

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo**

**ZEMLJIŠKA KNJIGA PRED IN PO  
DIGITALIZACIJI**

**Mateja Matuš**

**Ljubljana, oktober 2012**

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
FAKULTETA ZA UPRAVO**

DIPLOMSKO DELO

**ZEMLJIŠKA KNJIGA PRED IN PO DIGITALIZACIJI**

Kandidatka: Mateja Matuš  
Vpisna številka: 04031847  
Študijski program: Visokošolski strokovni program Javna uprava  
Mentor: mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, oktober 2012

## **IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA**

Podpisana Mateja Matuš, študentka Visokošolskega strokovnega programa Javna uprava, z vpisno številko 04031847, sem avtorica diplomskega dela z naslovom Zemljiška knjiga pred in po digitalizaciji.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega lastnega raziskovalnega dela,
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu navedena oz. citirana v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem poskrbela, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric navedena v seznamu virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo in sem to tudi jasno zapisala v predloženem delu,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerim so tuje misli oz. ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po zakonu (Zakon o avtorstvu in sorodnih pravicah, Ur. list RS, št. 21/95), kršitev pa se sankcionira tudi z ukrepi po pravilih Univerze v Ljubljani in Fakultete za upravo,
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatorstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo,
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega dela ter soglašam z objavo dela v zbirki „Dela FU“.

Ljubljana, oktober 2012

Podpis avtorice: Mateja Matuš

## POVZETEK

Sistem delovanja naše zemljiške knjige je bil dolgo časa precej staromoden in nepregleden, šlo je za način dela, ki se je praktično nespremenjen uporabljal kar 150 let. Vsi podatki so bili zapisani v velikih in težkih knjigah, ki jih je bilo težko nositi, kaj še le najti potrebne podatke.

Diplomsko delo prikazuje poslovanje zemljiške knjige, kot javnega registra pred in po digitalizaciji. In tako bralcu podaja vpogled v sistem poslovanja zemljiške knjige pred in po digitalizaciji. Poudarek je predvsem na digitalizaciji, ki predstavlja pravo revolucijo v poslovanju zemljiške knjige.

Najprej sem na kratko opisala razvoj, vrste, pomen in organizacijo zemljiške knjige. Nato sem predstavila temeljna načela zemljiškoknjižnega prava. V nadaljevanju sem se osredotočila na pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, opisala sem stvarne pravice in tiste obligacijske pravice, ki se smejo vpisovati v zemljiško knjigo, način njihovega vpisovanja pred digitalizacijo in spremembe pri načinu vpisovanja pravic v zemljiško knjigo po digitalizaciji, na kratko sem opisala tudi vrste vpisov v zemljiško knjigo. Na koncu pa sem največ pozornosti posvetila bistvenim značilnostim zemljiškoknjižnega postopka pred in po digitalizaciji. Predvsem sem se osredotočila na prednosti in novosti, ki jih je prinesla digitalizacija zemljiške knjige.

**KLJUČNE BESEDE:** zemljiška knjiga, informatizacija, informatizirana zemljiška knjiga, Zakon o zemljiški knjigi, zemljiškoknjižno sodišče, zemljiškoknjižni vložek, osrednji in širši pravni položaj nepremičnine, plomba

# SUMMARY

## LANDREGISTRY BEFORE AND AFTER DIGITIZATION

The work according to the system of our Land register was for long time very old and old-fashioned and not easily surveyed. The way of the work was practical unacceptable and it was used for 150 Years. All Information were written in big and heavy books. The books were hard to carry and also the right Information were hard to find.

The Diploma Thesis presents the management of the Land register as a Public register before and after the Digitalization. And so get's the reader the insight in the system of the management of the Land register before and after the Digitalization. The accent is especially on the Digitalization that presents a real Revolution in management of the Land register.

At first I briefly described the development, type's, meaning and organization of the Land register. Then I presented the basic principle of the land-book law. In the continuation I focused on the rights that are written in Land register. I described the rights in Rem and the Obligation rights that are allowed to be written in the Land register, the principle their in-writing before Digitalization and changes by the way of writing rights in the Land register after the Digitalization. I also shortly described the types of writings in Land register. In the End I have mostly attention dedicated to fundamentally characteristics land-book process before and after Digitalization. I have especially focused on advantage and novelty that the Digitalization of the Land register brought.

**KEY WORDS:** land register, computerisation, computerisation of the land register, the law of the land register, land-book court, land-book insert, central and outer law position of the real estate, seal

# KAZALO

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA .....                             | iii       |
| POVZETEK .....                                                        | iv        |
| SUMMARY .....                                                         | v         |
| KAZALO .....                                                          | vi        |
| <b>1 UVOD.....</b>                                                    | <b>1</b>  |
| <b>2 RAZVOJ, VRSTE, POMEN IN ORGANIZACIJA ZEMLJIŠKE KNJIGE .....</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1 Razvoj zemljiške knjige.....                                      | 3         |
| 2.2 Vrste nepremičninskih evidenc .....                               | 4         |
| 2.3 Pomen zemljiške knjige .....                                      | 4         |
| 2.4 Organizacija zemljiške knjige.....                                | 5         |
| 2.4.1 Glavna knjiga pred informatizacijo.....                         | 5         |
| 2.4.1.1 Zemljiškoknjižni vložek .....                                 | 5         |
| 2.4.2. Informatizirana glavna knjiga .....                            | 6         |
| 2.4.3 Zbirka listin .....                                             | 7         |
| 2.4.3.1 Zbirka listin pred informatizacijo.....                       | 7         |
| 2.4.3.2 Informatizirana zbirka listin .....                           | 7         |
| 2.5 Temeljna načela zemljiškoknjižnega prava.....                     | 7         |
| 2.5.1 Načelo javnosti zemljiške knjige.....                           | 7         |
| 2.5.2 Načelo publicitete vpisov .....                                 | 8         |
| 2.5.3 Načelo zaupanja v zemljiško knjigo .....                        | 9         |
| 2.5.4 Načelo zakonitosti.....                                         | 9         |
| 2.5.5 Načelo konstitutivnosti vpisa.....                              | 9         |
| 2.5.6 Načelo pravnega prednika.....                                   | 10        |
| 2.5.7 Načelo vrstnega reda vpisov .....                               | 10        |
| <b>3 PRAVICE, KI SE VPISUJEJO V ZEMLJIŠKO KNJIGO IN NAČIN</b>         |           |
| <b>    NJIHOVEGA VPISA V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRED IN PO</b>              |           |
| <b>    INFORMATIZACIJI.....</b>                                       | <b>11</b> |
| 3.1 Način vpisov pravic in pravnih dejstev pred informatizacijo ..... | 11        |
| 3.2 Način vpisov pravic in pravnih dejstev po informatizaciji.....    | 11        |
| 3.3 Vpis stvarnih pravic v zemljiško knjigo.....                      | 12        |
| 3.3.1 Lastninska pravica .....                                        | 12        |
| 3.3.2 Hipoteka .....                                                  | 13        |
| 3.3.3 Zemljiški dolg .....                                            | 14        |
| 3.3.4 Služnostna pravica.....                                         | 14        |
| 3.3.4.1 Osebna služnost .....                                         | 14        |
| 3.3.4.2 Stvarna služnost.....                                         | 15        |
| 3.3.5 Stvarno breme.....                                              | 15        |

|          |                                                                |           |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.3.6    | Stavbna pravica .....                                          | 15        |
| 3.4      | Vpis drugih pravic v zemljiško knjigo.....                     | 16        |
| 3.4.1    | Zakupna in najemna pravica .....                               | 16        |
| 3.4.2    | Predkupna pravica.....                                         | 16        |
| 3.4.3    | Odkupna pravica.....                                           | 17        |
| 3.4.4    | Posebne pravice uporabe javnega dobra .....                    | 17        |
| <b>4</b> | <b>VRSTE VPISOV V ZEMLJIŠKO KNJIGO.....</b>                    | <b>18</b> |
| 4.1      | Glavni vpisi.....                                              | 18        |
| 4.1.1    | Vknjižba.....                                                  | 18        |
| 4.1.1.1  | Zemljiškoknjižno dovolilo oz. intabulacijska klavzula .....    | 18        |
| 4.1.1.2  | Listine, ki so podlaga za vknjižbo .....                       | 19        |
| 4.2      | Predznamba.....                                                | 19        |
| 4.2.1    | Listine, ki so podlaga za vpis predznambe.....                 | 20        |
| 4.3      | Zaznamba .....                                                 | 20        |
| 4.3.1    | Vrste zaznamb .....                                            | 20        |
| 4.3.1.1  | Zaznamba osebnih stanj.....                                    | 20        |
| 4.3.1.2  | Zaznamba vrstnega reda .....                                   | 21        |
| 4.3.1.3  | Zaznamba odpoklica terjatve in zaznamba hipoteke.....          | 22        |
| 4.3.1.4  | Zaznamba spora.....                                            | 22        |
| 4.3.1.5  | Zaznamba izrednega pravnega sredstva.....                      | 22        |
| 4.3.1.6  | Zaznamba izvršbe .....                                         | 23        |
| 4.3.1.7  | Zaznamba stečajnega postopka .....                             | 23        |
| 4.3.1.8  | Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa.....       | 23        |
| 4.3.1.9  | Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve.....               | 23        |
| 4.4      | Pomožni vpisi .....                                            | 24        |
| 4.4.1    | Poočitev.....                                                  | 24        |
| 4.4.2    | Plomba .....                                                   | 25        |
| 4.5      | Nepravilni vpisi v zemljiško knjigo .....                      | 25        |
| 4.5.1    | Formalno nepravilni vpisi .....                                | 26        |
| 4.5.2    | Materialnopravno nepravilni vpisi .....                        | 26        |
| <b>5</b> | <b>ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPEK PRED IN PO INFORMATIZACIJI</b>    | <b>27</b> |
| 5.1      | Splošne značilnosti zemljiškoknjižnega postopka .....          | 27        |
| 5.2      | Začetek zemljiškoknjižnega postopka pred informatizacijo ..... | 28        |
| 5.3      | Začetek zemljiškoknjižnega postopka po informatizaciji .....   | 29        |
| 5.4      | Odločanje zemljiškoknjižnega sodišča pred informatizacijo..... | 29        |
| 5.5      | Odločanje zemljiškoknjižnega sodišča po informatizaciji .....  | 30        |
| 5.6      | Vročanje pisanj pred informatizacijo .....                     | 30        |
| 5.7      | Vročanje pisanj po informatizaciji .....                       | 30        |
| 5.8      | Posebni zemljiškoknjižni postopki .....                        | 31        |
| 5.8.1    | Postopek izbrisa starih hipotek .....                          | 31        |

|          |                                                                                                                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.8.2    | Postopek dopolnitve zemljiške knjige.....                                                                                                             | 31        |
| 5.8.3    | Postopek za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine.....                                                                                                | 31        |
| <b>6</b> | <b>KRONOLOŠKI PREGLED UVEDBE POPOLNE INFORMATIZACIJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO, S SPREMEMBAMI, KI JIH JE LE-TA PRINESLA V ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPEK.....</b> | <b>32</b> |
| 6.1      | Normativna podlaga za informatizacijo zemljiške knjige in spremembe v poslovanju zemljiške knjige po informatizaciji .....                            | 32        |
| 6.1.1    | Zakon o zmljški knjigi (ZZK) in novosti, ki jih je le-ta prinesel v zemljiškoknjižni postopek.....                                                    | 32        |
| 6.1.2    | Novi Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) in novosti, ki jih je le-ta prinesel v zemljiškoknjižni postopek.....                                           | 33        |
| 6.1.3    | Novela zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1A) in novosti, ki jih je le-ta prinesel v zemljiškoknjižni postopek.....    | 33        |
| 6.1.4    | Novela zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1B) in spremembe, ki jih je le-ta prinesla v zemljiškoknjižni postopek...    | 34        |
| 6.1.5    | Novela zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C) in spremembe, ki jih je le-ta prinesla v zemljiškoknjižni postopek...    | 34        |
| 6.2      | Uvedba popolne informatizacije v zemljiškoknjižnem poslovanju.....                                                                                    | 35        |
| 6.2.1    | Nova postopkovna pravila v zemljiškoknjižnem poslovanju .....                                                                                         | 36        |
| 6.2.1.1  | Obvezno elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov .....                                                                                        | 36        |
| 6.2.1.2  | Nov sistem vodenja Dn-vpisnika in elektronskega spisa .....                                                                                           | 37        |
| 6.2.1.3  | Elektronske listine, ki so podlaga za vpis v zemljiško knjigo.....                                                                                    | 37        |
| 6.2.1.4  | Zagotavljanje javnosti informatizirane zemljiške knjige .....                                                                                         | 38        |
| 6.2.1.5  | Ukinitev zemljiškoknjižnih vložkov in evidenčnih listov.....                                                                                          | 38        |
| 6.2.1.6  | Nov način odločanja v informatizirani zemljiški knjigi.....                                                                                           | 39        |
| 6.3      | Spremembe in dopolnitve Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1), zaradi enotne sodne prakse .....                                                           | 39        |
| 6.3.1    | Dopolnjena pravila o listinah, ki so podlaga za vknjižbo pravic.....                                                                                  | 39        |
| 6.3.2    | Vpisi, ki jih sodišča opravijo po uradni dolžnosti .....                                                                                              | 40        |
| 6.3.3    | Zaznamba neposredne izvršljivosti pri maksimalni hipoteki .....                                                                                       | 40        |
| 6.3.4    | Zaznamba prepovedi zaradi nedlovoljene gradnje.....                                                                                                   | 41        |
| 6.3.5    | Zaznamba pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah.....                                                                                               | 41        |
| <b>7</b> | <b>ZAKLJUČEK.....</b>                                                                                                                                 | <b>42</b> |
|          | LITERATURA IN VIRI .....                                                                                                                              | 44        |

# 1 UVOD

Težnja po evidentiranju nepremičnin je stara in se je pojavila že na zgodnji stopnji razvoja pravnega prometa z nepremičninami. Prve zasnove evidentiranja nepremičnin so poznali že v času pred našim štetjem, in sicer v starem Egiptu in Grčiji, za te evidence je bilo značilno, da so služile predvsem dejanskim potrebam in niso imele konstitutivnih učinkov glede obstoja stvarnih pravic.

Delovanje sodobnega tržnega gospodarstva danes, pa si nikakor ne moremo predstavljati brez učinkovite javne evidence nepremičnin, ki bi zagotavljala varstvo pravnega prometa z nepremičninami. Vrste in predvsem učinki nepremičninskih evidenc so po svetu precej različni. V Sloveniji je osnovna pravna nepremičninska evidenca zemljiška knjiga, ki je tesno povezana z zemljiškim katastrom.

Zemljiška knjiga je javna knjiga namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Zemljiško knjigo vodijo zemljiškoknjižna sodišča. Obstoj zemljiške knjige ima izrazito praktični pomen, saj subjektu, ki želi skleniti pravni posel, katerega predmet je nepremičnina, omogoča da se prepriča o bistvenih podatkih, ki se nanašajo na predmet morebitne pogodbe.

Naš sistem zemljiške knjige omogoča absolutne učinke stvarnih pravic na nepremičninah, kot tudi publiciteto teh pravic. Zemljiška knjiga tako predstavlja osrednji vir podatkov o pravicah na nepremičninah, njihovih nosilcih, vsebinskem obsegu, vrstnem redu, kot tudi ostalih dejstvih, ki so pomembna za pravno stanje nepremičnine.

Namen diplomskega dela je predstaviti poslovanje zemljiške knjige, kot javnega registra pred in po informatizaciji, ter hkrati podrobneje predstaviti prednosti in novosti v poslovanju zemljiške knjige, ki jo je prinesla informatizacija in tako bralcu podati vpogled v sistem našega zemljiškoknjižnega prava pred in po informatizaciji zemljiške knjige.

Cilj diplomskega dela je prikazati, da uporabnikom zemljiške knjige, pa naj si bodo to državni organi ali fizične osebe, ni potrebno več hoditi na sodišče in tako izgubljati veliko dragocenega časa, pač pa lahko od doma oz. iz pisarne v svojem naslonjaču opravijo vse potrebne storitve preko elektronske zemljiške knjige, ki omogoča izboljšan dostop do podatkov zemljiške knjige ter boljši in hitrejši pretok informacij.

Sistem delovanja zemljiške knjige je dolgo časa veljal za precej staromodni, nepregleden in mnogim nerazumljiv, saj je šlo za način dela, ki se je nespremenjen uporabljal kar dolgih 150 let. In sicer so bili vsi podatki zapisani v velikih in težkih knjigah, ki jih je bilo težko nositi, kaj šele le najti potrebne podatke. Veliko prelomnico pri vodenju zemljiške knjige predstavlja uporaba računalniške tehnologije, s pomočjo katere so se vpisali zemljiškoknjižni podatki v centralno vodeno glavno knjigo. Pravo revolucijo pa predstavlja

popolna informatizacija zemljiške knjige, zato bom v diplomskem delu poskušala dokazati naslednje hipoteze:

- da je vzpostavljeni sistem elektronskega vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov približal in olajšal uporabo zemljiške knjige uporabnikom,
- da je sistem elektronskega vodenja Dn-vpisnika in e-spisa s prenovljeno strukturo glavne knjige olajšal delo zemljiškoknjižnim pomočnikom, da lahko hitreje odločajo in opravijo čim več vpisov,
- da je ukinitve krajevne pristojnosti zemljiškoknjižnih sodišč pozitiven korak v odpravo zemljiškoknjižnih zaostankov in je s tem strankam zagotovljena večja pravna varnost
- da se s portalom e-ZK zagotavlja še večja javnost podatkov, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo in omogoča dostop in računalniški izpis podatkov uporabnikom,
- da so na prvi pogled novosti zaradi ukinitve zemljiškoknjižnih vložkov in evidenčnih listov občutne, dejansko pa se spreminja samo videz vpisov oziroma izpiskov in način vodenja vpisov, na materialnopravnem področju pa zemljiška knjiga ne prinaša bistvenih sprememb,
- nov popolnoma informatiziran postopek poslovanja v zemljiškoknjižnih zadevah je omogočil pomembno posodobitev in racionalizacijo poslovanja sodišč,
- zaradi številnih kontrol pravilnosti vpisov je zagotovljena višja raven pravne varnosti, predvsem pa je skrajšan čas odločanja v zemljiškoknjižnih postopkih.

Pri izdelavi diplomskega dela sem uporabila raziskovalno metodo z raziskovanjem in zbiranjem informacij, s pregledom zakonodaje, ter strokovne literature na tematiko diplomskega dela, kamor spadajo knjige in strokovni članki, ki sem jih uporabila pri pisanju diplomskega dela.

V prvem delu svojega diplomskega dela sem najprej opisala razvoj, vrste, pomen in organizacijo zemljiške knjige ter predstavila načela zemljiškoknjižnega prava. V nadaljevanju sem se osredotočila na pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, opisala sem vse stvarne pravice in tiste obligacijske pravice, ki se smejo vpisovati v zemljiško knjigo, način njihovega vpisovanja pred in po informatizaciji. V petem poglavju sem naredila primerjavo med zemljiškoknjižnim postopkom pred in po informatizaciji. Na koncu pa sem se osredotočila predvsem na prednosti in novosti, ki jih je prinesla informatizacija zemljiške knjige.

## **2 RAZVOJ, VRSTE, POMEN IN ORGANIZACIJA ZEMLJIŠKE KNJIGE**

### **2.1 RAZVOJ ZEMLJIŠKE KNJIGE**

Težnja po evidentiranju nepremičnin je stara in se je pojavila na zgodnji stopnji razvoja pravnega prometa z nepremičninami. Prve zasnove evidentiranja nepremičnin so poznali že v času pred našim štetjem.

Prvi zametki razvoja zemljiške knjige segajo v čas antike, ko so že stari Grki poznali neke vrste zemljiško knjigo, ki so jo uporabljali, kot javni arhiv listin v katerem so shranjevali razne pogodbe in oporoke. Grki so torej na enem mestu shranjevali vse tiste listine, ki so se nanašale na zemljišče.

Prav tako so tudi Rimljani v Egiptu poznali zemljiško knjigo, saj so imeli vzorno narejene sezname zemljišč po okrajih. Pri tem so uporabljali obstoječe listinske arhive. Njihov takratni sistem je temeljil na starem egiptovskem zemljemerstvu. Za te evidence je bilo značilno, da so služile predvsem dejanskim potrebam in niso imele konstitutivnih učinkov glede obstoja stvarnih pravic (Berden et. al., 2002)

Začetek zemljiške knjige pri nas sega v leto 1536, ko je bila nastavljena imenjska knjiga, ki je bila osnova za obdavčitev imetja, ki je predstavljal dohodek zemljiške gospode od lastne zemlje. Korak naprej sega v čas Avstro Ogrske, ko je Marija Terezija s patentom naložila izboljšavo imenjske knjige, ki je bila osnova za deželne deske<sup>1</sup> in nastavev Terezijanskega zemljiškoknjižnega katastra. Na našem ozemlju so bile deželne deske prvič uvedene leta 1730. Glavna knjiga se je začela voditi leta 1783, vanjo pa so že takrat vpisovali nepremičnine, njihove lastnike, pravni naslov pridobitve nepremičnine, opombe in bremena (Triglav, 2009).

Tudi kasneje so se na ozemlju takratne Jugoslavije uporabljali avstrijski zemljiškoknjižni predpisi, čeprav je Kraljevina Jugoslavija sprejela svoje predpise o zemljiški knjigi, zveza z avstrijskim sistemom ni bila nikoli pretrgana. Prvi slovenski predpis, ki je urejal zemljiško knjigo, je bil Zakon o zemljiški knjigi (ZZK) iz leta 1995.

Na podlagi Zakona o zemljiškem katastru (ZZK) iz leta 1871 so se leta 1872 začele zemljiške knjige pri nas voditi kot posebne organizacijske enote na sodiščih, nepremičnine so bile sprva označene po lastnikih ali krajevnih imenih, opisane kot „hiša z vrtom“ in podobno, saj so bile oprte na Francov kataster, kot zaris numeričnih parcel z ustreznimi sezname. Že takrat pa je bila zemljiška knjiga sestavljena iz treh delov: glavne knjige, zbirke listin in kopije katastrske mape (Vilfan, 1961).

---

<sup>1</sup> Deželna deska je bila javna knjiga v katero so se vpisovale vse listine, ki so se nanašale na neko posest, vse spremembe v zvezi s to posestjo in vsa bremena na tej posesti, glavni namen deželne deske je bil varnost kreditnih poslov.

## 2.2 VRSTE NEPREMIČNINSKIH EVIDENC

Vrste in predvsem učinki nepremičninskih evidenc so danes po svetu precej različni, poznamo takšne pravne ureditve, ki sploh nimajo urejene evidence nepremičnin in pravne sisteme, ki ne poznajo nepremičninske evidence, ki bi imela konstitutivni učinek. V teh ureditvah stvarne pravice na nepremičninah nastajajo neodvisno od vpisa, ki ima v pravnem prometu zgolj dokazno vlogo. V državah, v katerih pa ima zapis v nepremičninsko evidenco konstitutivni učinek, lahko danes naletimo na tri osnovne oblike:

**Torenssov sistem** registracije, ki ga poznajo predvsem v državah južne poloble, kjer oseba, ki zatrjuje lastninsko pravico na nepremičnini, vloži posebno vlogo pri registriranem organu skupaj z dokazi o izmerah in lastništvu. Organ vsebino te vloge na krajevno običajen način objavi in če kdo lastninski pravici nasprotuje, lahko v roku enega meseca od objave nasprotuje izdaji listine. V tem primeru o sporu odloči registrski organ. Posebnost tega sistema je, da izdana listina pomeni domnevo, ki je ni mogoče ovreči. Če se kasneje izkaže, da prijavitelj ni lastnik oziroma, da je prišlo pri izdaji listine do druge napake, ima prizadeti samo odškodninski zahtevek proti tistemu, iz sfere katerega izvira napačen vpis (Stankovič v: Juhart et al., 2007).

**Francoski sistem** evidence nepremičnin označujemo kot sistem osebnih folij. Na razvoj francoskega sistema je pomembno vplivala ureditev prenosa lastninske pravice in prodajne pogodbe, ki ima translativni učinek. Ta značilnost se ohranja in na splošno velja, da se med strankama prodajne pogodbe šteje lastninska pravica za preneseno z njeno sklenitvijo, za učinek prenosa proti tretjim pa se zahteva registracija pogodbe pri nepremičninskem registru, ki ga vodijo upravni organi. Osnovna enota registra je posamezna oseba, in ne parcela, kot to velja za Torenssov in germanski sistem (Juhart et. al, 2007).

**Germanski** oz. avstrijsko nemški **sistem** večina piscev označuje kot sistem realnih folij. Gre za zemljiškoknjižni sistem, ki se vodi po nepremičninah in ne več po osebah. Osnovna pravna nepremičninska evidenca v tem sistemu je zemljiška knjiga, ki je tesno povezana z zemljiškim katastrom, ki je dejanska nepremičninska evidenca. Celotno ozemlje je razdeljeno na parcele, vsaka parcela pa je vpisana v zemljiško knjigo. Takšen sistem je že od uvedbe zemljiške knjige uveljavljen tudi pri nas.

Slovenski sistem zemljiške knjige izhaja iz avstrijske ureditve, saj je bila v največjem delu Slovenije zemljiška knjiga uvedena v času, ko je bilo to ozemlje del habsburške monarhije.

## 2.3 POMEN ZEMLJIŠKE KNJIGE

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

V zemljiško knjigo se vpisujejo nepremičnine, stvarne pravice na nepremičninah, določene obligacijske pravice in določena dejstva, ki so pomembna za pravni promet z nepremičninami (Velkaverh, 2011).

Osnovne značilnosti zemljiške knjige, kot javne evidence so:

- da so v njej vpisani podatki javni in kot taki vsakomur dostopni,
- vodi jo za to pooblaščen organ, to so pri nas okrajna sodišča,
- vsebuje podatke o nepremičninah,
- vanjo se vpisujejo pravice in druga pravno relevantna dejstva.

## **2.4 ORGANIZACIJA ZEMLJIŠKE KNJIGE**

Zemljiška knjiga je sestavljena iz **glavne knjige** in **zbirke listin** (2. odstavek 1. čl. ZZK-1).

Najpomembnejši del zemljiške knjige je glavna knjiga, ki je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami in samo vpisi v glavni knjigi so merodajni in odločilni za posameznike.

### **2.4.1 GLAVNA KNJIGA PRED INFORMATIZACIJO**

Ročno vodena glavna knjiga je bila sestavljena iz zemljiškoknjižnih vložkov, ki so se vodili po tekočih oz. zaporednih številkah nastanka, za vsako katastrsko občino posebej, vsak vložek je vseboval nepremičnine enega lastnika v okviru ene katastrske občine. Vsak zemljiškoknjižni vložek pa je bil sestavljen iz treh evidenčnih listov A,B in C.

Glavna knjiga je torej predstavljala zbirko zemljiškoknjižnih vložkov določene katastrske občine, povezane v celoto. V zemljiškoknjižnih vložkih so bile združene nepremičnine iz iste katastrske občine, na katerih je bilo lastninsko pravno stanje enako (Velkaverh, 2011).

#### **2.4.1.1 Zemljiškoknjižni vložek**

V ročno vodeni zemljiški knjigi je imel vsak zemljiškoknjižni vložek svojo zaporedno številko, sestavljen je bil iz nadpisa<sup>2</sup> in treh evidenčnih listov A, B in C. Vsi vpisi, ki so se nanašali na določeno nepremičnino, so se opravljali v vložku, v katerem je bila vpisana nepremičnina in sicer kronološko.

**Evidenčni list A** oz. popisni list je bil namenjen popisu vsebine posameznega zemljiškoknjižnega vložka. Vsak vložek je moral vsebovati vsaj eno parcelo, lahko pa tudi

---

<sup>2</sup> V nadpis so se vpisovali podatki o katastrski občini, številki zemljiškoknjižnega vložka in sodišču, ki je vodilo glavno knjigo.

več. List A je bil sestavljen iz dveh oddelkov. V prvem oddelku (A1) so se vpisale parcele po zaporednih številkah in s katastrsko identifikacijsko oznako. Poleg tega pa so se iz katastra povzemali še podatki o dejanski rabi in površini. V drugem oddelku popisnega lista (A2) so bili vpisani podatki, ki so se nanašali na pripis ali odpis parcel v zemljiškoknjižni vložek. Ti podatki so omogočali vpogled v nastajanje in strukturalno zgradbo posameznega vložka. V ta del popisnega lista so se vpisovala tudi druga dejstva in poočitve pravic, ki so vplivale na pravni promet z nepremičninami, ki so bile vpisane v tem vložku.

V **evidenčni list B** oz. lastniški list se je vpisal vsakokratni lastnik nepremičnin, ki so sestavljale zemljiškoknjižni vložek. Poleg imetnika lastninske pravice se je v evidenčni B list vpisovala tudi dejstva, ki so se nanašala na določenega imetnika lastninske pravice in ki so vplivale na njegovo razpolaganje z nepremičninami. V kategorijo teh vpisov so spadale zaznambe osebnih stanj.

**Evidenčni list C** oz. bremenski list iz katerega so bile razvidne vse stvarne pravice, s katerimi je bilo zemljišče obremenjeno, ter druge pravice in dejstva, ki so vplivala na promet z nepremičninami. Razdeljen je bil na tri dele: C1, C2 in C3. V list C1 so se vpisovala: osebna služnost, pravica stvarnega bremena, zakupna pravica, predkupna pravica, odkupna pravica in pogodbeni odpovedi prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine. V list C2 so se vpisovale druge pravice, kot na primer stvarna služnost in zaznambe glede pravnih dejstev. List C3 pa je bil namenjen vpisu hipoteke in z njo povezanih zaznamb, kot sta zaznamba neposredne izvršljivosti in zaznamba nadhipoteke (Juhart et. al., 2007).

Naloga zemljiškoknjižnega vložka je bila trojna: in sicer, da se je v izpisku prikazala določena nepremičnina (popisni A list), da se je pri nepremičnini vpisala lastninska pravica (lastninski B list) in da so se pri nepremičnini izkazale obremenitve ter druga dejstva, pomembna za pravni promet z nepremičnino (bremenski C list).

## **2.4.2 INFORMATIZIRANA GLAVNA KNJIGA**

Z novelo ZZK-1C se je spremenil nosilec zemljiške knjige in sicer se je papirnata oblika spremenila v elektronsko in tako v skladu z novelo ZZK-1C glavna knjiga ni več sestavljena iz zemljiškoknjižnih vložkov, pač pa samo iz elektronsko vodene glavne knjige in zbirke listin. ZZK-1 v 175. členu določa, da se glavna knjiga vodi kot centralna informatizirana baza, v katero se vpisujejo vsi potrebni podatki in sicer pri vsakem od zemljiškoknjižnih sodišč Republike Slovenije, ne glede na lego nepremičnine.

Informatizirana zemljiška knjiga se povezuje z drugimi informatiziranimi javnimi evidencami, ki vsebujejo podatke, pomembne za zemljiško knjigo, kot sta kataster in centralni register prebivalstva, kar bistveno poenostavi postopek vpisa v zemljiško knjigo in skrajša njegov čas.

### 2.4.3 ZBIRKA LISTIN

Zbirko listin sestavljajo dokumenti in listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v zemljiško knjigo (4. odstavek 1. člena ZZK-1).

#### 2.4.3.1 Zbirka listin pred informatizacijo

V ročno vodeni zemljiški knjigi se je zbirka listin vodila v pisni obliki pri vsakem zemljiškoknjižnem sodišču. Sestavljale so jo listine in dokumenti, ki so bili podlaga za vpis v zemljiško knjigo. V zbirko listin so se vložili tudi sklepi, s katerimi je sodišče dovolilo vpis, predlogi za vpis in listine, ki so bile podlaga za vpis po uradni dolžnosti oz. so bile priložene predlogu (Juhart et. al., 2007).

#### 2.4.3.2 Informatizirana zbirka listin

Celovita informatizacija zemljiške knjige je omogočila tudi vodenje informatizirane zbirke listin centralizirano na enem mestu in sicer za tiste postopke, ki so se začeli po uveljavitvi novih določb<sup>3</sup>. In sicer tako, da se po izvedbi vpisa v glavno knjigo vloži v zbirko listin sklep o dovolitvi vpisa in skenirane listine, ki so bile podlaga za vpis (novi 194. člen ZZK-1). Vsako listino pa je mogoče poiskati v zbirki listin in sicer po pravilni številki zemljiškoknjižnega postopka, v katerem je bilo pravnomočno odločeno o dovolitvi vpisa (novi 2. odstavek 193. člena ZZK-1).

## 2.5 TEMELJNA NAČELA ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA PRAVA

Načela zemljiškoknjižnega prava predstavljajo temelj poslovanja v zemljiški knjigi. Zemljiškoknjižni pomočniki in zemljiškoknjižni sodniki odločajo in opravljajo vpise v zemljiško knjigo izključno v skladu s temeljnimi načeli zemljiškoknjižnega prava.

Med ta načela spadajo: načelo javnosti, načelo publicitete vpisov, načelo zaupanja v zemljiško knjigo, načelo zakonitosti, načelo konstitutivnosti vpisa in načelo pravnega prednika.

Kljub spremembam, ki jih je prinesla novela ZZK-1C, temeljna načela zemljiškoknjižnega prava ostajajo skoraj nespremenjena.

### 2.5.1 NAČELO JAVNOSTI ZEMLJIŠKE KNJIGE

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

---

<sup>3</sup> Nove določbe so bile uvedene z Novelo ZZK-C, ki je bila sprejeta dne 05. 04. 2011, v praksi pa se začela uporabljati 01. 05. 2011, več o tem v 6. poglavju.

Načelo javnosti zemljiške knjige se uresničuje z možnostjo vpogleda v stanje vpisov v zemljiško knjigo in pridobivanjem podatkov. Pri tem pa je treba ločiti med dostopnostjo glavne knjige in zbirke listin. Vsi vpisani podatki v glavni knjigi zemljiške knjige so javni in jih sme vsakdo pregledovati, prepisovati ali zahtevati, da mu zemljiškoknjižno sodišče izda overjen izpisek iz zemljiške knjige<sup>4</sup> (1. odstavka 195. člena ZZK-1).

Nekoliko ožje pa je načelo javnosti glede zbirke listin. Na podlagi 1. odstavka 196. čl. ZZK-1 ima vsakdo, ki izkaže upravičen interes, pravico zahtevati, da mu zemljiškoknjižno sodišče omogoči vpogled v zbirko listin oziroma, da izda prepis listine s potrdilom o tem, da je izvirnik oziroma overjen prepis listine vložen v zbirko listin. Vpogled v zemljiško knjigo je bil in je uporabnikom zagotovljen neposredno pri kateremkoli zemljiškoknjižnem sodišču, za katerokoli katastrsko občino. Nov sistem zemljiške knjige pa zagotavlja brezplačen 24 urni dostop do podatkov zemljiške knjige.

### 2.5.2 NAČELO PUBLICITETE VPISOV

Načelo publicitete vpisov delimo na **formalno publicitetno načelo**, ki pove, da so podatki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo javni in na **materialno publicitetno načelo**, ki pove, da uživajo podatki, ki so vpisani v zemljiško knjigo javno zaupanje. Materialno publicitetno načelo pa pozna spet dve plati: pozitivno in negativno.

**Pozitivni publicitetni učinek vpisov** je določen v prvem odstavku 6. člena ZZK-1 in pravi da, če je vpis pravice oz. pravnega dejstva dovoljen, se šteje, da je ta pravica oz. to pravno dejstvo, ki je vpisano v zemljiško knjigo, vsakomur znano in se nihče ne more sklicevati, da mu ta pravica oz. pravno dejstvo ni bilo znano.

Pozitivno publicitetno načelo torej pomeni, kar je vpisano, to velja. Zato se poznavanje zemljiškoknjižnega stanja domneva in je opustitev vpogleda v breme tistega, ki je vpogled opustil oz. ga ni opravil. Zaradi tako pomembne pravne posledice je nujna tudi časovna razmejitev. Natančno je treba določiti čas, od katerega velja domneva o poznavanju zemljiškoknjižnega podatka. Glede stanja izvršenih vpisov ni nobenega dvoma. Problematici so vpisi, ki so v postopku vpisa, saj vpis pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oz., ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Zato se je v sistemu zemljiške knjige oblikovala posebna vrsta pomožnega vpisa, ki ga imenujemo plomba<sup>5</sup> (Juhart et.al., 2007).

**Negativni publicitetni učinek vpisov** izraža drugi odstavek 6. člena ZZK-1 in pravi da, če pravica oz. pravno dejstvo, za katero zakon določa, da se vpisuje v zemljiško knjigo, v

---

<sup>4</sup> Novi 198 člen ZZK-1C uporabnikom omogoča brezplačen dostop in računalniški izpis iz informatizirane glavne knjige.

<sup>5</sup> Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi dejstvo, da glede določene nepremičnine teče zemljiškoknjižni postopek v katerem zemljiškoknjižno sodišče še ni odločilo (134. člen ZZK-1).

zemljiški knjigi ni vpisano, se šteje, da tretji za to pravico oz. pravno dejstvo ni vedel, če se ne dokaže drugače. Ali povedano drugače, kar ni vpisano, ne velja.

### 2.5.3 NAČELO ZAUPANJA V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Načelo zaupanja je poleg načela javnosti eno izmed temeljnih načel zemljiškoknjižnega prava. Zapisano je v 10. členu SPZ in v 1. odstavku 8. člena ZZK-1.

Tudi pri načelu zaupanja govorimo o pozitivnem in negativnem učinku.

**Pozitivni učinek** načela zaupanja se kaže v tem, da na nepremičnini obstaja samo tista pravica, ki je vpisana.

**Negativni učinek** pa nam pove, da pravica, ki ni vpisana v zemljiško knjigo, ne obstaja.

Opazimo lahko podobnost med materialnim publicitetnim načelom in načelom zaupanja. Načeli imata podobno vsebino in tudi učinke. Bistvena razlika med njima je, da se publicitetno načelo nanaša na celotno stanje vpisov v zemljiški knjigi, načelo zaupanja pa samo na stanje vpisa pravic (Juhart et.al., 2007).

Kdor izpolni pogoje za vpis pravice oz. pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve (2. odstavek 8. čl. ZZK-1).

### 2.5.4 NAČELO ZAKONITOSTI

V skladu z načelom zakonitosti **zemljiškoknjižna sodišča odločajo o vpisih samo na podlagi listin, ki so podlaga za vpis, in stanja zemljiške knjige**. Pravnih dejstev, ki so temelj nastanka oz. prenehanja pravic, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, ne ugotavlja in tudi ni pristojno, da bi jih ugotavljalo. To pomeni, da zemljiškoknjižno sodišče pri odločanju o vpisih ne preverja materialnopravnih, temveč samo formalne pogoje za vpis (Plavšak, 1998).

### 2.5.5 NAČELO KONSTITUTIVNOSTI VPISA

Načelo konstitutivnosti vpisa pomeni, **da se pravica na nepremičnini pridobi oz. preneha z vpisom v zemljiško knjigo**. Vpis v zemljiško knjigo je torej obvezen pogoj za pridobitev stvarnih pravic na podlagi pravnega posla, v nekaterih posebnih primerih pa tudi takrat, ko je podlaga za nastanek ali prenehanje stvarne pravice sodna odločba.

Vpis v zemljiško knjigo ima deklaratorni učinek, če pravica na nepremičnini nastane zunaj zemljiške knjige na podlagi zakonske določbe, vpis te pravice pa zagotavlja predvsem publicitetne učinke (Juhart et.al., 2007).

### 2.5.6 NAČELO PRAVNEGA PREDNIKA

Načelo pravnega prednika v zemljiški knjigi **zagotavlja verigo pravnih naslednikov pri prenosu lastninske pravice in ustanavljanju drugih pravic na nepremičninah**. Gre za izrazito formalno načelo, ki se uresničuje z vrsto pravil, ki določajo vsebino in lastnosti listin, ki so podlaga za vpis v zemljiško knjigo (Vrenčur, 2005).

Načelo pravnega prednika temelji na tem, da nekdo, ki ni kot imetnik te pravice vpisan v zemljiško knjigo, nima razpolagalne moči za prenos, spremembo ali ukinitvev knjižne pravice. Saj so na podlagi 1. odstavka 9. člena ZZK-1 vpisi dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, ki je podlaga za vpis.

### 2.5.7 NAČELO VSTNEGA REDA VPISOV

Načelo vrstnega reda vpisov v zemljiško knjigo **določa, da 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 (1. in 2. odstavek 10. člena ZZK-1).

Čeprav ostajajo načela zemljiškoknjižnega prava kljub spremembi ZZK-1 nespremenjena, pa je vseeno novela ZZK-1C prinesla **nekatero spremembo pri vrstnem redu vpisov** v zemljiško knjigo, saj je bilo z novelo črtano celotno poglavje 6.4., ki je določalo vrstni red vpisov zemljiškoknjižnih predlogov po datumu in uri prejema zemljiškoknjižnega predloga.

Novi 2. odstavek 135. člena ZZK-1 določa, da mora zemljiškoknjižno sodišče, ko prejme predlog za vpis oz., ko prejme listino, ki je podlaga za vpis, na javen način s plombo objaviti, da je glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek. Informacijski sistem elektronske zemljiške knjige (e-ZK) pa mora zagotavljati, da se plombe vpisujejo po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka in da je plomba vidna na rednem izpisku iz zemljiške knjige najpozneje do začetka uradnih ur delovanja informacijskega sistema e-ZK naslednjega delovnega dne po dnevu začetka zemljiškoknjižnega postopka.

### **3 PRAVICE, KI SE VPISUJEJO V ZEMLJIŠKO KNJIGO IN NAČIN NJIHOVEGA VPISA V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRED IN PO INFORMATIZACIJI**

V zemljiško knjigo se lahko v skladu z načelom zakonitosti vpisujejo samo tiste pravice, ki jih določa zakon. V veljavnem pravu so to vse stvarne pravice na nepremičninah in nekatere pravice iz obligacijskopравnih razmerij, katerih predmet je nepremičnina.

Med **stvarne pravice**, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo spadajo: **lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravice stvarnega bremena in stavbna pravica.**

Med **obligacijske pravice**, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo spadajo: **pravica prepovedi odtujitve in obremenitve, zakupna in najemna pravica, predkupna oz. odkupna pravica, in posebna pravica uporabe javnega dobra.**

Vse te pravice nastanejo na podlagi nekega pravnega posla, veljati pa začnejo šele z vpisom v zemljiško knjigo.

#### **3.1 NAČIN VPISOV PRAVIC IN PRAVNIH DEJSTEV PRED INFORMATIZACIJO**

Pred informatizacijo so se pravice v zemljiško knjigo vpisovale z vknjižbami v ustrezne evidenčne liste in sicer tako, da se je označila vrsta pravice in njen imetnik. Pri nekaterih vrstah pravic je zadoščala samo njena oznaka, pri drugih, kot na primer pri stvarni služnosti in pri stvarnem bremenu, pa je bilo treba vsebino pravice natančno opisati, saj vsebina pravice le iz poimenovanja ni bila razvidna. V teh primerih je moralo zemljiškoknjižno sodišče povzeti vsebino iz listine, ki je bila podlaga za vpis.

Imetnik pravice se je v zemljiško knjigo vpisal z osebnimi identifikacijskimi podatki. Za fizične osebe so bili to ime in priimek, EMŠO ter naslov stalnega prebivališča. Pri pravnih osebah pa se je vpisovala firma oz. ime, sedež in poslovni naslov ter enolična identifikacijska številka iz poslovnega registra (Juhart et.al., 2007).

#### **3.2 NAČIN VPISOV PRAVIC IN PRAVNIH DEJSTEV PO INFORMATIZACIJI**

Pravila o vpisih pravic in pravnih dejstev, po informatizaciji so zapisana **v novem 13.a členu**, kjer so opredeljeni tudi novi pojmi v zvezi s pravnim položajem nepremičnine, saj se v informatizirani glavni knjigi vpisi **izkazujejo po osnovnem in širšem položaju nepremičnine.**

Pri vpisu pridobitve pravice se vpišejo tudi podatki o imetniku pravice, ki je lahko pravna ali fizična oseba, razen v primerih, ko zakon določa drugače, saj je že pred informatizacijo bila npr. drugače določena vknjižba zemljiškega dolga, ki se je vpisoval v korist vsakokratnega imetnika zemljiškega pisma.

Novela zakona pa uvaja dodatno izjemo, po kateri se v primeru, da gre za izvedeno pravico, ki učinkuje v dobro vsakokratnega lastnika druge nepremičnine, kot na primer stvarna služnost, pri pravici kot imetnik ne vpiše lastnik gospodujoče nepremičnine, ampak se pri pravici vpiše identifikacijski znak nepremičnine (3. odstavek 14. člena ZZK-1).

Gre za vpis, ki izvedbeno v celoti sledi določbi 213. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ), po kateri je stvarna služnost ustanovljena za potrebe druge gospodujoče nepremičnine, ne glede na to, kdo je njen lastnik.

Tudi predznambe ter določena druga dejstva, ki se v zemljiško knjigo vpisujejo z zaznambami (zaznamba za pridobitev vrstnega reda lastninske pravice, zaznamba spora itd.) pravzaprav omejujejo osnovni pravni položaj nepremičnine, to je vknjiženo lastninsko pravico, zato se vpisujejo pri osnovnem položaju nepremičnine, in ne pri sami nepremičnini. Če je katera od izvedenih pravic (hipoteka) predmet nadaljnjih pravic ali se na izvedeno pravico nanaša vpis pravnega dejstva, se tak vpis opravi pri izvedeni pravici.

### 3.3 VPIS STVARNIH PRAVIC V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Med stvarne pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo sodijo: lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnost, stvarno breme in stavbna pravica.

#### 3.3.1 LASTNINSKA PRAVICA

Lastninska pravica je pravica imeti neko stvar v posesti, jo uporabljati oz. z njo razpolagati, hkrati pa mora biti imetnik te pravice vpisan v zemljiško knjigo kot njen lastnik.

Vpis lastninske pravice predstavlja osrednji vpis v zemljiško knjigo. Pred informatizacijo se je lastninska pravica pridobila z vknjižbo v evidenčni list B zemljiškoknjižnega vložka. Vpis se je opravi z označbo vrste pravice in navedbo identifikacijskih podatkov fizične ali pravne osebe, v korist katere se je vpis predlagal.

V informatizirani glavni knjigi pa se vpisi izkazujejo po osnovnem in širšem položaju nepremičnine. **Osnovni pravni položaj** pri zemljiški parceli je vknjižba lastninske pravice na nepremičnini. Ta tako imenovani osnovni pravni položaj nepremičnine se v prenovljeno glavno knjigo vpiše pri nepremičnini. **Širši pravni položaj** nepremičnine pa poleg položaja nepremičnine vključuje še vse pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali

pogojno omejujejo ali izključujejo vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini npr. predznamba lastninske pravice.

Če poskušamo narediti primerjavo načina vpisov v ročno vodeni zemljiški knjigi in zdajšnji informatizirani zemljiški knjigi, lahko ugotovimo, da predstavlja osnovni pravni položaj nepremičnine to, kar je prej predstavljal evidenčni list B, podatki o nepremičnini, ki se po novem avtomatsko povzemajo iz katastra, so bili v ročno vodeni zemljiški knjigi v evidenčnem listu A, del širšega pravnega položaja pa je bil v ročno vodeni zemljiški knjigi v evidenčnem listu C (Zemljak in Tekavec, 2011).

Lastninska pravica, kot osnovni pravni položaj nepremičnine za posamezno osebo se vpiše tako, da se poleg vrste pravice vpiše tudi idealni delež tega osnovnega pravnega položaja nepremičnine.

Lastninska pravica v zemljiški knjigi lahko predstavlja tudi dve posebni lastninski obliki in sicer:

- solastnino in
- skupno lastnino.

Solastnina se je v ročno vodeni zemljiški knjigi vpisovala po idealnih deležih, ki so se izražali z ulomki. V informatizirani zemljiški knjigi pa se solastnina vpiše tako, da se vpiše toliko osnovnih položajev, koliko je solastninskih deležev.

Skupna lastnina pa se vpiše tako, da se pri istem osnovnem pravem položaju kot imetniki vpišejo vsi skupni lastniki, v ročno vodeni zemljiški knjigi pa se je vpisala v korist vseh skupnih lastnikov.

### **3.3.2 HIPOTEKA**

Hipoteka je omejena stvarna pravica na tuji stvari, ki daje zastavnemu upniku pravico, da v primeru če zavarovana terjatev ni plačana, da lahko sam proda zastavljeno stvar ali zahteva njeno prodajo in se z obrestmi poplača pred ostalimi zastavnimi upniki.

Hipoteka je ena tistih pravic, pri katerih samo označba vrste pravice ne zadošča za potrebe pravnega prometa. Zaradi načela akcesornosti je hipoteka povezana z zavarovano terjatvijo in je zaradi seznanitev z vsebino hipoteke treba poznati tudi podatke o zavarovani terjatvi.

V pravem prometu je predvsem pomemben podatek, do katerega obsega je nepremičnina obremenjena. Vedeti je treba, koliko znaša zavarovana terjatev in kakšni so pogoji njenega vračanja. Zato se pri vknjižbi hipoteke v zemljiško knjigo vpisuje poleg navedbe vrste pravice, njenega imetnika in označbe na katero nepremičnino se nanaša,

tudi bistvene podatke o zavarovani terjatvi kot so višina glavnice terjatve, valuta, valorizacija, obresti, zapadlost terjatve ipd. (16. člen ZZK-1).

Ko pa hipotekarni dolžnik poplača svoj kredit, običajno je to, ob plačilu zadnjega obroka kredita, mu hipotekarni upnik izda posebno listino, ki ji v praksi pravimo izbrisna pobotnica in na podlagi katere lahko potem hipotekarni dolžnik predlaga izbris hipoteke. Do izbrisa hipoteke tako pride na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila hipotekarnega upnika (pobotnice), ki dovoljuje izbris hipoteke, s tem, da mora biti podpis hipotekarnega upnika na tem dovolilu overjen (Juhart et.al., 2007).

Hipoteka se je pred informatizacijo vpisala v evidenčni list C3 zemljiškoknjžnega vložka, in sicer tako, da se je navedla vrsta pravice in njen imetnik.

Pravila o vpisu hipoteke po informatizaciji so bila spremenjena neznatno. V novi določbi 13.a člena ZZK-1 je v 8. odstavku zapisano, da se lahko v primeru spremembe terjatve, zavarovane s hipoteko v zemljiški knjigi zaznamuje znižanje obrestne mere ali sprememba zapadlosti terjatve (Velkaverh, 2011).

### **3.3.3 ZEMLJIŠKI DOLG**

Zemljiški dolg je po svoji vsebini in namenu zelo podoben hipoteki. Razlika je le v tem, da zemljiški dolg ni odvisen od obstoja določene terjatve in lahko nastane ne glede na osnovno terjatev, za katero se zavarovanje ustanavlja.

Vpis pridobitve lastniškega zemljiškega dolga v zemljiško knjigo z vknjižbo ali predznambo lahko predlaga samo lastnik nepremičnine, vpis upniškega zemljiškega dolga pa samo hipotekarni upnik. V zadnjem primeru mora biti predlogu za vknjižbo priložena tudi izjava lastnika nepremičnine, da soglaša z ustanovitvijo zemljiškega dolga, na kateri je njegov podpis notarsko overjen.

Izbris zemljiškega dolga iz zemljiške knjige pa je mogoč samo, če je predlogu za izbris priloženo zemljiško pismo (Juhart et.al., 2007).

Zemljiški dolg je novost v našem pravnem sistemu, ki je bil uveden s SPZ, zato informatizacija nanj ni vplivala.

### **3.3.4 SLUŽNOSTNA PRAVICA**

Služnostna pravica je omejena stvarna pravica do uporabe tuje stvari ali pravice. Glede na vsebino pa jo delimo na **osebno** in **stvarno služnost**.

#### **3.3.4.1 Osebna služnost**

Osebna služnost nastane na podlagi nekega pravnega posla ali na podlagi samega zakona.

Pred informatizacijo se je osebna služnost ustanovila z vpisom v evidenčni list C1 zemljiško knjižnega vložka z oznako vrste pravice (užitek, raba) in imetnikom pravice.

Ker so osebne služnosti po svoji materialnopravni naravi časovno omejene stvarne pravice, se mora vpisati tudi čas njihovega trajanja oz. oznaka, da trajajo do smrti upravičene osebe. Če je osebna služnost vezana na rok, se lahko predlaga izbris služnosti po izteku roka, ne da bi bilo treba s posebno listino dokazovati podlago za izbris (Juhart et.al., 2007).

#### **3.3.4.2 Stvarna služnost**

Stvarna služnost nastane na podlagi pravnega posla. Ustanovi se z vpisom v zemljiško knjigo in sicer v korist določene nepremičnine, npr. služnostna pot, ki jo lahko uveljavlja njen vsakokratni lastnik.

Stvarna služnost se je pred informatizacijo vpisovala v evidenčni list C2 zemljiškoknjižnega vložka z oznako, da gre za stvarno služnost, ker pa sama oznaka stvarne služnosti ni povedala nič o vsebini pravice, je bilo potrebno njeno vsebino natančno opisati in jo vpisati v korist vsakokratnega imetnika gospodujoče nepremičnine (Juhart et.al., 2007).

Po informatizaciji je vpis stvarne in osebne služnosti določen v 3. odstavku 14. člena ZZK-1, ki določa, da se pri pravici kot imetnik ne vpiše lastnik gospodujoče nepremičnine, ampak se vpiše identifikacijski znak nepremičnine. Gre za vpis, ki izvedbeno v celoti sledi določbi 213. člena SPZ, po kateri je stvarna služnost ustanovljena za potrebe druge gospodujoče nepremičnine, ne glede na to, kdo je njen lastnik.

#### **3.3.5 STVARNO BREME**

Pravica stvarnega bremena je omejena stvarna pravica na nepremičnini. S stvarnim bremenom se obremeni določeno nepremičnino, njen vsakokratni lastnik pa je zavezan k izpolnitvi tega bremena.

Pred informatizacijo se je stvarno breme vpisovalo v evidenčni list C1 zemljiškoknjižnega vložka obremenjene nepremičnine. Tudi pri stvarnem bremenu zgolj oznaka stvarno breme ne zadošča, ker ne pove nič o vsebini pravice, zato se je natančno opisalo s podatki iz listine, ki je bila podlaga za vpis (Juhart et.al., 2007).

#### **3.3.6 STAVBNA PRAVICA**

Stavbna pravica je pravica, ki daje upravičencu pravico imeti v lasti nepremičnino, ki je zgrajena nad ali pod tujo nepremičnino. Je časovno omejena pravica, ki se ustanovi za največ 99 let in predstavlja izjemo od načela povezanosti zemljišča in objekta.

Vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo je pred informatizacijo določal 185. člen ZZK-1. Na podlagi katerega se je za vpis stavbne pravice odprl poseben vložek, ki se je imenoval

vložek za vpis stavbne pravice, pri katerem se je vpisal imetnik stavbne pravice in poočitala zemljiška parcela, na kateri je obstajala stavbna pravica. Zemljiška parcela, ki se je obremenila s stavbno pravico, se je ohranila v svojem zemljiškoknjižnem vložku. Stavbna pravica pa se je kot breme vpisala pri tej nepremičnini v evidenčni list C2 zemljiškoknjižnega vložka (Juhart et.al., 2007).

Vpis stavbne pravice po informatizaciji je urejen v novem 20.a členu ZZK-1. Stavba pravica ima v razmerju do stavbe osnovni pravni položaj, enako kot ga ima lastninska pravica v razmerju do zemljiške parcele. Pri stavbni pravici ločimo tudi položaj te pravice do nepremičnine, na kateri je ustanovljena. Pri tem razmerju ima stavbna pravica do nepremičnine odnos izvedene pravice. Zato se pri stavbni pravici vpišeta oba pravna položaja.

### **3.4 VPIS DRUGIH PRAVIC V ZEMLJIŠKO KNJIGO**

V zemljiško knjigo se vpisujejo nekatere obligacijske pravice, ki so pomembne za pravni promet z nepremičninami. Te pravice so: zakupna in najemna pravica, pravica prepovedi odtujitve in obremenitve, predkupna in odkupna pravica ter pravica uporabe javnega dobra.

#### **3.4.1 ZAKUPNA IN NAJEMNA PRAVICA**

Zakupna oz. najemna pravica je pravica obligacijskega prava, katere predmet je lahko nepremičnina in ki nastane s pogodbo med zakupodajalcem (najemodajalcem) in zakupnikom (najemnikom).

Pred informatizacijo se je v zemljiško knjigo vpisovala v evidenčni list C1 zemljiškoknjižnega vložka z oznako pravice, imetnikom pravice in časom trajanja, ki je bil omejen na eno leto. (Juhart et.al. 2007).

Po informatizaciji pa zakupna in najemna pravica nista več časovno omejeni pravici.

#### **3.4.2 PREDKUPNA PRAVICA**

Predkupna pravica je obligacijska pravica, ki nastane s pogodbo med lastnikom nepremičnine in predkupnim upravičencem. Z njo se lastnik zaveže, da bo v primeru nameravane prodaje nepremičnine najprej ponudil sklenitev prodajne pogodbe predkupnemu upravičencu. Vpis predkupne pravice v zemljiško knjigo je v interesu predkupnega upravičenca, saj s tem nastopi publiciteta predkupne pravice in nihče v pravnem prometu se ne more sklicevati na to, da za obstoj predkupne pravice ni vedel.

Predkupna pravica se v zemljiško knjigo vpisuje z oznako pravice in imenom imetnika (predkupnega upravičenca). Ker gre za časovno omejeno pravico, se vpisuje dogovorjen čas njenega trajanja (Juhart et.al. 2007).

### **3.4.3 ODKUPNA PRAVICA**

Odkupna pravica je obligacijska pravica, ki nastane s pogodbo med lastnikom nepremičnine in imetnikom odkupne pravice (5. odstavek 38. člena SPZ).

Odkupna pravica se v zemljiško knjigo vpisuje z oznako pravice in imenom imetnika (odkupnega upravičenca). Vpišejo pa se tudi pogoji, pod katerimi lahko imetnik odkupne pravice zahteva prodajo nepremičnine (Juhart, 2004).

### **3.4.4 POSEBNE PRAVICE UPORABE JAVNEGA DOBRA**

Na nepremičninah, ki imajo status javnega dobra, je mogoče pridobiti pravico posebne rabe kot posebno obliko upravičenja na javnem dobru (3. odstavek 19. člena SPZ).

Posebna pravica uporabe javnega dobra se vpisuje v zemljiško knjigo z oznako pravice in navedbo vrste posebne uporabe. Vpisuje se v korist imetnika pravice iz upravne odločbe, s katero je ta pravica podeljena (Juhart, 2004).

## 4 VRSTE VPISOV V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Z izrazom vpis v zemljiško knjigo razumemo način **evidentiranja podatkov** o pravicah ali pravnih dejstvih v zemljiški knjigi (26. člen ZZK-1).

Vpis v zemljiško knjigo se opravi v skladu z določili ZZK-1 in na podlagi določil iz ZZK-1 ločimo **glavne** in **pomožne vpise** v zemljiško knjigo.

### 4.1 GLAVNI VPISI

Z glavnimi vpisi se v zemljiško knjigo vpisujejo pravice in pravna dejstva.

Glavni vpisi so:

- vknjižba,
- predznamba in
- zaznamba.

#### 4.1.1 VKNJIŽBA

Vknjižba je glavni vpis, s katerim se doseže in hkrati izkaže pridobitev, prenos, omejitev ali prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

Vknjižba ima lahko konstitutivni (oblikovalni) ali deklaratorni (izkazni) učinek. Konstitutivni učinek ima v primeru, ko se vknjižba nanaša na pridobitev oz. prenehanje stvarne pravice, ki učinkuje šele z vpisom v zemljiško knjigo. To velja predvsem za pridobitev in prenehanje pravice na podlagi pravnega posla. Deklaratorni učinek pa ima v primeru, ko gre za pridobitev stvarnih pravic na podlagi zakona in odločbe državnega organa (Juhart et.al., 2007).

Vsaka vknjižba mora vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo oz. intabulacijsko klavzulo.

##### 4.1.1.1 Zemljiškoknjižno dovolilo oz. intabulacijska klavzula

Zemljiškoknjižno dovolilo je strogo formalen instrument tako glede oblike kot tudi glede vsebine. Vsebina intabulacijske klavzule je določena v 25. členu SPZ, ki jo opredeljuje, kot izrecno, nepogojno izjavo tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Bistvena je torej izjava volje, ki izraža dovoljenje za vpis v zemljiško knjigo.

#### **4.1.1.2 Listine, ki so podlaga za vknjižbo**

Listine, ki so podlaga za vknjižbo določa 40. člen ZZK-1 in jih delimo v tri skupine:

- zasebne listine, ki vsebujejo overjeno zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga, (pri zasebni listini notar le overi podpis stranke na zemljiškoknjižnem dovolilu),
- listine v obliki notarskega zapisa, ki vsebujejo zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga (notarski zapis je listina, ki jo v celoti sestavi notar),
- pravnomočne sodbe in dokončne ali pravnomočne upravne odločbe, s katerimi je odločeno o pridobitvi ali prenehanju pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

#### **4.2 PREDZNAMBA**

V zemljiškoknjižnem dovolilu je zapis pogoja izrecno prepovedan, zato pa lahko učinke pogojnega prenosa lastninske pravice dosežemo z uporabo instrumenta predznambe, ki služi pogojni pridobitvi ali prenehanju pravic.

Predznamba je torej glavni vpis s katerim se doseže oz. izkaže pridobitev ali prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo in ki učinkuje pod pogojem, da se predznamba opraviči (48. člen ZZK-1).

Predznamba je torej pomembna vrsta vpisa, ki ga lahko stranke v pravnem prometu uporabijo, če še niso izpolnjeni vsi pogoji, ki se zahtevajo za vpis vknjižbe. Predznamba je vrsta vpisa, ki varuje vrstni red in se je z njenim vpisom mogoče izogniti tveganjem kasnejših razpolaganj (Juhart et. al., 2007).

Pravila o predznambi so se z novelo ZZK-1C spremenila neznatno. Zaradi prilagoditve spremenjenemu procesnemu pravilu o načinu izvedbe vpisov, ki se po novem opravijo šele na podlagi pravnomočnega sklepa o dovolitvi vpisa, in ne več na podlagi nepravnomočnega sklepa o dovolitvi vpisa (novi 177. člen ZZK-1), je spremenjena določba o roku za opravičbo predznambe, ki sedaj teče od vpisa predznamovane pravice, in ne od izdaje sklepa o dovolitvi predznambe (novi 53. člen ZZK-1). Ta rok je materialnopravni prekluzivni rok, zato teče tudi v času sodnih počitnic.

Ko so izpolnjeni pogoji za vpis predznambe se le-ta vpiše v zemljiško knjigo. Vpis zajema vsebino pogojne vknjižbe, opis manjkajočega pogoja ter rok, v katerem je treba prednambo opravičiti. Predznamba se opraviči tako, da se predlaga vpis (vknjižba) pravice v predznamovanem vrstnem redu, predlogu pa mora biti priložena popolna listina, ki je primerna za vknjižbo pravice (Juhart et.al., 2007).

#### **4.2.1 LISTINE, KI SO PODLAGA ZA VPIS PREDZNAMBE**

Listine, ki so podlaga za vpis predznambe določa 49. člen ZZK-1, te pa so:

- sodne odločbe, ki še niso pravnomočne, oziroma upravne odločbe, ki še niso dokončne ali pravnomočne,<sup>6</sup>
- zasebne listine, ki ne vsebujejo zemljiškoknjižnega dovolila ali podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu ni overjen,
- listine v obliki notarskega zapisa, če se predlaga vpis z izvodom notarskega zapisa, ki ni namenjen vpisu v zemljiško knjigo,
- sklep izvršilnega sodišča o predhodni odredbi in
- druge odločbe, za katere zakon določa, da so lahko podlaga za predznambo pravice.

#### **4.3 ZAZNAMBA**

Zaznamba je glavni vpis, namenjen vpisu pravnih dejstev, ki so pomembni za pravni promet z nepremičninami. V zemljiški knjigi se lahko zaznamujejo samo tista pravna dejstva, za katera to določa zakon (63. člen ZZK-1).

Vpis zaznambe v zemljiški knjigi nas opozori na dejstvo, da glede zaznamovane nepremičnine teče nek postopek. To je lahko pravdni postopek, postopek izvršbe, stečaja ali prisilne poravnave zato lastnik zaznamovane nepremičnine, do pravnomočnosti tega postopka z njo ne more prosto razpolagati. Zaznamba se lahko izbriše, ko zaznamovano pravno dejstvo neha obstajati (Juhart et. al., 2007).

##### **4.3.1 VRSTE ZAZNAMB**

V zemljiško knjigo se vpisuje kar nekaj zaznamb, v nadaljevanju pa bom predstavila le-tiste ki se v praksi najpogosteje pojavljajo.

##### **4.3.1.1 Zaznamba osebnih stanj**

Zaznambe osebnih stanj se nanašajo na poslovno sposobnost oz. na sposobnost razsojanja imetnika pravice na nepremičnini, vpisane v zemljiško knjigo. V veljavni ureditvi zemljiške knjige so kot zaznambe osebnih stanj predvidene:

- zaznamba podaljšanja roditeljske pravice po polnoletnosti,
- zaznamba odvzema poslovne sposobnosti,
- zaznamba podaljšanja roditeljske pravice,

---

<sup>6</sup> Upravna odločba je dokončna, če proti nje ni več pritožbe v upravnem postopku, pravnomočna pa postane po tem, ko je izključen tudi upravni spor, kot oblika pravnega sredstva.

- zaznamba odvzema poslovne sposobnosti in
- zaznamba mladoletnosti.

Zaznambe osebnih stanj imajo samo publicitetni učinek.

#### **4.3.1.2 Zaznamba vrstnega reda**

Zaznamba vrstnega reda je za pravni promet ena najpomembnejših zaznamb. Od drugih zaznamb se razlikuje predvsem po svojem učinku. Pri zaznambi vrstnega reda ne gre za publicitetni učinek, ampak ustvarja možnost razpolaganja z nepremičnino z vnaprej določenim vrstnim redom za vknjižbo pravice (Juhart, 2007, str. 182).

Zakon določa pet oblik zaznambe vrstnega reda:

- zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice,
- zaznambo vrstnega reda za pridobitev oziroma prenos hipoteke,
- zaznambo vrstnega reda za izbris hipoteke,
- zaznambo vrstnega reda za pridobitev stavbne pravice in
- zaznambo vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine.

Med njimi je za pravni promet najpomembnejša zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, ki varuje vrstni red pridobitve lastninske pravice, katere vpis bo predlagan pozneje, s trenutkom od katerega učinkuje ta zaznamba (68. člen ZZK-1).

Druge oblike zgoraj navedenih zaznamb pa se v praksi redkeje uporabljajo.

Z novelo ZZK-1C je največjo spremembo doživel institut zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, saj ga je bilo treba v celoti prilagoditi novim pravilom o elektronskem poslovanju zemljiške knjige. Ker po novi ureditvi vloži v lastnikovem imenu predlog za zaznambo vrstnega reda notar v elektronski obliki. Izvirnik pisnega predloga pa hrani notar po pravilih o hrambi listin.

Ko je bil sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda izdan v obliki listine, je oseba, ki je razpolagala s pisnim sklepom, razpolagala tudi z zaznamovanim vrstnim redom. Po novem je sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda izdan v elektronski obliki, zato pravila o listinskem sklepu o dovolitvi zaznambe vrstnega reda niso več uporabna. V novih pravilih je razpolaganje s sklepom o zaznambi vrstnega reda prilagojeno elektronskemu poslovanju. Po vzoru Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES) je razpolaganje s tem sklepom zaupano skrbniškemu notarju, ki lahko kot pooblaščenec po nalogu lastnika zahtevajo izbris zaznambe pred iztekom veljavnosti ali prenesejo pravico razpolaganja z vrstnim redom na novega upravičenca (Podgoršek, 2010).

Sprememba določb o izvajanju vpisov je vplivala tudi na rok veljavnosti sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda. Zaznamba vrstnega reda po novem preneha veljati z iztekom enega leta od njenega vpisa v zemljiško knjigo.

#### **4.3.1.3 Zaznamba odpoklica terjatve in zaznamba hipoteke**

Vpis zaznambe odpoklica terjatve se opravi na podlagi listine o odpoklicu, na kateri je overjen podpis hipotekarnega upnika. S tem postane odpoklic terjatve pravno učinkovit proti vsakemu lastniku nepremičnine, in ne le proti tistemu, ki mu je bil vročen.

Z zaznambo hipotekarne tožbe se zaznamuje uvedba postopka, s katerim hipotekarni upnik zahteva, da se zastavljena nepremičnina proda in z doseženo kupnino poplača zavarovana terjatev. Vpis zaznambe predlaga hipotekarni upnik s predlogom, kateremu je treba priložiti potrdilo pristojnega sodišča, da je bila hipotekarna tožba vložena (Juhart et. al., 2007).

V praksi so se pojavila različna stališča o tem, ali se v zemljiško knjigo lahko vpiše sprememba obrestne mere oz. roka zapadlosti hipotekarno zavarovane terjatve. V novi določbi 13.a člena ZZK-1 je v 8. odstavku zdaj jasno zapisano, da se lahko v primeru spremembe terjatve, zavarovane s hipoteko, v zemljiški knjigi zaznamuje znižanje obrestne mere ali sprememba zapadlosti terjatve. Če je obrestna mera zvišana, pa se lahko taka sprememba obrestne mere vpiše samo, če je ustanovljena za razliko oz. zvišanje terjatve nova hipoteka. Z novo določbo odpade dilema o vrsti vpisa te spremembe oz. zaznambe (novi 8. odstavek 13.a člena ZZK-1).

#### **4.3.1.4 Zaznamba spora**

Zaznamba spora označuje, da poteka spor o pravici, ki je vpisana v zemljiško knjigo.

Spori, ki se jih lahko zaznamuje v zemljiški knjigi so:

- spori o pridobitvi lastninske pravice ali druge stvarne pravice,
- spori o prenehanju stvarne pravice in
- spori o določitvi nujne poti (79. člen ZZK-1)

Vpis zaznambe spora predlaga tožnik oz. predlagatelj postopka o sporu, predlogu pa je treba priložiti tožbo ali drugo procesno vlogo, s katero se uveljavlja zahtevak, in potrdilo pristojnega sodišča o vloženi tožbi (Juhart et. al., 2007).

#### **4.3.1.5 Zaznamba izrednega pravnega sredstva**

Zaznamba izrednega pravnega sredstva je po namenu, vsebini in učinkih podobna zaznambi spora. Od nje se razlikuje le v pravnem položaju, ki se zaznamuje. Za zaznambo spora je značilno, da je sprožen spor glede obstoja ali neobstoja pravice. Pri zaznambi izrednega pravnega sredstva pa je najprej prišlo do vknjižbe pravice na podlagi

pravnomočne sodbe ali upravne odločbe. Z izrednim pravnim sredstvom pa se lahko spremeni tudi pravnomočna sodba ali dokončna upravna odločba.

Vpis zaznambe izrednega pravnega sredstva lahko predlaga samo tisti imetnik pravice, proti kateremu je bila dovoljena vknjižba na podlagi pravnomočne ali dokončne odločbe (Juhart et. al., 2007).

#### **4.3.1.6 Zaznamba izvršbe**

Zaznamba izvršbe se vpiše na podlagi sklepa o izvršbi, ki ga zemljiškoknjžnemu sodišču pošlje izvršilno sodišče, ki je odločalo o dovolitvi izvršbe. V zaznambi izvršbe se navedejo izvršilno sodišče, datum in opravilna številka sklepa o izvršbi, ki je podlaga za zaznambo izvršbe, in podatki o upniku, na podlagi katerega je bil izdan sklep o izvršbi (2. odstavek 86. člena ZZK-1).

Najpomembnejši učinek zaznambe izvršbe je pridobitev hipoteke na nepremičnini, ki je predmet izvršbe.

#### **4.3.1.7 Zaznamba stečajnega postopka**

Zaznamba stečajnega postopka ima podoben pomen, kot ga ima zaznamba izvršbe, in je predvsem opozorilo, da je bil nad imetnikom lastninske pravice ali druge pravice uveden stečajni postopek.

Zaznamba stečaja se opravi na podlagi sklepa stečajnega sodišča o začetku stečajnega postopka. V zaznambi stečaja se navedejo stečajno sodišče ter datum in opravilna številka sklepa o začetku stečajnega postopka (3. odstavek 93. člena ZZK-1).

Po začetku stečaja tako zemljiškoknjžno sodišče ne sme izvesti vknjižb prenosa lastninske pravice, predznamovana pridobitve pravice, zaznambe vrstnega reda in zaznambe prepovedi obremenitve in odtujitve.

#### **4.3.1.8 Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa**

Posebnost zaznambe neposredne izvršljivosti je, da lahko njen vpis predlaga samo notar skupaj s predlogom za vpis hipoteke, sklenjene na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Neposredna izvršljivost se zaznamuje pri hipoteki, s katero se zavaruje neposredno izvršljiva zavarovana terjatev. Usoda zaznambe je povezana s hipoteko in se zato izbriše skupaj z njo (Juhart et. al, 2007).

#### **4.3.1.9 Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve**

Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) v 271. členu določa, da sme sodišče za zavarovanje denarne terjatve izdati začasno odredbo, s katero prepove dolžniku, da bi odtujil ali obremenil svojo nepremičnino, z zaznambo te prepovedi v zemljiški knjigi.

Zemljiškoknjižno sodišče vpiše zaznambo po uradni dolžnosti na podlagi obvestila sodišča, ki je odločalo o začasni odredbi. V zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve se navedejo sodišče, ki je izdalo sklep o začasni odredbi, ki je podlaga za zaznambo, datum in opravilna številka tega sklepa ter podatki o upniku, na predlog katerega je bila začasna odredba izdana (99. člen ZZK-1).

Zaznamba prepovedi razpolaganja se praviloma nanaša na lastnika nepremičnine. Bistvena posledica vpisane zaznambe pa je, da učinkuje kot ovira za dovolitev nadaljnjih vpisov, katerih posledica je prenos ali obremenitev lastninske pravice (Juhart et. al., 2007).

#### **4.4 POMOŽNI VPISI**

Pomožna vpisa v zemljiško knjigo sta dva in sicer:

- poočitev in
- plomba.

##### **4.4.1 POOČITEV**

Poočitev je pomožen vpis v zemljiško knjigo, s katerim se bodisi vpiše sprememba podatka glede nepremičnine oz. imetnika pravice na nepremičnini, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, kadar zemljiška knjiga ni temeljna evidenca za te podatke, bodisi se označijo povezave med posameznimi vpisi v zemljiški knjigi (114. člen ZZK-1).

Tudi z informatizacijo se je poočitev ohranila kot oblika pomožnega vpisa. S tem vpisom zemljiškoknjižna sodišča po uradni dolžnosti vpisujejo tudi spremembe na podlagi odločb ali obvestil geodetskih uprav o parcelaciji (delitvi ali združitvi nepremičnin), čeprav se v praksi v zvezi s tem pomožnim vpisom po sprejemu Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN), ki je v drugem odstavku 47. člena kot pogoj za združitev parcel določil zgolj pogoj enakega pravnega stanja glede lastninske pravice, zastavlja vrsta vprašanj, saj ZEN ni upošteval, da se lahko pravni položaj nepremičnine z vpisom te katastrske operacije spremeni ne le, če je pri nepremičninah, ki se združujejo, lastninsko stanje različno, temveč tudi če je različno stanje glede kakšne druge stvarne pravice, ali če je pri kateri od teh nepremičnin prednamenovana lastninska pravica, ali vpisana zaznamba vrstnega reda ali zaznamba spora. Ker se pravni položaj nepremičnine ne sme spremeniti s pomožnim vpisom (poočitvijo), je določba 115. člena ZZK-1 dopolnjena s pravilom, da se poočitev delitve ali združitve na nepremičnini dovoli samo, če se zaradi tega pomožnega vpisa v ničemer ne bo spremenil niti širši pravni položaj nepremičnine (Reich v: Tratnik et.al., 2007).

#### **4.4.2 PLOMBA**

Plomba je pomožen vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločilo (134. člen ZZK-1).

Namen plombe je, da se z njenim vpisom objavi dejstvo, da glede določene nepremičnine teče zemljiškoknjižni postopek.

Zemljiškoknjižno sodišče plombo vpiše po uradni dolžnosti po tem, ko se je začel zemljiškoknjižni postopek. O vpisu plombe zemljiškoknjižnemu sodišču ni treba izdajati posebnega sklepa, ki bi se vročal strankam zemljiškoknjižnega postopka (Juhart et. al., 2007).

Plomba je odločilna pri zagotavljanju vrstnega reda vpisov v zemljiško knjigo, saj mora zemljiškoknjižno sodišče vpisovati plombe po vrstnem redu, ki se določi po trenutku zemljiškoknjižnega postopka, in mora odločati o vpisih in opravljati vpise po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka (2. odstavek 135. člena in 1. odstavek 10. člena ter 189. člen ZZK-1).

Na podlagi četrtega odstavka 135. člena ZZK-1 se pri plombi vpisujejo naslednji podatki:

- pravilna številka, pod katero se vodi zemljiškoknjižni postopek,
- dan, ura in minuta začetka zemljiškoknjižnega postopka,
- datum vpisa plombe v zemljiško knjigo,
- vrsta vpisa, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva oziroma o katerem zemljiškoknjižno sodišče odloča po uradni dolžnosti,
- oznaka, da gre za plombo.

Poleg navedenih podatkov, se po uvedbi popolne informatizacije v zemljiški knjigi pri plombi vpisujejo tudi podatki o stanju postopka in podatki o tem, ali je bil vpis dovoljen oziroma, ali je bilo o vpisu odločeno negativno.

#### **4.5 NEPRAVILNI VPISI V ZEMLJIŠKO KNJIGO**

V zemljiški knjigi poznamo dvoje nepravilnih vpisov in sicer:

- formalno nepravilne vpise in
- materialnopravno nepravilne vpise.

#### **4.5.1 FORMALNO NEPRAVILNI VPISI**

Pri formalno nepravilnih vpisih gre za napako oziroma pomoto zemljiškoknjžnega sodišča. Kadar zemljiškoknjžno sodišče ugotovi napako, začne postopek popravljanja napake po uradni dolžnosti in sicer tako, da pri pomotnem vpisu opravi zaznambo pomote in sicer s sklepom o odpravi pomote.

#### **4.5.2 MATERIALNOPRAVNO NEPRAVILNI VPISI**

O materialnopravno nepravilnem vpisu govorimo, če vpis v zemljiško knjigo nima pravne podlage. Ker zemljiškoknjžna sodišča v postopku odločanja o vpisu preverjajo le formalne pogoje, ne pa tudi materialnopravnih pogojev, se v praksi velikokrat zgodi, da se vpisi opravijo na podlagi ničnega ali izpodbojnega pravnega posla (Juhart et. al., 2007).

## **5 ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPEK PRED IN PO INFORMATIZACIJI**

### **5.1 SPLOŠNE ZNAČILNOSTI ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA POSTOPKA**

Zemljiškoknjižni postopek je posebna vrsta postopka, ki je urejen v 5. poglavju ZZK-1, subsidiarno pa se zanj uporabljajo pravila nepravdnega postopka, saj gre za neke vrste nepravni postopek.

Zaradi svoje narave ima zemljiškoknjižni postopek tudi svoja načela, ki so kljub spremembi zakona ostala nespremenjena. Ta načela so:

- načelo hitrosti postopka (21. člen ZZK-1),
- načelo vrstnega reda odločanja o vpisih (122. člen ZZK-1),
- omejitev načela zaslišanja udeležencev postopka (123. člen ZZK-1),
- načelo formalnosti postopka (124. člen ZZK-1) in
- načelo dispozitivnosti (125. člen ZZK-1).

Pred novelo ZZK-1 C je o vpisih v zemljiško knjigo odločalo zemljiškoknjižno sodišče, ki je bilo pristojno za vodenje glavne knjige glede na lego nepremičnine, ki je bila predmet postopka.

Na podlagi novega 175. člena ZZK-1 pa o vpisih v zemljiško knjigo odloča katerokoli zemljiškoknjižno sodišče Republike Slovenije v centralni informatizirani bazi glavne knjige, saj prenovljeni sistem e-zemljiške knjige samodejno dodeljuje zadeve v odločanje vsem zemljiškoknjižnim sodiščem po vrstnem redu prejema zadeve ne glede na območje, na katerem leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša, upošteva obremenjenost posameznega sodišča. Nov sistem upošteva tudi vnaprej določeno obremenjenost zemljiškoknjižnih pomočnikov in tako omogoča hitrejše reševanje zadev.

Informatizirana zemljiška knjiga omogoča neposredno povezavo s katastrom, centralnim registrom prebivalstva, matično knjigo, sodnim registrom in drugimi javnimi evidencami, ki vsebujejo podatke, pomembne pri odločanju v zemljiškoknjižnem postopku, kar bistveno prispeva k hitrejšemu reševanju zemljiškoknjižnih zadev.

V zemljiškoknjižnih zadevah na prvi stopnji večinoma odločajo zemljiškoknjižni sodniški pomočniki. O ugovoru zoper sklep zemljiškoknjižnega pomočnika še naprej odloča zemljiškoknjižni sodnik istega sodišča. Posebna novost pa je generalna pristojnost Višjega sodišča v Kopru, kot drugostopenjskega sodišča za pritožbene zadeve (Vodopivec, 2011).

## **5.2            ZAČETEK        ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA        POSTOPKA        PRED INFORMATIZACIJO**

Pred novelo ZZK-1 se je zemljiškoknjižni postopek začel v trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo zemljiškoknjižni predlog oz. ko je prejelo listino, na podlagi katere je o vpisu odločalo po uradni dolžnosti (133. člen ZZK-1).

Zemljiškoknjižni predlog je lahko vložil vsak, ki je izkazal pravni interes, da se opravi vpis v zemljiško knjigo, če zakon ni določal, da posamezno vrsto vpisa lahko predlaga samo določena oseba (70. člen ZZK-1).

Postopek vložitve zemljiškoknjižnega predloga je bil izrazito formaliziran. Vlagatelj je moral predlog vložiti pri krajevno pristojnem sodišču glede na lego nepremičnine in sicer pisno na predpisanih standardiziranih zemljiškoknjižnih obrazcih.

V skladu s prvim odstavkom 140. člena ZZK-1 je moral zemljiškoknjižni predlog vsebovati naslednje podatke:

- navedbo sodišča,
- podatke o predlagatelju in njegovem morebitnem zakonitem zastopniku oziroma pooblaščenцу,
- oznako predmeta predloga z identifikacijskim znakom nepremičnine, na katero se je predlog nanašal, in vrsto vpisa, ki se je predlagal,
- navedbo listin, ki so bile podlaga za zahtevani vpis,
- določen zahtevek za vpis z navedbo identifikacijskega znaka nepremičnine, pri kateri naj bi se vpis opravi, ter vrsto in vsebino vpisa, ki se je s predlogom zahteval,
- podpis vlagatelja.

Predlogu za vpis v zemljiško knjigo je moral vlagatelj priložiti listine, ki so bile podlaga za vpis. Zasebne listine so morale biti priložene v izvorniku, listine v obliki notarskega zapisa pa v obliki kateregakoli odpravka.

Predlogu za vpis v zemljiško knjigo je moral predlagatelj priložiti tudi potrdilo o plačilu sodne takse.

Pri vpisih, ki jih je vodilo zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti, pa se je zemljiškoknjižni postopek začel tako, da je organ, ki je izdal odločbo, le-to poslal zemljiškoknjižnemu sodišču.

### **5.3 ZAČETEK ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA POSTOPKA PO INFORMATIZACIJI**

Novi drugi odstavek 133. člena ZZK-1 pravi, da se zemljiškoknjižni postopek začne v trenutku, ko strežnik informacijskega sistema e-zemljiške knjige, na katerem teče modul za vodenje elektronskega vpisnika, sprejme zemljiškoknjižni predlog.

Novela ZZK-1C je uvedla popolno informatizacijo zemljiške knjige, zato se morajo zemljiškoknjižni predlogi obvezno vlagati elektronsko. Tudi listine, ki se prilagajo zemljiškoknjižnemu predlogu, in druge vloge, se priložijo v elektronskem prepisu.

Da se je začel nek zemljiškoknjižni postopek mora biti čim prej razvidno za tretje osebe, kar se doseže z vpisom plombe v zemljiško knjigo, s čimer se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začel zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni pravnomočno odločilo (1. odstavek 134. člena ZZK-1).

Zemljiškoknjižno sodišče vpiše plombo po uradni dolžnosti takoj ko prejema zemljiškoknjižni predlog oziroma listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti (1. odstavek 135 člena ZZK-1)

Na podlagi 2. odstavka 135. člena ZZK-1 mora informacijski sistem e-ZK zagotavljati, da se plombe vpisujejo po vrstnem redu, kot je prišel na strežnik zemljiškoknjižni predlog in da je plomba vidna na rednem izpisku iz zemljiške knjige najpozneje do začetka uradnih ur delovanja informacijskega sistema e-ZK naslednjega delovnega dne. Poleg dosedanjih podatkov, ki so se vpisovali v plombo, se po novem pri plombi vpisujejo tudi podatki o stanju postopka in podatki o tem, ali je bil vpis dovoljen oz., ali je bilo o vpisu odločeno negativno.

Plomba se na podlagi 1. odstavka 136. člena ZZK-1 izbriše po uradni dolžnosti ko je v zemljiškoknjižnem postopku pravnomočno odločeno, da se vpis dovoli ali pa, da se postopek ustavi zaradi umika predloga, kadar se predlog zavrže ali kadar vpis ni dovoljen.

### **5.4 ODLOČANJE ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA SODIŠČA PRED INFORMATIZACIJO**

Pred novelo ZZK-1C je o vpisih v zemljiško knjigo na prvi stopnji odločalo tisto zemljiškoknjižno sodišče, na območju katerega je ležala nepremičnina, na katero se je vpis nanašal (126. člen ZZK-1).

O vpisih v zemljiško knjigo so odločali zemljiškoknjižni referenti s sklepom. Zoper sklep, ki ga je izdal zemljiškoknjižni referent je lahko udeleženec postopka v predpisanem roku vložil ugovor o katerem je na prvi stopnji odločal zemljiškoknjižni sodnik istega krajevno pristojnega sodišča (157. in 158. člen ZZK-1).

Zoper sklep o vpisu, ki ga je izdal zemljiškoknjižni sodnik, pa so udeleženci postopka lahko v predpisanem roku vložili pritožbo o kateri je odločalo krajevno pristojno višje sodišče.

## **5.5 ODLOČANJE ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA SODIŠČA PO INFORMATIZACIJI**

Z uveljavitvijo novele ZZK-1C sistem e-ZK dodeljuje zemljiškoknjižne zadeve v odločanje zemljiškoknjižnim sodniškim pomočnikom pri vseh zemljiškoknjižnih sodiščih Republike Slovenije, in sicer po vrstnem redu prejema zadev ne glede na to, na območju katerega zemljiškoknjižnega sodišča leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša, ob upoštevanju števila nerešenih zadev posameznega zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika (1. odstavek 126. člena ZZK-1).

Za odločanje o ugovoru zoper sklep zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika pri posameznem zemljiškoknjižnem sodišču je pristojen zemljiškoknjižni sodnik istega zemljiškoknjižnega sodišča (2. odstavek 126. člena ZZK-1).

Velika sprememba, ki jo je prinesla novele ZZK-1C pa je, da o vseh pritožbah v zemljiškoknjižnih postopkih, odloča izključno eno in edino krajevno pristojno Višje sodišče v Kopru, kot drugo stopenjsko sodišče (4. odstavek 126. člena ZZK-1).

## **5.6 VROČANJE PISANJ PRED INFORMATIZACIJO**

Zemljiškoknjižna sodišča so pred informatizacijo vsa pisanja po pošti ali osebno proti podpisu vročala vsem udeležencem zemljiškoknjižnega postopka<sup>7</sup>.

## **5.7 VROČANJE PISANJ PO INFORMATIZACIJI**

Na podlagi novega 125.b člena je tudi vročanje pisanj prilagojeno elektronskemu poslovanju, saj se vročitve predlagateljem, ki so sami vložili elektronski zemljiškoknjižni predlog, in profesionalnim zastopnikom (notarjem, odvetnikom pravobranilcem in pod določenimi pogoji nepremičninskimi družbam) opravljajo izključno elektronsko, le drugim udeležencem zemljiškoknjižnega postopka, ki jih ne zastopajo profesionalni zastopniki, se še naprej vroča na njihove naslove, navedene v vlogi.

---

<sup>7</sup> Udeleženci zemljiškoknjižnega postopka so: predlagatelj postopka ali organ, na zahtevo katerega zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisu po uradni dolžnosti, oseba, v korist katere se vpis predlaga, oseba, proti kateri se predlaga vpis, oziroma druga oseba, katere pravni interes utegne biti prizadet z vpisom v zemljiško knjigo.

## **5.8 POSEBNI ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPKI**

ZZK-1 ureja tudi štiri posebne postopke, povezane z delovanjem zemljiške knjige in sicer:

- postopek izbrisa starih hipotek,
- postopek dopolnitve zemljiške knjige in
- postopek za vzpostavitev zemljiškooknjižne listine.

### **5.8.1 POTOPEK IZBRISA STARIH HIPOTEK**

V postopku izbrisa starih hipotek se izbrišejo hipoteke, pri katerih ni mogoče najti hipotekarnega upnika, da bi dovolil izbris hipoteke. (206. do 213. člen ZZK-1)

Postopek nastavitve zemljiške knjige se začne po uradni dolžnosti, če na območju katastrske občine ni zemljiške knjige oziroma je ta uničena ali poškodovana tako, da so podatki nečitljivi. (213. do 228. člen ZZK-1)

### **5.8.2 POSTOPEK DOPOLNITVE ZEMLJIŠKE KNJIGE**

Postopek dopolnitve zemljiške knjige se uporabi, če določena nepremičnina iz takšnega ali drugečnega razloga ni vpisana v zemljiško knjigo. (229. do 233. člen ZZK-1)

### **5.8.3 POSTOPEK ZA VZPOSTAVITEV ZEMLJIŠKOKNJIŽNE LISTINE**

Postopek za vzpostavitev zemljiškooknjižne listine lahko začne predlagatelj, ki kot verjetno izkaže, da mu je bila izdana listina, na podlagi katere bi bil lahko dovoljen vpis v zemljiško knjigo, pa je bila ta listina izgubljena ali uničena. (234. do 242. člen ZZK-1)

## **6 KRONOLOŠKI PREGLED UVEDBE POPOLNE INFORMATIZACIJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO, S SPREMEMBAMI, KI JIH JE LE-TA PRINESLA V ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPEK**

Pravna podlaga za informatizacijo zemljiške knjige je bila podana že v ZZK iz leta 1995. Vendar je kljub temu do popolne informatizacije zemljiške knjige prišlo, šele s tretjo novelo ZZK. Sama informatizacija pa je bila izvedena v maju leta 2011. Postopki sprejema zemljiškoknjižne zakonodaje so bili precej zahtevni in dolgotrajni, saj se je besedilo novel veliko spreminjalo in popravljalo.

V nadaljevanju bom predstavila posamezne zakone, ki so bili podlaga za informatizacijo zemljiške knjige in spremembe v poslovanju zemljiške knjige po posameznih fazah informatizacije.

### **6.1 NORMATIVNA PODLAGA ZA INFORMATIZACIJO ZEMLJIŠKE KNJIGE IN SPREMEMBE V POSLOVANJU ZEMLJIŠKE KNJIGE PO INFORMATIZACIJI**

#### **6.1.1 ZAKON O ZEMLJIŠKI KNJIGI (ZZK) IN NOVOSTI, KI JIH JE LE-TA PRINESEL V ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPEK**

Prvi začetki informatizacije zemljiške knjige segajo v leto 1995, ko je bil sprejet Zakon o zemljiški knjigi (ZZK), ki je določil da se zemljiška knjiga lahko vodi z uporabo računalniške tehnologije. Vendar se v praksi kljub sprejemu omenjenega zakona tehnološko do leta 2000 ni spremenilo nič. Vse do tega leta se je zemljiška knjiga vodila enako, kot so to določali predpisi iz leta 1930 in sicer, kot ročna knjiga po sistemu vezanih knjig.

Do prve večje prelomnice pri vodenju zemljiške knjige je prišlo leta 2000, ko je bil na podlagi 58. čl. ZZK izdan delni ugotovitveni sklep, da so izpolnjeni pogoji za vodenje zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije. S tem dnem so začeli zemljiškoknjižni referenti nalagati zemljiškoknjižne podatke v centralno vodeno glavno knjigo, ki se je kot centralna baza vodila v Ljubljani. Usklajevali so podatke iz ročno vodenih knjig z zemljiškim katastrom in usklajene podatke prenašali v informatizirano glavno knjigo. Tako so se postopoma ročne knjige na 44 okrajnih sodiščih nadomestile s centralno elektronsko vodeno glavno knjigo.

Notranja ureditev elektronske zemljiške knjige je leta 2000 v celoti sledila zakonski ureditvi ročnih knjig. Že ob uvedbi centralne informatizirane baze podatkov pa se je razmišljalo o drugačnem pristopu. Razlog, da je bila informatizirana glavna knjiga le preslikava ročno vodene zemljiške knjige, je bil predvsem v lažji naložitvi in v sprejemljivosti programskih rešitev s strani uporabnikov (Brezovar, 2003).

Prenosi v elektronsko centralno bazo so zdaj v sklepni fazi. Povprečna usklajenost je bila februarja 2011 99,89 %. Neusklajeni in nepreneseni so le že zemljiškoknjižni vložki, za katere obstajajo večinoma objektivni razlogi, zakaj do uskladitve oziroma prenosa še ni prišlo (Velkaverh, 2011).

### **6.1.2 NOVI ZAKON O ZEMLJIŠKI KNJIGI (ZZK-1) IN NOVOSTI, KI JIH JE LE-TA PRINESEL V ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPEK**

Ker je bil ZZK iz leta 1995 zaradi sprejema novega SPZ in novele ZIZ-A že bistveno podnormiran je bil s sprejetjem novega ZZK-1, leta 2003 storjen pomemben korak naprej, čeprav zakon še ni prinesel popolne informatizacije zemljiške knjige, ampak samo nov način elektronsko vodene glavne knjige, ki je v praksi prinesel dobre rezultate, saj so se zemljiškoknjižni postopki bistveno skrajšali. Konec leta 2010 je znašal povprečni čas reševanja zemljiškoknjižnih zadev 1,9 meseca.

Razlogi za sprejem navedenega zakona so bili predvsem:

- uskladitev pravil zemljiškoknjižnega prava z novimi pravili SPZ,
- zagotovitev sistemsko zaokrožene ureditve vseh pravil zemljiškoknjižnega prava in
- prilagoditev pravil zemljiškoknjižnega prava informatizirani zemljiški knjigi.

Kmalu pa se je začelo razmišljati o celoviti informatizaciji vseh poslovnih procesov in nadgradnji ter prilagoditvi poslovanja novim možnostim, ki jih daje informatizacija (Velkaverh, 2011).

### **6.1.3 NOVELA ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O ZEMLJIŠKI KNJIGI (ZZK-1A) IN NOVOSTI, KI JIH JE LE-TA PRINESLA V ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPEK**

Projekt celovite informatizacije je postal še aktualnejši, ko je bila leta 2007 sprejeta novela Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi ZZK-1A, ki je uvedla:

- splošno krajevno pristojnost in
- možnost vlaganja elektronskih zemljiškoknjižnih predlogov po kvalificiranem vlagatelju.

Ob pripravi novele ZZK-1A je bilo sicer predlagano, da naj bi predlagatelji sami izbrali, kje bodo vložili zemljiškoknjižni predlog. Zakon bi povečal število mest za vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov, od enega na vsa sodišča v državi, izbira kraja pa bi bila prepuščena predlagatelju. S tem bi se odstopilo od uveljavljenega starega sistema krajevene pristojnosti po legi nepremičnine. Ideja je zasledovala cilj, da bi na ta način razbremenili sodišča z velikim pripadom zadev, saj bi lahko predlagatelj za nepremičnino, ki na primer leži v Murski Soboti, vložil zemljiškoknjižni predlog pri katerem koli okrajnem sodišču v državi.

Pomislike, da bi lahko bila sodišča, ki so sicer tekoče reševala zadeve, hitro preobremenjena, ne bi pa zmogla obvladovati bistveno povečanega pripada, so predlagatelji novele odpravili z možnostjo uporabe 105.a člena Zakona o sodiščih (ZS), ki določa, da lahko predsedniki sodišč prerazporejajo spise, ko pride do preobremenitve posameznega sodišča.

Ti argumenti kažejo, da je bila v zakonu sicer določena enotna krajevna pristojnost v zemljiškoknjižnih zadevah, vendar bi lahko taka rešitev v praksi povzročala velike težave, predvsem pa bi bila sistemsko nedodelana. Samo elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov lahko zagotovi dosledno uveljavitev pristojnosti katerega koli zemljiškoknjižnega sodišča (Velkaverh, 2011).

#### **6.1.4 NOVELA ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O ZEMLJIŠKI KNJIGI (ZZK-1B) IN SPREMEMBE, KI JIH JE LE-TA PRINESLA V ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPEK**

Novela ZZK-1A bi se morala začeti uporabljati 1. maja 2009 vendar, ker tehnične in organizacijske rešitve niso bile dorečene, je bila z novelo Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi ZZK-1B časovno odložena uveljavitev obeh novosti do 1. maja 2011.

Že junija 2009 pa je predsednik Vrhovnega sodišča RS imenoval projektno skupino z nalogo, da pripravi prenovljeni portal e-zemljiške knjige, po katerem se bo:

- vzpostavil sistem elektronskega vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov,
- vzpostavi sistem elektronskega vodenja DN-vpisnika in e-spisa ter
- prenovila struktura glavne knjige.

#### **6.1.5 NOVELA ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O ZEMLJIŠKI KNJIGI (ZZK-1C) IN SPREMEMBE, KI JIH JE LE-TA PRINESLA V ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPEK**

Na Ministrstvu za pravosodje je bila na začetku leta 2010 imenovana delovna komisija za pripravo zakonskih sprememb. V času, ko je komisija začela pripravljati novele, so bile vse informacijske rešitve prenovljene glavne knjige že dorečene in izdeloval se je nov informacijski sistem.

Med samimi pripravami zakonskih sprememb, pa se je pokazalo, da je področje zemljiške knjige, kot del nepremičninskega prava, predmet številnih parcialnih interesov, zato je bila priprava gradiva zelo zahtevna, saj je Ministrstvo za pravosodje, takoj po objavi prvega besedila predvidenih sprememb, prejelo številne pripombe, ki jih je delovna komisija v celoti obravnavala. Glede na navedena dejstva se je besedilo novele velikokrat spreminjalo, popravljalo in dopolnjevalo.

Predlog novele Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1C, je bil sprejet v državnem zboru novembra 2010, vendar je v državnem svetu nato doživel veto. Ob ponovnem glasovanju v državnem zboru 8. decembra 2010 ni dobil zadostne podpore. Potem je skupina takratnih opozicijskih poslancev državnemu zboru predložila v obravnavo svoj predlog novele, ki ni dobil potrebne podpore. Po devetih mesecih polemičnih razprav pa je bila novela v tretjem poskusu 23. marca 2011 končno sprejeta. Novela je začela veljati 5. aprila 2011, popolna informatizacija pa je bila izvedena 1. maja 2011.

## **6.2 UVEDBA POPOLNE INFORMATIZACIJE V ZEMLJIŠKOKNJIŽNEM POSLOVANJU**

Šele novela ZZK-1C predstavlja popolno informatizacijo zemljiškoknjižnih postopkov, kar omogoča lažjo dostopnost do podatkov v zemljiški knjigi, le-ti so preglednejši, postopki pa hitrejši.

S popolno informatizacijo so se spremenila tudi nekatera pravila zemljiškoknjižnega postopa in pravila materialnega zemljiškoknjižnega prava. Med najpomembnejše novosti, ki jih je prinesla celovita informatizacija štejemo:

- elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov,
- odpravo zemljiškoknjižnih vložkov in
- osnovni in širši pravni položaj nepremičnine.

V novem 3. a členu ZZK-C sta opredeljena informacijski sistem e-ZK in portal e-ZK.

Informacijski sistem e-ZK za podporo informatizirane zemljiške knjige je programska oprema, ki jo upravlja Center za informatiko na Vrhovem sodišču Republike Slovenije in ki vključuje naslednje module za informacijsko podporo:

- vlaganje elektronskih zemljiškoknjižnih predlogov in obvestil o pravnih dejstvih, ki so podlaga za vpis po uradni dolžnosti,
- vodenja elektronskih vpisnikov in elektronskih spisov v zemljiškoknjižnih postopkih,
- vodenja informatizirane glavne knjige in informatizirane zbirke listin,
- objave oklicev v zemljiškoknjižnih postopkih,
- izdelave izpisov iz zemljiške knjige, sodnih pisanj v zemljiškoknjižnih postopkih in poročil o stanju zemljiškoknjižnih postopkov,
- spletne storitve v zvezi s poizvedbami v informatizirani glavni knjigi.

Portal e-ZK je opredeljen kot javno spletišče, ki je sestavni del e-ZK.

### 6.2.1 NOVA POSTOPKOVNA PRAVILA V ZEMLJIŠKOKNJIŽNEM POSLOVANJU

V prenovljeni zemljiški knjigi je postopek v celoti informatiziran. Vsa pisanja in listine, ki so podlaga za vpis v zemljiško knjigo se morajo sodiščem posredovati v elektronski obliki. Tudi sodišča vročajo pisanja strankam izključno v elektronski obliki. Zemljiškoknjižne zadeve se vodijo le elektronsko, zato bom v nadaljevanju predstavila bistvene spremembe, ki jih je prinesla informatizacija v zemljiškoknjižni postopek in način poslovanja zemljiške knjige po informatizaciji.

#### 6.2.1.1 Obvezno elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov

V prvem predlogu Novele ZZK-1C je bilo predvideno vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov po **notarjih**, ki bi izvirnike listin pretvorili v elektronsko obliko in jih overili s svojim varnim elektronskim podpisom ter nato izvirnike listin shranili po pravilih o notarski hrambi.

Določba o obveznem zastopanju predlagateljev po notarjih je takoj doživela kritiko in bila na zahtevo Odvetniške zbornice Slovenije spremenjena tako, da so se kot mogoči pooblaščenci za vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov vključili še **odvetniki** in **državni pravobranilci**, nato pa še **občinski pravobranilci**. Krog tistih, ki lahko kot pooblaščenci vlagajo zemljiškoknjižne predloge, se je zatem razširil še na **nepremičninske družbe**, vendar s pogojem, da so posredovale pri sklenitvi prodajne pogodbe ali drugega pravnega posla, na podlagi katerega je bilo izdano zemljiškoknjižno dovolilo, ki je podlaga za zahtevani vpis.

Zakon pa je odprl možnost tudi **predlagateljem**, da lahko **sami** vložijo elektronski zemljiškoknjižni predlog, če imajo digitalno potrdilo s svojim varnim elektronskim podpisom in varnim elektronskim predalom ter so vključeni v informacijski sistem za varno elektronsko vročanje v skladu s predpisi, ki urejajo elektronsko poslovanje v civilnih sodnih postopkih.

Novi 125.a člen ZZK-1 je omogočil predlagateljem, ki ne poslujejo v elektronski obliki, želijo pa sami vložiti zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice, da se lahko med uradnimi urami zglasijo pri zemljiškoknjižnem sodišču, na območju katerega so nepremičnine, ki so predmet predloga, in vložijo predlog na zapisnik ter izročijo sodišču vse listine, ki so podlaga predlogu. To zemljiškoknjižno sodišče za predlagatelja, ki je plačal sodno takso, sestavi elektronski zemljiškoknjižni predlog in listine pretvori v elektronsko obliko.

Če se z zemljiškoknjižnim predlogom, ki ga vloži predlagatelj sam, odvetnik ali nepremičninska družba, zahteva vpis na podlagi zasebnih listin ali notarskega zapisa, se te listine ne priložijo zemljiškoknjižnemu predlogu, temveč mora predlagatelj, odvetnik ali nepremičninska družba v treh delovnih dneh po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga te listine izročiti notarju in ga obvestiti o opravljeni številki zadeve v zemljiškoknjižnem postopku. Notar pa mora v treh delovnih dneh po prejemu obvestila in navedenih listin,

le-te pretvoriti v elektronsko obliko, jih podpisati s svojim varnim elektronskim podpisom in priložiti elektronski vlogi, s katero jih predloži zemljiškoknjižnemu sodišču pod opravilno številko zadeve, navedene v obvestilu (8. in 9. odstavek 142. člena ZZK-1).

Pomembna novost novele ZZK-1C je ta, da se nepopolni zemljiškoknjižni predlogi ne obravnavajo več kot nepopolni, ampak jih sodišče zavrže.

#### **6.2.1.2 Nov sistem vodenja Dn-vpisnika in elektronskega spisa**

Na podlagi nove spletne aplikacije se je vzpostavil nov sistem vodenja Dn-vpisnika, v katerem se samodejno prevzemajo podatki iz elektronskega predloga in se prav tako samodejno vpiše plomba.

Nov pravilnik o zemljiški knjigi, podrobneje ureja pravila o dodeljevanju zadev zemljiškoknjižnim sodniškim pomočnikom, elektronskem vlaganju zemljiškoknjižnih predlogov in drugih vlog udeležencev, načinu pretvarjanja pisnih listin v elektronsko obliko, elektronskem vročanju, objavah oklicev v tem postopku, vodenju informatizirane glavne knjige in zbirke listi ter zagotavljanju javnosti.

Spis je v zemljiškoknjižnih zadevah po novem voden le elektronsko. Sklep in druga sodna pisanja so izdana v elektronski obliki, podpisana na prvi stopnji s strani pristojnega zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika oziroma sodnika z varnim elektronskim podpisom, overjenim s kvalificiranim potrdilom. Tudi pritožbeno sodišče po novem odloča s sklepom, ki je izdan v elektronski obliki s podpisom pritožbenega sodnika z varnim elektronskim podpisom.

Elektronski spis ima naravo izvirnika spisa in arhiviranje pisnih listin več ni potrebno (novi 125.d člen ZZK-1).

#### **6.2.1.3 Elektronske listine, ki so podlaga za vpis v zemljiško knjigo**

Elektronsko poslovanje je tudi na tem področju prineslo precejšnje spremembe.

Tako kot doslej se tudi po informatizaciji dovolijo vpisi na podlagi zasebnih listin, notarskih zapisov in drugih javnih listin. Zasebne listine so se morale pred informatizacijo prilagati k pisnim zemljiškoknjižnim predlogom v izvirniku oziroma notarski zapisi v odpravku, sestavljenem za vpis v zemljiško knjigo. Te listine so se po opravljenem vpisu obdržale v hrambi v zbirki listin na sodišču. Predlagatelj pa je lahko že po dosedanji določbi šestega odstavka 142. člena ZZK-1 zahteval, da se mu po opravljenem vpisu izvirnik vrne. V takem primeru se je na izvirniku zaznamovalo, da je bil na njegovi podlagi opravljen vpis, v zbirko listin pa se je vložil overjen prepis izvirnika.

V skladu s spremenjenimi pravili in novim načinom poslovanja, ki ga je prinesla informatizacija pa mora zasebne listine in notarske zapise predložiti notar, ki take listine pretvoril v elektronsko obliko in jih overil s svojim varnim elektronskim podpisom. Hkrati

pa mora poskrbeti za hrambo izvirnika do pravnomočne odločitve v zemljiškoknjižnem postopku. Po pravnomočnosti pa izvirnike zasebnih listine vrne predlagatelju.

Če predlog za vpis vloži predlagatelj sam, po odvetniku ali po nepremičninski družbi in predlaga vknjižbo na podlagi zasebne listine ali notarskega zapisa, mora tako listino, pretvoriti v elektronsko obliko in jo podpisati s svojim varnim elektronskim podpisom notar, ter jo v treh dneh po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga priložiti k predlogu na zemljiškoknjižno sodišče in hkrati izvirnik shraniti.

Če pa se predlaga vknjižba na podlagi odločbe sodišča ali drugega državnega organa, ki ima izvirnik te odločbe v svoji hrambi, hramba take listine ni potrebna, zato listino nadomesti v tem primeru v elektronsko obliko pretvorjena izvorna listina s strani predlagatelja, odvetnika ali nepremičninske družbe.

#### **6.2.1.4 Zagotavljanje javnosti informatizirane zemljiške knjige**

Javnost glavne knjige ostaja nespremenjena oziroma je za uporabnike z informatizacijo javnost zemljiške knjige na še višjem nivoju, kot je bila pred informatizacijo. Saj je prek portala e-ZK vsakomur omogočena dostop in računalniški izpis podatkov informatizirane glavne knjige. Tako glede rednih izpiskov, zgodovinskih izpiskov, izpisov podatkov o posamezni izvedeni pravici ali pravnem dejstvu iz četrtega odstavka novega 13. a člena ZZK-1, če je pri nepremičnini vpisana plomba, pa tudi podatki o stanju postopka, vsebini zemljiškoknjižnega predloga in vsebini sklepov zemljiškoknjižnega sodišča oziroma pritožbenega sodišča o vpisu (novi 198. člen ZZK-1).

Javnost informatizirane zbirke listin pa se zagotavlja z izpisom listin v zbirki listin na papir. Ta izpis lahko zahteva vsakdo, ki izkaže upravičen interes, izdati pa mu ga mora katero koli zemljiškoknjižno sodišče. Do odločitve o vpisu lahko vsakdo (ne da bi mu bilo treba dokazovati upravičen interes) zahteva izdajo prepisa zemljiškoknjižnega predloga in listin, ki so mu bile priložene. Zaradi varovanja osebnih podatkov pa se na prepisu listin prekrije zadnjih šest števil EMŠO (novi 4. odstavek 196. člena ZZK-1).

#### **6.2.1.5 Ukinitev zemljiškoknjižnih vložkov in evidenčnih listov**

Različno vodenje nepremičnin v zemljiški knjigi po vložkih in v zemljiškem katastru po zemljiških parcelah je oteževalo povezavo med evidencama, ki se medsebojno dopolnjujeta, zato je ZZK-1 uvedel drugačno pravilo, po katerem se vsaka nepremičnina vpiše v svoj zemljiškoknjižni vložek (180. člen ZZK-1). Vendar je kljub temu v evidentiranju nepremičnin med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom ostalo veliko neusklajenosti, zato je bil eden od ciljev informacijske prenove tudi ta, da se podatki o nepremičninah v obeh evidencah prevedejo na isti imenovalec.

Zato je bilo projektni skupini pri Vrhovnem sodišču RS, ki jo leta 2008 imenoval predsednik sodišča, naloženo, da se pri pripravi novih informacijskih rešitev, poleg prevedbe podatkov o nepremičninah na isti imenovalec, izbere tudi sodobnejši način

povezovanja med nepremičninami in osnovnim položajem, kot ga dajejo zemljiškoknjižni vložki, in da se poenoti struktura podatkov o izvedenih pravicah ter pravnih dejstvih.

Posledica novih rešitev je bila ukinitvev zemljiškoknjižnih vložkov, ki zaradi samostojnega vodenja nepremičnin niso bili več potrebni.

#### **6.2.1.6 Nov način odločanja v informatizirani zemljiški knjigi**

Elektronsko vložen zemljiškoknjižni predlog je po novem sistemu e-ZK samodejno dodeljen v odločanje zemljiškoknjižnim pomočnikom pri vseh zemljiškoknjižnih sodiščih, ne glede na to, na območju katerega sodišča leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša. Zadeve se tako enakomerneje porazdelijo med zemljiškoknjižne pomočnike na območju celotne države.

Za odločanje o ugovoru proti sklepu zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika je tudi po novem pristojen sodnik, in sicer sodnik sodišča, kateremu je zadeva pripadla. Zadeve, ki jih že takoj obravnava sodnik, pa so po informatizaciji manj številčne, saj po informatizaciji sodnik odločal le v posebnih postopkih nastavitve ali dopolnitve zemljiške knjige, o ugovorih, in če je zadeva v pritožbenem postopku razveljavljena.

V skladu z načelom koncentracije določenih vrst postopkov je za pritožbeni postopek v zemljiškoknjižnih zadevah določeno samo eno višje sodišče, ki po novem obravnava vse pritožbe zoper odločbe vseh zemljiškoknjižnih sodišč v Republiki Sloveniji, to je Višje sodišče v Kopru (4. odstavek 126. člena ZZK-1).

Razlog za generalno delegacijo pristojnosti na eno samo višje sodišče v državi je bil v zagotavljanju poenotenja sodne prakse, ker v zemljiškoknjižnih postopkih ni revizije, o kateri bi odločalo vrhovno sodišče.

### **6.3 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAKONA O ZEMLJIŠKI KNJIGI (ZZK-1), ZARADI ENOTNE SODNE PRAKSE**

Po uveljavitvi ZZK-1 se je izkazalo, da so bile nekatere določbe nejasne in preohlapne, zato so se v praksi različno razlagale in uporabljale. Prišlo je do neusklajene prakse zemljiškoknjižnih sodišč, kar je bilo z novelo ZZK-1C odpravljeno tako, da je novela dopolnila pravila o listinah, ki so podlaga za vknjižbo pravic, podrobneje je opredelila primere, kdaj sodišča opravljajo vpise po uradni dolžnosti in natančneje je uredila nekatere zaznambe, nepotrebne pa je celo ukinila, kar bom predstavila v nadaljevanju.

#### **6.3.1 DOPOLNJENA PRAVILA O LISTINAH, KI SO PODLAGA ZA VKNJIŽBO PRAVIC**

Dopolnjeno je pravilo o listinah, ki so podlaga za vknjižbo pravic na družabnike ali delničarje pri prostovoljni likvidaciji ali prenehanju družbe po skrajšanem postopku. Predlagatelj mora predlogu za vknjižbo pridobitve pravic v teh primerih priložiti zapisnik

skupščine, ki vključuje sklep o razdelitvi premoženja in sklep o vpisu prenehanja družbe v sodni register.

To posebno pravilo pa ne velja za vpise po prenehanju družb v postopku sodne likvidacije oziroma postopku izbrisa iz sodnega registra brez likvidacije. V takem primeru mora predlagatelj glede premoženja pridobiti listine, ki so podlaga za prepis lastništva, v ustreznem sodnem postopku (novi 6. in 7. odstavek 45. člena ZZK-1).

Po uveljavitvi ZZK-1, ki je uredil nov poseben postopek vzpostavitve zemljiškoknjižne listine, so nekatera zemljiškoknjižna sodišča zavračala predloge vpisov na podlagi posadnih listin, kadar so se izgubili originali listin. Zastopala so se tudi stališča, da se izgubljeno ali uničeno listino lahko nadomesti samo v posebnem sodnem postopku vzpostavitve zemljiškoknjižne listine. Ker je bil ta poseben zemljiškoknjižni postopek v zakonu predviden predvsem za primere, ko predlagatelj na drug način ne more priti do listine, na podlagi katere bi lahko v zemljiški knjigi vpisal stvarno pravico, in ni izključeval drugih možnosti vzpostavitve izgubljene ali uničene listine, je zaradi pravilne razlage ter pravil v praksi, členu 40. ZZK-1 dodan nov tretji odstavek, v katerem je nedvoumno opredeljeno, da se za zemljiškoknjižno dovolilo štejeta tudi posadna listina in listina, ki vsebuje izjavo osebe, ki jo izdaja, da se z listino nadomešča izgubljeni izvirnik in na tej podlagi dovoljuje vpis lastninske ali druge pravice v dobro druge osebe.

### **6.3.2 VPISI, KI JIH SODIŠČA OPRAVIJO PO URADNI DOLŽNOSTI**

V praksi in teoriji je bila različna razlaga 8. točke 40. člena ZZK-1 v povezavi s 46. členom ZZK-1 glede vprašanja, na podlagi katerih listin se o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Ta nejasnost je zdaj odpravljena z osmo točko 40. člena, ki je razdeljena v tri alineje. V 46. členu pa je samo za tretjo alinejo 8. točke določeno, da se vpis opravi po uradni dolžnosti. Zato ne bo več dvoma, da se po uradni dolžnosti vpisujejo, poleg pravnomočnega sklepa o dedovanju in določenih pravnomočnih sklepov, izdanih v postopku izvršbe na nepremičnino oziroma v stečajnem postopku in 7. točko prvega odstavka 40. člena ZZK-1, le še pravnomočne in dokončne odločbe drugih državnih organov, ne pa druge sodne odločbe. Po uradni dolžnosti se torej ne vpisujejo odločbe nepravdnih sodišč o delitvi solastnine (Velkaverh, 2011).

### **6.3.3 ZAZNAMBA NEPOSREDNE IZVRŠLJIVOSTI PRI MAKSIMALNI HIPOTEKI**

Tudi pri zaznambah neposredne izvršljivosti pri maksimalni hipoteki je bila praksa zemljiškoknjižnih sodišč zelo različna in v določenih primerih tudi napačna. Zaznambo neposredne izvršljivosti ni mogoče vpisati, če v zemljiški knjigi ni vpisana konkretna terjatev. Ko je vknjižena maksimalna hipoteka, pa praviloma terjatev še ni konkretizirana (Šlamberger, 2006).

Z novelo je zato določba 91. člena ZZK-1 dopolnjena s pravilom, kdaj se pri maksimalni hipoteki lahko zaznamuje neposredna izvršljivost. Do teh zaznamb pride, ko je v okviru temeljnega razmerja, za zavarovanje katerega je ustanovljena maksimalna hipoteka,

sklenjen sporazum v obliki notarskega zapisa za določeno konkretno terjatev, v kateri je kreditojemalec in zastavni dolжник pristaneta na neposredno izvršljivost (novi 5. odstavek 91. člena ZZK-1).

#### **6.3.4 ZAZNAMBA PREPOVEDI ZARADI NEDOVOLJENE GRADNJE**

Zemljiškoknjižna sodišča so različno razlagala učinek zaznamovanih črnih gradenj za nadaljnje vpise. V prejšnjem zakonu učinki tega vpisa niso bili določeni. Ta pravila so bila zato dopolnjena z novo določbo v 100.a členom ZZK-1, ki glede učinkov tega vpisa napotuje na pravila o zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi sodne odločbe. Če je na nepremičnini zaznamovana prepoved iz prvega odstavka 158. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) Uradni list RS, št. 110/2002 na podlagi izrečenega inšpekcijskega ukrepa zaradi nedovoljene gradnje, je tak vpis ovira za dovolitev vpisov na podlagi razpolagalnih pravnih poslov lastnika nepremičnine. Vpis take zaznambe pa ni ovira za prisilno prodajo nepremičnine v izvršilnem ali stečajnem postopku. V teh primerih se bo lahko vpisal nov imetnik pravice na podlagi sodne odločbe, vpisana zaznamba pa bo učinkovala še naprej proti novemu pridobitelju.

#### **6.3.5 ZAZNAMBA PRAVNEGA DEJSTVA O JAVNOPRAVNIH OMEJITVAH**

Dopolnjene so tudi določbe glede zaznambe pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah, saj je v zemljiški knjigi vse več vpisov pravnih dejstev o javnopravnih režimih, kot so na primer zaznambe javnega dobra, zaznambe zaščitenih kmetij, zaznambe kulturnih spomenikov in številne druge zaznambe. Te zaznambe glede na ureditve v matičnih predpisih praviloma učinkujejo proti tretjim osebam, ne glede na to ali so vpisane v zemljiški knjigi ali ne. Zato je bila sprva predlagana rešitev, ki bi zemljiško knjigo razbremenila teh vpisov. Prevladalo je stališče, da se te zaznambe tudi v prihodnje vpisujejo v zemljiško knjigo, ker še nimamo dovolj popolno urejenih drugih informatiziranih javnih evidenc, saj še ni vzpostavljen Prostorski informacijski sistem.

Določba 111. člena ZZK-1 je dopolnjena tako, da so vpisi, ki so bili prej urejeni le za zaznambo javnega dobra, zdaj poenoteni za vse položaje tudi za zaznambo nepremičnega spomenika, zavarovanega območja, zaščitene kmetije in drugih pravnih dejstev, za katere se uporabljajo posebna pravila o javnopravnih omejitvah pri prometu.

Izjema je predvidena le glede stvarnih služnosti, saj parcelacija ne obstaja in na vsebino stvarne služnosti ne vpliva. Če ne pride do delitve gospodujočega zemljišča, se stvarna služnost ex lege prenese na vse na novo nastale nepremičnine. Če pride do delitve služne nepremičnine, pa se služnost prenese na nepremičnine, na katerih se je dejansko izvrševala. V dvomu velja pravilo, da se prenese na vse novo nastale nepremičnine (Reich v: Tratnik et.al., 2007).

## 7 ZAKLJUČEK

V času hitrega razvoja znanosti in tehnologije, ki smo mu priča danes, si nikakor ne moremo predstavljati delovanja sodobnega tržnega gospodarstva, brez učinkovite javne evidence nepremičnin.

V Sloveniji je osnovna pravna nepremičninska evidenca zemljiška knjiga, ki jo vodijo zemljiškoknjižna sodišča, namenjena pa je vpisu in javni objavi podatkov o pravicah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

Naš sistem delovanja zemljiške knjige je dolgo časa veljal za precej staromoden, nepregleden in zastarel, saj je šlo za način dela, ki se je nespremenjen uporabljal kar 150 let, in sicer po sistemu vezanih knjig. Veliko prelomnico pri vodenju zemljiške knjige predstavlja uporaba računalniške tehnologije, s pomočjo katere so se vpisali zemljiškoknjižni podatki v centralno vodeno glavno knjigo.

Pravo revolucijo v zemljiški knjigi pa predstavlja novela ZZK-1C, ki je uvedla popolno informatizacijo zemljiške knjige in sicer od obveznega elektronskega vlaganja vseh zemljiškoknjižnih pisanj, do celovite informatizacije vseh delovnih procesov.

Elektronska zemljiška knjiga z vsemi informatiziranimi zemljiškoknjižnimi postopki je precej razbremenila sodišča, saj se po novem vsi predlogi zbirajo na elektronskem portalu, od tam pa jih sistem razdeljuje po zemljiškoknjižnih sodiščih, glede na obremenjenost zemljiškoknjižnih sodniških pomočnikov in glede na število nerešenih zadev. Pravna varnost se zaradi informatizacije ni nič zmanjšala, lahko bi rekli celo, da se je povečala, saj zemljiškoknjižni sodniški pomočniki, zaradi enakomernega pripada zadev, le-te lažje obvladujejo, sodni zaostanki pa se posledično zmanjšujejo.

Tudi za stranke je elektronska zemljiška knjiga veliko preglednejša in lažja za uporaba, saj lahko s pomočjo računalniške tehnologije kadarkoli vpogledajo v prenovljeni portal zemljiške knjige, ki jim omogoča brezplačen dostop in računalniški izpis iz informatizirane glavne knjige.

Novela ZZK-1C sicer ni spremenila temeljnih načel zemljiškoknjižnega prava, je pa zato spremenila kar tretjino določb starega ZZK-1. Odpravila je zemljiškoknjižne vloške in namesto njih uvedla osnovni in širši pravni položaj nepremičnine, s čimer se je spremenil tudi način vpisovanja pravic v zemljiško knjigo. Spremenile so se tudi zaznambe ter določbe o zaznambah, saj so bile uvedene nekatere nove zaznambe, nekatere so se ukinile, nekaj pa se jih je le spremenilo, s čimer se je doseglo enotnejšo sodno prakso pri reševanju zemljiškoknjižnih zadev.

Kljub pomislekom, ki so se mnogim porajali pred informatizacijo, je cilj posodobitve zemljiške knjige, kot osnovne pravne nepremičninske evidence dosežen, saj nov in

popolnoma informatiziran zemljiškoknjižni postopek omogoča pomembno posodobitev in racionalizacijo poslovanja zemljiškoknjižnih sodišč, zaradi številnih kontrol pravilnosti vpisov pa zagotavlja višjo raven pravne varnosti in bistveno skrajšuje čas odločanja v zemljiškoknjižnih postopkih.

## LITERATURA IN VIRI

### SAMOSTOJNE PUBLIKACIJE

BERDEN, Andrej, JUHART, Miha, KERESTEŠ, Tomaž, VRENČUR, Renato, RIJAVEC, Vesna, TRATNIK, Matjaž, MIKL, Urška (2002). *Zemljiškoknjižno pravo*, Studio Liena, Maribor.

JUHART, Miha, TRATNIK, Matjaž, VRENČUR, Renato (2007). *Stvarno pravo*, GV Založba, Ljubljana.

PLAVŠAK, Nina (2009). *Preglednejši in doslednejši sistem zemljiškoknjižnih vpisov ob ustrezni uporabi sodobnih informacijskih tehnologij*, Zbornik GV Založba, Ljubljana.

TRATNIK, Matjaž in VRENČUR, Renato (2011). *Zakon o zemljiški knjigi, neuradno prečiščeno besedilo z uvodnimi pojasnili*, Javno podjetje Uradni list Republike Slovenije d.o.o., Ljubljana.

TRATNIK, Matjaž (2004). *Lastninska pravica na nepremičninah*, GV Založba Ljubljana.

VRENČUR, Renato (2005). *Uvod v zemljiškoknjižno pravo s praktičnimi primeri in sodno prakso*, GV Založba Ljubljana.

### ČLANEK V REVIJI

BREZOVAR, Rado (2003). *Vpisi v elektronsko zemljiško knjigo*. Pravosodni bilten. Letnik 2003, št. 3, str. 114.

PODGORŠEK, Bojan (2010). *Elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov*. Podjetje in delo, Letnik 2010, št. 6-7, str. 1384-1386.

REICH, H (2007). *Stvarne služnosti: v M. Tratnik in drugi: Stvarna pravica in služnosti: stvarnopravni in davčnopravni vidiki*. Inštitut za nepremičninsko pravo Maribor, str. 112.

ŠLAMBERGER, Miha (2006). *Notarska maksimalna hipoteka*. Pravna praksa, Letnik 2006, št. 23, str. 12 – 14.

TRIGLAV, Joc (2009). *Geodetsko-katastrski fondi arhiva RS*. Geodetski Vestnik, Letnik 53, št. 2, Zveza geodetov Slovenije.

VELKAVERH, Joža (2011). *Nova zemljiška knjiga*. Pravosodni bilten, Letnik 2011, št. 2, str. 29-45.

VILFAN, S (1961). *Pravna zgodovina Slovencev: od naselitve do zloma stare Jugoslavije*. Slovenska matica, Letnik 1961, str. 431.

VLAHEK, Ana (2010). *Stavbna pravica*. VII dnevi civilnega prava. Inštitut za primerjalno pravo, str. 87.

ZEMLJAK, Nejc (2011). *Revolucija v zemljiški knjigi*. Pravna praksa, Letnik 30, št. 20 str. 13-14.

## **PREDPISI**

(2011). *Stvarnopravni zakonik (SPZ)*. Ur. list RS, št. 87/02, 18/07.

(1995). *Zakon o zemljiški knjigi (ZZK)*. Ur. list RS, št. 33/95.

(2011). *Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1)*. Ur. list RS, št. 58/03, 45/08, 28/09, 25/11.

(2008). *Novela zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1A)*. Ur. list RS, št. 45/08.

(2009). *Novela zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1B)*. Ur. list RS, št. 28/09.

(2011). *Novela zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C)*. Ur. list RS, št. 25/11.

(2004). *Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES)*. Ur. list RS, št. 18/94.

(2004). *Zakon o sodiščih (ZS)*. Ur. list RS, št. 19/04.

(2011). *Pravilnik o elektronskem poslovanju v civilnih sodnih postopkih*. Ur. list RS, št. 64/10, 23/11.

(1998). *Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)*. Ur. list RS št. 51/98.

(2007). *Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN)*. Ur. list RS, št. 47/06, 65/07.

(2002). *Zakona o graditvi objektov (ZGO-1)*. Ur. list RS, št. 110/02.

## **OSTALI VIRI**

VODOPIVEC, Katarina (2011). *Nova procesno pravna pravila po noveli ZZK-1C in prve izkušnje pri uvedbi popolne informatizacije pri zemljiškoknjižnem poslovanju*. Seminarsko gradivo na seminarju Uvedba popolne informatizacije v zemljiškoknjižnem poslovanju na Pravni fakulteti v Mariboru.