno obvesti

stranko o rezultatu komisijske ceditve v znesku din 1.415.000. V obvestilu se mora stranka opozoriti na to, da ima v roku 15. dni po prejemu odločbe pravico pritožbe na finančno direkcijo, in sicer glede formalne strani. Pritožba se mora taksirati po tarifni postavki 6 zakona o taksah in predati davčni upravi.

Predsednik komisije:
podpis.

Obvestilo za stranko naj se glasi takole:

(Ime stranke) v

Komisija za ocenitev nepremičnin je ocenila po izvedenski komisiji Vaše nepremičnine na znesek 1.415.000.— din, o čemer se obveščate radi znanja.

Zoper to oceno je dopustna pritožba na finančno direkcijo v roku 15. dni od dneva prejema te odločbe. Pritožba se vlaga s formalnega vidika, taksira pa se po tarif. postavki 6 zakona o taksah ter izroča tej davčni upravi.

Stroške komisije v smislu tarif. postavke 12 zakona o taksah in člena 23 Uredbe štev. 84.600/I—1931 je položiti pri tej davčni upravi najkasneje v roku 8 dni po prejemu tega obvestila.

Taksni referent:
podpis.

Šef davčne uprave:
podpis.

Po teh navodilih se morajo ravnati vse davčne uprave, da se ne bo dogajalo, da bi se na pritožbo ali v cenurnem postopku razveljavljale izvedenske ocene zaradi kake opustitve ocenjevalnih poslov.

