

UNIVERZA NA PRIMORSKEM  
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

DIPLOMSKA NALOGA  
PROBLEMATIKA VPISA ETAŽNE LASTNINE V  
SLOVENIJI

URŠKA VIPOTNIK

MENTOR  
DR. RADO BOHINC

KOPER, 2007



## POVZETEK

Zemljiška knjiga je za današnja pravna razmerja izredno pomembna. Medtem ko prehaja premoženje v pravnem prometu iz roke v roko in kaže njeno posestno stanje pravega lastnika pa pri nepremičninah v pravnem prometu na zunaj ni opaziti kake spremembe posestnega stanja. Raziskovala bom zemljiško knjigo, najbolj se bom osredotočila na vpis etažno lastnino (184. člen, ZZZK-1), ker jo je prejšnji sistem slabo urejal. Največji problem zemljiške knjige »Načelo vrstnega reda (122. člen, ZZZK-1)« upočasnjuje realizacijo vpisa. Odgovorov na vse probleme enostavno ni mogoče ponuditi, saj nekateri problemi niso rešljivi brez dobre volje organov, pristojnih za odločanje.

### *Ključne besede:*

Zemljiška knjiga, etažna lastnina, parcela, zbirko listin, listina, zemljiški kataster, vložek

## ABSTRACT

The land register is nowadays very important for the legal relationships. Whereas in legal transactions the movable property passes from the hands of one person to the hands of the other and its possessory situation indicates its real owner, in the legal transactions of immovable properties you can not notice outwards any change of the possessory situation. I shall research the land register and focus mainly on the entry of storey property (Art. 184 the Act on Land register-1), because it was not suitably regulated by the previous system. The largest problem of the land register, namely »The order principle (Art. 122 the Act on Land register-1)« makes the realization of the entry slower. It is not possible to give the answers to all problems, as some problems can not be solved without good will of the competent bodies for making the decisions.

### *Key words:*

Land register, storey property, parcel, collection of documents, document, land cadastre, entry

**UDK:** 347.238.3:34(043.2)



## VSEBINA

<b>1</b>	<b>Uvod</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Splošno o zemljiški knjigi</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Zemljiški kataster</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Zemljiškoknjžna načela</b>	<b>9</b>
4.1	Načelo javnosti	9
4.2	Začetek učinkovanja vpisa	10
4.3	Publicitetni učinek	10
4.4	Načelo zaupanja	11
4.5	Načelo pravnega prednika	11
4.6	Načelo vrstnega reda	12
<b>5</b>	<b>Postopek v zemljiški knjigi</b>	<b>15</b>
5.1	Roki	15
5.2	Predlog za vpis	15
5.3	Odločba	16
<b>6</b>	<b>Vpisi v zemljiško knjigo</b>	<b>17</b>
6.1	Lastninska pravica	17
6.2	Hipoteka in zemljiški dolg	18
6.3	Služnostna pravica	19
6.4	Pravica stavbnega bremena	20
6.5	Stavbna pravica	21
6.6	Vpis v ožjem pomenu besede	22
6.7	Vknjižba	23
6.8	Predznamba	24
6.9	Zaznamba	25
6.10	Vpisi povezani z vodenjem zemljiške knjige	27
6.11	Odpis nepremičnin	27
6.12	Plomba	27
<b>7</b>	<b>Sestava zemljiške knjige</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Informatizacija zemljiške knjige</b>	<b>31</b>
8.1	Projekt posodobitve evidentiranja nepremičin	31
8.1.1	Kronologija nekaterih najpomembnejših dogodkov	32
8.2	Projekt posodobitve poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige	33
8.2.1	Strojna in programska oprema	33
8.2.2	Institucionalna pomoč	
8.3	Projekt informatizacije zemljiške knjige	34
8.4	Pravna podlaga	35
<b>9</b>	<b>Etažna lastnina</b>	<b>37</b>

9.1	Opredelevanje etažne lastnine .....	38
9.2	Ureditev etažne lastnine pri nas .....	38
9.3	Razvoj etažne lastnine in primerjalnopravne rešitve.....	39
9.4	Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo.....	41
9.5	Problematika vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo.....	42
<b>10</b>	<b>Možne rešitve problema .....</b>	<b>47</b>
10.1	Geodetska uprava.....	47
10.2	Zemljiška knjiga .....	47
10.2.1	Posamičen vpis parcel.....	47
10.2.2	Načelo vrstnega reda.....	47
<b>11</b>	<b>Sklep .....</b>	<b>49</b>
	<b>Literatura .....</b>	<b>51</b>
	<b>Viri.....</b>	<b>52</b>

### **Kratice zakonskih virov, ki urejajo etažno lastnino**

PVZK	Pravilnik o vodenju zemljiške knjige (Uradni list RS, št. 77/1995)
SZ	Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/1991, 19/1991, 13/1993, 9/1994, 21/1994, 22/1994, 29/1995, 23/1996, 24/1996, 44/1996, 1/2000, 22/2000)
ZIZ	Zakon o izvržbi in zavarovanju (Uradni list RS, št.51/1998, 72/1998, 11/1999)
ZPPLPS	Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavb v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št 89-4262/1999, 35/2000)
ZOR	Zakon o obligacijskih razmerjih (Uradni list RS, št. 29/1978)
ZTLR	Zakon o temeljnih lastninskih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 6/1980)
ZZK	Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 33/1995)(veljavnost od 16.7.1995- 31.12.2003; v nadaljevanju ZLN DL)
ZLN DL	Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/1997)
SPZ	Stvarno pravni zakon (Uradni list RS št. 87-4360/2002, veljavnost od 1.1.2003.)
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS št.58-2857/2003; veljavnost od16.9.2003.)
SZ-1	Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št.69-3312/2003, veljavnost od14.10.2003)
ZVKSES	Zakon o varovanju kupcev stanovanj in eno stanovanjskih stavb (Uradni list RS št. 18-779/2004, veljavnost od 1.8.2004)

PVZK      Pravidnik o vodenju zemljiške knjige ( Uradnem listu Republike Slovenije  
št. 33/95.)



## 1 UVOD

Zemljiška knjiga je za današnja pravna razmerja izredno pomembna. Medtem ko prehaja premoženje v pravnem prometu iz roke v roko in kaže njeno posestno stanje pravega lastnika pa pri nepremičninah v pravnem prometu na zunaj ni opaziti kake spremembe posestnega stanja. Tako je obstajala nevarnost, da se je ista nepremičnina prodala dvema ali več osebam hkrati. Z namenom zaščititi udeležence v pravnem prometu z nepremičninami so se postopoma razvile javne knjige, kjer so se zapisovali podatki o imetnikih pravic in o nepremičninah. Te javne knjige so predstavljale prve zametke sodobne zemljiške knjige, ki se je v današnjo (sedanjo) obliko razvila šele proti koncu 19. in v začetku 20. stoletja in postala izvorna evidenca za stvarne pravice na nepremičninah. Ideja o popisu in evidentiranju nepremičnin je povezana s pobiranjem davkov. Posamezne države so imele različne pravne sisteme, zato se je izoblikovalo tudi več različnih tipov oziroma sistemov evidenc nepremičnin.

Ideja o popisu in evidentiranju nepremičnin je povezana s pobiranjem davkov. Toda ker so imele posamezne države različne pravne sisteme, se je izoblikovalo tudi več različnih tipov oziroma sistemov evidenc nepremičnin, in sicer:

- *centralno evropski (nemško – avstrijski) sistem;*
- *Torensov sistem evidenc;*
- *francoski sistem transkripcije.*

V Republiki Sloveniji imamo *centralno-evropski sistem*. Nastanek tako imenovanega Jožefinskega katastra je povezan z davčnimi reformami v času Marije Terezije (1717 – 1780) in Jožefa II (1741 – 1790). Do njegove uveljavitve je prišlo v 19. stoletju, ko je Avstroogrška monarhija prva od centralno evropskih držav izdelala in uveljavila sistem katastra in zemljiške knjige.

V svojem diplomskem delu bom prikazala pomen zemljiške knjige, s katero se srečujemo na različnih področjih. Raziskovala bom zemljiško knjigo, najbolj se bom osredotočila na vpis etažne lastnine, ker jo je prejšnji sistem slabo urejal. Poleg še ne usklajenosti je največji problem zemljiške knjige *Načelo vrstnega reda* (Uradni list RS. Št.58; člen 10). Ročno vodena zemljiška knjiga je zavirala pretok kapitala na nepremičninski trg, na drugi strani pa je bila tudi država prikrajšana za precejšen kos pogače iz naslova davkov na nepremičnine. Precejšen del težav je odpravila elektronska zemljiška knjiga, vendar sem ugotovila, da je dejanski vzrok za takšno klavarno stanje slaba vpisanost etažnih lastnin, ki predstavlja tudi osrednjo temo moje diplomske naloge. Uvodnemu poglavju sledi osem poglavij, kjer bom na splošno predstavila zemljiško knjigo, opisala njeno strukturo, zemljiškoknjižna načela, vpise, ki se izvajajo v zemljiško knjigo ter nadrobno razložil sam postopek vpisa v zemljiško knjigo. V devetem poglavju in osrednji temi diplomskega dela, se bom osredotočila na problematiko etažne lastnine, kjer bom obravnavala probleme, ki zavirajo vpis etažne

lastnine v zemljiško knjigo ter predstavila Zakon o posebnih pogojih vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo, ki ponuja rešitve in možnosti enostavnejšega načina vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo.

Za temo diplomske naloge sem se odločila predvsem zato, ker sem obvezno enomesečno prakso in tudi delo preko študentskega servisa opravljala na Okrajnem sodišču v Domžalah. Pri tem delu sem tudi ugotovila, zakaj je prišlo do takšnih zaostankov pri reševanju predlogov. Odločila sem se, da bi se v diplomski nalogi posvetila temu problemu, oziroma problemu vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo. To pa ni le problem zemljiške knjige, ampak tudi problem vseh, ki so vezani na zemljiško knjigo. Glede na to, da sem nekaj časa tudi delala v nepremičninski agenciji, to zelo otežuje tudi njihovo delo pri prodaji nepremičnin. Veliko uporabnega znanja sem pridobila pri samem delu na obeh področjih, ostalo pa še pri preučevanju zakonov in različne literature, ki je vezana na zemljiško knjigo. Pogovarjala sem se z referenti na različnih sodiščih (Ljubljana, Domžale in Trbovlje) in vse skupaj nekako strnila v svoji diplomski nalogi. Metode, ki jih bomo uporabili, pa so: zbiranje literature, raziskovanje in interpretacija literature in intervjuji.

Ugotovila sem, da se je samo stanje zemljiške knjige zelo izboljšalo z uvedbo elektronske zemljiške knjige. Njena največja pomanjkljivost in problematika pa je majhen vpis etažne lastnine. Glede na to, kar sem prej napisala, da je problem vpisa etažne lastnine, sem si zastavila vprašanje ali je možno pospešiti postopek vpisa v zemljiško knjigo.

## 2 SPLOŠNO O ZEMLJIŠKI KNJIGI

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki vsebuje podatke o stvarnih pravicah na nepremičninah. Zemljiško knjigo vodijo zemljiškoknjižna sodišča v okviru okrajnih sodišč. Zemljiška knjiga je sestavljena 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 (ZZK1 1. člen). Zemljiška knjiga v povezavi z zemljiškim katastrom zagotavlja vse potrebne podatke o imetnikih stvarnih pravic na nepremičninah in o nepremičninah samih. Zemljiški kataster, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije, je izvorna evidenca podatkov o katastrski občini, v kateri leži nepremičnina, parcelni številki, izmeri in splošni vrsti rabe nepremičnin. Temeljna predpisa, ki urejata področje zemljiške knjige, sta Zakon o zemljiški knjigi (v nadaljevanju ZZK) in Pravilnik o vodenju zemljiške knjige (v nadaljevanju PVZK)(UI, RS št. 33/95, str. 2325-2335).

Ideja o popisu in evidentiranju nepremičnin je povezana s pobiranjem davkov. Toda, ker so imele posamezne države različne pravne sisteme, se je izoblikovalo tudi več različnih tipov oziroma sistemov evidenc nepremičnin, in sicer:

- *centralnoevropski (nemško – avstrijski) sistem*, ki se je uveljavil na območju Madžarske, Romunije, Švice, Poljske, Nizozemske, Skandinavskih držav pa tudi Španije, Grčije in Turčije. Čeprav se je izoblikoval predvsem zaradi fiskalnih namenov, ima danes pomembno pravno lastniško funkcijo, saj se lastninska pravica pridobi šele z vpisom v zemljiško knjigo (vpisi v zemljiško knjigo imajo konstitutivni učinek);
- *Torensov sistem evidenc*, ki je uveljavljen v Avstraliji, na Novi Zelandiji, Filipinih, v Kanadi in Veliki Britaniji ter deloma v ZDA (Havaji). Gre za sistem tako imenovanih realnih folij, od katerih se en izvod izroči lastniku, drugi pa sestavlja zemljiško knjigo;
- *francoski sistem transkripcije*, ki je uveljavljen v Franciji, Italiji, Belgiji, Luksemburgu in seveda v nekdanjih francoskih kolonijah. Francoski sistem evidenc temelji na osebah (lastnikih) in ne na zemljiščih, lastninsko pravico pa je mogoče prenesti že s pogodbo, medtem ko vpis v zemljiško evidenco učinkuje le nasproti tretjim osebam.

V Republiki Sloveniji imamo centralno-evropski sistem. Nastanek tako imenovanega Jožefinskega katastra je povezan z davčnimi reformami v času Marije Terezije (1717 – 1780) in Jožefa II (1741 – 1790). Do njegove uveljavitve je prišlo v 19. stoletju, ko je Avstroogrška monarhija prva od centralno evropskih držav izdelala in uveljavila sistem katastra in zemljiške knjige.

V nekdanji Jugoslaviji in s tem v Sloveniji je državna lastnina nastajala od 1945. leta dalje; kot temeljno obliko lastnine jo je proklamirala Ustava iz 1946. leta. Velik del državne lastnine je nastal z zaplembo oziroma konfiskacijo premoženja, to je z brezplačnim prisilnim prenosom iz privatnih v državne roke. Tako je v lastnino države prešel pretežen del industrije, ki je bila prej v lasti Nemčije ali nemških državljanov pa tudi narodnih "izdajalcev" in izdajalcev. S sekvestrom je država pridobila kontrolo tudi nad premoženjem drugih tujih državljanov oziroma družb; to premoženje je prešlo v državno last s plačilom odškodnine. Pomembna oblika nastajanja državne lastnine je bila agrarna reforma iz 1945. leta. Z njo je bila odvzeta zemlja nekmetom, bankam, cerkvi, veleposestnikom ter kmetom, ki so imeli več zemlje, kot je to določal takratni zemljiški maksimum, ki je praviloma dovoljeval 35 hektarjev na kmetijo. Gospodarsko manjšega pomena je bil odvzem vojnega dobička; šlo je za vsako povečanje premoženja med 1941 in 1945 letom.

Pri nacionalizaciji v ožjem pomenu besede; gre za prisilen odvzem s plačilom odškodnine, ki pa je bila dejansko največkrat bolj simbolična kot dejanska, moremo razlikovati tri valove. Prvi val nacionalizacij je bil izveden že 1946; z njim je v državno last prešla skoraj vsa industrija, ki ni postala državna prek drugih prej naštetih oblik. V letu 1948 so bile nacionalizirane praktično vse ostale gospodarske dejavnosti (trgovina, obrt), v tretjem valu 1958 pa so bile nacionalizirane še najemne stavbe in mestna zemljišča. Deloma je k nastajanju državne lastnine prispevala še agrarna reforma iz leta 1953, ki je zmanjšala zemljiški maksimum na 10 hektarov.

Državna lastnina se je kasneje "preoblikovala" v družbeno lastnino. Privatizacija oziroma prehod iz družbene v privatno lastnino urejajo štirje zakoni; pri treh gre za vzpostavljanje nekdanje privatne lastnine oziroma za restitucijo, pri četrtem za privatizacijo v ožjem pomenu besede.

Zakon o denacionalizaciji (ZDen) je bil sprejet konec leta 1991 (veljati je začel 7. 12. 1991) in je napovedoval zaključek postopkov vračanja podržavljenega premoženja v dveh letih. Ta napoved je bil očitno preveč optimistična in nerealna, saj naj bi upravni organi in v manjšem delu tudi sodišča (glede na delitev pristojnosti na prevladujočo upravno pristojnost) v letu dni po vložitvi popolnih zahtev vrnili premoženje, ki je prešlo najprej v državno in nato v družbeno lastnino na podlagi 29 predpisov, ki jih našteva sam Zakon o denacionalizaciji (v nadaljevanju ZDen) pa tudi na podlagi drugih predpisov, ki jih ZDen ne našteva (4. člen ZDen-a). Premoženje je prešlo v državno last na podlagi deset tisoč odločb, kasneje se je vršil pravni promet s podržavljenim premoženjem itd. Ne glede na vse te okoliščine pa je nedopustno, da je po skoraj 15 letih po uveljavitvi ZDen nerešenih še upoštevanja vredno število zahtevkov. Tudi Ustavno sodišče RS je s svojimi odločbami skušalo pospešiti postopke denacionalizacije, vendar ni moglo bistveno vplivati na hitrost postopkov. Zakon o denacionalizaciji je bil res sprejet v naglici, zakonodajalec pa v postopku sprejemanja

zakona ni dovolj soočil različnih interesov upravičencev do denacionalizacije in zavezancev za vračilo podržavljenega premoženja oziroma nekaterih za denacionalizacijo zainteresiranih in z denacionalizacijo prizadetih interesnih skupin. Tako so se ti nasprotujoči si interesi soočili šele kasneje, ko so se nosilci različnih interesov organizirali in začeli vztrajno in nepopustljivo uveljavljati svoje interese. Tako so se na eni strani organizirali upravičenci do denacionalizacije, na drugi strani pa zavezanci - tedaj še družbene pravne osebe, še posebej pa so se organizirali najemniki stanovanj v denacionaliziranih stanovanjskih hišah, ki niso mogli kot imetniki stanovanjske pravice v družbenih stanovanjih svojega stanovanja odkupiti, in najemniki poslovnih prostorov. Interesne skupine so tudi večkrat predlagale spremembo in dopolnitev zakonodaje. Med izvajanjem ZDen je prišlo do številnih novel pa tudi Ustavno sodišče je s svojimi odločbami ali z razveljavitvami posameznih določb ZDen v bistvu ustvarilo položaj, ko je bila novela nujna, ali pa je bistveno vplivalo na vsebinsko odločanje pristojnih organov v postopkih denacionalizacije.

Dolgotrajnost postopkov je bila tudi posledica vsebinskega nestrinjanja z zakonodajnimi rešitvami. Že ob izdaji zakona so nekateri opozorili, da je glavna pomanjkljivost zakona, da ni povezal denacionalizacije v zadostni meri z lastninskim preoblikovanjem. To vsebinsko nestrinjanje je povzročalo, da so upravni organi in sodišča (Upravno sodišče RS in Vrhovno sodišče RS v upravnem sporu) sprejemali pogosto stališča, ki denacionalizaciji niso bila naklonjena. Mnenja smo, da zahtevajo načela pravne države, da se ZDen tak kot je v celoti dokončno uveljavi in realizira. Ni več pomembno, ali so bila stališča o nekaterih vprašanjih, posameznih institutih in vsebinskih rešitvah ZDen različna. Sedaj je v ospredju njegova dokončna uveljavitev, ker neizvedba denacionalizacije ne ogroža le načel pravne države, temveč povzroča tudi veliko materialno škodo.

Materialna škoda nastaja iz več razlogov. S premoženjem, ki je predmet postopkov denacionalizacije, nihče ne gospodari kot dober gospodar. Nepremičnin (na primer stavb, stanovanj, poslovnih prostorov) nihče ne vzdržuje tako kot bi bilo to potrebno. Teh nepremičnin tudi v gospodarskem smislu ni mogoče izkoriščati za njihov gospodarski namen (na primer za opravljanje gospodarske dejavnosti), saj jih ni dopustno modernizirati, prezidati za različne namene itd. Tudi pravni promet s temi nepremičninami ni mogoč, saj ta promet izrecno prepoveduje 88. člen ZDen. Poleg tega pa se je tudi iz razloga, da bi pospešili denacionalizacijo, dosledno uveljavila sodna praksa, ki priznava upravičencem do denacionalizacije odškodnino (odmeno) zaradi nemožnosti izkoriščanja podržavljenega premoženja od uveljavitve ZDen do pravnomočne vrnitve podržavljenega premoženja.



### 3 ZEMLJIŠKI KATASTER

Zemljiški kataster predstavlja stvarno evidenco nepremičnin, v katero se vpisujejo podatki o nepremičninah, natančneje podatki o legi, obliki, površini, vrsti rabe, katastrskem razredu, katastrskem dohodku, rodovitnosti in proizvodni sposobnosti zemljišča. Nadalje se v zemljiški kataster vpisujejo tudi imetniki stvarno-pravnih pravic na zemljiščih in podatki o posebnih režimih uporabe in razpolaganja z zemljišči ter pripadnosti zemljišča statističnim okolišem. Za državljane sta seveda najbolj pomembni prvi dve funkciji zemljiškega katastra, torej podatki o nepremičninah in njihovih lastnikih.

Zemljiški kataster vodi upravni organ pristojen za geodetske zadeve, ki deluje v okviru upravne enote. Celotno območje Republike Slovenije je razdeljeno na katastrske občine, ki so hkrati temeljne teritorialne enote zemljiškega katastra. Posamezna katastrska občina pa se nato deli na parcele. Sam kataster se, podobno kot se zemljiška knjiga deli na zemljiškoknjizne vložke, deli na mape. Mapna kopija oz. izpis iz zemljiškega katastra dejansko vsebuje tloris določenih parcel. Iz tega izpisa se vidi oblika parcele, njena velikost, vrsta uporabe parcele in seveda parcelna številka. (Breznik 1995, str. 155-163)

V zemljiškem katastru se zemljišča evidentirajo glede na njihovo dejansko vrsto rabe. Zemljiški kataster pozna naslednje vrste rabe:

- katastrska kultura, če se zemljišča uporabljajo za kmetijsko ali gozdno proizvodnjo (njive, vrtovi, plantažni sadovnjaki, ekstenzivni sadovnjaki, vinogradi, travniki, barjanski travniki, pašniki, gozdovi, trstičja, hmeljišča in gozdne plantaže);
- zemljišča z gradbenimi objekti;
- zelene površine;
- nerodovitna zemljišča.

Kot nosilci stvarno-pravnih pravic na zemljiščih se vpišejo samo imetniki lastninske pravice. Takšen vpis je možen le na podlagi podatkov iz zemljiške knjige ali sklepa sodišča. (Poročilo o delu Programskega sveta za posodobitev evidentiranja nepremičnin za obdobje 1998 -- 1999, str.6)

Temelj zemljiškega katastra predstavlja zemljiško-katastrski operat, ki se je izdelal na podlagi podatkov, dobljenih z zemljiško-katastrsko izmero in s katastrsko klasifikacijo zemljišč. Za vzdrževanje zemljiškega katastra skrbi upravna enota, in sicer na predlog lastnikov (lastniki oziroma uporabniki so dolžni prijaviti pristojnemu občinskemu geodetskemu organu vsako spremembo v vrsti rabe zemljišča in spremembo, ki vpliva na katastrski razred, in sicer v 30 dneh od nastale spremembe) ali po uradni dolžnosti (sodišča so dolžna sproti pošiljati upravnemu geodetskemu organu

sklepe in druge akte, s katerimi odločajo o spremembi lastnika oziroma uporabnika zemljišča, na podlagi teh sklepov pa mora geodetski organ spremeniti podatke v zemljiškem katastru).

Izvedba sprememb v zemljiško-katastrskem operatu glede meje parcele se sme opraviti le na podlagi predhodno izvršene parcelacije zemljišča. Parcelacija pa poteka v mejnem ugotovitvenem postopku, opravlja pa jo upravni geodetski organ ali pooblaščen geodetska organizacija. (Poročilo Programskega sveta za posodobitev evidentiranja nepremičnin za leto 2001, str.7)

Glede na zgoraj opisano ureditev je torej očitno, da stanje v zemljiškem katastru ni vedno popolnoma usklajeno z dejanskim stanjem v naravi.

Katastrska meja nikakor ni tista meja, ki je edino veljavna. V sporih glede meje velikokrat stranke zahtevajo ureditev meje v naravi tako kot je označena v zemljiškem katastru. Mapna meja dejansko predstavlja samo parcelne in mejne situacije, ki so bile zarisane takrat, ko je bila mapa izdelana. Mape pa so veliko primerih zelo stare. Teren se zato pogosto ne ujema z mapnim zarisom. Veliko pametneje je tako v primeru mejnega spora sprožiti mejni ugotovitveni postopek. Zakon sicer določa, da se mora za vsako katastrsko občino najmanj vsakih 15 let enkrat opraviti primerjava stanja v zemljiško-katastrskem operatu s stanjem v naravi glede na vrsto rabe zemljišč in ugotovljene spremembe izvesti v zemljiško-katastrski operat, vendar to vedno ne zagotavlja dejanskega ažurnega stanja glede mej (Breznik 1995, str.155-163).



## 4 ZEMLJIŠKOKNJIŽNA NAČELA

Zemljiškoknjižna načela se nanašajo na zemljiškoknjižni postopek in usmerjajo delovanje organa in stranke v postopku. Njihov smisel je večstranski. Le ta omogočajo pravilno in primerno uporabo zemljiškoknjižnega prava.

Med temeljna načela sodijo:

- načelo javnosti, (4. člen ZZK-1, Uradni list RS, št.58/18.6.2003, str.6717.)
- začetek učinkovanja vpisov, (5. člen ZZK-1, Uradni list RS, št.58/18.6.2003, str.6717-6718.)
- načelo publicitetnih in oblikovalnih učinkov vpisa v zemljiško knjigo, (6. in 7. člen ZZK-1, Uradni list RS, št.58/18.6.2003, str. 6718.)
- načelo zaupanja v zemljiško knjigo, (8. člen ZZK-1, Uradni list RS, št.58/18.6.2003, str. 6718.)
- načelo pravnega prednika, (9. člen ZZK-1, Uradni list RS, št.58/18.6.2003, str. 6718.)
- načelo vrstnega reda. (10. člen ZZK-1, Uradni list RS, št.58/18.6.2003, str. 6718.)

### 4.1 Načelo javnosti

Zemljiška knjiga je javna knjiga. Temeljna funkcija zemljiške knjige je torej javna objava podatkov o pravicah in pravnih dejstvih. Javnost se nanaša na vse sestavne dele zemljiške knjige – glavno knjigo in zbirko listin. Poseben vidik načela javnosti je izražen v publicitetnih učinkih vpisa v zk. (1. člen ZZK, Uradni list RS, št.33/16.6.1995, str. 2325.)

Javnost podatkov je zagotovljena na dva načina:

- z brezplačnim vpogledom v zemljiške knjige in
- z overjenim izpiski iz zemljiške knjige.

Obstajata dve vrsti izpiskov iz zemljiške knjige:

- *splošni izpisek*, ki obsega samo podatke o pravicah in pravnih dejstvih, ki so še vpisana v zemljiško knjigo in
- *zgodovinski izpisek*, ki obsega tudi podatke o pravicah in pravnih dejstvih, ki so bili iz zemljiške knjige izbrisani (zaradi kasnejših vpisov).

Zbirka listin pa je samo omejeno javna. Listine iz zbirke listin sme pregledovati ali zahtevati, da se izda prepis listine, samo oseba ali organ, ki ima za to upravičen interes (7. člen ZZK, Uradni list RS, št.33/16.6.1995, str.2325). Oseba, ki ima upravičen interes za pregled posamezne zbirke listin, je zlasti:

- oseba, ki ima položaj udeleženca v postopku za vpis, ki se predlaga oziroma je bil opravljen na podlagi listin, vloženih v to zbirko listin, in

- oseba, ki ima pravico z izbrisno tožbo zahtevati, da se ugotovi neveljavnost vknjižbe, ki je bila opravljena na podlagi listin, vloženih v to zbirko listin.

Načelo javnosti zemljiške knjige, ki omogoča vsakomur, da se seznanijo z vpisi v zemljiško knjigo in torej s pravnim položajem nepremičnine, ne da bi moral izkazati pravni interes ni v skladu z načeli prava varstva osebnih podatkov. Nedvomno zemljiška knjiga s podatki o imetnikih stvarnih pravic in npr. hipotekarnih upnikih predstavlja zbirko osebnih podatkov v smislu zakona o varstvu osebnih podatkov. Odstop od teh načel je pri zemljiški knjigi nujen, ker načelo javnosti utemeljuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo, to pa je temelj zagotavljanja pravne varnosti pri prometu z nepremičninami. Pač pa zakon o zemljiški knjigi omejuje načelo javnosti pri pregledovanju zbirke listin, ki vsebujejo osebne podatke o imetnikih stvarnih pravic, kar je z vidika varstva osebnih podatkov nujno. Podatki iz zbirke listin se lahko posredujejo le lastnikom ter drugim osebam, ki pa morajo izkazati pravni interes.

#### **4.2 Začetek učinkovanja vpisa**

Vpisi pravic in pravnih dejstev v ZK učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. S tem trenutkom se začne zemljiškoknjižni postopek. Začetek zemljiškoknjižnega postopka pa se javno začne z vpisom plombe v ZK. (5.člen ZZK-1, Uradni list RS, št.58/18.6.2003. str.6717-6718.)

#### **4.3 Publicitetni učinek**

Ima vpis v javno knjigo takrat, ko se z vpisom šteje, da je vpisani podatek javno objavljen in s tem vsakomur znan. Vsi vpisi v ZK imajo publicitetni učinek, saj se ZK vodi prav z namenom javne objave pravic in pravnih dejstev, pomembnih za pravni promet z nepremičninami.

V zvezi z publicitetnimi učinki vpisov v ZK je potrebno razlikovati negativni in pozitivni publicitetni učinek:

- Negativni publicitetni učinek pomeni, da v primeru, če določen podatek, ki je pomemben za pravni promet ni vpisan v ZK, tretji za ta podatek ni dolžan vedeti. Velja torej domneva, da tretji za nevpisani podatek ne ve.
- Pozitivni publicitetni učinek pa pomeni, da se nihče ne more sklicevati na to, da ni poznal pravic in pravnih dejstev, ki so vpisani v ZK. Če je torej pravica, oziroma pravno dejstvo vpisano v ZK, velja neizpodbitna domneva, da je tretji za to vedel.

Ta učinek lahko nastopi šele takrat, ko tretji pridobi možnost seznaniti se z vsebino vpisa. To možnost pa tretji pridobi šele, ko zemljiškoknjižno sodišče javno objavi, da je bil začet zemljiškoknjižni postopek. Začetek le tega pa zemljiškoknjižno sodišče javno

objavi z vpisom plombe. Zato pozitivni publicitetni učinek ne nastopi že s trenutkom, s katerim nastopijo oblikovalni učinki tega vpisa, temveč šele s trenutkom začetka uradnih ur zemljiškoknjižnega sodišča v naslednjem dnevu po dnevu, ko je zemljiškoknjižno sodišče v ZK vpisalo in s tem javno objavilo začetek zemljiškoknjižnega postopka.

Javna objava vpisa pa seveda učinkuje od navedenega trenutka pod odložnim pogojem, da se vpis na podlagi oziroma listine tudi opravljen. Če zemljiškoknjižno sodišče pravnomočno zavrne predlog za vpis oziroma odloči, da se vpis ne opravi, se šteje, kot, da publicitetnega učinka nikoli ni bilo. (Šinkovec, Tratar 2003, str.41)

#### **4.4 Načelo zaupanja**

Nedvomno je načelo zaupanja eno najpomembnejših načel zemljiške knjige. ZZK v 5. členu določa, da kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic. Načelo temelji na javnosti zemljiške knjige in publicitetnih učinkov vpisov v zemljiško knjigo. Načelo zaupanja se nanaša le na pravice, ki so vpisane v zemljiško knjigo in ne na dejanske podatke. Vpisi v zemljiško knjigo so *popolni*, kar pomeni, da je vpisano vse, in *pravilni*, to je, da niso pomotni lažni ali fingirani. Na podlagi tega se lahko vsak zanese na podatke zemljiške knjige, zato je tisti, ki se je dobroverno zanesel na popolnost ali pravilnost zemljiške knjige, pravno zaščiten proti vsakomur. (Šinkovec, Tratar 2003, str.42.)

V pravnem prometu nepremičnin dobi načelo zaupanja pomen takrat, ko se zemljiškoknjižno stanje in dejansko stanje razhajata. Dobrovernemu pridobitelju stvarne pravice ni potrebno ugotavljati, ali se zemljiško knjižno stanje ujema z dejanskim stanjem, temveč upošteva le zemljiškoknjižno stanje. Podatki o površini posameznih parcel, ki so evidentirani v zemljiški knjigi, lastnikom ne zagotavljajo, da imajo te parcele zares takšno površino tudi v naravi. Za to je pristojna geodetska uprava.

#### **4.5 Načelo pravnega prednika**

Načelo knjižnega prednika pomeni, da je za vknjižbo potrebno posebno privoljenje knjižnega prednika. Načelo knjižnega prednika natančno opredeljuje 9. člen ZZK-1, ki pravi, da so vpisi dovoljeni zoper osebo, na katero je ob času vložitve predloga ali uvedbe postopka po uradni dolžnosti že vpisana ali pa se istočasno vknjiži ali predznamuje pravica, glede katere se bo izvršil nov vpis. Pri večkratnih zaporednih prenosih, ki niso vpisani v zemljiško knjigo, lahko zadnji pridobitelj predlaga vpis pravice neposredno nase, če predloži za vsak prenos listino, ki bi bila lahko podlaga za zemljiškoknjižni vpis. Načelo zahteva, da obstaja nepretrgana veriga pravnih nasledstev, ki temeljijo na razpolagalnih poslih oziroma sodnih odločbah. Na zasebni listini, na

podlagi katere se dovoli vknjižba, mora biti podpis osebe, katere pravica se omejuje, obremenjuje ali preneha, overjen.

Primer : prodajalec A na primer izroči nepremičnino kupcu B, ta pa jo proda naprej novemu kupcu C. Če bi na načelo pravnega prednika gledali povsem formalnopravno, bi se morala najprej opraviti vknjižba prenosa lastninske pravice z A na B in šele potem z B na C. Vendar pa drugi odstavek 17. člena ZZK omogoča, da pri večkratnih zaporednih prenosih, ki niso vpisani v zemljiško knjigo, lahko zadnji pridobitelj predlaga vpis pravice neposredno nase, če predloži za vsak prenos listino, ki bi bila lahko podlaga za vpis v zemljiško knjigo (22. člen ZZK, Uradni list RS, št.33/16.6.1995, str. 2326.).

Namen tega zakona je delno olajšati oziroma pospešiti vpis etažne lastnine, saj na tem področju vlada katastrofalno stanje.

#### **4.6 Načelo vrstnega reda**

Pri vpisih v zemljiško knjigo je pomemben tudi odnos enega vpisa do drugega. S tem v zvezi govorimo o *vrstnem redu* oziramo o načelu *prednosti* (ZZK-1. Uradni list RS, št.58/18.6.2003. str. 6747).

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, ko je prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Vrstni red vpisa se presoja glede na trenutek, v katerem je vloga prispela zemljiškoknjižnemu sodišču oziroma, ko sodišče prejme listino, ki je podlaga za vpis po uradni dolžnosti, ne pa glede na trenutek, ko je bila izdana odločba o vpisu ali izvršitvi vpisa. Ta trenutek se mora označiti na vlogi natančno po letu, mesecu, dnevu, uri in minuti. *Prezentat* z letom, mesecem in dnevom (ne pa tudi z uro in minuto) se navede tudi v vpisu v glavno zemljiško knjigo (Dmitrovič 1990, str. 24). Če je več predlogov vloženih istočasno ali če se več postopkov po uradni dolžnosti začne istočasno ali če se istočasno, ko je vložen predlog, začne postopek po uradni dolžnosti, imajo ti vpisi isti vrstni red razen, če zakon določa drugače. Načelo vrstnega reda je pomembno za pridobitev pravic, ki se medsebojno izključujejo.

Prednost ima tisti, ki je svoj predlog za vpis oddal pred drugim in to ne glede na to, kdaj je sklenil posel, ob predpostavki njegove dobrovernosti. Se pravi, če je nekdo sklenil posel oziroma podpisal prodajno pogodbo s prodajalcem 18.01.2006, predlog za vpis lastninske pravice pa podal dne 18.02.2006, medtem ko je drugi kupec sklenil prodajno pogodbo z istim prodajalcem iste nepremičnine dne 25.02.2006, predlog za vpis lastninske pravice pa odposlal 10.02.2006, zemljiškoknjižno sodišče določi vpis lastninske pravice v korist slednjega.

Pravica, ki je bila prej vknjižena, ima prednost pred tisto, ki je bila vknjižena kasneje. Pravimo, da ima tisti, ki je prej vpisan v zemljiško knjigo, močnejšo pravico.

Obstoječi vrstni red se lahko z dogovorom prizadetih subjektov naknadno spremeni po postopku, ki je posebej urejen – *odstop prednosti* ali *zamenjava vrstnega reda*. Dogovor o odstopu prednosti mora biti določen z listino, ki je sposobna za vknjižbo. Odstop prednosti mora biti tudi vknjižen. Če ni vmesnih pravic, ima odstop prednosti *absolutni učinek*, nastane tak položaj, kot da bi bil upravičenec, ki stopi naprej, že od vsega začetka vknjižen na tem mestu. Če so tu vmesni upravičenci, odstop prednosti ne more vplivati na njihov položaj; upravičenec dobi vrstni red pravice, ki se je umaknila, samo v obsegu in kakovosti te pravice, odstop prednosti ima le relativen učinek (Dmitrovič 1990, str. 25).

Načelo vrstnega reda kot procesno pravilo ima za posledico, da obstaja procesna ovira za odločanje o vpisih v kasneje začetih postopkih, dokler ni pravnomočno odločeno o vpisu v postopku, ki je bil začet prej (primerjaj 153. člen in prvi odstavek 156. člena ZZK-1). Ta procesna ovira se v zemljiški knjigi javno objavi z vpisom zaznambe zavrnitve vpisa oziroma zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa.



## **5 POSTOPEK V ZEMLJIŠKI KNJIGI**

Postopek za vpis pravic v zemljiško knjigo je urejen v zakonu o zemljiški knjigi. Seveda ta zakon ne ureja celotnega postopka, pač pa le določene posebnosti. Vsi ostali vidiki postopka pa so urejeni v zakonu o nepravdnem postopku. Postopek za vpis v zemljiško knjigo je torej sodni nepravdni postopek, vodi pa ga okrajno sodišče.

Med udeležence postopka spadajo predlagatelj postopka, imetnik pravice, zoper katerega se predlaga vpis, in osebe, katerih pravni interes utegne biti zaradi vpisa prizadet. Stranka v postopku je lahko vsaka fizična ali pravna oseba, vendar mora stranko, ki ni procesno sposobna (mladoletna, odvzeta poslovna sposobnost...) zastopati zastopnik.

### **5.1 Roki**

Pomembno si je zapomniti, da mora oseba, ki je na podlagi pravnega posla upravičena do pridobitve pravice na nepremičnini, vložiti predlog za vpis te pravice v zemljiško knjigo v roku 6 mesecev od sklenitve tega posla. Isto velja za investitorja gradnje stavbe, katere deli so namenjeni za prodajo, le da mora ta predlog vložiti v 60 dneh po izdaji uporabnega dovoljenja.

### **5.2 Predlog za vpis**

Predlog za vpis pravic v zemljiško knjigo se vloži na posebnem obrazcu, ki ga je predpisal minister za pravosodje. Potrebno je vedeti, da za vsako vrsto vpisa obstojijo drugačni obrazci, in sicer:

- Predlog za vpis / izbris vknjižbe pravice.
- Predlog za vpis / izbris zaznambe.
- Predlog za vpis / izbris zaznambe vrstnega reda.
- Predlog za odpis nepremičnine.
- Predlog za vpis etažne lastnine na investitorja.
- Predlog za vpis lastninske pravice - vpisi pri vložku z zemljiškoknjižnimi telesi.
- Predlog za vpis lastninske pravice - vpisi pri različnih vložkih.
- Predlog za vpis lastninske pravice - vpisi pri vložku z vpisano družbeno lastnino

Če za posamezno vrsto vpisa ne obstoji določen obrazec, potem je potrebno vpis predlagati s pisno vlogo, ki mora biti označena kot zemljiškoknjižna vloga. Vloga mora vsebovati določen zahtevek za vpis (npr. zahtevam, da se pri vložku..., na nepremičnini..., katastrska občina..., vpiše lastninska pravice na ime...). Vlogi je potrebno priložiti predpisane listine in sicer v izvorniku ali overjenem prepisu. Zasebne listine se morajo obvezno predložiti v izvorniku, ob tem pa mora biti podpis osebe, katere pravica se omejuje, notarsko overjen.

### 5.3 Odločba

O vpisu v zemljiško knjigo odloča zemljiškoknjižni referent s sklepom. Zoper ta sklep je dovoljen ugovor, ki ga je potrebno vložiti v roku 8 dni od vročitve sklepa. O ugovoru nato odloča sodnik.

Sodišče dovoli zahtevan vpis pravice, če je:

- predlog vložila upravičena oseba;
- predlog vložen na predpisanem obrazcu / oz. v pravilni obliki;
- če so priložene predpisane listine;
- utemeljenost zahteve za vpis, razvidna iz vsebine listin;
- iz vpisov v zemljiški knjigi razvidno, da ne nasprotujejo temu predlaganemu vpisu.

Če ti pogoji niso izpolnjeni, potem sodišče predlog za vpis pravice zavrne, zavrže ali izda sklep, da se vpis ne opravi (odvisno od razlogov). To se nato zaznamuje v zemljiški knjigi.

Če pa je vpis pravice dovoljen, potem se sklep o dovolitvi pošlje:

- predlagatelju;
- drugim osebam, na katere se vpis nanaša.

Zoper sklep sodnika sodišča prve stopnje (torej sklep, s katerim je bilo odločeno o ugovoru) ima udeleženec postopka (glej zgoraj) pravico do pritožbe, ki jo mora vložiti v roku 15 dni po vročitvi pritožbe. Pritožbo je mogoče vložiti zaradi vseh nepravilnosti, zaradi katerih sodišče ne bi smelo sprejeti izpodbijanega sklepa. Vložena pritožba se zaznamuje v zemljiški knjigi, predvsem zaradi varnosti pravnega prometa z nepremičninami. S tem vpisom so tretje osebe, ki želijo pridobiti določene pravice na tej nepremičnini obveščene o postopku, ki poteka.

O pritožbi odloča drugostopenjsko sodišče (višje sodišče) in sicer lahko zavrže pritožbo, jo zavrne ali pa pritožbi ugodi. S tem je postopek tudi končan, saj zakon ne dovoljuje nobenih drugih pravnih sredstev kot so revizija, obnova ali vrnitev v prejšnje stanje



## 6 VPISI V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Splošno pravilo je, da se sme v zemljiško knjigo vpisati samo to, kar je predlagano na podlagi listin, da se vpiše. Drugi vpisi niso dovoljeni.

V zemljiško knjigo se vpisujejo stvarne pravice na nepremičninah:

- lastninska pravica,
- hipoteka, zemljiški dolg,
- služnostna pravica,
- pravica stavbnega bremena in
- stavbna pravica.

### 6.1 Lastninska pravica

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Lastninsko pravico obravnava Stvarnopravni zakonik.

Lastninska pravica v našem sistemu ni absolutna pravica, pač pa so ji postavljene določene omejitve, ki jih določa zakon. Prva omejitev je prepoved zlorabe pravice in zahteva po ravnanju v skladu z dobro vero in poštenjem, drugo omejitev pa predstavljajo instituti sosedskega prava. Lahko pa lastnik svojo pravico tudi prostovoljno omeji za vsak namen, ki ni zakonsko prepovedan, če zakon ne določa drugače.

Značilnosti lastninske pravice so, da je ta izključna, saj gre za najširšo pravico nosilca lastninske pravice do stvari. Lastnik lahko od poseganja v njegovo stvar odvrne katerokoli tretjo osebo. Nadalje je lastninska pravica časovno neomejena, saj ne zastara.

Lastninsko pravico na nepremičninah je mogoče pridobiti na podlagi pravnega posla, dedovanja zakona ali odločbe državnega organa. V primeru pravnega posla, se za pridobitev lastninske pravice zahteva vpis v zemljiško knjigo.

Nepremičnino je mogoče tudi priposestvovati. Dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku 10 let, pri čemer začne priposestvovalna doba teči, ko posestnik dobi stvar v dobroverno lastniško posest. Pridobiti lastninsko pravico s priposestvom ni mogoče na javnem dobrem in stvareh izven pravnega prometa. Pravica, pridobljena s priposestvom, tudi ne sme biti na škodo tistemu, ki je v dobri veri in v zaupanju v javne knjige pridobil pravico, še preden je bila s priposestvom pridobljena pravica vpisana v javno knjigo.

Kadar se pravica pridobi po samem zakonu to pomeni, da pravica nastane že s samim nastopom določenega dogodka. Pridobitev pravice ni vezana na voljo lastnika ali pridobitelja pravice, ampak na dejstvo, da se je določen dogodek zgodil.

Lastninska pravica se lahko deli tudi med več oseb in nastane solastnina, če so določeni idealni deleži. Solastnik ima pravico imeti nepremičnino v posesti in jo skupaj

z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, vendar pri tem ne sme kršiti pravice drugih solastnikov. Pri prodaji nepremičnine imajo drugi solastniki predkupno pravico v skladu s svojim idealnim deležem. Stroški se delijo v skladu z idealnimi deleži.

Če deleži lastnikov niso vnaprej določeni, potem je lastnina skupna. Skupni lastniki skupno uporabljajo nepremičnino ali njene dele in solidarno odgovarjajo za vse obveznosti, ki nastanejo s skupno lastnino.

## **6.2 Hipoteka in zemljiški dolg**

- Zastavna pravica na nepremičnini ali hipoteka je prednostna poplačilna pravica. Z njo se npr. banka zavaruje, da bo dobila vrnjen kredit, ki ga je odobrila hipotekarnemu dolžniku. Če hipotekarni dolžnik ne plačuje svojih obveznosti iz naslova zavarovanih terjatev (v tem primeru kredita), je hipotekarni upnik upravičen do realizacije hipoteke (zavarovanja). Zavarovanje se realizira tako, da se nepremičnina, na katero je vpisana hipoteka, proda in iz dobljenega zneska se poplačajo vsi dolgovi. Tu je zelo pomemben vrstni red terjatev, saj ima upnik z najboljšim vrstnim redom prednost pred vsemi ostalimi terjatvami

Zato je treba terjatev vpisati v zemljiško knjigo, saj šele z vpisom upnik pridobi varstvo vrstnega reda. Če po vpisu v zemljiško knjigo lastnik dolžnik nepremičnino proda, potem ima upnik še vedno terjatev proti novemu lastniku nepremičnine.

Po nastanku hipoteke ločimo dva položaja - prvi je ta, da dolžnik svoje dolgove redno odplačuje in jih tudi v celoti odplača. V tem primeru ni potrebe po realizaciji hipoteke. Če pa hipotekarni dolžnik terjatev ne plača, potem mora hipotekarni upnik pridobiti sodno odločbo, saj bo le z njo lahko prodal nepremičnino in se poplačal iz kupnine. Zato mora upnik vložiti hipotekarno tožbo, s katero zahteva plačilo terjatve in v primeru neplačila zahteva prodajo nepremičnine. Ko je sodna odločba enkrat pravnomočna (ni možna več pritožba zoper to odločbo), se le ta lahko izvrši, in sicer v izvršilnem postopku. V tem postopku sodišče razpiše javno dražbo, na kateri proda nepremičnino in nato z dobljeno kupnino poplača upnike, kar ostane pa vrne dolžniku. (Uradni list RS, št.51/98, str. 3641-3672)

Hipoteka preneha z izbrisom hipoteke iz zemljiške knjige, ki se ga lahko zahteva, če:

- dolžnik plača terjatev, ki je zavarovana s hipoteko,
- terjatev, zavarovana s hipoteko, preneha,
- se hipotekarni upnik odpove hipoteki,
- je upnik postal lastnik nepremičnine,
- hipoteka tekom časa ugasne,

- se zastavljena nepremičnina proda za poplačilo terjatve.

Hipoteka ugasne tudi s potekom desetih let od dneva dospelosti zavarovane terjatve. Če je lastnik nepremičnine, ki je obremenjena s hipoteko, prejel v nadomestilo drugo nepremičnino, preide hipoteka na to nepremičnino.

- Zemljiški dolg je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Plačilo zemljiškega dolga ne sme biti vezano na pogoj. Za zemljiški dolg se smiselno uporabljajo določila o hipoteki, v kolikor ni v tem delu določeno drugače.

Zemljiški dolg nastane na podlagi enostranskega pravnega posla, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma. Zemljiški dolg lahko ustanovi lastnik nepremičnine. Zemljiški dolg lahko ustanovi tudi hipotekarni upnik, ki spremeni v soglasju z lastnikom obremenjene nepremičnine, svojo hipoteko v enega ali več zemljiških dolgov. Obremenitev nepremičnine iz zemljiških dolgov ne sme presegati obremenitve iz hipoteke. Za spremembo ni potrebna privolitev ostalih imetnikov zemljiškega dolga ali hipoteke, ki imajo isti ali kasnejši vrstni red.

Enostranski pravni posel o ustanovitvi zemljiškega dolga mora biti sestavljen v obliki notarskega zapisa. Notarski zapis mora vsebovati ime ustanovitelja, zemljiškoknjižno označbo obremenjene nepremičnine in višino ter pogoje zapadlosti zneska.

Zemljiško pismo izstavi ustanovitelju sodišče, ki vodi zemljiško knjigo glede obremenjene nepremičnine, potem ko je izvršena vknjižba zemljiškega dolga. Zemljiško pismo je vrednostni papir po odredbi, ki mora vsebovati navedbo sodišča, ki ga izstavlja, vse podatke iz drugega odstavka 195. člena SPZ, čas izdaje in žig sodišča. Za prvega imetnika zemljiškega pisma se šteje ustanovitelj.

Zemljiški dolg preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Izbris zemljiškega dolga se lahko opravi samo ob predložitvi zemljiškega pisma. Zemljiški dolg je samostojno zastavljiv.

### **6.3 Služnostna pravica**

Služnost je stvarna pravica na tuji stvari. Zagotavlja določeno oblastvenost na stvari, vendar ne najširše (širša je lastninska pravica). Omejuje lastnika stvari, zato ne more obstajati na lastni stvari. Oblast nad stvarjo se v primeru služnostne pravice deli med lastnika stvari in služnostnega upravičenca.

Poznamo dve kategoriji služnosti, in sicer osebne in stvarne. Pri osebnih služnostih je služnostni upravičenec določena oseba, zato je služnost neprenosljiva. Med take spada užitek, raba in pa služnost stanovanja. Druga vrsta so stvarne služnosti, ki so ustanovljene v korist določenega zemljišča, zato se lahko prenašajo skupaj z lastninsko pravico na nepremičnini. Gre za pravico lastnika kakšne nepremičnine (gospodujoče

zemljišče) izvrševati za potrebe uporabe te nepremičnine določena dejanja na nepremičnini drugega lastnika. Lahko pa je služnost tudi v tem, da mora lastnik druge nepremičnine trpeti določena dejanja. Tako delimo stvarne služnosti na pozitivne in negativne. Pozitivne so tiste, pri katerih lastnik gospodujoče nepremičnine lahko izvršuje določena dejanja na služeci nepremičnini. Negativne služnosti pa so tiste, pri katerih lastnik gospodujočega zemljišča lahko zahteva, da lastnik služkega zemljišča opusti določena dejanja, ki bi jih sicer kot lastnik te nepremičnine lahko opravil.

Pridobitev služnosti:

- na podlagi pravnega posla (pogodbe), s katerim se lastnika gospodujočega in služkega zemljišča dogovorita o ustanovitvi služnosti; pravni posel se vpiše v zemljiško knjigo;
- na podlagi sodnih ali upravnih odločb v primeru, ko lastnik gospodujoče nepremičnine le te brez služnosti na služeci nepremičnini ne more uporabljati;
- s prisposestvanjem, in sicer tako, da je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost 20 let, lastnik služke nepremičnine pa temu ni nasprotoval;
- s priposestvanjem, če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost v dobri veri.

Stvarne služnosti ni mogoče priposestvovati, če je lastnik gospodujoče stvari zlorabljal zaupanje lastnika ali neposrednega posestnika služke stvari, če je služnost izvrševal s silo ali zvijačo ali če je bila služnost dovoljena do preklica.

Prenehanje služnosti:

- če se lastnika zemljišč dogovorita s pravnim poslom, ki ga je potrebno vpisati v zemljiško knjigo – izbris služnosti iz zemljiške knjige;
- če se lastnik služke stvari izvrševanju služnosti upre, zaradi česar je lastnik gospodujoče stvari ne izvršuje 3 leta;
- če se ne izvršuje v času potrebnem za njeno priposestvanje;
- na osnovi lastnikove sodne zahteve, da pravica stvarne služnosti preneha, če le ta postane nepotrebna za uporabo gospodujoče stvari ali, če se bistveno spremenijo okoliščine, v katerih je bila ustanovljena.

Če kdo lastniku gospodujoče nepremičnine neutemeljeno preprečuje izvrševanje služnosti, potem ima možnost vložiti tožbo, s katero zahteva, da se preprečevanje preneha.

#### **6.4 Pravica stvarnega bremena**

Stvarno breme je pravica, ki nastane na podlagi zakona ali pravnega posla, na podlagi katere je lastnik obremenjene pravice zavezan k prihodnjim dajatvam in storitvam. Stvarno breme se lahko ustanovi v korist določene osebe ali pa v korist

vsakokratnega lastnika. Za nastanek se zahteva, poleg veljavnega pravnega posla, še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo. Za izpolnjevanje obveznosti odgovarja lastnik obremenjene nepremičnine.

Stvarno breme se od služnostne pravice razlikuje v tem, da gre tukaj za pozitivno izpolnitev določene obveznosti in ne za prenašanje uporabe nepremičnine. Primer pravice stvarnega bremena je vsakoletna pravica do določenih pridelkov, ki jih daje nepremičnina.

### **6.5 Stavbna pravica**

Stavbna pravica je pravica imeti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Trajanje stavbne pravice je omejeno na največ 99 let. Je prenosljiva. Zgradbo, ki je zgrajena na nepremičnini, je mogoče zastaviti.

Za nastanek stavbne pravice je potreben pravni posel, ki ne sme vsebovati razveznega pogoja, in zemljiškoknjižno dovolilo za vpis v zemljiško knjigo. Stavbna pravica preneha najkasneje po 99 letih ali pa na osnovi pravnega posla, s katerim se lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice dogovorita za prenehanje. Lastnik lahko zahteva predčasno prenehanje stavbne pravice, če imetnik stavbne pravice ne izpolnjuje svojih obveznosti glede plačila nadomestila ali pa, če izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega. S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavni del nepremičnine, lastnik nepremičnine pa mora imetniku stavbne pravice plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Poleg zgoraj naštetih pa se vpisujejo tudi nekatere obligacijske pravice:

- pravica prepovedi odtujitve oz. obremenitve, če je nastala na podlagi pravnega posla lastnika in so izpolnjeni nekateri pogoji,
- zakupna ali najemna pravica,
- predkupna oz. odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla,
- posebne pravice uporabe javnega posla,
- druge zakonsko določene pravice.

V zemljiško knjigo se vpisujejo nekatera pravna dejstva:

- zaznamba osebnih stanj in zaznamba stečaja: začetek sodnega postopka glede imetnika pravice na nepremičnini, če tako določa zakonodaja;
- zaznamba vrstnega reda: pravni posel zemljiškoknjižnega lastnika, s katerim se varuje vrstni red pridobitve lastninske pravice oz. hipoteke;
- zaznamba odpoklica terjatve: odpoklic terjatve, ki je zavarovana s hipoteko,
- zaznamba hipotekarne tožbe: vložitev hipotekarne tožbe;
- zaznamba spora: vložitev tožbe oz. drugo procesno dejanje, s katerim se začne sodni postopek glede pridobitve, prenehanja oziroma spremembe

pravic na nepremičnini, če zakon o zemljiški knjigi določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo;

- zaznamba izvršbe: sklep o izvršbi na nepremičnino, če zakon določa, da se to pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo;
- zaznamba prepovedi odtujitve oz. obremenitve nepremičnine: pravna dejstva glede prepovedi imetniku pravice na nepremičnini razpolagati s to pravico;
- zaznamba izrednega pravnega sredstva: vložitev izrednega pravnega sredstva v sodnem postopku, ki teče glede nepremičnine, če zakon tako določa;
- začetek drugega postopka, če zakon tako določa;
- druga pravna dejstva, za katera zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

Poznamo tri vrste vpisov:

- vpise v ožjem pomenu besede,
- vpise, povezane z vodenjem zemljiške knjige in
- poočitve.

Sodišče o posameznih vpisih v ožjem pomenu besede odloča bodisi na predlog upravičenega predlagatelja bodisi po uradni dolžnosti. V primeru, ko zemljiškoknjžno sodišče v postopku odločanja o predlogu za vpis v ožjem pomenu besede predlogu ugodi in vpis dovoli, mora hkrati z vpisom po uradni dolžnosti opraviti tudi vpise, povezane z vodenjem zemljiške knjige, kadar je zaradi narave vpisa v ožjem pomenu besede to potrebno.

### **6.6 Vpis v ožjem pomenu besede**

Zemljiškoknjžni vpisi, ki imajo neposredne pravne učinke na pravice oziroma pravna razmerja, so vpisi v ožjem pomenu besede. To so:

- *vknižbe*,
- *predznambe in*
- *zaznambe* (19. člen ZZK).

Posamezne vrste vpisov v ožjem pomenu besede se med seboj razlikujejo po predmetu vpisa:

- pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, se vpisujejo z vknjižbami in predznambami,
- pravna dejstva, ki so predmet vpisa v zemljiško knjigo, pa se vpisujejo z zaznambami.

Z vpisi v ožjem pomenu besede se bodisi doseže bodisi izkaže tako pridobitev kakor tudi prenehanje ali omejitve pravice bodisi vpiše ali izbriše pravno dejstvo (Plavšak, et.al. 1998, str. 93 - 94).

Pomembno je poudariti, da se vknjižbe in predznambe tičejo knjižnih pravic in morajo biti po svojem temelju nedvomno izkazane. Knjižne pravice so pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo in se nanašajo na nepremičnine, vpisane v zemljiško knjigo. ZZK uvršča med knjižne pravice *stvarne pravice* in nekatere *obligacijske pravice*. Stvarne pravice so: lastninska, zastavna, služnostna pravica in pravica stvarnega bremena. ZZK uvršča od obligacijskih pravic med knjižne pravice: zakupno pravico, če doba zakupa ni krajša od enega leta, predkupno in odkupno pravico, prepoved odsvojitve in obremenitve (Trček - Janež 1995, str. 24 - 25).

Zato sta vknjižba in predznanba dovoljeni le na podlagi t.i. zemljiškknjižnih listin. Zaznamba pa se tiče pravnega dejstva, ki je lahko evidentno in se dovoli tudi brez listine, ali pa mora biti dejstvo, ki naj se vpiše, dokazano. Potrebna je neka dokazna listina, ki se priloži praviloma v izvorniku.

### 6.7 Vknjižba

Vknjižba je za pravni promet najpomembnejši vpis v zemljiško knjigo, s katerim se doseže ali izkaže pridobitev, prenehanje ali omejitev pravice (20.člen ZZK. Uradni list RS, št.33/16.6.1995. str.2326.). Ločimo:

- *vknjižbe v ožjem pomenu*, katerih posledica je prenos, pridobitev ali omejitev knjižnih pravic in
- *izbrise*, katerih posledica je prenehanje knjižnih pravic.

Kadar zakon določa, da se pravica pridobi oziroma preneha (še) z vpisom v zemljiško knjigo, se z vknjižbo *doseže* pridobitev oziroma prenehanje te pravice. Kadar pa je pravica, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, nastala oziroma prenehala že pred vpisom v zemljiško knjigo, se z vknjižbo *izkaže* pridobitev oziroma prenehanje te pravice (Plavšak, et.al. 1998, str. 98).

Vknjižbe pravic v zemljiško knjigo imajo lahko:

- oblikovalni (konstitutivni) učinek, ko z vpisom v zemljiško knjigo nastane (ali preneha) določena pravica ali pravno razmerje,
- publicitetni (deklaratorni) učinek, ko se z dnem vpisa šteje, da je vpisana pravica javno objavljena in s tem vsakomur znana.

Vpis v zemljiško knjigo ima pravni učinek nasproti drugim od trenutka vložitve predloga za vpis oziroma, kadar sodišče opravi vpis po uradni dolžnosti, od trenutka, ko prejme listino, ki je podlaga za vpis. Če je torej predlogu za vknjižbo pridobitve pravice ugodeno oziroma če je vknjižba opravljena po uradni dolžnosti, se šteje, da je bila pravica, ki se z vknjižbo pridobi oziroma izkaže, pridobljena oziroma v zemljiški knjigi izkazana že z dnem vložitve predloga za vknjižbo oziroma z dnem, ko je zemljiškknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere je izvršilo vknjižbo po uradni dolžnosti.

Vknjižba se dovoli na podlagi *javne* ali *zasebne* listine. Listine, ki so podlaga za vknjižbo, morajo imeti dve lastnosti:

- vsebovati morajo veljaven pravni temelj (zemljiškoknjižno sodišče pri vpisih v zemljiško knjigo preveri obstoj veljavnega pravnega temelja za nastanek oziroma prenehanje pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, medtem ko pri samem postopku vpisa v zemljiško knjigo ni pristojno odločati o obstoju veljavnega pravnega temelja);
- v njih morajo biti nepremičnine označene s podatki, s katerimi se vpisujejo v zemljiško knjigo (nepremičnina mora biti v listini, ki je podlaga za vpis v zemljiško knjigo, določno označena, torej tako, da je izključen vsak dvom o tem, na katero nepremičnino se vpis nanaša. Torej s parcelno številko in katastrsko občino).

Za javno listino se šteje tista listina, ki jo v predpisani obliki v mejah svoje pristojnosti izda državni organ ali subjekt, ki izvršuje javna pooblastila (npr. notarske listine).

### **6.8 Predznamba**

Predznamba je vpis, s katerim se doseže ali izkaže pridobitev, prenehanje ali omejitev pravice. Predznamba učinkuje le pod pogojem, da se predznamba opraviči, in po tem se tudi razlikuje od vknjižbe (25. člen ZZK. Uradni list RS, št.33/16.6.1995. 2327.). V primeru, da se izpolni pogoj, učinkuje predznamba isto kot vknjižba in to že od trenutka vpisa predznambe. Funkcija predznambe je, da varuje vrstni red vknjižbe pravice.

Predznamba je usmerjena h kasnejši vknjižbi. S predznambo se pogojno pridobi vrstni red določene pravice. Predznamba se lahko uporabi za katerokoli zemljiškoknjižno pravico. Najpogostejša je pri lastninski pravici in zastavni pravici. Pozneje vpisane pravice imajo poznejši vrstni red glede na predznamovano pravico, če je predznamba opravičena. Ker je pridobitev oziroma prenehanje pravice odvisna od opravičbe predznambe, zakon dovoljuje nadaljnje vpise tako glede vknjižene kot tudi predznamovane pravice. Učinkovanje teh vpisov je odvisno od opravičbe predznambe.

Listine, ki so podlaga za dovolitev predznambe, so v 28. členu ZZK izrecno našteje. To so:

- nepravnomočne sodne in upravne odločbe, s katerim se odloča o pridobitvi, prenosu ali prenehanju pravic;
- predhodna odredb., ki jo izvršilno sodišče izda v zavarovanje denarne terjatve in s katero odredi predznambo zastavne pravice na dolžnikovi nepremičnini;
- sklep o depozitu, s katerim sodišče dovoli položitev dolgovanega zneska, potrebnega za plačilo terjatve, zavarovane s pogodbeno zastavno pravico na



nepremičnini, v korist zastavnega upnika, če po določbah obligacijskega prava ni mogoče plačati upniku;

- zasebna listina, na kateri ni overjen podpis osebe, ki mora biti po ZZK overjen;
- druge listine, ki so določene z zakonom.

Če je bila predznanba dovoljena na podlagi zasebne listine, na kateri podpis osebe ni bil overjen, mora predlagatelj predznanbe v roku, ki ga določi sodišče v sklepu o dovolitvi, predložiti listino, ki ustreza pogojem za vknjižbo (30. člen ZZK Uradni list RS, št.33/16.6.1995. str.2327).

Če je potrebno opravičbo predznanovane pravice izposlovati v sodnem ali upravnem postopku, mora predlagatelj predznanbe v roku, ki ga določi sodišče s sklepom o dovolitvi predznanbe, sprožiti ustrezen postopek (30. člen ZZK. Uradni list RS, št.33/16.6.1995. 2327.). Ta rok se lahko iz posebnih razlogov podaljša.

Če predznanba ni upravičena, nastane pravna situacija kot da predznanovane pravice ni bilo.

Ti učinki zahtevajo, da se iz zemljiške knjige izbrišejo tisti vpisi, ki so bili opravljeni glede vknjižene oziroma predznanovane pravice, ki so glede na opravičbo predznanbe postali brezpredmetni. Ti izbriši se opravijo po uradni dolžnosti. Neupravičena predznanba pa ima po ZZK tudi posledico, da predznanba na podlagi iste listine ni več dovoljena (Plavšak, et.al. 1998, str. 150).

### **6.9 Zaznamba**

Z vknjižbami in predznanbami se v zemljiško knjigo vpisujejo pravice. Zaznamba pa je vpis, katerega predmet je pravno dejstvo (34. člen ZZK). Z zaznambo se vpisujejo dejstva, ki niso podlaga za pridobitev pravic. Gre predvsem za pravna dejstva, ki so pomembna za varen pravni promet, npr. dejstva, ki vplivajo na poslovno sposobnost posameznika ali na pravni promet z nepremičnino. Tako se vpisujejo npr. začetek razlastitvenega postopka, začetek civilne tožbe oz. spora, izdaja odredbe v zavarovanje denarne terjatve.

- *zaznamba osebnih stanj*; poočitujemo osebna razmerja, zlasti omejitve glede upravljanje premoženja oziroma natančneje povedano, omejitve poslovne sposobnosti imetnika vpisane pravice. Te vrste zaznamb so deklarativne narave. Dejstvo, ki je z zaznambo poočiteno, ima pravne učinke ne glede na zaznambo; zaznamba ima ta namen, da se nihče ne more sklicevati, da mu to dejstvo ni bilo znano, in da mora sodišče to dejstvo uradno upoštevati;
- *zaznamba vrstnega reda*; varuje vrstni red za nameravane bodoče vpise. Po ZZK lahko lastnik zavaruje vrstni red za prenos lastninske pravice ali za vpis hipoteke, hipotekarni upnik pa za prenos ali izbris hipoteke. Tovrstna

zaznamba je dovoljena le, če je po zemljiškoknjžnem stanju možna vknjižba pravice, katere vrstni red se na ta način varuje. Zaznamba vrstnega reda se dovoli na podlagi predloga, na katerem je podpis predlagatelja overjen, druge listine niso potrebne. Glede opredelitve pravic, na katere se zaznamba nanaša, zakon predpisuje le, da mora biti glede hipoteke naveden najvišji znesek, v zavarovanje katere se bo hipoteka vpisala. Pravni učinki zaznambe vrstnega reda so omejeni na dobo enega leta od izdaje sklepa, s katerim je bila zaznamba dovoljena (39. člen ZZK). V tem roku je potrebno vložiti predlog za vpis pravice, za katero je bil zaznamovan vrstni red, in mu priložiti sklep o dovolitvi zaznambe (Plavšak, et.al 1998, str. 195);

- *zaznamba hipotekarne tožbe*; s katero hipotekarni upnik zahteva, da se njegova terjatev poravna iz vrednosti zastavljene nepremičnine na podlagi dokaza o vložitvi tožbe. *Zaznamba odpovedi terjatve*, ki je zavarovana s hipoteko, pa se dovoli na podlagi listine o odpovedi, na kateri je podpis upnika overjen. Zaznamba ima za posledico, da odpoved terjatvi ali hipotekarna tožba učinkujeta zoper vsakokratnega vknjiženega lastnika zastavljene nepremičnine (42. člen ZZK. Uradni list RS, št.33/16.6.1995, str.2328.);
- *zaznamba spora*; gre za zaznambo, da je stranka vložila tožbo, ali da je sodišče sprožilo postopek po uradni dolžnosti. Zaznamba spora se dovoli, če teče sodni postopek o pridobitvi, spremembi ali prenehanju stvarne pravice na nepremičnini. V ZK se torej ne zaznamuje vsak spor, pač pa le tisti, za katerega tako določa zakon. V praksi gre tako za tožbo, s katero tožnik od sodišča zahteva, da ugotovi, da je on imetnik pravice na nepremičnini, ali da je določena pravica druge osebe na njegovi nepremičnini prenehala. Druga možnost pa je zaznamba predloga za določitev nujne poti, tretja pa zaznamba spora zakoncev o delitvi skupnega premoženja (seveda samo, če gre za nepremičnine). V ZK pa se zaznamuje tudi izbrisna tožba, torej tožba s katero tožnik zahteva ugotovitev neveljavnosti vknjižbe v zemljiško knjigo.

Zaznamba spora ima za posledico, da sodna odločba, ki je izdana v zaznamovanih sporih učinkuje tudi zoper osebe, ki so pridobile pravice na nepremičnini po trenutku vložitve predloga za zaznambo spora. To pomeni, da se lastninska pravice, ki je bila priznana na podlagi spora lahko vknjiži v ZK tudi v škodo lastninske pravice nekoga drugega, ki jo je pridobil po zaznambi spora v ZK.

Zaznamba spora se dovoli na podlagi izvoda tožbe ali posebne listine sodišča, ki vložitev tožbe potrjuje, izbriše pa se zaznamba spora na podlagi pravnomočne sodne odločbe, s katero je sodišče zavrnilo ali zavrglo tožbo.

### 6.10 Vpisi povezani z vodenjem zemljiške knjige

Vpisi, ki nimajo pravnih učinkov na pravice oziroma pravna razmerja, so vpisi, povezani z vodenjem zemljiške knjige. V to skupino spadajo:

- *odpis in pripis nepremičnin,*
- *plombe in*
- *poočitve.*

Ker opravljanje vpisov, povezanih z vodenjem zemljiške knjige, sodi med opravila (procesna dejanja) vodenja zemljiške knjige, mora sodišče vpise, povezane z vodenjem zemljiške knjige, opraviti po uradni dolžnosti vedno, kadar zemljiškoknjižno sodišče v postopku odločanja o predlogu za vpis (v ožjem pomenu besede) predlogu ugoditi in vpis (v ožjem pomenu besede) dovoli. (Uradni list RS, št. 33/95, str. 2325-2335)

### 6.11 Odpis nepremičnin

Je posebna vrsta zemljiškoknjižnega vpisa, s katerim pride do spremembe obsega zemljiškoknjižnega vložka. Odpis in pripis sta le pomožna zemljiškoknjižna vpisa in se nanašata le na nepremičnino, ki v pravnem prometu in sistemu zemljiške knjige nastopa samostojno.

Odpis in pripis sta komplementarna zemljiškoknjižna vpisa, saj mora odpisu nepremičnine ali več nepremičnin iz enega vložka slediti pripis istih nepremičnin v drug vložek. Če se nepremičnina odpiše od zemljiškoknjižnega vložka in vpiše v drug vložek, se v ta vložek prenesejo vpisi iz prvotnega vložka, ki se nanašajo na odpisano nepremičnino (126. člen ZZK. Uradni list RS, št. 33/16.6.1995. str. 2334). Če ima oseba, kateri se nepremičnine pripisujejo, že svoj vložek v katastrski občini, se pripis opravi k že obstoječemu vložku. Drugače pa se mora pred vpisom pripisa odpreti nov zemljiškoknjižni vložek.

### 6.12 Plomba

Plomba je posebna vrsta vpisa, s katerim zemljiškoknjižno sodišče označi, da je bil vložen predlog za dovolitev določenega vpisa (oziroma da je prejel listino, ki je podlaga za izvršitev vpisa po uradni dolžnosti), o katerem še ni odločilo.

Plomba ima dvojno funkcijo. Z vpisom plombe zemljiškoknjižno sodišče:

- objavi, da je bil vložen predlog oziroma začel postopek po uradni dolžnosti in da bo vpis, če bo predlogu ugodeno oziroma, če bo vpis opravljen po uradni dolžnosti, učinkoval že od trenutka vložitve predloga in
- označi, da teče postopek, ki je procesna ovira za odločanje v postopkih, ki so bili začeti kasneje oziroma, da sodišče o vloženem predlogu še ni odločalo (Plavšak 1998, str. 224).

Vpis in izbris plombe opravi zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti.

Plomba se izbriše v naslednjih primerih:

## *Vpis v zemljiško knjigo*

- če je sodišče predlogu ugodilo in zato vpiše pravico v zemljiško knjigo, hkrati pa plombo izbriše;
- če je sodišče predlog zavrnilo in zato izbriše plombo, ko postane sklep o zavrnitvi pravnomočen;
- če predlagatelj predlog umakne.

Plomba se izbriše tako, da se z rdečilom prečrta

## 7 SESTAVA ZEMLJIŠKE KNJIGE

Vsako temeljno sodišče posamezne občine ima v svojih enotah oddelek, imenovan zemljiškoknjižno sodišče. V tem oddelku sodišča v zemljiško knjigo ročno vpisujejo stvarne in druge pravice, podatke o imetnikih pravic in podatke o nepremičninah. Zemljiško knjigo sestavljata:

- **glavna knjiga** in
- **zbirka listin** (1. člen ZZK. Uradni list RS, št.33/16.6.1995).

*Glavna knjiga* je namenjena vpisu in objavi podatkov:

- nepremičninah,
- pravicah glede nepremičnin, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, in
- pravnih dejstvih, ki se zaznamujejo v zemljiški knjigi.

Glavna knjiga se vodi ločeno za posamezne katastrske občine, če gre za večje mestne katastrske občine, pa lahko tudi za posamezne dele te katastrske občine. V glavno knjigo, ki lahko sestoji iz ene ali več knjig, so vpisana zemljišča, ki ležijo v katastrski občini in pravice ter pravna dejstva, ki se tičejo teh zemljiških vložkov, ne pa po lastnikih.

Vsak zemljiškoknjižni vložek ima:

- popisni list, A list;
- lastninski list, B list;
- bremenski list, C list.

Vložki so razdeljeni na posamezne liste zaradi preglednosti zemljiške knjige.

Popisni, posestni oziroma, A list je določen za vpisovanje sestavnih delov zemljiškoknjižnega telesa, to je posameznih parcel, ter sprememb, ki zadevajo te sestavne dele zemljiškoknjižnega telesa, kot so odpisi, pripisi parcel, delitev parcel, označbe o spremembi kulture,... v popisnem listu se poočitijo tudi stvarne pravice, ki so združene z lastninsko pravico zemljiškoknjižnega telesa, ali posameznega njegovega dela, na primer pravica služnosti pri gospodujočem zemljišču. V posestnem listu se poočitijo tudi take omejitve, bremena in obveznosti, ki obstajajo po posebnih predpisih že brez vpisa, če je vpis izrecno določen.

Lastninski oziroma B list je določen za vpis lastninske pravice. V ta list se vpisujejo tudi omejitve poslovne sposobnosti ali sposobnosti razpolaganja z zemljiškoknjižnim telesom, ali delom z k telesa, ki se tiče le vpisanega lastnika, omejitve katerim je lastnik podvržen pri razpolaganju z zemljiščem.

Bremenski ali C list je določen za vpis stvarnih pravic, ki obremenjujejo zemljišče, na primer služnosti, hipoteke, pa tudi pravice, ki bi bile pridobljene na teh pravicah (nadzastavne pravice) ... V ta list se vpisujejo tudi tiste obligacijske pravice, ki so knjižne pravice. Tu se vpisujejo dalje vmejitve v razpolaganju z z k telesom ali delom z k telesa, ki se tičejo vsakega lastnik, ter vse prepovedi obremenitve in odsvojitve.

Vpisi se izvršijo v glavno knjigo. V njo je treba vpisati bistveno vsebino, če pa se ta vsebina ne da kratko izraziti, se pri vpisu v glavno knjigo lahko sklicuje na natančno označeno nesto v listinah, ki so polaga za vpis. Tedaj se šteje, kot da so ta mesta vpisana v glavno knjigo.

Zemljiško knjigo sestavljajo tudi *zbirka listin*. Zbirka listin je sestavljena iz izvornikov ali prepisov listin, na podlagi katerih se je izvršil vpis v glavno knjigo. Zbirka listin se vodi skupno za vse glavne knjige enega sodišča. Samo vpis v glavno knjigo ima konstitutivni, materialnopravni učinek. Vsebina listine je pomembna le toliko, kolikor se vpis v glavni knjigi posebej nanjo sklicuje oziroma kolikor vsebina listine ne nasprotuje vpisu v glavno knjigo, marveč ga samo v podrobnostih dopolnjuje.

## 8 INFORMATIZACIJA ZEMLJIŠKE KNJIGE

Informatizacija zemljiške knjige je sestavljena iz treh sklopov – povezanih in hkrati organizacijsko in finančno neodvisnih projektov:

- Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin.
- Projekta posodobitve poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige.
- Projekta informatizacije zemljiške knjige.

Že leta 1994 je bil pripravljen projekt *Informatizacija zemljiške knjige* in sicer kot samostojni projekt z vnosom podatkov zemljiške knjige na računalniški medij z namenom izkoristiti možnost formiranja datotek, ki jih ponuja računalniška tehnologija.

### 8.1 Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin

Sedanji podatki o nepremičninah zaradi neaktualnosti, medsebojne nepovezanosti in nepopolnosti ne zadovoljujejo vedno večjih potreb uporabnikov in zavirajo uspešen razvoj (tudi v glavnem mestu države je vrsta stanovanjskih blokov, ki so v evidencah zapisane kot njive, travniki; etažna lastnina sploh ni nikjer razmejena; novo zmedo je vnesla tudi privatizacija stanovanj, potem še denacionalizacijski zahtevki ...).

Poleg vsebinske prenove in dopolnitve sedanjih sistemov evidentiranja nepremičnin je treba sisteme tudi tehnološko prenoviti. Celotni sistem podatkov o nepremičninah bo popolnoma zaživel šele ob vzpostavitvi in informatizaciji treh osnovnih evidenc o nepremičninah: zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige. (Brezovar 2000, str.4.)

Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin njegov namen je enotno evidentiranje najpomembnejših večnamenskih podatkov o vseh nepremičninah. Z uvedbo enotnega identifikatorja za vse nepremičnine bo omogočena povezava obstoječih evidenc o nepremičninah.

Projekt naj bi vzpostavil osnovne podatke o nepremičninah ter njihovem lastništvu za:

- varovanje stvarnih pravic na nepremičninah,
- obdavčenje nepremičnin,
- nadzor trga nepremičnin,
- podporo aktivnostim v kmetijstvu, gozdarstvu in ravnanju z naravnimi viri ter s premoženjem,
- podporo prostorskemu načrtovanju in stanovanjski politiki ter
- podporo statističnim obdelavam, ekologiji, geodeziji ...

Cilji posodobitve so:

- učinkovit trg nepremičnin,
- uveljavitev standardov Evropske unije za upravljanje z nepremičninami in

- učinkovit in pravičen sistem obdavčenja nepremičnin.

Nosilne institucije v projektu so:

- Geodetska uprava RS,
- Vrhovno sodišče RS,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Ministrstvo za finance in
- Ministrstvo za pravosodje.

Projekt je sestavljen iz osmih podprojektov:

- Zemljiški kataster in kataster stavb.
- Zemljiška knjiga.
- Razvoj sistema registracije stanovanj.
- Zajem in spremljanje rabe kmetijskih zemljišč.
- Razvoj sistema obdavčenja in vrednotenja nepremičnin.
- Financiranje stanovanjske gradnje in reforma hipotekarnega bančništva.
- Priprava zakonodaje na področju lastništva nepremičnin.
- Podpora koordinaciji projekta in strateške študije.

Za izvedbo projekta skrbi **projektni svet**, ki ga sestavljajo vodje in namestniki posameznih podprojektov, ki vodijo in usklajujejo delo na projektu. (Brezovar 2002, št. 18-19.)

### ***8.1.1 Kronologija nekaterih najpomembnejših dogodkov***

Posamezne zbirke podatkov o nepremičninah (zemljiška knjiga, zemljiški kataster, register stavb, kataster trajnih nasadov ...) se morajo voditi v tehnično povezanih podatkovnih bazah brez podvajanja podatkov, kar morajo zadolženi nosilci upoštevati pri vodenju podatkov, razvoju in informatizaciji. Vlada je 1. oktobra 1998 sprejela sklep, da se začne izvajati projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin. Določila je osnovni koncept posodobitve. Na podlagi obstoječih evidenc o nepremičninah ter zajemov podatkov o stavbah in delih stavb naj bi se vzpostavilo skupno jedro podatkov o nepremičninah. Pristojnosti vodenja zbirke podatkov ostajajo nespremenjene. V vseh zbirkah podatkov o nepremičninah je treba določiti enotne identifikacijske oznake nepremičnin. (Uradni list RS, št.42/2001, str. 4733-4738)

V sklepu je Vlada imenovala projektni svet, ki ji mora poročati o svojem delu. Projektni svet je že v začetku delovanja za uresničitev svojih nalog pripravil:

- Program izvedbe posodobitve evidentiranja nepremičnin v Sloveniji;
- Program zakonske ureditve področja evidentiranja nepremičnin.

Po sklepu vlade so bila posamezna ministrstva zadolžena:

- Ministrstvo za okolje in prostor (Geodetska uprava RS);



- Ministrstvo za okolje in prostor (Geodetska uprava RS) in Ministrstvo za pravosodje;
- Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter Ministrstvo za finance.

## **8.2 Projekt posodobitve poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige**

Dolgoročni cilj projekta je bil prilagoditev trga nepremičnin in uskladitev veljavne zakonodaje v Sloveniji s pogoji, ki jih določa Predpristopna strategija Republike Slovenije za vstop v Evropsko unijo. (Bertenja 2001, str.41.)

Kratkoročni cilji projekta so bili ustvariti primerljivo in ustrezno zakonsko, institucionalno ter tehnično okolje za posodobitev poslovanja zemljiške knjige in zemljiškega katastra ter omogočiti učinkovit dostop vladnim uporabnikom in občanom do zemljiškoknjižnih in katastrskih podatkov.(Uradni list RS, št. 16/2004, str. 1604-1605)

Projekt je razdeljen na dva dela:

- institucionalna podpora;
- nakup informacijske opreme.

Za koordinacijo je skrbela delegacija Evropske komisije v Ljubljani. Sam projekt se je zaključil avgusta 2001.

### **8.2.1 Strojna in programska oprema**

Vrhovno sodišče je leta 1999 iz lastnih sredstev namenilo denar za nakup začasne opreme za delovanje elektronske zemljiške knjige, ker je bila priprava razpisne dokumentacije v postopkih PHARE tako dolgotrajna, da je bila oprema iz teh sredstev dobavljena šele leta 2001.

### **8.2.2 Institucionalna pomoč**

Projektne aktivnosti so se začele konec leta 1999, ko sta bili za dela na področju institucionalne podpore izbrani tuji svetovalni državi, Velika Britanija (s švedskim sodelavcem) in Španija. Phare Twinning projekt se je začel izvajati 15. avgusta 2000 in je trajal leto dni.

Če povzamemo, je delo potekalo na štirih podprojektih:

- pregled obstoječe organizacijske strukture Geodetske uprave Republike Slovenije;
- pregled zemljiške zakonodaje;
- pregled obstoječih podatkov in sistemske arhitekture za izmenjavo zemljiških informacij.

### **8.3 Projekt informatizacije zemljiške knjige**

Projekt informatizacije zemljiške knjige, ki je v domeni Ministrstva za pravosodje in Vrhovnega sodišča RS in ki se je pričel že leta 1994, je v prvi fazi namenjen izboljšanju notranjega poslovanja. Informatizirana zemljiška knjiga bo še dosledneje izpolnjevala zemljiškoknjižna načela (načelo zaupanja, javnosti, obveznosti vpisa ...). Zaradi medsebojne povezanosti zemljiškega katastra in zemljiške knjige, je že v začetku informatizacije zemljiške knjige prišlo do sodelovanja med Vrhovnim sodiščem Republike Slovenije in Geodetsko upravo Republike Slovenije. Kljub nekaterim različnim pogledom in pristopom, je bilo doseženo usklajeno mnenje glede ciljev in načina informatizacije ter povezav zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Centralna zemljiška knjiga bo dostopna vsem uporabnikom: notarjem, odvetnikom, ministrstvom, raznim upravam in službam ter gospodarskim družbam in fizičnim osebam.

Osnova skupnega projekta je uporaba informatizirane baze zemljiškega katastra, nadgrajena s podatki zemljiške knjige (stvarnopravne pravice in pravna dejstva) ter s podatki katastra stavb. Informacijske rešitve koordinirata Center Vlade Republike Slovenije za informatiko in Center za informatiko Vrhovnega sodišča Republike Slovenije.

Programska aplikacija je bila končana spomladi 1999. Za tem je bilo potrebno opraviti testiranje celotnega sistema na dveh sodiščih oziroma v dveh katastrskih občinah ter strokovno usposobiti zemljiškoknjižne referente za uporabo računalniškega programa elektronske zemljiške knjige. (Demšar 1999, str.30.)

Strokovno usposabljanje je potekalo v dveh fazah:

- najprej so se referenti seznanili z delom na računalniku ter okoljem Windows,
- drugi, daljši del pa je bil namenjen izključno glavni knjigi zemljiške knjige in Dn vpisniku.

Prav tako je bila v letu 2000 na vseh lokacijah nameščena ustrezna strojna in spremljajoča programska oprema. Skladno s terminskim planom, kot ga je določila delovna skupina, se je v začetku leta 2000 pod okriljem Centra za informatiko pri Vrhovnem sodišču RS v Ljubljani pričelo uvajanje elektronske zemljiške knjige na vseh slovenskih okrajnih sodiščih, razen v Cerknici. Gre za delo referentov in vpisničarjev, ki so že usposobljeni za vodenje Dn vpisnika, izvrševanje vpisov v glavno knjigo, pregledovanje zemljiškoknjižnih podatkov in za izdajo zemljiškoknjižnih izpiskov.

Sistem pomoči je bil organiziran na dveh nivojih:

- na prvem nivoju so sodelovali najbolj izkušeni referenti;
- na drugem nivoju pa so nudili enako pomoč uporabnikom sodelavci Centra in Evidenčnega oddelka Vrhovnega sodišča RS, vključno z vodjo projekta.

#### **8.4 Pravna podlaga**

Zakon predvideva, da se lahko zemljiška knjiga vodi tudi z uporabo računalniške tehnologije in sicer kot informatizirana baza, tako da se vpisujejo in vzdržujejo podatki, ki se vpisujejo v glavno knjigo pri vsakem zemljiškoknjižnem sodišču, v centralni informatizirani bazi zemljiške knjige Republike Slovenije. Zakon nadalje določa, da se vpisi v glavni knjigi povezujejo z računalniško vodenimi podatki iz katastra.

Vzpostavljanje zemljiške knjige v elektronsko obliko poteka še vedno v skladu z delnim ugotovitvenim sklepom ministra za pravosodje z dne 25. 2. 2000 (Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije). Uredba predstavlja temeljni izvedbeni akt, ki končno omogoča, da bodo podatki med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom usklajeni. Ureja prenos natančno določenih podatkov iz zemljiškega katastra in način njihove uskladitve s podatki zemljiške knjige. Namen uredbe je uvedba enotne evidence nepremičnin, odprava dvojnega vpisa podatkov in zagotovitev možnosti za neposredni prenos podatkov iz izvorne evidence v izvedeno.



## 9 ETAŽNA LASTNINA

Določba, ki v veljavni zakonodaji poskuša določiti pojem etažne lastnine, je 12. člen SZ, ki določa, da je stanovanje kot posamezni del stanovanjske hiše lahko v lastnini pravnih ali fizičnih oseb (etažna lastnina). Etažna lastnina je posebna oblika lastnine, ki se je pri nas pojavila konec petdesetih let. Z uveljavitvijo etažne lastnine je zakonodajalec v tistem času res sledil premikom v primerljivih pravnih sistemih in uvedel moderni način urejanja odnosov v več stanovanjskih hišah. Toda že sama uvedba etažne lastnine ni potekala postopoma in na trdnih ter izdelanih pravno poslovnih podlagah, temveč kot spremljevalni proces nacionalizacije stanovanjskega fonda, za katero je bila pomembno predvsem hitrost postopka prehoda v državno oziroma družbeno lastnino, gradnja pravnega sistema in zemljiškoknjižna izvedba prenosov pa sta bili postavljeni daleč v stran.

Tudi v začetku 90. let zakonodajalec pri reformi stanovanskega prava ni imel srečne roke. V stanovanjskem zakonu je bil v ospredje znova postavljen povsem drug namen, ne pa pravnosistemska ureditev lastninskih razmerij na posameznih delih stavb in odnosov znotraj skupnosti solastnikov. V želji po čim hitrejšem lastninjenju in privatizaciji stanovanj je pozabil na najpomembnejšo regulativo.

ZZK je v prehodnih določbah sicer določil obveznost urejanja zemljiškoknjižnega stanja in vzpostavitve zemljiško knjižnih vložkov za nazaj, vendar je ob nejasnih podlagah in nekaterih nerazumljivih pomanjkljivostih ta postopek težko izvedljiv. Sistemske pomanjkljivosti je želel zakonodajalec rešiti z interventnim in začasnim zakonom o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavb v ZK.

Glavni pogoj za oblikovanje etažne lastnine je vsekakor lastništvo ene stavbe s strani več oseb. Lahko bi rekli, da etažna lastnina ni možna kjerkoli, pač pa le tam, kjer je objekt grajen tako, da fizično omogoča uporabo določenih delov neodvisno eden od drugega.

Večina stavb v etažni lastnini je nastala v obdobju družbene lastnine, v katerem je bila ZK kot temelj urejanja pravnih razmerij na nepremičninah odrinjena na stranski tir.

Vpisa etažne lastnine v ZK ni mogoče enostavno izvesti na podlagi splošnih zemljiškoknjižnih predpisov, saj struktura zemljiškoknjižnega vložka ne omogoča sistema ločenih vpisov na posameznih delih. Zato so v vsakem zemljiškoknjižnem sistemu, ki temelji na zemljiški parceli kot nosilnem elementu ZK, nujne prilagoditve, ki ustrezajo posebni naravi razmerja etažne lastnine. Te prilagoditve v urejenem sistemu materialnopravnih odnosov in vzpostavljene katastrov stavb in delov stavb niso posebej zahtevne in so le logična izpeljanka iz splošnih zemljiškoknjižnih pravil. Drugače je v našem pravnem sistemu, saj ta ne izpolnjuje nobenega od omenjenih pogojev. Za vpis etažne lastnine v ZK ne zadošča običajen zemljiškoknjižni vložek, saj stavba razdeljena

na posamezne dele in vpisi v ZK se nanašajo predvsem na pravice in pravna dejstva, povezana s posameznimi deli. Nosilni element vpisa etažne lastnine je poseben zemljiškoknjižni vložek, ki je sestavljen iz glavnega (osnovnega vložka) in ustreznega števila podvložkov. Z vidika zemljiškoknjižne tehnike je osnovni vložek nadrejen podvložkom, iz vidika pravnega prometa pa je vsebina osnovnega vložka razmeroma stabilna in nespremenljiva, spremembe pa se dogajajo v podvložkih.

### **9.1 Opredelitev etažne lastnine**

Predmet etažne lastnine je lahko tako stanovanje kot nestanovanjski prostor. Stanovanje je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so ti prostori v stanovanjski hiši ali v drugi zgradbi. Bistvena značilnost stanovanja je torej funkcionalna celota prostorov. Na tej celoti prostorov, gre v bistvu za del več stanovanjske hiše, ima lastnik etažno lastnino. Ne smemo pa pozabiti, da je potrebno k etažni lastnini prišteti še solastnino na skupnih prostorih in napravah. Večstanovanjska hiša namreč ni le seštevek posameznih fizično ločenih delov, ampak vsebuje tudi dele in naprave, ki služijo hiši kot celoti. SPZ to ureja v členih 105 do 107.

Predmet solastnine so tako skupni prostori: stopnišča, hodniki, podstrešja, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, kolesarnice, delavnice za hišnika, prostori za odlaganje smeti in drugi prostori, ki služijo večstanovanjski hiši.

Pod solastnino spadajo tudi skupni deli in naprave večstanovanjske hiše: gradbeni elementi, ki zagotavljajo obstoj zgradbe kot celote, temelji, nosilni zidovi, stropi, fasada, streha, dimniki, svetlobni jaški, dvigala, električna, plinska, kanalizacijska, vodovodna in telefonska napeljava.

### **9.2 Ureditev etažne lastnine pri nas**

V Sloveniji je etažna lastnina urejena v SPZ, ki je matični predpis, etažna lastnina na stanovanjih pa je kot poseben pravni režim urejena še v SZ-1.

Stanovanje oz. poslovni prostor ali drug prostor, ki je lahko v etažni lastnini, je le pravno, ne pa dejansko samostojen del večstanovanjske hiše. Ker je etažna lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov (prvi odstavek 105. člena SPZ), pri čemer je solastninski skupni del neke vrste akcesorija posameznega dela, je logična posledica ta, da etažni lastniki ne morejo zahtevati razdružitve solastninske skupnosti. Skupni deli ne morejo biti samostojno v pravnem prometu (gl. četrti in peti odstavek 105. člena SPZ). Ugotovimo lahko, da so etažni lastniki glede stvari v solastnini (skupnih delov) t.i. *communio incidens* (naključno skupnost). Gre za posebno solastniško pravico, glede na poseben namen, ki ga imajo skupni deli v solastnini (prepoved razdružitve, odtujitve, obremenitve). Kar zadeva pravni promet, sledijo npr. prodaji stanovanja tudi skupni deli.

Glavni predmet pripadnosti je posamezni del, ki je v etažni lastnini, temu pa v pravnem prometu sledi solastniški delež na skupnih delih. To je razvidno tudi pri zemljiškoknjižni izvedbi te pojavne oblike lastninske pravice, saj se vknjiži v korist določene osebe le lastninska pravica na posameznem delu stavbe, medtem ko se opravi vknjižba na solastniškem deležu v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe. Solastnina avtomatično sledi posameznemu delu v pravnem prometu, kar pomeni, da ko etažni lastnik npr. proda stanovanje v zemljiškoknjižnem dovolilu dovoljuje le vpis lastninske pravice na stanovanju v korist in na ime kupca. Avtomatično pa kupec postane tudi solastnik skupnih delov. Pravno se razpolaga le kot celota (112. člen SPZ), iz vidika zemljiškoknjižne tehnike pa nastopi sprememba le v evidenčnem listu B podvložka. (Juhart 2000, stran 101).

### **9.3 Razvoj etažne lastnine in primerjalnopravne rešitve**

Etažna lastnina postaja v današnji stvarnosti najpomembnejša lastninska oblika, saj predstavlja promet s posameznimi deli stavb v etažni lastnini najbolj množične nepremičninske transakcije. V pravni teoriji lahko preberemo, da etažna lastnina »kvari harmonijo klasičnega sistema« (Juhart 2000, stran 14.)

Vendar je kot pojavna oblika lastninske pravice dobila v modernem času osrednjo vlogo in s tem postala nujni del normiranja v nacionalnih ureditvah. Gornje stališče teorije je razumljivo, saj etažna lastnina, kot je urejena v našem sistemu, odstopa od splošnega pravila superficies solo cedit.

Rimsko pravo ni poznalo etažne lastnine. To je bila posledica dosledne uveljavitve načela superficies solo cedit, ki ni dovoljevalo različnega lastninskega stanja na zemljišču in zgradbi. Ker je zemljišče glavna stvar, deli stavba pravno usodo zemljišča. Teorija ugotavlja, da pa ima etažna lastnina vendarle svoj izvor že v »superficies«, ki je bila v rimskem pravu odsvojljiva in podedljiva stvarna pravica, ki je upravičencu omogočala narediti in imeti na tujem zemljišču določeno stavbo. (Finžgar 1994, str. 7).

V kasnejših obdobjih razvoja prava se že oblikuje lastnina po nadstropjih in končno etažna lastnina na posameznih delih stavb, kot jo poznamo danes tudi v našem pravnem sistemu. Trd zagovornik načela superficies solo cedit Savigny je bil kriv za to, da Avstrija v času njegovega delovanja ni poznala etažne lastnine, medtem ko so nekateri drugi evropski civilni kodeksi etažno lastnino uredili (Finžgar 1994, str. 8)

Vendar je treba poudariti, da so evropski civilni zakoni bodisi zelo skromno uredili etažno lastnino, (npr. francoski CC ter italijanski CC) bodisi je sploh niso

uredili in tudi ne prepovedovali (npr. avstrijski ODZ), ali pa so jo izrecno prepovedovali (npr. v Švici). (Planojević 1997, str. 10 -12.)

Etažna lastnina je bila v kasnejših obdobjih pogosto predmet posebnega normiranja v nacionalnih pravih, tako jo je tudi npr. švicarsko pravo uredilo, in sicer z novo ZGB (Finžgar 1994, str. 102).

Pri zakonskem urejanju etažne lastnine sta se uveljavila dva sistema;

- unitaristični sistem in
- dualistični sistem.

Po unitarističnem konceptu je etažna lastnina opredeljena kot posebna oblika solastnine. Glavni objekt pravne pripadnosti je solastnina, lastnina na posameznem delu pa je le privesek te solastnine (npr. Avstrija, Nemčija, Švica). Po dualističnem konceptu, kakršen je uveljavljen tudi v našem pravu, pa je posamezen del stavbe v izključni lastnini, skupni deli pa v solastnini etažnih lastnikov, pri čemer sta obe pravni kategoriji (lastnina na posameznih delih stavbe in solastnina na skupnih delih) neločljivo povezani. Tak sistem je uveljavljen predvsem državah romanske pravne države (družine). (Juhart et al. 2007, str. 351-352).

Dva tipična sistema, ki odstopata od našega koncepta etažne lastnine, sta predvsem avstrijski in nemški. Čeprav je naše stvarno pravo v pretežnemdelu orientirano prav na ta dva stvarnopravna sistema, sta SPZ in SZ-1 ubrala drugačno pot pri normativni ureditvi etažne lastnine. Sledila sta konceptu, ki je bil pri nas uveljavljen že poprej. Zaradi boljšega razumevanja posebnosti pri urejanju etažne lastnine po avstrijskem in nemškem pravu, dodajamo še nekaj kratkih značilnosti obeh germanskih konceptov. V primerjavi z našim sistemom, predstavlja normativna ureditev etažne lastnine v Avstriji posebnost. Poseben zakon o stanovanjski lastnini opredeljuje stanovanjsko lastnino kot solastniku pripadajočo stvarno pravico izključno rabiti in samostojno razpolagati s posameznim stanovanjem ali drugim samostojnim prostorom.

Vidimo torej, da ne gre za realno razdeljeno lastnino, ampak za solastnino. Stanovanjski lastnik je solastnik celotne nepremičnine, pri čemer zajema njegova pravna oblast še stvarnopravno rabo in razpolaganje z določenim prostorom. Solastniški delež in pravica na stanovanju ali poslovnem ter drugem prostoru sta nerazdružljiva celota. Z njima se razpolaga le skupaj. Posebnost je tudi ta, da lahko pripada solastniški delež le eni osebi. Izjema sta zakonca, ki lahko imata skupno stanovanjsko lastnino. To pomeni, da sta skupna lastnika solastniškega deleža in upravičenja stvarne rabe ter lahko razpolagata le skupno.

Tudi nemško pravo pozna podoben koncept etažne lastnine. Tako je opredeljena stanovanjska lastnina kot posebna lastnina na stanovanju v povezavi s solastniškim deležem na zemljišču in drugih skupnih delih, s čemer je ta posebna



lastnina na stanovanju (kot pripadek) neločljivo povezana. Smiselno enako velja tudi za etažno lastnino na drugih (nestanovanjskih) prostorih, le da se ta posebna lastnina imenuje kot delna lastnina. (Vrenčur 2005, str.114-115)

#### **9.4 Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo**

Vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo ni mogoče izvesti na podlagi splošnih predpisov o zemljiški knjigi, saj ti ne omogočajo ločenih vpisov na posameznih delih nepremičnine. Nosilni element vpisa etažne lastnine je zato poseben zemljiškoknjižni vložek, ki je sestavljen iz glavnega vložka in takšnega števila podvložkov, kolikor je funkcionalnih celot (stanovanj) v stavbi. Poseben vložek je nov pojem, uveden šele z ZZK.

Pri vpisu etažne lastnine se soočamo z naslednjimi vpisi:

- vpis v osnovni vložek in
- vpis v podvložke.

Osnovni vložek etažne lastnine je po svoji zgradbi enak vsakemu drugemu zemljiškoknjižnemu vložku. Sestavljajo ga evidenčni listi A, B in C.

V ta osnovni vložek se vpiše zemljišče s parcelno številko. Skupni prostori in naprave, kot tudi hišniško stanovanje se vpiše v poseben podvložek, ki se odpre pri vložku, v katerega je vpisana parcela, na kateri ta stavba stoji. V evidenčni list B osnovnega vložka se vpiše solastninska pravica na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah ter na funkcionalnem zemljišču v korist vsakokratnih etažnih lastnikov stanje, ko je vedno več stavb, v katerih so v pretežni meri tudi poslovni in drugi prostori, tako ureditev v SZ ni ustrezna in bo slej ali prej potrebno z zakonom urediti nastanek etažne lastnine tudi na teh stavbah (15. člen ZZK). V osnovni vložek se zato etažni lastniki in imetniki drugih pravic na stanovanju oziroma poslovnem prostoru (poimensko) ne vpisujejo. (Plavšak, et.al. 1998, str. 263)

S solastninskim deležem ni mogoče samostojno razpolagati (npr. zastavna pravica se na njem ne more ustanoviti). Vezana je na etažno lastnino in se z njo tudi prenaša. V evidenčni list C osnovnega vložka se lahko vpiše služnostna pravica in zaznamba pravnih dejstev. (Plavšak, et.al. 1998, str. 264).

Za prakso so podvložki bistveno bolj pomembni, saj je v njih zapisano lastništvo posameznih delov stavbe. Tudi podvložke sestavljajo evidenčni listi A, B in C. Podvložki se vpisujejo v poseben zvezek kot dodatek osnovnemu vložku, njihovo število pa je odvisno od števila samostojnih enot v stavbi. Podvložek se torej odpre za vsako stanovanje posebej, pa tudi za tiste skupne prostore, na katerih lastninsko stanje ni enako tistemu iz osnovnega vložek (npr. stopnišče se vpiše kot solastnina samo tistih, ki imajo stanovanja v nadstropju). Pri podvložkih za

posamezne dele stavb se vpiše lastninska pravica kot pri običajnih vložkih. Del je torej lahko v lastnini, solastnini ali skupni lastnini (Plavšak, et.al. 1998, str. 264).

Vsak posamezen del ali skupen del ima lahko svoj podvložek, vendar pa se podvložki smejo ustanoviti šele, ko je v osnovnem vložku vpisano zemljišče s stavbo v etažni lastnini (9. in 10. člen PVZK). V oddelek A2 evidenčnega lista A se vpišejo spremembe, ki se nanašajo na te dele (15. člen PVZK). V evidenčni list B in C posameznega povložka pa se vpisujejo imetniki pravic na stanovanju oziroma poslovnem prostoru, vpisanem v oddelku A1 tega podvložka (Plavšak, et.al. 1998, str. 264).

### **9.5 Problematika vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo**

Težave, ki se pojavljajo v praksi, so posledica prejšnjega socialno - družbenega sistema, v katerem lastninska pravica na stanovanju (etažna lastnina) ni bila pomembna in s tem tudi potreba po vpisu nepremičnine (stanovanja) v zemljiško knjigo manjša. Pravice (predvsem pravica uporabe družbenega stanovanja) so imetniki pridobivali praviloma na podlagi zakonov, zaradi česar zemljiškoknjižni vpisi niso bili konstitutivni. Za prejšnje imetnike lastninskih pravic na nepremičninah vpis v zemljiško knjigo ni imel takšnega pomena kot danes, ko tržno gospodarske razmere narekujejo urejeno lastninsko pravno stanje. Nevpis v zemljiško knjigo pomeni tudi oviro za razvoj nepremičninskega trga, za pretok kapitala v nepremičnine, za pridobivanje hipotekarnih posojil in je v končni fazi tudi ovira za pridobivanje sredstev za državni in občinski proračun. Stanovanjski bloki s številnimi stanovanjskimi enotami stojijo na zemljiščih, ki so v zemljiški knjigi še vedno vpisana na določeno fizično osebo kot lastnika zemljišča, veliko parcel, na katerih so bili zgrajeni stanovanjski bloki, sploh ni odmerjenih, da stanovanjski bloki praviloma nimajo odmerjenega funkcionalnega zemljišča, pa je splošno znano. Bistveni problemi vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo, s katerimi so se srečevale fizične in pravne osebe, so bili:

- **problem zemljišča** – oviro pri vpisovanju etažne lastnine v zemljiško knjigo predstavlja določitev funkcionalnega zemljišča. Osnovna težava je v tem, da zakonodaja ne vsebuje jasnih opredelitev funkcionalnega zemljišča (ni določil glede površine funkcionalnega zemljišča ipd.), ki bi bile podlaga za njegovo določitev. Na drugi strani pa zakonodaja zahteva za vpis etažne lastnine obvezno določitev funkcionalnega zemljišča. Vendar pa je glede na zahteve veljavne zakonodaje (Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 26/90, 3/91, 10/91, 55/92, 13/93, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 in 44/97) in glede na dejansko stanje posameznih stavb, ki je nastalo po privatizacijskih odločbah Jazbinškovega zakona (odkup stanovanj), funkcionalno zemljišče skoraj nemogoče določiti oziroma ga je mogoče z nesorazmerno visokimi stroški in težavami. Problemi so se pojavljali tudi s pridobitvijo soglasja

vseh imetnikov pravic za začetek postopka odmere funkcionalnega zemljišča;

- **listine, potrebne za vpis etažne lastnine** – v zvezi z listinami je predstavljal problem pri vpisu etažne lastnine zahteva po predložitvi nepretrgane verige originalnih pogodb, na katerih je moral biti podpis prodajalca overjen v skladu z določbo 17. člena ZZK. Glede tega pogoja predstavlja določeno olajšavo določba 136. člena ZZK, vendar pa tudi ta določba ne rešuje vseh problemov, ki se pojavljajo v praksi;
- **etažni načrt stavbe** – po sedanjih predpisih je vsebina etažnega načrta stavbe, ki ga je potrebno predložiti predlogu za vpis stavbe v etažni lastnini, določena v 49. členu PVZK, ki zajema celotno stavbo v etažni lastnini in skupne dele ter prostore stavb.

Zato samega postopka izdelave etažnega načrta ni mogel sprožiti posamezni etažni lastnik, temveč je pred tem moral pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov v stavbi, kar pa je bilo v večini primerov zelo oteženo. Poleg tega je naknadna izdelava etažnega načrta zelo zapletena in v večini primerov neizvršljiva. Z namenom odpraviti ali vsaj delno omiliti probleme vpisovanja etažne lastnine v zemljiško knjigo je bil novembra 1999 sprejet *Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo*. Nanaša se le na primere, ko je pravna podlaga za nastanek etažne lastnine nastala pred uveljavitvijo ZZK (t.j. do leta 1995). ZPPLPS je po svoji naravi interventen zakon, se je uporabljal le pet let od dneva uveljavitve, torej do 19. novembra 2004. (Uradni list RS, št.89/99, str. 13433-13436)

Cilj ZPPLPS je, da se z rešitvami, določenimi v zakonu, omogoči vsem imetnikom pravic na posameznih delih stavbe, da se kot etažni lastniki vpišejo v zemljiško knjigo ter da se vzpostavi takšno zemljiškoknjižno stanje, da bo zemljiška knjiga lahko služila svoji temeljni funkciji – da je javna evidenca vseh stvarnopравnih pravic in katere temeljno načelo je načelo zaupanja vanjo in ki zagotavlja varnost pravnega prometa z nepremičninami. V ZPPLPS so opredeljeni začasni pogoji za vpis v zemljiško knjigo, ki naj bi premostili težave pri vpisu;

- **opušča se poudarjanje funkcionalnega zemljišča**, saj gre za pojem, ki ni natančno definiran. Zato pri vpisu etažne lastnine v zemljiško knjigo ni potrebno predložiti listine o odmerjenem funkcionalnem zemljišču. Po ZPPLPS je podlaga za vpis stavbišče. Omogoča se vpis na podlagi **fundusa**, t.j. obrisa stavbe, za katerega se izvede parcelacija;
- **soglasje vseh stanovalcev za vpis ni več potrebno** (2. člen ZPPLPS). Predlagatelj vpisa je lahko tudi en sam etažni lastnik, ki s predlogom doseže nastavitev podvložka za njegov posamezni del stavbe in praviloma nepopoln osnovni vložek;

- **v skladu s 4. členom ZPPLPS mora vlagatelj predložiti potrdilo** o določitvi identifikacijske številke stavbe in njenega posameznega dela, ki ga izda Geodetska uprava RS na podlagi predhodno izdelanega in potrjenega etažnega načrta (za izvajanje zakona se preneha uporabljati določba 49. člena PVZK);
- **velik problem pri vpisu je bila veriga listin** (pogodb o lastništvu dela stavbe). Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93, 9/94, 21/94, 22/94, 29/95, 23/96 in 44/96) (v nadaljevanju SZ) se je za stanovanja, ki so bila odkupljena od investitorjev izgradnje (občine, gradbena podjetja), začela nova veriga s pogodbo o odkupu stanovanja. Z ZPPLPS je načelo zemljiškoknjižnega prednika omejeno, saj se izhaja iz domneve, da je bila prodaja po privatizacijskih določbah SZ nesporna;
- **razširja se krog zasebnih listin**, ki ne ustrezajo pogojem, ki so določeni z zemljiškoknjižnimi predpisi, pa se lahko izjemoma uporabijo kot podlaga za vknjižbo. ZPPLPS je v 7. členu zapisal, da je za vknjižbo primerna listina pogodba med investitorjem in prvim kupcem, čeprav ni predložena v izvorniku ali v listini, ki nadomešča izvornik, oziroma podpis prodajalca na njej ni overjen, kar je predstavljalo določene olajševalne okoliščine pri zagotavljanju potrebne verige listin. Ustavno sodišče RS je z odločbo (Uradni list RS, št. 43/2001, str. 4733-4738) to določbo razveljavilo in določilo rok 6 mesecev za odpravo ugotovljene protiustavnosti;
- **prvi predlog za vpis etažne lastnine** in predlogi, ki so mu dodani v roku enega leta od prvega predloga, so po 9. členu ZPPLPS predmet oprostitve plačila sodne takse. Za prvi predlog za vpis se šteje predlog, s katerim se predlaga vzpostavitev osnovnega vložka (stavbišča s stavbo). Vsebovati mora tudi vsaj en predlog za vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe. S sprejetjem interventnega ZPPLPS se je pričakovalo, da bo evidenca etažne lastnine postala urejena in ažurna, vendar temu ni tako. Geodetske uprave namreč niso dočakale navala etažnih lastnikov, v določeni meri verjetno tudi zato, ker so nekateri že prej začeli postopek po ZZK.

V Sloveniji se lastniki stanovanj očitno še ne zavedajo dovolj, da je vknjiženo stanovanje zanje prednost. Morda bi sam ZPPLPS pospešil vpisovanje etažne lastnine tudi s tem, da bi že z dnem svoje uveljavitve ukinil ustanavljanje zastavne pravice na posameznih delih stavb, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, ne pa šele z dnem prenehanja svoje veljavnosti (12. člen ZPPLPS).

Zaradi posebne narave razmerja etažne lastnine in temu prilagojene strukture zemljiškoknjižnega vložka za ta vložek ne velja splošno pravilo o združevanju parcel v en vložek. Najprimernejše je, ko se za vsako stavbo v etažni lastnini odpre

nov zemljiškoknjižni vložek. Stavba z zemljiščem tvori enovito celoto. Težava pa nastane, ko v več stanovanjskih hiš, stoji na eni zemljiški parceli. Primer večjega števila hiš na eni parceli je najlažje rešiti z delitvijo parcel na več manjših, ki ustrezajo stavbiščem posameznih več stanovanjskih hiš. Vsaka od novih parcel pa je temelj, na katerem se izvrši ločen vpis vsake od hiš. ( Juhart 2000, str. 94)

Do zaostankov v zemljiški knjigi ne bi prišlo, če bi bila takšna parcela vpisana sama v vložni številki. Vendar pa je v prejšnjem sistemu opravljena nacionalizacija zemljišč, se je veliko število velikih parcel znašlo v eni sami vložni številki. Ko pa je bila denacionalizacija in je bilo v zemljiško knjigo vloženih veliko predlogov za vračilo nepremičnin, je prišlo do velikih zaostankov. Tu nastane problem zaradi načela vrstnega reda.

### **NAČELO VRSTNEGA REDA**

#### 10. člen-ZZK1

- (1) Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti.
- (2) Vrstni red pridobitve stvarne pravice se določi po trenutku, od katerega začne učinkovati vpis te pravice.
- (3) Vrstni red vpisane pravice se lahko spremeni pod pogoji, določenim s tem zakonom.

Razumljivo je, da se morajo plombe reševati po vrstnem redu, vendar je v takšnih primerih, ko gre za tako velike vloške lahko to zelo dolgotrajna zadeva, to pa zato, ker se vse plombe ne nanašajo na eno določeno parcelno številko in ko pride do kakšnega zapleta pri eni zadevi morajo vse ostale plombe čakati v vrsti, na rešitev le te plombe. Kot že vemo, so zakonsko določeni roki, preden se lahko določeno zadevo zavrne ali pa vpiše v zemljiško knjigo. Po obstoječi zakonodaji, ni možno zaobiti načela vrstnega reda, vendar pa je moje mnenje, da bi v takšnih primerih lahko prišlo do spremembe le tega.



## **10 MOŽNE REŠITVE PROBLEMA**

Kot sem omenila že v prejšnjem poglavju, mislim, da bi se lahko našli načini za pospešitev vpisa etažne lastnine. Res pa je, da ni vse odvisno samo od pristojnega sodišča, oziroma zemljiške knjige, ampak tudi od geodetske uprave, ker je tudi ona nosi velik del krivde za stanje kakršno je.

### **10.1 Geodetska uprava**

Jaz sestave in težave geodetske uprave ne poznam v tolikšni meri, da bi lahko dajala uporabne predloge o rešitvah. Med samo diplomsko nalogo se nisem preveč posvečala geodetski upravi, ampak samo toliko kot sem potrebovala pri izdelavi diplomske naloge. Ugotovila in slišala sem, da težava geodetske uprave je, so odstopanja, tudi do nekaj procentov, med novimi meritvami (slikanje iz letala) in staro vneseno kvadraturu. Veliko pa je še nedokončanega dela na terenu in to pomanjkljivi vrsti obstoječih stavb. Moje mišljenje in predlog je, da je potrebno sedaj po popisu čim hitreje poslati na teren geodete, ki naj te razlike zmanjšajo v največji možni meri. Zaradi tega, tudi stanje v zemljiški knjigi ni verodostojno. Čeprav le ta ni verodostojna za vrsto rabe in površino, a je to vseeno vpisano v zemljiški knjigi.

### **10.2 Zemljiška knjiga**

Kar se pa tiče zemljiške knjige, pa mislim, da bi bile možne rešitve naslednje.

#### ***10.1.1 Posamičen vpis parcel***

Omenila sem že, da so zaostanki zaradi preveliko nerešenih primerov oziroma plomb v eni vložni številki. Če bi pisali parcelo vsako v novo vložno številko, bi bilo od začetka več dela, ko bi bilo potrebno to urediti, vendar kasneje bi bilo veliko lažje.

#### ***10.1.2 Načelo vrstnega reda***

Po obstoječi zakonodaji, ni možno zaobiti načela vrstnega reda, vendar pa je moje mnenje, da bi v takšnih primerih lahko prišlo do spremembe le tega. Ker je bilo isto časno zakonsko določeno, da mora biti urejeno stanje na geodetski upravi, zemljiški knjigi in predvsem stanje etažne lastnine, je prišlo zaradi vložitve prevelikega števila predlogov v eno samo vložno številko do takšnih zaostankov. Tu nastane problem zaradi načela vrstnega reda. Razumljivo je, da se morajo plombe reševati po vrstnem redu, vendar je v takšnih primerih, ko gre za tako velike vložke lahko to zelo dolgotrajna zadeva, to pa zato, ker se vse plombe ne nanašajo na eno določeno parcelno številko in ko pride do kakšnega zapleta pri eni zadevi morajo vse ostale plombe čakati v vrsti, na rešitev le te plombe. Vzvodov, da bi se te zadeve reševale drugače, ni niti v projektih niti v zakonodaji. Glede tega načela, ne najdem nobene možne rešitve po sedanji zakonodaji.





## 11 SKLEP

Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin, v okviru katerega potekajo tudi druge posodobitve kot je kataster, zemljiška knjiga, informatiziranje zemljiške knjige itd. Ko bodo te projekte dokončali in ko se bo čas za vpise in drugo skrajšalo, bo to velika pridobitev za državljane RS. Tako se bo lahko veliko hitreje pridobilo razno razne listine, potrdila in tudi veliko bolj bo pregledno, da se bo povečala pravna varnost. To bo posledično vplivalo blagodejno na trg nepremičnin in s tem na gospodarsko rast v RS. Informatizirana zemljiška knjiga bo še dosledneje izpolnjevala zemljiškoknjižna načela (načelo zaupanja, javnosti, obveznosti vpisa ...).

Hipotekarno bančništvo predstavlja vzvod za pospešen razvoj gospodarstva. V Sloveniji je hipotekarno bančništvo še zelo redko. Zdi se mi, da je največ težav v neurejenih nepremičninskih evidencah, tako da nepremičninskih davkov v Sloveniji ni omembe vredno.

Tudi ko je bil projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin končan, zemljiški podatki v katastru ne kažejo pravega položaja na terenu. Kar se tiče zemljiške knjige, je stanje res katastrofalno predvsem zaradi nacionalizacije in posledično tudi denacionalizacije. Problemi v zvezi z etažno lastnino so nastali in še obstajajo zato, ker pravni promet ni sledil sicer nepopolni zakonodaji. Popolno pravno podlago za nastanek in vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo imamo na slovenskem območju že od konca petdesetih let 20. stoletja. Večina lastnikov zakona ni upoštevala in pravni promet z etažno lastnino je tekel brez evidentiranja sprememb v zemljiški knjigi. Zato, ker ni bilo sankcij za kršitev ne vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo. To je bil tudi eden od razlog, da je bilo etažne lastnine, ki bi bila vpisane v zemljiško knjigo, malo.

Ugotovila sem, da pa za takšno stanje ni kriva samo zemljiška knjiga, ampak nepopolna in nepravilna katastrska evidenca. Z uvedbo katastra stavb je jasno ločena funkcija med dvema nepremičninskima evidencama. V pristojnosti katastra stavb je namreč določitev identifikatorjev za parcelo, objekt in posamezne dele stavb. Preden pa lahko pridejo do tega, morajo pa najprej urediti samo stanje parcel in namembnost le teh.

To pa zato, ker zemljišča oziroma parcele še niso razdeljene-razparcelirane. Tako, da stojijo objekti in celo cele soseske na eni sami parceli in dokler zadeva ne bo urejena na Geodetski upravi, vpis stavb ter etažne lastnine ne bo izveden v elektronsko zemljiško knjigo. Do zaostankov v zemljiški knjigi ne bi prišlo, če bi bila parcela vpisana sama v vložni številki. V prejšnjem sistemu pa je opravljena nacionalizacija zemljišč, tako se je veliko število velikih parcel znašlo v eni sami vložni številki. Ko pa je bila denacionalizacija in je bilo v zemljiško knjigo vloženih veliko predlogov za vračilo nepremičnin, je prišlo do velikih zaostankov. Tu nastane problem zaradi načela vrstnega reda. Razumljivo je, da se morajo plombe reševati po vrstnem redu, vendar je v

## *Sklep*

takšnih primerih, ko gre za tako velike vložke lahko to zelo dolgotrajna zadeva, to pa zato, ker se vse plombe ne nanašajo na eno določeno parcelno številko in ko pride do kakšnega zapleta pri eni zadevi morajo vse ostale plombe čakati v vrsti, na rešitev le te plombe. Vzvodov, da bi se te zadeve reševale drugače, ni niti v projektih niti v zakonodaji. Če se bo hotelo težave, ki so se pojavile s temi projekti, rešiti bo potrebno delno spremeniti zakonodajo.

Edina možna in trenutno logična rešitev, bi bila, da se posamezna parcelna številka vpiše v novo vložno številko. S tem bi omogočili takojšnje delo referenta na naslednjem predlogu, ker ne bi bilo potrebno čakati na pravnomočnost sklepa ali pa v primeru ko pozivajo stranke za predložitev pravih listin.

ZZK in ZZK-1 točno ne tolmačita števila parcel v vložnih številkah. Tu vidim možnost dopolnitve zakona, ki bi hitreje rešil zaostanke.

## LITERATURA

- Bartenjev, Mitja. 2001. *Uvajanje elektronske zemljiške knjige*. Ljubljana: Pravna praksa, št.8.
- Breznik, Mara. 1995. *O katastru in zemljiški knjigi*. Ljubljana: Pravosodni bilten, št.16.
- Brezovar, Rado. 2000. *Zemljiška knjiga: Elektronska zemljiška knjiga -- pred zagonom*. Ljubljana: Pravna praksa, št.1.
- Brezovar, Rado. 2002. *E-zemljiška knjiga*. Ljubljana: Pravna praksa, št.18-19.
- Demšar, Božo. 1999. *Informatizacija zemljiške knjige*. Ljubljana: Pravna praksa, št. 417.
- Dmitrovič, Nikola. 1990. *Priročnik o zemljiški knjigi z obrazci*. Ljubljana: Samozaložba
- Finžgar, Alojz. 1994. *Lastnina na fizičnih delih stavb*. Ljubljana: ČZ Uradni list.
- Juhart, Miha. 2000. *Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo*. Ljubljana: Gospodarski vestnik.
- Planojević. 1997. *Etažna svojina*, Prizma: Kragujevac.
- Plavšak, Nina, Juhart Miha, Grilc Peter, Podgoršek Bojan in Braitenberger Egon. *Zemljiška knjiga. Management nepremičnin -- gradivo za izobraževanje posrednikov v nepremičninskem prometu za pridobitev licence nepremičninskega posrednika*. Ljubljana: Informacijska borza nepremičnin.
- Juhart, Miha, Vrenčur Renato in Tratnik Matjaž. 2007 *Stvarno pravo*, Ljubljana: GV Založba.
- Šinkovec, Janez in Tratar, Boštjan. 2003. *Zakon o zemljiški knjigi s pojasnili in zbirko obrazcev za vpis v zemljiško knjigo*. Ljubljana: Založniška hiša Primat.
- Trček-Janež, Darja. 1995. *Pomen zemljiške knjige za pravno varnost pri prometu z nepremičninami*. Ljubljana: Podjetje in delo, št.21.
- Vrenčur, Renato. 2005. *Stvarno pravo za posrednike pri prometu z nepremičninami*. Ljubljana: Narodna in univerzitetna knjižnica.

## VIRI

- Juhart, Miha. 1997/1998. *Stvarno pravo, predavanja*. Pravna fakulteta, Ljubljana, študijsko leto 1997/1998.
- Poročilo o delu Programskega sveta za posodobitev evidentiranja nepremičnin za obdobje 1998 -- 1999, Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije, december 1999.
- Poročilo Programskega sveta za posodobitev evidentiranja nepremičnin za leto 2001, Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije, september 2002.
- Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane zemljiške knjige. Uradni list RS, št. 16/2004.
- Pravilnik o vodenju zemljiške knjige. Uradni list RS, št. 33/95.
- Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije, ter uskladitve podatkov v zemljiški knjigi s podatki katastra. Uradni list RS, št. 42/2001.
- Zakon o izvršbi in zavarovanju. Uradni list RS, št. 51/98.
- Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiški knjigo. Uradni list RS, št. 89/99.
- Zakon o temeljnih lastninsko pravnih razmerjih. Uradni list SFRJ, 6/80, pop. 20/80, 36/90; Uradni list RS št. 4/91.
- Zakon o začasnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo. <http://www.dz-rs.si/index.php?id=101&mandate=-1&vt=1&o=240&unid=UPB|706A1B228AF6C56EC1256CEC003EB196&showdoc=1> (25.06.2007).
- Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS, št. 58/2003, 33/95, 42/2001