

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

PROBLEMATIKA ZEMLJIŠKE KNJIGE V
SLOVENIJI

Ljubljana, november 2002

ZORAN POGLAJEN

Študent _____ izjavljam, da sem avtor tega diplomskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom _____, in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____.

Podpis:

KAZALO

1. UVOD.....	1
2. SPLOŠNO O ZEMLJIŠKI KNJIGI	3
3. ZEMLJIŠKOKNJIŽNA NAČELA	3
3.1. NAČELO VPISA V ZK.....	4
3.2. NAČELO JAVNOSTI	5
3.3. NAČELO ZAUPANJA.....	7
3.4. NAČELO VRSTNEGA REDA	8
3.5. NAČELO ZAKONITOSTI.....	9
3.6. NAČELO KNJIŽNEGA PREDNIKA	10
3.7. NAČELO DISPOZICIJE STRANK.....	11
4. POSTOPEK ZA VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO	12
5. VPISI V ZEMLJIŠKO KNJIGO	13
5.1. VPISI V OŽJEM POMENU BESEDE.....	14
5.1.1. VKNJIŽBA	14
5.1.2. PREDZNAMBA	16
5.1.3. ZAZNAMBA	18
5.2. VPISI, POVEZANI Z VODENJEM ZEMLJIŠKE KNJIGE	19
5.2.1. ODPIS IN PRIPIS NEPREMIČNIN.....	20
5.2.2. PLOMBA	20
5.2.3. POČITVE	21
6. STRUKTURA ZEMLJIŠKE KNJIGE.....	21
7. ETAŽNA LASTNINA	22
7.1. VPIS ETAŽNE LASTNINE V ZEMLJIŠKO KNJIGO.....	23
7.2. PROBLEMATIKA VPISA ETAŽNE LASTNINE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	24
8. INFORMATIZACIJA ZEMLJIŠKE KNJIGE.....	28
8.1. PROJEKT POSODOBITVE EVIDENTIRANJA NEPREMIČNIN.....	28
8.1.1. KRONOLOGIJA NEKATERIH NAJPOMEMBNEJŠIH DOGODKOV.....	31
8.2. PROJEKT POSODOBITVE POSLOVANJA ZEMLJIŠKEGA KATASTRA IN ZEMLJIŠKE KNJIGE.....	32
8.2.1. STROJNA IN PROGRAMSKA OPREMA.....	33
8.2.2. INSTITUCIONALNA POMOČ	33
8.3. PROJEKT INFORMATIZACIJE ZEMLJIŠKE KNJIGE	34
8.4. PRAVNA PODLAGA	36
9. STRUKTURA, NALOŽITEV IN VODENJE ELEKTRONSKE ZEMLJIŠKE KNJIGE	37
9.1. STRUKTURA	37
9.1.1. GLAVNA KNJIGA	37

9.2. NALOŽITEV	38
9.2.1. USKLAJEVANJE	39
9.2.2. POSTOPEK NALOŽITVE	39
9.3. VODENJE	40
10. UČINKI INFORMATIZACIJE ZEMLJIŠKE KNJIGE	41
10.1. NEPOSREDNI UČINKI	41
10.2. POSREDNI UČINKI	42
11. TRENUTNE RAZMERE PRI INFORMATIZACIJI ZEMLJIŠKE KNJIGE	43
12. SKLEP	44
LITERATURA	46
VIRI	47

1. UVOD

Zemljiška knjiga je za današnja pravna razmerja izredno pomembna. Medtem ko prehaja premoženje v pravnem prometu iz roke v roko in kaže njeno posestno stanje pravega lastnika, pa pri nepremičninah v pravnem prometu na zunaj ni opaziti kake spremembe posestnega stanja. Tako je obstajala nevarnost, da se je ista nepremičnina prodala dvema ali več osebam hkrati. Z namenom zaščiti udeležence v pravnem prometu z nepremičninami so se postopoma razvile javne knjige, kjer so se zapisovali podatki o imetnikih pravic in o nepremičninah. Te javne knjige so predstavljale prve zametke sodobne zemljiške knjige, ki se je v današnjo (sedanjo) obliko razvila šele proti koncu 19. in v začetku 20. stoletja in postala izvorna evidenca za stvarne pravice na nepremičninah.

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

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

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

monarhija prva od centralno evropskih držav izdelala in uveljavila sistem katastra in zemljiške knjige.

V svojem diplomskem delu bom prikazal pomen zemljiške knjige, s katero se srečujemo na različnih področjih. Trenutno stanje zemljiške knjige je precej klavarno. Sedanja zemljiška knjiga, še iz časov Marije Terezije, ne služi svojemu namenu biti izvorna evidenca vseh stvarnih pravic in s tem posledično zagotavlja varnost vsem udeležencem v pravnem prometu z nepremičninami. Ročno vodena zemljiška knjiga zavira pretok kapitala na nepremičninski trg, onemogoča razvoj hipoteknega trga, na drugi strani pa je tudi država prikrajšana za precejšen kos pogače iz naslova davkov na nepremičnine. Precejšen del težav naj bi odpravila elektronska zemljiška knjiga, ki predstavlja tudi osrednjo temo moje diplomske naloge.

Uvodnemu poglavju sledi pet poglavij, kjer bom na splošno predstavil zemljiško knjigo, opisal njeno strukturo, zemljiškoknjižna načela, vpise, ki se izvajajo v zemljiško knjigo ter natančno razložil sam postopek vpisa v zemljiško knjigo. V sedmem poglavju se bom osredotočil na problematiko etažne lastnine, kjer bom obravnaval probleme, ki zavirajo vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo ter predstavil Zakon o posebnih pogojih vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo, ki ponuja rešitve in možnosti enostavnejšega načina vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo. V osmem, najbolj obsežnem poglavju, bom predstavil tri projekte, ki se trenutno izvajajo: Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin, Projekt posodobitve poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige ter Projekt informatizacije zemljiške knjige. Skupni cilji teh projektov so posodobiti sistem evidentiranja in zajemanja podatkov ter informatizirati osnovne evidence (zemljiški kataster in zemljiško knjigo). Deveto poglavje podrobno opisuje postopek naložitve, usklajevanja in vodenja elektronske zemljiške knjige. V desetem poglavju bom prikazal neposredne in posredne učinke, ki jih elektronska zemljiška knjiga prinaša. Zadnje, enajsto poglavje govori o dosedanjem poteku informatizacije zemljiške knjige v Sloveniji.

2. SPLOŠNO O ZEMLJIŠKI KNJIGI

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki vsebuje podatke o stvarnih pravicah na nepremičninah. Zemljiško knjigo vodijo zemljiškoknjižna sodišča v okviru okrajnih sodišč. Zemljiška knjiga v povezavi z zemljiškim katastrom zagotavlja vse potrebne podatke o imetnikih stvarnih pravic na nepremičninah in o nepremičninah samih. Zemljiški kataster, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije, je izvorna evidenca podatkov o katastrski občini, v kateri leži nepremičnina, parcelni številki, izmeri in splošni vrsti rabe nepremičnin.

Temeljna predpisa, ki urejata področje zemljiške knjige, sta Zakon o zemljiški knjigi (v nadaljevanju ZZK) in Pravilnik o vodenju zemljiške knjige (v nadaljevanju PVZK), objavljena v Uradnem listu Republike Slovenije št. 33/95.

3. ZEMLJIŠKOKNJIŽNA NAČELA

Iz ZZK lahko izluščimo temeljna načela, ki se nanašajo na zemljiškoknjižni postopek in usmerjajo delovanje organa in stranke v postopku. Smisel in namen načel je večstranski. Omogočajo pravilno in primerno uporabo zemljiškoknjižnega prava. Med temeljna načela sodijo:

- načelo vpisa v zemljiško knjigo,
- načelo javnosti,
- načelo zaupanja,
- načelo vrstnega reda,
- načelo zakonitosti,
- načelo knjižnega prednika in
- načelo dispozicije strank.

3.1. NAČELO VPISA V ZK

To načelo pomeni, da se zemljiškoknjižne pravice pridobivajo, prenašajo, omejujejo ali izgubijo samo z vpisom v zemljiško knjigo, razen če zakon določa drugače (5. člen ZZK). Načelo se nanaša na vknjižbe stvarnih pravic, s katero se doseže in ne samo izkaže pridobitev, omejitev oziroma prenehanje pravic. Stvarne pravice pridobijo s tem publiciteto.

Vpisno načelo je eno najvažnejših načel, na katerih počiva zemljiška knjiga. Vendar pa to načelo ne velja absolutno. Tu je potrebno omeniti, da se lastninska pravica (v nadaljevanju LP) kot ena izmed stvarnih pravic lahko pridobi na *originaren* ali *derivativen način*.¹ Iz tega je razvidno, da ima pri derivativnih pridobitvah stvarnih pravic vpis konstitutivni učinek². Od tega načela se odstopa le v primerih originarnega načina pridobitve stvarnih pravic. V teh primerih je vpis stvarnih pravic v zemljiško knjigo samo deklaratornega pomena³, saj se npr. s priposestvovanjem pridobi lastninska pravica na nepremičnini z izpolnitvijo zakonskih pogojev. Tudi služnosti se pogosto pridobijo ali izgubijo izvenknjižno na originaren način - s priposestvovanjem ali zastaranjem. Pri tem zakon ne razlikuje, ali gre za vpis stvarne pravice s konstitutivnim ali z deklaratornim učinkom. 132. člen ZZK pa opustitev konstitutivnega vpisa sankcionira tako, da ima načelo obveznosti glede drugih vpisov deklaratorni pomen (Trček – Janež, 1995, str. 575).

Celovito pravno stanje določene nepremičnine izkazujejo skupaj vpisi stvarnih in vpisi obligacijskih pravic. Vpisi obligacijskih pravic v zemljiško knjigo za sam nastanek teh pravic niso odločilnega pomena, saj se tovrstne pravice pridobijo že s sporazumom (s pogodbo) oziroma s soglasjem njihove volje, z vpisi v zemljiško knjigo pa te pravice pridobijo potrebno publiciteto, torej učinkujejo nasproti tretjim. Nosilci vpisanih pravic v primeru spora niso dolžni dokazati, da bi tretji moral vedeti ali poznati obstoj pravic.

Vpis v zemljiško knjigo je zakonski način pridobitve, prenosa ali ukinitve stvarnih pravic na nepremičninah. Po pravnih pravilih in veljavni zakonodaji je za pridobitev pravic na

¹ Za *originaren* oziroma *izviren* način pridobitve LP je značilno, da lastnik pridobi pravico ne glede na voljo prejšnjega lastnika z zakonsko odločbo ali priposestvovanjem.

Za *derivativen* ali *izveden* način pridobitve LP pa je značilno, da temelji na volji dosedanjega lastnika, da njegova pravica preide na novega lastnika. Npr. s pravnimi posli kot so : prodajna, darilna ali menjalna pogodba.

² O *oblikovalnem (konstitutivnem)* učinku vpisa stvarne pravice v zemljiško knjigo govorimo takrat, ko z vpisom v to knjigo nastane (ali preneha) določena pravica ali pravno razmerje.

³ *Publicitetni (deklaratorni)* učinek ima vpis stvarne pravice v zemljiško knjigo takrat, ko se z dnem vpisa šteje, da je vpisani podatek javno objavljen in s tem vsakomur znan.

nepremičnini potrebno imeti pravni temelj. Šele potem so izpolnjeni pogoji za vpis. Glede na to sam vpis v zemljiško knjigo brez danih pogojev za vpis nima pravnega učinka. Napačen vpis ali vpis brez pravnega temelja se vedno lahko črta na zahtevo (s tožbo) pooblaščen osebe, o kateri odloča pristojno sodišče.

Tu bi mogoče omenil, da veliko nepremičnin (predvsem stanovanja v etažni lastnini) ni vpisanih v zemljiško knjigo, kar v praksi predstavlja problem predvsem pri ustanovitvi zastavne pravice na nevpisani nepremičnini in zagotovitvijo njenega varstva. Zato se je z zakonom o izvršbi in zavarovanju⁴ (v nadaljevanju ZIZ) ustanovil *register zastavnih pravic na nepremičninah*, ki niso vpisane v zemljiško knjigo in ki ga vodi Notarska zbornica Slovenije kot javno knjigo (254. člen ZIZ). Pomen novega registra je predvsem v varovanju vrstnega reda zastavnih upnikov, ne pa odstopanje od načel obveznega vpisa stvarnih pravic v zemljiško knjigo.

3.2. NAČELO JAVNOSTI

Zemljiška knjiga je javna knjiga (1. člen ZZK). Temeljna funkcija zemljiške knjige je torej javna objava podatkov o pravicah in pravnih dejstvih, pomembnih za pravni promet z nepremičninam. Javnost se nanaša na vse sestavne dele zemljiške knjige – glavno knjigo, zbirko listin in pomožne knjige.

Načelo javnosti (*publicitete*) ima dva vidika:

- **formalni vidik** pomeni, da je vsebina zemljiške knjige javno dostopna. Vsakdo jih sme, pod nadzorom pooblaščenega delavca, brezplačno pregledovati. Vsakdo sme zahtevati, da se mu izda overjen izpisek iz glavne knjige (7. člen ZZK) oziroma naj bi se seznanil z zemljiško knjižnim stanjem. Zato se nihče ne more sklicevati, da mu vsebina posameznega vpisa ni bila poznana. Še več, tisti, ki vpogled opusti, nosi posledice. Navajanje posebnega razloga za vpogled v zemljiško knjigo ni potrebno.⁵

⁴ Uradni list RS, št. 51/98.

⁵ Tu bi omenil, da poznamo dva sistema:

- *švicarsko – nemški sistem*, po katerem mora zainteresirana oseba za vpogled v glavno knjigo izkazati upravičen interes. Pri izkazovanju tega interesa je praksa široka. Že samo zatrjevanje lahko zadostuje.
- *avstrijski sistem* predstavlja nekakšno nasprotje. Za noben vpogled v zemljiško knjigo se ne zahteva izkazovanje upravičenega interesa.

Naš ZZK je ubral neko srednjo pot. Ločuje pravico do vpogleda v glavno knjigo in pravico do vpogleda v zbirko listin (Juhart, 1997/98).

- **materialni vidik** pa pomeni, da zemljiško knjigo vodijo državni organi – zemljiško knjižna sodišča, ki skrbijo za verodostojnost podatkov v zemljiški knjigi in njeno popolnost. Zato zemljiške knjige uživajo javno zaupanje in njihovi podatki v pravnem prometu veljajo za resnične in popolne.

Javnost podatkov je zagotovljena na dva načina:

- z brezplačnim vpogledom v zemljiške knjige in
- z overjenim izpiski⁶ iz zemljiške knjige.

Zbirka listin pa je samo omejeno javna. Listine iz zbirke listin sme pregledovati ali zahtevati, da se izda prepis listine, samo oseba ali organ, ki ima za to upravičen interes (7. člen ZZK).

Oseba, ki ima upravičen interes za pregled posamezne zbirke listin, je zlasti:

- oseba, ki ima položaj udeleženca v postopku za vpis, ki se predlaga oziroma je bil opravljen na podlagi listin, vloženih v to zbirko listin, in
- oseba, ki ima pravico z izbrisno tožbo zahtevati, da se ugotovi neveljavnost vknjižbe, ki je bila opravljena na podlagi listin, vloženih v to zbirko listin.

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

⁶ Obstajata dve vrsti izpiskov iz zemljiške knjige:

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

3.3. NAČELO ZAUPANJA

Nedvomno je načelo zaupanja eno najpomembnejših načel zemljiške knjige. ZZK v 5. členu določa, da kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ko so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic. Načelo temelji na javnosti zemljiške knjige in publicitetnih učinkov vpisov v zemljiško knjigo.

Načelo zaupanja se nanaša le na pravice, ki so vpisane v zemljiško knjigo in ne na dejanske podatke. Vpisi v zemljiško knjigo so *popolni*, kar pomeni, da je vpisano vse, in *pravilni*, to je da niso pomotni lažni ali fingirani. Na podlagi tega se lahko vsak zanese na podatke zemljiške knjige, zato je tisti, ki se je dobroverno zanesel na popolnost ali pravilnost zemljiške knjige, pravno zaščiten proti vsakomur.

V pravnem prometu nepremičnin dobi načelo zaupanja pomen takrat, ko se zemljiškoknjižno stanje in dejansko stanje razhajata. Dobrovernemu pridobitelju stvarne pravice ni potrebno ugotavljati, ali se zemljiško knjižno stanje ujema z dejanskim stanjem, temveč upošteva le zemljiškoknjižno stanje. Podatki o površini posameznih parcel, ki so evidentirani v zemljiški knjigi, lastnikom ne zagotavljajo, da imajo te parcele zares takšno površino tudi v naravi, temveč se uporabljajo le za orientacijo o položaju in obliki zemljišča in ne za ugotavljanje meje parcel oziroma njene površine.

Seveda pa je sodna praksa o vsebini načela zaupanja sprejela številna stališča, pomembnejša med njimi so naslednja:

»Na načelo zaupanja v zemljiško knjigo se lahko sklicuje le tisti, ki je bil v dobri veri tudi v trenutku pridobitve lastninske pravice s prenosom v zemljiški knjigi; dobra vera le v času sklenitve posla ne zadošča.« (Plavšak et al., B.l., str. 30).

»Načelo zaupanja v zemljiške knjige se ne nanaša le na poznavanje zemljiškoknjižnega stanja. Zato se ne more sklicevati na načelo zaupanja v zemljiško knjigo tisti, ki je vedel, da se zemljiškoknjižno stanje ne ujema z izvenknjižnim stanjem oziroma se lahko sklicuje le tisti, ki ni vedel ali ni mogel vedeti, da se izvenknjižno stanje ne ujema z zemljiškoknjižnim.« (Plavšak et al., B.l., str. 31).

3.4. NAČELO VRSTNEGA REDA

Pri vpisih v zemljiško knjigo je pomemben tudi odnos enega vpisa do drugega. S tem v zvezi govorimo o *vrstnem redu* oziramo o načelu *prednosti*.

Vrstni red vpisa se presoja glede na trenutek, v katerem je vloga prispela zemljiškknjižnemu sodišču oziroma ko sodišče prejme listino, ki je podlaga za vpis po uradni dolžnosti, ne pa glede na trenutek, ko je bila izdana odločba o vpisu ali izvršitvi vpisa. Ta trenutek se mora označiti na vlogi natančno po letu, mesecu, dnevu, uri in minuti. *Prezentat* z letom, mesecem in dnevom (ne pa tudi z uro in minuto) se navede tudi v vpisu v glavno zemljiško knjigo (Dmitrovič, 1990, str. 24). Če je več predlogov vloženih istočasno ali če se več postopkov po uradni dolžnosti začne istočasno ali če se istočasno, ko je vložen predlog, začne postopek po uradni dolžnosti, imajo ti vpisi isti vrstni red, razen če zakon določa drugače.⁷

Načelo vrstnega reda je pomembno za pridobitev pravic, ki se medsebojno izključujejo. Njegova vsebina je zajeta v prioritetenem načelu ali v reku »*kdor prej pride prej melje*«. Prednost ima tisti, ki je svoj predlog za vpis oddal pred drugim in to ne glede na to, kdaj je sklenil posel, ob predpostavki njegove dobrovernosti.⁸ Pravica, ki je bila prej vknjižena, ima prednost pred tisto, ki je bila vknjižena kasneje. Pravimo, da ima tisti, ki je prej vpisan v zemljiško knjigo, močnejšo pravico.

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

⁷ 46. člen ZZK

⁸ Če je nekdo sklenil posel oziroma podpisal prodajno pogodbo s prodajalcem 18.01.2000, predlog za vpis lastninske pravice pa podal dne 18.02.2000, medtem ko je drugi kupec sklenil prodajno pogodbo z istim prodajalcem iste nepremičnine dne 25.02.2000, predlog za vpis lastninske pravice pa odposlal 10.02.2000, zemljiškknjižno sodišče določi vpis lastninske pravice v korist slednjega.

3.5. NAČELO ZAKONITOSTI

Načelo zakonitosti pomeni, da zemljiškoknjižno sodišče opravi vpis, če so izpolnjeni z zakonom predpisani pogoji (5. člen ZZK). To načelo naj zagotovi pravilnost vpisov, pravilnost zemljiške knjige.

Ločimo dve vrsti pogojev za vpis:

- **formalne**, ki jih predvidevajo zemljiškoknjižna pravila in,
- **materialne**, ki jih predvidevajo posamezni pozitivnopravni predpisi.

Zemljiškoknjižno sodišče pri odločanju o vpisih ne preverja materialnopravnih, temveč samo formalne pogoje. Zato se načelo zakonitosti poimenuje tudi *formalno načelo*.

Po 86. členu ZZK so pogoji za veljavnost vpisa:

- predlog mora vložiti upravičena oseba,
- vloženi mora biti na predpisanem obrazcu,
- predložene morajo biti listine, predpisane za vpis, in priloženi dokazi o izpolnitvi obveznosti po posebnih predpisih,
- utemeljenost zahtevka za vpis mora izhajati iz vsebine listin in
- iz vpisov v zemljiški knjigi ne smejo izhajati ovire za vpis.

V primeru neizpolnjevanja omenjenih pogojev sodišče zavrne prošnjo za vpis.

Eden od pomembnih pogojev za vpis je obstoj veljavnega *pravnega temelja*⁹ za nastanek oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, oziroma nastop pravnega dejstva, ki se vpisuje v zemljiško knjigo. Pri odločanju o vpisu v zemljiško knjigo zemljiškoknjižno sodišče ne ugotavlja in tudi ni pristojno, da bi ugotavljalo pravna dejstva pa

⁹ *Pravni temelj* (pravni naslov) pa je tisto pravno dejstvo, z nastopom katerega nastane, se spremeni ali preneha pravno razmerje ali pravica. *Pravno dejstvo* je dejstvo, na nastop katerega veže pravo določene pravne posledice. Pravna dejstva se delijo na :

- *pravne dogodke* in
- *pravna dejanja*.

Pravni dogodki so dejstva, ki nastanejo neodvisno od volje imetnika pravice. *Pravna dejanja* pa so pravna dejstva, ki so izraz volje pravnega subjekta. Pravna dejanja se delijo na pravne posle in sodne odločbe

V širšem pomenu besede je pravni temelj pridobitve stvarnih pravic na nepremičnini vedno **zakon**, saj zakon določa pravno pomembna dejstva, ki morajo nastopiti, da bi nastala oziroma prenehala stvarna pravica na nepremičnini. Merilo nadaljnje razvrstitve pravnih temeljev za pridobitev oziroma prenehanje stvarne pravice na nepremičnini je vrsta pravnega dejstva. Po tem merilu se pravni temelji pridobitve oziroma prenehanja stvarne pravice na nepremičnini razvrščajo na zakon, pravni posel in sodno odločbo (Plavšak, str. 102,103).

zemljiškoknjižno sodišče ne ugotavlja vsebine pravnega posla, iz katerega izvira pridobitev oziroma prenehanje pravice, ampak dovoli in opravi vpis (Plavšak, 1998, str. 45):

- če je pravni temelj dokazan z listino določenih lastnosti, zaradi katerih bodisi z gotovostjo (v primeru vknjižbe) bodisi z verjetnostjo (v primeru predznanbe) izkazuje obstoj pravnega temelja za pridobitev, omejitev oziroma prenehanje pravice na katero se vpis nanaša, in
- če se vpis predlaga proti osebi, ki je vpisana kot imetnik pravice oziroma so izpolnjeni pogoji za vpis te osebe kot imetnika pravice, ki z vpisom preneha oziroma se omeji.

Zemljiškoknjižno sodišče torej ugotavlja materialnopravne pogoje le v določenem obsegu. O vpisu odloča samo na podlagi listin, ki so podlaga za vpis, in stanja zemljiške knjige. Pri tem sodišče nikoli ne sme dovoliti vrč, kolikor izhaja iz listine, na kateri naj temelji vpis. Dolžnost zemljiškoknjižnega sodišča je, da pazi po uradni dolžnosti na ničnost temeljne pogodbe oziroma na njeno neveljavnost, če katera od predpostavk za veljavno sklenitev pogodbe ni izpolnjena.

3.6. NAČELO KNJIŽNEGA PREDNIKA

Načelo knjižnega prednika pomeni, da je za vknjižbo potrebno posebno privoljenje knjižnega prednika. Načelo knjižnega prednika natančno opredeljuje 17. člen ZZK, ki pravi, da so vpisi dovoljeni zoper osebo, na katero je ob času vložitve predloga ali uvedbe postopka po uradni dolžnosti že vpisana ali pa se istočasno vknjiži ali predznamuje pravica, glede katere se bo izvršil nov vpis. Pri večkratnih zaporednih prenosih, ki niso vpisani v zemljiško knjigo, lahko zadnji pridobitelj predlaga vpis pravice neposredno nase, če predloži za vsak prenos listino, ki bi bila lahko podlaga za zemljiškoknjižni vpis.¹⁰ Načelo zahteva, da obstaja nepretrgana veriga pravnih nasledstev, ki temeljijo na razpolagalnih poslih oziroma sodnih odločbah.

Na zasebni listini, na podlagi katere se dovoli vknjižba, mora biti podpis osebe, katere pravica se omejuje, obremenjuje ali preneha, overjen.¹¹ Glede tega pogoja predstavlja določeno

¹⁰ Primer : prodajalec A na primer izroči nepremičnino kupcu B, ta pa jo proda naprej novemu kupcu C. Če bi na načelo pravnega prednika gledali povsem formalnopravno, bi se morala najprej opraviti vknjižba prenosa lastninske pravice z A na B in šele potem z B na C. Vendar pa drugi odstavek 17. člena ZZK omogoča, da pri večkratnih zaporednih prenosih, ki niso vpisani v zemljiško knjigo, lahko zadnji pridobitelj predlaga vpis pravice neposredno nase, če predloži za vsak prenos listino, ki bi bila lahko podlaga za vpis v zemljiško knjigo.

¹¹ 22. člen ZZK.

olajšavo 136. člen ZZK ki določa, da sodišče pod določenimi pogoji¹² dovoli vpis pravice, ki jo je sedanji imetnik pravice pridobil s pravnim poslom od knjižnega predhodnika in je edina ovira za njen vpis dejstvo, da na pogodbi niso overjeni podpisi. Leta 1999 je bil sprejet zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo¹³ (v nadaljevanju ZPPLPS), ki preneha veljati leta 2004. Ta zakon posega v načelo knjižnega prednika, saj v 7. členu določa, da je za vknjižbo primerna listina pogodba med investitorjem gradnje stavbe in prvim kupcem, čeprav ni predložena v izvorniku ali v listini, ki nadomešča izvornik, oziroma podpis prodajalca na njej ni overjen. Predlagatelju vpisa etažne lastnine zadostuje že, da predloži nepretrgano verigo listin v skladu z določbo 17. člena ZZK, čeprav niso predložene v izvorniku oziroma podpis prodajalca ni overjen. Namen tega zakona je delno olajšati oziroma pospešiti vpis etažne lastnine, saj na tem področju vlada katastrofalno stanje.

3.7. NAČELO DISPOZICIJE STRANK

Vpis se praviloma dovoli samo na predlog strank - *načelo dispozicije strank*. V določenih primerih pa se vpis opravi že po službeni dolžnosti (npr. v zapuščinskih zadevah) ali na zahtevo državnega organa (npr. v razlastitvenem postopku).

Zakon o zemljiški knjigi precej posega v načelo dispozitivnosti tega postopka (tj. vpisa v zemljiško knjigo); uvedba postopka ni več v pretežni dispoziciji predlagatelja, saj zakon v 24. členu določa, da so državni organi zavezani pošiljati zemljiškoknjižnemu sodišču odločbe o pridobitvi, spremembi ali prenehanju stvarnih pravic na nepremičninah oziroma ugotovitvi dejstev, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo (Trček – Janež, 1995, str. 574 - 575).

Na podlagi te rešitve, ki je bila sprejeta z namenom doseči čim bolj popoln prikaz pravnega stanja nepremičnin, se bo nedvomno povečalo število uradno uvedenih postopkov.

¹² Če ugotovi, da overitev ni možna, da ni razlogov za dvom o pristnosti podpisov, ter da je predložen dokaz, da je bila pogodba predložena davčnemu organu (drugi odstavek 136. člena ZZK).

¹³ Uradni list RS, št 89/99.

4. POSTOPEK ZA VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Po svoji naravi je zemljiškooknjižni postopek nepravdni postopek, torej ga ureja *zakon o nepravdnem postopku*¹⁴, če seveda zakon o zemljiški knjigi določenih vprašanj ne ureja na drugačen način. Iz tega sledi, da je za postopek značilna stroga formalnost, kar se posebej vidi iz strogih pravil o obliki in vsebini zemljiškooknjižnih predlogov, iz pravil o predložitvi izvirnika listin ipd.¹⁵ Glede na funkcijo zemljiške knjige kot sodne evidence mora biti postopek za vpis vanjo hiter in preprost. Sama uvedba postopka za vpis v zemljiško knjigo je lahko v dispoziciji predlagatelja, to pomeni, da vpis predlaga imetnik pravic, na drugi strani pa se vpisi predlagajo po uradni dolžnosti.

Vpisi v zemljiško knjigo se predlagajo pri sodišču, ki vodi zemljiško knjigo za območje, na katerem leži nepremičnina, na katero se nanaša vpis. Državni organi morajo pošiljati zemljiškooknjižnemu sodišču odločbe o pridobitvi, spremembi ali prenehanju stvarnih pravic na nepremičninah.

Vse postopke za vpis, ki jih začne sodišče po uradni dolžnosti, je mogoče začeti tudi na predlog. V teh primerih je možno doseči ažurnejše vpise v zemljiško knjigo. Predlagatelj pri vpisih, ki se začnejo na predlog, je lahko fizična ali pravna oseba, ki ima pravni interes, da se opravi vpis v zemljiško knjigo. Zakon določa tudi določene obveznosti pridobiteljev pravic - oseba, ki je na podlagi pravnega posla (pogodbe) upravičena do pridobitve stvarne pravice na nepremičnini, mora vložiti zemljiškooknjižni predlog v šestih mesecih od sklenitve tega posla. V primeru, da tega ne stori, jo čaka denarna kazen.¹⁶ Vendar pa je vpis pravic tudi po preteku tega roka še vedno možen, saj sodišče na te roke ni vezano. Predlagatelj bo moral plačati le denarno kazen.

¹⁴ Uradni list SRS, št. 30/86 in popravek 20/88.

¹⁵ To pomeni, da zemljiškooknjižno sodišče vpisovanja sprememb podatkov, vpisanih v zemljiški knjigi, ne more uvesti po lastni pobudi, ampak je uvedba postopka vezana na predlog stranke ali prispetje listine, ki je podlaga za vpis podatkov, ko mora opraviti vpis podatkov zemljiškooknjižno sodišče po uradni dolžnosti (Pravna Praksa, št. 9/98).

¹⁶ 132. člen ZZK določa denarno kazen (100.000 oziroma 10.000 tolarjev) za pravno osebo, odgovorno osebo pravne osebe ter za posameznika, ki so na podlagi pravnega posla upravičeni do pridobitve stvarne pravice, pa ne vložijo zemljiškooknjižnega predloga v šestih mesecih od sklenitve posla.

Predlog za vpis v zemljiško knjigo se vloži na posebnem obrazcu, ki se ga dobi v vseh knjigarnah Državne založbe Slovenije DZS. Če obrazec za določen vpis ne obstaja, se vlogo vloži pisno, označena pa mora biti kot zemljiškoknjižna vloga. V enem samem predlogu se lahko zahteva vpis več pravic, vendar samo, če vsi ti vpisi temeljijo na eni listini. Predlogu za vpis je potrebno priložiti predpisane listine in sicer v izvorniku ali overjenem prepisu.

Pri samem vpisu zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti pazi na ničnost pravnega posla, torej na to, ali je pogodba sploh veljavna in dovoljena. O vpisu v zemljiško knjigo odloča zemljiškoknjižni referent s sklepom. Proti sklepu, s katerim je referent odločil o predlaganem vpisu v ZK, je dovoljeno pravno sredstvo (ugovor), ki ga je treba vložiti v roku 8 dni od vročitve sklepa.

5. VPISI V ZEMLJIŠKO KNJIGO

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

Poznamo tri vrste vpisov:

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

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

5.1. VPISI V OŽJEM POMENU BESEDE

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

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

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

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

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

Pomembno je poudariti, da se vknjižbe in predznambe tičejo knjižnih pravic¹⁷ in morajo biti po svojem temelju nedvomno izkazane. Zato sta vknjižba in predznamba dovoljeni le na podlagi t.i. **zemljiškoknjižnih listin**. Zaznamba pa se tiče pravnega dejstva, ki je lahko evidentno in se dovoli tudi brez listine, ali pa mora biti dejstvo, ki naj se vpiše, dokazano. Potrebna je neka dokazna listina, ki se priloži praviloma v izvorniku.

5.1.1. VKNJIŽBA

Vknjižba je za pravni promet najpomembnejši vpis v zemljiško knjigo, s katerim se doseže ali izkaže pridobitev, prenehanje ali omejitev pravice (20. člen ZZK). Ločimo:

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

¹⁷ Knjižne pravice so pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo in se nanašajo na nepremičnine, vpisane v zemljiško knjigo. ZZK uvršča med knjižne pravice *stvarne pravice* in nekatere *obligacijske pravice*. Stvarne pravice so: lastninska, zastavna, služnostna pravica in pravica stvarnega bremena. ZZK uvršča od obligacijskih pravic med knjižne pravice: zakupno pravico, če doba zakupa ni krajša od enega leta, predkupno in odkupno pravico, prepoved odsvojitve in obremenitve (Trček - Janež, 1995, str. 24 - 25).

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

Vknjižbe pravic v zemljiško knjigo imajo lahko:

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

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

Vknjižba se dovoli na podlagi *javne*¹⁸ ali *zasebne* listine. Listine, ki so podlaga za vknjižbo, morajo imeti dve lastnosti:

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

¹⁸ Za javno listino se šteje tista listina, ki jo v predpisani obliki v mejah svoje pristojnosti izda državni organ ali subjekt, ki izvršuje javna pooblastila (npr. notarske listine).

5.1.2. PREDZNAMBA

S predznambo se enako kot z vknjižbo doseže ali izkaže pridobitev, prenehanje ali omejitev pravice. Vendar pa predznanba učinkuje le pod pogojem da se opraviči (25. člen ZZK). Gre za odložni pogoj, ki se izpolni, če se predznanba opraviči. Pravice, glede katerih je bil dovoljen vpis predznambe, se pridobijo, prenehajo ali omejijo v obsegu, v katerem je predznanba opravičena (25. člen ZZK).

Predznanba je usmerjena h kasnejši vknjižbi. Namenjena je reševanju situacij, ko še niso izpolnjeni pogoji za vknjižbe. Obstaja neka pomanjkljivost v pravnem temelju, zaradi katere vknjižba ni mogoča, je pa verjetna.

Učinek predznambe je naslednji: z opravičbo se dokončno doseže ali izkaže pridobitev, prenehanje ali omejitev pravice. Ta učinek nastopi, od vložitve predloga oziroma uvedbe postopka za vpis predznambe.

S predznambo se pogojno pridobi vrstni red določene pravice.¹⁹ Pozneje vpisane pravice imajo poznejši vrstni red glede na predznamovano pravico, če je predznanba opravičena. Ker je pridobitev oziroma prenehanje pravice odvisna od opravičbe predznambe, zakon dovoljuje nadaljnje vpise tako glede vknjižene kot tudi predznamovane pravice. Učinkovanje teh vpisov je odvisno od opravičbe predznambe.

Za dovolitev predznambe hipoteke zadošča, da zastavni upnik dokaže samo obstoj zavezovalnega pravnega posla²⁰, če hkrati dokaže obstoj terjatve (26. člen ZZK).

Ti pravni dejstvi dokaže z:

- zasebno listino, ki vsebuje zapis zavezovalnega pravnega posla (zastavne pogodbe), in
- listino, ki dokazuje nastanek terjatve.

¹⁹ Predznanba se lahko uporabi za katerokoli zemljiškoknjižno pravico. Najpogostejša je pri lastninski pravici in zastavni pravici.

²⁰ V slovenskem pravu velja namreč načelo, da se stvarne pravice pravno – poslovno pridobivajo na podlagi *zavezovalnega pravnega posla* (ob sklenitvi pogodbe nastanejo med pravnima subjektoma medsebojne pravice in obveznosti) in *razpolagalnega pravnega posla* (pridobitni način) – na podlagi katerega opravičena oseba iz zavezovalnega pravnega posla pridobi premoženjske pravice. V primeru nepremičnin je pridobitni način vpis v zemljiško knjigo. In dokler nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo ni mogoče pridobiti lastninske pravice v civilnopravnem smislu. Kupci takšnih nepremičnin so le zakoniti posestniki, ki uživajo varstvo domnevnega (bonitarnega) lastnika in posestno varstvo.

Zastavni upnik, ki mu je dolžnik že izstavil listino, ki vsebuje zapis razpolagalnega pravnega posla, bo prednambo dosegel tudi samo s predložitvijo te listine. V obeh primerih pa bo zastavni upnik prednambo opravičil s predložitvijo zasebne listine, ki ustreza pogojem za vknjižbo. Takšna listina mora vsebovati:

- zapis razpolagalnega pravnega posla, in
- overjen podpis lastnika.

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

- nepravnomočne sodne in upravne odločbe, s katerim se odloča o pridobitvi, prenosu ali prenehanju pravic;
- predhodna odredba, ki jo izvršilno sodišče izda v zavarovanje denarne terjatve in s katero odredi prednambo zastavne pravice na dolžnikovi nepremičnini;
- sklep o depozitu, s katerim sodišče dovoli položitev dolgovanega zneska, potrebnega za plačilo terjatve, zavarovane s pogodbeno zastavno pravico na nepremičnini, v korist zastavnega upnika, če po določbah obligacijskega prava ni mogoče plačati upniku;
- zasebna listina, na kateri ni overjen podpis osebe, ki mora biti po ZZK overjen;
- druge listine, ki so določene z zakonom.

Če je bila prednamba dovoljena na podlagi zasebne listine, na kateri podpis osebe ni bil overjen, mora predlagatelj prednambe v roku, ki ga določi sodišče v sklepu o dovolitvi, predložiti listino, ki ustreza pogojem za vknjižbo (30. člen ZZK).

Če je potrebno opravičbo prednamovane pravice izposlovati v sodnem ali upravnem postopku, mora predlagatelj prednambe v roku, ki ga določi sodišče s sklepom o dovolitvi prednambe, sprožiti ustrezen postopek (30. člen ZZK). Ta rok se lahko iz posebnih razlogov podaljša.

Če prednamba ni opravičena, nastane pravna situacija kot da prednamovane pravice ni bilo. Ti učinki zahtevajo, da se iz zemljiške knjige izbrišejo tisti vpisi, ki so bili opravljeni glede vknjižene oziroma prednamovane pravice, ki so glede na opravičbo prednambe postali brezpredmetni. Ti izbriši se opravijo po uradni dolžnosti. Neopravičena prednamba pa ima po ZZK tudi posledico, da prednamba na podlagi iste listine ni več dovoljena (Plavšak, 1998, str. 150).

5.1.3. ZAZNAMBA

Zaznamba je vpis ali izbris pravnih dejstev²¹, za katere zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo (34. člen ZZK). Gre za dejstva, ki so pomembna za pravni promet z nepremičninami.

V zemljiško knjigo se vpisujejo naslednji podatki o pravnih dejstvih:

- podatki, ki vplivajo na pravni promet z nepremičninam, vpisanimi v zemljiško knjigo, če tako določa zakon;
- podatki, ki se nanašajo na osebna stanja imetnika vpisane pravice, katera so pomembna za razpolaganje z nepremičninami (npr. omejitve poslovne sposobnosti lastnika²²);
- omejitve glede razpolaganj z nepremičninam, za katere je tako določeno z zakonom.

Poznamo več vrst zaznamb, ki se med seboj razlikujejo po pravnih učinkih in načinu vpisa letih v zemljiško knjigo:

- *zaznamba osebnih stanj* poočitujemo osebna razmerja, zlasti omejitve glede upravljanje premoženja oziroma natančneje povedano, omejitve poslovne sposobnosti imetnika vpisane pravice. Te vrste zaznamb so deklarativne narave. Dejstvo, ki je z zaznambo poočiteno, ima pravne učinke ne glede na zaznambo; zaznamba ima ta namen, da se nihče ne more sklicevati, da mu to dejstvo ni bilo znano, in da mora sodišče to dejstvo uradno upoštevati;
- *zaznamba vrstnega reda* varuje vrstni red za nameravane bodoče vpise. Po ZZK lahko lastnik zavaruje vrstni red za prenos lastninske pravice ali za vpis hipoteke, hipotekarni upnik pa za prenos ali izbris hipoteke. Tovrstna zaznamba je dovoljena le, če je po zemljiškknjižnem stanju možna vknjižba pravice, katere vrstni red se na ta način varuje. Zaznamba vrstnega reda se dovoli na podlagi predloga, na katerem je podpis predlagatelja overjen, druge listine niso potrebne. Glede opredelitve pravic, na

²¹ *Pravno dejstvo* je dejstvo, na nastop katerega veže pravo določene pravne posledice. Pravna dejstva se delijo na:

- *pravne dogodke* in
- *pravna dejanja*.

Pravni dogodki so dejstva, ki nastanejo neodvisno od volje imetnika pravice. *Pravna dejanja* pa so pravna dejstva, ki so izraz volje pravnega subjekta. Pravna dejanja se delijo na pravne posle in sodne odločbe.

²² *Pravna sposobnost* je sposobnost biti subjekt pravic in obveznosti. Fizične osebe pridobijo pravno sposobnost z rojstvom in je njihova pravna sposobnost vedno neomejena. Pravne osebe pridobijo pravno sposobnost z vpisom v sodni register. *Poslovna sposobnost* pa je sposobnost z lastnimi dejanji pridobivati pravice in prevzemati obveznosti. Popolno poslovno sposobnost pridobi fizična oseba z polnoletnostjo.

katero se zaznamba nanaša, zakon predpisuje le, da mora biti glede hipoteke naveden najvišji znesek, v zavarovanje katere se bo hipoteka vpisala. Pravni učinki zaznambe vrstnega reda so omejeni na dobo enega leta od izdaje sklepa, s katerim je bila zaznamba dovoljena (39. člen ZZK). V tem roku je potrebno vložiti predlog za vpis pravice, za katero je bil zaznamovan vrstni red, in mu priložiti sklep o dovolitvi zaznambe (Plavšak, 1998, str. 195);

- *zaznamba hipotekarne tožbe*, s katero hipotekarni upnik zahteva, da se njegova terjatev poravna iz vrednosti zastavljene nepremičnine na podlagi dokaza o vložitvi tožbe. *Zaznamba odpovedi terjatve*, ki je zavarovana s hipoteko, pa se dovoli na podlagi listine o odpovedi, na kateri je podpis upnika overjen. Zaznamba ima za posledico, da odpoved terjatvi ali hipotekarna tožba učinkujeta zoper vsakokratnega vknjiženega lastnika zastavljene nepremičnine (42. člen ZZK);
- *zaznamba spora* je publiciranje dejstva, da je določena vknjižba sporna, s čimer se izključuje možnost sklicevanja na pravilnost in popolnost podatkov iz zemljiške knjige. Zaznamba spora se dovoli:
 - če teče sodni postopek o pridobitvi, spremembi ali prenehanju stvarne pravice na nepremičnini in
 - če teče sodni postopek za ugotovitev neveljavnosti vknjižbe in vzpostavitev prejšnjega stanja zemljiškooknjižnega stanja (44. člen ZZK).

5.2. VPISI, POVEZANI Z VODENJEM ZEMLJIŠKE KNJIGE

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

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

Ker opravljanje vpisov, povezanih z vodenjem zemljiške knjige, sodi med opravila (procesna dejanja) vodenja zemljiške knjige, mora sodišče vpise, povezane z vodenjem zemljiške knjige, opraviti po uradni dolžnosti vedno, kadar zemljiškooknjižno sodišče v postopku odločanja o predlogu za vpis (v ožjem pomenu besede) predlogu ugodi in vpis (v ožjem pomenu besede) dovoli.

5.2.1. ODPIS IN PRIPIS NEPREMIČNIN

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

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

5.2.2. PLOMBA

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

Plomba ima dvojno funkcijo. Z vpisom plombe zemljiškoknjižno sodišče:

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

Vpis in izbris plombe opravi zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti.

Izbris plombe iz zemljiške knjige izvede zemljiškoknjižno sodišče v naslednjih primerih:

- če je zemljiškoknjižno sodišče predlogu ugodilo in dovolilo vpis oziroma če je po uradni dolžnosti odločilo, da se vpis opravi, se plomba izbriše, hkrati s tem, ko se opravi vpis pravice oziroma pravnega dejstva.
- če je zemljiškoknjižno sodišče predlog za vknjižbo zavrnilo oziroma zavrglo ali če je po uradni dolžnosti odločilo, da se vpis ne opravi.

5.2.3. POOČITVE

Poočitve so vpisi, ki nimajo učinkov na pravice in pravna razmerja. So tehnično pomagalo, s katerim se:

- usklajujejo podatki vpisani v zemljiški knjigi, v zvezi s katerimi zemljiška knjiga ni izvorna evidenca, s podatki izvornih evidenc (zemljiškega katastra, matične knjige, sodnega registra, registra prebivalstva);²³
- označujejo povezave med posameznimi vpisi v zemljiški knjigi.

6. STRUKTURA ZEMLJIŠKE KNJIGE

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

- **glavna knjiga** in
- **zbirka listin** (1. člen ZZK).

²³ Zemljiška knjiga je izvorna evidenca za ugotavljanje stvarnih in drugih pravic (obligacijskih) na nepremičninah, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, in pravnih dejstev, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo. Izvorna evidenca za podatke, s katerimi se v zemljiški knjigi označuje (vpisuje) nepremičnina, je *zemljiški kataster*, ki ga vodi pristojna geodetska uprava. Zemljiški kataster vsebuje podatke o :

- katastrski občini, v kateri leži nepremičnina,
- parcelni številki,
- katastrskih izmerah zemljišča,
- dejanski vrsti rabe zemljišča.

Kadar je vzrok spremembe podatkov, ki se evidentirajo v katastru, sprememba dejanskega stanja, ki nima nobenih pravnih posledic, se spremembe tega podatka v zemljiški knjigi samo poočiti (npr. poočitev spremembe dejanske vrste rabe zemljišča, poočitev spremembe katastrske izmere zemljišča ipd.).

Glavna knjiga je namenjena vpisu in objavi podatkov:

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

Glavno knjigo vodi pristojno zemljiškoknjižno sodišče za vsako katastrsko občino posebej. Glavno knjigo sestavljajo zemljiškoknjižni vložki, v katere se opravljajo vpisi podatkov, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo (več o sestavi in pomenu glavne knjige v Prilogi I).

Zemljiškoknjižni vložek sestavljajo trije **evidenčni listi**:

- *evidenčni list A (posestni list)*, ki je namenjen vpisovanju dejanskih podatkov o nepremičninah,
- *evidenčni list B (lastninski list)*, kamor se vpisuje lastninska pravica,
- *evidenčni list C (bremenski list)*, ki je določen za vpise drugih knjižnih pravic (7. člen PVZK).

Več o strukturi evidenčnih listov v Prilogi II.

Zemljiško knjigo sestavljajo tudi *zbirka listin*, kamor se vložijo listine ki so podlaga za vpis v zemljiško knjigo (1. člen ZZK). Zbirka listin je arhiv zemljiške knjige. Podrobneje o zbirki listin vam razlagam v Prilogi III.

7. ETAŽNA LASTNINA

Etažna lastnina²⁴ je lastninska pravica na stanovanju oziroma poslovnem prostoru²⁵ kot delu (več)stanovanjske hiše, pri čemer se za stanovanje šteje skupina prostorov namenjenih za

²⁴ Etažno lastnino od osamosvojitve Republike Slovenije ureja Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. I/91 s spremembami in dopolnitvami v letih 1993, 1994, 1995 in 1996, v nadaljevanju SZ), ki določa, da je večstanovanjska hiša tudi hiša, v kateri so poslovni ali drugi nestanovanjski prostori, vendar so stanovanja v pretežni večini glede na celotno površino hiše. Nov SZ pa ne predvideva zakonske ureditve glede večstanovanjskih hiš, v katerih prevladujejo poslovni prostori glede na celotno površino hiše. Glede na dejansko

trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom. Vsak etažni lastnik ima tudi solastninsko pravico na skupnih prostorih (vhod, stopnišče, podstrešje, kolesarnica, kurilnica), delih (streha, fasada), objektih in napravah (na primer naprava za razdelitev toplotne energije) ter na funkcionalnem zemljišču²⁶, pri čemer je solastniški delež vsakega etažnega lastnika sorazmeren vrednosti njegovega stanovanja glede na skupno vrednost etažne lastnine v celi hiši. Solastninska pravica etažnega lastnika na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah ter na funkcionalnem zemljišču se (po sili zakona) prenese hkrati z prenosom etažne lastnine.

7.1. VPIS ETAŽNE LASTNINE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Za zemljišče in stavbo v etažni lastnini se oblikuje **poseben vložek** (54. člen ZZK)²⁷. Poseben vložek je nov pojem, uveden šele z ZZK. Vložek za stavbo v etažni lastnini je sestavljen iz *osnovnega vložka* in ustreznega števila *podvložkov* (število podvložkov je enako številu samostojnih enot v večstanovanjski hiši). Pri vpisu etažne lastnine se soočamo z naslednjimi vpisi:

1. vpis v osnovni vložek in
2. vpis v podvložke.

Ad 1: osnovni vložek je sestavljen enako kot vsak zemljiškoknjižni vložek. Sestavljajo ga evidenčni listi A, B in C.

V evidenčni list A (oddelek A1) osnovnega vložka se vpišejo:

- zemljišče, na katerem stoji stavba, in zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi (funkcionalno zemljišče), ter
- stavba v etažni lastnini (9. člen PVZK).

V evidenčni list B osnovnega vložka se vpiše solastninska pravica na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah ter na funkcionalnem zemljišču v korist vsakokratnih etažnih lastnikov

stanje, ko je vedno več stavb, v katerih so v pretežni meri tudi poslovni in drugi prostori, tako ureditev v SZ ni ustrezna in bo slej ali prej potrebno z zakonom urediti nastanek etažne lastnine tudi na teh stavbah.

²⁵ Temeljni pogoj za nastanek etažne lastnine je, da gre za stavbo, ki ima dve ali več samostojnih enot, na katerih obstoji lastninska pravica.

²⁶ *Funkcionalno zemljišče* stanovanjske hiše je tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi in brez katerega ne more funkcionirati, kot npr. dostopne poti, dovozi parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro, počitek in podobno.

²⁷ Pred uvedbo ZZK leta 1995 se je etažna lastnina vpisovala v zemljiško knjigo E. Le-ta se je vodila ločeno za vsako katastrsko občino.

(15. člen ZZK). V osnovni vložek se zato etažni lastniki in imetniki drugih pravic na stanovanju oziroma poslovnem prostoru (poimensko) ne vpisujejo (Plavšak, 1998, str. 263). S solastninskim deležem ni mogoče samostojno razpolagati (npr. zastavna pravica se na njem ne more ustanoviti). Vezana je na etažno lastnino in se z njo tudi prenaša.

V evidenčni list C osnovnega vložka se lahko vpiše služnostna pravica in zaznamba pravnih dejstev.

Ad 2: podatki, ki so bistvenega pomena za pravni promet, se vpišejo v podvložke. Podvložki imajo številko osnovnega vložka in pododdelka k tej številki. Tudi podvložke sestavljajo evidenčni listi A, B in C.

V evidenčni list A (oddelek A1) posameznega podvložka se vpiše bodisi:

- posamezno stanovanje oziroma poslovni prostor, ki je predmet etažne lastnine, bodisi
- posamezen skupni del, na katerem je lastninskopravno stanje različno od lastninskega stanja zemljišča in stavbe.

Vsak posamezen del ali skupen del ima lahko svoj podvložek. Vendar pa se podvložki smejo ustanoviti šele, ko je v osnovnem vložku vpisano zemljišče s stavbo v etažni lastnini (9. in 10. člen PVZK).

V oddelek A2 evidenčnega lista A se vpišejo spremembe, ki se nanašajo na te dele (15. člen PVZK).

V evidenčni list B in C posameznega povložka pa se vpisujejo imetniki pravic na stanovanju oziroma poslovnem prostoru, vpisanem v oddelku A1 tega podvložka (Plavšak, 1998, str. 264).

7.2. PROBLEMATIKA VPISA ETAŽNE LASTNINE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

V Republiki Sloveniji je trenutno najmanj 250.000 stanovanj v okoli 20.000 stavbah, ki še niso vpisane v zemljiško knjigo. Težave, ki se pojavljajo v praksi, so posledica prejšnjega socialno - družbenega sistema, v katerem lastninska pravica na stanovanju (etažna lastnina) ni bila pomembna in s tem tudi potreba po vpisu nepremičnine (stanovanja) v zemljiško knjigo

manjša. Pravice (predvsem pravica uporabe družbenega stanovanja) so imetniki pridobivali praviloma na podlagi zakonov, zaradi česar zemljiškoknjižni vpisi niso bili konstitutivni. Za prejšnje imetnike lastninskih pravic na nepremičninah vpis v zemljiško knjigo ni imel takšnega pomena kot danes, ko tržno gospodarske razmere narekujejo urejeno lastninsko pravno stanje.²⁸ Stanovanjski bloki s številnimi stanovanjskimi enotami stojijo na zemljiščih, ki so v zemljiški knjigi še vedno vpisane na določeno fizično osebo kot lastnika zemljišča, veliko parcel, na katerih so bili zgrajeni stanovanjski bloki, sploh ni odmerjenih, da stanovanjski bloki praviloma nimajo odmerjenega funkcionalnega zemljišča, pa je splošno znano.

Bistveni problemi vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo, s katerimi so se srečevale fizične in pravne osebe, so bili:

- **problem zemljišča** – oviro pri vpisovanju etažne lastnine v zemljiško knjigo predstavlja določitev funkcionalnega zemljišča. Osnovna težava je v tem, da zakonodaja ne vsebuje jasnih opredelitev funkcionalnega zemljišča (ni določil glede površine funkcionalnega zemljišča ipd.), ki bi bile podlaga za njegovo določitev. Na drugi strani pa zakonodaja zahteva za vpis etažne lastnine obvezno določitev funkcionalnega zemljišča. Vendar pa je glede na zahteve veljavne zakonodaje (Zakon o urejanju prostora²⁹) in glede na dejansko stanje posameznih stavb, ki je nastalo po privatizacijskih odločbah Jazbinškovega zakona (odkup stanovanj), funkcionalno zemljišče skoraj nemogoče določiti oziroma ga je mogoče z nesorazmerno visokimi stroški in težavami. Problemi so se pojavljali tudi s pridobitvijo soglasja vseh imetnikov pravic za začetek postopka odmere funkcionalnega zemljišča;
- **listine, potrebne za vpis etažne lastnine** – v zvezi z listinami je predstavljala problem pri vpisu etažne lastnine zahteva po predložitvi nepretrgane verige originalnih pogodb, na katerih je moral biti podpis prodajalca overjen v skladu z določbo 17. člena ZZK. Glede tega pogoja predstavlja določeno olajšavo določba 136. člena ZZK, vendar pa tudi ta določba ne rešuje vseh problemov, ki se pojavljajo v praksi;
- **etažni načrt stavbe** – po sedanjih predpisih je vsebina etažnega načrta stavbe, ki ga je potrebno predložiti predlogu za vpis stavbe v etažni lastnini, določena v 49. členu PVZK, ki zajema celotno stavbo v etažni lastnini in skupne dele ter prostore stavb.

²⁸ Nevpis v zemljiško knjigo pomeni tudi oviro za razvoj nepremičninskega trga, za pretok kapitala v nepremičnine, za pridobivanje hipotekarnih posojil in je v končni fazi tudi ovira za pridobivanje sredstev za državni in občinski proračun.

²⁹ Uradni list RS, št. 26/90, 3/91, 10/91, 55/92, 13/93, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 in 44/97.

Zato samega postopka izdelave etažnega načrta ni mogel sprožiti posamezni etažni lastnik, temveč je pred tem moral pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov v stavbi, kar pa je bilo v večini primerov zelo oteženo. Poleg tega je naknadna izdelava etažnega načrta zelo zapletena in v večini primerov neizvršljiva.

Z namenom odpraviti ali vsaj delno omiliti probleme vpisovanja etažne lastnine v zemljiško knjigo je bil novembra 1999 sprejet *Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo*. Nanaša se le na primere, ko je pravna podlaga za nastanek etažne lastnine nastala pred uveljavitvijo ZZK (t.j. do leta 1995). ZPPLPS je po svoji naravi interventen zakon, saj se bo uporabljal le pet let od dneva uveljavitve, torej do 19. novembra 2004.

Cilj ZPPLPS je, da se z rešitvami, določenimi v zakonu, omogoči vsem imetnikom pravic na posameznih delih stavbe, da se kot etažni lastniki vpišejo v zemljiško knjigo ter da se vzpostavi takšno zemljiškoknjžno stanje, da bo zemljiška knjiga lahko služila svoji temeljni funkciji – da je javna evidenca vseh stvarnopравnih pravic in katere temeljno načelo je načelo zaupanja vanjo in ki zagotavlja varnost pravnega prometa z nepremičninami.

V ZPPLPS so opredeljeni začasni pogoji za vpis v zemljiško knjigo, ki naj bi premostili težave pri vpisu:

- opušča se poudarjanje funkcionalnega zemljišča, saj gre za pojem, ki ni natančno definiran. Zato pri vpisu etažne lastnine v zemljiško knjigo ni potrebno predložiti listine o odmerjenem funkcionalnem zemljišču. Po ZPPLPS je podlaga za vpis stavbišče. Omogoča se vpis na podlagi **fundusa**, t.j. obrisa stavbe, za katerega se izvede parcelacija;
- soglasje vseh stanovalcev za vpis ni več potrebno (2. člen ZPPLPS). Predlagatelj vpisa je lahko tudi en sam etažni lastnik, ki s predlogom doseže nastavitev podvložka za njegov posamezni del stavbe in praviloma nepopoln osnovni vložek;
- v skladu s 4. členom ZPPLPS mora vlagatelj predložiti potrdilo o določitvi identifikacijske številke stavbe in njenega posameznega dela³⁰, ki ga izda Geodetska uprava RS na podlagi predhodno izdelanega in potrjenega etažnega načrta (za izvajanje zakona se preneha uporabljati določba 49. člena PVZK);

³⁰ S tem se začne vzpostavljati kataster stavb.

- velik problem pri vpisu je bila veriga listin (pogodb o lastništvu dela stavbe). Na podlagi Stanovanjskega zakona³¹ (v nadaljevanju SZ) se je za stanovanja, ki so bila odkupljena od investitorjev izgradnje (občine, gradbena podjetja), začela nova veriga s pogodbo o odkupu stanovanja. Z ZPPLPS je načelo zemljiškoknjižnega prednika omejeno, saj se izhaja iz domneve, da je bila prodaja po privatizacijskih določbah SZ nesporna;
- razširja se krog zasebnih listin, ki ne ustrezajo pogojem, ki so določeni z zemljiškoknjižnimi predpisi, pa se lahko izjemoma uporabijo kot podlaga za vknjižbo³². Po ZPPLPS naj bi bila ustrezna listina tudi pogodba med investitorjem gradnje stavbe in prvim kupcem. Pri tem ni nujno, da je pogodba predložena v izvorniku in da je podpis prodajalca na tej listini overjen. Tako pogodbo lahko po novem predloži tudi prvi kupec stanovanja po stanovanjskem zakonu kot tudi kupec stanovanja, ki je bilo že večkrat v pravnem prometu;
- prvi predlog za vpis etažne lastnine in predlogi, ki so mu dodani v roku enega leta od prvega predloga, so po 9. členu ZPPLPS predmet oprostive plačila sodne takse. Za prvi predlog za vpis se šteje predlog, s katerim se predlaga vzpostavitev osnovnega vložka (stavbišča s stavbo). Vsebovati mora tudi vsaj en predlog za vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe.

S sprejetjem interventnega ZPPLPS se je pričakovalo, da bo evidenca etažne lastnine postala urejena in ažurna, vendar temu ni tako. Geodetske uprave namreč niso dočakale navala etažnih lastnikov, v določeni meri verjetno tudi zato, ker so nekateri že prej začeli postopek po ZZK.³³

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

³¹ Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93, 9/94, 21/94, 22/94, 29/95, 23/96 in 44/96.

³² ZPPLPS je v 7. členu zapisal, da je za vknjižbo primerna listina pogodba med investitorjem in prvim kupcem, čeprav ni predložena v izvorniku ali v listini, ki nadomešča izvornik, oziroma podpis prodajalca na njej ni overjen, kar je predstavljalo določene olajševalne okoliščine pri zagotavljanju potrebne verige listin. Ustavno sodišče RS je z odločbo (Uradni list RS, št. 43/2001) to določbo razveljavilo in določilo rok 6 mesecev za odpravo ugotovljene protiustavnosti.

³³ ZZK in ZPPLPS sta v razmerju alternativne konkurence. To pomeni, da lahko osebe, na katere se ZPPLPS nanaša, izbirajo med vložitvijo predloga za vpis po enih ali drugih pravilih.

8. INFORMATIZACIJA ZEMLJIŠKE KNJIGE

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

- **Projekta informatizacije zemljiške knjige** Vrhovnega sodišča RS,
- **Projekta posodobitve poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige** programa PHARE ³⁴ in
- **Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin** Svetovne banke za obnovo in razvoj (v nadaljevanju EBRD).

Že leta 1994 je bil pripravljen projekt *Informatizacija zemljiške knjige* in sicer kot samostojni projekt z vnosom podatkov zemljiške knjige na računalniški medij z namenom izkoristiti možnost formiranja datotek, ki jih ponuja računalniška tehnologija. Kasneje se je s svojimi sredstvi priključila še Evropska skupnost (v okviru programa PHARE smo dobili 1,4 milijona evrov) in Svetovna banka za obnovo in razvoj, ki je prispevala 2,2 milijona dolarjev.

8.1. PROJEKT POSODOBITVE EVIDENTIRANJA NEPREMIČNIN

Sedanji podatki o nepremičninah zaradi neaktualnosti, medsebojne nepovezanosti in nepopolnosti ne zadovoljujejo vedno večjih potreb uporabnikov in zavirajo uspešen razvoj.³⁵ Poleg vsebinske prenove in dopolnitve sedanjih sistemov evidentiranja nepremičnin je treba sisteme tudi tehnološko prenoviti. Celotni sistem podatkov o nepremičninah bo popolnoma zaživel šele ob vzpostavitvi in informatizaciji treh osnovnih evidenc o nepremičninah: zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige. Zato se je leta 2000 s posojilom Mednarodne banke za obnovo in razvoj ter sredstvi programa PHARE začel *Projekt*

³⁴ PHARE (Polland, Hungary Assistance for the Rekonstruction of the Economy) je program pomoči Evropske skupnosti. Prvotno je bil namenjen Poljski in Madžarski, kasneje pa je bil razširjen tudi na nekatere druge države.

³⁵ Tudi v glavnem mestu države je vrsta stanovanjskih blokov, ki so v evidencah zapisane kot njive, travniki; etažna lastnina sploh ni nikjer razmejena; novo zmedo je vnesla tudi privatizacija stanovanj, potem še denacionalizacijski zahtevki...

posodobitve evidentiranja nepremičnin. Njegov namen je enotno evidentiranje najpomembnejših večnamenskih podatkov o vseh nepremičninah. Z uvedbo enotnega identifikatorja za vse nepremičnine bo omogočena povezava obstoječih evidenc o nepremičninah. Projekt je na področju evidentiranja nepremičnin predvsem operativno usmerjen, na področju vrednotenja nepremičnin ter financiranja stanovanjske gradnje pa je razvojno naravnano.³⁶

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

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

Cilji posodobitve so:

- učinkovit trg nepremičnin,
- uveljavitev standardov Evropske unije za upravljanje z nepremičninami in
- učinkovit in pravičen sistem obdavčenja nepremičnin.

Vrednost projekta je 28,9 milijona dolarjev, od tega je finančnih sredstev iz programa PHARE za 3,2 milijona dolarjev, delež posojila Svetovne banke za obnovo in razvoj 15,0 milijona dolarjev in prispevek države Slovenije (proračunska sredstva) 10,7 milijona dolarjev. Projekt bo predvidoma trajal pet let v obdobju od januarja 2000 do 31. decembra 2004.³⁷ Nosilne institucije v projektu so:

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

³⁶ Geodetska uprava RS, Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin.

³⁷ Poročilo o delu Programskega sveta za posodobitev evidentiranja nepremičnin za obdobje 1998/1999.

Projekt je sestavljen iz osmih podprojektov:

- *Zemljiški kataster in kataster stavb* (na podlagi snemanja Slovenije iz zraka so bili do sedaj izdelani vsi predvideni digitalni ortofoto načrti, digitalni katastrski načrti s parcelnimi mejami in parcelnimi številkami. Na podlagi cikličnega aerosnemanja pa so ugotovili, da je v Sloveniji okoli 1.4 milijona stavb),
- *Zemljiška knjiga*³⁸ (do sedaj so bile izdelane študije za racionalizacijo postopkov, pretok informacij in vlogo dokumentov na zemljiškoknjižnih sodiščih. Letos se je začela odprava zaostankov pri vpisih v zemljiško knjigo na Okrajnih sodiščih v Kopru, Ljubljani, Mariboru, Novi Gorici in Slovenj Gradcu),
- *Razvoj sistema registracije stanovanj* (do sedaj so bile izdelane analize in primerjalne študije v zvezi z registracijo stanovanj ter dolgoročna strategija in predlogi pospešitve registracije stanovanj. Izdelan je bil osnutek stanovanjskega zakona v delu, ki se nanaša na lastninska in upravljalna razmerja. Izveden je bil pilotni projekt vzpostavitve katastra stavb - registrskih podatkov, katerega rezultati so bili uporabljeni pri pripravi izvedbenega projekta katastra stavb - registrskih podatkov),
- *Zajem in spremljanje rabe kmetijskih zemljišč* (v dokončevanju je zajem rabe zemljišč za območje celotne države in v izdelavi preseka rabe kmetijskih zemljišč in digitalnih katastrskih načrtov),
- *Razvoj sistema obdavčenja in vrednotenja nepremičnin* (do sedaj so bili izdelani osnutek Zakona o davku na nepremičnine, začetne študije o davčnih virih in razpoložljivosti informacij, potrebnih za obdavčenje nepremičnin, ter osnutki modelov vrednotenja za različne vrste nepremičnin. Letos je predvidena izvedba testnega vrednotenja nepremičnin na območjih v treh pilotnih občinah),
- *Financiranje stanovanjske gradnje in reforma hipotekarnega bančništva* (do danes je bila izdelana študija, ki bo omogočala izbiro ustreznega hipotekarnega sistema za Slovenijo, v pripravi pa je tudi delovni osnutek zakona o hipotekarni obveznici oziroma o hipotekarni banki),
- *Priprava zakonodaje na področju lastništva nepremičnin* (do sedaj je bil izdelan predlog stvarnopravnega zakonika, ki je lani prestal prvo obravnavo v državnem zboru, sprejet pa bo predvidoma še v letošnjem letu),
- *Podpora koordinaciji projekta in strateške študije* (projektna pisarna redno izvaja naloge tehnične podpore projektu. Lani je bil izdelan osnutek strategije za

³⁸ Zemljiška knjiga predstavlja 9% finančne vrednosti projekta oziroma 474 milijonov tolarjev.

informacijsko tehnologijo in upravljanje informacij. V letošnjem letu bo strategija dokončana in predvidoma potrjena, začela pa se bo izdelava študije za pokritje stroškov nosilnih institucij).

Koordinator projekta je *Programski svet za izvedbo posodobitve evidentiranja nepremičnin*, ki usklajuje aktivnosti posameznih ministrstev. Programski svet³⁹ opravlja združevalno in povezovalno vlogo na področju razvoja nepremičninskih evidenc.

Za izvedbo projekta skrbi *projektni svet*, ki ga sestavljajo vodje in namestniki posameznih podprojektov, ki vodijo in usklajujejo delo na projektu.

8.1.1. KRONOLOGIJA NEKATERIH NAJPOMEMBNEJŠIH DOGODKOV

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

V sklepu je Vlada imenovala programski svet, ki ji mora poročati o svojem delu. Programski svet je že v začetku delovanja za uresničitev svojih nalog pripravil *Program izvedbe posodobitve evidentiranja nepremičnin v Sloveniji*, vključno z osnutkom usmeritev za informatizacijo ter *Program zakonske ureditve področja evidentiranja nepremičnin*, ki sta vsebovana v projektni dokumentaciji in gradivih Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin. Po sklepu vlade so bila posamezna ministrstva zadolžena:

³⁹ Vodi ga minister za okolje in prostor. Člani programskega sveta so državni sekretarji Ministrstva za okolje in prostor, Ministrstva za pravosodje, Ministrstva za finance in Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter direktorji Statističnega urada Republike Slovenije, Centra Vlade Republike Slovenije za informatiko, Geodetske uprave Republike Slovenije, predstavnika Vrhovnega sodišča Republike Slovenije in predstavnik Ministrstva za finance. Na podlagi sklepa Vlade, sprejetega 31. maja 2001, se je k članom programskega sveta pridružil nov član, in sicer minister za informacijsko družbo.

- Ministrstvo za okolje in prostor (Geodetska uprava RS) za pripravo programa posodobitve zemljiškega katastra, programa vzpostavitve evidence stavb in delov stavb ter programa evidentiranja dejanske rabe zemljišč;
- Ministrstvo za okolje in prostor (Geodetska uprava RS) in Ministrstvo za pravosodje za pripravo programa vsebinske in tehnične uskladitve zemljiškega katastra in zemljiške knjige, vključno z uskladitvijo povezovalnih identifikacijskih oznak (številka nepremičnine in številka zemljiškoknjižnega vložka);
- Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter Ministrstvo za finance za pripravo metodologije vrednotenja nepremičnin in s tem povezanih modelov podatkov o nepremičninah.

Po uspešnih zaključenih pogajanjih delegacije slovenske Vlade s predstavniki Svetovne banke junija 1999 predlog projekta potrjen na seji Izvršnega odbora direktorjev Svetovne banke v Washingtonu. Državni zbor je 4. novembra 1999 sprejel *Zakon o najemu posojila pri Mednarodni banki za obnovo in razvoj* za Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin. Novembra 1999 je bil v Ljubljani podpisan Sporazum o najemu posojila za projekt.

V začetku leta 2000 je Vlada imenovala programski svet za koordinatorja izvedbe Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin in Projekta posodobitve poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige.

8.2. PROJEKT POSODOBITVE POSLOVANJA ZEMLJIŠKEGA KATASTRA IN ZEMLJIŠKE KNJIGE

Projekt posodobitve poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige je že zaključen. Bil je skupni projekt Geodetske uprave RS in Vrhovnega sodišča RS. V okviru državnega programa PHARE za leto 1999 ga je potrdil Upravni odbor PHARE 1. julija 1999. Kratkoročni cilji projekta so bili ustvariti primerljivo in ustrezno zakonsko, institucionalno ter tehnično okolje za posodobitev poslovanja zemljiške knjige in zemljiškega katastra ter omogočiti učinkovit dostop vladnim uporabnikom in občanom do zemljiškoknjižnih in katastrskih podatkov. Dolgoročni cilj projekta je bil prilagoditev trga nepremičnin in uskladitev veljavne

zakonodaje v Sloveniji s pogoji, ki jih določa Predpristopna strategija Republika Slovenije za vstop v Evropsko unijo.⁴⁰

Projekt je razdeljen na dva dela: institucionalna podpora (*twinning*) za dosego ustreznega tehničnega in institucionalnega okolja ter investicije v nakup informacijske opreme za posodobitev poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Vrednost projekta je bila 3 milijone evrov. Večina sredstev programa PHARE je predstavljala strojna in programska oprema za obe instituciji (2.4 milijona evrov), del sredstev pa je bil namenjen strokovno-tehnični pomoči, ki je bila namenjena izgradnji institucionalnega okolja (600.000 evrov). Za koordinacijo je skrbela delegacija Evropske komisije v Ljubljani. Sam projekt se je zaključil avgusta 2001.

8.2.1. STROJNA IN PROGRAMSKA OPREMA

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

8.2.2. INSTITUCIONALNA POMOČ

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

- pregled obstoječe organizacijske strukture Geodetske uprave Republike Slovenije, kjer so domači in tuji sodelavci pregledali obstoječe stanje in predlagali možno organizacijsko obliko. Podali so priporočila in ugotovite v zvezi s poslovanjem in izdajanjem podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije;
- pregled zemljiške zakonodaje, kjer so domači in tuji sodelavci pripravili primerjalno analizo zemljiške zakonodaje s primerljivimi zakonodajami izbranih držav članic in

⁴⁰ Geodetska uprava RS, Poročilo o delu programskega sveta za posodobitev evidentiranja nepremičnin za obdobje 1998 – 1999.

ugotovili, da je slovenska zakonodaja dobra in primerljiva z zakonodajo Evropske zveze ter da omogoča evidentiranje nepremičnin in zagotavlja dostopnost do podatkov;

- pregled obstoječih podatkov in systemske arhitekture za izmenjavo zemljiških informacij, kjer so domači in tuji sodelavci na podlagi pregleda obstoječih informacijskih sistemov, podatkovnih modelov in procesov podali usmeritve za nadaljnji razvoj sistemov ter način povezovanja med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom. Opredelili so entitete, podatke in kontrolne podatke za potrebe procesa elektronskega povezovanja;
- analiza povezave med evidencama zemljiške knjige in zemljiškega katastra, kjer so domači in tuji sodelavci podrobneje določili podatke in njihove opise, ki so potrebni za izmenjavo podatkov med evidencama. Svetovalci so podali ugotovitve, ki se nanašajo na določitev nepremičnin, določitev vseh možnih povezav, soodvisnosti podatkov, potreb po povezavah, izdajanje podatkov ter izmenjavo podatkov med evidencama.⁴¹

8.3. PROJEKT INFORMATIZACIJE ZEMLJIŠKE KNJIGE

Projekt informatizacije zemljiške knjige, ki se je pričel že leta 1994, je v domeni Ministrstva za pravosodje in Vrhovnega sodišča RS in je v prvi fazi namenjen izboljšanju notranjega poslovanja, v nadaljevanju pa tudi uporabnikom tako glede vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo kot tudi glede povezljivosti z njo. Informatizirana zemljiška knjiga bo še dosledneje izpolnjevala zemljiškoknjižna načela (načelo zaupanja, javnosti, obveznosti vpisa...). Centralna zemljiška knjiga bo dostopna vsem uporabnikom: notarjem, odvetnikom, ministrstvom, raznim upravam in službam ter gospodarskim družbam in fizičnim osebam.

Zaradi medsebojne povezanosti zemljiškega katastra in zemljiške knjige je že v začetku informatizacije zemljiške knjige prišlo do sodelovanja med Vrhovnim sodiščem Republike Slovenije in Geodetsko upravo Republike Slovenije. Kljub nekaterim različnim pogledom in pristopom je bilo doseženo usklajeno mnenje glede ciljev in načina informatizacije ter povezav zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Projekta informatizacije zemljiške knjige ter prenova informacijskih rešitev zemljiškega katastra se izvajata posebej v okviru sedanjih

⁴¹ Geodetska uprava RS, Državni projekti na področju evidentiranja nepremičnin.

pristojnosti ob sodelovanju obeh institucij. Medsebojna usklajevanja potekajo postopoma na posameznih segmentih. Osnova skupnega projekta je uporaba informatizirane baze zemljiškega katastra, nadgrajena s podatki zemljiške knjige (stvarnopravne pravice in pravna dejstva) ter s podatki katastra stavb. Informacijske rešitve koordinirata Center Vlade Republike Slovenije za informatiko in Center za informatiko Vrhovnega sodišča Republike Slovenije.

V okviru Projekta informatizacije zemljiške knjige se je leta 1997 pričel razvoj programske aplikacije za vodenje elektronske zemljiške knjige – programiranje servisov, posebnih računalniških programov, ki naj bi omogočili prenos podatkov iz delovnih postaj v baze podatkov ipd. Programska aplikacija je bila končana spomladi 1999. Za tem je bilo potrebno opraviti testiranje celotnega sistema na dveh sodiščih oziroma v dveh katastrskih občinah ter strokovno usposobiti zemljiškoknjižne referente za uporabo računalniškega programa elektronske zemljiške knjige. Strokovno usposabljanje je potekalo v dveh fazah:

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

Prav tako je bila v letu 2000 na vseh lokacijah nameščena ustrezna strojna in spremljajoča programska oprema.

Skladno s terminskim planom, kot ga je določila delovna skupina, se je v začetku leta 2000 pod okriljem Centra za informatiko pri Vrhovnem sodišču RS v Ljubljani pričelo uvajanje elektronske zemljiške knjige na vseh slovenskih okrajnih sodiščih, razen v Cerknici. Gre za delo 240 referentov in vpisničarjev, ki so že usposobljeni za vodenje Dn vpisnika, izvrševanje vpisov v glavno knjigo, pregledovanje zemljiškoknjižnih podatkov in za izdajo zemljiškoknjižnih izpiskov.

Ob izvajanju projekta je bila organizirana posebna pomoč uporabnikom ali »*helpdesk*«. Gre za pomoč referentom glede uporabe računalniškega programa elektronske zemljiške knjige.

Sistem pomoči je organiziran na dveh nivojih:

- na prvem nivoju sodelujejo najbolj izkušeni referenti, ki so bili izbrani na podlagi večmesečnega sodelovanja in spremljanja njihovega dela, kar zadeva uporabo elektronske zemljiške knjige. Dosegljivi so na posebni telefonski številki in nudijo svojim kolegom pomoč na način, da jim pomagajo pri reševanju dilem v zvezi z izvrševanjem vpisov v elektronsko zemljiško knjigo, ter pomagajo z nasveti, kako v konkretnem primeru vnesti podatke v uporabniški vmesnik. Nikakor pa ti referenti niso pristojni za odgovore na vprašanja takšne narave, ki pomenijo vsebinsko odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu;
- na drugem nivoju pa nudijo enako pomoč uporabnikom sodelavci Centra in Evidenčnega oddelka Vrhovnega sodišča RS, vključno z vodjo projekta (Bartenjev, 2001).

8.4. PRAVNA PODLAGA

ZZK daje v določbah 1., 57., 58. in 59. člena temeljno podlago za informatizacijo zemljiške knjige. Zakon predvideva, da se lahko zemljiška knjiga vodi tudi z uporabo računalniške tehnologije in sicer kot informatizirana baza, tako da se vpisujejo in vzdržujejo podatki, ki se vpisujejo v glavno knjigo pri vsakem zemljiškoknjižnem sodišču, v centralni informatizirani bazi zemljiške knjige Republike Slovenije. Zakon nadalje določa, da se vpisi v glavni knjigi povezujejo z računalniško vodenimi podatki iz katastra.

Vzpostavljanje zemljiške knjige v elektronsko obliko poteka še vedno v skladu z delnim ugotovitvenim sklepom ministra za pravosodje z dne 25. 2. 2000, ki je določil, da se prične z uvajanjem elektronske zemljiške knjige na sodiščih, kjer so za to že ustvarjeni kadrovske in tehnični pogoji (Bartenjev, 2001, str. 41).

*Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije*⁴², ki jo je pripravila delovna skupina pri Ministrstvu za pravosodje, pa bo podrobno uredila način vodenja zemljiške knjige po novem, torej s pomočjo računalnika. Kot določa 62. člen ZZK, sprejme navedeni predpis Vlada RS 3. maja 2001. Uredba predstavlja temeljni izvedbeni akt, ki končno omogoča, da bodo podatki med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom usklajeni. Ureja prenos natančno določenih podatkov iz zemljiškega katastra in način njihove uskladitve

⁴² Uradni list RS, št. 42-2419/2001.

s podatki zemljiške knjige. Namen uredbe je uvedba enotne evidence nepremičnin, odprava dvojnega vpisa podatkov in zagotovitev možnosti za neposredni prenos podatkov iz izvorne evidence v izvedeno. Obenem pa pomeni tudi dokončno ureditev prenosa podatkov iz ročno vodene zemljiške knjige v elektronsko.

9. STRUKTURA, NALOŽITEV IN VODENJE ELEKTRONSKE ZEMLJIŠKE KNJIGE

9.1. STRUKTURA

Računalniško vodena zemljiška knjiga ohranja strukturo papirnate knjige. Informatizacija poteka za zdaj le na nivoju glavne knjige, skupaj s pomožnima registroma, ter na nivoju Dn vpisnika.

Z vpisovanjem plomb prihaja do izraza *načelo enkratnega vpisovanja podatkov*. Informatizirana baza podatkov omogoča sprotno vnašanje in vpisovanje predlogov tako v Dn vpisnik kot v glavno knjigo. Avtomatično z vnosom novega zemljiškknjižnega predloga podatki o predlagatelju, navedbo identifikacijskega znaka in zemljiškknjižnega vložka v določeni katastrski občini v dnevnik, se evidentira v glavni knjigi plomba (31. člen Uredbe).

9.1.1. GLAVNA KNJIGA

Dosedanja notranja ureditev zemljiške knjige je bila prilagojena ročnemu vodenju zemljiške knjige. Vsi vpisi so se opravljali z besedami »vpiše se...« ali »izbriše se...«. Zaradi boljše preglednosti in lažjega iskanja so se nekateri vpisi opravljali po dvakrat (na primer: poočitev služnosti pri gospodujočem zemljišču). Boljši preglednosti je bila prilagojena tudi razdelitev na liste A, B in C, ki je v sistemu elektronsko vodene zemljiške knjige ni.

Glavno knjigo po projektu informatizacije zemljiške knjige sestavlja pet *osnovnih baz* ali vsebinskih sklopov. Navedene baze so med seboj povezane v centralno informatizirano bazo

zemljiške knjige RS. Vsaka od teh podatkovnih baz vsebuje določene vmesne baze in podbaze, ki so bistvenega pomena za vpisovanje in vzdrževanje vseh potrebnih podatkov v osnovnih bazah.

Osnovne baze so:

- *nepremičnine s parcelnimi številkami*, ki tvorijo zemljiškoknjižni vložek. Vzpostavljene so povezave z zemljiškim katastrom glede kultur, izmer, katastrske občine, parcelne številke in raznih katastrskih registrov;
- *imetniki stvarnopravnih pravic na nepremičninah*;
- *hipoteke* predstavljajo zaradi svoje kompleksnosti posebno podatkovno bazo. Sem se vpisujejo vsi potrebni podatki o vknjižbah, zaznambah, predznambah vrstnega reda pridobitve zastavne pravice in prenehanju le-te;
- *plombe*. Ob vložitvi predloga za vpis računalniški program avtomatično vpiše plombo in obenem nadzira vrstni red vložitve predlogov ter ne dopušča nobenih pomot;
- »*drugi vpisi*«, kamor sodijo zaznambe sporov, zaznambe hipotekarnih tožb, prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnin.

9.2. NALOŽITEV

Naložitev elektronske zemljiške knjige se po Uredbi nanaša na glavno knjigo. Pomeni računalniški prenos podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra, njihovo uskladitev in združitev s podatki iz ročno vodene zemljiške knjige.

Podlaga za naložitev elektronske zemljiške knjige so podatki, vpisani v ročno vodeni zemljiški knjigi, in podatki, vpisani v centralno informatizirano bazo zemljiškega katastra. Med projektno skupino in Geodetsko upravo RS so bili poenoteni določeni tehnični standardi, kar je omogočilo prenos oziroma preslikavo podatkov celotnega zemljiškega katastra v centralno bazo elektronske zemljiške knjige. V zemljiškoknjižne vložke elektronske zemljiške knjige so tako privzeti (preslikani) tisti podatki iz zemljiškega katastra, ki so skupni obema nepremičninskima evidencama (Bartenjev, 2001).

Preslikani zemljiškokatastrski podatki so v elektronski zemljiški knjigi označeni tako, da imajo vsi vložki v elektronski zemljiški knjigi t.i. *začetno (nulto) plombo* 0/1849, ki omogoča

uskladitev podatkov s podatki iz ročne zemljiške knjige, in oznako »NI USKLAJEN« (2. člen Uredbe).

9.2.1. USKLAJEVANJE

Pred začetkom zemljiškoknjžnega postopka v zvezi s predlogom za vpis ali izdajo zemljiškoknjžnega izpiska mora sodišče najprej uskladiti zemljiškoknjžni vložek med ročno in elektronsko zemljiško knjigo, tako da izdelava računalniški izpis preslikanih zemljiškokatastrskih podatkov, ki se nahajajo v elektronski zemljiški knjigi, jih primerja s podatki v ročni zemljiški knjigi ter na izpisu označi morebitne neusklajenosti (3. člen Uredbe).

Pri usklajevanju je potrebno glede pravilnosti podatkov strogo upoštevati **načelo matičnosti evidenc** (izključno pristojnost)⁴³. Zemljiški kataster je izvorna evidenca za ugotavljanje katastrske občine in podatkov o nepremičninah, zemljiška knjiga pa je izvorna evidenca za ugotavljanje stvarnih pravic na nepremičninah.

Ko je vložek v elektronski zemljiški knjigi usklajen, sodišče odstrani oznako »NI USKLAJEN« in izbriše začetno plombo. Usklajeni vložek je v elektronski zemljiški knjigi pravno veljaven.

9.2.2. POSTOPEK NALOŽITVE

Sam postopek naložitve elektronske zemljiške knjige, ki se je pričel z januarjem 2000, naj bi potekal v dveh fazah:

- v prvi fazi bo naložitev potekala ob rednem poslovanju zemljiške knjige. Bistvo usklajevanja ob rednem poslovanju zemljiške knjige je, da se ob vsakem postopku vpisa v zemljiško knjigo (na predlog ali po uradni dolžnosti) ali ob vsaki zahtevi za izdelavo zemljiškoknjžnega izpiska uskladi celotni zemljiškoknjžni vložek (prenese se v elektronsko zemljiško knjigo). Gre za t.i. "*event driven system*", ki je danes v svetu najpogosteje v uporabi ob tovrstnih naložitvah evidenc (Brezovar, 2000);

⁴³ Načelo matičnosti izhaja iz odgovornosti za podatke, ki jih vodi posamezen organ na podlagi zakonskih pooblastil. Drugi organi lahko te podatke zgolj prevzemajo, če za to obstajajo ustrezne zakonske podlage.

- v drugi fazi, ki se je začela v maju 2001, se v skladu z 3. členom Uredbe naložitev elektronske zemljiške knjige nadaljuje s sistematičnim usklajevanjem še neuskklajenih podatkov zemljiškoknjižnih vložkov po posameznih katastrskih občinah.

9.3. VODENJE

Vodenje elektronske zemljiške knjige pomeni način vpisa podatkov v elektronsko zemljiško knjigo in njihov način vzdrževanja (1. člen Uredbe).

Sistem računalniško podprte zemljiške knjige temelji na centralni informatizirani bazi podatkov tako, da se vpisujejo in vzdržujejo podatki, ki se vpisujejo v glavno knjigo pri vsakem zemljiškoknjižnem sodišču, v centralni informatizirani bazi zemljiške knjige Republike Slovenije. Podatki in programska aplikacija se nahajajo na enem mestu - centralnem računalniku Centra Vlade za informatiko, kar bistveno prispeva k varnosti podatkov in informacijskega sistema ter njegovi učinkovitosti. Do podatkov referenti dostopajo s pomočjo enotnega grafičnega vmesnika za vnos in pregledovanje prek skupnega komunikacijskega omrežja. Celotna zasnova sistema je plod domačega znanja in razvoja v okviru Centra za informatiko pri Vrhovnem sodišču (Brezovar, 2000).

Javnost računalniško vodene zemljiške knjige se v skladu 60. členom ZZK zagotavlja z:

- vpogledom stanja na ekranu in
- izdajanjem overjenih računalniških zemljiškoknjižnih izpiskov.

Najpomembnejša novost, ki jo prinaša elektronska zemljiška knjiga, je možnost vpogleda stanja v centralni informatizirani bazi podatkov. Vpogled omogoča poizvedovanje po podatkih, ne glede na to, katero sodišče je vpis v zemljiško knjigo opravilo. To pomeni, da si stranka lahko, če je vložek naložen v centralno informatizirano bazo podatkov, stanje za katerokoli katastrsko občino vpogleda na vsakem od 44 okrajnih sodišč.

Vpogled poteka preko internet **vpogledovalnika**. Ta omogoča poizvedovanje po naslednjih kriterijih:

- sodišče,

- katastrska občina,
- zemljiškoknjižni vložek in
- identifikator nepremičnine (parcelna številka).

10. UČINKI INFORMATIZACIJE ZEMLJIŠKE KNJIGE

Informatizacija zemljiške knjige skupaj z modernizacijo zemljiškoknjižnih postopkov povzroča tako neposredne kot tudi posredne učinke.

10.1. NEPOSREDNI UČINKI

Elektronska zemljiška knjiga omogoča hitrejše reševanje tekočih zadev, kar bo perspektivno pripeljalo do učinkovitega odpravljanja zaostankov. Uvedba elektronske zemljiške knjige torej bistveno vpliva na učinkovitost poslovanja zemljiške knjige.

Racionalizacija zemljiške knjige, ki je vidna že danes, je:

- vodenje zemljiške knjige kot centralne informatizirane baze omogoča *lažjo dostopnost do podatkov*, vpisanih v zemljiški knjigi;
- informatizacija zemljiške knjige omogoča *avtomatične povezave med vpisi* v posamezne evidence, ki so se doslej vodile ločeno, zaradi česar so se podatki iz posameznih evidenc ročno prepisovali v druge evidence. Najpomembnejši povezavi med evidencami sta povezava med zemljiško knjigo in katastrom ter povezava med Dn vpisnikom in glavno knjigo⁴⁴;
- *logična (sistemska) kontrola vpisov*: medsebojno izključevanje določenih podatkov. Kadar se vpisa dveh podatkov logično izključujeta, program takšnega vpisa ne dovoli in hkrati opozori na naravo napake (npr. seštevek solastniških deležev ni enak 1);

⁴⁴ Elektronska zemljiška knjiga omogoča avtomatičen in takojšen vpis v obe evidenci. Za pravno varnost je najpomembnejše, da informatizacija omogoča avtomatično plombiranje zemljiškoknjižnega vložka že hkrati z vpisom vložitve predloga v Dn vpisnik. Referent porabi v ročni zemljiški knjigi za to opravilo povprečno pet minut.

- *avtomatizacija rutinskih opravil*: računalniško vodena zemljiška knjiga omogoča avtomatično izdelavo izpiskov tekočega stanja za stranke. Z izpiskom iz ročne knjige se je referent ukvarjal povprečno 20 minut, saj ga je moral ročno napisati;
- *enkratni vnos podatkov*: vsak podatek se vnese samo enkrat in se, če je od vpisa tega podatka odvisna vsebina kakšnega drugega podatka, vsebina drugega podatka avtomatično ažurira (npr. pri odpisu in pripisu);
- *tipizirano zajemanje*: večina podatkov, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, ima vnaprej določeno vsebino. Za vnos teh podatkov so predvidena ustrezna polja vnaprej določenega formata. Kadar narava podatka to dopušča, se zajemanje opravi z uporabo šifrantov. Končni cilj tipiziranja je doseči boljše preglednost vpisov in zmanjšati besedne (opisne) vpise (Plavšak, 1998, str. 270 - 271);
- vsak dan so na sodišču uradne ure. Zamudnega dela s strankami ob vpogledovanju v glavno knjigo in ob izdaji izpiskov, ki je vzelo referentom veliko dragocenega časa, ne bo več. Na ročno vodeni zemljiški knjigi se 81 referentov praktično sploh ni ukvarjalo z vpisovanjem v glavno knjigo, ampak s servisiranjem strank.

Uvedba elektronske zemljiške knjige bo bistveno vplivala na učinkovitost poslovanja zemljiške knjige. Največji prihranki se pričakujejo pri izdelavi zemljiškoknjižnih izpiskov in posredovanju informacij zainteresiranim subjektom, torej pri delu, ki trenutno pomeni največjo obremenitev zemljiške knjige.

10.2. POSREDNI UČINKI

Informatizacija zemljiške knjige bo imela tudi določene posredne učinke za zmanjšanje in odpravljanje zaostankov.

Največji izziv je gotovo možnost uvedbe *elektronskega poslovanja* zemljiške knjige. Pri tem gre za dve možnosti:

- elektronsko vlaganje zahtevkov za izpiske iz zemljiške knjige ter elektronsko izdajanje izpiskov. Oseba, ki bo za to izpolnjevala ustrezne tehnične in druge pogoje, bo lahko po elektronski poti naročila zemljiškoknjižni izpisek pri kateremkoli sodišču in ga tudi prejela po elektronski poti (tu so mišljeni predvsem odvetniki, notarji, nepremičninske agencije). Vse to bo postopoma prihranilo pot, čas in denar;

- elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov⁴⁵.

Programska aplikacija elektronske zemljiške knjige je zasnovana kot *internet* aplikacija. To pomeni, da je ob pogojih, ki jih bo določil minister pristojen za pravosodje, na podlagi 61. člena ZZK mogoč internet dostop do podatkov (Brezovar, 2001):

- v prvi fazi bo to omogočeno preko t.i. *infomatov* – elektronskih kioskov, ki bodo nameščeni na vseh zemljiškoknjižnih sodiščih. Storitve naj bi bile omogočene z vložitvijo posebne kartice, zemljiškoknjižni izpiski pa naj bi se dobili po pošti.
- v naslednji fazi pa je načrtovana vzpostavitev klasičnega internet dostopa do zemljiškoknjižnih podatkov, ob upoštevanju vseh varnostnih zahtev, ki jih narekuje občutljivost in pomembnost elektronske zemljiške knjige.

Vse možnosti, ki jih ponuja sistem elektronske zemljiške knjige, bodo skupaj z ažurno zemljiško knjigo, ki je temeljni cilj Projekta informatizacije zemljiške knjige, bistveno prispevale k še močnejši uveljavitvi nekaterih temeljnih načel zemljiške knjige (načela vrstnega reda, načela zakonitosti, načela javnosti in načela zaupanja v zemljiškoknjižne vpise), varnosti pravnega prometa in razbremenitvi sodišč.

11. TRENUTNE RAZMERE PRI INFORMATIZACIJI ZEMLJIŠKE KNJIGE

V elektronsko zemljiško knjigo, ki jo je začelo uvajati Vrhovno sodišče RS v Ljubljani januarja 2000, je po podatkih delovne skupine za informatizacijo zemljiške knjige doslej 44 okrajnih sodišč preneslo 35 odstotkov zemljiškoknjižnih vložkov. Od skupaj 1.2 milijona vložkov je torej v računalniško zemljiško knjigo prenesenih 422.177 zadev – na nekaterih sodiščih le 10 odstotkov podatkov, drugod že 80 odstotkov.

Okrajno sodišče v Ljubljani je v zlati sredini, čeprav je najbolj zasuto z zahtevki za vpis v zemljiško knjigo. Na podlagi podatkov Vrhovnega sodišča, ki vodi informatizacijo, je v ljubljanski zemljiški knjigi usklajenih komaj 23 odstotkov zemljiškoknjižnih vložkov. Da bi

⁴⁵ Center za informatiko je nosilec projekta, ki se ukvarja z uvedbo elektronskega poslovanja. Pilotni projekt že poteka v Okrajnem sodišču v Škofji Loki, kjer bosta notarka in odvetnik poskusno začela z vlaganjem predlogov po elektronski poti.

vpisovanje pospešili, so spomladi dodatno zaposlili 16 zunanjih vnašalcev, ki so se izobraževali na Vrhovnem sodišču RS. Če sodimo po dosedanji dinamiki, naj bi bila elektronska zemljiška knjiga v celoti naložena do konca leta 2003.⁴⁶

Dnevno referenti uskladijo od 500 do 600 vložkov. Precej bolje kaže v okrajnih sodiščih Lendave in Murske Sobote, kjer bodo projekt elektronske zemljiške knjige vsak hip končali. Tako so na sodišču v Lendavi vnesli že 78 in v Murski Soboti 76.5 odstotka vsega obsega, kar v praksi pomeni, da na teh sodiščih izdajo zemljiškooknjižni izpisek že v nekaj minutah.

Ker v Sloveniji izdajo vsako leto 320.000 zemljiškooknjižnih izpiskov, bo elektronska zemljiška knjiga močno razbremenila sodišča. Trenutno vnesejo v elektronsko obliko vsak dan več kot 1300 zemljiškooknjižnih vložkov. Že sedaj, ko zemljiška knjiga ni popolnoma usklajena, imajo uporabniki možnost vpogleda v stanje elektronske zemljiške knjige preko posebnega internetnega vpogledovalnika na vseh 44 okrajnih sodiščih, kar dodatno zmanjšuje zaostanke na zemljiškooknjižnih sodiščih.

12. SKLEP

Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin, v okviru katerega poteka tudi informatizacija zemljiške knjige, naj bi bil končan ob koncu leta 2004. Po tem obdobju naj bi se skrajšal čas dostopa do izpiskov iz elektronske zemljiške knjige na vsega tri dni, medtem ko naj bi se vpis v zemljiško knjigo izvršil v šestih dneh⁴⁷. Veliko prednost bo predstavljalo tudi dejstvo, da izpiska ne bo potrebno zahtevati v kraju, kjer je bil opravljen vpis, temveč ga bo lahko izdalo katerokoli okrajno sodišče. Programska aplikacija pa bo omogočala poslovanje z elektronsko zemljiško knjigo preko interneta. Vse to bo pripomoglo k povečanju pravne varnosti v prometu z nepremičninami, kar bo posledično blagodejno vplivalo na trg nepremičnin in s tem na gospodarsko rast v Sloveniji.

⁴⁶ Manfreda Dragica, Dnevnik, 02.03.2002.

⁴⁷ Danes je potrebno čakati za vpis v zemljiško knjigo tudi po poldrugo leto.

Prav hipotekarno bančništvo naj bi predstavljalo tisti vzvod, ki bi v prihodnje pospešil gospodarski razvoj v Sloveniji. Hipoteke so v Sloveniji precejšna redkost, saj je, drugače kot v državah EU⁴⁸, kjer je večina stanovanjskih posojil vezana na hipoteke, pri nas pri bankah tako zavarovanih le okoli 22 odstotkov posojil. Mislim, da je razlogov za nerazvitost hipotekarnega bančništva več, vendar pa je najpomembnejši prav neažurna in slabo razvita zemljiška knjiga. In prav z informatizacijo zemljiške knjige naj bi se stanje na hipotečnem trgu izboljšalo.

Eden od podprojektov projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin naj bi bila tudi davčna reforma, kajti v Sloveniji nimamo omembe vrednih nepremičninskih davkov, tako kot jih imajo druge države. Davki na nepremičnine niso le eden izmed mnogih davkov, ki polnijo državno blagajno, ampak so tudi izredno pomemben instrument urejanja prostora, s katerim v svetu uravnavajo ponudbo in povpraševanje stavbnih zemljišč in drugih nepremičnin in tako vzpodbujajo razvoj naselij in dejavnosti v želeno smer.

Tudi potem, ko bo konec leta 2004 petletni projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin končan, podatki v zemljiškem katastru še ne bodo odsevali pravega položaja na terenu. Zemljišča, ki niso razdeljena na parcele, pa čeprav na njih stojijo cele stanovanjske soseske, bodo denimo v zemljiškem katastru takšna vse dotlej, dokler lastniki ne bodo poskrbeli za parcelizacijo zemljišč, vpis stavb v kataster stavb in vpis etažne lastnine v elektronsko zemljiško knjigo. Vzvoda, da bi se te zadeve reševale kako drugače, ni niti v projektu niti v zakonodaji.

⁴⁸ V državah z razvitim sistemom stanovanjskega financiranja, kot sta na primer Danska in Nemčija, so praktično vsa stanovanjska posojila hipotekarna, pri čemer kot hipoteka služi nepremičnina, ki jo kupuješ.

LITERATURA

1. BARTENJEV Mitja: Uvajanje elektronske zemljiške knjige. Pravna praksa, Ljubljana, 2001, 8, str. 41.
2. BREZNIK Mara: O katastru in zemljiški knjigi. Pravosodni bilten, Ljubljana, 16 (1995), 1 – 2, str. 155 – 163.
3. BREZOVAR Rado: Zemljiška knjiga: Elektronska zemljiška knjiga – pred zagonom. Pravna praksa, Ljubljana, 2000, 1, str. 4.
4. ČERNOGASIMONA KRUHAR Meta: Posojil, zavarovanih s hipoteko, je vse več, a še vedno manj kot drugod po Evropi. Dnevnik, Ljubljana, 2002, 84, str. 10.
5. DEMŠAR Božo: Informatizacija zemljiške knjige. Pravna praksa, Ljubljana, 1999, 417, str. 30.
6. DMITROVIČ Nikola: Priročnik o zemljiški knjigi z obrazci. Ljubljana: Samozaložba, 1990. 326 str.
7. FRANTAR Tone, PLAVŠAK Nina, JUHART Miha: Zakon o zemljiški knjigi s komentarjem. Ljubljana: Gospodarski vestnik, 1998. 724 str.
8. GALIČ Aleš: Avtomatizacija zemljiške knjige - avstrijska izkušnja. Pravna praksa, Ljubljana, 1993, 270, str. 16.
9. GOLJEVŠČEK Katja: Čakalne vrste so kilometrske. Dnevnik, Ljubljana, 15.01.2002, str. 10.
10. KONČAN Duša: O trenutnih razmerah pri informatizaciji zemljiške knjige smo se pogovarjali z vodjem projekta Mitjo Bartenjevim. Finance, Ljubljana, 26.10.2000, str. 12.
11. KRUHAR Simona: V znamenju očitnih sprememb. Dnevnik, Ljubljana, 07.12.2001, str. 12.
12. MANFREDA Dragica: Do vpisa tudi prek vrste. Dnevnik, Ljubljana, 02.03.2002, str. 15.
13. PLAVŠAK Nina, JUHART Miha, GRILC Peter, PODGORŠEK Bojan, BRAITENBERGER Egon: Zemljiška knjiga. Management nepremičnin – gradivo za izobraževanje posrednikov v nepremičninskem prometu za pridobitev licence nepremičninskega posrednika. Ljubljana: Informacijska borza nepremičnin, B. l., 79 str.
14. PETROV Sabina: Konec maja bo v Ljubljani konferenca o dosedanjih rezultatih projekta. Finance, Ljubljana, 23.04.2002, str. 18.
15. PETROV Sabina: Zaradi vpisa lastniških pravic bo realnejši tudi kataster. Finance, Ljubljana, 14.05.2002a, str. 15.

16. PODBEVŠEK P. Duša: Da bo vpis hiter in preprost. Dnevnik, Ljubljana, 21.05.1998, str. 10.
17. TRČEK – JANEŽ Darja: Pomen zemljiške knjige za pravno varnost pri prometu z nepremičninami. Podjetje in delo, Ljubljana, 21 (1995), 5 – 6, str. 574 – 579.
18. VUKOVIĆ Vesna: Čez dve leti davek na nepremičnine. Dnevnik, Ljubljana, 01.03.2001, str. 13.
19. VUKOVIĆ Vesna: Do izpiska iz zemljiške knjige že v šestih dneh. Dnevnik, Ljubljana, 04.05.2001a, str. 13.

VIRI

1. JUHART Miha: Stvarno pravo, predavanja. Pravna fakulteta, Ljubljana, študijsko leto 1997/1998.
2. Načelo zaupanja v zemljiške knjige - neskladje med zemljiškoknjižnim in dejanskim stanjem. Bilten VSBiH 23/71, str. 19.
3. Poročilo Programskega sveta za posodobitev evidentiranja nepremičnin za leto 2001, Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije, september 2002, str. 7.
4. Pravilnik o vodenju zemljiške knjige (Uradni list RS, št. 33/95). Poročilo o delu Programskega sveta za posodobitev evidentiranja nepremičnin za obdobje 1998 – 1999, Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije, december 1999, str. 6.
5. Predlog zakona o začasnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo. Poročevalec, Ljubljana, 1999, 57, str. 3 – 12.
6. Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, http://195.246.24.113/gu/projekti/Posodobitev_evidentiranja/slo/Projekt.htm.
7. Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 51/98).
8. Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiški knjigo (Uradni list RS, št. 89/99).
9. Zakon o temeljnih lastninsko pravnih razmerjih (Uradni list SFRJ 6/80, pop. 20/80, 36/90; Uradni list RS št. 4/91).
10. Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 33/95).

PRILOGA I: Glavna knjiga

Glavna knjiga je namenjena vpisu in objavi podatkov o:

- nepremičninah,
- pravicah glede nepremičnin, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo,
- imetnikih pravic in
- pravnih dejstvih, ki se zaznamujejo v zemljiški knjigi (1. člen ZZK).

Nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, se vpisujejo v enotno glavno knjigo. Glavne knjige se vodijo po *katastrskih občinah*, ki so temeljne teritorialne enote za vodenje zemljiškega katastra. Za območje vsake katastrske občine se vodi ena glavna knjiga.¹

Glavno knjigo za posamezno katastrsko občino sestavljajo *zemljiškoknjižni vložki*, v katere se opravljajo vpisi podatkov, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo (49. člen ZZK). Zemljiškoknjižni vložki se vrstijo v številčnem redu od 1 dalje in se vežejo v zvezke.

Zemljiškoknjižni vložek se vodi za posamezno *zemljiškoknjižno telo*. Tvori ga ena sama ali več zemljiških parcel. Pri zasebnikih, zlasti kmetijskih zemljišč, predstavlja vložek oziroma zemljiškoknjižno telo navadno celotno posest, sestavljeno iz več parcel.

Zemljiškoknjižni vložek kot enota zemljiške knjige se oblikuje po lastninskopravnem stanju. V posamezen zemljiškoknjižni vložek se vpisujejo tiste nepremičnine, ki ležijo v posamezni katastrski občini, na katerih je lastninskopravno stanje enako. To je:

- kadar je ista oseba edini izključni lastnik nepremičnine,
- kadar so iste osebe skupni lastniki nepremičnin,
- kadar so iste osebe solastniki nepremičnin v enakih idealnih deležih.

Individualni predmet lastninske pravice in drugih stvarnih pravic je parcela (zemljišče) oziroma druga nepremičnina, ki ima pravno samostojnost (na primer stavba).

¹ V zvezi s tem Dmitrovič govori o načelu preglednosti, ki zahteva tudi:

- da smejo biti v zemljiški knjigi vpisana samo tista zemljišča, ki ležijo v imenovani katastrski občini, in samo tiste knjižne pravice in pravna dejstva, ki se tičejo teh zemljišč;
- da so zemljišča, vpisana v tej zemljiški knjigi, razvrščena po zemljiškoknjižnih vložkih;
- da ima vsak zemljiškoknjižni vložek tri evidenčne liste (A, B, C);
- da so vsi vpisi v zemljiški knjigi jasni, ločeni drug od drugega ter čitljivo vpisani s črnilom.

Vse to omogoča, da se da hitro in zanesljivo ugotoviti, kakšno je objektivno in subjektivno stanje določenega zemljišča (Dmitrovič, 1990, str. 25).

Zemljiškoknjižni vložek pa ni samostojen predmet stvarnih pravic na nepremičnini, temveč samo združuje nepremičnine (samostojne objekte lastninske pravice) znotraj posamezne katastrske občine, pri katerih je ista oseba (oziroma več oseb v primeru solastnine oziroma skupne lastnine)² imetnik lastninske pravice. Zemljiškoknjižni vložek je zato samo tehnika vodenja glavne knjige, ki racionalizira vodenje s tem, da omogoča, da se z enim vpisom vpiše lastninska pravica iste osebe na več individualnih predmetih, namesto da bi se ta oseba vpisovala kot imetnik lastninske pravice pri vsakem posameznem predmetu lastninske pravice.

Če imata zemljišče in stavba, ki stoji na njem ali pod njim³, različno lastninsko stanje, se za oba odpre poseben vložek. V obeh vložkih se v nadpisu evidenčnih listov A označi medsebojna povezava (5. člen PVZK). Če se vpisi v vložku izbrišejo ali prenesejo v drug vložek, se vložek izbriše. Znamenje izbrisa je z rdečilom podčrtana številka vložka in z rdečo navpično črto prečrtano besedilo vpisov v vseh evidenčnih listih (4. člen PVZK). Številka izbrisanega vložka se ne sme ponovno uporabiti.

Po potrebi ima vložek več posameznih evidenčnih listov. Evidenčni listi so razdeljeni na *rubrike* – stolpce. Evidenčni list A, oddelek A2 ter evidenčna lista B in C imajo naslednje splošne rubrike (od leve proti desni):

- plomba: vpiše se plomba,
- zaporedna številka: vpiše se zaporedna številka izvršenega opravljenega vpisa,
- vpis: vpiše se vsebina vpisa v ožjem pomenu,
- povezave: poočitijo se povezave z vpisi v drugih zemljiškoknjižnih vložkih in povezave z drugimi vpisi znotraj vložka.

Postopek za vpis se v posamezni zemljiškoknjižni zadevi začne, ko sodišče prejme:

- predlog za vpis ali
- listino, na podlagi katere se postopek začne po uradni dolžnosti.

Ko sodišče prejme predlog oziroma listino, osnuje nov *Dn spis* tako, da zadevo vpiše v Dn vpisnik in na ovitku spisa označi opravilno številko, pod katero je zadeva vpisana v Dn

² Za *solastnino* je značilno, da ima lastninsko pravico na stvari več oseb, vsak po svojem deležu. *Skupna lastnina* pa je lastnina več oseb, pri kateri deleži posameznih skupnih lastnikov niso vnaprej določeni. Skupni lastniki ne morejo razpolagati s svojim deležem na skupni lastnini (npr. skupna lastnina zakonske zveze).

³ Gre za t.i. *stavbišče* in *zračno hišo*.

vpisnik. V ovitek spisa vloži predlog s prilogami (listinami, na podlagi katerih se predlaga vpis) oziroma listino, na podlagi katere je začelo postopek po uradni dolžnosti. Takoj po vpisu zemljiškoknjižne zadeve v Dn vpisnik se v glavno knjigo vpiše plomba.

Vpis je sestavljen iz dveh delov:

- nadpisa in
- besedila vpisa.

Nadpis obsega:

- datum vložitve zemljiškoknjižnega predloga oziroma uvedbe postopka po uradni dolžnosti in
- Dn številko (30. člen PVZK).

Besedilo vpisa mora biti skladno z izrekom sklepa o vpisu in obsega:

- označbo listine, na podlagi katere je bil dovoljen vpis,
- vrsto vpisa (vknjižba, predznamba, zaznamba, poočitev),
- pravico in njenega imetnika oziroma pravno dejstvo, ki se vpisuje (31. člen PVZK).

PRILOGA II: Struktura evidenčnih listov

Evidenčni list A

51. člen ZZK določa, da se v evidenčni list A vpisuje:

- nepremičnine,
- spremembe podatkov o nepremičninah,
- odpisi in pripisi nepremičnin,
- dejstva in poočitve, ki se nanašajo na vpisane nepremičnine in vplivajo na pravni promet s temi nepremičninami.

Podatki o nepremičnini se v evidenčni list A vpišejo na podlagi listin upravnega organa, pristojnega za geodetske zadeve (16. člen PVZK).

Evidenčni list A je sestavljen iz treh delov:

1. nadpisa,
2. oddelka A1 in
3. oddelka A2.

Ad 1: nadpis, v katerega se vpišejo:

1. katastrska občina (k.o.),
2. zaporedna številka zemljiškoknjžnega vložka (vložna številka – vl.št.),
3. sodišče, ki vodi glavno knjigo (Okrajno sodišče v.....) in
4. v primeru stavbe v etažni lastnini: medsebojna povezava med osnovnim vložkom in podvložki (Plavšak, 1998, str. 250).

Ad 2: v oddelek A1 se vpisujejo nepremičnine kot predmet pravic, ki se vpisujejo v evidenčnih listih B in C. V ta oddelek se vpišejo podatki o nepremičnini, s katerim je ta označena v zemljiškem katastru. Oddelek A1 zato nima enakih splošnih rubrik kot drugi evidenčni listi, temveč ima naslednje:

- zaporedna številka: le-ta se določi po vrstnem redu, kot je bila nepremičnina vpisana v zemljiškoknjžni vložek;
- identifikacijski znak: v primeru zemljišča se vpiše parcelna številka;

- označba nepremičnine: zemljišča se označijo z navedbo katastrske kulture⁴ (dejansko vrsto rabe). Za stavbe pa je najprimernejši način opisovanja tisti, s katerim se stavbe ponavadi, v vsakdanjem življenju, opisujejo;
- površina: vpiše se katastrska izmera zemljišča;
- povezave: označijo se povezave z drugimi zemljiškoknjižnimi vložki.

Nepremičnina (parcela), ki se v vložek pripiše, se vpiše pod naslednjo zaporedno številko, ki sledi zadnji vpisani nepremičnini. Če se nepremičnina iz vložka odpiše, se označba te nepremičnine z rdečilom podčrta (12. člen PVZK).

Ad 3 : v oddelek A2 se vpisujejo naslednje skupine podatkov:

- vpis sprememb, ki se nanašajo na vpise v oddelku A1 (spremembe podatkov, s katerimi se nepremičnina identificira, odpisi oziroma pripisi parcel, združitvev oziroma delitev parcel);
- zaznamba dejstev in poočitve pravic, ki se nanašajo na nepremičnine, vpisane v teh listih in vplivajo na pravni promet s temi nepremičninami.

Evidenčni list B

52. člen ZZK določa, da se v evidenčni list B vpiše:

1. lastninska pravica na nepremičninah, vpisanih v evidenčnem listu A,
2. zaznamba dejstev, ki se nanašajo na določenega imetnika v tem listu vpisane pravice in vplivajo na njegovo razpolaganje z nepremičninami, in
3. poočitve dejstev, ki se nanašajo na določenega imetnika v tem listu vpisane pravice in vplivajo na njegovo razpolaganje z nepremičninami.

Evidenčni list B ima poleg splošne rubrike še rubriko *delež*, v katero se vpisuje solastniški (idealni delež)⁵, če je nepremičnina v solasti več oseb.

⁴ Zakon predvideva naslednje *katastrske kulture*: njive, vrtovi, plantažni sadovnjaki, ekstenzivni sadovnjaki, vinogradi, travniki, barjanski travniki, pašniki, gozdovi, trstičja, hmeljišča in gozdne plantaže.

⁵ Solastniški deleži se v rubriko *delež* vpisujejo v obliki ulomka.

Ad 1: če je imetnik lastninske pravice na nepremičnini fizična oseba, se jo označi z imenom, priimkom, rojstnim datumom in prebivališčem. Pravno osebo pa se označi z imenom in sedežem, kot sta vpisana v sodni register.

Ad 2: z zaznambo osebnih stanj se zaznamuje naslednje:

- mladoletnost imetnika,
- pridobitev poslovne sposobnosti (polnoletnost imetnika),
- odvzem in vrnitev poslovne sposobnosti,
- podaljšanje (prenehanje) roditeljske pravice po polnoletnosti,
- pridobitev polne poslovne sposobnosti mladoletne osebe,
- uvedba postopka za odvzem poslovne sposobnosti oziroma za podaljšanje roditeljske pravice po polnoletnosti.

Zaznamujejo se tudi naslednja pravna dejstva:

- zaznamba zavrnitve predloga za vpis lastninske pravice oziroma za drug vpis, ki se opravi v evidenčnem listu B,
- zaznamba vložene pritožbe proti sklepu, s katerim je bil dovoljen vpis, ki je bil izvršen v evidenčnem listu B,
- zaznamba vrstnega reda za prenos lastninske pravice.

Ad 3: poočitve:

- poočitev prepovedi odtujitve in obremenitve, ki je zaznamovana oziroma vknjižena v evidenčnem listu C,
- poočitev sprememb podatkov, s katerimi se označuje imetnika lastninske pravice (Plavšak, 1998, str 255, 256).

Evidenčni list C

V evidenčnem listu C oziroma bremenskem listu se vpisujejo stvarne pravice, ki omejujejo lastninsko pravico vsakokratnega lastnika, vpisanega v listu B. Iz tega lista so torej razvidne vse stvarne pravice, s katerimi je zemljišče obremenjeno. Mednje sodijo:

- *zastavna pravica* (je stvarna pravica na tuji stvari, na podlagi katere lahko upnik poplača svojo zapadlo terjatev iz vrednosti zastavljene stvari ne glede na to, kdo je lastnik te stvari),
- *služnostna pravica* (je pravica lastnika kakšne nepremičnine (gospodujoča stvar) izvrševati za njene potrebe določena dejanja na nepremičnini drugega lastnika (služna stvar) ali zahtevati od lastnika druge nepremičnine, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati),
- *pravica stvarnega bremena* (imetnika opravičuje, da od vsakokratnega lastnika obremenjene nepremičnine zahteva ponavljajoče se dajatve),
- *zakupna pravica*, če doba zakupa ni krajša od enega leta,
- *predkupna in odkupna pravica* (je pravica predkupnega upravičenca do prednostnega nakupa stvari pred drugimi kupci),
- *prepoved odsvojitve in obremenitve*,
- *druge pravice*, za katere to določa zakon.

Pravice se vpisujejo tako, da se označi vsebina pravice in njen imetnik. Vsebino nekaterih pravic ni mogoče določiti zgolj z označbo vrste pravice (npr. služnost), temveč jo je treba podrobneje opisati (npr. opisati potek služnosti prek gospodujočega zemljišča in obseg te služnosti; ali gre tu za hojo, vožnjo...).

V evidenčni list C se zaznamujejo naslednja pravna dejstva:

- zaznambe osebnih stanj, ki se nanašajo na imetnike pravic, vpisanih v evidenčnem listu C,
- zaznambe v postopku izvršbe,
- zaznambe v postopku zavarovanja,
- zaznamba sklepa o začetku razlastitvenega postopka,
- zaznamba zavrnitve predloga za vpis, ki se opravi v evidenčnem listu C,
- zaznamba vložene pritožbe proti sklepu, s katerim je bil dovoljen vpis, ki je bil izvršen v evidenčnem listu C,
- zaznamba vrstnega reda za prenos ali izbris hipoteke,
- zaznamba odpovedi terjatvi in zaznamba hipotekarne tožbe,
- zaznamba spora (Plavšak, 1998, str. 259, 260).

PRILOGA III: Zbirka listin

Za vsak vpis je namreč treba predložiti zemljiškoknjižnemu sodišču odgovarjajočo listino. To je lista, ki je overjena pri notarju. Zbirko listin se vodi skupno za vse glavne knjige enega sodišča in sicer po vrstnem redu vloženih listin (kronološki sistem). Vrstni red določa *Dn številka*. Pod isto številko, kot je bila zadeva vpisana, se tudi hrani v zbirko listin.

Po izvršenem vpisu zemljiškoknjižno sodišče izda sklep, na katerem potrdi izvršitev vpisa. Nato se izvornik sklepa skupaj z listino, na podlagi katere je zemljiškoknjižno sodišče dovolilo vpis, vložiti v ovitek, ki se označi z *Dn številko*. Ovitek s temi listinami se nato vložiti v zbirko listin. *Dn številka*, s katero so v zbirki listin označene listine, ki so bile podlaga za posamezen vpis, je zato ista *Dn številka*, ki je navedena v nadpisu tega vpisa. *Dn številka*, navedena v nadpisu vpisa, je zato hkrati indeks za iskanje listin v zbirki listin (Plavšak, 1998, str. 249). Kupec je dolžan oziroma naj bi pogledal tudi vsebino listin v zbirki listin, seveda mora pri tem navesti tehten razlog. To izhaja iz njegove dolžnosti, da ravna kot dober poslovni gospodar in tudi iz načela dobre vere in poštenja. To še posebej velja za primer plomb v lastninskem listu B, ki opozarja na neizvršen vpis.