

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

ZAKLJUČNA PROJEKTNA NALOGA

JASNA JURIŠIĆ

KOPER, 2011

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

Zaključna projektna naloga

VLOGA IN PRISTOJNOST NOTARJEV PRI
PROMETU Z NEPREMIČNINAMI PO
NOVEM ZAKONU O ZEMLJIŠKI KNJIGI

Jasna Jurišić

Koper, 2011

Mentor: viš. pred. mag. Elizabeta Zirnstein

POVZETEK

Pogodbe, predmet katerih je prenos lastninske pravice na nepremičninah, morajo izpolnjevati predpisane pogoje, sicer na njihovi podlagi ni možen vpis lastništva v zemljiško knjigo. Veliko pooblastil, pristojnosti in odgovornosti na tem področju imajo notarji, njihova vloga pri urejanju lastninskih pravic posameznikov pa se je z novelo Zakona o zemljiški knjigi še dodatno povečala. Diplomsko delo predstavlja vlogo notarjev pri sestavi ali overitvi pogodb, s katerimi se prenaša lastninska pravica na nepremičninah. Obravnavane so vsebine listin, ki so podlaga za prenos lastninske pravice, zakonske omejitve glede same pravice prenosa, vse do samega postopka vpisa v zemljiško knjigo in posledične pridobitve lastninske pravice na nepremičnini, pri čemer je posebna pozornost namenjena spremembam, ki jih je na tem področju prinesla novela Zakona o zemljiški knjigi.

Ključne besede: nepremičnine, promet nepremičnin, listine, notarji, pristojnost, zemljiška knjiga, postopki.

SUMMARY

Immovable property conveyance deeds must meet certain legal requirements laid down by law, otherwise the registration of ownership at the Land Registry is not allowed. In this area, Notaries Public have a great deal of authority, competence and liability. Their role has been enhanced further by the amendment of the Land Registry Act. The graduate thesis presents an analysis of the role of Notaries Public in the preparation and notarization of contracts for transfer of immovable property. It analyses the content of documents that are the basis for the transfer of property rights, legal restrictions on the rights transfer, including the very registration at the Land Registry and consequent acquisition of title to property, paying particular attention to changes brought by the amendment of the Land Registry Act.

Key words: immovable properties, property conveyance, charter, public notaries, competence, land registry, procedures.

UDK: 347.451.4:347.961.1(043.2)

VSEBINA

1	Uvod.....	1
1.1	Opredeleitev obravnavanega problema in teoretičnih izhodišč.....	1
1.2	Namen in cilji diplomskega dela.....	2
1.3	Predvidene metode za doseganje ciljev.....	2
1.4	Predpostavke in omejitve pri obravnavanju problema.....	2
2	Notariat, notar in njegove pristojnosti	4
2.1	Notariat.....	4
2.2	Pojem notarja in njegova vloga pri prometu z nepremičninami	4
3	Kataster in zemljiška knjiga.....	6
3.1	Pojem in namen katastra	6
3.2	Zemljiška knjiga.....	7
4	Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah	8
4.1	Opredeleitev pojma nepremičnina	8
4.2	Pridobitev lastninske pravice	8
5	Notarska sestava in overitev pogodb v prometu z nepremičninami.....	9
5.1	Pogodbe v prometu z nepremičninami.....	9
5.2	Overitev nepremičninskih pogodb	10
5.3	Dejavniki, ki vplivajo na sestavo pogodb v prometu z nepremičninami	13
5.3.1	Vsebina zasebnih listin in njihova sestava	13
5.3.2	Oblika notarskega zapisa, vsebina in zakonski predpisi.....	14
5.4	Notarska sestava in overitev pogodb ter omejitve lastninske pravice.....	14
5.5	Pristojnosti notarja pri odmeri davka na promet nepremičnin	16
5.6	Pregled potrdil, soglasij in prilog, na katere mora biti notar pozoren pri sestavi in overitvi pogodb v prometu z nepremičninami	17
6	Zemljiškoknjžni postopek po novem zakonu o zemljiški knjigi	21
7	Sklep.....	26
	Literatura.....	29
	Priloge.....	31

PONAZORILA

Slika 1: Prikaz obrazca vpisnika overitev in potrditev dejstev in izjav "OV"	13
Slika 2: Redni izpisek iz Zemljiške knjige po ZZK-1	24
Preglednica 1 Priloge k posamezni pogodbi	18

KRAJŠAVE

RS	Republika Slovenija
ZN	Zakon o notariatu
NZS	Notarska zbornica Slovenije
SPZ	Stvarnopravni zakonik
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZZK-1C	Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi
ZUreP-1	Zakon o urejanju prostora
OZ	Obligacijski zakonik
AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
ZEPEP	Zakon o elektronskem poslovanju in elektronskem podpisu
e-ZK	Elektronska zemljiška knjiga
ZON	Zakon o ohranjanju narave
SZ	Stanovanjski zakon
ZSZ	Zakon o stavbnih zemljiščih
ZKZ-C	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZG	Zakon o gozdovih
ZV-1	Zakon o vodah
ZVKD	Zakon o varstvu kulturne dediščine
ZDPN-2	Zakon o davku na promet nepremičnin
ZDO	Zakon o davkih občanov
ZDoh-2	Zakon o dohodnini
ID	Identifikator
d. o. o.	družba z omejeno odgovornostjo
k. o.	katastrska občina

1 UVOD

1.1 Opredelitev obravnavanega problema in teoretičnih izhodišč

Vsak izmed nas se prej ali slej sreča s pogodbo, katere predmet se nanaša na razpolaganje s stvarno pravico na nepremičnini oziroma na promet z nepremičnino. Pravno podlago za prenos lastninske pravice običajno predstavlja pogodba, ki se sestavi v obliki zasebne listine ali notarskega zapisa in vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula).

Izvrševanje najpomembnejših lastniških upravičenj na nepremičninah nas nujno pripelje v notarsko pisarno. Delo, ki se opravlja v okviru notarske pisarne, se najpogosteje nanaša na sestavo javnih in zasebnih listin, overjanje pogodb, prevzemanje vrednostnih papirjev v hrambo, vpisovanje pogodb v zemljiško knjigo idr. Listina, katere predmet je prenos lastništva na nepremičnini, pa naj bo sestavljena v obliki notarskega zapisa ali zasebne listine, od notarja zahteva še posebej skrbno ravnanje.

Na vsebinsko sestavo pogodbe o prenosu lastništva na nepremičnini ali same overitve vpliva veliko dejavnikov. Pogodba mora izpolnjevati predpisane pogoje, da bi lahko predstavljala ustrezno pravno podlago za vpis lastništva v zemljiško knjigo, kot so npr. zahteve po obličnosti, (sestava pogodbe v obliki notarskega zapisa), obvezne priloge k pogodbi (npr. potrdilo o namenski rabi zemljišča), zemljiškoknjižno dovolilo in drugi. Notar v tem primeru nastopa v dveh različnih funkcijah. Glavno opravilo notarja predstavlja sestavljanje listin, pri svojem vsakodnevnem delu pa s svojim pravnim svetovanjem ali obveščanjem pogosto tudi odpravlja napake, ki jih ugotovi ob predložitvi listine v overitev podpisa. Najpogostejše napake v praksi se pojavljajo pri pomanjkljivih prilogah, ki so sestavni del pogodbe. V tem primeru notar pouči stranke o postopku pridobitve prilog, jim predloži razne obrazce ali vloge, ki jih stranke izpolnijo, in jih napoti na pristojni organ, kjer jih lahko oddajo ali si pridobijo manjkajoče listine. Vprašanje pa je, do katere meje je notar dolžan posegati v osebno voljo strank, jim pravno svetovati, jih opozarjati na možne posledice sklenitve pravnega posla in jim odsvetovati pravno neskladna določila v pogodbi.

Notariat sodi v javno službo, ki deluje v okviru pravosodnega sistema. Delovno področje, pooblastila ter druga pravila glede izvajanja notarske službe določa Zakon o notariatu (ZN, Uradni list RS, št. 48/94, 82/94, 73/04, 23/05 – UPB1, 98/05, 4/06 – UPB2, 115/06, 2/07 – UPB3, 45/08). Poleg zakona je za izvajanje notarske službe pomemben še Pravilnik o poslovanju notarja (Uradni list RS, št. 50/94, 28/95, 18/09, 30/11), ki vsebuje predpise o pravilnem vodenju notarske pisarne. Kodeks poklicne notarske etike, ki ga je sprejela Notarska zbornica Slovenije na skupščini 15. aprila 1996, pa predstavlja avtonomni pravni vir, ki ga je notar dolžan spoštovati tako pri opravljanju svojega poklica kot tudi v zasebnem življenju (skrb za ugled in čast).

Od 1. maja 2011 imamo v Sloveniji sprejet nov *Zakon o zemljiški knjigi* (ZZK-1C, Uradni list RS, št. 58/03, 45/08, 28/09, 25/11). Z novelo zakona so se pristojnosti notarjev povečale, saj je treba listino, ki je podlaga za vpis v zemljiško knjigo, predložiti notarju v hrambo. Z zakonom pa se niso spremenile samo pristojnosti notarjev, spremembe so nastale tudi pri sestavi zemljiškooknjižnega dovolila. Vzorci, ki so bili še pred nekaj meseci uporabni, so zdaj neustrezni za predložitev za vknjižbo. Notarjeva dolžnost je, da stranke opozori in jih poduči, da morebitne napake odpravijo, na željo strank pa lahko tudi sestavi novo zemljiškooknjižno dovolilo, ki bo kot samostojna listina vezana k temeljnemu pravnemu poslu.

1.2 Namen in cilji diplomskega dela

Sestava in overitev pogodb, katerih predmet je promet z nepremičninami, zahtevajo natančno poznavanje področnih zakonskih predpisov. V diplomskem delu bom preučila postopek notarske sestave javnih in zasebnih listin ter njihovo overitev. Pri tem bom opozorila na razlike med prejšnjim (starim) in novim zakonom, ki uvaja elektronsko zemljiško knjigo, ter na prednosti in pomanjkljivosti nove ureditve. Navedla bom najpogostejše napake, ki se v praksi pojavljajo ob predložitvi zasebnih listin, in predstavila vlogo notarja, ki z obveščanjem opozarja na nepravilno predložene listine. Opozorila bom tudi na pravne posledice v primeru, če notar kaj spregleda.

1.3 Predvidene metode za doseganje ciljev

Pri pisanju diplomskega dela bom uporabila deskriptivno metodo, s katero bom predstavila osnovne pojme, ki se najpogosteje uporabljajo pri prometu z nepremičninami. Z metodo analize bom preučila zakone in pravilnike, ki urejajo vpis lastninske pravice v (elektronsko) zemljiško knjigo. Z metodo sinteze bom strnila svoje ugotovitve v celoto, uporabila pa jo bom tudi pri povzemanju vsebine, ki jo področni predpisi urejajo. Metoda kompilacije se bo v delu odražala kot povzemanje iz literature in drugih virov, ki obravnavajo predmet proučevanja tega dela. Z namenom utemeljitve ugotovitev bo uporabljena pravna argumentacija.

1.4 Predpostavke in omejitve pri obravnavanju problema

Izraz »promet z nepremičninami« pomeni odtujitev lastninske pravice, pa tudi obremenitev nepremičnine s služnostjo, hipoteko, zemljiškim dolgom, stvarnim bremenom ali s stavbno pravico. V diplomskem delu kot promet z nepremičninami razumem izključno in samo razpolaganje z lastninsko pravico oziroma, če poenostavim, prehod lastninske pravice s prejšnjega na novega lastnika. Tovrstna omejitev predmeta obravnave je bila, glede na cilje tega diplomskega dela in dovoljeni obseg, nujna.

Sedanji zakon o elektronski zemljiški knjigi, ki je bil sprejet v letu 2011, se v praksi še ni popolnoma izoblikoval. Kvalificirani uporabniki so že od uveljavitve zakona opozarjali na napake, ki so od prvega dne veljavnosti zakona predstavljale hud problem in se skušajo čim hitreje in učinkoviteje odpraviti. Omenjene napake so tudi predmet proučevanja tega diplomskega dela, pri čemer obstaja verjetnost, da bodo v času oddaje nekatere že odpravljene.

2 NOTARIAT, NOTAR IN NJEGOVE PRISTOJNOSTI

2.1 Notariat

Prvi zapis o notariatu na Slovenskem najdemo z dnem 21. maja 1855, ko je Slovenija kot del tedanje Avstrije sprejela takratni avstrijski notarski red. Notariat je na Slovenskem neprekinjeno deloval vse do 17. novembra 1944, ko je na celotnem območju tedanje Socialistične federativne Republike Jugoslavije bila z odlokom Avnoja odrejena odprava ter razpustitev notarskih zbornic (Rijavec 2001, 36). Takratni prekinitvi sledi ponovna vzpostavitev v začetku devetdesetih let, oziroma po osamosvojitvi RS.

V Sloveniji teče 16. leto, odkar so v samostojni RS zaprisegli prvi notarji. Kot navaja Zalar (2010, 8–10), je bilo v ponovno vzpostavitev notarske zbornice in notariata treba vložiti veliko truda. Še danes pa se srečujemo s kritikami njihovega poslovanja, kjer se pogosto omenja pristojbina, ki jo zaračunavajo za svoje storitve, pozablja pa se na pomen njihovega dela.

Notariat je v začetnem obdobju ponovne vzpostavitve izhajal iz avstrijskega modela ureditve, čemur so leta 2004 sledile spremembe z novelo C, leta 2005 z novelo D, leta 2007 z novelo E in kot zadnjo novelo F iz leta 2008. Sprejete so bile tudi nekatere organizacijske spremembe, ki so za notariat in notarsko zbornico prinesle tako prednosti kot slabosti (Rojec 2010, 18–20). Ena izmed prednosti, ki se je izoblikovala v teh letih, je predvsem izboljšava podatkovne tehnologije, ki omogoča hitreje in cenovno ugodnejše delo tako za stranke kakor tudi za notarje. To pa ne drži pri elektronskem vlaganju predlogov za vpis pravic v zemljiško knjigo.

2.2 Pojem notarja in njegova vloga pri prometu z nepremičninami

Notar je oseba javnega zaupanja. Njegova dolžnost je svoje delo opravljati nepristransko,¹ upoštevati voljo strank,² prizadevati si za pridobitev resničnih podatkov itd. Notar opravlja neodvisen pravniški poklic ne glede na to, da je imenovan s strani oblastnih organov. Pogoji, ki jih mora oseba izpolnjevati, da bi bila imenovana za poklic notarja, so določeni v 8. členu ZN.

Poglavitno delo notarja predstavlja sestavljanje javnih listin. Med te uvrščamo notarske zapise, notarske zapisnike in notarska potrdila, na zahtevo strank pa sestavlja tudi zasebne

¹ Notar ne sme poslovati v zadevah, iz katerih neposredno izhajajo pravice ali obveznosti zanj in za njegovega zakonca ali osebo, s katero živi v izven zakonski življenjski skupnosti, za osebe, s katerimi je v sorodstvu v ravni črti do kateregakoli kolena, v stranski vrsti ali po svaštvu pa do drugega kolena, ali za osebe, katerim je posvojitelj, posvojenec, rejnik ali skrbnik, ali v zadevah, v katerih je zakoniti zastopnik kakšnega udeleženca ali njegov pooblaščenec (1. odstavek 22. člena ZN).

² V notarski listini mora notar verno in popolno zapisati izjave, podane pred njim, oziroma dejstva, ki jih je neposredno zaznal (29. člen ZN).

listine (5. člen prvega odstavka ZN). V nepravdnih zadevah pred sodišči in v nespornih stvareh pred drugimi državnimi organi sme zastopati stranke kot pooblaščenec, če so zadeve v neposredni zvezi s kakšno notarsko listino, sestavljeno pri njem. Iz tega sledi njegova pogodbeno odškodninska odgovornost, ki ga veže v enaki meri kot odvetnika, kar je izrecno določeno v drugem odstavku prej navedenega člena. Kočljivost odgovornosti notarja pa se kaže v spoštovanju predpisanih določil ZN. Predvsem gre za vestnost in poštenost pri opravljanju notarskih dolžnosti skladno s predpisi (Rijavec 1998, 1–2).

Notar je dolžan še posebej skrbno ravnati v primeru, ko je v overitev predložena zasebna listina, katere predmet je nepremičnina ali več nepremičnin, ravno tako pa tudi v primeru, ko se na željo strank pojavi v obliki sestavljalca nepremičninske pogodbe, tako zasebne listine kakor tudi notarskega zapisa.

Ministrstvo za pravosodje preverja in nadzoruje zakonitost opravljanja poslov notarjev, ta nadzoruje tudi poslovanje NZS, njene organe in arhiv. Če zaradi kršenja notarskih dolžnosti udeležencu nastane škoda, notar odgovarja z vsem svojim premoženjem (Kovačič 2009, 109).

3 KATASTER IN ZEMLJIŠKA KNJIGA

3.1 Pojem in namen katastra

Po zadnjih podatkih Statističnega urada RS imamo v Sloveniji 2695 katastrskih občin, 6.098.698 nepremičnin, 1.161.966 stavb, 1.793.956 delov stavb, 5.373.218 parcel, 1.180.059 lastnikov nepremičnin (Berden 2011). Da bi lahko na nepremičninskem trgu med seboj ločili vsako posamezno nepremičnino in bi sploh lahko bili vpisani kot lastniki posameznih nepremičnin, imamo v Sloveniji sprejet Zakon o evidentiranju nepremičnin (v nad. ZEN, Uradni list RS, št. 47/2006). Evidentiranje nepremičnin obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin (1. odstavek 2. člena ZEN). Zemljiški kataster je temeljna evidenca podatkov o zemljiščih in se povezuje z zemljiško knjigo (1. in 2. odstavek 4. člena ZEN). Zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin vodi ter vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije (3. člen ZEN). V nepremičninskih evidencah med seboj ločimo dva različna pogleda katastra, in sicer imamo kataster zemljišč, v katerem je evidentirana dejanska lastnost zemljiških parcel z enolično identifikacijsko številko, ter kataster stavb, s katerim je vpisana samostojna zgradba, zgrajena na zemljišču, na katerem obstaja stavbna pravica. V primeru, da imamo stavbo s posameznimi deli, pa v katastru te dele ločimo z identifikacijsko številko stavbe in identifikacijsko številko posameznega dela stavbe (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 138).

V prvem odstavku 17. člena ZEN so naštetih podatki, ki se vodijo v zemljiškoknjižnem katastru, ti so: identifikacijska oznaka parcele, (kombinacija številke in katastrske občine, npr. 2615 k. o. Bertoki, parcela številka 1196), meja, (označuje jo več daljic, vendar ni nujno, da je točno zarisana), površina, lastnik, (podatek se povzame iz zemljiške knjige), upravljavec, (sodelovanje upravljavca z lastnikom, ki je vpisan v zemljiškoknjižni kataster), dejanska raba, (kmetijsko zemljišče, gozdno zemljišče, vodno zemljišče, pozidano zemljišče itd.), zemljišče pod stavbo (kot sestavni del) in boniteta zemljišča (Juhart, Vrenčur in Tratnik 2007, 139–148). Razvidnost katastra temelji na naslednjih podatkih:

- podatek o povezavi z registrom prostorskih enot,
- podatek o povezavi z zemljiškim katastrom,
- ter podatek o povezavi z zemljiško knjigo.

Katastrske podatke je možno spreminjati z urejanjem in evidentiranjem mej. Za to je potrebno naročiti izdelavo elaborata pri katerem od geodetskih podjetij, geodetska uprava pa z odločbo potrdi mejo, ki je bila zarisana v elaboratu. Parcelacija podobno kot izravnava mej zahteva elaborat s katerim je možna delitev ene parcele na dve ali več parcel. Tu se pogosto uporablja izraz komasacija.³ Obsežen dostop do podatkov je možno pridobiti na spletnem portalu RS, Ministrstva za okolje in prostor, Geodetska uprava RS, pod rubriko Portal Prostor.

³ Komasaacija je zložba parcel, s katero se uredi različno stanje lastninske pravice in na novo oblikuje ureditev parcel.

3.2 Zemljiška knjiga

Zemljiška knjiga je javna knjiga, katere namen je vpis in javna objava podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami (prvi odstavek 1. člena ZZK-1C). Vpis v zemljiško knjigo urejajo naslednji predpisi: ZZK-1C, Pravilnik o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 30/2011, 55/2011), Pravilnik o elektronski izmenjavi podatkov med zemljiško knjigo in katastri (Uradni list RS, št. 30/2011) ter Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/2002, 18/2007). Za zemljiško knjigo velja načelo zaupanja v zemljiško knjigo, torej domneva se, da je lastnica oziroma lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo (SPZ, 11. člen). Temu sledi, da kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisane v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic (SPZ, 10. člen).

Nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo so: zemljiška parcela, stavba, zgrajena na podlagi stavbene pravice (tudi stavba z enim delom), stavba v etažni lastnini, posamezni deli stavbe v etažni lastnini, stavbna pravica (11. člen ZZK-1C).

Podatki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, pa so: predmet pravic (nepremičnine), pravice (stvarne in obligacijske pravice), pravna dejstva in imetniki pravic (fizične in pravne osebe).

Med pravicami, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, ločimo stvarne pravice (lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica) ter obligacijske pravice (pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve, zakupna in najemna pravica, predkupna oziroma odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla, posebna pravica uporabe javnega dobra), druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo (13. člen ZZK-1C).

Pravna dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, so: zaznambe osebnih stanj (zaznamba začetka postopka za podaljšanje roditeljske pravice po polnoletnosti, zaznamba podaljšanja roditeljske pravice po polnoletnosti), zaznamba vrstnega reda, zaznamba odpoklica terjatve in zaznamba hipotekarne tožbe, zaznamba spora, zaznamba izvršbe, zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa, zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve (zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje), zaznamba izrednega pravnega sredstva, zaznamba pravnega dejstva o javnih omejitvah (zaznamba javnega dobra, zaznamba nepremičninskega spomenika, zaznamba zavarovanega območja, zaznamba zaščitene kmetije in zaznamba drugega pravnega dejstva, zaradi katerega se uporabljajo posebna pravila o javnopravnih omejitvah pri prometu z nepremičninami), zaznamba razlastitvenega postopka, zaznamba nadhipoteke (22. člen ZZK-1C).

4 PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

4.1 Opredelitev pojma nepremičnina

Prvi odstavek 18. člena SPZ določa, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. V katastru je to zemljišče opredeljeno s svojo parcelno številko, stavba z identifikacijsko oznako, stanovanje z identifikacijskim znakom, vse tri pa tudi z imenom katastrske občine. Vsaka zgradba ali objekt, ki je trajno spojena z zemljiščem na katerem stoji, deli pravno usodo tega zemljišča (načelo superficies solo cedit oz. načelo povezanosti zemljišča in objekta). V Slovenski zakonodaji je omenjeno načelo zapisano v določbi 8. člena SPZ. Zemljišče torej šteje kot glavna stvar ali drugače rečeno; »brez zemljišča ni objekta«.

4.2 Pridobitev lastninske pravice

Prvi odstavek 37. člena SPZ opredeljuje *lastninsko pravico* po treh lastniških stanjih: pravica do posesti stvari (*ius possidendi*), pravica do (upo)rabe in uživanja stvari (*ius utendi et fruendi*) in pravica do razpolaganja s stvarjo (*ius abutendi*); (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 206).

Podlago za *pridobitev lastninske pravice* predstavlja zemljiškoknjižno dovolilo, ki je izrecna in nepogojna pravica tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo (23. člen SPZ). Zemljiškoknjižno dovolilo mora predvsem upoštevati načelo specialnosti, ki določa, da je stvar, ki se prenaša, natančno določena (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 228–230). Samo zemljiškoknjižno dovolilo pa ni dovolj, da se lastninska pravica prenese na drugo osebo. Potrebna je še pogodba v obliki zasebne listine ali notarskega zapisa, ki predstavlja temeljni pravni posel, in njena notarska overitev. Ko je pogodba notarsko overjena, se lahko vpiše v zemljiško knjigo, če so izpolnjeni vsi predpisani pogoji. Lastninsko pravico pa lahko pridobimo tudi na podlagi zakona ali odločbe državnega organa (v praksi se največkrat srečujemo s sodno odločbo o dedovanju). Sodna (pa tudi upravna) odločba ima konstitutiven učinek, kar pomeni, da vpis v zemljiško knjigo ni potreben za pridobitev lastninske pravice, pomemben je samo z vidika javnega pregleda oziroma publicitete.

5 NOTARSKA SESTAVA IN OVERITEV POGODB V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

5.1 Pogodbe v prometu z nepremičninami

V praksi se za promet z nepremičninami najpogosteje sklepajo prodajna pogodba, menjalna pogodba, darilna pogodba, pogodba o dosmrtnem preživljanju, oporoka, vzpostavitev zemljiškoknjižne listne, pogodba o preužitku in pogodba o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim.

Prodajna pogodba je dvostranski pravni posel, s katero se ob soglasni volji dveh ali več strank izreče ustanovitev, sprememba ali prenehanje določenega obligacijskega razmerja (Cirman idr. 2000, 33). Kupec se zaveže plačati kupnino za sklenjen pravni posel, saj narava takšnega zavezovalnega pravnega posla zahteva odplačnost (Juhart idr. 2004, 60).

Menjalna pogodba je pogodba med dvema strankama, ki se zavežeta druga drugi stvar izročiti in s tem prenesti lastninsko oziroma drugo premoženjsko pravico. Menjalna pogodba je vzajemna, konsezualno⁴ odplačna pogodba s katero se obe stranki zavežeta, da sprejemata nasprotno zavezo (Juhart idr. 2004, 443–444).

Darilna pogodba se sklepa v primeru dvostranskih pravnih poslov, s katero darovalec bremeni svoje premoženje, obdarjenec pa neodplačno obogati (Tratnik 2004, 134).

S pogodbo o dosmrtnem preživljanju se preživljavec zaveže preživljati preživljanca do smrti, preživljanec pa se zaveže del premoženja ali celotno premoženje (s katerim razpolaga v času sklenitve, katerega del so tudi nepremičnine) prenesti na preživljavca. Obveznost tako nastane sočasno, vendar izpolnitev pogodbe v tem primeru ni sočasna, ampak obveznost preživljanca nastane po njegovi smrti (Tratnik 2004, 137–138).

Oporoka je enostranski pravni posel v primeru smrti. Notarjeva dolžnost je v primerih, ko oporočitelj v oporoko zapiše samo posamezne osebe iz prvega dednega reda, opozoriti na možnost izpodbijanja tako sklenjenega pravnega posla. Po sestavi oporoke v obliki notarskega zapisa prejme oporoko v hrambo in posreduje zbornici zahtevo za vpis v centralni register oporok (2. odstavek 108. b člena ZN). Stranke pa se lahko tudi odločijo, da oporoke ne bodo pustile v hrambi pri notarju, pač pa jo bodo hranile doma. V praksi stranke večkrat tudi same sestavijo oporoko in jo notar le overi in jim predlaga, naj uredijo vpis v centralni register oporok.

Vzpostavitev zemljiškoknjižne listine se poslužujejo stranke v primeru, ko je bilo v njihovo korist izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, a se izkaže, da se je ta listina izgubila ali uničila. Po ZZK iz leta 1955 namreč zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stvarne pravice na

⁴ Pogodba postane veljavna že s samim sporazumom strank.

nepremičnini sploh ni bilo potrebno. Notarji v takšnem primeru največkrat sestavijo posadno listino oziroma notarski zapisnik izjave o dejstvih na podlagi podatkov, ki jih poda stranka (Tratnik in Vrenčur 2006, 301).

Pogodba o preužitku. Z njeno sestavo se stranka (preužitkar) zaveže, da bo prenesla lastninsko pravico na določenih nepremičninah, prevzemnik pa, da bo preužitkarju ali drugi osebi do smrti nudil določene dajatve in storitve (prvi odstavek 564. člena OZ). Razliko, po kateri se med seboj tudi ločita pogodba o dosmrtnem preživljanju in pogodba o preužitku, predstavlja dejstvo, da se pri preužitku vpiše lastninska pravica že prej, torej za časa življenja preužitkarja (Tratnik in Vrenčur 2005, 87–88).

Pri pogodbi o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim se notar največkrat znajde v vlogi overjanja takšnih pogodb. Pri tej pogodbi je značilno ugotavljanje dejstev o lastništvu.

5.2 Overitev nepremičninskih pogodb

Prvi odstavek 64. člena ZN določa, da pri overjanju podpisov na različnih listinah notar samo potrdi, da je stranka vpričo njega lastnoročno podpisala listino 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 kot svojega. Sedmi odstavek tega člena določa, da notar ni odgovoren za listino in pri ugotovitvi istovetnosti ni dolžan ugotavljati, ali stranke smejo skleniti pravni posel, na katerega se listino nanaša. V osmem odstavku tega člena pa najdemo določbo, da je ne glede na to notar dolžan upoštevati vsebino listine, kadar je kot pogoj za overitev podpisa predpisano izpolnjevanje določenih pogojev (Ratnik 2006, 29).

Kot že predhodno povedano, je notar dolžan še posebej skrbno ravnati v primerih, ko mu je v overitev podpisa predložena pogodba, katere predmet je nepremičnina. Pri tem je dolžan preveriti ne samo zemljiškoknjižno dovolilo, temveč tudi druge listine, ki se navezujejo na predmet pogodbe, in upoštevati predpise, ki veljajo za te listine (Ratnik 2006, 29).

V praksi se napake največkrat pojavljajo v samem zemljiškoknjižnem dovolilu in manjkajočih prilogah, ki so sestavni del temeljnega pravnega posla. Samo zemljiškoknjižno dovolilo od notarja ob noveli zakona ZZK-1C zahteva, da upošteva spremembo zapisa identifikatorjev posameznih nepremičnin, saj so ti drugačni, kot so se navajali v predhodni ZZK-1 (več o tem v nadaljevanju). Takšne pogodbe so v pravnem prometu nepremičnin nične, zato notar odkloni overitev, stranke pa tudi pouči o listinah, ki jih je potrebno pridobiti za sklenitev pravnega posla. V primerih, ko je zemljiškoknjižno dovolilo napačno sestavljeno, strankam ponudi možnost sestave pravilnega zemljiškoknjižnega dovolila. Storitev je sicer plačljiva, vendar se morajo stranke v nasprotnem primeru same znajti in ustrezno odpraviti napako; običajno se obrnejo na odvetnika.

Potek notarske overovitve poteka v naslednjih korakih:

1. korak: Listine, ki jih stranka predloži, notar vzame in jih pregleda. Pri tem najprej ugotovi, za kakšno vrsto listine gre, glede na to so tudi predpisane različne priloge.

2. korak: Če notar ugotovi, da listina vsebuje pomanjkljivosti, poda stranki podatke oziroma napotek, kaj naj stori, da bi pridobila ustrezne priloge (odločbe, soglasja itd.) ali žig davčne uprave, žig pravnomočnosti ipd.

3. korak: Če predložena listina vsebuje vse potrebne priloge in pravilno sestavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, se postopek nadaljuje.

4. korak: Stranke, ki so listine predložile, dokazujejo istovetnost z dokumentom (osebna izkaznica, potni list ali vozniško dovoljenje). V primerih, ko gre za posel, katerega predmet je nepremičnina, pa je nujno, da notar ugotovi državljanstvo pridobitelja, zato pride v poštev le osebna izkaznica ali potni list. Če stranka tega nima, lahko na upravni enoti zaprosi za potrdilo o državljanstvu. Pri nepremičninskih pogodbah je potrebno preveriti ne samo identiteto pridobitelja, temveč mora notar preveriti tudi podatke o odsvojitelju (podpis tistega, ki se overja). Podatki v zemljiškoknjižnem dovolilu morajo biti točni (ime in priimek, naslov, poštna številka in kraj, EMŠO, DŠ, datum rojstva), sicer zemljiška knjiga takšno pogodbo zavrne oziroma jo vrne stranki v popravek. V primeru, da je stranka pogodbe pravna oseba, notar z vpogledom v portal Agencije javnega poslovanja Republike Slovenije (AJPES), v rubriki e-Objave v postopkih vpisov v sodni register ugotavlja podatke glede zastopnika.

Kot zanimivost naj tu dodam le še to, da notar lahko overi podpise zakonitih zastopnikov državnih organov, gospodarskih družb in drugih pravnih subjektov, ki se vpisujejo v sodni register, na podlagi deponiranih podpisov in odtisov pečata pri NZS ali preko izbranega notarja (drugi odstavek 65. člena ZN). Na podlagi deponiranega podpisa lahko notar overja pogodbe brez prisotnosti zakonitega zastopnika, vendar je vseeno treba preveriti, če se podpis v zapisniku o deponiranju podpisa in odtisu pečata ujema s podpisom na predloženi listini.

5. korak: 24. člen ZN vsebuje določbo, po kateri mora notar stranke opozoriti, kadar meni, da določenega posla niso upravičene skleniti. Notar jih v tem primeru opozori in pouči o pravnih posledicah tako sklenjenega pravnega posla. Če stranke vztrajajo pri zahtevi, da se takšna listina overi, mora zahtevi ustreči, vendar je treba v listini navesti, da je stranke opozoril na tako pomanjkljivost. Pri overitvi podpisa notar to naredi z uradnim zaznamkom, če pa udeleženci takšni zaznambi nasprotujejo, mora overitev podpisa takšne listine odkloniti. V nasprotnem primeru odškodninsko odgovarja.

6. korak: AJPES omogoča notarju da preveri tudi, če je fizična ali pravna oseba v stečajnem postopku oziroma postopku insolventnosti, saj oseba v stečaju ne sme sklepati zavezovalnih pravnih poslov. Notar overitev pogodbe v tem primeru odkloni. Podatke fizičnih oseb preverijo pod rubriko e-Objave v postopkih zaradi insolventnosti.

7. korak: Ko notar identificira osebo, ki je predložila listine, jo vpraša, če je to njen podpis (ta mora priznati podpis za svoj). Kadar stranka podpiše listino pred notarjem, ta to zabeleži na žigu z zapisom »lastnoročno popisal/a«.

8. korak: Če notar ugotovi, da ni nobenih zgoraj opisanih napak ali pomanjkljivosti, se listino vpiše v overitveni vpisnik. Overitveni vpisnik potrjuje dejstvo, da je notar overil pogodbo, saj vsaka pogodba, na kateri se podpis overja, v žigu vsebuje vsebinsko oznako, na kateri je zabeleženo, pod katero številko overitve je overjen podpis. Overitveni vpisniki in knjige se za posamezno koledarsko leto vodijo kronološko (Pravilnik o poslovanju notarja, 7. člen).

9. korak: Overitveni vpisnik notar nato predloži stranki, da ga podpiše.

10. korak: Pripravijo se žigi in klavzule.

11. korak: Temeljno listino, listino z žigi in klavzulami ter ostalimi prilogami se zveže z vrvico (barve vrvice so: rdeča, modra in bela) v pravilnem zaporedju in zapečati z notarsko nalepko. Nekateri notarji na nalepko odtisnejo svoj žig, vendar ne vsi.

12. korak: S trenutkom notarjevega podpisa je pogodba overjena. Strankam se vrne overjeno listino, njene predložene dokumente in izstavi račun za opravljeno storitev. Seveda obstaja možnost, da notar vloži predlog v zemljiško knjigo, vendar je to predmet dogovora s stranko.

Pri overitvah zasebnih listin nepremičninskih pogodb se uporabljajo različni žigi in klavzule notarjev. Notar pri sami overitvi upošteva 15. člen ZN, iz katerega izhaja, da si je notar dolžan pred prisego priskrbeti pečat in žig, ki morata vsebovati grb RS, ime in priimek notarja, naziv notarskega mesta in ime kraja, v katerem ima notar sedež. Tega overi predsednik okrožnega sodišča, na območju notarskega sedeža. Predsednik sodišča nato pri Notarski zbornici Slovenije deponira podpis notarja in njegov overjen odtis pečata in žiga.

V samem Pravilniku o poslovanju notarja v 29. členu tega zakona najdemo predpisane oblike, mere, vsebine itd., najbolj nazorno pa nam je to prikazano v prilogah tega zakona. Klavzule, ki jih notar navaja, vsebinsko sledijo določbam zakonov, seveda pa so od notarja do notarja nekoliko različne. Za ponazoritev so v prilogi 1 prikazani različni primeri uporabe žigov in klavzul za overitev nepremičninskih pogodb pravnih in fizičnih oseb.

Kot zanimivost naj navedem še, da lahko notar overi podpis na podlagi osebnega znanstva. 39. člen ZN določa, da notar lahko overi podpis osebe, katere identiteto je mogoče nedvoumno izkazati. Notar v tem primeru zagotavlja, da osebi ni treba izkazovati identitete z dokumentom, saj je z identiteto zaradi določenih okoliščin (npr. poslovnega sodelovanja, zasebnega poznanstva) dovolj seznanjen, da lahko overi podpis. V overitveni knjigi je posebna rubrika, ki vsebuje več možnosti ugotovitve identitete, v primeru osebnega znanstva notar to zabeleži v rubriko »po notarju«, v okence zapiše »osebno znan«. Primer obrazca vpisnika je prikazan v sliki 1.

Obrazec vpisnika overitev in potrditev dejstev in izjav "OV"

Obr. št. 2

Zap. št.	Datum overitve	Priimek in ime oz. firma, poklic, prebivališče oz. sedež, podpis stranke	Vrsta listine, na kateri se overi podpis datum njene izdaje, št. listine, v katerem jeziku je sestavljena, vrednost predmeta	Istovetnost ob overitvi je bila ugotovljena		
				s pričami, priimek in in ime, preb., podpis prič	po notarju	z listino (vrsta list., organ, ki je listino izdal)
1	2	3	4	5	6	7

Obr. št. 2

Datum izdaje potrdila da oseba živi	Datum in ura je bila listina predložena na vpogled	Znesek nagrade po tar. post.	Podpis Notarja	Opombe
8	9	10	11	12

Slika1: Prikaz obrazca vpisnika overitev in potrditev dejstev in izjav »OV«

Vir: Pravilnik o poslovanju notarja 1994, priloga: obrazci.

5.3 Dejavniki, ki vplivajo na sestavo pogodb v prometu z nepremičninami

Ena izmed nalog oziroma del, ki jih opravlja notar, je pravno svetovanje strankam. V praksi se pogosto srečuje s strankami, ki potrebujejo sestavo pogodbe o odtujitvi ali obremenitvi nepremičnine, ki jo na njihovo željo sestavi. S pravnim svetovanjem strankam najprej pojasni pravni posel, ki ga nameravajo skleniti, pogoje, ki jih zahteva zakon za sklenitev posla, ter posledice, ki bodo nastale s pravnim poslom. Prisluhne strankam, ugotovi, kakšni so njihovi interesi in volja in skladno s tem sestavi pogodbo (Ratnik 2006, 210).

5.3.1 Vsebina zasebnih listin in njihova sestava

Ko se notar in stranke sporazumejo glede vsebine, ki jo bo notar zapisal v zasebno listino, sledi pridobivanje podatkov. Notar potrebuje osebne podatke strank, ki sklepajo pravni posel, podatke o nepremičnini, ki je predmet pravnega posla, in ostale podatke (npr. vrednost pogodbe, rok plačila, avans itd.). Ko notar prejme vse potrebne podatke in listine, ki so podlaga za sestavo pogodbe, pogodbo sestavi. Sestavljeno pogodbo predloži strankam v pregled in morebitno spremembo ali dopolnitev, nato pa v podpis. Šele ko je pogodba notarsko overjena, je primerna za vpis v zemljiško knjigo.

5.3.2 Oblika notarskega zapisa, vsebina in zakonski predpisi

Notarski zapis je izvršilni naslov, če je v njem določena obveznost nekaj storiti ali dopustiti, če je glede takšne obveznosti dovoljena poravnava in če zavezanec soglaša z neposredno izvršljivostjo notarskega zapisa (4. člen ZN). Nekaterih pogodb pa ni mogoče skleniti drugače kot v obliki notarskega zapisa (47. člen ZN), in sicer:

- pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med zakoncema,
- pogodbe o razpolaganju s premoženjem oseb, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost,
- pogodbe o izročitvi in razdelitvi premoženja, pogodbe o dosmrtnem preživljanju in sporazumi o odpovedi neuvedenega dedovanja,
- darilne obljube in darilne pogodbe za primer smrti,
- kupne pogodbe s pridržkom lastninske pravice,
- drugi pravni posli, za katere zakon določa, da morajo biti sklenjeni v obliki notarskega zapisa.

Po drugi strani pa je vse pogodbe, katerih predmet je prenos lastništva na nepremičninah, možno sestaviti v obliki notarskega zapisa.

Vsebino notarskega zapisa določa 43. člen ZN. Preden se notar loti pisanja notarskega zapisa, mora, tako kot pri sestavi zasebne listine, najprej ugotoviti istovetnost strank, jim nuditi pravno svetovanje glede sestave, opozoriti na pravne posledice takšnega pravnega posla, ponuditi pomoč pri pridobivanju prilog itd. Ko notar vse te podatke pridobi, sestavi notarski zapis in ga nato prebere strankam, ki zapis (če z njim soglašajo) podpišejo in na vsaki strani podpišejo. Notar pod svojim podpisom odtisne še žig, ki je obvezen. Brez njega pravni posel ni veljaven.

ZN v 54. členu določa, kdaj morajo pri notarskih zapisih sodelovati tudi zapisne priče. Sodelovanje teh je obvezno v primerih, ko se sklepa darilna pogodba za primer smrti ali sestavlja oporoka; če kateri od udeležencev ne razume ali obvlada uradnega jezika;⁵ v primeru, da je kdo od udeležencev slep, gluh, nem ali gluhonem; če je kateri od udeležencev nepismen oziroma ne obvlada pisave, v kateri je sestavljena listina; v ostalih primerih, ko notar tako presodi. Priče si stranke v praksi lahko pridobijo same, lahko pa za njihovo pridobitev poskrbi tudi notar.

5.4 Notarska sestava in overitev pogodb ter omejitve lastninske pravice

Promet nepremičnin ni popolnoma svoboden, zato je treba v primerih, ko so zakonsko predpisane določene omejitve, predhodno pridobiti zahtevane listine v zvezi s tem. Omejitve lastninske pravice delimo na javnopravne in zasebnopravne. Notar je dolžan pri overitvah

⁵ V primerih, ko stranke ne razumejo uradnega jezika v državi, kjer se notarski zapis sklepa, je potrebna prisotnost sodnega tolmača (55. člen ZN).

pogodb, katere predmet je prenos lastninske pravice na nepremičninah, upoštevati zakonsko predpisane javnopravne omejitve, v primerih sestave notarskega zapisa ali zasebne listine pa tudi zasebne interese posameznikov.

Sama sprememba ZZK-1C ni posebej vplivala na omejevanje lastninske pravice na nepremičninah, notarjeva pristojnost se tako samo nadaljuje po že poprej obstoječih določbah. Se pa za ZZK-1C ravno tako zahtevajo obvezne priloge k posamezni pogodbi, ki jih je predlagatelj dolžan predložiti, kot se je to zahtevalo po ZZK-1.

Notar se mora ravnati po določbi 38. člena ZZK-1C, po kateri je treba za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo pravnemu poslu priložiti tudi potrdilo pristojnega organa o namenski rabi nepremičnine po prostorskih aktih in morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo za območje, kjer leži nepremičnina (lokacijski podatek). Ta člen je za notarja zlasti pomemben pri preverjanju ob overitvi pogodbe, saj je iz potrdila razvidno, za kakšno zemljišče gre, kakšne so omejitve nepremičnine itd. Da bi se notar lahko zanašal na podatke, ki so razvidni iz potrdila, le-to ne sme biti starejše od šestih mesecev.

V primeru prodaje kmetijskega zemljišča, kmetijskega gozdarstva ali gozda mora prodajalec objaviti ponudbo na oglasni deski upravne enote, na območju katere dotična nepremičnina leži. Ko se jo objavi, prične teči trideset dnevni rok sprejema ponudbe. Po pretečenem roku se izda odločba o odobritvi ali zavrnitvi pravnega posla. V primerih, ko odobritev pravnega posla ni potrebna (če je kmetijsko zemljišče gozd ali kmetija posel med zakoncema ali osebama v izvenzakonski skupnosti ter v primeru, da se z lastnika prenese na zakonitega dediča), pa je vseeno o tem treba pridobiti potrdilo upravne enote (da odobritev pravnega posla ni potrebna). Pri pravnem poslu menjavi kmetijskih zemljišč se šteje, da je namen menjave racionalnejša raba zemljišča.⁶ Potrdilo o menjavi izda upravna enota (Rošker 2002, 50–52).

Pri prometu nepremičnin, ki spadajo v kategorijo varovane kulturne ali naravne dediščine, je pridobitev lastninske pravice možna le s soglasjem upravne enote, kar notar ob sami overitvi pogodbe od strank tudi zahteva.

V primeru, da sklepamo pravni posel, katerega predmet je nezazidano stavbno zemljišče, ki po obrambnih predpisih sodi v pomembno območje, je po Zakonu o stavbnih zemljiščih (ZSZ, Uradni list RS, št. 44/97) treba pred sklenitvijo takšnega pravnega posla pridobiti soglasje od pristojnega urada za obrambo. Pogodbeni stranki, ki sklepata pravni posel, katerega predmet je nezazidano stavbno zemljišče, morata predhodno pridobiti tudi potrdilo, da na izbranem zemljišču ne obstaja predkupna pravica (1. točka 11. člena ZSZ).

⁶ Vrednost drugega zemljišča ne sme presegati za več kot 50 %.

Tudi predkupna pravica sodi v eno izmed omejitev lastninske pravice. Med predkupne pravice, ki jih je notar dolžan upoštevati pri prometu nepremičnin, sodijo tudi (Rijavec idr. 2006, 104–109):

- predkupna pravica po Obligacijskem zakoniku (OZ, Uradni list RS, št. 83/01, 32/04, 40/07, 97/07 – UPB-1), v 507. členu, kjer je predkupna pravica urejena na podlagi pravnoposlovnega posla,
- predkupna pravica po SPZ v 66. členu in 124. členu SPZ, kjer je določeno, da v primeru, ko je predmet prodaje nepremičnina, ki ima več solastnikov, imajo ti predkupno pravico,
- 23. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 59/96, 67/02, 36/03, 55/03 – UPB-1, 43/11) predkupnih upravičencev po ZKZ. E-uprave in oglasna deska pa objavljata ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije oz. gozda na državnem portalu RS. V 20. členu ZKZ se navaja, da predkupni upravičenec v trideset dnevem roku s pisno izjavo lahko uveljavi predkupno pravico, s tem sprejme ponudbo, izjavo pošlje priporočeno s povratnico prodajalcu in upravni enoti ali neposredno vloži na upravno enoto. Upravna enota obvesti vse spremljevalce ponudbe in prodajalca, kdo je sprejel ponudbo v roku, ki je zakonsko določen (21. člen ZKZ),
- predkupna pravica po Stanovanjskem zakonu (SZ, Uradni list RS, št. (181/91 (19/91 popr.), 21/94, 1/00, 69/03) je ustanovljena v korist najemnika, ki ima sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas,
- predkupna pravica po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110/02 (8/03 popr.)) – po tem zakonu je predkupno upravičena občina (87. člen in 88. člen ZUreP-1) na območjih, kjer je z odlokom določila, da uveljavlja predkupno pravico,
- predkupne pravice po drugih predpisih. Sem sodijo predvsem Zakon o gozdovih (ZG, Uradni list RS, št. 30/93, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06, 110/07, 106/10), država z Uredbo varovanih gozdov in gozdov s posebnim namenom – 47. člen (Uradni list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10), Zakon o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 57/08) v korist države pri vodnih zemljiščih – 22. člen, Zakon o ohranjanju narave (ZON, Uradni list RS, št. 56/99 (31/00 popr.), 119/02, 22/03 – UPB1, 41/04, 96/04 – UPB2), Zakon o varstvu kulturne dediščine – 84. člen, (ZVKD, Uradni list RS, št. 7/99, 16/08 – ZVKD-1) v korist države in lokalne skupnosti za spomenike – 63. člen.

5.5 Pristojnosti notarja pri odmeri davka na promet nepremičnin

Notarji sicer niso davčni svetovalci, vseeno pa morajo poznati predpise, po katerih državni organi odmerjajo davek na promet nepremičnin, davek na dediščine in darila, davek od dohodkov iz premoženja, davek od dobička kapitala itd. Za notarja sta še zlasti pomembna 11. in 15. člen Zakona o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, Uradni list RS, št. 57/99, 67/02, 117/06). 15. člen ZDPN-2 določa, da mora biti davek poravnan še preden se overi pogodba, razen v primerih, ko zakon določa razloge, zaradi katerih ni treba obračunati davka, ter 11. člen ZDPN-2, ki določa, da je davčni zavezanec dolžan vložiti davčno napoved v roku

petnajstih dni po nastanku davčne obveznosti, na območju katerega nepremičnina leži (Dernovšek 2002, 65).

Notar opozori stranko, da mora davčnemu uradu predložiti listine, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičninah. Notar je stranko dolžan opozoriti na pravilno odmerjeno vrednost nepremičnine, ki je navedena v zasebni listini ali notarskem zapisu. V primeru darilne pogodbe, katere predmet so kmetijska zemljišča, gozdovi ali kmetija, je notar dolžan preveriti skladnost vsebine pogodbe z novelo ZKZ-C, ki velja od 3. junija 2011 dalje.

Pri sestavi pogodbe o dosmrtnem preživljanju notar zahteva od strank, da prevzete obveznosti čim bolj natančno opišejo in ovrednotijo, saj je predmet obdavčitve razlika v vrednosti, ki se obdavči kot darila. Pri pogodbi o razdelitvi solastnine notar opozarja na 11. člen Zakona o davkih občanov (ZDO, Uradni list RS, št. 7/93), ki določa, da se davek na dediščine in darila plača tudi ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela premoženja, ki ga je posamezni solastnik prejel brez doplačila, prek dela, ki bi mu pripadal iz solastništva. Notar mora pri svojem delu upoštevati tudi 95. člen Zakona o dohodnini (ZDoh-2, Uradni list RS, št. 117/06, 90/07, 10/08, 78/08, 92/08, 125/08, 20/09, 10/10, 13/10, 28/10 – UPB5, 43/10, 51/10 – UPB6, 106/10, 13/11 – UPB7), ki navaja oprostitve plačila davka iz dobička kapitala, v drugih primerih pa stranke opozoriti, da je osnova za davek dobička iz kapitala razlika med prodajno ceno nepremičnine in ovrednoteno vrednostjo nepremičnine v času pridobitve (Dernovšek 2002, 67–69).

5.6 Pregled potrdil, soglasij in prilog, na katere mora biti notar pozoren pri sestavi in overitvi pogodb v prometu z nepremičninami

Zgoraj je razvidno, da mora biti notar pri sestavi pogodb in njihovi overitvi pozoren na veliko predpisov, ki določajo omejitve lastninske pravice, davčne obveznosti itd. Brez tega se ne da vknjižiti lastninske pravice v zemljiško knjigo. V ponazoritev vsega tega sem izdelala preglednico, iz katere je jasno razvidno, katere priloge, odobritve, potrdila in soglasja je potrebno dostaviti ter predložiti pred samo overitvijo zemljiškknjižne listine.

V glavi preglednice so navedene posamezne priloge, ki so obvezni sestavni deli pri določenih pogodbah: (potrdilo o namenski rabi zemljišča, žig davčne uprave itd.). Na skrajni levi strani preglednice so navedene različne pogodbe, ki se uporabljajo v prometu z nepremičninami (prodajne idr). Vse preostalo predstavljajo navedene priloge k pogodbam, ki so ponekod zaradi prevelike obsežnosti navedene številčno, obrazložitve posameznih številčk pa so navedene na dnu preglednice. Glede na to, da v diplomskem delu obravnavam samo lastninsko pravico in nisem posebej obravnavala tudi drugih stvarnih pravic, sem predvsem za lažjo predstavo, kdaj je potrebno priložiti kakšno prilogo in h kateri pogodbi se kakšna priloga poda, nekatere od teh vključila v samo preglednico.

Preglednica 1: Priloge k posamezni pogodbi

	Žig davčne	Potrdilo o namenski rabi zemljišča	Predkupna pravica občine	Odobritev pravnega posla s strani upravne enote, 4*	Soglasje ministrstva za obrambo, 7*	Predkupna pravica države (Zakon o ohranjanju narave),	Predkupna pravica (Zakon o vodah in o kulturnih dediščinah)
Prodajna pogodba (notarski zapis, zasebna listina)	Vedno 1*	Vedno, razen za enote etažne lastnine	Po potrdilu o namen. rabi, 3*	DA, 5*	Vedno, 8*	Le pri kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih	Pri vodnih zemljiščih (država), pri spomeniku (država ali občina).
Darilna pogodba(n otarski zapis, zasebna listina)	Vedno	Vedno, razen za enote etažne lastnine	NE	Brez oglasa, 5*	Vedno, razen za etažne lastnine in zemljišča z objektom	Le pri kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih	NE
Izročilna pogodba (notarski zapis)	Vedno	Vedno, razen za enote etažne lastnine	NE	Brez oglasa, 5*	Vedno, razen za etažne lastnine in zemljišča z objektom	Le pri kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih	NE
Dosmrtno preživljanje (notarski zapis)	Vedno	Vedno, razen za enote etažne lastnine	NE	Brez oglasa, 5*	Vedno, razen za etažne lastnine in zemljišča z objektom	Le pri kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih	NE
Delilna pogodba (NZ, ZL)	Vedno	Vedno, razen za enote etažne lastnine	NE	6* če sta dva solastnika odobritev, če je več solastnikov, potrdilo	Vedno, razen za etažne lastnine in zemljišča z objektom	Le pri kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih	NE
Preužitek (notarski zapis)	Vedno	Vedno, razen za enote etažne lastnine	NE	Brez oglasa, 5*	Vedno, razen za etažne lastnine in zemljišča z objektom	Le pri kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih	NE

Notarska sestava in overitev pogodb v prometu z nepremičninami

	Žig davčne	Potrdilo o namenski rabi zemljišča	Predkupna pravica občine	Odobritev pravnega posla s strani upravne enote, 4*	Soglasje ministrstva za obrambo, 7*	Predkupna pravica države (Zakon o ohranjanju narave)	Predkupna pravica (Zakon o vodah in o kulturnih dediščinah)
Delitev skupnega premoženja (notarski zapis)	Vedno	Vedno, razen za enote etažne lastnine	NE	Potrdilo	Vedno, razen za etažne lastnine in zemljišča z objektom	Le pri kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih	NE
Menjalna pogodba (notarski zapis, zasebna listina)	Vedno	Vedno, razen za enote etažne lastnine	Po potrdilu o namenski rabi, 3*	Potrdilo po 45. členu	Vedno, 8*	Le pri kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih	Pri vodnih zemljiščih (država), pri spomeniku (država ali občina)
Uskladitvena pogodba	Vedno	Vedno, razen za enote etažne lastnine	Po potrdilu o namen. rabi, 3*	Odločba upravne enote o zavrženju vloge	Vedno, razen za etažne lastnine in zemljišča z objektom	Le pri kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih	Pri vodnih zemljiščih (država), pri spomeniku (država ali občina)
Priznanje lastninske pravice	Vedno	Vedno, razen za enote etažne lastnine	Po potrdilu o namen. rabi, 3*	Odločba upravne enote o zavrženju vloge	Vedno, razen za etažne lastnine in zemljišča z objektom	Le pri kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih	Pri vodnih zemljiščih (država), pri spomeniku (država ali občina)
Ustanov. stavbne pravice	NE, 2*	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Ustanov. etažne lastnine	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Sprem. posameznih delov	NE, 2*	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Zakup zemljišča	NE	DA	NE	DA (čl. 26 in naprej)	NE	NE	NE
Služnost. pogodbo	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Najem stanovanja ali poslovnega prostora	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE

Notarska sestava in overitev pogodb v prometu z nepremičninami

- 1* razen v primeru, ko je v pogodbi naveden poseben člen o davku na dodano vrednost,
- 2* razen, če je odmena (nadomestilo s klavzulo v pogodbi),
- 3* razen za 1. dedni red, enote etažne lastnine in državo,
- 4* le za kmetijska zemljišča (ne za enote v etažni lastnini),
- 5* če ni 1. dedni red ali zemljišče z objektom (takrat potrdilo),
- 6* če je razdelitev v naravi, upravna enota z odločbo zavrže vlogo, če je razdelitev z odplačilom, izda upravna enota odločbo o odobritvi ali potrdilo, da odobritev ni potrebna,
- 7* samo pri katastrskih občinah s seznama,
- 8* razen za etažne lastnine, zemljišča z objektom ali če država uveljavi predkupno pravico.

6 ZEMLJIŠKOKNJŽNI POSTOPEK PO NOVEM ZAKONU O ZEMLJIŠKI KNJIGI

ZZK-1C v 125. a členu določa, da mora biti zemljiškoknjžni predlog vložen elektronsko. Kot zunanji kvalificirani uporabniki lahko nastopajo: notarji, odvetniki, Državno pravobranilstvo Republike Slovenije, nepremičninske družbe, občinska pravobranilstva, stranke (pravne osebe), stranke (fizične osebe) in državni organi ter organi lokalnih skupnosti. Ločiti je predvsem potrebno, kdo od teh lahko vlaga predloge za druge osebe in na kakšen način. Predloge za vpis v zemljiško knjigo po zakonu o elektronskem vlaganju v zemljiško knjigo lahko vložijo: notarji (brezpogojno in brez pooblastila za vse), odvetniki, (pogojno in brez pooblastila za vse), Državno pravobranilstvo Republike Slovenije (za državne organe brez pooblastila), nepremičninske družbe (pogojno in s pooblastilom) ter občinska pravobranilstva (za občine brez pooblastila).

V naši zakonodaji je elektronsko poslovanje urejeno z Zakonom o elektronskem poslovanju in elektronskem podpisu (ZEPEP, Uradni list RS, št. 57/00, 30/01, 25/04, 98/2004 – UPB1). Za elektronsko vlaganje zemljiškoknjžnih predlogov uporabniki potrebujejo certifikat oziroma kvalificirano digitalno potrdilo. Da bi prejeli potrdilo certifikat uporabnika, morajo izbrati enega od izdajateljev kvalificiranega digitalnega potrdila (POŠTARcA, SIGENC-A, AC-NLB, SIGOV-CA, HALCOM-CA) in varni elektronski predal enega od kvalificiranih ponudnikov s strani centra za informatiko (Pošta Slovenije, d. o. o., EIUS, d. o. o.)

Notarji⁷ pri vložitvi zemljiškoknjžnih predlogov izberejo vrsto postopka (e-ZK opravila, npr. postopek 112 – vknjižba lastninske pravice ali vknjižba prenosa stavbne pravice pri eni nepremičnini), vpis predlagatelja (pravna ali fizična oseba, ki predlaga vpis v zemljiško knjigo), izbira nepremičnine (način vnosa nepremičnine, ki je lahko vnešen po ID, ID znaku, DN vpisniku, izbrati je treba tudi tip nepremičnine, npr. zemljiška parcela), vnos novih deležev in imetnikov (kot npr. delež 1/1, ter osebo, na katero se delež vpisuje), pripenjanje prilog (pripne se shranjena datoteka, ki vsebuje listino, ki je podlaga za vpis), sodne takse (se obračunavajo glede na vrednost nepremičnine, razen v primerih, ko so zadeve oproščene sodnih taks, po vnešenem znesku in preostalih zahtevanih podatkih lahko vidite predogled naloga za plačilo, ki se izpiše kot osnutek plačilnega naloga, za plačilo sodne takse), predogled (omogoča nam pregled vnesenih podatkov), podpis in oddaja predloga (s tem dejanjem ni več možno popravljati poslanega zemljiškoknjžnega predloga). Za zemljiškoknjžne predloge, ki zahtevajo plačilo sodne takse, se izda nalog o plačilu sodne takse. Če vlagatelj v osmih dneh ne poravna naloga, velja, da je bila vloga umaknjena (7. točka 125. a člena ZZK-1C).

⁷ Predloge za vpis v zemljiško knjigo vlagajo ponekod sami notarji ali pa oseba, ki je zaposlena pri notarju.

Tu je izpuščeno predhodno skeniranje dokumentov, ki ga je dolžan notar opraviti, da sploh lahko vloži listino, kar povzroči še večjo porabo časa. Posamezno listino lahko skeniraš časovno od pet minut, pa vse do pol ure ali več, odvisno od obsežnosti vsebine. Prejšnja zemljiška knjiga je omogočala osebno vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov s prilogo temeljne pravne listine (predstavlja podlago za vpis) s potrebnimi prilogami, ki so bile nujne, da je imela lista pravo veljavo v prometu nepremičnin. Omogočala je pisno sestavo zemljiškoknjižnega predloga, torej so notarji lahko prihranili precej časa v primerih, ko so sami sestavljali listino in so zadevo enostavno prekopirali v predlog.

Po »novem« je potrebno vnašati posamezne številke parcel, identifikacijske številke in znake v program elektronske zemljiške knjige, kar je v primerih, ko notar vlaga zemljiškoknjižni predlog (ki vsebuje npr. do sto različnih parcel), precej zamudno. Seveda lahko pride tudi do kakšne napake, zato je, preden se zadevo odda, potrebno še enkrat vse pregledati, saj program ne dopušča možnosti dodatnih popravkov oddanega zemljiškoknjižnega predloga, zemljiškoknjižni referent lahko zadevo samo odobri ali pa zavrne.

Spremenjeno in kar precej stroškovno neugodno za predlagatelje vložitev predlogov je tudi to, da se po »novi« zemljiški knjigi vsak predlog vlaga posebej (za različne pridobitve pravic na nepremičnini), ena posamezna pogodba pa lahko vsebuje tudi do štiri ali več predlogov pridobitve teh pravic. Torej se izdatki za stranko v tem primeru povečajo kar za štirikrat ali več. Cena predloga se sicer ne zaračunava več po vrednosti nepremičnine, kot se je to zaračunavalo pred tem, ampak se je prednost »predhodne« zemljiške knjige kazala v tem, da je bilo možno vse zemljiškoknjižne predloge, ki jih je vsebovala zasebna lista ali notarski zapis, vložiti istočasno z enim predlogom.

Notar je dolžan ob vložitvi zemljiškoknjižnega predloga izdati zapisnik o prejeti listini v hrambo (priloga 2). Prejete listine hrani do pravnomočne odločitve v zemljiškoknjižnem postopku, vse dokler sodišče ne izda pravnomočne odločbe o vpisu. V primerih, ko je zemljiškoknjižni postopek pravnomočno ustavljen ali pravnomočno zavrnjen, notar ni več dolžan hraniti listine. Zemljiškoknjižnim predlogom, ki jih vložijo predlagatelji sami, odvetniki ali nepremičninske družbe, se te listine ne priložijo, ampak se jih mora v treh delovnih dneh izročiti notarju in ga obvestiti o opravljeni številki zadeve v zemljiškoknjižnem postopku – zasebna lista mora biti v izvorniku (osmi odstavek 142. člena ZZK-1C). Notar nato v treh delovnih dneh pretvori listine v elektronsko obliko in jih po zahtevanem postopku pošlje zemljiškoknjižnemu sodišču.

Vsak vložen predlog ima svojo opravljenost številko, ki prikazuje številko, pod katero je bil posamezen predlog vložen. Prikaz le-te še posebej olajša iskanje v primeru, ko notar prejme zemljiškoknjižne listine v hrambo, saj s tem preveri predhodno vložen zemljiškoknjižni predlog. Zaradi novih predpisov, ki zahtevajo vložitev predlogov po določenem postopku, se pojavljajo napake predvsem pri pripenjanju priloge k pogodbam. V teh primerih je v praksi tako, da zemljiška knjiga, ki je pristojna za reševanje zemljiškoknjižnega predloga,

predlagatelja obvesti o napaki in ga obenem pozove, naj napako odpravi v čim krajšem možnem času. Nov način je uvedel tudi spremembo reševanja predlogov, ki so vloženi, in sicer je sedaj tako, da lahko v različnih krajih po Sloveniji prejme okrožno sodišče – pristojna zemljiška knjiga – zadevo v reševanje. Po ZZK-1 je bilo zemljiškoknjižni predlog mogoče vložiti le na okrajnem sodišču, kjer se je nahajala nepremičnina. Zadeva tako poteka hitreje, saj se sprotno preverja, katera zemljiška knjiga ima v obdelavi določeno število predlogov in se delo tako razporedi po sodiščih, da ne prihaja do večjih zaostankov. Po drugi strani pa lahko predloge za iste pogodbe prejmejo različna sodišča v RS. Vsako se mora o pogodbi posebej poučiti, kar je precej zamudneje, kot bi bilo v primeru, če bi se možnost obravnavanih predlogov za isto pogodbo predala samo izključni zemljiški knjigi v reševanje, kakor se je dopuščalo po zakonu ZZK-1.

Po opravljenem vpisu zemljiškoknjižnega predloga notar prejme plačilni nalog za plačilo sodne takse, ki se odmerja glede na vrednost nepremičnine, ki je bila predlagana za vpis v zemljiško knjigo. Pomembno je, da se prejet plačilni nalog poravnava v roku osmih dni, drugače se šteje, da je bila vloga umaknjena. Nekateri predlogi pa so oproščeni plačila sodne takse.

Posameznik lahko neposredno na zemljiškoknjižnem sodišču vloži le še predlog za vpis lastninske pravice, in sicer tako, da se zgleda pri sodišču, na območju katerega stojijo nepremičnine, ki so predmet predloga. Sodišče v zemljiškoknjižnem postopku odmerja sodne takse glede na vrednost nepremičnine, ki se vpisuje. V primeru, da posameznik vloži predlog na sodišču, se za vpis lastninske pravice sodna taksa poveča za 40 % od vrednosti predmeta vpisa. Zanimivo je dejstvo, da se sodne takse po sprejeti noveli niso znižale ne glede na to, da so sodišča svoje stroške vzdrževanja (stroške hrambe listin) z novelo zakona bistveno zmanjšala.

Z novelo ZZK-1C so se odpravili zemljiškoknjižni vložki. Sedaj se podatke iz zemljiške knjige pridobiva na podlagi identifikacijskega znaka (ID znak 2101-215/5-0) in identifikacijske številke (ID 2521519). V elektronski zemljiški knjigi se parcelna številka vedno piše v obliki s poddelilko, npr. parcelno številko 215 moramo vnesti kot 215/0. Stavbna parcela, ki je bila sedaj vpisana v zemljiški knjigi v obliki XX.S (63.S), se sedaj vpisuje v polje dodatni atribut z vrednostjo 1. Uporabniki, ki se pogosto srečujejo z zemljiško knjigo opozarjajo, da je največjo napako, ki so jo storili pri sami vzpostavitvi sistema, predstavlja ravno ukinitvev zemljiškoknjižnih vložkov, ki so povezovali parcele enega lastnika v podvložke, saj novela zakona od uporabnikov zahteva bistveno več vložnega časa pri vložitvi samega zemljiškoknjižnega predloga, povečale so se možnosti napak, sam program pa ne dopušča naknadnih popravkov.

Okrajno sodišče v Kranju
Zoisova 2

Izdan dne: 30.4.2011 23:59:59
Velja od: 30.4.2011

REDNI IZPIS
Redni izpisek iz Zemljiške knjige

Katastrska občina: 2101 RUPA
Vložek št.:
Usklajenost vložka: je od 06.03.2004 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe NI PLOMB.

List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	številka	opis	povezave
1	parcela			gospodujoča (vl. št.)
2	parcela			

Slika 2: Redni izpis iz Zemljiške knjige po ZZK-1

Vir: Portal e-Sodstvo.

Navedene spremembe (uvedba ID števil, odprava zemljiškoknjižnega vložka) se odražajo tudi v vsebini zemljiškoknjižnega dovolila, ki je po ZZK-1C spremenjeno. Navajam naslednje primere vknjižbenih dovolil. Navedeni podatki so izmišljeni.

Primer vknjižbenega dovolila za darilno pogodbo:

- Po ZZK-1: Darovalka Tina Kozjak, rojena 7. 12. 1963, EMŠO 0712963505623, Tratnikova ulica 2, 5000 Nova Gorica, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri pristojni zemljiški knjigi pri nepremičnini: s parcelno številko 292/3, vložek številka 214, k. o. Bertoki, last darovalke do $\frac{1}{2}$ (ena skozi dva) celote, vknjiži lastninska pravica na ime obdarjenca: Slavko Zabolj, rojen 17. 12. 1987, EMŠO 1712987501273, Garibaldijeva ulica 2, 1000 Ljubljana, do $\frac{1}{4}$ (ena skozi štiri) celote.
- Po ZZK-1C: Darovalka Tina Kozjak, rojena 7. 12. 1963, EMŠO 0712963505623, Tratnikova ulica 2, 5000 Nova Gorica, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri pristojni zemljiški knjigi pri nepremičnini: s parcelno številko 292/3, k. o. 2604 – Bertoki (ID 2541589) z ID znakom 2604-292/3-0, last darovalke do $\frac{1}{2}$ (ena skozi dva) celote, vknjiži lastninska pravica na ime obdarjenca: Slavko Zabolj, rojen 17. 12. 1987, EMŠO 1712987501273, Garibaldijeva ulica 2, 1000 Ljubljana, do $\frac{1}{4}$ (ena skozi štiri) celote.

Primer vknjižbenega dovolila za prodajno pogodbo:

- Po ZZK-1: Darjo Kočever, rojen 24. 6. 1968, EMŠO 2406968501256, Kovinarska pot 8 A, 6280 Ankaran, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se na podlagi te pogodbe pri nepremičnini s parcelno številko 452/1, v zemljiškoknjižnem vložku številka 318, k. o. Tinjan, vknjiži lastninska pravica na ime kupca: Marko Strah, rojen 12. 12. 1987, EMŠO 1212987501758, Stara pot 12, 6276 Pobegi, do 1/1 celote. Zemljiškoknjižno dovolilo te pogodbe sme predlagati vsaka od pogodbenih strank, zavezuje pa se to storiti kupec.

- Po ZZK-1C: Darjo Kočever, rojen 24. 6. 1968, EMŠO 2406968501256, Kovinarska pot 8 A, 6280 Ankaran, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se na podlagi te pogodbe pri nepremičnini s parcelno številko 452/1, k. o. 2596 Tinjan, ID znak 2596-452/1-0, vknjiži lastninska pravica na ime kupca: Marko Strah, rojen 12. 12. 1987, EMŠO 1212987501758, Stara pot 12, 6276 Pobegi, do 1/1 celote. Zemljiškoknjižno dovolilo te pogodbe sme predlagati vsaka od pogodbenih strank, zavezuje pa se to storiti kupec.

Tako kot je obveznost po ZZK-1C vlagati zemljiškoknjižne predloge, se skladno z 125. d členom ZZK-1C tudi sklepi ali druga sodna pisanja izdajo v elektronskem izvorniku, ki ga podpiše pristojni zemljiškoknjižni pomočnik ali sodnik z varnim elektronskim podpisom, overjenim s kvalificiranim potrdilom (priloga 3). Po ZZK-1C so tudi notarji zaradi večjih pristojnosti po 1. maju 2011 pridobili spremembe pri samem Zakonu o notarski tarifi (Uradni list RS, št. 28/95, 31/96, 6/97, 65/98, 48/99, 78/00, 27/01, 37/01, 2/02, 71/03, 84/05, 94/08, 32/11), in sicer so te spremembe nastale ravno zaradi elektronske zemljiške knjige. Odmerjanje posameznih tarifnih sprememb se nanaša predvsem na zemljiškoknjižne predloge, pretvorbe listin v elektronsko obliko in njihovo hrambo. Na začetku še sami notarji niso vedeli, kako se nove tarife pravilno odmerja, zato je prihajalo do raznih napak, o katerih smo lahko brali tudi v številnih člankih. Dejstvo je, da notar ob vložitvi zemljiškoknjižnega predloga v elektronsko zemljiško knjigo zaračuna določeno pristojbino, vendar pa hkrati ni upravičen zaračunati stranki tudi hrambo te listine. Hrambo listine lahko zaračuna le v primerih, ko ne vlaga hkrati zemljiškoknjižnega predloga.

7 SKLEP

Danes predstavlja lastništvo nepremičnine neprecenljivo vrednost za večino posameznikov. Pri samem urejanju lastniškega razmerja ugotovimo, da promet nepremičnin ni popolnoma svoboden, zahteva namreč predpisane listine, ki so podlaga za ureditev pravnega posla. Vloga notarja pri samem prometu, predmet katerega je nepremičnina ali več nepremičnin, se kaže v skrbnem ravnanju v skladu s predpisi. Njegova dolžnost je ne samo preveriti zemljiškoknjižno dovolilo, temveč zahtevati tudi druge listine, ki se navezujejo na predmet pogodbe.

Sama novela Zakona o zemljiški knjigi notarjem ne nalaga zakonskih sprememb pri omejitvah, ki se nanašajo na lastninsko pravico, samem opozarjanju na odmero davka na nepremičnine in spremembe načina overitve pogodbe. Spremembe zakona se kažejo predvsem v vsebini zemljiškoknjižnih dovolil, ki je prej obstoječe vložke zamenjala za identifikatorje, ter sami vložitvi elektronskega zemljiškoknjižnega predloga na podlagi notarskega zapisnika o hrambi listine vse do pravnomočne odločbe sodišča in same spremembe pri dopolnitvi notarskih tarif.

Navedene spremembe, ki jih morajo notar pa tudi drugi uporabniki spoštovati in upoštevati, delujejo glede na današnjo informacijsko tehnologijo povsem smiselno, vendar to za sistem elektronskega poslovanja, ki je sedaj vzpostavljen za uporabo v RS, ne bo povsem držalo.

Ne samo notarji, temveč vsi pogosti uporabniki opozarjajo, da je sama ukinitve zemljiškoknjižnih vložkov največja napaka vzpostavljenega sistema, sam sistem elektronske zemljiške knjige sedaj vsako parcelo posebej povezuje neposredno z njegovim lastnikom. Problem nastaja predvsem pri kmetijskih zemljiščih, kjer je posameznik lahko lastnik tudi do sto različnih parcel ali več. Vnašanje teh parcel zahteva bistveno večjo porabo časa, saj je potrebno ročno vnašati različne osnovne tipe položajev teh parcel. Kar je bilo pred novelo Zakona o zemljiški knjigi izvedljivo v približno eni uri ali manj, sedaj traja nekaj ur, govorimo lahko celo o nekaj dnevih vpisovanja posameznih podatkov le za eno pogodbo. Problem elektronske zemljiške knjige predstavlja tudi podvajanje podatkov, ki so popolnoma brezsmiselni, kar lahko vidite tudi iz priloženih prilog k diplomskemu delu. Ob sami zahtevi uradnih izpiskov iz zemljiške knjige posameznikov bodo morali predvsem lastniki večjega števila parcel odšteti bistveno več denarja, kot so prej (sedaj mora lastnik petih parcel pridobiti pet različnih izpiskov, za vsako parcelo posebej, pred tem so bile parcele v vložkih na enem samem izpisku).

Tudi predlogi, ki se vnašajo v elektronsko zemljiško knjigo, morajo biti pri vpisih različnih pravic, pridobljenih na isti nepremičnini, vloženi ločeno, torej se v tem primeru stroški vlaganja predlogov v zemljiško knjigo in njihovih sodnih taks bistveno povečajo za same predlagatelje le teh.

Same napake, ki se pojavljajo, bi lahko še naštevali, vendar je moj namen predvsem poudariti, da elektronsko vodenje zemljiške knjige vzbuja dvom o samem načelu zaupanja v zemljiško knjigo, saj zaradi prevelike obsežnosti podatkov, ki so potrebni pri samem vnosu, pa tudi drugih napakah, ki se pojavljajo, ne moremo biti več prepričani o varnosti pravnega prometa nepremičnin.

Precej člankov je takoj po sprejeti noveli poudarjalo monopol notarjev, trenutno najaktualnejša tema, ki ji lahko sledimo v številnih člankih, pa zajema obtožbe Ministrstva za pravosodje, ki vse dosedanje kritike zavrača.

Menim, da bodo morale biti kmalu vidne spremembe izboljšave samega sistema, ki bodo mnogim prihranile številne preglavice, ki jih napake v elektronskem vodenju zemljiške knjige povzročajo. Ali bodo to storili s pridobitvijo podatkov s strani uporabnikov ali preko že uveljavljenih elektronskih vzpostavitev zemljiške knjige, kot jih imata npr. naši sosednji državi Avstrija in Hrvaška, ali pa pač na kakršen koli drug način. Dejstvo je, da je od same vzpostavitve do danes preteklo že nekaj mesecev, pa žal še vedno (kljub nenehnemu opozarjanju na težave, s katerimi se soočajo uporabniki) ni vidnih sprememb.

LITERATURA

- Berden, Bernarda. 2011. *Register nepremičnin*.
[Http://www.stat.si/doc/sosvet/Sosvet_01/Sos01_s1465-2011.ppt](http://www.stat.si/doc/sosvet/Sosvet_01/Sos01_s1465-2011.ppt) (13. 6. 2011).
- Cirman, Andreja, Mitja Čok, Ivo Lavrač in Petra Zakrajšek. 2000. *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Dernovšek, Jože. 2002. Obdavčitve pri prometu z nepremičninami. *Notarski vestnik* 3 (3): 65–69.
- Juhart, Miha, Matjaž Tratnik in Renato Vrenčur. 2007. *Stvarno pravo*. Ljubljana: GV založba.
- Juhart, Miha, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, Andrej Berden, Tomaž Keresteš, Vesna Rijavec in Ana Vlahek. 2004. *Stvarnopravni zakonik (SPZ): s komentarjem*. Ljubljana: GV založba.
- Kovačič, Nevenka. 2009. *Notariat: 1994–2009: prvih petnajst let*. Koper: Libris.
- Portal e-Sodstvo. *Prijava*. [Http://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html](http://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html) (21. 8. 2011).
- Ratnik, Alenka. 2006. *Notarski fiduciarni posli*. Ljubljana: GV založba.
- Rijavec, Vesna, Tomaž Keresteš, Renato Vrenčur in Rajko Knez. 2006. *Pravna ureditev nepremičnin*. Ljubljana: GV založba.
- Rijavec, Vesna. 1998. Civilno pravna odgovornost notarjev. *Pravna Praksa* 17 (11): 1–9.
- Rijavec, Vesna. 2001. Položaj notarjev v slovenskem pravnem sistemu. *Notarski vestnik* 2 (2): 36–42.
- Rojec, Anton. 2010. Povečevanje vpliva državne uprave. *Notarski vestnik* 7 (7): 18–20.
- Rošker, Andrej. 2002. Posebnosti pri prometu s kmetijskimi zemljišči in gozdovi. *Notarski vestnik* 3 (3): 50–52.
- Tratnik, Matjaž in Renato Vrenčur. 2005. *Nepremičninsko pravo. Del 1, Zemljiškoknjižno pravo*. Maribor: Inštitut za nepremičninsko pravo.
- Tratnik, Matjaž in Renato Vrenčur. 2006. *Nepremičninsko pravo. Del 2, Priročnik za zemljiškoknjižne vpise: zemljiškoknjižni predlogi in pogodbe s pojasnili*. Maribor: Inštitut za nepremičninsko pravo.
- Tratnik, Matjaž. 2004. *Lastninska pravica na nepremičninah*. Ljubljana: GV revije: Pravna praksa.
- Zalar, Aleš. 2010. Notariat upravičil podelitev statusa javnega zaupanja. *Notarski vestnik* 7 (7): 8–9.

PRAVNI VIRI

- Obligacijski zakonik (OZ). *Uradni list RS*, št. 83/01, 32/04, 40/07, 97/07 – UPB-1.
- Stanovanjski zakon (SZ). *Uradni list RS*, št. 18I/91 (19/91 popr.), 21/94, 1/00, 69/03.
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). *Uradni list RS*, št. 87/2002, 18/2007.
- Zakon o davkih občanov (ZDO). *Uradni list RS*, št. 7/93.
- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2). *Uradni list RS*, št. 57/99, 67/02, 117/06.

Literatura

Zakon o dohodnini (ZDoh-2). *Uradni list RS*, št. 117/06, 90/07, 10/08, 78/08, 92/08, 125/08, 20/09, 10/10, 13/10, 28/10 – UPB5, 43/10, 51/10 – UPB6, 106/10, 13/11 – UPB7.

Zakon o elektronskem poslovanju in elektronskem podpisu (ZEPEP). *Uradni list RS*, št. 57/00, 30/01, 25/04, 98/2004 – UPB1).

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). *Uradni list RS*, št. 47/2006.

Zakon o gozdovih (ZG). *Uradni list RS*, št. 30/93, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06, 110/07, 106/10.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). *Uradni list RS*, št. 59/96, 67/02, 36/03, 55/03 – UPB1, 43/11.

Zakon o notariatu (ZN). *Uradni list RS*, št. 48/94, 82/94, 73/04, 23/05 – UPB1, 98/05, 4/06 – UPB2, 115/06, 2/07 – UPB3, 45/08.

Zakon o notarski tarifi. *Uradni list RS*, št. 28/95, 31/96, 6/97, 65/98, 48/99, 78/00, 27/01, 37/01, 2/02, 71/03, 84/05, 94/08, 32/11.

Zakon o ohranjanju narave (ZON). *Uradni list RS*, št. 56/99 (31/00 popr.), 119/02, 22/03 – UPB1, 41/04, 96/04 – UPB2.

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). *Uradni list RS*, št. 44/97.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). *Uradni list RS*, št. 110/02 (8/03 popr.).

Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD). *Uradni list RS*, št. 7/99, 16/08 – ZVKD-1.

Zakon o vodah (ZV-1). *Uradni list RS*, št. 67/02, 57/08.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). *Uradni list RS*, št. 58/03, 45/08, 28/09, 25/11.

Uredbo varovanih gozdov in gozdov s posebnim namenom. *Uradni list RS*, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10.

Pravilnik o elektronski izmenjavi podatkov med zemljiško knjigo in katastri. *Uradni list RS*, št. 30/2011.

Pravilnik o poslovanju notarja. *Uradni list RS*, št. 50/94, 28/95, 18/09, 30/11.

Pravilnik o zemljiški knjigi. *Uradni list RS*, št. 30/2011, 55/2011.

PRILOGE

- Priloga 1 Uporaba žigov in klavzul pri overitvi pogodbe, katere predmet je nepremičnina
- Priloga 2 Notarski zapisnik o hrambi listine
- Priloga 3 Zemljiškoknjižni sklep

Priloga 1: Uporaba žigov in klavzul pri overitvi pogodbe, katere predmet je nepremičnina:
Primer overitve pogodbe, ko sta *odsvojitelj in pridobitelj fizični osebi*:

NOTAR/KA
Ime in priimek
Kraj

potrjujem,

da je

(priimek, ime, prebivališče)

lastnoročno podpisal to listino – priznal podpis za svoj

Istovetnost imenovanega sem ugotovil/a z

- osebno izkaznico št. XXX, izdano dne XXX po UE XXX.

- potnim listom št.XXX, izdanim dne XXX po UE XXX.

- na podlagi osebnega znanstva

- podpis deponiran pod št. OV – DP XXX.

Št. – Nro. OV XXX/2011

Kraj, dne-il XXX

Notar/ka navzoče stranke poučim, da bom ZK predlog nemudoma vložil/a v skladu z določbami Zakona o zemljiški knjigi. Stranke niso, so izrecno nasprotovale vložitvi predloga, zato bo, ne bo vložen.

Notar/ka navzoče stranke opozorim, da pri overitvi podpisa na listini notar ne odgovarja za vsebino le-te. Za vsebino listine je notar odgovoren le, če jo sestavi v obliki notarskega zapisa.

NOTAR/KA – NOTAIO

XXX

(priimek, ime, prebivališče)

EMŠO XXX

Državljanstvo Republike Slovenije in EMŠO sem preveril/a na podlagi

- osebne izkaznice št. XXX, izdane dne XXX po UE XXX.

Priloga I

Primer overitve pogodbe, ko je odsvojitelj fizična oseba in pridobitelj pravna oseba ter se notar nahaja na območju, kjer je po vsebini za klavzule in žige predpisana dvojezična uporaba.

NOTAR/KA – NOTAIO

Ime in priimek
Koper-Capodistria

potrujem-attesto,

da je /so che:

(priimek, ime, prebivališče / cognome, nome, residenza)

lastnoročno podpisal to listino /ha personalmente firmato il presente atto.

Istovetnost imenovanega sem ugotovil/a z /L'identità dello sudetto é stata accertata in base

- osebno izkaznico št. /alla carta d'identità nro. XXX, izdano dne /rilasciato il XXX po /da – UE XXX.

- potnim listom št. /al passaporto nro. XXX izdanim dne /rilasciato il XXX po /da – UE XXX.

- na podlagi osebnega znanstva /per conoscenza personale,

- podpis deponiran pod št. /firma depositata nro. OV – DP XXX.

Št. – Nro. OV XXX/2011

Kraj – Città, dne-il XXX

NOTAR/KA – NOTAIO

Notar/ka navzoče stranke poučim, da bom ZK predlog nemudoma vložila v skladu z določbami Zakona o zemljiški knjigi.

Stranke niso, so izrecno nasprotovale vložitvi predloga, zato bo, ne bo vložen.

XXX,

(skrajšana firma)

matična številka: XXX

Preverjeno z vpogledom v elektronsko bazo sodnega-poslovnega registra pri AJ PES.

Notar/ka navzoče stranke opozorim, da pri overitvi podpisa na listini notar ne odgovarja za vsebino le-te. Za vsebino listine je notar odgovoren le, če jo sestavi v obliki notarskega zapisa.

Lo notaio prima di procedere all'autenticazione della firma sul presente documento, avverto le parti contraenti presenti di assumermi le responsabilità sul contenuto dello stesso solo nel caso di averlo redatto come scrittura notarile.

Primer uporabe žigov in klavzul, ko je predložena v overitev pogodba, kjer sta *odsvojitelj in pridobitelj pravni osebi*:

NOTAR/KA
Ime in priimek
Kraj

potrjujem,

da je

(priimek, ime, prebivališče)

lastnoročno podpisal to listino – priznal podpis za svoj

Istovetnost imenovanega sem ugotovil/a z

- osebno izkaznico št. XXX, izdano dne XXX po UE XXX.

- potnim listom št.XXX, izdanim dne XXX po UE XXX.

- na podlagi osebnega znanstva

- podpis deponiran pod št. OV – DP XXX.

Št. – Nro. OV XXX/2011

Kraj, dne-il XXX

NOTAR/KA – NOTAIO

Notar/ka navzoče stranke poučim, da bom ZK predlog nemudoma vložila v skladu z določbami Zakona o zemljiški knjigi.

Stranke niso, so izrecno nasprotovale vložitvi predloga, zato bo, ne bo vložen.

XXX,

(skrajšana firma)

matična številka: XXX

Preverjeno z vpogledom v elektronsko bazo sodnega-poslovnega registra pri AJPES.

Notar/ka navzoče stranke opozorim, da pri overitvi podpisa na listini notar ne odgovarja za vsebino le-te. Za vsebino listine je notar odgovoren le, če jo sestavi v obliki notarskega zapisa.

Priloga I

Primer uporabe žiga in klavzul za overitev pogodbe, ko je *odsvojitelj pravna oseba in pridobitelj fizična oseba*:

NOTAR/KA

Ime in priimek

Kraj

potrjujem,

da je

(priimek, ime, prebivališče)

lastnoročno podpisal to listino – priznal podpis za svoj

Istovetnost imenovanega sem ugotovil/a z

- osebno izkaznico št. XXX, izdano dne XXX po UE XXX.

- potnim listom št. XXX, izdanim dne XXX po UE XXX.

- na podlagi osebnega znanstva

- podpis deponiran pod št. OV – DP XXX.

Št. – Nro. OV XXX/2011

Kraj, dne-il XXX

NOTAR/KA – NOTAIO

Notar/ka navzoče stranke poučim, da bom ZK predlog nemudoma vložila v skladu z določbami Zakona o zemljiški knjigi.

Stranke niso, so izrecno nasprotovale vložitvi predloga, zato bo, ne bo vložen.

Notar/ka navzoče stranke opozorim, da pri overitvi podpisa na listini notar ne odgovarja za vsebino le-te. Za vsebino listine je notar odgovoren le, če jo sestavi v obliki notarskega zapisa.

Pooblastilo za zastopanje pravne osebe XXX z matično številko XXX izhaja iz elektronske baze podatkov sodnega-poslovnega registra pri AJPES.
Kraj, dne XXX notar/ka XXX

XXX

(priimek, ime, prebivališče)

EMŠO XXX

Državljanstvo Republike Slovenije in EMŠO sem preveril/a na podlagi

- osebne izkaznice/potnega lista št. XXX izdane dne XXX po UE XXX.

Priloga 2: Notarski zapisnik o hrambi listine

Opr.št. E-ZK XXX/2011

NOTARSKI ZAPISNIK
o prevzemu priloge notarskega zemljiškoknjižnega predloga

Ta zapisnik je sestavljen v notarski pisarni notar/ka (ime in priimek) v (kraj), dne (datum, napisan s številko in besedo)-

Notar/ka na podlagi drugega odstavka 125.a člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1, Uradni list RS, št. 58/03 - 25/11) na zahtevo predlagatelja:-

(Ime in priimek), s sedežem (naslov), (pošna številka in kraj), katere/ga osebne podatke preverim z vpogledom v osebno izkaznico št. (prvih šest številk osebne izkaznice) izdano dne (datum izdaje osebne izkaznice) po UE (kraj),-

v imenu predlagatelja, kot njegov/a pooblaščenec/ka, vložim v zemljiško knjigo predlog vpisa:-

vknjižba lastninske pravice,-

na podlagi naslednje izvorne listine, ki mi jo je na podlagi prvega odstavka 142. člena ZZK-1 izročil predlagatelj:-

- Prodajna pogodba z dne (datum),-

Notar/ka s svojim varnim elektronskim podpisom podpišem v elektronsko obliko pretvorjeno listino in s tem potrdim, da sem izvorno listino sprejela v hrambo po tretjem odstavku 142. člena ZZK-1. Izvorna lista se hrani kot priloga tega notarskega zapisnika pod opr. št. E-ZK (opravilna številka/2011 ter datum).-

Notar/ka bom listino, ki sem jo sprejel/a v hrambo, hranil/a do pravnomočne odločitve v zemljiškoknjižnem postopku, v zvezi s katerim mi je bila lista izročena v hrambo, in jo bom vrnil/a predlagatelju osebno, predlagatelj pa se zaveže listino nemudoma prevzeti osebno, sicer nosi stroške hrambe, in sicer:-

1 (ena). ko bo zemljiškoknjižni postopek pravnomočno ustavljen,-

2 (dva). ko bo zemljiškoknjižni predlog pravnomočno zavržen ali-

3 (tri). ko bo sodišče pravnomočno odločilo o vpisu.-

Predlagatelj sprejema obveznost za plačilo sodne takse v osmih dneh od vročitve naloga za plačilo sodne takse (v kolikor taksna obveznost obstaja) in je seznanjen s tem, da bo vloga umaknjena, če v osmih dneh od vročitve naloga ne plača sodne takse.-

Ta notarski zapisnik je predlagatelj prebral, odobril in opozorjen na posledice lastnoročno podpisal. Izvirnik tega notarskega zapisnika se hrani v notarski pisarni s priloženo izvorno listino, en overjeni prepis s priloženim prepisom izvorne listine pa se izroči predlagatelju. - -

Lastnoročni podpis:

Predlagatelj

Notar/ka

Priloga 3: Zemljiškknjižni sklep



Dn . . /2011

SKLEP

Okrajno sodišče v Lendavi je dne . . v zemljiškknjižni zadevi:

vrsta postopka: predlog
vrsta vpisa: vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
glede nepremičnin:

1 parcela št. . k.o 2604 - BERTOKI (ID . .)

udeleženci postopka:

- 1 predlagatelj
zastopnik notar
- 2 drug udeleženec

sklenilo

Na podlagi teh listin

št.	datum listine	vrsta listine	dodatni opis
1	09.03.2011	zemljiškknjižno dovolilo	Pogodba

se dovolijo ti vpisi, ki začnejo učinkovati 15.06.2011:

1.

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine parcela št. . . k.o 2604 - BERTOKI (ID . .)

ID osnovnega položaja:	8983270
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
vpis novega imetnika:	
1. matična številka:	
firma / naziv:	
naslov:	

in izbris prejšnjega imetnika:

1. EMŠO:
osebno ime:
naslov:

Pravni pouk:

1. Proti temu sklepu je dovoljeno vložiti ugovor v osmih dneh. Rok za vložitev ugovora teče od dneva vročitve tega sklepa.
 2. Predlagatelj, ki je sam vložil elektronski zemljiškopravni predlog, in notar, odvetnik, nepremičninska družba ali pravobranilstvo, ki zastopa udeleženca, mora ugovor vložiti elektronsko.
 3. Udeležence, ki ni sam vložil elektronskega predloga in ga v postopku tudi ne zastopa zastopnik iz 2. točke, mora ugovor vložiti na naslovu:
Okrajno sodišče v Ljubljani
Centralno vložnišče za zemljiškopravne zadeve
Miklošičeva cesta 10
1000 Ljubljana
 4. Ugovor mora obsegati:
 - opravilno številko in datum tega sklepa,
 - izjavo vlagatelja, ali sklep izpodbija v celoti ali samo v določenem delu,
 - ugovorne razloge in
 - podpis pritožnika.
 5. V postopku z ugovorom se ne uporabljajo pravila 108. člena ZPP o dopolnitvi nepopolne vloge.
 6. Ob vložitvi ugovora je treba plačati sodno takso. Če sodna taksa ob vložitvi ugovora ni plačana in je vložnik tudi ne plača v roku, ki mu ga z nalogom za plačilo takse določi sodišče, ter ni pogojev za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je ugovor umaknjen.
- Ta pisni odpravek se ujema z elektronskim izvornikom sklepa.

Zemljiškopravni sodniški pomočnik

