

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

DIPLOMSKA NALOGA

URŠKA REPE

KOPER, 2018

2018

DIPLOMSKA NALOGA

URŠKA REPE

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

Diplomska naloga

ELEKTRONSKA ZEMLJIŠKA KNJIGA Z VIDIKA
NOTRANJEGA UPORABNIKA

Urška Repe

Koper, 2018

Mentor:izr. prof. dr. Matjaž Nahtigal

POVZETEK

S prvim majem 2011 je začel delovati sistem e-ZK, ki je poslovanje zemljiške knjige iz papirnatih oblik prenesel v elektronsko. Sistem e-ZK je za potrebe delovanja zahteval nekaj sprememb v zemljiškooknjižnem postopku. Ukinili so se zemljiškooknjižni vloški, uvedli pa so se nekateri novi materialnopravni pojmi. Najpomembnejše procesnopravno pravilo je obvezno vlaganje elektronskega zemljiškooknjižnega predloga prek portala e-ZK in pretvarjanje listin v elektronsko obliko. Uvedba sprememb in informatizacija sta zahtevali od sodnega osebja veliko izobraževanja in privajanja na nov elektronski način poslovanja, elektronsko vnašanje predlogov, obvestil, vodenje elektronskih spisov, vpisnikov, izdajo sklepov na treh stopnjah in vodenja elektronske zbirke listin. Opravljena je krajevna pristojnost, kar pomeni, da se lahko zemljiškooknjižni predlog vložijo kjerkoli v Sloveniji ne glede na lego nepremičnine.

Ključne besede: elektronska zemljiška knjiga, elektronski zemljiškooknjižni predlog, portal e-sodstvo, plomba, elektronski spis, elektronski vpisnik, zemljiškooknjižni vpis, e-ZK popravki, informatizirana glavna knjiga, informatizirana zbirka listin, sodna praksa.

SUMMARY

As of 1 May 2011, the e-ZK system, which transferred the operation of the land register from paper to electronic format, has become operational. However, the e-ZK system required some changes in the land registry proceedings for its functioning. Land register entries were terminated while some new substantive notions were introduced. The most important rule of procedural law is to file the electronic land register proposal through the e-ZK portal and convert the documents into electronic format. Nevertheless, due to the introduction of changes and digitisation, the judicial staff had to undergo a lot of training and adapt to the new electronic operation, electronic entry of proposals, notices, but also electronic file and register management, issuing of decisions at three levels, and the electronic document collection management. The local jurisdiction was also taken into account, meaning that the land registry proposal can be filed anywhere in Slovenia, regardless of the property's location.

Key words: electronic land register, electronic land registry proposal, e-Justice portal, notice of pending action, electronic file, electronic register, land register entry, e-ZK changes, digitised general ledger, digitised document collection, case-law.

UDK: 004:347.2(043.2)

VSEBINA

1	Uvod	1
1.1	Opredelelitev obravnavanega problema in teoretičnih izhodišč.....	1
1.2	Namen in cilj diplomskega dela.....	3
1.3	Predvidene metode za doseganje ciljev.....	4
1.4	Predpostavke in omejitve diplomskega dela.....	4
2	Zemljiška knjiga	5
2.1	Splošno.....	5
2.2	Sistem zemljiške knjige, sestava.....	6
2.3	Temeljna zemljiškoknjižna načela.....	8
2.3.1	Načelo javnosti.....	8
2.3.2	Načelo zaupanja.....	9
2.3.3	Načelo pravnega prednika.....	9
2.3.4	Načelo vrstnega reda.....	9
2.3.5	Načelo zakonitosti.....	10
3	Uporaba z vidika sodnega osebja	11
3.1	Portal e-sodstvo.....	11
3.1.1	Obvestila na podlagi zapuščinskega in nepravdnega sodišča.....	13
3.1.2	Obvestila na podlagi stečajnega sodišča.....	14
3.2	Vpis plombe.....	16
3.3	Vodenje elektronskega spisa.....	18
3.4	Vpisniki zemljiškoknjižnih zadev.....	18
4	Odločanje o zemljiškoknjižnih vpisih na treh stopnjah	21
4.1	Odločanje sodniškega pomočnika zadeve Dn.....	21
4.1.1	Splošno.....	21
4.1.2	Odločitev o vpisu.....	21
4.1.3	Vpis ni dovoljen.....	22
4.1.4	Preveri pogoje dovoljenosti.....	22
4.1.5	Odločitev o vpisu – negativno.....	23
4.1.6	Elektronsko vročanje sklepa o vpisu.....	23
4.1.7	Pisno vročanje.....	24
4.1.8	Postopek v zvezi z ugovorom.....	24
4.2	Odločanje zemljiškoknjižnega sodnika zadeve SDn.....	24
4.2.1	Odločitev o ugovoru.....	25
4.2.2	Vročitev sklepa o ugovoru.....	26
4.2.3	Postopek s pritožbo.....	26
5	Aplikacija E-ZK popravki in njena uporaba	28
5.1	Zahtevki za popravke.....	28
5.2	Posebnosti posameznih tipov zahtevkov.....	28
5.2.1	Uskladi učinkovanje.....	29

5.2.2	Predodelitev zadeve	29
5.2.3	Vpis ali izbris nepremičnin pri zadevi	29
5.2.4	Izbris izvedene pravice/zaznambe pri posameznih osnovnih pravnih položajih (nastalo z migracijo)	30
5.2.5	Izbris predloga	30
5.2.6	Predodelitev zadeve na sodišče (dodelitev vodji ZK)	30
5.2.7	Sistemska končanje zadeve	30
5.2.8	Uskladitev izvedenih pravic/zaznamb (poenotenje ID).....	30
5.2.9	Prehitro potrjena pravnomočnost – vrnitev zadeve v status sklep o vpisu odpravljen.....	31
5.2.10	Izbris vsebine procesnega dejanja	31
5.2.11	Razdružitev ID-ja izvedene pravice.....	31
5.2.12	Kopiraj osnutek predloga.....	31
5.2.13	Sprememba statusa, ugovor predložen sodniku.....	31
5.2.14	Sprememba tipa izvedene pravice	31
5.3	Funkcionalnosti v okviru aplikacije e-ZK popravki	32
6	Opravljanje vpisov in zbirka listin.....	33
6.1	Informatizirana glavna knjiga	33
6.2	Zbirka listin in informatizirana zbirka listin	34
6.3	Pravila o pretvarjanju listin v elektronsko obliko	35
6.4	Posamezni primeri.....	36
6.4.1	Podlaga za predlagani vpis je zasebna listina, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga.....	36
6.4.2	Podlaga za predlagani vpis je listina, sestavljena v notarskem zapisu, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga.....	37
6.4.3	Podlaga za predlagani vpis je več kot ena listina	38
6.4.4	Podlaga za vpis je listina, ki je že shranjena v informatizirani zbirki listin	38
7	Izbrani primeri sodne prakse	39
7.1	Vknjižbe	39
7.2	Zaznamba izvršbe	40
7.3	Listine.....	42
7.4	Pravna sredstva	43
8	Sklep.....	44
	Literatura	47
	Pravni viri	47
	Priloge.....	49

SLIKE

Slika 1: Seznam e-opravlil	12
Slika 2: Praktični prikaz plombe na izpisku.....	17
Slika 3: Vpisnik zemljiškoknjižnih zadev	19
Slika 4: Povezava načina odločitve o ugovoru z načinom odločitve sodniškega pomočnika o vpisu	26
Slika 5: Prikaz aplikacije e-ZK popravki	29
Slika 6: Zemljiškoknjižni izpisek.....	34

KRAJŠAVE

e-ZK	Elektronska zemljiška knjiga
SPZ	Stvarnopravni zakonik
Ur. l. RS	Uradni list Republike Slovenije
ZKI	Zemljiškoknjižni izpisek
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi
CRP	Centralni register prebivalstva
PRS	Poslovni register Slovenije
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije

1 UVOD

Pojem zemljiške knjige pojasnjuje prvi odstavek 1. člena ZZK-1. Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 151)

Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo. Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo (Zakon o zemljiški knjigi, ZZK-1, Uradni list RS, št. 58/03, spremembe, 37/08 - ZST-1, 45/08, 28/09, 79/10 – odločba US, 25/11).

1.1 Opredelitev obravnavanega problema in teoretičnih izhodišč

Zemljiška knjiga je javna evidenca, kar pomeni, da so v njej vpisani podatki javno dostopni. Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo. Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo (ZZK-1).

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami (ZZK-1).

Zemljiška knjiga je evidenca, ki jo vodi pooblaščen organ. V germanskem sistemu je to sodišče. Temu je prilagojen postopek za vpis in izbris posameznih podatkov. Zemljiška knjiga je evidenca, ki zajema nepremičnine. Je pravna evidenca, saj zajema vpisane pravice in druga pravna dejstva. Predmet vpisa v zemljiško knjigo so stvarne in obligacijske pravice, kot jih določa zakon. (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 151)

Ekonomska vrednost in pomen nepremičnin zahtevata močnejšo in zanesljivejšo obliko publicitete. Zemljiška knjiga ima velik pomen za potek pravnega prometa z nepremičninami. Subjektu, ki želi skleniti pravni posel, katerega predmet je nepremičnina, zemljiška knjiga omogoča, da se prepriča o bistvenih pravnih podatkih, ki se nanašajo na predmet sklenitve pogodbe. Pridobitelju pravice je pravno stanje nepremičnine znano. Šteje se, da običajna skrbnost pri sklepanju pravnih poslov glede nepremičnin zahteva preverjanje zemljiškoknjižnega stanja. Takšna ureditev pomeni manj možnosti za pojavljanje pravnih napak in drugih pomanjkljivosti. To pa hkrati pomeni tudi večjo zanesljivost poslov v pravnem prometu z nepremičninami.

Eden od glavnih razlogov za uvedbo nove elektronske zemljiške knjige je prav večje zagotavljanje pravne varnosti in uskladitev podatkov med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom. Zagotovljena je prevedba podatkov o nepremičninah v zemljiški knjigi glede na podatke o nepremičninah v zemljiškem katastru. Vsi podatki, ki se vnašajo, so prevzeti iz

izvornih evidenc, in sicer centralnega registra prebivalstva (CRP), poslovnega registra Slovenije (PRS) in Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS). Z novo elektronsko zemljiško knjigo so zagotovljeni kontrola podatkov, višja raven pravne varnosti, predvsem pa skrajšanje čakalne dobe za reševanje zemljiškoknjižnih predlogov, in sicer zaradi bolj tipskih obrazcev in s tem enostavnejšega odločanja.

Z uvedbo nove elektronske zemljiške knjige je izboljšan tudi publicitetni učinek zemljiške knjige. Zemljiška knjiga je sedaj dostopnejša strankam. Vsakomur je prek portala e-ZK omogočen brezplačen dostop za vpogled in izpis rednih in zgodovinskih podatkov o stanju nepremičnine iz informatizirane glavne knjige. Nova elektronska zemljiška knjiga na materialnopravnem področju zemljiškega prava ne prinaša sprememb, v veliki meri pa se je spremenilo delo zemljiškoknjižnih sodniških pomočnikov, saj so klasične zemljiške knjige in papirnate zbirke listin zamenjale elektronske, klasični ročni vpisi v knjige so postali elektronski, bolj tipski. Glavni vpisi, kot so vknjižba, predznamba, zaznamba in vsa temeljna načela, ostajajo nespremenjeni. Uporabljati so se začela nova pravila zemljiškoknjižnega postopka glede poslovanja sodišč, kot tudi način poslovanja s strankami. Za uporabnike je največja sprememba nova oblika glavne knjige z novimi izhodišči evidentiranja nepremičnin, nova sta pojma osnovni in širši pravni položaj nepremičnine.

V zvezi z novo elektronsko zemljiško knjigo in novelo ZZK-1 je bilo treba sprejeti Pravilnik o zemljiški knjigi, ki ureja dodeljevanje zadev zemljiškoknjižnim sodniškim pomočnikom in sodnikom, elektronsko vlaganje predlogov in drugih vlog udeležencev v zemljiškoknjižnih postopkih, način pretvarjanja klasičnih papirnih listin v elektronsko obliko, elektronsko vročanje, objavo oklicev, vodenje informatizirane glavne knjige in zbirke listin in zagotavljanje javnosti informatizirane knjige in zbirke listin.

O vpisih v zemljiško knjigo odloča zemljiškoknjižno sodišče. V zemljiškoknjižnem postopku veljajo nekatera posebna načela, ki večinoma izhajajo iz splošnih načel zemljiške knjige, to sta načelo zakonitosti oziroma formalnosti postopka in načelo vrstnega reda odločanja o vpisih. Poleg tega je izrecno poudarjeno načelo hitrosti postopka. Zemljiškoknjižna sodišča z uvedbo elektronske zemljiške knjige o vpisih odločajo hitreje, k temu je pripomoglo tudi oblikovanje meril za pričakovano obdobje za odločanje v zemljiškoknjižnih zadevah. Merila so določena na podlagi Pravilnika o zemljiški knjigi. Pričakovano obdobje za odločanje je določeno glede na tip vpisa v zemljiško knjigo. Merila se bodo dopolnjevala oziroma spreminjala glede na dosežene rezultate in ob uvedbi novih postopkov.

Ažurnost in pravilnost podatkov v zemljiško knjigo sta zaradi učinkov zemljiške knjige bistveni. Uvedba predlaganih sprememb in informatizacija omogočata zmanjšanje deleža pomanjkljivih predlogov, hitrejše odločanje o vpisih, kot določa načelo hitrosti, in bolj enakomerno obremenjenost zemljiškoknjižnih sodišč. Sistem dodeljuje zadeve Dn samodejno in tako vse predlagatelje postavlja v isto čakalno vrsto ter s tem v enak položaj.

V postopku odločanja o vpisu zemljiškooknjižno sodišče oziroma zemljiškooknjižni sodniški pomočnik najprej opravi preizkus vloge. Pri tem ugotavlja, ali so izpolnjene formalne procesne predpostavke za odločanje.

Zemljiškooknjižno sodišče na prvi stopnji odloča o predlogu z izdajo sklepa, s katerim dovoli vpis v zemljiško knjigo v celoti, delno ali vpisa ne dovoli. Zemljiškooknjižno sodišče lahko s sklepom odloči, da se predlog zavrže ali šteje kot umaknjen. Sklepa o dovoljenem vpisu zemljiškooknjižnemu sodišču ni treba obrazložiti, v nedovoljenih sklepih in zavrženih predlogih je treba navesti razloge za negativno odločitev oziroma zavrženje.

Pravna sredstva v zemljiškooknjižnem postopku so odvisna od načina odločanja na prvi stopnji. Če na prvi stopnji odloča zemljiškooknjižni sodniški pomočnik, se lahko proti sklepu vložijo ugovor. O ugovoru odloča zemljiškooknjižni sodnik (ZZK-1).

Pravno sredstvo proti odločbam zemljiškooknjižnega sodnika je pritožba. Druga oblika sklepa, proti kateremu je dovoljena pritožba, je sklep zemljiškooknjižnega sodnika o ugovoru. Pritožbeni rok znaša petnajst dni. O pritožbi odloča višje sodišče.

1.2 Namen in cilj diplomskega dela

V diplomski nalogi bomo predstavili sistem e-ZK, ki deluje od prvega maja 2011, in procesnopravno ureditev zemljiškooknjižnega postopka s strani notranjega kvalificiranega uporabnika, torej osebja sodišča, ki odloča o vpisih v zemljiško knjigo na podlagi priloženih listin. Namen je natančno proučiti potek odločanja v zadevah v vpisniku, izdajo sklepov in predstaviti pomen pravilnega vlaganja predlogov in pripenjanja listin k predlogu, pa tudi posledice, ki lahko nastanejo zaradi napak, kot so načelo javnosti, publicitetni učinek vpisov, javnost glavne knjige in omejitve dostopa do osebnih podatkov.

Cilji diplomske naloge so:

- predstaviti zemljiško knjigo, njen namen in temeljna načela;
- predstaviti stopnje in načine odločanja na podlagi listin v zemljiškooknjižnem postopku;
- prikazati pomen različnih vlog, ki jih imajo notranji uporabniki, delo osebja;
- predstaviti aplikacijo za e-ZK popravke za pomoč pri odločanju v zemljiškooknjižnih zadevah;
- prikazati pomen pravilnega elektronskega pripenjanja listin k predlogu, ki se vodijo kot informatizirana zbirka listin, da zbirka listin zadošča zakonskim določilom;
- prikazati izdajo sklepov, ki so po pravnomočnosti temelj za vpis v glavni knjigi;
- proučiti strokovno literaturo, zakon ZZK-1, predpise in pravno prakso, ki se nanašajo na temo diplomskega dela.

1.3 Predvidene metode za doseganje ciljev

Za pisanje diplomskega dela bomo uporabili predvsem teoretično opisno metodo, s katero bomo na podlagi virov in strokovne literature predstavili teoretični del. Za predstavitev sistema e-ZK v praksi pa bomo uporabili deskriptivno metodo, s katero bomo predstavili delovanje e-ZK predvsem z vidika notranjega kvalificiranega uporabnika (osebja sodišč), pridobljenih iz internih navodil in literature. Pri povzemanju stališč avtorjev bomo uporabili metodo kompilacije.

Metodološki pristop, ki ga predvidevamo, lahko označimo kot združitev teorije in dejanskega prikaza postopanja pri izdajanju sklepov v zemljiškoknjižnih postopkih oz. dovoljevanju vpisov na vseh treh stopnjah, odločanje sodniškega pomočnika, odločanja o ugovoru in pritožbi zoper sklep.

Pri celotnem diplomskem delu nam bodo v pomoč tudi delovne izkušnje v zemljiški knjigi.

V diplomskem delu bomo uporabili:

- metodo opisovanja ali deskripcije,
- metodo povzemanja ali kompilacije,
- metodo študije primera.

1.4 Predpostavke in omejitve diplomskega dela

V diplomskem delu bomo obravnavano tematiko predstavili na razumljiv način, jasno in pregledno, a hkrati tudi strokovno in v skladu z določili zakonov in pravilnikov. Predpostavljamo, da se bo elektronsko poslovanje tudi na področju zemljiške knjige še hitreje razvijalo, da se bo sistem nadgrajeval, vendar v okvirih veljavnih pravilnikov in zakonodaje, da bo osebje sodišč temu sledilo in oblikovalo enotno sodno prakso, ki se počasi oblikuje, za nekatere primere je še ni.

Pri pisanju diplomskega dela bomo upoštevali tudi omejitve:

- pomanjkanje literature, virov, enotne sodne prakse zemljiškoknjižnih sodišč,
- proučevanje samo z vidika notranjih uporabnikov, osebja sodišč,
- pomanjkanje sredstev za nadgradnjo sistema, opremo in izobraževanja osebja sodišč.

2 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Zemljiška knjiga je javna, vsak lahko pregleda zemljiško knjigo in navedena pomožna sredstva, si lahko izpisuje podatke in zahteva uradni izpisek (»formalno publicitetno načelo«). (Šinkovec in Tratar 2003, 47)

2.1 Splošno

Za vodenje zemljiške knjige so pristojna okrajna sodišča, ki jih je v Sloveniji 44. Naloga zemljiške knjige je, da odloča o vpisih, opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin. Najpomembnejši del zemljiške knjige je glavna knjiga. V zemljiško knjigo se vpisujejo vse stvarne pravice in obligacijske pravice na nepremičninah, za katere zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo. Stvarne pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, so lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, stavbna pravica. Po določilih 13. a člena ZZK-1 so opredeljeni pojmi s pravnim položajem nepremičnine, pri čemer se dosledno upoštevajo pravila stvarnega prava. Lastninska pravica je osnovna stvarna pravica, zato opredeljuje osnovni pravni položaj nepremičnine in se vpisuje neposredno pri nepremičnini. Druge stvarne pravice so izvedene iz lastninske pravice, zato jih imenujemo tudi izvedene pravice. Za vse izvedene stvarne pravice je značilno, da omejujejo lastninsko pravico.

Listine, ki so podlaga za vknjižbo pravic v zemljiško knjigo (ZZK-1):

- zasebne listine, ki vsebujejo zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga;
- listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga;
- pravnomočne sodne odločbe, s katerimi je sodišče ugotovilo obstoj, spremembo oziroma prenehanje pravice, katere vknjižba se predlaga;
- pravnomočne sodbe, s katerimi je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da prizna svoj podpis na zasebni listini iz 1. točke tega odstavka oziroma da izroči odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo;
- pravnomočne sodbe, s katerimi je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da izstavi zemljiško-knjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga;
- pravnomočni sklep o dedovanju;
- pravnomočni sklep, izdan v postopku izvršbe na nepremičnino oziroma v stečajnem postopku, s katerim je sodišče, ki je ta sklep izdalo (v nadaljnjem besedilu: izvršilno oziroma stečajno sodišče), odredilo vpis lastninske pravice v korist kupca oziroma izbris drugih pravic na nepremičnini oziroma sklepa o zavarovanju denarne terjatve z zastavno pravico na nepremičnini, s katerim je izvršilno sodišče odredilo vknjižbo te zastavne pravice;
- naslednje listine, če zakon določa, da se stvarne pravice pridobijo, spremenijo ali prenehajo na njeni podlagi:
 - druge pravnomočne sodne odločbe;

- druge listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa ali
- druge pravnomočne ali dokončne odločbe drugega državnega organa.

Prenos lastninske pravice ali druge stvarne pravice zahteva poleg veljavnega zavezovalnega posla tudi razpolagalni pravni posel. Zavezovalni pravni posel, iz katerega izhaja obveznost v zvezi s stvarno pravico, in zemljiškoknjižno dovolilo za pridobitev ali prenehanje stvarne pravice kot razpolagalni pravni posel sta lahko združena v eno listino, lahko pa se zemljiškoknjižno dovolilo izda tudi kot samostojna listina (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 174–176).

Šinkovec in Tratar (2003, 48) poudarjata, da morajo listine ustrezati določenim pogojem. Listine morajo obsegati veljaven pravni naslov, navedene morajo biti osebe, ki so sklenile pravni posel, navedena morata biti kraj in datum. Listina mora imeti predpisano obličnost. Ne sme biti popravljena ali črtana.

2.2 Sistem zemljiške knjige, sestava

Sistem elektronske zemljiške knjige (e-ZK) samodejno dodeljuje zemljiškoknjižne zadeve (zadeve Dn) v odločanje zemljiškoknjižnim sodniškim pomočnikom pri vseh 44 zemljiškoknjižnih sodiščih po vrstnem redu prejema zadev ne glede na to, na območju katerega zemljiškoknjižnega sodišča leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša, in ob upoštevanju števila nerešenih zadev posameznega zemljiškoknjižnega pomočnika. Vzpostavljen je enoten vpisnik Dn za zemljiškoknjižne zadeve. Zadeve se tako enakomerno porazdelijo med zemljiškoknjižne sodniške pomočnike na območju celotne države. Ko aplikacija konča nočno obdelavo vpisov v zemljiško knjigo v zadevah, ki so postale pravnomočne, izbriše plombe v zvezi s temi zadevami in dodeli naslednje zadeve, ki so prve na vrsti. Novela ZZK-1 je odpravila krajevno pristojnost zemljiškoknjižnih sodišč, kar pomeni, da je zadeva dodeljena zemljiškoknjižnemu pomočniku, ne glede na to, kje dela posamezni zemljiškoknjižni pomočnik.

O vpisih glede posamezne nepremičnine mora zemljiškoknjižno sodišče odločati po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oziroma je prejelo listino, na podlagi katere odloča po uradni dolžnosti. Dokler ni pravnomočno odločeno o vpisih v posameznem postopku, ni dovoljeno odločati o vpisih glede iste nepremičnine v postopku, ki se je začel kasneje (ZZK-1).

Če se posamezen zemljiškoknjižen postopek nanaša na več nepremičnin, se v reševanje dodeli takrat, ko je prvi v vrsti pri vseh nepremičninah, ki so predmet postopka. Nova zemljiškoknjižna zadeva, o kateri na prvi stopnji odloča zemljiškoknjižni sodniški pomočnik, se v reševanje dodeli naslednji delovni dan po začetku zemljiškoknjižnega postopka, če v trenutku začetka postopka ne obstaja ovira. Če so v trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka na

posameznih nepremičninah vpisane plombe ali nepravnomočne prej začete zadeve, se nova zadeva pri tej nepremičnini dodeli v reševanje, ko te ovire prenehajo.

Dodeljevanje zadev se izvaja samodejno prek informacijskega sistema e-ZK.

Nova zemljiškoknjižna zadeva, o kateri na prvi stopnji po prvem odstavku 127. člena ZZK-1 odloča zemljiškoknjižno sodniški pomočnik, se dodeli (Pravilnik o zemljiški knjigi, Uradni list RS, št. 30/11, 55/11):

1. če v trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka ne obstaja ovira iz drugega odstavka 122. člena zakona: naslednji delovni dan po začetku zemljiškoknjižnega postopka;
2. če v trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka ne obstaja ovira iz drugega odstavka 122. člena zakona: naslednji delovni dan po dnevu, ko ovira preneha.

Za odločanje o ugovorih iz 2. točke 127. člena ZZK-1 proti sklepu zemljiškoknjižnega pomočnika pri posameznem zemljiškoknjižnem sodišču je pristojen sodnik posameznik (v nadaljnjem besedilu: zemljiškoknjižni sodnik) istega zemljiškoknjižnega sodišča, lahko pa na podlagi razporeda dela sodišč na okrožju tudi drugega sodišča, ki je določeno za reševanje zemljiškoknjižnih zadev. Za odločanje v postopkih nastavitve ali dopolnitve zemljiške knjige je pristojno zemljiškoknjižno sodišče, na območju katerega ležijo nepremičnine, ki so predmet nastavitve ali dopolnitve zemljiške knjige.

Za odločanje o vseh pritožbah v zemljiškoknjižnih postopkih je krajevno pristojno Višje sodišče v Kopru (v nadaljnjem besedilu: sodišče druge stopnje).

127. člena ZZK-1 določa sestavo zemljiškoknjižnega sodišča. Pri tej delitvi je upoštevano, da o zadevah, ki zahtevajo širše pravno znanje, odloča zemljiškoknjižni sodnik.

V zemljiškoknjižnih postopkih na prvi stopnji odloča zemljiškoknjižni pomočnik, razen če zakon določa, da o posameznih postopkih odloča zemljiškoknjižni sodnik ali komisija.

Zemljiškoknjižni sodnik odloča (ZZK-1):

- o vseh dejanjih v postopku dopolnitve zemljiške knjige,
- o naslednjih ugovorih:
 - o ugovoru proti sklepu o vpisu iz 157. člena tega zakona,
 - o ugovoru proti izbrisu stare hipoteke iz 210. člena tega zakona,
 - o ugovoru v postopku vzpostavitve zemljiškoknjižne listine iz 238. člena tega zakona in
 - o ugovorih proti drugim sklepom, ki jih izda zemljiškoknjižni sodniški pomočnik,
- o vseh dejanjih v postopku ponovnega odločanja o vpisu, če je sodišče druge stopnje razveljavilo odločitev zemljiškoknjižnega sodnika o ugovoru in mu zadevo vrnilo v ponovno odločanje o vpisu.

O začetku postopka nastavitve zemljiške knjige odloča zemljiškoknjižni sodnik.

Načelo javnosti zagotavlja, da ima vsakdo pravico do vpogleda v podatke, ki so vpisani v zemljiško knjigo. Vpogled v zemljiško knjigo je neomejen, za vpogled v zbirko listin pa zakon (ZZK-1) določa, katere listine so javno dostopne in za katere je treba izkazati upravičen interes. O zahtevi odloča zemljiškoknjižni sodnik na podlagi obrazložene zahteve (ZZK-1).

2.3 Temeljna zemljiškoknjižna načela

2.3.1 Načelo javnosti

Načelo javnosti je temeljna funkcija zemljiške knjige in je izražena v publicitetnem učinku vpisa v zemljiško knjigo. Vpisi v zemljiško knjigo imajo bodisi oblikovalni bodisi zgolj učinek javne objave (deklaratorni oziroma publicitetni učinek). Učinki vpisov se raztezajo na pravice in dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo. Iz publicitetnega načela izhaja, da se je vsakdo dolžan prepričati o podatkih, vpisanih v zemljiški knjigi. Po našem pravu niso javni samo vpisi v zemljiški knjigi, ampak so pod pogoji, ki jih določa zakon, javne tudi listine, na podlagi katerih so bili dovoljeni vpisi v zemljiško knjigo (ZZK-1). Podatki v zemljiški knjigi so verodostojen prikaz dejanskega stanja.

Načelo javnosti zemljiške knjige oziroma formalno publicitetno načelo nam pove, da so podatki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, javni, kar pomeni, da je zemljiška knjiga javna knjiga. (Tratnik in Vrenčur 2005, 20)

Začetek učinkovanja vpisa določa, od katerega trenutka učinkuje vpis v zemljiško knjigo in določa vrstni red pridobitve stvarnih pravic. Vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oziroma listino, na podlagi katere se o vpisu odloča po uradni dolžnosti. S tem trenutkom se začne zemljiškoknjižni postopek in se javno objavi z vpisom plombe (pomožnega vpisa) v zemljiško knjigo. Zato je pri vsaki zadevi naveden do sekunde natančen podatek glede datuma začetka postopka.

Pravica do vpogleda je neomejena, vendar absolutna javnost velja le za glavno knjigo. Za vpogled v listine, ki so shranjene v zbirki listin in tiste, ki so priložene predlogom, je treba izkazati upravičen interes (Tratnik 2004, 40).

Vsi vpisi v zemljiško knjigo imajo publicitetni učinek, saj se zemljiška knjiga vodi prav z namenom javne objave pravic in pravnih dejstev, ki so pomembni za promet z nepremičninami. Publicitetni učinek vpisa v zemljiško knjigo pomeni načelo zaupanja v zemljiško knjigo, saj se z vpisom plombe kot pomožnega vpisa javno objavi začetek zemljiškoknjižnega postopka in se šteje, da je vsak lahko vedel za vpis. Podatki o pravicah in pravnih dejstvih, ki so že vpisani, in podatki o pravicah in pravnih dejstvih, ki se bodo šele vpisali in učinkujejo pod odložilnim

pogojem, morajo biti javno dostopni. Če se odložitveni pogoj ne izpolni in zemljiškopravno sodišče o vpisu odloči negativno, se šteje, da publicitetnega učinka ni bilo.

2.3.2 Načelo zaupanja

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo je izvorno načelo zemljiškopravnega prava, ki ga določa Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, spremembe, 18/07 – sklep US) v 10. členu, v 11. členu SPZ pa velja domneva, da je lastnica ali lastnik tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo. Ker je zemljiška knjiga izvirna baza podatkov o pravicah na nepremičninah, se domneva, da kdor se na to stanje zanese, ne sme trpeti škodljivih posledic. ZZK-1 določa, da lahko vsak neomejeno pregleduje glavno knjigo in zahteva izdajo zemljiškopravnega izpisa. Kot registriran uporabnik si ga lahko izdela tudi sam. Vpogled v zbirko listin, na podlagi katere je zemljiškopravno sodišče že odločilo o vpisu, zakon omejuje z izkazovanjem upravičenega interesa.

2.3.3 Načelo pravnega prednika

Načelo pravnega prednika velja za pridobitev vseh stvarnih pravic na nepremičninah. Določa, da je vpis dovoljen v korist osebe, v korist katere učinkuje listina, ki je podlaga za vpis (ZZK-1). Načelo pravnega prednika temelji na tem, da nima razpolagalne moči za prenos, spremembo ali ukinitev pravice nekdo, ki ni kot imetnik te pravice vpisan v zemljiški knjigi (Vrenčur 2004, 50).

S tem načelom je v zemljiški knjigi zagotovljena veriga pravnih nasledstev pri prenosu lastninske pravice in ustanavljanju drugih pravic na nepremičninah. Tako lahko zemljiškopravno dovolilo izda le tisti, ki je kot imetnik pravice vpisan v zemljiški knjigi. Enako mora tudi sodna ali upravna odločba učinkovati proti vpisanemu imetniku pravice. (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 161)

2.3.4 Načelo vrstnega reda

Načelo vrstnega reda je postopkovno pravilo. Zemljiška knjiga odloča o vpisih in opravlja vpise po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiška knjiga prejela predlog za vpis oziroma listino, na podlagi katere odloča po uradni dolžnosti. O vpisih glede posamezne nepremičnine mora zemljiškopravno sodišče odločiti po vrstnem redu, ki se določi po trenutku vložitve predloga. Začetek zemljiškopravnega postopka se javno objavi s plombo. Plomba je pomožni vpis, katerega namen je, da se objavi začetek zemljiškopravnega postopka. Publicitetni učinki vpisov se začnejo že z vpisom plombe. Informacijski sistem e-ZK zagotavlja, da se plombe vpisujejo po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškopravnega postopka. Dokler ni pravnomočno odločeno o vpisu v posameznem postopku, ni dovoljeno odločati glede iste nepremičnine na podlagi predloga, ki je bil vložen kasneje. Tega niti ne dopušča nov sistem

dodeljevanja zadev, ki zemljiškoknjižnemu sodniškemu pomočniku v reševanje dodeli zadevo šele, ko je zadeva pred to že pravnomočno končana.

2.3.5 Načelo zakonitosti

Zemljiškoknjižno sodišče mora po uradni dolžnosti preskusiti, ali so izpolnjene vse procesne predpostavke za vpis v zemljiško knjigo. V zemljiškoknjižnem postopku zemljiškoknjižno sodišče odloča o pogojih za vpis samo na podlagi listin, za katere zakon določa, da so podlaga za vpis, in na podlagi stanja vpisov v zemljiški knjigi (ZZK-1). Zemljiškoknjižno sodišče ne preverja materialnopravnih pogojev za vpis, ampak samo formalne. To pomeni, da zemljiškoknjižno sodišče pri odločanju ne sme presojeti veljavnosti pravnih dejstev, ki so podlaga za nastanek ali prenehanje pravic (Tratnik in Vrenčur 2005, 52).

Drugi vidik načela zakonitosti zemljiške knjige se nanaša na vrste in vsebine vpisov. Zemljiškoknjižno sodišče vpisuje v zemljiško knjigo samo tiste podatke o pravicah in pravnih dejstvih, za katere tako določa zakon. (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 160)

Po 146. členu ZZK-1 zemljiškoknjižno sodišče v postopku predhodnega preskusa zemljiškoknjižnega predloga preveri, ali so izpolnjene procesne predpostavke za odločanje:

- ali je zemljiškoknjižni predlog vložila upravičena oseba;
- ali predlog vsebuje določen zahtevek za vpis in druge sestavine, ki jih mora obsegati;
- ali so predlogu priložene v elektronsko obliko pretvorjene listine v skladu s 142. členom ZZK-1, na podlagi katerih se s predlogom zahteva vpis in druge listine, ki mu morajo biti priložene;
- ali so izpolnjene druge procesne predpostavke za odločanje.

Če procesne predpostavke niso izpolnjene, se ne uporabljajo pravila o nepopolnih vlogah in zemljiškoknjižno sodišče zavrže zemljiškoknjižni predlog.

3 UPORABA Z VIDIKA SODNEGA OSEBJA

Uporabniki informacijskega sistema e-sodstvo so osebe, ki so po zakonu ali drugem predpisu upravičene opravljati e-opravila. Uporabniki, ki se pri uporabi informacijskega sistema e-sodstvo izkažejo z vnosom uporabniškega imena, gesla in uporabo kvalificiranega potrdila, se delijo na (Pravilnik o elektronskem poslovanju v civilnih sodnih postopkih, Uradni list RS, št. 64/10, 23/11):

- notranje kvalificirane uporabnike,
- zunanje kvalificirane uporabnike.

Notranji kvalificirani uporabniki so sodniki in osebje sodišč, ki so po zakonu in sodnem redu upravičeni opravljati e-opravila v posamezni vrsti sodnih postopkov.

Zunanji kvalificirani uporabniki se delijo na:

- profesionalne uporabnike (notarji, odvetniki, izvršitelji, državna tožilstva, državno odvetništvo Republike Slovenije, nepremičninske družbe, občine),
- stranke (pravne osebe, fizične osebe, državni organi in organi lokalnih skupnosti).

Na podlagi 125. e člena ZZK-1 je minister za pravosodje predpisal podrobnejša pravila o:

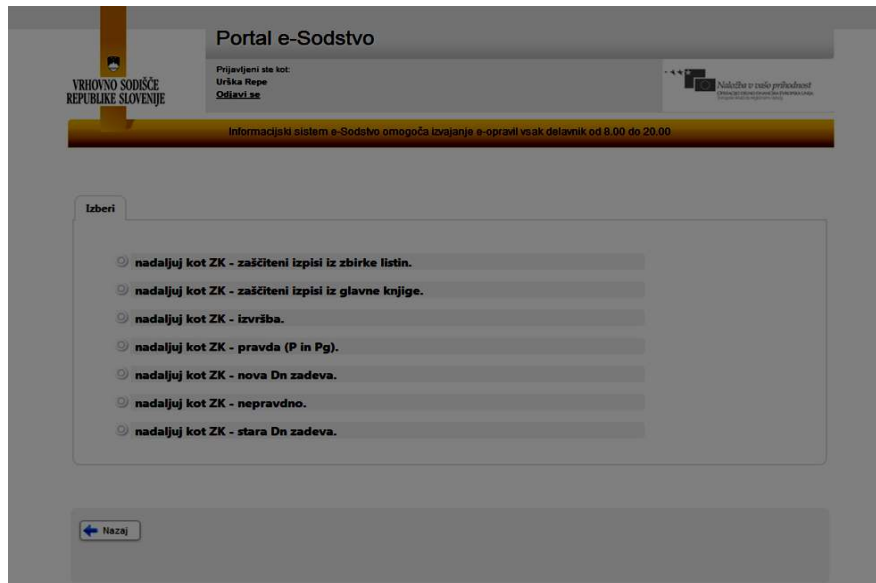
- dodeljevanju zadev v odločanje zemljiškoknjižnim sodniškim pomočnikom po vrstnem redu prejema zadev ne glede na to, na območju katerega sodišča leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša;
- elektronskem vlaganju zemljiškoknjižnih predlogov in drugih vlog udeležencev v zemljiškoknjižnih postopkih;
- načini pretvarjanja pisnih listin, ki se predložijo v zemljiškoknjižnih postopkih v elektronsko obliko;
- elektronskem vročanju;
- objavah oklicev v zemljiškoknjižnih postopkih;
- vodenju informatizirane glavne knjige in informatizirane zbirke listin;
- zagotavljanje javnosti informatizirane glavne knjige in informatizirane zbirke listin.

3.1 Portal e-sodstvo

Portal e-sodstvo je spletna stran, ki je sestavni del informacijskega sistema e-sodstvo. Prek njega je zagotovljen dostop do izvajanja e-opravil. Zasnovan je tako, da uporabnik ob vstopu izbere ustrezno uporabniško skupino in izvede postopke prijave. Po prijavi uporabnik med e-opravili izbere posamezno vrsto postopka, ki ga je upravičen izvajati v izbranem e-postopku.

Osebje sodišč se prijavi v portal e-ZK kot notranji kvalificirani uporabnik z uporabniškim imenom in geslom. Glede na vlogo, ki je osebi dodeljena v informacijskem sistemu e-ZK, lahko

opravlja opravila in vlaga zemljiškoknjižne predloge in obvestila, tako da izbere ustrezno e-opravilo.



Slika 1: Seznam e-opravlil

Vir: Portal e-Sodstvo b. 1.

Izbira pravilne uporabniške skupine omogoča vlaganje predlogov in obvestil, ki so predvideni za to uporabniško skupino.

Uporabniška skupina in vlagatelj sta razvidna iz oddanega predloga ali obvestila.

Pri uporabniških skupinah ZK-izvršba, ZK-nepravdno in ZK-pravda aplikacija samodejno izbere vrsto postopka po uradni dolžnosti, samodejno izbere organ in vpiše vse podatke o sodišču.

Sodno osebje prek e-opravlil vnaša predloge, ki jih lahko stranke le za vknjižbo lastninske pravice vložijo na sodišču na zapisnik (ZZK-1), in zadeve, o katerih zemljiškoknjižno sodišče odloča po uradnih dolžnostih. To so vpisi na podlagi obvestil izvršilnega, zapuščinskega, nepravdnega in pravnega oddelka sodišča. Od organizacije posameznega sodišča je odvisno, ali obvestila prek e-opravlil vnaša osebje na posameznem oddelku ali pa obvestila prek e-opravlil vnaša osebje v zemljiški knjigi. Sodišča po uradni dolžnosti vnašajo obvestila v zvezi z zaznambo izvršbe na nepremičninah, vknjižbo hipoteke, vknjižbo lastninske pravice na podlagi sklepa o izročitvi kupcu, vknjižbo lastninske pravice na podlagi sklepa o dedovanju, zaznambo osebnih stanj, vknjižbo etažne lastnine in zaznambo prepovedi odsvojitve in obremenitve na podlagičasne odredbe.

V primeru nepravilno vnesenega obvestila po uradni dolžnosti zemljiškoknjižni sodniški pomočnik lahko predodeli zadevo nazaj na matično sodišče, ki je oddalo napačno obvestilo.

3.1.1 Obvestila na podlagi zapuščinskega in nepravdnega sodišča

Listina, ki je podlaga za vpis lastninske pravice na podlagi zapuščinskega sodišča, je pravnomočen sklep o dedovanju. Vrste postopkov, ki se uporabljajo za vknjižbo lastninske pravice, so:

- 111 – vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah,
- 112 – vknjižba lastninske pravice pri eni nepremičnini ali vknjižba stavbne pravice pri eni nepremičnini,
- 113 – vknjižba »dedne« pravice – dedič/denacionalizacijski upravičenec je pokojna oseba,
- 114 – vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah z različnimi osnovnimi pravnimi položaji (dedovanje, izročilna pogodba, komasacija),
- 116 – vknjižba spremembe posameznega imetnika pri skupni lastnini,
- 117 – vknjižba istega imetnika pri več osnovnih pravnih položajih,
- 119 – vknjižba več pravic in pravnih dejstev pri več nepremičninah,
- 1110 – vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah.

Za vnos obvestila po sklepu o dedovanju je treba glede na zemljiškoknjižno stanje izbrati ustrezno vrsto postopka, vnesti dediče z EMŠO, izračunati pravilen delež, ki je predmet dedovanja glede na stanje v zemljiški knjigi, oziroma upoštevati dedni dogovor.

Po sklepu o dedovanju se lahko dovoli še vknjižba drugih pravic:

1. vknjižba prepovedi odsvojitve in obremenitve,
2. vknjižba služnostne pravice,
3. vknjižba hipoteke,
4. vknjižba predkupne pravice.

Za vknjižbo navedenih izvedenih pravic se uporabljajo opravila:

- 302 – vpis pridobitve pravice ali pravnega dejstva iz 4. odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin,
- 302 – vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz 4. odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnem pravnem položaju ene nepremičnine,
- 308 – vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz 4. odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin.

Zaznambe osebnih stanj

Z zaznambo osebnega stanja se v zemljiško knjigo vpisujejo pravna dejstva, ki vplivajo na poslovno sposobnost oziroma sposobnost razsojanja imetnika pravic na nepremičnini, ki je fizična oseba (ZZK-1). Zaznambe, ki se nanašajo na osebna stanja imetnika, se vpišejo pri imetniku (ZZK-1) in se vpišejo na podlagi obvestila nepravdnega sodišča, ki vodi postopek in pravnomočne odločbe.

Vrste zaznamb osebnih stanj (ZZK-1):

- zaznamba začetka postopka za podaljšanje roditeljske pravice po polnoletnosti,
- zaznamba začetka postopka za odvzem poslovne sposobnosti,
- zaznamba podaljšanja roditeljske pravice po polnoletnosti,
- zaznamba odvzema poslovne sposobnosti,
- zaznamba začetka postopka za podaljšanje roditeljske pravice do polnoletnosti,
- zaznamba začetka postopka za odvzem poslovne sposobnosti.

Vrsta opravila: 801 – vpis zaznambe osebnega stanja ali stečaja

Izbris zaznambe osebnih stanj

O izbrisu zaznambe osebnih stanj – zaznambe začetka postopka za podaljšanje roditeljske pravice po polnoletnosti oziroma zaznambe začetka postopka za odvzem poslovne sposobnosti – odloči zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti in hkrati odloči o vpisu zaznambe podaljšanja roditeljske pravice po polnoletnosti oziroma zaznambi odvzema poslovne sposobnosti. O izbrisu odloči, ko prejme:

- obvestilo sodišča, da je postopek končan, ne da bi bila podaljšana roditeljska pravica, in pravnomočno odločbo o zaključku postopka;
- obvestilo sodišča, da je imetniku poslovna sposobnost vrnjena, in pravnomočno odločbo o vrnitvi poslovne sposobnosti.

Vrsta opravila: 802 – izbris zaznambe osebnega stanja ali stečaja

3.1.2 Obvestila na podlagi stečajnega sodišča

Zaznamba začetka stečajnega postopka nad zemljiškoknjižnim lastnikom oziroma imetnikom drugih pravic, ki so vpisane v zemljiški knjigi, se zaznamuje na podlagi sklepa stečajnega sodišča o začetku stečajnega postopka.

Vrsta opravila: 801 – zaznamba osebnih stanj, tip zaznambe 802 – zaznamba stečaja

V zaznambi stečaja se navede naziv stečajnega sodišča, datum in opravično številko sklepa o začetku stečajnega postopka.

Izbris zaznambe stečaja

Zaznamba stečaja se izbriše, če je bil sklep o začetku stečajnega postopka razveljavljen in je bil v ponovljenem postopku predlog za začetek stečajnega postopka pravnomočno zavržen ali zavrnjen oziroma če je bil postopek pravnomočno ustavljen zaradi umika predloga za začetek stečajnega postopka zaradi prodaje stečajnega dolžnika kot pravne osebe in na podlagi

pravnomočnega sklepa o zavrženju oziroma o zavrnitvi predloga za začetek stečajnega postopka zaradi umika predloga.

Vrsta opravila: 802 – izbris zaznambe osebnih stanj

Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti odloči o zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine oziroma pravice na nepremičnini, ki je vpisana v zemljiški knjigi na podlagičasne odredbe, izdane v zavarovanje denarne ali nedenarne terjatve proti zemljiškoknjižnemu lastniku oziroma imetniku drugih stvarnih pravic, ki so predmetčasne odredbe.

Sodišče, ki je izdaločasno odredbo, mora zemljiškoknjižnemu sodišču poslati obvestilo in sklep očasni odredbi.

Vrsta opravila:

- 302 – vpis pridobitve pravice ali pravnega dejstva iz 4. odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin,
- 302 – vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz 4. odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnem pravnem položaju ene nepremičnine,
- 308 – vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz 4. odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin.

V zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve se navede:

- sodišče, ki je izdalo sklep očasni odredbi,
- datum,
- opravilno številko sklepa,
- upnika oziroma osebo, korist katere je dovoljena zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve.

Če se prepoved odtujitve in obremenitve ne nanaša na zemljiškoknjižnega lastnika, temveč na imetnika druge pravice, se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve vpiše pri pravici, na katero se prepoved nanaša (ZZK-1).

Izbris zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve

Izbris zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve lahko sodišče dovoli tudi po uradni dolžnosti na podlagi obvestila sodišča, ki je izdaločasno odredbo. Obvestilu mora biti priložen pravnomočen sklep, ki je podlaga za izbris.

Vrsta opravil, ki jih uporabimo za izbris zaznambe:

- 303 – izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz 4. odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih,
- 305 – izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz 4. odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih,
- 3009 – izbris več izvedenih pravic/zaznamb,
- 3011 – izbris izvedene pravice/zaznambe, ki se bo šele vpisala,
- 402 – izbris zaznambe pri izvedeni pravici.

Sodno osebje lahko v postopku e-ZK e-opravila izvajajo poizvedbe, ki vključujejo:

- izpis podatkov, ki se nanašajo na posamezno nepremičnino (redni izpis iz zemljiške knjige);
- izpis prej vpisanih podatkov, ki se nanašajo na posamezno nepremičnino in so zaradi poznejših vpisov označeni kot izbrisani (zgodovinski izpis iz zemljiške knjige);
- izpis podatkov o vseh nepremičninah, ki jih ima posamezni imetnik (zaščiteni izpis, v katerem zadnjih šest števil EMŠO ni prikritih);
- izpis listin, ki se nahajajo v informatizirani zbirki listin.

Elektronsko vlogo vložimo tako, da na portalu e-sodstvo izberemo ustrezno e-opravilo za vložitev in uporabimo ustrezen tip postopka, kamor vnesemo ustrezne podatke.

Pri sodišču stranka vloži zemljiškoknjižni predlog tako, da v času uradnih ur na zemljiškoknjižnem sodišču, na območju katerega so nepremičnine, izroči listino v izvorniku, ki je podlaga za predlagani vpis in osebni dokument. Oseba, ki sprejema vlogo, sme sprejeti samo predlog za vknjižbo lastninske pravice v vrstnem redu vložitve predloga. Stranki sestavi zapisnik, v katerem navede podatke o osebni dokumentu, preveri identiteto predlagatelja, v zapisnik navede in potrdi, da je predlagatelj izročil v hrambo listine, ki so podlaga za vpis, potrdi, da je predlagatelj plačal sodno takso, in prek e-opravl ododa ustrezen elektronski predlog za vknjižbo lastninske pravice, o katerem nato odloča eno od zemljiškoknjižnih sodišč. Listine, ki jih je predlagatelj priložil k predlogu, ostanejo na sodišču do pravnomočnega zaključka postopka.

3.2 Vpis plombe

Dejstvo, da je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oziroma listino, na podlagi katere odloča po uradni dolžnosti, mora biti čim prej javno objavljeno. Publicitetni učinek se doseže s tem, ko zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti vpiše plombo, s katero se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni pravnomočno odločilo (ZZK-1). Šteje se, da je zemljiškoknjižno sodišče prejelo zemljiškoknjižni predlog in listine v trenutku, ko jih sprejme strežnik informacijskega sistema e-ZK (ZZK-1). Informacijski sistem e-ZK mora zagotavljati, da je plomba vidna na rednem izpisku iz zemljiške knjige najpozneje do začetka uradnih ur

delovanja informacijskega sistema e-ZK naslednjega delovnega dne po začetku zemljiškoknjižnega postopka. Le tako se zagotavlja spoštovanje osnovnih načel zemljiške knjige, načela publicitete. Vsakomur, ki vpogleda v zemljiškoknjižno stanje nepremičnine, je tako poznano, da glede te nepremičnine teče zemljiškoknjižni postopek. Informacijski sistem e-ZK mora zagotoviti tudi, da se plombe vpisujejo po vrstnem redu, kot je prispel zemljiškoknjižni predlog na strežnik.

Pri plombi so navedeni naslednji podatki (ZZK-1):

- oznaka, da gre za plombo;
- pravilna številka, pod katero se vodi zemljiškoknjižni postopek in ID-številka predloga;
- trenutek (dan, ura, minuta, sekunda) začetka zemljiškoknjižnega postopka;
- trenutek (dan, ura, minuta, sekunda) začetka učinkovanja vpisa;
- vrsta vpisa, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva ali o katerem zemljiškoknjižno sodišče odloča po uradni dolžnosti;
- podatki o stanju postopka;
- podatki o tem, ali je bil vpis dovoljen ali je bilo o vpisu odločeno negativno.

katastrska občina 2185 SPODNJE GORJE parcela 651/18 (ID 6386021)	
Plombe:	
zadeva	Dn 266345/2017 (ID postopka: 2103754)
začetek postopka	29.11.2017 12:49:16
čas začetka učinkovanja	29.11.2017 12:49:16
vrsta postopka	114 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah (dedovanje, izročilna pogodba, komasacije)
stanje zadeve	404 - sklep o ugovoru odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen v celoti
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 266350/2017 (ID postopka: 2103759)
začetek postopka	29.11.2017 12:54:16
čas začetka učinkovanja	29.11.2017 12:54:16
vrsta postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
Osnovni pravni položaj nepremičnine:	
ID osnovnega položaja:	16829374
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/2
imetnik:	
1. EMŠO:	1708975*****
osebno ime:	Urška Repe

Slika 2: Praktični prikaz plombe na izpisku

Vir: Portal e-Sodstvo b. 1.

Med vsemi sta najbolj pomembna podatka, ki se nanašata na trenutek začetka in učinkovanja zemljiškoknjižnega postopka. Trenutek začetka zemljiškoknjižnega postopka kaže na nastop pravnih posledic, ki iz njega izvirajo, trenutek začetka učinkovanja vpisa pa je odločilen zaradi nastopa publicitetnega učinka (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 196).

Če bo vpisana plomba za začetek zemljiškoknjižnega postopka glede vpisa hipoteke na nepremičnini, se kupec te nepremičnine ne more sklicevati, da je bil v dobri veri, da je bila v času vložitve zemljiškoknjižnega predloga za vpis lastninske pravice v njegovo korist, brez bremen.

Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti izbriše plombo, ki je bila vpisana v zvezi z zemljiškoknjižnim postopkom, v katerem je odločalo o vpisu (ZZK-1):

- če je bilo v tem postopku odločeno, da se vpis dovoli;
- če je bilo v postopku pravnomočno odločeno, da se postopek ustavi zaradi umika predloga, da se predlog zavrže ali da vpis ni dovoljen.

Z uvedbo elektronskega vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov se je določilo novo pravilo, ki določa sam začetek zemljiškoknjižnega postopka (ZZK-1), ki se začne v trenutku, ko predlog oziroma listine, na podlagi katerih odloča sodišče po uradni dolžnosti, sprejme strežnik informacijskega sistema e-ZK, na katerem teče modul za vodenje elektronskega vpisnika.

3.3 Vodenje elektronskega spisa

Spisi v zemljiškoknjižnih zadevah se vodijo v elektronski obliki. Sklep ali drugo sodno pisanje v zemljiškoknjižnem postopku se izda v elektronskem izvorniku, ki ga podpiše pristojni zemljiškoknjižni sodniški pomočnik ali sodnik z varnim elektronskim podpisom, overjenim s kvalificiranim potrdilom (ZZK-1).

V centralni bazi elektronskega spisa se hranijo (Pravilnik o elektronskem poslovanju v civilnih sodnih postopkih, Uradni list RS, št. 64/10, 23/11):

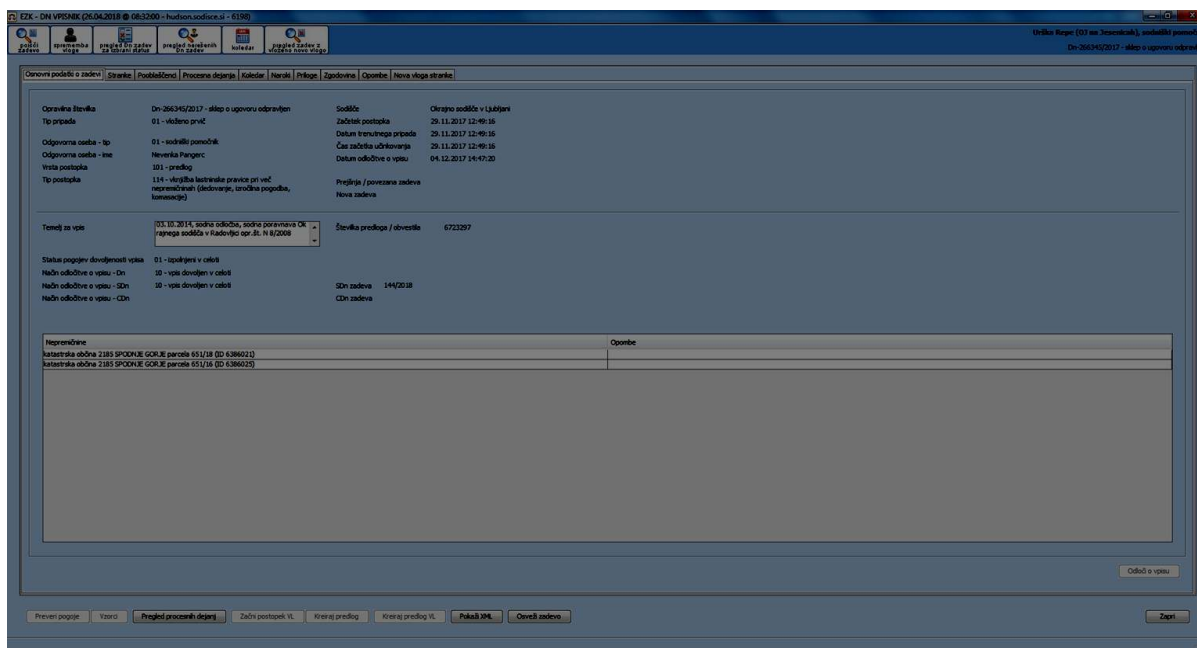
- elektronske vloge in elektronske priloge, ki jih je sodišče prejelo v posamezni zadevi;
- vsa elektronska sodna pisanja, ki jih je izdalo sodišče v tej zadevi;
- vse elektronske vročilnice in v elektronsko obliko pretvorjene pisne vročilnice tej zadevi.

Elektronska sodna odločba velja za izvornik sodne odločbe. Vročilnice v papirnati obliki se pretvorijo v elektronsko obliko tako, da se pretvorijo v elektronsko obliko k prilogam v elektronski spis.

3.4 Vpisniki zemljiškoknjižnih zadev

Vpisnik zemljiškoknjižnih zadev je elektronski in je enoten za vsa sodišča v Republiki Sloveniji. Sestavljajo ga:

- vpisnik Dn: vpisnik zemljiškoknjižnih zadev, o katerih odločajo zemljiškoknjižni sodniški pomočniki;
- vpisnik SDn: vpisnik zadev, pri katerih je bil vložen ugovor zoper sklep zemljiškoknjižnega pomočnika. O teh zadevah odloča zemljiškoknjižni sodnik;
- vpisnik CDn: vpisnik zadev, pri katerih je bila vložena pritožba zoper sklep zemljiškoknjižnega sodnika. O teh zadevah odloča Višje sodišče v Kopru.



Slika 3: Vpisnik zemljiškoknjižnih zadev

Vir: Plavšak 2011.

Osnovni podatki o zadevi Dn se vpišejo samodejno ob oddaji predloga e-ZK in jih ni dovoljeno popravljati. Ti osnovni podatki so (Plavšak 2011):

- pravilna številka – številka, pod katero se vodi zemljiškoknjižna zadeva oz. plomba;
- odgovorna oseba – tip – sodniški pomočnik ali sodnik;
- odgovorna oseba – ime – ime in priimek sodniškega pomočnika, kateremu je izbrana zadeva dodeljena v odločanje;
- vrsta postopka – predlog ali vpis po uradni dolžnosti;
- tip postopka – glede na vrsto vpisa (vknjižba, predznamba, zaznamba, počitba);
- sodišče – sodišče, na katerega je dodeljena zemljiškoknjižna zadeva;
- začetek postopka – datum, s katerim je vložen zemljiškoknjižni predlog;
- datum trenutnega pripada – datum pripada in je enak datumu začetka postopka;
- čas začetka učinkovanja – datum, od katerega učinkuje določena vrsta vpisa;
- datum odločitve o vpisu – datum izdaje sklepa o vpisu ali o zavrnitvi;
- temelj za vpis – listina, ki je pripeta k zemljiškoknjižnemu predlogu ali obvestilu državnega organa za vpis po uradni dolžnosti;
- številka predloga/obvestila – ID-številka predloga, ki se generira pri vložitvi vsakega predloga in je vpisana pri plombi na zemljiškoknjižnem izpisku;
- način odločitve o vpisu – Dn – vpis dovoljen v celoti, delno, negativna odločitev (vpis ni dovoljen, predlog zavržen ali umaknjen);
- način odločitve o vpisu – SDn – vpis dovoljen v celoti, delno, negativna odločitev;
- način odločitve o vpisu – CDn – vpis dovoljen v celoti, vpis ni dovoljen, ponovno odločanje;
- odločitev o pravnem sredstvu: pritožba je zavržena, zavržena, umaknjena;

- zadeva SDn – zadeva, pri kateri je vložen ugovor, predloži se sodniku;
- zadeva CDn – zadeva, pri kateri je vložena pritožba zoper sklep sodnika, predloži se na Višje sodišče v Kopru;
- nepremičnine – nepremičnine, označene z znaki ID, glede katerih se odloča v zemljiškoknjžnem postopku;
- stranke – predlagatelj, drug udeleženec, nasprotni udeleženec, organ;
- vrsta stranke – fizična ali pravna oseba;
- pooblaščenec samostojnega uporabnika je fizična oseba:
 - ki je pri samostojnem zunanjem uporabniku, organiziranem v pravnoorganizacijski obliki pravne osebe ali odvetnika, na podlagi zaposlitve pooblaščenca v imenu tega uporabnika opravljati e-opravila v civilnih postopkih;
 - ki pri samostojnem kvalificiranem uporabniku, ki je državni organ ali organ lokalne skupnosti, opravlja funkcijo, na podlagi katere je upravičena v imenu tega organa opravljati e-opravila v civilnih sodnih postopkih.

4 ODLOČANJE O ZEMLJIŠKOKNJIŽNIH VPISIH NA TREH STOPNJAH

O vpisu odloči zemljiškooknjižno sodišče glede na stanje vpisov v zemljiški knjigi na podlagi vloženega zemljiškooknjižnega predloga oziroma na podlagi obvestila sodišča in priložene listine, če gre za vpis po uradni dolžnosti. Podatki, ki se vnesejo v portal, se iz elektronsko vloženega zemljiškooknjižnega predloga prenesejo v vpisnik Dn in po pravnomočno odločenem vpisu prenesejo v glavno knjigo. Zemljiškooknjižno sodišče je vezano na podatke, ki jih je predlagatelj vnesel v predlog oziroma državni organ v obvestilo.

4.1 Odločanje sodniškega pomočnika zadeve Dn

V zemljiškooknjižnih zadevah na prvi stopnji večinoma odloča zemljiškooknjižni sodniški pomočnik, javni uslužbenec, ki ni sodnik. Zemljiškooknjižno sodišče pri odločanju o vpisih lahko vpis dovoli v celoti, delno ali ga zavrne. Pri odločanju o vpisih ne more odločiti, da se vpis dovoli z drugačno vsebino, kot je navedena v zemljiškooknjižnem predlogu.

To pomeni, da zemljiškooknjižno sodišče ne sme dovoliti vpisa na primer izvedene pravice z drugačno vsebino, kot je navedena v predlogu, čeprav iz listine, ki je podlaga za vpis, izhaja, da je bil dovoljen vpis pravice z drugačno vsebino, kot je navedena v predlogu. V tem primeru zemljiškooknjižno sodišče odloči, da predlagani vpis ni dovoljen (ZZK-1).

4.1.1 Splošno

Zemljiškooknjižno sodišče odloča o vpisu po stanju vpisov zemljiški knjigi v trenutku začetka zemljiškooknjižnega postopka, v katerem odloča o tem vpisu (ZZK-1). To pomeni, da zemljiškooknjižno sodišče presoja, ali so izpolnjeni pogoji o dovolitvi vpisa po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku začetka zemljiškooknjižnega postopka. V postopku preizkusa zemljiškooknjižnega predloga so odpadla pravila o nepopolnih vlogah. Če je vloga nepopolna oziroma procesne predpostavke niso izpolnjene, jo sodišče zavrže. Posebno pravilo velja pri odločanju o vknjižbi pravice v vrstnem redu predznamovane pravice, o vknjižbi v zaznamovanem vrstnem redu in o vknjižbi v vrstnem redu zaznambe spora.

Sistemu odločanja zemljiškooknjižnega pomočnika in zemljiškooknjižnega sodnika je prilagojen tudi sistem pravnih sredstev. Ta so v zemljiškooknjižnem postopku omejena. V tem postopku niso dovoljene revizija, obnova postopka in vrnitev v prejšnje stanje. (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 196)

4.1.2 Odločitev o vpisu

O vpisu odloča zemljiškooknjižno sodišče s sklepom (ZZK-1).

Izrek sklepa, s katerim zemljiškooknjižno sodišče dovoli vpis, mora obsegati:

- identifikacijski znak nepremičnine, na katero se vpis nanaša;
- navedbo listin, ki so podlaga za vpis;
- vrsto in vsebino vpisa, ki se s sklepom dovoljuje.

Sklep o vpisu mora biti obrazložen, če se z njim zavrže zemljiškoknjižni predlog ali odloči, da vpis ni dovoljen (ZZK-1). Z uvedbo elektronskega vodenja zemljiškoknjižnega postopka prihaja do pomanjkljive vsebine izreka sklepa, ker predlagatelj listine ne priloži pravilno oziroma je ne navede. Dejstvo je, da mora tudi sam predlog vsebovati navedbo listine, ki je podlaga za zahtevani vpis. Če predlog ne vsebuje določenega zahtevka za vpis in drugih sestavin, ki jih mora obsegati, je treba predlog po določbah 146. člena zavreči.

Skupine načina odločitve v zemljiškoknjižnih zadevah:

- vpis dovoljen v celoti,
- vpis dovoljen delno,
- negativno,
- vpis ni dovoljen,
- predlog zavržen,
- predlog umaknjen,
- zadeva razdružena.

4.1.3 Vpis ni dovoljen

V primeru, da pogoji za dovolitev vpisa niso izpolnjeni, predlagani vpis ni dovoljen (ZZK-1). Sklep, s katerim zemljiškoknjižni sodniški pomočnik ni dovolil predlaganega vpisa, mora biti obrazložen. Obrazložitev sklepa vsebuje povzetek predloga, ugotovitve zemljiškoknjižnega sodišča in navedbo zakonske podlage.

4.1.4 Preveri pogoje dovoljenosti

Zemljiškoknjižno sodišče preveri pogoje za dovolitev vpisa (ZZK-1):

- če izhaja utemeljenost zahtevka za vpis iz listine, na podlagi katere se z zemljiškoknjižnim predlogom vpis zahteva;
- če listina, na podlagi katere se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva vpis oziroma na podlagi katere zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti, po vsebini in drugih lastnostih, ustreza pogojem, ki jih ZZK-1 določa za listine, ki so podlaga za vpis;
- če je vpis po stanju zemljiške knjige dovoljen;
- če po stanju zemljiške knjige ne izhaja druga ovira za vpis;
- če so izpolnjeni drugi pogoji za dovolitev vpisa, ki jih za posamezno vrsto vpisa določa ZZK-1.

Ob vložitvi elektronskega predloga aplikacija povzame podatke o osnovnih pravnih položajih nepremičnine in druge podatke iz glavne knjige tako, kot so vpisani v glavni knjigi ob vložitvi predloga. Če glede nepremičnin, ki so predmet predloga, obstajajo nerešene zadeve Dn, stanje vpisanih podatkov v glavni knjigi ob oddaji predloga ni enako stanju zemljiške knjige v trenutku zemljiškoknjižnega postopka, ki je bil začet z vložitvijo kasnejšega predloga. Ko preverjamo pogoje za dovolitev vpisa, aplikacija ponovno prevzame podatke o osnovnih pravnih položajih in druge podatke iz glavne knjige ter preveri pogoje v skladu s 147. členom ZZK-1 v trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka.

4.1.5 Odločitev o vpisu – negativno

V postopku predhodnega preskusa zemljiškoknjižnega predloga zemljiškoknjižno sodišče preskusi, ali so izpolnjene procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu (ZZK-1). Namenjen je ugotavljanju, ali so izpolnjene predpisane procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu. Če niso, mora zemljiškoknjižni sodniški pomočnik predlog za vpis zavreči, ne da bi predhodno pozval predlagatelja k odpravi pomanjkljivosti. V ugovornem postopku predlagatelj lahko predloži le manjkajoče listine.

Če procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu niso izpolnjene, se ne uporabljajo pravila o nepopolnih vlogah in sodišče zemljiškoknjižni predlog zavrne (ZZK-1).

Če zemljiškoknjižno sodišče predloga ni zavrglo, vpis dovoli (ZZK-1):

- če izhaja utemeljenost zahtevka za vpis iz listine, na podlagi katere se z zemljiškoknjižnim predlogom vpis zahteva;
- če listina, na podlagi katere se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva vpis oziroma na podlagi katere zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti, po vsebini in drugih lastnostih ustreza pogojem, ki jih zakon določa za listine, ki so podlaga za vpis;
- če je vpis po stanju zemljiške knjige dovoljen;
- če po stanju zemljiške knjige ne izhaja druga ovira za vpis;
- če so izpolnjeni pogoji za dovolitev vpisa, ki jih za posamezno vrsto vpisa določa zakon.

Če pogoji za dovolitev vpisa niso izpolnjeni, zemljiškoknjižno sodišče odloči, da vpis ni dovoljen (ZZK-1).

4.1.6 Elektronsko vročanje sklepa o vpisu

Naslovnik elektronske pošte dobi elektronsko pošto v varen elektronski predal skupaj z elektronskim obvestilom. Elektronsko pošiljko naslovnik iz informacijskega sistema prevzame tako, da z uporabo kvalificiranega potrdila dokaže istovetnost in elektronsko podpiše vročilnico z varnim elektronskim podpisom. Informacijski sistem za varno elektronsko vročanje nato sistem e-sodstvo obvesti o opravljeni vročitvi tako, da mu pošlje elektronsko vročilnico.

Pri elektronskem vročanju elektronskih pošiljk mora naslovník pošiljko prevzeti v petnajstih dneh od njenega prejema. Če naslovník ne prevzame elektronske pošiljke v petnajstih dneh od dneva, od katerega je prejel obvestilo o prispeli elektronski pošiljki, mora sistem za varno vročanje obvestiti informacijski sistem e-sodstvo o opravljeni elektronski vročitvi na podlagi fikcije.

Predlagatelju, ki sam vloži elektronski zemljiškoknjižni predlog, notarju, odvetniku, nepremičninski družbi in državnemu odvetništvu se vsa pisanja vročajo v njihov varen elektronski predal.

4.1.7 Pisno vročanje

Pisno vročanje sklepov in pisanj se uporablja za udeleženca zemljiškoknjižnega postopka, ki:

- je predlagatelj, ki je predlog vložil osebno na zapisnik na zemljiški knjigi;
- ni predlagatelj, sodišče ali drug organ in ga v postopku ne zastopa notar, odvetnik, nepremičninska družba ali državno odvetništvo.

Pisanje se vroči udeležencu postopka na naslovu, ki ga je navedel na vlogi, ki jo je vložil v postopku.

Če naslova za vročitev ni mogoče določiti po prejšnjem odstavku, se pisanje vroči na naslov stalnega prebivališča ali naslov, kot je vpisan v zemljiški knjigi.

V primeru, da vročitev na navedene naslove ni uspešna, se vročitev opravi po splošnih pravilih o osebнем vročanju (ZZK-1).

4.1.8 Postopek v zvezi z ugovorom

V primeru, da je pri zadevi Dn stranka vložila ugovor proti sklepu o vpisu, zadeva preide v status »vložen ugovor«. Ko je zadeva v tem statusu, zadevo Dn predložimo sodniku, v tem trenutku pa dobi oznako SDn.

4.2 Odločanje zemljiškoknjižnega sodnika zadeve SDn

Po prvem odstavku 158. člena ZZK-1 lahko zemljiškoknjižni sodnik pri odločanju o ugovoru odloči:

- zavrže ugovor kot prepozen ali nedovoljen;
- zavrne ugovor kot neutemeljen in potrdi izpodbijani sklep o vpisu;
- če je ugovor vložen proti sklepu o dovolitvi vpisa: ugodi ugovoru in spremeni izpodbijani sklep o vpisu tako, da zavrže zemljiškoknjižni predlog ali odloči, da vpis ni dovoljen;

- če je ugovor vložen proti sklepu, s katerim je bil zavržen zemljiškoknjižni predlog, ali odločeno, da vpis ni dovoljen, spremeni izpodbijani sklep o vpisu tako, da dovoli vpis.

To pomeni, da zemljiškoknjižni sodnik pri odločanju o ugovoru ne more razveljaviti sklepa sodniškega pomočnika in vrniti zadeve v ponovno odločanje.

Pri odločanju o ugovoru je treba upoštevati prvi odstavek 125. člena ZZK-1, po katerem zemljiškoknjižno sodišče pri odločanju o vpisih ne more odločiti, da se vpis dovoli z drugačno vsebino, kot je navedena v zemljiškoknjižnem predlogu. Tudi sodnik pri odločanju o ugovoru ne more spremeniti vsebine vpisa, ki se dovoli, tako da bi dovolil vpis z drugačno vsebino, kot je navedena v predlogu.

Izjemoma lahko sodnik spremeni vsebino dovoljenega vpisa, če se je zemljiškoknjižni pomočnik pri zadevi Dn zmotil pri vnosu predloga prek portala (na primer napačen znesek pri terjatvi, zavarovani s hipoteko). V tem primeru lahko prek aplikacije e-ZK popravki sodniški pomočnik izbriše predlog, vnese pravilnega, ponovno določi, da je odgovorna oseba za reševanje zadeve sodnik, ki lahko pravilno odloči o vpisu.

4.2.1 Odločitev o ugovoru

Ugovor je pravno sredstvo, ki ga lahko udeleženci vložijo proti sklepu, ki ga je izdal zemljiškoknjižni sodniški pomočnik. Ugovor je treba vložiti v osmih dneh od vročitve sklepa o vpisu. Ugovor proti sklepu o vpisu sodišče vroči tudi drugim udeležencem v odgovor.

Zemljiškoknjižni sodnik lahko s sklepom ugovor zavrže, če niso izpolnjene formalne predpostavke odločanja, oziroma zavrne, če ugovor ni utemeljen. V primeru utemeljenega ugovora pa zemljiškoknjižni sodnik spremeni sklep zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika in s sklepom dovoli vpis ali ga zavrne. (Juhart, Tratnik in Vrenčur 2007, 200)

Na sliki 4 smo prikazali možne odločitve o ugovoru v povezavi z načinom odločitve sodniškega pomočnika:

odločitev o ugovoru	delna dovolitev mogoča	odločitev pomočnika o vpisu	nadaljnji postopki
101 (ugovor zavrnjen)	ni pomembno	ni pomembno	Aplikacija samodejno izbere isto skupino in tip načina odločitve, kot ga je izbral pomočnik, ko je odločil o vpisu (način odločitve o vpisu se ne spremeni). Sprememba ni mogoča (dovoljena). Sklep moramo izdelati sami z uporabo <u>Vzorci</u>
102 (ugovor zavržen)			
105 (ugovor umaknjen)			
103 (sklep spremenjen – nove listine) ali 104 (sklep spremenjen – drugo)	vpisa ni mogoče dovoliti delno	1 – vpis dovoljen v celoti	Aplikacija samodejno v polju Skupina načina odločitve izbere šifro 3 (negativno) . Sprememba ni dovoljena. Sklep moramo izdelati sami z uporabo <u>Vzorci</u> . Nadaljnje postopke izvedemo, kot je razloženo v razdelku 4.4.4
		3 – negativno	Aplikacija samodejno v polju Skupina načina odločitve izbere šifro 1 (vpis dovoljen v celoti) . Sprememba ni dovoljena. Nadaljnje postopke izvedemo, kot je razloženo v razdelku 4.4.2. Obvezno moramo dodati obrazložitev sklepa, kot je prikazano na sliki 4.4.3-3.
	vpis je mogoče dovoliti delno	1 – vpis dovoljen v celoti	V polju Skupina načina odločitve lahko izberemo: 2 (vpis dovoljen delno) : če smo izbrali to šifro, izvedemo nadaljnje postopke, kor je razloženo v razdelku 4.4.3. 3 (negativno) : če smo izbrali to šifro, izvedemo nadaljnje postopke, kor je razloženo v razdelku 4.4.4.
		2 – vpis dovoljen delno	V polju Skupina načina odločitve lahko izberemo: 1 (vpis dovoljen v celoti) : če smo izbrali to šifro, izvedemo nadaljnje postopke, kor je razloženo v razdelku 4.4.2. Obvezno moramo dodati obrazložitev sklepa, kot je prikazano na sliki 4.4.3-3. 2 (vpis dovoljen delno) : če smo izbrali to šifro, izvedemo nadaljnje postopke, kor je razloženo v razdelku 4.4.3. 3 (negativno) : če smo izbrali to šifro, izvedemo nadaljnje postopke, kor je razloženo v razdelku 4.4.4.
		3 – negativno	V polju Skupina načina odločitve lahko izberemo: 1 (vpis dovoljen v celoti) : če smo izbrali to šifro, izvedemo nadaljnje postopke, kor je razloženo v razdelku 4.4.2. Obvezno moramo dodati obrazložitev sklepa, kot je prikazano na sliki 4.4.3-3. 2 (vpis dovoljen delno) : če smo izbrali to šifro, izvedemo nadaljnje postopke, kor je razloženo v razdelku 4.4.3.

Slika 4: Povezava načina odločitve o ugovoru z načinom odločitve sodniškega pomočnika o vpisu

Vir: Plavšak 2011.

4.2.2 Vročitev sklepa o ugovoru

Sklep, s katerim zemljiškoknjižni sodnik odloči o ugovoru, se vroči vsem udeležencem postopka, katerim je bil vročen ugovor.

Če stranko v postopku zastopa pooblaščenec, se morajo sodna pisanja stranki glede na procesna pravila vročiti po pooblaščenču. Vse vročitve morajo biti pravilno opravljene in morebitne pomanjkljivosti odpravljene, še preden je zadeva predložena na višje sodišče.

4.2.3 Postopek s pritožbo

Proti sklepu o vpisu, ki ga je izdal zemljiškoknjižni sodnik, in proti sklepu o ugovoru, o katerem prav tako odloča zemljiškoknjižni sodnik, lahko udeleženci vložijo pritožbo. Pritožbo je treba vložiti v petnajstih dneh od vročitve sklepa, da se šteje kot pravočasna. V pritožbi predlagatelj oziroma organ, na čigar zahtevo je zemljiškoknjižno sodišče začelo postopek po uradni dolžnosti, ne sme navajati novih dejstev in predlagati novih dokazov (Tratnik in Vrenčur 2005).

V primeru, da so pri zadevi Dn udeleženci vložili pritožbo proti sklepu sodnika o vpisu, zadeva preide v status »vložena pritožba«. Ko je zadeva v tem statusu, zadevo Sdn predložimo na Višje sodišče, v tem trenutku pa dobi oznako Cdn. Pritožbo je treba vložiti v roku 15 dni od vročitve sklepa.

Višje sodišče (sodišče druge stopnje) pri odločanju o pritožbah upošteva samo pravočasno vložene pritožbe (ZZK-1).

Pri odločanju o pritožbi lahko sodišče druge stopnje:

- zavrže pritožbo kot prepozno ali nedovoljeno, če tega ni storilo že zemljiškoknjižno sodišče;
- zavrne pritožbo kot neutemeljeno in potrdi izpodbijani sklep;
- če je pritožba vložena proti sklepu o dovolitvi vpisa ali proti sklepu o ugovoru iz 4. točke prvega odstavka 158. člena ZZK-1: ugotovi pritožbi in spremeni izpodbijani sklep tako, da zavrže zemljiškoknjižni predlog ali odloči, da vpis ni dovoljen;
- če je pritožba vložena proti sklepu, s katerim je bil zavržen zemljiškoknjižni predlog, ali je bilo odločeno, da vpis ni dovoljen, ali proti sklepu o ugovoru iz 3. točke prvega odstavka 158. člena ZZK-1: ugotovi pritožbi in spremeni izpodbijani sklep tako, da dovoli vpis;
- ugotovi pritožbi in razveljavi sklep in tudi sklep zemljiškoknjižnega pomočnika ter zadevo vrne zemljiškoknjižnemu sodniku v ponovno odločanje o vpisu.

V pritožbenem postopku ni dopustno navajanje novih dejstev in predlaganje novih dokazov (ZZK-1). Oblike odločb višjega sodišča pri odločanju o pritožbi so smiselno enake kot pri odločanju o ugovoru.

5 APLIKACIJA E-ZK POPRAVKI IN NJENA UPORABA

Aplikacija e-ZK popravki je namenjena osebi sodišč, ki odloča o vpisih v zemljiško knjigo ali vnaša zemljiškoknjizne predloge na zapisnik za stranke in obvestila za vpise po uradni dolžnosti. Je enostavno orodje, s pomočjo katerega lahko pri točno določeni zadevi Dn spremenimo podatke, ki so bili pri tej zadevi predlagani pri oddaji prek portala e-ZK ali pri dodelitvi zadeve osebi, pristojni za reševanje. S popravkom lahko npr. popravimo vsebino predloga, dodamo nepremičnino, jo izbrišemo, popravimo datum učinkovanja, kopiramo predlog, pripnemo plačilo sodne takse k zadevi, popravimo naslov pri posameznem delu stavbe v etažni lastnini, razveljavimo sklep o dovolitvi vpisa in podobno. Aplikacija se glede na potrebe občasno nadgrajuje z dodajanjem novih tipov zahtevkov.

5.1 Zahtevki za popravke

Po oddaji zahtevka za popravek v e-ZK oseba, ki je pristojna za reševanje zahtevkov, preveri vsebino in utemeljenost zahtevka, ki mora biti ustrezno obrazložen. Oseba, ki je pristojna za reševanje, lahko zahtevku ugodi ali ga zavrne, spreminjati ga ne more. Pod okriljem Vrhovnega sodišča Republike Slovenije o teh zahtevkih odločata dve osebi za vsa sodišča. Če je zahtevek za popravek zavrnjen, je treba v obrazložitvi navesti razlog za zavrnitev in dodati navodilo za pravilno oddajo zahtevka oziroma za ustrezno ravnanje pri obravnavani zadevi Dn.

Za vsak tip zahtevka je točno določeno, v katerih primerih ga pri odločanju uporabimo, kako ga oddamo in na kaj moramo biti pri posameznem tipu zahtevka pozorni.

V nadaljevanju bomo predstavili nekatere tipe zahtevkov v aplikaciji e-ZK popravki.

5.2 Posebnosti posameznih tipov zahtevkov

Pri oddaji zahtevka za popravek v e-ZK je treba vsak zahtevek natančno obrazložiti in navesti razlog za popravek. Če v trenutku oddaje zahtevka aplikacija sporoči napako, je treba vnos zahtevka preklicati in aplikacijo osvežiti, sicer se lahko pri določenih tipih zahtevkov podatki podvojijo in takšnega zahtevka ni mogoče odobriti.

V nadaljevanju smo predstavili nekatere tipe zahtevkov z nazivi, kot so navedeni v aplikaciji.



Slika 5: Prikaz aplikacije e-ZK popravki

Vir: Vrhovno sodišče Republike Slovenije b. l.a.

5.2.1 Uskladi učinkovanje

Zahtevek uporabimo v primeru, kadar želimo, da ima nova zadeva ali več novih zadev enak čas začetka postopka in čas učinkovanja vpisa kot zadeva v delu ali že končana zadeva.

Zadeva, pri kateri želimo uskladiti čas učinkovanja, mora biti v statusu »zadeva še ni dodeljena« ali »zadeva dodeljena v reševanje odgovorni osebi«. Če je pri zadevi že izdan sklep o dovolitvi vpisa, aplikacija ne dovoli uskladitve časa učinkovanja.

Pri uskladitvi časov s končano zadevo zaradi odprave napake moramo biti previdni zaradi spremembe vrstnega reda vpisov. Pri popravljanju napak ne smemo kršiti temeljih načel zemljiške knjige, predvsem načela vrstnega reda (ZZK-1).

5.2.2 Predodelitev zadeve

Z oddajo tega zahtevka se zadeva dodeli zemljiškoknjižnemu pomočniku, ki je oddal zahtevek. V primeru, da so pri zadevi že preverjeno pogoji za dovolitev vpisa ali je že izdan sklep, predodelitev ni mogoča. Za dodelitev določene zadeve mora zemljiškoknjižni pomočnik navesti utemeljen razlog (npr. odprava napake).

5.2.3 Vpis ali izbris nepremičnin pri zadevi

Zahtevek uporabimo, kadar je zaradi postopka parcelacije stara parcela izbrisana, nastale pa so nove parcele. V tem primeru so nove parcele pri zadevi Dn že dodane, izbrisati je treba ukinjeno

parcelo in ponovno vnesti pravilen zemljiškoknjižni predlog, ki se nanaša na novonastale parcele po parcelaciji. S tem zahtevkom lahko dodamo nepremičnine k zadevi, ki so bile izpuščene pri oddaji predloga, vendar moramo biti pozorni na posledice dodajanja nepremični, in sicer spremembe vrstnega reda vpisov.

5.2.4 Izbris izvedene pravice/zaznambe pri posameznih osnovnih pravnih položajih (nastalo z migracijo)

Zahtevek za izbris izvedenih pravic uporabljamo v primerih, kadar so se vpisane izvedene pravice pri prenosu podatkov pomotoma prenesle na vse osnovne pravne položaje določene nepremičnine, tudi na tiste, ki pred prenosom podatkov v novo zemljiško knjigo niso bili obremenjeni.

5.2.5 Izbris predloga

Aplikacija omogoča tudi izbris celotnega predloga, ki jo uporabimo, kadar se osnovni pravni položaji pred našim vpisom toliko spremenijo, da pri preveritvi pogojev novega vpisa ni mogoče dovoliti, lahko popravimo vse napake pri imetnikih pravic in pisne napake. Le predloga, s katerim se vpiše zaznamba osebnega stanja (stečaj ali odvzem poslovne sposobnosti), ni mogoče izbrisati in potem ponovno vpisati s prvotnim začetkom učinkovanja.

5.2.6 Predodelitev zadeve na sodišče (dodelitev vodji ZK)

S tem zahtevkom lahko zemljiškoknjižni sodniški pomočnik vrne zadevo na tisto okrajno sodišče, ki je vložilo predlog ali obvestilo po uradni dolžnosti ali v primerih, ko je sodišče vložilo napačen predlog.

5.2.7 Sistemsko končanje zadeve

Če zahtevamo sistemsko končanje zadeve, pomeni, da se predlagani spis ne bo izvršil v zemljiški knjigi. Ta zahtevek uporabimo največkrat v primeru umika predloga po izdaji sklepa o dovolitvi vpisa.

5.2.8 Uskladitev izvedenih pravic/zaznamb (poenotenje ID)

V zemljiško knjigo se so iz ročne zemljiške knjige prenesle številne izvedene pravice in zaznambe, ki so v novi elektronski zemljiški knjigi dobile različne identifikacijske številke (ID), čeprav so pravice in zaznambe po vsebini in trenutku učinkovanja popolnoma enake. V tem primeru jim poenotimo ID, saj je v primeru izbrisa mogoče vložiti samo en predlog.

5.2.9 Prehitro potrjena pravnomočnost – vrnitev zadeve v status sklep o vpisu odpravljen

Zahtevek uporabimo v primeru, če pogoji za pravnomočnost niso izpolnjeni, zemljiškoknjižno sodniški pomočnik pa je pravnomočnost zadeve potrdil. Zahtevek moramo oddati še isti dan, ko smo izvedli akcijo »Ni bilo ugovora«, sicer se bo pri navedeni zadevi v nočni obdelavi izvedel vpis.

5.2.10 Izbris vsebine procesnega dejanja

S tem popravkom dosežemo, da procesno dejanje ni več vidno in se premakne med priloge. Uporabljamo ga zlasti v primerih, kadar vsebuje osebne podatke, ki niso javni. Izbrano procesno dejanje moramo priložiti med priloge zadeve Dn.

5.2.11 Razdružitev ID-ja izvedene pravice

Zahtevek uporabljamo, ko odločamo o predlogu za izbris izvedene pravice ali zaznambe samo na nekaterih osnovnih pravnih položajih.

5.2.12 Kopiraj osnutek predloga

Zahtevek lahko uporabimo v primeru vnašanja več enakih predlogov z večjim številom nepremičnin. Zahtevek uporabljajo osebe, ki vnašajo predloge. S kopiranjem predloga se nepremičnine prenesejo v nov predlog.

5.2.13 Sprememba statusa, ugovor predložen sodniku

Zahtevek uporabimo, kadar moramo zaradi napačne odločitve izbrisati predlog in je po vložitvi ugovora že nastala zadeva SDn. Pred oddajo tega zahtevka je treba prek e-opravlil ponovno vnesti zemljiškoknjižni predlog, preveriti pogoje za dovoljenost vpisa pri zadevi Dn, nato lahko zemljiškoknjižni sodnik odloči o ugovoru.

5.2.14 Sprememba tipa izvedene pravice

Zahtevek uporabljamo v primerih odprave napak, ki so nastale pri prenosu podatkov iz stare zemljiške knjige. Pogosto so se zaznambe skupne hipoteke prenesle v novo kot maksimalne hipoteke.

5.3 Funkcionalnosti v okviru aplikacije e-ZK popravki

Aplikacija e-ZK popravki poleg oddaje zahtevkov za popravke omogoča še nekatere druge funkcionalnosti, ki so notranjim uporabnikom v pomoč pri delu z elektronsko zemljiško knjigo, in sicer vpogled v zadevo Dn in združitev dokumentov PDF.

Vpogled v zadevo Dn nam omogoča, da po vnosu številke Dn na enem mestu preverimo vse nepremičnine pri tej zadevi, če je bila katera od nepremičnin po oddaji predloga izbrisana, omogočen je vpogled v vsa procesna dejanja. Aplikacija nam prikaže opozorilo, če je po oddaji predloga prišlo do sprememb osnovnih pravnih položajev pri nepremičninah ali imetnikih, ter pri vsaki spremembi izpiše številko Dn zadeve, ki je bila podlaga za spremembo.

Združitev dokumentov PDF je orodje v primerih, ko vloženi ugovor ali pritožbo vročamo udeležencem postopka v odgovor in s tem orodjem združimo dopis, izdelan v vpisniku, in ugovor ali pritožbo v en dokument in ga z eno pošiljko vročamo udeležencem.

6 OPRAVLJANJE VPISOV IN ZBIRKA LISTIN

Naše zemljiškoknjižno pravo pozna glavne in pomožne vpise. Z glavnimi vpisi se vpisujejo pravice in pravna dejstva, s pomožnimi vpisi pa drugi podatki, za katere zakon določa, da se vpisujejo v zemljiški knjigi. Glavni vpisi so vknjižbe, predznambe in zaznambe. Pomožna vpisa pa sta plomba in poočitev. (Tratnik in Vrenčur 2006, 15)

6.1 Informatizirana glavna knjiga

Glavna knjiga zemljiške knjige se vodi kot centralna informatizirana baza (ZZK-1), v katero se vpisujejo in vzdržujejo naslednji podatki:

- nepremičnina,
- osnovni pravni položaj nepremičnine,
- izvedena pravica ali pravno dejstvo iz četrtega odstavka 13. člena ZZK-1,
- izvedena pravica ali pravno dejstvo iz sedmega odstavka 13. a člena ZZK-1,
- zaznamba osebnega stanja ali zaznamba stečaja,
- oseba kot imetnik pravice.

Informatizirana glavna knjiga se vodi tako, da se vpisujejo vsi podatki, ki se vpisujejo v glavno knjigo zemljiške knjige pri vsakem od zemljiškoknjižnih sodišč v Republiki Sloveniji, v centralni informatizirani bazi glavne knjige Republike Slovenije. Vpisi v informatizirano glavno knjigo v celoti nadomestijo vpis v dosedanje ročno vodene zemljiškoknjižne vložke. Informatizirana glavna knjiga se povezuje s katastri, centralnim registrom prebivalstva, matično knjigo, sodnim registrom, poslovnim registrom in drugimi informatiziranimi javnimi evidencami, ki vsebujejo podatke, pomembne za zemljiško knjigo. Informatizirana glavna knjiga in informatizirana zbirka listin sta dokumentarno gradivo, ki se hrani trajno (ZZK-1).

V glavno knjigo se izvedejo glavni vpisi na podlagi pravnomočnega sklepa o dovolitvi vpisa in poočitve. Informacijski sistem e-ZK mora geodetski upravi elektronsko posredovati podatke o vseh izvedenih vpisih, ki pomenijo spremembo osnovnega pravnega položaja nepremičnine ali imetnika vknjižene lastninske pravice (ZZK-1).

V informatizirano glavno knjigo se o vsakem vpisu vpišejo podatki o trenutku, v katerem se je postopek pričel, čas začetka učinkovanja, opravilna številka zemljiškoknjižnega postopka (številka Dn), v katerem je bilo pravnomočno odločeno, če je predmet vpisa nov osnovni položaj nepremičnine, nova izvedena pravica ali pravno dejstvo, tudi:

- identifikacijska oznaka tega osnovnega pravnega položaja nepremičnine, izvedene pravice ali pravnega dejstva;
- podatki, določeni z zakonom za to vrsto osnovnega pravnega položaja nepremičnine, izvedene pravice ali pravnega dejstva;
- podatki o listini, ki je bila podlaga za dovolitev vpisa;

- trenutek izvedbe vpisa v glavno knjigo.

omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>		
ID osnovnega položaja: 4560952 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 1/2 imetnik: 1. EMŠO: 1708975***** osebno ime: Urška Repe naslov: Župančičeva cesta 001, 4260 Bled začetek učinkovanja vpisa imetnika 17.02.2005 08:00:00		
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.		
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14075200	20.05.2011 11:57:31	401 - vknjižena hipoteka
Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:		
ID pravice / zaznambe	14075200	
čas začetka učinkovanja	20.05.2011 11:57:31	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2189 REČICA parcela 291/1 (ID 2867179)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		

stran 1 od 2

Slika 6: Zemljiškoknjžni izpisek

Vir: Vrhovno sodišče Republike Slovenije b. l.b.

6.2 Zbirka listin in informatizirana zbirka listin

Če je vpis pravnomočno dovoljen, se po izvedbi vpisa v zbirko listin vloži sklep in listine, ki so bile podlaga za dovolitev vpisa, in mora biti vodena tako, da je mogoče vsako listino poiskati po opravljeni številki zemljiškoknjžnega postopka, v katerem je bilo pravnomočno odločeno o dovolitvi tega vpisa (ZZK-1).

Informatizirana zbirka listin mora biti vodena tako, da je mogoč dostop do vseh elektronskih listin, vključenih vanjo glede posamezne zemljiškoknjžne zadeve, v kateri je zemljiškoknjžno sodišče odločilo o vpisu, opravljeni številki ali ID-ju te zadeve (Pravilnik o zemljiški knjigi, Uradni list RS, št. 30/11, 55/11).

V elektronsko obliko pretvorjene listine, ki so bile priložene zemljiškoknjžnemu predlogu, začetem po 1. 5. 2011, se hranijo v informatizirani zbirki listin, če je bil vpis na podlagi te listine dovoljen in pravnomočno končan. Izvorna listina se po pravnomočno končani odločitvi v zemljiškoknjžnem postopku vrne predlagatelju. V elektronsko obliko pretvorjena listina, ki je bila podlaga za dovolitev vpisa, ima enako dokazno moč kot izvorna listina (ZZK-1).

Vsak uporabnik, ki mu je z novelo ZZK-1 omogočeno pripenjanje listin, ki so podlaga za vpis, mora zagotoviti, da bo v elektronsko obliko pretvorjena listina takšna, kot določa 19. člen Pravilnika o elektronskem poslovanju v civilnih sodnih postopkih (Uradni list RS, št. 64/10, 23/11), predvsem pa, da so v elektronsko pretvorjeni listini vidni celotno besedilo ter vsi podpisi in žigi, ki jih vsebuje izvorna listina. Pri pretvarjanju v elektronsko obliko se ne sme razvezovati vrvice in poškodovati notarskega pečata, s katerim je listina spojena.

Pod pogoji, ki jih določa zakon, so listine, ki so bile podlaga za opravljene vpise, javne. Javnost se pod določenimi pogoji nanaša tudi na plombe oziroma zemljiškooknjižne predloge in listine, o katerih zemljiškooknjižno sodišče še ni odločilo. Za vpogled v te listine ni treba podati pisne vloge z izkazanim interesom, medtem ko je za vpogled v listine, na podlagi katerih so bili že opravljeni vpisi v zemljiško knjigo, treba izkazati upravičen interes, o čemer odloča zemljiškooknjižni sodnik na podlagi pisne vloge.

Do nadgradnje vpisnika Dn konec leta 2017 so se v informatizirani zbirki listin nahajale tudi listine, ki so bile podlaga za vložitev zemljiškooknjižnega predloga, o njem pa je zemljiškooknjižno sodišče odločilo negativno. Ker se po določbi prvega odstavka 193. člena ZZK-1 po izvršitvi vpisa v glavno knjigo v zbirki listin hrani le sklep o dovolitvi vpisa in listine, ki so bile podlaga za dovolitev vpisa, se je v primerih negativne odločitve oziroma kadar je predlog zavržen ali umaknjen, status listine v vpisu spremeni tako, da se ne vključi v zbirko listin.

6.3 Pravila o pretvarjanju listin v elektronsko obliko

ZZK-1 v 125. e členu določa, da minister za pravosodje predpiše podrobnejša navodila o načinu pretvarjanja papirnatih listin, ki se predložijo v zemljiškooknjižnih postopkih, v elektronsko obliko. Pravilnik o elektronskem poslovanju v civilnih sodnih postopkih (Uradni list RS, št. 64/10, 23/11) določa pravila o načinu in lastnostih v elektronsko obliko pretvorjenega dokumenta:

- (1) če se nestandardizirani del besedila elektronske vloge izvorno sestavi kot elektronski dokument, mora biti e-opravilu priložen tako, da se pretvori v obliko PDF/A;
- (2) nestandardizirani del besedila elektronske vloge, ki je izvorno sestavljen kot pisni dokument, in prilogo, ki je pisna listina, mora uporabnik zaradi predložitve e-opravilu pretvoriti v elektronski dokument tako, da jo skenira;
- (3) elektronski dokument iz prejšnjega odstavka mora ustrezati tem zahtevam:
 - biti mora v obliki PDF/A na črno-bel način;
 - ločljivost mora biti med 240 in 300 dpi;
 - če pisna listina obsega več listov, morajo biti vsi listi, ki jih obsega listina, vsebovani v eni datoteki PDF tako, da je vsak list na svoji strani brez vmesnih praznih listov;
 - če se prilagata dve listini ali več listin, mora biti vsaka listina v svoji datoteki PDF;
 - če elektronski dokument, ki je priložen e-opravilu, ne ustreza zahtevam iz prvega, drugega ali tretjega odstavka tega člena, velja, da je elektronska vloga nepopolna.

140. člen ZZK-1 določa vsebino zemljiškooknjižnega predloga, ki mora obsegati navedbo listin, ki so podlaga za zahtevani vpis, 142. člen pa določa, katerim pogojem morajo te listine ustrezati po lastnostih in kdo jih mora pretvoriti v elektronsko obliko in jih podpisati z varnim elektronskim podpisom in priložiti predlogu.

Če zemljiškoknjižni predlog, ki temelji na zasebni listini ali notarskem zapisu, vloga notar v imenu predlagatelja, državno odvetništvo, občina v svojo korist ali sodišče, ki je sprejelo zemljiškoknjižni predlog na zapisnik, mora listino pretvoriti v elektronsko obliko, jo podpisati s svojim varnim elektronskim podpisom in priložiti zemljiškoknjižnemu predlogu, če pa zemljiškoknjižni predlog, ki temelji na zasebni listini ali notarskem zapisu, vloga predlagatelj sam, odvetnik ali nepremičninska družba, listine ne priloži zemljiškoknjižnemu predlogu, temveč mora predlagatelj, odvetnik ali nepremičninska družba v treh delovnih dneh po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga te listine izročiti notarju in notarja obvestiti o opravljeni številki zadeve v zemljiškoknjižnem postopku, ki je bil začet z vložitvijo predloga (ZZK-1).

Če zemljiškoknjižni predlog temelji na listinah iz 3. do 6. točke prvega odstavka 142. člena ZZK-1, mora predlagatelj te listine pretvoriti v elektronsko obliko, jih podpisati s svojim varnim elektronskim podpisom in priložiti zemljiškoknjižnemu predlogu.

Listine, ki so podlaga za vpis (ZZK-1):

- druge javne listine v obliki prepisa s potrdilom pristojnega državnega organa, ki jih je izdal, da ustrezajo izvorniku;
- če zakon določa, da je podlaga za vpis pravnomočna ali dokončna odločba, in se vpis zahteva na podlagi odločbe sodišča ali drugega državnega organa prve stopnje, mora biti na overjenem prepisu te odločbe tudi potrdilo o pravnomočnosti odločbe;
- če se zahteva vpis na podlagi listine, ki je v izvorniku, v ustreznem odpravku ali overjenem prepisu že vložena v pisno zbirko listin zemljiškoknjižnega sodišča, zadošča, da je vložen prepis te listine, na katerem sodišče, ki vodi zbirko listin, navede oznako, pod katero je vložena v zbirki listin;
- če se zahteva vpis na podlagi listine, ki je že vložena v informatizirani zbirki listin, zadošča, da je navedena opravilna številka zadeve, v kateri je zemljiškoknjižno sodišče na podlagi te listine dovolilo vpis.

6.4 Posamezni primeri

V naslednjem poglavju bomo opisali potek pripenjanja in navajanja različnih listin k zemljiškoknjižnim predlogom.

6.4.1 Podlaga za predlagani vpis je zasebna listina, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga

Primer: prodajna pogodba

Prodajna pogodba z dne 1. 1. 2018

Prodajno pogodbo pretvorimo v elektronsko obliko in priprnemo kot dokument PDF.

V določeno polje vnesemo datum pogodbe (1. 1. 2018).

Če je listina, ki je podlaga za predlagani vpis, z istim nazivom navedena v šifrantu, ki nam je v aplikaciji na voljo, jo v šifrantu izberemo in v polje dodatni opis ne dodajamo ničesar.

Če je priloga poimenovana z nazivom, ki ga šifrant ne vsebuje, izberemo tip priloge, ki vsebinsko ustreza listini, ali pa tip priloge razno, v dodatni opis pa točno prepisemo naziv priloge, ki je podlaga za predlagani vpis.

Primer: pogodba o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim

Pogodba o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim z dne 2. 2. 2018

V izbranem primeru gre za pogodbo o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim, ki sta jo sklenila zemljiškoknjižni lastnik in predlagatelj. Pogosto so k navedeni pogodbi notarsko zvezane še druge listine o pravnem poslu (npr. darilna pogodba z dne 5. 5. 2006 in sklep o dedovanju, opr. št. D 2/06), ki niso podlaga za predlagani vpis.

Pogodbo o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim pretvorimo v elektronsko obliko in priprnemo kot en dokument PDF skupaj z drugimi priloženimi listinami o pravnem poslu. V konkretnem primeru ne gre za verigo pogodb oziroma za večkratne zaporedne prenose, podlaga za vpis je samo pogodba o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim, zato pretvorimo v elektronsko obliko vse listine skupaj kot en dokument PDF, druge listine pa lahko le navedemo v dodatni opis (npr. s priloženo darilno pogodbo z dne 5. 5. 2006 in sklepom o dedovanju, opr. št. D 2/06).

6.4.2 Podlaga za predlagani vpis je listina, sestavljena v notarskem zapisu, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga

Primer: izročilna pogodba

Notarski zapis izročilne pogodbe notarke Karin Novak, opr. Št. SV 123/15 z dne 3. 3. 2015

Notarski zapis izročilne pogodbe pretvorimo v elektronsko obliko tako, da jo fotokopiramo (notarske vezave nikakor ne smemo razvezati), pretvorimo v elektronsko obliko in priprnemo k zadevi kot en dokument.

V primeru, kadar predstavlja pravno podlago listina, ki je sestavljena v obliki notarskega zapisa, v dodatni opis pri listini – izročilni pogodbi navedemo notarja, ki je listino sestavil, in opravično številko notarskega zapisa (opr. št. SV 123/15).

6.4.3 Podlaga za predlagani vpis je več kot ena listina

Primer: veriga pogodbe (prodajna pogodba z dne 3. 3. 2018 in darilna pogodba z dne 4. 4. 2018)

Pri večkratnih zaporednih prenosih pravice, ki niso vpisani v zemljiško knjigo, lahko zadnji pridobitelj pravice zahteva vknjižbo oziroma prednambo neposredno v svojo korist, če zemljiškooknjižnemu predlogu za vsak prenos priloži listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo pravice v korist njegovega pravnega prednika (ZZK-1).

V tem primeru sta podlaga za vpis dve listini. Pretvorimo ju v elektronsko obliko in ju k zadevi priprnemo ločeno, vsako listino v posameznem dokumentu PDF.

6.4.4 Podlaga za vpis je listina, ki je že shranjena v informatizirani zbirki listin

Primer: izbrisno dovoljenje z dne 5. 5. 2017, ki se že hrani v informatizirani zbirki listin pod Dn 55511/2018

K zadevi priložimo obrazložitev, v kateri navedemo, da se predlagana listina – izbrisno dovoljenje z dne 5. 5. 2017 – že nahaja v informatizirani zbirki listin pod Dn 55511/2018.

Listine, na podlagi katerih je v zemljiškooknjižnih postopkih, začelih po 1. 5. 2011, zemljiškooknjižno sodišče že odločilo in vpis dovolilo, se hranijo v informatizirani zbirki listin. Če predlog temelji na listini, ki je že shranjena v zbirki listin, ponovno pretvarjanje v elektronsko obliko in pripenjanje listine k zadevi ni potrebno. Če se zahteva vpis na podlagi listine, ki je že vložena v informatizirano zbirko listin, zadošča, da je navedena opr. št. zadeve, v kateri je zemljiškooknjižno sodišče na podlagi te listine dovolilo vpis (ZZK-1). Ker morata zemljiškooknjižni predlog in sklep vsebovati navedbo listine, ki je podlaga za vpis, ravnamo tako, da v obrazložitvi navedemo opravilno številko, pod katero je shranjena listina, in obrazložitev priprnemo k zadevi. Navedemo datum listine, ki je podlaga za vpis v dodatni opis, pa še naziv listine – izbrisno dovoljenje.

7 IZBRANI PRIMERI SODNE PRAKSE

V zadnjem delu bomo predstavili nekaj primerov odločb sodne prakse Višjega sodišča v Kopru v zemljiškoknjižnih zadevah. Podatki kažejo, da se število pritožb zmanjšuje, kar kaže trditev, da je sodna praksa vsako leto bolj enotna. Od leta 2011 o pritožbah odloča le eno sodišče, to je Višje sodišče v Kopru, ki odloča v treh senatih, ki si zelo prizadevajo za poenotenje stališč. K poenotenju praksi prispevajo tudi zemljiškoknjižni sodniški pomočniki in zemljiškoknjižni sodniki, ki uveljavljeno sodno prakso poznajo in jo pravilno uporabljajo.

7.1 Vknjižbe

Višje sodišče v Kopru CDn 269/2013 sklep z dne 20. 6. 2013

Predlagan je bil vpis na podlagi zasebne listine – prodajne pogodbe z zemljiškoknjižnim dovolilom, ki ga je na podlagi pooblastila za prodajalce izstavil odvetnik. Ker je bilo pooblastilo priloženo v overjenem prepisu in ne v izvorniku, je zemljiškoknjižno sodišče odločilo, da vpis ni dovoljen.

Predlagatelj se je v pritožbi skliceval na 36. člen ZZK-1 in trdil, da mora biti v izvorniku priloženo le zemljiškoknjižno dovolilo.

Višje sodišče v Kopru je pritožbo zavrnilo in pritrdilo pravilnemu stališču sodišča prve stopnje. Kadar gre za vpis na podlagi zasebne listine, mora biti zemljiškoknjižnemu predlogu priloženo pooblastilo. Pritožba se je zmotno sklicevala na določbo 36. člena ZZK-1, iz katere izhaja, da je samo listina o zavezovalnem pravnem poslu lahko priložena v prepisu. Zemljiškoknjižno dovolilo mora biti priloženo v izvorniku, zato mora biti v izvorniku priloženo tudi pooblastilo za izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila, kar izhaja iz 75. člena Obligacijskega zakonika, ki določa, da oblika, ki je z zakonom predpisana za neko pogodbo ali kakšen drug pravni posel, velja tudi za pooblastilo za sklenitev te pogodbe.

Višje sodišče v Kopru CDn 229/2015 sklep z dne 29. 9. 2015

V obravnavanem primeru je predlagatelj predlagal vpis lastninske pravice na dveh nepremičninah na podlagi prodajne pogodbe, ki jo je sklenil z enim od štirinajstih skupnih lastnikov dveh nepremičnin. Zemljiškoknjižno dovolilo se je glasilo tako, da prodajalka dovoljuje spremembo posameznega imetnika pri skupni lastnini, tako da bo namesto njenega imena pod zaporedno številko 6 pod zaporedno številko 15 vpisan kupec. Tako zemljiškoknjižno dovolilo ni v skladu z določili SPZ, ker z nedoločenim deležem, deležem v skupni lastnini ni mogoče razpolagati. Vpis spremembe imetnika v skupni lastnini brez sodelovanja vseh skupnih lastnikov ni mogoč. Iz zgodovinskega zemljiškoknjižnega izpiska je sicer razvidno, da je v preteklosti prihajalo do sprememb pri skupnih lastnikih, in sicer na podlagi sklepov o dedovanju, ne pa na podlagi razpolaganja posameznega skupnega lastnika.

Odločitev Višjega sodišča v Kopru temelji na določbah 72. člena SPZ, ki določa, da lahko skupni lastniki s skupno stvarjo razpolagajo samo skupaj. Samo eden od skupnih lastnikov nima takega razpolagalnega upravičenja. Če je izdal zemljiškoknjižno dovolilo, katerega vsebina in predmet nista mogoča, gre za nično zemljiškoknjižno dovolilo. Ničnost in popolnost zemljiškoknjižnega dovolila presojata pri odločanju o utemeljenosti zahtevka za vpis zemljiškoknjižno sodišče na podlagi 4. točke 149. člena ZZK-1.

Višje sodišče v Kopru CDn 48/2016 z dne 22. 3. 2016

Predlagatelj je vložil zemljiškoknjižni predlog, s katerim je predlagal vpis lastninske pravice v svojo korist do 1/8 in v korist matere do 7/8. Predlagatelj je predlogu priložil sodbo z dne 11. 5. 2015, s katero je bila ugotovljena neveljavnost vknjižbe lastninske pravice nasprotnega udeleženca in izbris njegove lastninske pravice v zemljiški knjigi in vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja tako, da se kot lastnica do celote vknjiži mati predlagatelja. Predlogu je bil priložen še sklep o dedovanju z dne 14. 3. 2006, izdan več let pred sodbo. Iz priloženih listin bi lahko sklepali, da je predlagatelj vknjižbo predlagal na podlagi zaporednih prenosov.

Pri večkratnih zaporednih prenosih, ki niso vpisani v zemljiški knjigi, lahko predlagatelj zahteva vknjižbo neposredno v svojo korist, če zemljiškoknjižnemu predlogu za prenos priloži listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo v korist njegovega pravnega prednika. V obravnavanem primeru sklep o dedovanju ni učinkoval zoper nasprotnega udeleženca, saj v času njegove izdaje predlagatelj še ni bil zemljiškoknjižni lastnik. V izdanem sklepu o dedovanju nepremičnina, pri kateri je bila predlagana vknjižba, ni bila predmet dedovanja. Višje sodišče v Kopru zemljiškoknjižnemu predlogu ni ugodilo niti delno z vknjižbo lastninske pravice v korist matere predlagatelja, ker predlagatelj ni izkazal, da bi imel interes za vpis lastninske pravice v korist tretjega, kot določa 128. čl. ZZK-1. Višje sodišče je spremenilo sklep sodišča prve stopnje in vpisa ni dovolilo.

7.2 Zaznamba izvršbe

O zaznambi izvršbe odloča zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti, zato mora sodišče prek portala vnesti pravilno vsebino obvestila in sklepa izvršilnega sodišča.

Višje sodišče v Kopru CDn 8/2015 z dne 11. 2. 2015

Izvršilno sodišče izdani sklep o izvršbi na nepremičnino z obvestilom posreduje zemljiškoknjižnemu sodišču, da v zemljiški knjigi dovoli zaznambo izvršbe in hkrati vknjižbo hipoteke v korist upnika. V primeru neuspešne prodaje nepremičnina na tretji dražbi je izvršilno sodišče izvršbo ustavilo, upnik pa je obdržal hipoteko na nepremičnini za zavarovanje terjatve. Izvršilno sodišče v tem primeru hipoteke ne razveljavi.

V obravnavani zadevi je bila kasneje za isto terjatev predlagana nova izvršba. Izvršilno sodišče je dovolilo izvršbo in sklep z obvestilom posredovalo zemljiškoknjižnemu sodišču. V obvestilu je opozorilo, da ima upnik pri nekaterih nepremičninah že vpisano hipoteko za isto terjatev. Zemljiškoknjižno sodišče je opozorilo spregledalo in pri vseh nepremičninah dovolilo zaznambo izvršbe in vknjižbo hipoteke, ki je učinkovala od datuma prejema novega obvestila v zemljiško knjigo. V pritožbi je bilo pravilno poudarjeno, da na nepremičninah za isto terjatev ne moreta biti vpisani dve hipoteki. Na isti nepremičnini se sicer lahko ustanovi več hipotek, vendar v zavarovanje različnih terjatev, saj upnik ne more imeti pravice do večkratnega poplačila iste terjatve. Zemljiškoknjižno sodišče zato ne bi smelo dovoliti vpisa nove hipoteke. Na podlagi novega sklepa izvršilnega sodišča bi moralo pri že vknjiženi hipoteki dovoliti le zaznambo izvršbe z datumom učinkovanja, od katerega učinkuje že vknjižena hipoteka, saj pravno dejstvo, da teče nova izvršba za izterjavo s hipoteko zavarovane terjatve, še ni zaznamovano. Zaznamba tega dejstva pa je eno od izvršilnih dejanj, za katerega mora poskrbeti zemljiškoknjižno sodišče na podlagi ustreznega sklepa in obvestila izvršilnega sodišča, kot določata 86. člen in drugi odstavek 87. člena ZZK-1.

Višje sodišče v Kopru CDn 267/2017

Zemljiškoknjižno sodišče je z izpodbijano odločitvijo na podlagi sklepa izvršilnega sodišča vpisalo zaznambo spremembe upnika pri že vknjiženi hipoteki (ZZK-1). V skladu z določbami ZK-1 je pri tem ravnalo strogo formalno. O pogojih za vpis je odločalo na podlagi listine in stanja vpisov v zemljiški knjigi.

Zemljiškoknjižno sodišče je pri nepremičninah na podlagi sklepa izvršilnega sodišča dovolilo spremembo imetnika hipoteke, tako da se namesto dosedanjega imetnika A, d. d., vpiše imetnik B, d. d.

Proti tej odločitvi je pravočasno pritožbo vložila udeleženka, ki navaja, da je sklep, s katerim je sodišče dovolilo spremembo upnika, nezakonit. Ves čas postopka je navajala, da niso izpolnjeni pogoji za vstop novega upnika v izvršbo po 24. členu Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-UPB4, Uradni list RS, št. 3/07).

V skladu z določbami ZZK-1 je zemljiškoknjižno sodišče postopalo strogo formalno. O pogojih za vpis je odločalo na podlagi 124. člena ZZK-1 in dovolilo predlagani vpis. Pritožba je tako neutemeljeno napadla z navedbami o nepravilnostih sklepa izvršilnega sodišča o spremembi upnika, ki je bil podlaga za izpodbijani vpis. Pritožbeno sodišče je neutemeljeno pritožbo zavrnilo in potrdilo izpodbijani sklep (ZZK-1).

7.3 Listine

Višje sodišče v Kopru Cdn 302/2016 sklep z dne 14. 3. 2017

V zemljiškoknjižnem postopku velja pravilo obveznega elektronskega vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov prek kvalificiranih uporabnikov. Vlagatelji se morajo podrediti pravilom, povezanim z elektronskim poslovanjem. Če je imel predlagatelj težave pri tehnični izvedbi in ni vedel, kako ravnati, je imel možnost uporabniške pomoči pri centru za pomoč uporabnikom.

Zemljiškoknjižna sodniška pomočnica je s sklepom zavrgla zemljiškoknjižni predlog za vpis izvedene pravice, ker predlagatelj ni navedel listine, ki je podlaga za vpis. Z izpodbijanim sklepom je zemljiškoknjižna sodnica ugovor predlagatelja zavrnila in potrdila sklep o zavrnjenju. Predlagatelj navaja, da je bila listina, ki je bila podlaga za vknjižbo, že vložena v informatizirano zbirko listin, kar je navedel v priloženi obrazložitvi.

Obrazložitev ni in ne more biti listina, ki je podlaga za vpis, saj zgolj usmerja zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika, ki odloča o zadevi, na mesto, kjer je že vložena listina.

V obravnavani zadevi pritožbeno sodišče meni, da predlagatelj ni izpolnil zahtev iz 140. člena ZZK-1. V zemljiškoknjižnem postopku velja pravilo obvezno elektronsko vlaganje predlogov prek kvalificiranih vlagateljev. Pravilnik o zemljiški knjigi vsebuje pravila o načinu sestave in vložitvi zemljiškoknjižnega predloga. Uporabnik mora vnesti v zaslonski obrazec podatke, ki jih mora vsebovati predlog, tudi podatke o listini. Vnesti jih mora pravilno, kar pomeni, da jih mora vnesti v pravilno okno, v katero se vpisujejo listine.

Stališče prvostopenjskega sodišča se zdi na prvi pogled prestrogo, a se ob poznavanju zemljiškoknjižnih pravil pokaže za pravilno.

Višje sodišče v Kopru CDn 6/2018 sklep z dne 3. 4. 2018

Predlagatelj mora v zemljiškoknjižnem predlogu navesti listine, ki so podlaga za zahtevani vpis.

Zemljiškoknjižno sodišče je z izpodbijanim sklepom zavrnilo ugovor predlagatelja kot neutemeljenega in potrdilo sklep zemljiškoknjižne sodniške pomočnice, s katerim je bil predlog za vknjižbo lastninske pravice zavrnjen. Deseti odstavek 142. člena ZZK-1 zahteva poleg postopka vložitve, da notar pravilno navede listine, ki so podlaga za vpis. Predlagatelj mora skladno z načelom dispozitivnosti postopka sam navesti listine, ki so podlaga za zahtevani vpis. Podatki o listinah se po pravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa vpišejo tudi v informatizirano glavno knjigo, razvidni so iz zgodovinskega izpiska in morajo biti javno dostopni.

V predmetni zadevi je predlagatelj predlagal vpis na podlagi listin. Te listine je naslednji dan priložil k zadevi notar, potem ko jih je pretvoril v elektronsko obliko, ni pa jih navedel. Predlagatelj je načeloma tisti, ki mora v obrazec navesti vse podatke, ki jih mora predlog vsebovati. Navesti mora tudi podatke o listinah, ki so podlaga za vpis. V nasprotnem primeru bi ob ugoditvi predlogu prišlo do situacije, ko se iz elektronske zemljiške knjige ne bi razbralo, katere listine so temelj za vpis.

Ker predlog ni vseboval navedbe listin, ki so podlaga za zahtevani vpis (ZZK-1), je odločitev, da predlogu ni ugodeno, pravilna in zakonita, pritožba pa neutemeljena.

Višje sodišče je pritožbo zavrnilo in potrdilo sklep (ZZK-1).

7.4 Pravna sredstva

Višje sodišče v Kopru CDn 254/2017 sklep z dne 15. 11. 2017

Pritožba je bila vložena po izteku zakonskega pritožbenega roka (ZZK-1). Prepozno vloženo pritožbo mora sodišče zavreči, ne da bi jo vsebinsko obravnavalo.

Z izpodbijanim sklepom je zemljiškoknjižna sodnica pritožbo nasprotnega udeleženca zoper sklep Okrajnega sodišča štela za umaknjeno, ker pritožnik ni plačal sodne takse za pritožbeni postopek.

Zoper navedeni sklep sta nasprotni in drugi udeleženec vložila pritožbo, za katero je pritožbeno sodišče ugotovilo, da je prepozna.

Pritožba je bila vložena po izteku zakonskega pritožbenega roka. Prepozno pritožbo mora sodišče zavreči, ne da bi jo vsebinsko obravnavalo (ZZK-1).

8 SKLEP

Novela ZZK-1 je temeljito spremenila dosedanjo prakso zemljiške knjige. Začel je delovati sistem e-ZK, ki je poslovanje zemljiške knjige spremenil iz papirnate oblike v elektronsko obliko. Sistem e-ZK je za potrebe svojega delovanja zahteval tudi spremembo postopka in nekaterih pravil zemljiškooknjižnega prava, kot sta ukinitvev zemljiškooknjižnega vložka in uvedba novih izrazov. Najpomembnejše novo procesno pravilo je obvezno elektronsko vlaganje zemljiškooknjižnih predlogov in ukinitvev krajevne pristojnosti. Zemljiškooknjižne predloge lahko rešuje vsako sodišče, prav tako lahko vsako sodišče opravi poizvedbe in izda izpis, ne glede na lego nepremičnine.

Uvedba predlaganih sprememb in informatizacija sta zagotovo omogočila vlaganje popolnejših zemljiškooknjižnih predlogov, kar pomeni hitrejše odločanje zemljiškooknjižnih pomočnikov in izdajanje sklepov, enotnejšo sodno prakso, predvsem na drugi stopnji, učinkovitejše sodstvo zaradi novega sistema dodeljevanja zadev v reševanje in hkrati enakomernejšo obremenjenost zemljiškooknjižnih sodišč. Zaradi številnih preverjanj vpisov je zagotovljena visoka stopnja pravne varnosti in skrajšan čas odločanja. Nov sistem je pomenil za sodno osebje v zemljiških knjigah velik izziv, potrebno je bilo veliko volje, časa in izobraževanja, ki sta ga omogočila Vrhovno sodišče Republike Slovenije in Center za izobraževanje v pravosodju. Način dela v ročni stari zemljiški knjigi je bil zelo zamuden, vpisi so bili nestandardizirani in obsežni. V e-ZK ima večina vpisov vnaprej določeno vsebino, za vnos podatkov so določeni šifranti, vpisi so tipski. Prenovljena zemljiška knjiga je zahtevala od osebja opustitev zastarelih metod in seznanitev z nekaterimi vsebinskimi novostmi, kakor tudi pridobitev potrebnega znanja za uporabo informacijskega sistema e-sodstvo in uporabo drugih elektronskih evidenc.

Nova elektronska zemljiška knjiga pomeni celovit poslovni sistem, omogoča kakovostnejše in učinkovitejše delo. Vrhovno sodišče je organiziralo izobraževanje sodnikov, sodniških pomočnikov in osebja, ki sodeluje v zemljiškooknjižnih postopkih. Ministrstvo za pravosodje, Center za izobraževanje v pravosodju še sedaj vsako leto organizira zemljiškooknjižno šolo z delavnicami. Na delavnicah se lahko udeleženci seznanijo s praktičnimi primeri, ki so jim v pomoč pri zelo specifičnem delu, ki po novem zahteva poleg poznavanja zemljiškooknjižnega prava še vse vrste vpisov in tipov postopkov v elektronski zemljiški knjigi. Program izobraževanja se oblikuje na podlagi predlogov in tematik, ki jih predlagajo udeleženci. Čeprav je od informatizacije zemljiške knjige preteklo že sedem let, se notranji kot tudi zunanji uporabniki še vedno obračajo na Vrhovno sodišče Republike Slovenije z vsebinskimi in tehničnimi vprašanji glede informacijskega sistema e-ZK. Izobraževanj in literature zvezi z zemljiškooknjižnim pravom je premalo, sodišča imajo že zastarelo informacijsko tehnologijo, kar pomeni počasno delovanje aplikacij in produkcijskega okolja.

Novela ZZK-1 C ni spremenila temeljnih načel zemljiške knjige, je pa uvedla povsem drugačen sistem zemljiške knjige, kot smo ga bili vajeni. Informatizacija je spremenila način dela osebja, odpravila zemljiškooknjižne vložke, uvedla osnovni in širši pravni položaj nepremičnine.

Informatizacija in sprejetje novele ZZK-1C pomeni pospešitev postopka in poenostavitev postopkov za vpis v zemljiško knjigo in s tem pravno varnost posameznikov v prometu z nepremičninami, za sodno osebje in sodnike pa informatizacijo vseh poslovnih procesov v zvezi z odločanjem o vpisih in informatizirano zbirko listin. Z informatizacijo je zemljiška knjiga postala bolj enotna, dostop do podatkov bolj urejen in dostopen. Informatizacija zemljiške knjige omogoča avtomatične povezave med vpisi v posamezne evidence, ki so se doslej vodile ločeno, zaradi česar so se podatki iz posameznih evidenc ročno prepisovali v druge evidence. Najpomembnejši sta povezavi med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom ter vpisnikom Dn in glavno knjigo. Po novem je na voljo več različnih iskalnikov. Podatke lahko iščemo ne samo po nepremičninah, ampak tudi po časovnih obdobjih, po imetnikih lastninske pravice in drugih izvedenih pravic, kar stara zemljiška knjiga ni omogočala. Sistem e-ZK omogoča zelo poenostavljeno iskanje podatkov, zato je tudi izdaja zemljiškooknjižnega izpisa preprosta in hitra v primerjavi z izdajanjem izpiskov iz stare ročne knjige. Sodno osebje je izpiske in tudi vpise izvajalo ročno, zato zemljiška knjiga ni bila ažurna. Z elektronsko zemljiško knjigo so se skoraj v celoti odpravili sodni zaostanki, ki so ovirali delovanje in razvoj predvsem nepremičninskega trga. Z odpravo zaostankov in ažurnih vpisov se je za stranke v zemljiškooknjižnih postopkih povečala pravna varnost, kar pomeni, da so zemljiškooknjižni postopki rešeni v predvidenih rokih in v skladu z zakonodajo in pravno prakso. Ažurnost vpisov je pomembna za denarni trg, še posebej za vknjižbe hipotek, ko so v zadnjih letih spet v porastu.

Informatizacija zemljiške knjige, katere začetki segajo že v leto 2000, se je končala 1. maja 2011 s sprejetjem novele ZZK-1. O takrat se zemljiška knjiga vodi samo v elektronski obliki, kar ob ustrezni prijavi omogoča vsakomur brezplačen vpogled v podatke v zvezi z nepremičninami. Vsakomur je prek spleta omogočen brezplačen izpis iz zemljiške knjige. Sistem elektronske zemljiške knjige še bolj prispeva pravni varnosti in uveljavitvi temeljnih načel zemljiške knjige (načelo vrstnega reda, načelo zakonitosti, načelo javnosti in načelo zaupanja).

LITERATURA

- Juhart, Miha, Matjaž Tratnik in Renato Vrenčur. 2007. *Stvarno pravo*. Ljubljana: GV založba.
- Plavšak, Nina. 2011. *Uporabniška navodila, Navodila za e-ZK vpisnik*. Verzija 8. Krn.sodisce.si/userfiles/File/NAVODILA/EZK/navodila_ezk-vpisnik_verzija_8_pdf (8. 6. 2018).
- Portal e-Sodstvo. B. 1. Vstopna stran. <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html> (8. 6. 2018).
- Šinkovec, Janez in Boštjan Tratar. 2003. *Zakon o zemljiški knjigi s pojasnili in zbirko obrazcev za vpis v zemljiško knjigo*. Ljubljana: Založniška hiša Primath.
- Tratnik, Matjaž in Renato Vrenčur. 2005. *Nepremičninsko pravo, I. del, zemljiškoknjžno pravo*. Maribor: Inštitut za nepremičninsko pravo.
- Tratnik, Matjaž in Renato Vrenčur. 2006. *Nepremičninsko pravo, II. del, priročnik za zemljiškoknjžne vpise, zemljiškoknjžni predlogi in pogodbe s pojasnili*. Maribor: Inštitut za nepremičninsko pravo.
- Tratnik, Matjaž. 2004. *Lastninska pravica na nepremičninah*. Ljubljana: GV revije, Pravna praksa.
- Vrenčur, Renato. 2004. *Uvod v zemljiškoknjžno pravo s praktičnimi primeri in sodno prakso*. Ljubljana: GV revije.

PRAVNI VIRI

- Pravilnik o elektronskem poslovanju v civilnih sodnih postopkih. *Uradni list RS*, št. 64/10, 23/11.
- Pravilnik o zemljiški knjigi. *Uradni list RS*, št. 30/11, 55/11.
- Stvarnopравни zakonik (SPZ). *Uradni list RS*, št. 87/02, spremembe 18/07- sklep US.
- Višje sodišče v Kopru RS. 2013. *Sklep CDn 269/2013*.
- Višje sodišče v Kopru RS. 2015. *Sklep CDn 229/2015*.
- Višje sodišče v Kopru RS. 2015. *Sklep CDn 8/2015*.
- Višje sodišče v Kopru RS. 2016. *Sklep CDn 302/2017*.
- Višje sodišče v Kopru RS. 2016. *Sklep CDn 48/2016*.
- Višje sodišče v Kopru RS. 2017. *Sklep CDn 254/2017*.
- Višje sodišče v Kopru RS. 2017. *Sklep CDn 267/2017*.
- Višje sodišče v Kopru RS. 2018. *Sklep CDn 6/2018*.
- Vrhovno sodišče Republike Slovenije. B. 1.a. *eZK popravki–zahtevki za popravke v eZK*. [Http://psp.sodisce.si:8580/ezk-popravki-web/seznami_popravkov/seznam_popravkov/all/v_potrjevanju?p=0](http://psp.sodisce.si:8580/ezk-popravki-web/seznami_popravkov/seznam_popravkov/all/v_potrjevanju?p=0) (8.6.2018).
- Vrhovno sodišče Republike Slovenije. B. 1.b *E-vložišče*. https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_izpisi/list.html (8.6.2018).
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ). *Uradni list RS*, št. 3/07.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). *Uradni list RS*, št. 58/03, spremembe 37/08 - ZST-1, 45/08, 28/09, 79/10- odločba US, 25/11.

PRILOGE

Priloga 1 Zapisnik

Priloga 2 Zaposilo za vpogled/prepis listin iz zbirke listin

Priloga 3 Zaposilo za izdelavo zemljiškoknjižnega izpiska

(glava sodišča)

ZAPISNIK O VLOŽITVI ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA PREDLOGA

V zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v _____ se dne _____ zglasi predlagatelj/zakoniti zastopnik

(ime in priimek, EMŠO)

(naslov)

ki se je izkazal/a z osebnim dokumentom

(vrsta dokumenta, številka dokumenta, organ, ki ga je izdal, datum izdaje)

ki poda zemljiškooknjižni predlog na zapisnik na podlagi 11. odstavka 125. a člena ZZK-1.

Predlagatelj/zakoniti zastopnik je izročil v hrambo naslednje izvirne listine v skladu s prvim odstavkom 142. člena ZZK-1.

Predlagatelj/zakoniti zastopnik je:

plačal sodno takso za predlog (dokazilo o plačilu takse je priloga zapisnika)

podal predlog za oprostitev plačila sodne takse

Predlagatelj/zakoniti zastopnik

Uradna oseba

Na podlagi 11. odstavka 125.a člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1) uradna oseba zemljiškooknjižnega sodišča sprejeme zemljiškooknjižni predlog na zapisnik, če predlagatelj zemljiškooknjižnemu sodišču izroči vse listine, ki so podlaga za zahtevani vpis iz prvega odstavka 142. člena ZZK-1 in če hkrati plača sodno takso za predlog.

Predlagatelja se opozori, da uradna oseba, ki je sprejela zemljiškooknjižni predlog na zapisnik ni pristojna preverjati ali so izpolnjeni pogoji za vpis lastninske pravice.

Opr.št.

ZAPROSILO ZA VPOGLED/PREPIS LISTIN/ZK PREDLOGA IZ ZBIRKE LISTIN

Podpisani _____

(ime, priimek in naslov naročnika)

Prosim za (ustrezno označi): vpogled, prepis s potrdilom listine/ZK predloga

(opis listine oz. ZK predloga)

ki je vložen v zbirki listin pod (obvezno navesti) Dn.št. _____

Upravičen interes po 196. čl. ZZK – 1 (Ur. list RS št. 58/20063) utemeljujem s sledečim:

Datum:

Podpis:

Opr.št.

ZAPROSILO ZA IZDAJO ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA IZPISKA

Podpisani _____

(ime, priimek in naslov naročnika)

Prosim (ustrezno označi) za izdajo:

- rednega zemljiškoknjižnega izpiska
- zgodovinskega zemljiškoknjižnega izpiska
- zaščitenega izpisa
- potrdila po 199. čl. ZZK – 1
- potrdila po 195. čl. ZZK – 1

za nepremičnino z identifikacijsko številko: _____

(številka parcele, katastrska občina oz. identifikacijska številka posameznega dela stavbe v etažni lastnini)

Datum:

Podpis: