



Številka: 007-387/2015
Ljubljana, dne 19. 4. 2017
EVA 2015-2030-0002
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE Gp.gs@gov.si
ZADEVA: Predlog Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča – redni postopek – novo gradivo št. 1
1. Predlog sklepa vlade:
<p>Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G in 65/14) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... sprejela naslednji sklep:</p> <p>Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (EVA 2015-2030-0002) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo po rednem postopku.</p> <p style="text-align: right;">Mag. Lilijana KOZLOVIČ GENERALNA SEKRETARKA</p>
Prejmejo:
<ul style="list-style-type: none">– Državni zbor Republike Slovenije,– Ministrstvo za pravosodje,– Ministrstvo za finance,– Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo.
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:
/
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:
<ul style="list-style-type: none">– mag. Goran KLEMENČIČ, minister za pravosodje– Tina BRECELJ, državna sekretarka, na Ministrstvu za pravosodje– Darko STARE, državni sekretar, na Ministrstvu za pravosodje– Sara REGANCIN, v. d. generalne direktorice, Direktorata za civilno pravo– Miha VERČKO, sekretar– Mateja Tamara FAJS, sekretarka v Službi Vlade Republike Slovenije za zakonodajo
3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:
<ul style="list-style-type: none">– dr. Ana BOŽIČ PENKO, vrhovna sodnica, Vrhovno sodišče Republike Slovenije– Barbara KNOL DROBNIČ, vrhovna državna tožilka svetnica, vodja Civilno-upravnega oddelka Vrhovno državno tožilstvo Republike Slovenije– Jure LIKAR, sodnik, vodja Oddelka za etažno lastnino, Okrajno sodišče v Ljubljani– mag. Barbara JAN BUFON, sodnica v Oddelku za etažno lastnino, Okrajno sodišče v Ljubljani

- mag. Maja ZORMAN KRČ, okrajna sodnica na Okrajnem sodišču v Kranju
- Rok KOREN, odvetnik
- Jure DEBEVEC, odvetnik

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

- mag. Goran KLEMENČIČ, minister za pravosodje
- Tina BRECELJ, državna sekretarka, na Ministrstvu za pravosodje
- Darko STARE, državni sekretar, na Ministrstvu za pravosodje
- Sara REGANCIN, v.d. generalne direktorice, Direktorata za civilno pravo
- Miha VERČKO, sekretar
- Mateja Tamara FAJS, sekretarka v Službi Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

5. Kratek povzetek gradiva:

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08 in 59/11, v nadaljnjem besedilu: ZVetL) je začel veljati 24. maja 2008. Z zakonom je bila zapolnjena pravna praznina v sistemski ureditvi glede pravnega varstva zunajknjižnih pridobiteljev posameznih delov stavbe, da se v njihovo korist na stavbi, katere posamezne dele so odkupili ali drugače pridobili pravni naslov do pridobitve lastninske pravice na njih, vzpostavi in v nepremičninskih evidencah ustrezno evidentira etažna lastnina. Za varstvo teh pravnih interesov sta se v zakonu določila poseben nepravdni postopek za vzpostavitev etažne lastnine kot prva faza urejanja etažne lastnine na stavbi in nepravdni postopek za določitev njenega pripadajočega zemljišča, ki je bil druga in zaključna faza ureditve etažne lastnine. Po skoraj sedemletnem spremljanju izvajanja zakona v praksi so se pokazale nekatere ovire za hitro in učinkovito reševanje zadev v obeh nepravdnih postopkih tako v postopku za vzpostavitev etažne lastnine kot tudi v postopku za določitev (po novem pravilno: ugotovitev) pripadajočega zemljišča k stavbi, ki v času priprave in sprejema zakona niso bile predvidene.

Dodatno se je na podlagi izsledkov spremljanja izvajanja zakona in sodne prakse zlasti najvišjih sodišč v državi izkazalo, da je postopek za vzpostavitev etažne lastnine s svojimi posebnostmi, ki so namenjene poudarjeni ekonomičnosti postopka (materialnopravne domneve in dokazna pravila, odločanje po verjetnosti, prepoved prekinitve postopka in napotitve na pravdo, postavitve skrbnika in zastopnika v posebnih primerih po uradni dolžnosti, stroga omejitev udeležbe v postopku v mejah posameznikovega pravnega interesa, neobveznost izvedbe naroka, odsotnost materialne pravnomočnosti idr.), upravičen in primeren le za stavbe, na katerih je nastala etažna lastnina pred 1. januarjem 2003, torej pred uveljavitvijo novih sistemskih rešitev na področju stvarnega prava. Prav množičnost teh primerov, ki še vedno pogosto preprečujejo usklajenost zemljiške knjige z dejanskim stanjem, utemeljuje intervencijski poseg zakonodajalca in odstop od ustaljenih sistemskih pravil.

Ker se dosedanji postopek za vzpostavitev etažne lastnine po novem omejuje le na primere t. i. dejanske etažne lastnine, ki je nastala pred 1. januarjem 2003, je pravnosistemsko pravilneje, da ostane tudi postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča kot samostojni postopek ustrezen le za primere iz dosedanjega 30. člena ZVetL (kot sistemska rešitev je bil namreč le nadaljevalna faza predhodnega »sistemskega« postopka za vzpostavitev etažne lastnine, v katerem se je določil obseg nastanka etažne lastnine na nepremičnini). Drugače kot v postopku za vzpostavitev etažne lastnine je postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča ciljno usmerjen v dokončno uskladitev nepremičninskih evidenc, zato sodišče na ravni prepričanja ugotovi sporna dejstva in o njih odloči z meritorno odločbo, ki postane tudi materialno pravnomočna. Naknadno vodenje postopkov o istem vprašanju torej ni mogoče. Kljub temu se tudi v tem postopku še naprej ohranjajo tiste posebne rešitve, ki ne posegajo v pravico do sodnega varstva oziroma v pravico do izjave, pa so vendarle namenjene pospešitvi postopka (npr. postavitve zastopnikov po uradni dolžnosti, omejitev udeležbe v mejah pravnega interesa), prav tako pa tiste rešitve, ki strankam olajšajo uveljavljanje pravic.

Oba postopka sta po novem torej poudarjeno namenjena uskladitvi zemljiške knjige z dejanskim pravnim stanjem le za primere, ki so nastali pred 1. januarjem 2003, kar pomeni pomembno pravnosistemsko in nomotehnično spremembo v odnosu do veljavnega zakona. S ciljem, da bi se zagotovil še večji prispevek zakonodajalca h koncentriranemu reševanju potencialnih sporov v

enotnih postopkih po novem zakonu, se v novem predlogu zakona še dodatno stopnjujejo procesna pooblastila sodišč in procesne možnosti udeležencev za racionalizacijo obeh postopkov, namesto da bi se ti spori dolgo časa reševali v številnih, zlasti pravnih postopkih.

Kakovostne nepremičninske evidence so v javnem interesu, v javnem interesu pa sta tudi pravna varnost v prometu z nepremičninami in učinkovito izvajanje javnih nalog na področju nepremičnin. Urejanje lastninskopravnih razmerij v zvezi z nepremičninami in z njimi povezana zemljiškoknjižna opravila so zahtevna pravna opravila z daljnosežnimi posledicami, zato novi zakon s posebnimi rešitvami v obeh postopkih še dodatno prispeva k možnostim za celostno in hitro reševanje zapletenih primerov s pogosto množično udeležbo, posledično pa se zaradi večje ažurnosti in kakovosti izboljšujeta tudi obe temeljni nepremičninski evidenci, torej oba katastra in zemljiška knjiga.

Obrazložitev novega gradiva št. 1:

V novem gradivu so upoštevane vse pripombe SVZ, na podlagi pripombe MJU pa je oblikovana nova usklajena določba 54. člena predloga zakona, ki ureja možnost posebnega razveljavitvenega razloga in izrednega pravnega sredstva razveljavitve upravne odločbe, na podlagi katere je bilo razglašeno javno dobro na podlagi zakona, ki omogoča razglasitev javnega dobra na nepremičninah, ki so v lasti države ali lokalne skupnosti, na nepremičnini, če se v postopku ugotovitve pripadajočega zemljišča ugotovi, da gre za nepremičnino, ki je pripadajoče zemljišče in torej v zasebni lasti.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	DA
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	DA

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
SKUPAJ				
OBRAZLOŽITEV:				
I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):				
<ul style="list-style-type: none"> – prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov, – odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov, 				

- obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.

II. Finančne posledice za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:

Predlog zakona nima finančnih posledic za proračun ali druga javnofinančna sredstva.

8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:

Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:

- pristojnosti občin,
- delovanje občin,
- financiranje občin.

NE

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:

- Skupnosti občin Slovenije SOS: **DA**
- Združenju občin Slovenije ZOS: **DA**
- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: **DA**

9. Predstavitev sodelovanja javnosti:

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:

DA

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani Ministrstva za pravosodje.

Datum objave: 27. oktober 2015

K razpravi so bili posebej povabljeni z rokom za pošiljanje pripomb do 1. decembra 2015: Vrhovno sodišče Republike Slovenije, višja sodišča, okrajna sodišča, Notarska zbornica Slovenije, Odvetniška zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, združenja občin, Mestna občina Ljubljana, Pravna fakulteta v Ljubljani in Pravna fakulteta v Mariboru.

Mnenja, predloge in pripombe so podali: Vrhovno sodišče Republike Slovenije, Višje sodišče v Ljubljani, Okrajno sodišče v Ljubljani, Okrajno sodišče v Kranju, Notarska zbornica Slovenije, Odvetniška zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije – Zbornica za poslovanje z nepremičninami, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Sklad kmetijskih zemljišč RS, Zbornica upraviteljev Slovenije, Skupnost občin Slovenije, Mestna občina Ljubljana, Giposs Gradbena podjetja Ljubljana, d. o. o., Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, dr. Nina Plavšak in prof. dr. Renato Vrenčur.

Velika večina konkretnih predlogov je bila upoštevana in vključena na primerna mesta bodisi v spremno gradivo bodisi v besedilo členov. Konkretni predlogi sprememb in dopolnitev posameznih zakonskih določb, ki odstopajo od večinsko sprejetih in potrjenih izhodišč, pa so bili zavrnjeni.

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštewane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:

DA

11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:

DA

mag. Goran KLEMENČIČ
minister

Priloga:

- predlog zakona.

ZAKON
O VZPOSTAVITVI ETAŽNE LASTNINE NA DOLOČENIH STAVBAH IN O
UGOTAVLJANJU PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08 in 59/11, v nadaljnjem besedilu: ZVEtL) je začel veljati 24. maja 2008.

Z zakonom je bila zapolnjena pravna praznina v sistemski ureditvi glede pravnega varstva zunajknjižnih pridobiteljev posameznih delov stavbe, da se v njihovo korist na stavbi, katere posamezne dele so odkupili ali drugače pridobili pravni naslov pridobitve lastninske pravice na njih, vzpostavi in v nepremičninskih evidencah ustrezno evidentira etažna lastnina. Za varstvo teh pravnih interesov sta se v zakonu določila poseben nepravdni postopek za vzpostavitev etažne lastnine kot prve faze urejanja etažne lastnine na stavbi in nepravdni postopek za določitev njenega pripadajočega zemljišča, ki je bil druga in zaključna faza ureditve etažne lastnine. Glede na zelo posebno problematiko, ki je urejana s tem zakonom, so v zakonu predvidene posebne procesne rešitve, ki upoštevajo in poudarjajo zlasti načeli ekonomičnosti in učinkovitosti postopka na eni strani ter načelo, naj bo postopek za uporabnike prijazen, s čim manj administrativnimi ovirami, na drugi strani. Cilj obeh postopkov je bil čim celovitejša ureditev vsakega konkretnega primera na področju nepremičnin v obeh temeljnih nepremičninskih evidencah (v obeh katastrih in zemljiški knjigi).

Zakon je kot intervencijsko rešitev v 30. členu predvidel poseben nepravdni postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbam, zgrajenim pred 1. januarjem 2003, ko je začela veljati nova sistemska stvarnopravna ureditev na podlagi Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13, v nadaljnjem besedilu: SPZ). Ta intervencijska rešitev v konkretnih primerih omogoča reševanje sporov glede zemljišč, ki so po pravilih o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini oziroma gradnje na tujem svetu postala last lastnikov stavb, zgrajenih pred 1. januarjem 2003. Zakon je s tem posebnim nepravdnim postopkom določil ekonomično procesno možnost za rešitev tovrstnih v praksi še zmeraj številnih sporov.

Po dveh letih izvajanja zakona je zakonodajalec z novelo ZVEtL-A odpravil nekatere ovire za hitro in učinkovito izvajanje navedenih postopkov v praksi. Tako so bile odpravljene ovire za zagotavljanje učinkovitega in hitrejšega predhodnega evidentiranja nepremičnin v zemljiškem katastru in katastru stavb, z namenom olajšati delo sodišč je bil razširjen krog udeležencev postopkov, zakonsko besedilo pa je bilo izboljšano tudi z nekaj redakcijskimi popravki. Na novo je bila določena tudi prednostna obravnava vseh zadev po ZVEtL, pri katerih je bil predlog vložen pred 31. decembrom 2013.

Število nerešenih zadev se je glede na leto 2013 povečalo s 1.584 na 1.608, in to kljub dejstvu, da so skorajda vsa sodišča v letu 2014 rešila več zadev kot v letu 2013. V letu 2015 so sodišča ob 9,2-odstotka manjšem številu prejetih zadev rešila 13 odstotkov manj zadev kot v letu 2014, obvladovanje prejetih zadev pa je s 95 odstotkov padlo na 91 odstotkov. Prav na tem področju

so opazne velike razlike med sodišči, pri čemer tri okrožja in Okrajno sodišče v Ljubljani niso obvladovali prejetih zadev.

Vpisnik: N - Vzpostavitev etažne lastnine, Določitev pripadajočega zemljišča k stavbi

Leto	2013					2014				
	PREJETE	REŠENE	NEREŠENE	Reševanje pripada	Pričak.čas rešit. (mes)	PREJETE	REŠENE	NEREŠENE	Reševanje pripada	Pričak.čas rešit. (mes)
Okrajna sodišča										
OJ v Ljubljani	409	134	814	33%	72,9	322	207	929	64%	53,9
Okrožje Celje	17	10	38	59%	45,6	9	21	26	233%	14,9
Okrožje Koper	20	19	57	95%	36,0	68	62	63	91%	12,2
Okrožje Kranj	28	13	117	46%	108,0	15	29	103	193%	42,6
Okrožje Krško	10	2	18	20%	108,0	6	9	15	150%	20,0
Okrožje Ljubljana	6	85	2	1417%	0,3	2	3	1	150%	4,0
Okrožje Maribor	59	113	418	192%	44,4	71	133	356	187%	32,1
Okrožje Murska Sobota	9	8	23	89%	34,5	4	9	18	225%	24,0
Okrožje Nova Gorica	26	24	43	92%	21,5	11	19	35	173%	22,1
Okrožje Novo mesto	6	5	19	83%	45,6	7	3	23	43%	92,0
Okrožje Ptuj	2	1	26	50%	312,0	3	0	29	0%	-
Okrožje Slovenj Gradec	1	4	9	400%	27,0	3	2	10	67%	60,0
Skupaj	593	418	1.584	70%	45,5	521	497	1.608	95%	38,8

Slika 1: Obvladovanje pripada zadev po ZVEtL na okrajnih sodiščih, združenih po okrožjih (vir: Letno poročila o uspešnosti in učinkovitosti sodišč za leto 2014)

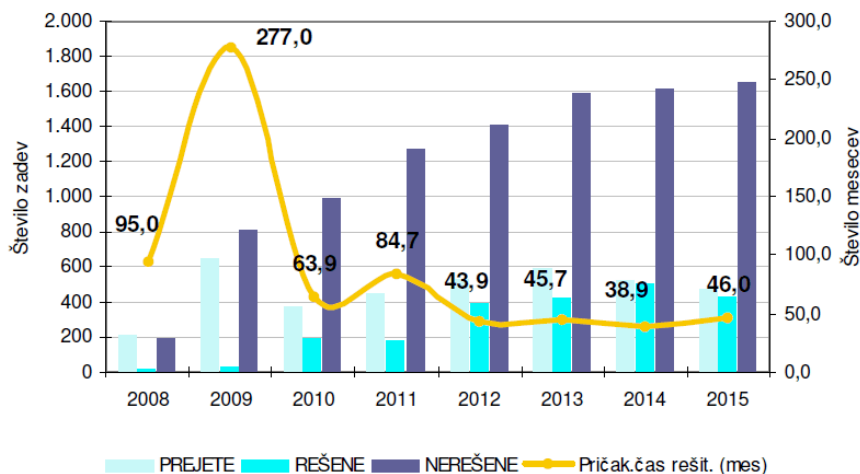
Tabela 12: Obvladovanje prejetih zadev po ZVEtL na okrajnih sodiščih, združenih po okrožjih

Vpisnik: N - Vzpostavitev etažne lastnine, Določitev pripadajočega zemljišča k stavbi

Leto	2014					2015				
	PREJETE	REŠENE	NEREŠENE	Reševanje pripada	Pričak.čas rešit. (mes)	PREJETE	REŠENE	NEREŠENE	Reševanje pripada	Pričak.čas rešit. (mes)
Okrajna sodišča										
OJ v Ljubljani	322	207	929	64%	53,9	308	176	1.059	58%	71,4
Okrožje Celje	8	21	25	263%	14,3	10	21	14	210%	8,0
Okrožje Koper	68	62	63	91%	12,2	31	25	69	81%	33,1
Okrožje Kranj	17	29	105	171%	43,4	31	15	121	48%	96,8
Okrožje Krško	6	8	15	150%	20,0	8	8	15	100%	22,5
Okrožje Ljubljana	2	3	1	150%	4,0	2	2	1	100%	6,0
Okrožje Maribor	71	133	356	187%	32,1	57	134	279	235%	25,0
Okrožje Murska Sobota	4	9	18	225%	24,0	4	9	14	200%	21,0
Okrožje Nova Gorica	11	19	35	173%	22,1	13	10	38	77%	45,6
Okrožje Novo mesto	7	3	27	43%	108,0	7	14	20	200%	17,1
Okrožje Ptuj	3	0	29	0%	-	1	12	18	1200%	-
Okrožje Slovenj Gradec	3	2	10	67%	60,0	2	5	7	250%	18,8
Skupaj	522	497	1.613	95%	38,9	474	432	1.655	91%	40,0

Slika 2: Obvladovanje pripada zadev po ZVEtL na okrajnih sodiščih, združenih po okrožjih (vir: Letno poročila o uspešnosti in učinkovitosti sodišč za leto 2015)

Okrajna sodišča - gibanje zadev po ZVEtL in pričakovani čas rešitve



Slika 3: Zadeve po ZVEtL na okrajnih sodiščih 2008–2015 (vir: Letno poročila o uspešnosti in učinkovitosti sodišč za leto 2015)

Na podlagi prejetih podatkov je mogoče zaključiti, da je v okviru obeh nepravdnih postopkov, tj. za vzpostavitev etažne lastnine in določitev pripadajočega zemljišča, izkazana velika pravovarstvena potreba za tiste stavbe, ki so bile zgrajene pred 1. januarjem 2003. ZVEtL se je torej izkazal za izrazito pomembno intervencijsko rešitev. Oba postopka sta namreč s svojimi posebnimi rešitvami dejansko najlažja in najučinkovitejša ter za udeležence najenostavnejša možnost za ureditev nepremičninskih evidenc glede še zmeraj številnih primerov t. i. dejanske etažne lastnine oziroma za rešitev sporov glede zemljišč, ki so zunajknjižno postala last lastnikov stavb po pravilih, veljavnih pred uveljavitvijo SPZ, zemljiška knjiga pa glede njih še zmeraj ostaja neurejena.

Mnogo manj je ZVEtL zaživel kot sistemski predpis. Število primerov, ki so jih ali jih še zmeraj sodišča obravnavajo za stavbe, zgrajene po 1. januarju 2003, je po osmih letih od uveljavitve zakona povsem zanemarljivo. Vzrok za to je nedvomno dejstvo, da se novejša stavba gradijo v režimu, ko so stvarnopravna pravila etažne lastnine, zemljiške knjige in gradnje večstanovanjskih stavb jasno in določno urejena. Zato se ocenjuje, da postopka po ZVEtL kot posebni procesnopravni rešitvi, ki odstopata od siceršnje sistemske ureditve vzpostavitve etažne lastnine in graditve objektov, nista primerna in potrebna za reševanje primerov stavb, zgrajenih po 1. januarju 2003, in da je zato te primere treba reševati po sistemskih pravilih.

Ker pa ostaja veliko primerov stavb, zgrajenih pred 1. januarjem 2003, še zmeraj nerešenih in na nekaterih območjih v Sloveniji bistvenega napredka pri reševanju zadev po ZVEtL še zmeraj ni, predlagatelj ocenjuje, da je treba za čim prejšnjo uskladitev nepremičninskih evidenc z dejanskim pravnim stanjem veljavne rešitve še dodatno stopnjevati ter odpraviti na novo zaznane ovire za doseg tega cilja v konkretnih primerih. Te se kažejo zlasti v neenotni sodni praksi glede posameznih vprašanj po ZVEtL zaradi povečanega števila primerov, ki se obravnavajo po tem zakonu, in njihovi raznovrstnosti, v nedoločnosti nekaterih določb zakona glede posameznih vprašanj, ki so se izkazala za pomembna v okviru izvajanja zakona, in glede razmerij določb ZVEtL z izvršilnimi ter vse več stečajnimi postopki nad nekdanjimi investitorji iz časa družbene gradnje, ki so ostali neutemeljeno vpisani v zemljiški knjigi kot lastniki številnih nepremičnin, kar vse preprečuje učinkovito izvajanje postopkov po ZVEtL.

Zaradi bistvenega vsebinskega posega v dosedanja koncept ZVEtL kot sistemskega predpisa, s katerim bosta z njim določena postopka poslej namenjena le omejenemu številu primerov iz preteklosti, in zaradi številnih dopolnitev, ki naj bi olajšale in še bolj pospešile delo sodišč v tovrstnih zadevah, predlagatelj meni, da je potreben sprejem novega zakona.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Veljavna ureditev zagotavlja pravno varnost pridobiteljem stvarnih pravic na nepremičninah pod pogojem njihovega vpisa v zemljiško knjigo. Lastninska pravica na nepremičnini se lahko na podlagi pogodbenega prenosa pridobi šele z vpisom v zemljiško knjigo. V drugih primerih pridobitve lastninske pravice, to je na podlagi zakona, dedovanja ali odločbe državnega organa, pa odsotnost zemljiškoknjižnega vpisa bistveno ogroža pravno varnost pridobitelja. Če namreč pred njegovim vpisom zemljiškoknjižni vpis doseže dobroverna tretja oseba, slednje varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo in zato usoda vpisane pravice praviloma ni odvisna od morebiti neusklajenega zemljiškoknjižnega stanja. Zemljiškoknjižni vpis je tako v praksi za posamični prenos lastninske in drugih stvarnih pravic na nepremičninah bistvenega pomena. Zato je usklajenost katastrov in zemljiške knjige kot temeljnih nepremičninskih evidenc z dejanskim pravnim stanjem bistvenega pomena za pravno varnost v prometu z nepremičninami.

Kakovostne nepremičninske evidence so v javnem interesu, v javnem interesu pa sta tudi pravna varnost v prometu z nepremičninami in izvajanje javnih nalog na področju nepremičnin.

Nepremičninske evidence se glede na zakonodajno ureditev razvrščajo v dve skupini:

Prva skupina so nepremičninske evidence o dejanskih lastnostih nepremičnin, ki jih določa Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 87/02, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US – v nadaljnjem besedilu: ZEN), in sicer so to: zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin. Za odločanje o vpisih v te evidence je pristojna Geodetska uprava Republike Slovenije, odločbe pa izdajajo osebe, pooblaščenice za odločanje v katastrskih zadevah, in sicer po splošnem upravnem postopku.

Druga skupina nepremičninskih evidenc so evidence o pravnih lastnostih nepremičnin, v katerih se vodijo in vzdržujejo podatki o pravicah in pravnih dejstvih. Takšna evidenca je zemljiška knjiga po Zakonu o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09 in 25/11, v nadaljnjem besedilu: ZZK-1). Za odločanje o vpisih v te evidence so pristojna zemljiškoknjižna sodišča, tam zaposleni zemljiškoknjižni referenti pa odločajo o vpisih v nepravdnem postopku.

Glede povezovanja obeh nepremičninskih evidenc je zakonska ureditev v obeh matičnih zakonih primerna in smiselna. Kadar je materialnopravno razmerje v zvezi z nepremičninami ugotovljeno pravilno, današnje stanje tehnologije omogoča učinkovito povezovanje obeh nepremičninskih evidenc po načelu matičnosti, to pa nadalje omogoča zakonito izvajanje različnih aktivnosti zemljiške politike na pravih podlagah. Cilj obeh postopkov po ZVetL je prav materialnopravno pravilno reševanje vsebinskih problemov v zvezi z nepremičninami, ki naj se rešijo v nadzorovanem okolju nepravdnega sodišča z namenom, da se posledično na ta način novo ugotovljena dejstva in pravice po uradni dolžnosti pravilno vpišejo tudi v obe vrsti nepremičninskih evidenc. Cilj in namen postopkov po ZVetL je torej prilagoditev t. i. dejanske etažne lastnine zahtevam, ki jih določata temeljna materialnopravna predpisa, SPZ in Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF, v nadaljnjem besedilu: SZ-1).

2.2 Načela

Predlog zakona temelji na enakih načelih kot njegov predhodnik ZVetL, vendar je bolj kot slednji usmerjen v odpravo administrativnih ovir in v poenostavitve, ki niso v nasprotju s

temeljnimi postulati civilnega prava ter niso v škodo namenov, ki jih zasleduje zakon, in pravni varnosti udeležencev teh razmerij. Temu so namenjena predvsem pravila o vabljenju oziroma obveščanju o postopku vseh morebitnih zainteresiranih posameznikov, ki bi utegnili imeti za varstvo svojih pravic pravni interes za udeležbo v postopku. S tem, ko je obveznost identifikacije oseb prevaljena na sodišče, se uresničuje načelo ekonomičnosti v generalnem smislu, saj se že v tem postopku skuša čim bolj celovito urediti stanje posamezne stavbe kot celote. Pri tem predlog zakona natančno določa stopnjo prizadevanja sodišča pri iskanju morebiti zainteresiranih udeležencev, s čimer je upoštevano načelo ekonomičnosti tudi z vidika konkretnega postopka. Sodišče po uradni dolžnosti poskrbi tudi za številne druge predpostavke, pomembne za uspešno dokončanje postopka. Tako bo moralo sodišče pred izdajo odločbe zagotoviti tudi izvedbo ustreznih sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb, ki so po splošnih pravilih predpostavka za vzpostavitev etažne lastnine. S tem se z vidika udeležencev uresničuje načelo odpravljanja administrativnih ovir, z javnopravnega vidika pa se zagotavlja hkratno usklajevanje obeh nepremičninskih evidenc in posledično njuna skladnost.

V skladu z načelom ekonomičnosti in hitrosti postopka so tudi pravila o izogibanju nepotrebnim zastojem v postopku (dokazna pravila, materialnopravne domneve, odločanje po verjetnosti, odsotnost materialne pravnomočnosti ipd.). Tako je po mnenju predlagatelja primerno, da se obseg morebitnih spornih vprašanj v postopku zmanjša le na tista najpomembnejša, standard presoje spornih vprašanj pa omeji z ustreznimi zakonskimi domnevami. Zaradi omejenega standarda presoje je treba konkurenčnim udeležencem zagotoviti možnost za naknadno popolno meritorno presojo v ločenih pravnih postopkih, ki ne bi ovirali vzpostavitve etažne lastnine na stavbi kot celoti.

V konkretnem primeru bi postopek po predlagani zakonski ureditvi pripeljal do tega, da bi se z odločbo sodišča določilo pripadajoče zemljišče stavbe, na stavbi vzpostavila etažna lastnina, pridobitelji posameznih delov pa bi se vpisali na tistih posameznih delih, za katere bi sodišče presodilo, da jim pripadajo na podlagi posamičnih pravnih naslovov. Morebitna sporna vprašanja med dvema ali več udeleženci bi se naknadno reševala po splošnih predpisih, pri čemer tovrstni spori ne bi preprečevali vzpostavitve etažne lastnine na stavbi kot celoti. Pri tem predlog zakona še natančneje in pravilneje kot doslej določa pravila za vodenje postopkov polne meritorne presoje za dokončno ugotovitev pripadajočih zemljišč k stavbam, h katerim doslej še niso bila odmerjena funkcionalna zemljišča oziroma gradbene parcele po dosedanjih predpisih.

2.3 Poglavitne rešitve

2.3.1 Konceptualne rešitve, ki se ohranjajo v novem zakonu

Temeljni cilj novega zakona je omogočiti lastnikom oziroma etažnim lastnikom ter pridobiteljem posameznih delov oziroma stavb, zgrajenih pred 1. januarjem 2003, da na čim lažji in ekonomičen način dosežejo uskladitev nepremičninskih evidenc s pravim dejanskim in pravilnim pravnim stanjem.

Po predlaganem zakonu se za doseg navedenega cilja ohranja dosedanji koncept dveh nepravdnih sodnih postopkov, tj. postopka za vzpostavitev etažne lastnine in postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča. Tako kakor je veljalo doslej za stavbe, zgrajene pred presečnim datumom, ta dva postopka tudi po predlaganem zakonu ostajata med seboj formalno neodvisna ter se lahko začneta in potekata neodvisno drug od drugega.

Predlagani zakon ohranja dosedanjo zakonodajno rešitev, da sta oba postopka določena v posebnem zakonu, ker urejata zaključeno problematiko, določata krog upravičencev in predvidevata posebne procesne rešitve.

Predlog zakona ima enako kakor dosedanji zakon cilj, da morata biti postopek za vzpostavitev etažne lastnine in postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča ekonomična, učinkovita in brez nepotrebnih administrativnih ovir, vendar ne na škodo namenov zakona in pravne varnosti

udeležencev razmerij.

Predlog zakona ohranja in v določenem delu stopnjuje načelo ekonomičnosti v splošnem pomenu, tj., da je cilj posameznega postopka ureditev konkretnega primera v čim večji meri tako, da bodo po končanem postopku nepremičninske evidence čim bolj odražale pravo stanje. S tem namenom se ohranjajo inkvizitorna pooblastila sodišča pri iskanju udeležencev in pripravljanih opravilih v postopku, dodajajo pa se tudi nove rešitve, ki naj bi ob povečanih nalogah sodišča in množičnosti udeležbe v tovrstnih postopkih čim bolj preprečevale zastoje v postopku.

Postopka še zmeraj ostajata predlagalna, tako da mora stranka podati predlog za začetek postopka, vendar pa je v postopku stranka razbremenjena številnih nalog in opravil, ki bi jih sicer morala po redni poti opraviti sama. Postopka še naprej ostajata strankam prijazna. Sodišče po uradni dolžnosti zagotovi zaznambo postopka v zemljiški knjigi, po uradni dolžnosti poskrbi za udeležbo zainteresiranih oseb v postopku, za zbiranje najpomembnejšega procesnega gradiva (postavitev izvedencev, pridobitev strokovne podlage za katastrski vpis, pridobitev strokovnega gradiva za ugotovitev pripadajočega zemljišča itd.), poskrbi pa tudi za predhodno uskladitev katastrskih evidenc s pravilnim pravnim stanjem in za izvršitev odločbe v zemljiški knjigi. Po mnenju predlagatelja so takšne olajšave še zmeraj dobrodošle in upravičene, saj je v javnem interesu, da so nepremičninske evidence medsebojno usklajene in da odražajo vsebinsko pravilno pravno in dejansko stanje v zvezi z nepremičninami, tako zaradi zagotavljanja varnosti pravnega prometa in pravne varnosti udeležencev v njem, kakor tudi iz davčnih in drugih javnofinančnih razlogov. Tovrstne procesne olajšave in odprava ovir, da stranke dosežejo ustrezen vpis svojih pravic v nepremičninskih evidencah, so zanje nedvomno velika spodbuda. Poleg tega se za oba postopka določa, da se rešujeta prednostno.

Vsebina predlaganega zakona je večinoma procesnopravna in razen z nekaj v nadaljevanju omenjenih izjem ne uvaja novosti na področju materialnega prava. Kadar posamezne določbe urejajo posamezne materialnopravno domneve, te temeljijo na že obstoječem materialnem pravu in ustaljeni sodni praksi ter odražajo značilne rešitve oziroma pravne posledice dejanskih stanj, na katera se nanašajo. Novi zakon jih povzema le z namenom odprave vsakršnih dvomov in kakovostnejše uporabe zakona v praksi.

Temeljne značilnosti postopka za vzpostavitev etažne lastnine se z novim predlogom zakona ne spreminjajo. Ta postopek se lahko začne primarno na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe, ne glede na morebitno pasivnost, nezainteresiranost ali morebiti celo nasprotovanje zemljiškoknjižnega lastnika ali drugih pridobiteljev posameznih delov v isti stavbi, sodišče pa etažno lastnino vzpostavi na celotni stavbi. Pri tem po uradni dolžnosti o postopku obvesti vse osebe, ki bi glede na informacije, pridobljene v postopku, stanje zemljiške knjige ali objektivne okoliščine lahko bile potencialni etažni lastniki oziroma pridobitelji posameznih delov v stavbi, take osebe pa imajo možnost prijaviti udeležbo v postopku in uveljavljati svoje pravice. Posamezne dele stavbe, za katere nihče v postopku ne uveljavlja lastninske pravice, ostanejo v zemljiškoknjižni lasti dosedanjega zemljiškoknjižnega lastnika, kar pa ni ovira, da pridobitelji, ki se na obvestilo o postopku niso odzvali ali ga morebiti niso prejeli, ne bi mogli naknadno, tj. po končanem postopku, doseči svojega vpisa na posameznem delu stavbe po redni poti. Zanje končani postopek za vzpostavitev etažne lastnine pomeni vsaj to, da so stavba in vsi njeni posamezni deli vpisani v kataster stavb, v zemljiški knjigi pa etažna lastnina tako, da morejo kadarkoli po končanem postopku le še predlagati svoj vpis lastninske pravice na stanovanju, poslovnem prostoru ali drugem posameznem delu v stavbi, ki ga niso uveljavljali v zaključenem postopku za vzpostavitev etažne lastnine.

Zaradi množičnosti udeležbe v postopkih za vzpostavitev etažne lastnine (udeležencev je namreč praviloma več deset, včasih pa tudi bistveno več), različnosti in/ali neusklajenosti interesov in morebitnih sporov med njimi ter nepopolnosti listin iz časa množičnega zunajknjižnega prometa s stanovanji, postopek za vzpostavitev etažne lastnine še naprej ohranja posebne procesnopravne institute, katerih namen je omogočiti realne možnosti za relativno hitro izvedbo in dokončanje postopka, ki bi bila brez teh institutov najverjetneje le teoretično mogoča. Tako še naprej ostajajo v veljavi pravne domneve in dokazna pravila o

pravnih naslovih in skupnih delih, možnost amortizacije izgubljene listine, verjetnost kot standard materialne resnice v spornih primerih, prepoved prekinitve postopka in napotitve na pravdo, *ex offio* postavitve skrbnika in zastopnika v posebnih primerih, stroga omejitev udeležbe v postopku v mejah posameznikovega pravnega interesa in neobveznost izvedbe naroka. Prav zaradi tovrstnih značilnosti postopka je treba še naprej ohraniti rešitev, da pravnomočna odločba v postopku za vzpostavitev etažne lastnine ni materialno, temveč le formalno pravnomočna in tako ne pomeni ovire, da posameznik svoje pravice naknadno ne bi mogel uveljavljati v rednem postopku polne jurisdikcije. S tako kombinacijo procesnih rešitev se namreč omogoča, da morebitni delni spori med posameznimi udeleženci oziroma spori le glede posameznih vprašanj ne bi ovirali vzpostavitve etažne lastnine na celotni stavbi, da pa se na drugi strani posameznikom ne odvzema pravica do naknadnega sodnega varstva in polne presoje njihovih pravic v rednih postopkih, predvidenih s sistemskimi pravili. Izredna pravna sredstva zoper odločbo tako še zmeraj niso potrebna.

Podobno ostaja glede temeljnih značilnosti enak tudi postopek za določitev – po novem pravilneje: ugotovitev – pripadajočega zemljišča k stavbi, tj. tak, kakor je doslej veljal za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003. Postopek se začne primarno, a ne izključno na predlog lastnika oziroma pridobitelja stavbe, v njem pa sodišče ugotovi, katero zemljišče je postalo last lastnika stavbe na podlagi predpisov o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini, gradnje na tujem svetu oziroma na podlagi drugih primerljivih predpisov, z odločbo pa ugotovi obstoj pravic na njem in zagotovi uskladitev zemljiške knjige s svojo ugotovitveno odločbo.

Drugače kot postopek za vzpostavitev etažne lastnine je postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča ciljno usmerjen v dokončno uskladitev nepremičninskih evidenc, v njem pa ni pričakovati delnih stranskih sporov med različnimi udeleženci. Zato v tem postopku velja, da gre za postopek polne jurisdikcije, v okviru katerega sodišče na ravni prepričanja ugotovi sporna dejstva in o njih odloči z meritorno odločbo, ki postane materialno pravnomočna. Naknadna pravda o istem vprašanju ni mogoča. Kljub temu se tudi v tem postopku še naprej ohranjajo tiste posebne rešitve, ki ne posegajo v pravico do sodnega varstva oziroma v pravico do izjave, pa so vendarle namenjene pospešitvi postopka (npr. postavitve zastopnikov po uradni dolžnosti, omejitev udeležbe v mejah pravnega interesa), prav tako pa tiste rešitve, ki strankam olajšajo uveljavitev pravic. Za te postopke predlog zakona na novo dopušča vložitev revizije pod pogoji zakona, ki ureja pravdni postopek.

2.3.2 Skupne novosti obeh postopkov

2.3.2.1 Skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov kot udeleženec postopka

Izvajanje veljavnega zakona, ki določa, da v postopku za določitev/ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi etažne lastnike stavbe zastopa upravnik, kaže, da ni nobene dejanske potrebe, da bi bili v postopku poimensko navedeni in ugotovljeni vsi etažni lastniki stavbe. Etažni lastniki stavbe, ki jih zastopa upravnik in v postopku ne prijavijo samostojne udeležbe, po naravi stvari nastopajo kot enovita skupnost prek istega zakonitega zastopnika. Obveznost, da se etažni lastniki, ki jih zastopa upravnik, v postopku poimensko navedejo kot stranke postopka, tako povzroča le nepotrebne administrativne zaplete, ne le za udeležence, temveč tudi za sodišče.

V predlaganem novem zakonu se skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe že na ravni zakona podeljuje status oziroma sposobnost stranke, ki jih zastopa upravnik, etažni lastniki, ki želijo sami aktivno sodelovati v postopku, pa imajo možnost prijave samostojne udeležbe in v postopku nastopajo poleg skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov. Ta možnost naj velja v obeh postopkih, saj se v obeh odloča o skupnih interesih etažnih lastnikov, tj. njihovih pravicah na skupnih delih stavbe: v postopku za vzpostavitev etažne lastnine najmanj o skupnih prostorih v stavbi, v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča pa o pravicah na pripadajočem zemljišču stavbe. Procesna dejanja skupnosti, ki jo zastopa upravnik, so tako omejena le na varstvo pravic na skupnih delih stavbe.

2.3.2.2 Postopek obveščanja upravičencev v stavbi

Izvajanje veljavnega zakona glede določila, da sodišče obvestilo o začetem postopku vroči med drugim tudi vsem osebam, za katere na podlagi predhodnega vpogleda v centralni register prebivalstva (CRP) in poslovni register Slovenije (PRS) ugotovi, da imajo na naslovu stavbe evidentirano stalno ali začasno bivališče oziroma poslovni sedež ali podružnico, kaže, da tovrstna obveznost sodišču povzroča precejšnje postopkovne zastoje in nepotrebne stroške v zvezi z vročanjem. Izvajanje navedene določbe v praksi namreč pogosto pomeni povsem nepotrebno vročanje obvestil, npr. vsem članom iste družine, čeprav je le eden od njih etažni lastnik, ali nepotrebno vročanje obvestil (le) uporabnikom stanovanj (npr. najemnikom in njihovim družinskim članom).

V novem zakonu se ta rešitev nadomešča z na novo urejenim posebnim postopkom obveščanja upravičencev v stavbi. Obveščanje je, če je to le mogoče, smiselno omejiti na osebe, ki so verjetni pridobitelji posameznih delov stavbe. Po mnenju predlagatelja je smotno, da se v primerih, ko ima stavba upravnika, namesto vročanja obvestila vsem osebam s prijavljenim bivališčem oziroma registriranim poslovanjem v vročanje obvestil vključi upravnik, ki ima glede na svojo vlogo in položaj mnogo boljši vpogled v stanje v stavbi in praviloma reden stik z etažnimi lastniki, znana mu je njihova identiteta, etažni lastniki ga morajo obveščati o spremembi lastništva posameznega dela (17. člen SZ-1), poleg tega pa imajo upravniki stavb tudi po splošnih pravilih pomembne zadolžitve pri uskladitvi etažne lastnine (191. člen SZ-1). Zato nalaganje tovrstnih obveznosti upravniku po mnenju predlagatelja ni prekomerno. Kadar gre za manjše stavbe in upravnik ni obvezen (prvi odstavek 118. člena SPZ) oziroma ko upravnika kljub obveznemu imenovanju ni, je po mnenju predlagatelja pomembno, da ostanejo v veljavi dosedanje rešitve 21. člena ZVEtL, saj je to v skladu s temeljnimi načeli, ki so vodila in vodijo še danes predlagatelja pri pripravi obeh zakonov: da se pritegne čim širši krog oseb, ki bi za varstvo svojih pravic in pravnih koristi utegnile imeti interes za udeležbo v konkretnem postopku.

2.3.2.3 Ureditev razdelitve stroškov postopka

Predlog zakona z namenom zagotovitve pravne varnosti in glede na posebnosti primerov, ki se obravnavajo v tovrstnih postopkih, celovito ureja zalaganje in povrnitev stroškov postopka. Pri tem velja po splošnih pravilih 35. člena Zakona o nepravdnem postopku (Uradni list SRS, št. 30/86, 20/88 – popr., Uradni list RS, št. 87/02 – SPZ in 77/08 – ZDZdr – v nadaljnjem besedilu: ZNP) oziroma ob analogni uporabi 126. člena ZNP izhajati iz izhodišča, da sta postopka po tem zakonu zlasti v interesu (etažnih) lastnikov stavb in naj zato stroške, ki so nujno potrebni za izvedbo in dokončanje postopka, nosijo vsi (etažni) lastniki, znotraj posamezne stavbe pa naj se delijo v skladu z njihovimi solastniškimi idealnimi deleži na skupnih delih stavbe.

2.3.2.4 Razmerja z denacionalizacijskimi postopki

Doslej veljavni zakon je v 32. členu urejal razmerja med postopki po ZVEtL in postopki denacionalizacije, praksa pa kaže, da ta zakonska rešitev dejansko ni potrebna oziroma da jo je treba nadomestiti z vsebinsko ustrežnejšo.

Glede postopka za vzpostavitev etažne lastnine velja, da odločitev sodišča po 25. členu ZVEtL nima učinkov materialne pravnomočnosti in da lahko vsak upravičenec svoje pravice uveljavlja v drugih postopkih ne glede na izid postopka za vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL. Eden takih postopkov je tudi postopek po Zakonu o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91-I, 56/92 – odl. US, 13/93 – odl. US, 31/93, 24/95 – odl. US, 20/97 – odl. US, 23/97 – odl. US, 65/98, 76/98 – odl. US, 66/00, 66/00 – ORZDen27, 11/01 – odl. US, 54/04 – ZDoh-1 in 18/05 – odl. US, v nadaljnjem besedilu: ZDen). Četudi bi bilo teoretično možno, da bi se v postopku za vzpostavitev etažne lastnine evidentirala pravica na podlagi ničnega pravnega posla, ki bi bil sklenjen v nasprotju z 88. členom ZDen, bi organ, ki vodi postopek denacionalizacije, v skladu z 89. členom ZDen lahko odločil o vrnitvi stvari tudi v breme takega pridobitelja. Po drugi strani pa velja, da postopek po ZVEtL celo pripomore k pravilnejšemu dokončanju denacionalizacijskih postopkov, kar velja zlasti v primerih, ko so predmet vračanja le nekateri posamezni deli

podržavljene stavbe, in ne vsi. S tem, ko sodišče v postopku po ZVetL zagotovi ustrezno evidentiranje stavbe in njenih posameznih in skupnih delov v nepremičninskih evidencah, da organu, ki odloča v denacionalizacijskem postopku, možnost, da pravilno zaključi postopek denacionalizacije in da v skladu s tretjim odstavkom 66. člena ZDen po njegovem dokončanju odredi ustrezne zemljiškoknjižne vpise, kar sicer brez predhodno vzpostavljene etažne lastnine ni mogoče (prim. odločba VSRS I Up 193/2011).

Glede postopka za določitev – oziroma pravilno: ugotovitev – pripadajočega zemljišča velja, da se z odločitvijo sodišča o obsegu pripadajočega zemljišča dejansko rešuje predhodno vprašanje za postopek denacionalizacije. V skladu z ustaljeno sodno prakso namreč vračanje zemljišč, ki so pripadajoča (funkcionalna) zemljišča k stavbam, v postopkih denacionalizacije ni mogoče (prim. odločbe VSRS U 1808/94, U 1147/95, I Up 1076/99, X Ips 375/2007, VSRS U 1808/94, U 1071/95, U 1147/95, I Up 1076/99, II Ips 144/2002, I Up 821/2003, I Up 1109/2004, I Up 372/2005, I Up 63/2006, X Ips 748/2006, I Up 825/2006, X Ips 375/2007, X Ips 102/2010, X Ips 260/2011). Ugotovitev sodišča o obsegu pripadajočega zemljišča lahko tako kvečjemu razjasni, v kakšnem obsegu vrnitev je oziroma ni mogoča in tako s tem reši vprašanja, ki so pomembna za odločitev organa, ki odloča o denacionalizaciji.

Posebna ureditev je potrebna za primere, kjer je na pripadajočem zemljišču ali na njegovem delu že prišlo do pridobitve lastninske pravice v korist upravičenca po pravnomočni odločbi o denacionalizaciji. Omenjena sodna praksa take upravne odločbe sicer šteje za nične, vendar pa lahko o njihovi ničnosti odloči le upravni organ po pravilih Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13, v nadaljnjem besedilu: ZUP) o izreku ničnosti upravnih odločb; do morebitnega izreka ničnosti take odločbe je sodišče na s tako odločbo vzpostavljeno lastninsko pravico v korist denacionalizacijskega upravičenca vezano in je ne more obiti (prim. odločba USRS Up-457/09, o siceršnjih učinkih in posledicah konstitutivnih odločb še posebej odločba VSRS II Ips 346/2011). Brez ustrezne zakonske ureditve bi bilo tako postopek za določitev pripadajočega zemljišča mogoče izvesti šele po tem, ko bi se predhodno izvedel upravni postopek za izrek ničnosti odločbe, v takem primeru pa bi se v obeh postopkih – tako v upravnem kakor naknadnem sodnem – izvajal en in isti dokazni postopek, tj. katero zemljišče je bilo tisto, ki je bilo funkcionalno zemljišče k stavbi, kar bi podvajalo stroške ali celo vodilo v različne odločitve o isti stvari. Ker so sodišča matični organ za ugotovitev pripadajočega zemljišča in pravic na njem, se zato, da se izogne podvajanju dokaznega postopka, v novem zakonu določa, da sodišče v navedenih primerih odloči le o obsegu pripadajočega zemljišča, stranke pa nato napoti na upravni postopek za izrek ničnosti upravne odločbe, s katero je bila v korist upravičenca vzpostavljena lastninska pravica na takem zemljišču. Odločanje o pravicah na takem zemljišču se pridrži do pravnomočne odločitve upravnega organa o ničnosti upravne odločbe.

2.3.3 Novosti v postopku za vzpostavitev etažne lastnine

2.3.3.1 Uporabnost postopka za vse primere t. i. dejanske etažne lastnine

Kakor je pojasnjeno že v uvodu, bo mogoče v postopkih po tem predlogu zakona poslej obravnavati le še primere neurejenih situacij, ki so nastali pred uveljavitvijo današnje konceptualno jasne systemske ureditve, torej pred 1. januarjem 2003, pozneje nastali primeri pa se morajo reševati po redni poti in v okviru možnosti po veljavni systemski ureditvi. Če se torej postopek za vzpostavitev etažne lastnine po novem omejuje na primere etažne lastnine, nastale pred 1. januarjem 2003, pa se na drugi strani z novim zakonom odpravlja tudi vsakršen dvom o uporabnosti postopka za vzpostavitev etažne lastnine za vse take primere.

Stvarnopravna razmerja etažne lastnine so zunajknjižno lahko nastala le do 1. januarja 2003, ker do tedaj veljavni predpisi vpisa etažne lastnine (prostorskih delov stavbe) v zemljiško knjigo niso določali kot predpostavke za njen nastanek (vpis ni imel oblikovalnih učinkov). Od uveljavitve SPZ pravni temelj nastanka etažne lastnine vključuje vpis v zemljiško knjigo, zato nevpisani prostorski del stavbe po 1. januarju 2003 zunajknjižno (le s sklenitvijo prodajne

pogodbe) ni mogel postati samostojni predmet lastninske pravice, v zvezi z njim pa niso mogla nastati stvarnopravna razmerja etažne lastnine.

Za etažno lastnino, ki se je oblikovala pred 1. januarjem 2003, se je v sodni praksi uveljavil izraz dejanska etažna lastnina. Kljub temu, da se ta ni oblikovala po zdajšnjih sistemskih pravilih in ni bila ustrezno evidentirana, po 266. členu SPZ ostaja v veljavi tudi po 1. januarju 2003. V praksi je prepoznavna zlasti v naslednjih treh pojavnih oblikah. Lahko gre za t. i. zunajknjižno etažno lastnino, ko stavba in nobeden od njenih delov ni vpisan v zemljiško knjigo. Lahko gre za t. i. nedokončano etažno lastnino, ko so v zemljiški knjigi vpisani le nekateri deli stavbe, ne pa vsi. Lahko pa gre za t. i. navidezno solastnino, ko so se ob odsotnosti oziroma zaradi nevpisane e-knjige prenosi lastninske pravice na posameznem delu stavbe evidentirali z vknjižbo solastniškega idealnega deleža na nepremičnini oziroma stavbi kot celoti oziroma na njenih nerazdeljenih delih.

Pri izvajanju dosedanjega zakona v sodni praksi ni bilo spora, da se v postopkih za vzpostavitev etažne lastnine rešujejo primeri zunajknjižne etažne lastnine, prihajalo pa je do različnega razumevanja in različne uporabe zakona v primeru drugih dveh pojavnih oblik dejanske etažne lastnine. Predlagatelj ocenjuje, da je treba po pravilih ZVETL obravnavati vse primere dejanske etažne lastnine.

Veljavni zakon (31. člen ZVETL) izrecno določa reševanje primerov nedokončane etažne lastnine v postopku po ZVETL le za primere, ko je do vpisa nekaterih delov stavbe prišlo po določbah Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 47/03 – uradno prečiščeno besedilo in 58/03 – ZZK-1, v nadaljnjem besedilu: ZPPLPS), vendar s tem primeri nedokončane etažne lastnine v praksi niso izčrpani. Značilni primeri nedokončane etažne lastnine, ki so v praksi zelo številni, so tudi primeri poddržavljenih stavb, pri katerih je prišlo do izvzetja posameznih delov iz nacionalizacije, primeri stavb, v katerih so bili po določbah ZDen vrnjeni le nekateri posamezni deli stavbe, in drugi primeri, ko so se pred uveljavitvijo ZZK-1 v zemljiško knjigo vpisali nekateri, a ne vsi deli stavbe. Ker v takih primerih ni predvidenega drugega sodnega postopka za dokončno evidentiranje etažne lastnine in ker gre z vidika namena zakonodajalca za povsem primerljive primere, je treba možnost reševanja takih primerov v postopku za vzpostavitev etažne lastnine zagotoviti za vse oziroma jih razširiti na vse primere nedokončane etažne lastnine.

Sodna praksa pa tudi o tem, ali se v postopku za vzpostavitev etažne lastnine lahko rešujejo tudi primeri navidezne solastnine, ni bila enotna (prim. odločbi VSRS II Ips 265/2012 in II Ips 390/2009). Predlagatelj zaradi v nadaljevanju navedenih razlogov ocenjuje, da primerov navidezne solastnine ni mogoče reševati v postopku za delitev solastnine po splošnih določbah SPZ. Zato novi zakon odpravlja nejasnosti v zvezi z uporabnostjo postopka za vzpostavitev etažne lastnine tudi za reševanje primerov navidezne solastnine.

Možni izidi in posledice postopka za delitev solastnine in postopka za vzpostavitev etažne lastnine se bistveno razlikujejo. V delitvenem postopku lahko posamezni solastnik doseže odlog razdelitve solastne stvari, sodišče pa lahko odloči, da se namesto razdelitve v naravi stvar proda in med solastnike razdeli kupnina (civilna delitev), posamezni solastnik pa lahko uveljavlja tudi prevzemno pravico na celi nepremičnini z izplačilom preostalih solastnikov; ob morebitni razdelitvi posameznih delov med solastnike se razlike v vrednosti med do takratnimi solastniškimi deleži na celi stvari in dodeljenimi posameznimi deli poračunavajo z izplačilom vrednosti, solastniki pa si vzajemno jamčijo za stvarne in pravne napake pridobljenih delov (70. in 71. člen SPZ). Ob vzpostavitvi etažne lastnine v postopku za vzpostavitev etažne lastnine takih možnih izidov in pravnih posledic ni, temveč se posamezni deli stavbe (le) dodelijo njihovim upravičenim pridobiteljem, tako stanje pa se ustrezno evidentira v nepremičninskih evidencah.

Za razmerja v primerih navidezne solastnine so torej možni izidi in posledice delitvenega postopka neprimerni. Med dejanskimi etažnimi lastniki namreč ni takšnih materialnopravnih razmerij, ki bi utemeljevala uporabo opisanih institutov delitvenega postopka. Le dejstvo, da so se pravno-poslovni prenosi lastninske pravice na posameznih delih stavbe v skladu z nekdanjo

prakso v zemljiški knjigi evidentirali z vpisom solastniških idealnih deležev na celotni nepremičnini, še ni utemeljen razlog za razvrstitev njihove (že pridobljene) etažne lastnine in za njeno obravnavanje v okviru solastninskih razmerij. Tudi sodna praksa je v takih primerih to priznala in šteje, da gre za t. i. dejansko etažno lastnino (npr. odločbe VSRS II Ips 847/94, II Ips 596/97, II Ips 59/99, II Ips 364/2009, II Ips 390/2009).

Novi zakon (da bi se izognili vsem dvomom) tudi posebej poudarja varstvo že vpisanih pravic in pravnih dejstev na že vpisanih posameznih delih stavbe, ki v naravi dejansko obstajajo. V postopku vzpostavitve etažne lastnine v teh primerih sodišče ne ugotavlja lastninskega stanja in ne posega vanj ter ne ugotavlja obstoja ali neobstoja stvarnih in drugih pravic, ki omejujejo lastninsko pravico na vpisanem posameznem delu. Pri takih vpisanih posameznih delih so namreč z vpisom lastninske pravice in drugih izvedenih pravic (in pravnih dejstev) vsi oblikovalni učinki vpisa v zemljiško knjigo in posledice (varstvo), ki jih določata SPZ in ZZK-1, že nastopili. To pomeni, da se morajo tudi morebitni zahtevki iz naslova materialnopravno napačnega vpisa uveljavljati pod pogoji in v skladu z veljavno zakonodajo. Ti zahtevki se uveljavljajo v samostojnih pravnih zadevah zunaj postopka vzpostavitve etažne lastnine po ZVETL. To je primernejše, saj je temeljni namen tako po veljavnem ZVETL kot po predlogu novega zakona, da se lastninska pravica (in druge pravice) le ugotavlja, torej je postopek pridržan za tiste primere, ko je do prenosa – pridobitve lastninske pravice prišlo zunajknjižno.

2.3.3.2 Odprava omejitev glede pravnih naslovov pridobiteljev posameznih delov stavbe

Pri izvajanju veljavnega zakona se v praksi različno razlaga, ali je za izkazovanje upravičenja do pridobitve lastninske pravice v postopku za vzpostavitev etažne lastnine potrebno, da pridobitelj posameznega dela stavbe predloži tudi zemljiškoknjižno dovolilo. Po veljavni sistemski zakonodaji je to za primere, ko gre za prenos lastninske pravice na podlagi pravnega posla, potrebno, saj za učinkovito pridobitev lastninske pravice ne zadostuje le zavezovalni pravni posel, temveč tudi razpolagalni (49. člen SPZ). To velja tudi v primeru, da posamezni del stavbe še ni vpisan v zemljiško knjigo in nima svojega identifikacijskega znaka; v skladu s sodno prakso zadostuje in je treba, da je posamezni del v takem primeru v zemljiškoknjižnem dovolilu opredeljen vsaj opisno (npr. odločba VSRS II Ips 196/2010).

Drugače je veljalo po ureditvi, veljavni pred 1. januarjem 2003, torej pred uveljavitvijo SPZ. Določbe Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 6/80, 20/80 – popr., 36/90 in Uradni list RS, št. 87/02 – SPZ, v nadaljnjem besedilu: ZTLR) zemljiškoknjižnega vpisa lastninske pravice in pridobitve lastninske pravice niso pogojevale z zemljiškoknjižnim dovolilom (33. člen ZTLR). V času veljavnosti Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 33/95, 50/02 – odl. US in 58/03 – ZZK-1, v nadaljnjem besedilu: ZZK/95) se je zemljiškoknjižni vpis lastninske pravice dosegel, če so bili pravni posli overjeni sodno ali notarsko (22. člen ZZK/95), v izjemnih primerih pa tudi na podlagi neoverjene pogodbe, če je bila dokazana prijava pogodbe za davčno odmero (drugi odstavek 136. člena ZZK/95). Zemljiškoknjižno dovolilo je bilo potrebno le za vpis obligacijskih pravic v zemljiško knjigo (23. člen ZZK/95). Vse to je v režimu veljavnosti ZZK/95 veljalo ne glede na to, kdaj je listina nastala, torej četudi je nastala pred uveljavitvijo ZZK/95. Glede na tako predhodno zakonsko ureditev je bila torej tudi overitev listine prej namenjena temu, da se v zemljiškoknjižnem postopku ne preverja njena pristnost in ne, da je obličnost pogojevala veljavnost in učinkovitost pravnega posla.

Obličnosti po veljavni sistemski ureditvi niso bile in niso potrebne za nastop stvarnopravnih posledic pri privatizacijski prodaji nekdanjih družbenih stanovanj in stanovanjskih stavb na podlagi določb Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1, v nadaljnjem besedilu: SZ/91) oziroma Uredbe o izvedbi privatizacije stanovanjskih hiš in stanovanj, prevzetih od organov in organizacij bivše SFRJ in JLA (Uradni list RS, št. 61/92). Za učinkovit prenos lastninske pravice v takih primerih zadostuje le sklenitev pogodbe (118. člen SZ/91), kar upošteva tudi ustaljena sodna praksa (npr. VSRS II Ips 349/95, II Ips 665/95, II Ips 659/96, II Ips 417/99, II Ips 519/2006, II Ips 733/2009).

V opisanih primerih bi zahtevala, da se za izkazovanje pridobitve oziroma prehoda upravičenja do pridobitve lastninske pravice predloži tudi zemljiškoknjižno dovolilo, pomenila nedopustno retroaktivno uporabo določb SPZ, ki je bila v prehodnih določbah tega zakona izrecno izključena (267. člen SPZ). Ker je bilo eno temeljnih načel zakonodajalca že pri sprejemanju dosedanjega zakona, da se s tem zakonom ne posega v veljavne materialne predpise in da se z njim ne spreminjajo ali razvrednotijo vzporedne ureditve, je treba za to, da se izogne vsakršnim prihodnjim nejasnostim pri razlagi in uporabi novega zakona, navedeno zahtevo za pravne naslove, pridobljene pred uveljavitvijo SPZ, v zakonskem besedilu izrecno izključiti.

Poleg navedenega je v praksi še zmeraj veliko primerov neevidentiranih stanovanj, ki so bila olastninjena po nekdanjem 116. členu SZ/91. Na podlagi navedenega člena se je lahko investitor vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik tako olastninjenega stanovanja tudi na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja oziroma pravnomočne upravne odločbe o dovolitvi del. Po mnenju predlagatelja je smiselno, da se za dokončno uskladitev evidenčnega stanja z dejanskim ta možnost izrecno predvidi tudi v postopku za vzpostavitev etažne lastnine.

Za izkazovanje in ugotovitev pridobitve lastninske pravice je torej bistvena presoja, ali pridobitelj izpolnjuje pogoje za pridobitev lastninske pravice, ki so veljali v času sklenitve pravnega posla oziroma nastanka pravnega naslova. S tem se sledi tudi prehodni določbi 267. člena SPZ.

2.3.3.4 Razširjena aktivna legitimacija za začetek postopka

V primerih dejanske etažne lastnine, torej etažne lastnine, ki se je oblikovala pred uveljavitvijo SPZ, a še ni bila ustrezno evidentirana v nepremičninskih evidencah, veljajo posebna razmerja glede možnosti zemljiškoknjižnega lastnika, da doseže vzpostavitev etažne lastnine na nepremičnini, kjer je vpisan kot lastnik zemljišča.

V skladu z nekdanjo zakonodajo in splošno razširjeno prakso katastrski in zemljiškoknjižni vpis etažne lastnine ni bil obvezen za učinkovit prenos lastninske pravice na posameznem delu stavbe, za nastop stvarnopравnih posledic in/ali za izpolnitev obveznosti odtujitelja posameznega dela stavbe, da pridobitelju izroči v last odtujeni posamezni del. Predpisi lastnika stavbe niso izrecno zavezovali, da pred izvajanjem pravnega prometa s posameznimi deli v stavbi s pravnim aktom vzpostavi etažno lastnino na stavbi in jo zemljiškoknjižno vpiše. Pravni promet je v praksi pogosto potekal bodisi povsem zunajknjižno bodisi z zemljiškoknjižnim evidentiranjem solastninske pravice pridobitelja posameznega dela stavbe na celotni nepremičnini. V vseh teh primerih je dejansko oblikovana etažna lastnina kljub pomanjkljivim nepremičninskim evidencam ostala v veljavi tudi po uveljavitvi SPZ s tem, da je z uveljavitvijo SPZ na strani dejanskih etažnih lastnikov nastala obveznost, da stanje v nepremičninskih evidencah ustrezno uredijo (266. in 270. člen SPZ). To upošteva tudi sodna praksa (prim. odločba VSRS II Ips I Up 193/2011).

V primerih dejanske etažne lastnine je aktivna legitimacija zemljiškoknjižnega lastnika za vzpostavitev etažne lastnine po materialnem pravu omejena. Čeprav je vpisan v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine in ima tako po določbah SPZ in ZZK-1 formalno možnost, da sprejme akt o vzpostavitvi etažne lastnine in jo vpiše v zemljiško knjigo, pri tem nima dejanske materialne legitimacije. Po naravi stvari in določbah 270. člena SPZ je namreč ta prenesena na dejanske etažne lastnike, ki so upravičeni in dolžni, da uredijo svoja medsebojna razmerja. To upošteva tudi sodna praksa (prim. odločba VSRS II Ips 1005/2008).

Po oceni predlagatelja ima tako v opisanih primerih dejanske etažne lastnine, ki jim bo poslej edino namenjen postopek za vzpostavitev etažne lastnine, lahko tudi formalni zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine upravičen interes, da se evidenčno stanje uskladi z dejanskim pravnim stanjem, vendar tega interesa ne more uresničiti zaradi nesodelovanja (vseh) dejanskih etažnih lastnikov stavbe. Ker bi njegove aktivnosti v tej smeri po redni poti, predvideni v SPZ in ZZK-1, lahko pomenile poseganje v pravice dejanskih etažnih lastnikov in posledično nima dejanske možnosti, da ta svoj interes uresniči, je njegov položaj povsem primerljiv položaju pridobitelja posameznega dela stavbe po ZVEtL. Zato mu je v takih primerih treba omogočiti enako sodno

varstvo, torej aktivno legitimacijo za začetek postopka za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu. Zaradi te novosti je v naslovu predloga zakona izpuščen dostavek »na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe«, saj to ni več razlikovalni znak glede na veljavno sistemsko ureditev po SPZ, kakor je to veljalo doslej.

2.3.3.5 Dodatne rešitve za pravilno evidentiranje delov stavbe in preprečevanje zastojev

Določba 9. člena ZVEtL opredeljuje pravne domneve v postopku za vzpostavitev etažne lastnine, katerih namen je preprečiti, da bi delni spori med posameznimi udeleženci pogosto množičnih razmerij med številnimi pridobitelji v posamezni stavbi oteževali izvedbo postopka za vzpostavitev etažne lastnine na stavbi kot celoti. V zadevnih domnevah so vsebinsko določene tiste rešitve, ki v praksi prevladujejo, tako da bi bila ob njihovi uporabi verjetnost pravilnega evidentiranja delov stavbe čim večja.

Izvajanje veljavnega zakona v praksi je pokazalo, da bi bilo smotrno ustrezno domnevo predvideti tudi za skupne prostore v stavbi. Glede na veljavni postopek in pogoje za vpis stavbe v kataster stavb ter upoštevajoč dejstvo, da je kataster javna evidenca, je več kot verjetno, da so katastrski podatki pravilni, po 17. členu zakona pa je verjetnost zadosten standard materialne resnice v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL. Zato je po oceni predlagatelja primerno, da sodišče tudi pri opredelitvi skupnih prostorov (in ne le posameznih delov) upošteva katastrsko stanje v smislu izpodbojne domneve.

Nadalje je izvajanje dosedanjega zakona v praksi pokazalo, da med katastrsko vpisanim stanjem in stanjem v predloženih pravnih naslovih pogosto ni skladnosti glede površine in/ali tlorisov posameznih delov stavbe. Razlogi za to so praviloma posledica uporabe različnih metodologij ali natančnosti merjenja (npr. ob sklenitvi pogodbe se je vanjo zapisala približna ocena izmere ali je bila ta opredeljena s faktorji po pravilih, ki so veljala za točkovanje nekdanjih družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš, katastrski vpisi pa temeljijo na dejanski izmeri), neredko pa tudi zaradi naknadne prenove posameznih delov zaradi spremembe notranjega tlorisa ali razširitve na račun skupnih delov. Če bi morale sodišče v vsakem primeru, ko naleti na takšno neskladje, raziskovati dejansko stanje in posledično usklajevati katastrsko stanje za celotno stavbo ter odrejati nove katastrske vpise, bi to večinoma negativno vplivalo na vse tiste primere, kjer je bil katastrski vpis stavbe že opravljen; to pa bi škodilo časovni in stroškovni ekonomičnosti postopka. Zato je po oceni predlagatelja treba, razen če s tem soglašajo vsi udeleženci, izključiti obveznost sodišča, da v postopku zagotovi nov katastrski vpis celotne stavbe tudi že samo zaradi morebitnih neskladij med površino oziroma tlorisom posameznih delov v pravnih naslovih in katastru stavb. Popravke v katastru stavb naj torej sodišče izvede le takrat, kadar gre za bistvena in odločilna neskladja, kakor so npr. povsem nepravilni katastrski vpisi, ko je več stavb vpisanih kot ena, ali nasprotno, če niso vpisani skupni prostori, če kakšen posamezni del sploh ni vpisan ipd.

2.3.3.6 Pristojnost sodišča za odločanje o vpisu stavbne pravice

V izjemnih primerih lahko velja, da stavba, zgrajena pred 1. januarjem 2003, na nepremičnini obstoji na podlagi stavbne pravice in da etažni lastniki stavbe na pripadajočem zemljišču niso pridobili lastninske pravice. Takšni so zlasti primeri podzemnih stavb brez zunanjih funkcionalnih površin, ko imajo vsakokratni lastniki stavbe zakonito stavbno pravico na nepremičnini, na kateri (oziroma znotraj katere) je stavba (271. člen SPZ). Čeprav po splošnih načelih zakonitih stvarnih pravic, torej tudi stavbne pravice po 271. členu SPZ, za potrebe njihovega nastanka oziroma obstoja teh ni treba vpisati v zemljiško knjigo, je v navedenih primerih, ko gre za stavbo v etažni lastnini, to potrebno, če naj se na taki stavbi vpiše etažna lastnina. V skladu s splošnimi pravili zemljiške knjige je etažno lastnino na taki stavbi mogoče vpisati v zemljiško knjigo le pod pogojem, da je v zemljiški knjigi predhodno ali sočasno vpisana tudi stavbna pravica.

Ureditev po dosedanjem zakonu sodišču ni omogočala, da v postopku za vzpostavitev etažne lastnine odloči tudi o vpisu stavbne pravice, zato vzpostavitev etažne lastnine v takih primerih ni bila mogoča. Po mnenju predlagatelja je treba navedeno pravno praznino odpraviti in tudi za

tovrstne primere omogočiti možnosti za vzpostavitev etažne lastnine, saj ni razumnih razlogov za odrekanje enakega pravnega varstva tudi v takih primerih.

2.3.4 Novosti v postopku za določitev pripadajočega zemljišča

2.3.4.1 Ugotavljanje stavbne pravice na pripadajočem zemljišču

Po 30. členu ZVEtL lahko sodišče v postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi, zgrajeni pred 1. januarjem 2003, odloča le o tistem zemljišču, ki je postalo last lastnika stavbe na podlagi pravil o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini, pravil o gradnji na tujem svetu oziroma drugih sorodnih pravil, po katerih je bilo funkcionalno zemljišče stavbe akcesorno in s tem kogentno vezano na lastninsko pravico na stavbi. Vendarle pa se v praksi zaznava, da za številne primere navedeno lahko pomeni le delno rešitev ali pa sploh ne, in da lahko nepremičninske evidence kljub postopku za določitev pripadajočega zemljišča še zmeraj ostanejo neurejene.

Od tedaj, ko je lastnik stavbe na pripadajočem zemljišču pridobil lastninsko pravico po zakonu (npr. v letu 1997 z *ex lege* olastninjenjem funkcionalnega zemljišča, ki je bilo družbena lastnina, ali še prej z *ex lege* pridobitvijo lastninske pravice po pravilih o gradnji na tujem svetu na funkcionalnem zemljišču, ki je bilo zasebna last), pa do danes, je lahko lastnik stavbe lastninsko pravico na pripadajočem zemljišču tudi izgubil. To se je npr. lahko zgodilo, če je tretja oseba pozneje pridobila lastninsko pravico na orginaren način (npr. s pravnomočno konstitutivno odločbo državnega organa, ki je vzpostavila lastninsko pravico na pripadajočem zemljišču v korist tretje osebe). Lahko pa tudi, da lastninske pravice na pripadajočem zemljišču stavbe sploh ni pridobil.

Tovrstne primere, ki so obstajali 1. januarja 2003, tj. ob uveljavitvi SPZ, je zakonodajalec z materialnopravnega vidika že rešil. Po 271. členu SPZ je v primerih, ko sta bila na dan uveljavitve tega zakona zemljišče in stavba v lasti različnih lastnikov, lastnik stavbe na nepremičnini, na kateri se stavba nahaja, po zakonu pridobil stavbno pravico. Pri tem pa je SPZ s procesnega vidika uredil le postopek za nadomestitev pogodbene ureditve razmerij med lastnikom zemljišča in lastnikom stavbe, ne pa tudi postopka za evidentiranje stavbne pravice v zemljiški knjigi, kar pomeni, da so imele stranke v primeru spora o obstoju stavbne pravice na voljo le pravnici postopek.

Ker je treba po namenu zakonodajalca pojem nepremičnine po 271. členu SPZ, na kateri se stavba nahaja, enačiti s pojmom funkcionalnega oziroma pripadajočega zemljišča, je njegova ugotovitev oziroma določitev povsem primerljiva situaciji, ko se ugotavlja zemljišče, ki je na podlagi lastninjena oziroma gradnje na tujem svetu in drugih sorodnih pravil postalo last lastnika stavbe, torej situacijam, ki so se doslej reševale v postopku za določitev pripadajočega zemljišča. Predlagatelj zato ocenjuje, da bi bilo v tem postopku smiselno reševati tudi navedene primere.

2.3.4.2 Odkupna pravica

Ob zgoraj opisanem ni mogoče izključiti primerov, ki jih ni mogoče rešiti niti z rezervnim pravilom stavbne pravice. To npr. velja v primeru, če je lastnik stavbe na dan 1. januarja 2003 ob uveljavitvi SPZ, ko so kot prehodne določbe učinkovala pravila o več uporabnikih iste nepremičnine, še zmeraj imel lastninsko pravico na pripadajočem zemljišču, pa jo je izgubil šele naknadno (npr. tretji kupec je odkupil zemljišče v stečajnem postopku šele po 1. januarju 2003). Pravne podlage za zaključek, da je na zemljišču pridobil zakonito stavbno pravico, ni. Opustitev vsakršnega varstva interesa lastnika stavbe, da pridobi ustrezne pravice na zemljišču, ki ga nujno potrebuje oziroma je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe, pa se zdi v posamičnem primeru nepravilno, na splošno pa v nasprotju z javnim interesom, saj bi v nedoločnem večjem številu primerov lahko onemogočalo normalno rabo obstoječih stavb.

V praksi pa so tudi nasprotni primeri. Zemljišče je lahko ves čas ostalo zunajknjižna last etažnih

lastnikov stavbe in njen skupni del, zemljiškoknjižni lastnik, ki je bil npr. vpisan v zemljiško knjigo kot lastnik zemljišča po uradni dolžnosti po določbah Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/97 in 59/01, v nadaljnjem besedilu: ZLNDL), pa je to zemljišče morda ob zaupanju v zemljiškoknjižno stanje uporabil za gradnjo ali drugo ureditev. Z vidika pravičnosti in javnega interesa velja, da je treba tudi v takih primerih zavarovati interes zemljiškoknjižnega lastnika v zvezi z njegovim lastništvom zemljišča vsaj v primerih, ko je na takem zemljišču morebiti zgradil nov objekt. Ker danes pravila o gradnji na tujem svetu ne učinkujejo več s prehodom lastninske pravice na zemljišču na graditelja, tak pridobitelj nima prav nikakršnega varstva, po splošnih pravilih pa bi etažni lastniki postali lastniki novega objekta. To je po oceni predlagatelja nepravilno in prekomerno obremenjujoče, še posebej, če je bil graditelj v dobri veri in je gradnjo morebiti izvedel celo na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, pri tem pa bil zaveden z neurejenim evidenčnim stanjem glede pripadajočega zemljišča, kar je zelo pogosto.

V obeh navedenih primerih torej lahko obstoji legitimen interes za pridobitev lastninske pravice na zemljišču, ki ga je treba po oceni predlagatelja ustrezno pravno zavarovati: v prvem primeru v korist etažnih lastnikov, ki zemljišče potrebujejo za redno rabo stavbe, v drugem primeru pa v korist graditelja, ki je zemljišče pozidal in je to po svoji funkciji prenehalo biti namenjeno redni rabi stavbe. Z novim zakonom se za razreševanje navedenih primerov predvideva odkupna pravica, po kateri bi lahko upravičenec zahteval prodajo zemljišča, ki ga je izgubil, oziroma zemljišča, na katerem je gradil, čeprav ga ni predhodno pravno učinkovito pridobil. S tem se po eni strani zavaruje legitimen interes etažnih lastnikov oziroma graditelja, po drugi strani pa se lastniku zemljišča zagotavlja, da za to prejme pravično nadomestilo in da poseg v njegovo lastninsko pravico ni prekomeren. Pri taki ureditvi se varuje tudi javni interes, da že zgrajene stavbe obstanejo in normalno delujejo še naprej ter imajo za to potrebno pripadajoče zemljišče. Vsebinsko je v bistvenem enaka rešitev sprejeta tudi v sistemskih pravilih glede primerljive situacije gradnje čez mejo nepremičnine (47. člen SPZ).

2.3.4.3 Popolnejša ureditev meril za ugotovitev obsega pripadajočega zemljišča

Veljavni zakon ne ureja podrobneje meril za določanje pripadajočega zemljišča k stavbam, zgrajenim pred 1. januarjem 2003, temveč v svojem 30. členu napotuje na smiselno uporabo systemskega 7. člena ZVEtL. V skladu z najnovejšo sodno prakso so se ta pravila razlagala tako, da se je kot pripadajoče zemljišče štelo primarno tisto zemljišče, ki je bilo določeno s pravnomočno odločbo o določitvi funkcionalnega zemljišča oziroma gradbene parcele. Če ta ni obstajala, so se kot primarno merilo za določljivost zemljišča, potrebnega za redno rabo stavbe, upoštevali prostorski oziroma upravni akti, na podlagi katerih je bila zgrajena stavba, h kateri se je določalo pripadajoče zemljišče. Šele če ti takega zemljišča niso opredeljevali ali niso bili dosegljivi, so se uporabljala rezervna merila, tj. pretekla redna raba zemljišča, namenska vezanost v naravi in urbanistični standardi v času izgradnje stavbe (npr. odločba VSRS II Ips 86/2014). Po mnenju predlagatelja tak selektivni pristop po sistemu podredja ni primeren za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003, zato je treba z novim zakonom, ki bo omogočal določanje pripadajočega zemljišča le še k takšnim stavbam, merila za ugotavljanje pripadajočih zemljišč prilagoditi in približati novemu omejenemu predmetu odločanja, ki je izključno v ugotovitvi v preteklosti že nastalih pravnih posledic na podlagi pravil, ki so izpeljevala inverzijo načela *superficies solo cedit*.

Način ugotavljanja obsega pripadajočega zemljišča je lahko različen že glede na pravno podlago za pridobitev lastninske pravice. Tako je npr. gradnja na tujem zemljišču v zasebni lasti po 24. in naslednjih členih ZTLR povzročila takojšnje pravne posledice glede pridobitve lastninske pravice na tistem zemljišču, ki je bilo ob izgradnji potrebno za redno rabo stavbe. Poznejše spreminjanje potreb ali morebiti drugačne rabe zemljišča niso več učinkovale na stvarnopravnem področju glede zmanjšanja ali razširitve obsega pripadajočega zemljišča (statičen princip). Drugače pa velja pri stavbah, ki so bile zgrajene ali so stale na družbenih zemljiščih. Tako je imel npr. po 12. členu ZTLR lastnik stavbe po zakonu pravico uporabe na tistem zemljišču, ki je bilo namenjeno njeni redni rabi. Ta namenjenost se je lahko sicer določila že ob izgradnji, lahko pa se je naknadno tudi spreminjala, vse do olastninjenja družbenega zemljišča, kar se je zgodilo najpozneje v letu 1997 po določbah ZLNDL (dinamičen princip).

Situacije znotraj kategorije stavb, stoječih na nekdanjih družbenih zemljiščih (praviloma vsa zemljišča znotraj območij urbanih naselij) so še posebej raznolike. Potrebnost in namembnost zemljišča za redno rabo stavbe je bila lahko ob njeni izgradnji povsem drugačna kot pozneje ob nastopu lastninjenja, npr. v letu 1997. Npr. starejša stavba, zgrajena pred množično uporabo avtomobilov, praviloma ni potrebovala in ni imela predvidenih parkirnih mest, ta pa so se lahko s prostorskim aktom zanjo namenila in uredila šele pozneje v času trajanja družbene lastnine, po drugi strani pa zanjo zaradi modernizacije in opustitve načina ogrevanja s trdimi gorivi ni bilo več potrebno zemljišče, ki je bilo sprva namenjeno dovozu goriva. Potreba po parkirnih mestih se je v zadnjih desetletjih praviloma povečevala tako, da je bilo lahko pozneje redni rabi stavbe namenjenih več parkirnih mest kakor ob njeni izgradnji, in nasprotno. Zaradi morebitne opustitve izgradnje sprva načrtovanih garažnih hiš se je lahko zemljišče, na katerem naj bi bile garažne hiše, pozneje dejansko namenilo za prosto parkiranje. Zemljišča, ki so bila morebiti ob izgradnji posamezne stavbe namenjena (le) njeni redni rabi, so bila lahko naknadno pozidana z novimi stavbami in tako niso imele več vloge funkcionalnega zemljišča prve stavbe ali pa so se ob naknadni gradnji lahko namenila tudi redni rabi še katere druge nove stavbe in so tako postala skupna pripadajoča zemljišča. Cesta, ki je bila sprva zgrajena kot dovoz do ene stavbe, je lahko pozneje postala javna cesta zaradi poznejše dodatne pozidave zemljišč v bližini, ali pa je cesta, ki je bila sprva mišljena kot javna pot, zaradi dokončne neizvedbe zazidalnega načrta v nasprotju s prvotnim načrtom (p)ostala le dovozna cesta za eno stavbo. Opustitev izgradnje sprva načrtovanega objekta v soseski in namesto tega naknadna ureditev otroškega igrišča za potrebe nove soseske je lahko to zemljišče v nasprotju s prvotnimi načrti vezala na redno rabo stavb v soseski ali pa je bilo morebiti prvotno urejeno otroško igrišče pozneje odstranjeno in je bila na njegovem mestu zgrajena nova stavba. Vsi ti življenjski primeri kažejo, da poenostavljena uporaba le namembnosti zemljišča v času izgradnje po takratnih prostorskih in/ali upravnih aktih, zlasti pri družbenih zemljiščih, vsekakor ni primerna za pravilno določitev obsega pripadajočega zemljišča.

Poleg tega ne gre prezreti, da je bila pri pravici uporabe ena od bistvenih okoliščin za njeno pridobitev, ohranitev oziroma prenehanje tudi njeno dejansko izvajanje. V skladu z nekdanjo ureditvijo in sodno prakso sta namreč opustitev uporabe družbene nepremičnine oziroma njena uporaba brez pravnega naslova po določenem času lahko vodila v *ex lege* prehod pravice uporabe z enega subjekta na drugega (prim. odločbe VSRS II Ips 634/2007, II Ips 695/2009, II Ips 985/2006, VSL I Cp 2321/2012; enako tudi J. Arah et al.: Komentar zakona o združenem delu, ČGP Delo – TOZD GV, Ljubljana 1988, str. 434). To je predvsem veljalo med družbenimi pravnimi osebami, ki so nekoč upravljale večino novejših večstanovanjskih stavb v soseskah, zgrajenih v času družbene gradnje, te stavbe pa so bile na podlagi SZ/91 večinoma privatizirane v korist današnjih etažnih lastnikov. Morebitna namembnost določenega zemljišča redne rabe stavbe v upravljanju ene pravne osebe je tako lahko prenehala v korist druge pravne osebe, ki je upravljala sosednjo stavbo, če se je redna raba takega zemljišča po izgradnji obeh stavb dejansko izvajala le v korist druge, ali pa je postalo zemljišče vsaj skupno pripadajoče zemljišče obeh stavb.

Praksa nadalje tudi kaže, da sodišče sicer lahko zanesljivo ugotovi, da je določeno zemljišče pripadajoče zemljišče, ne more pa z gotovostjo natančno ugotoviti razmejitve med individualnimi pripadajočimi zemljišči posameznih stavb in skupnimi pripadajočimi zemljišči več stavb. Sodišče na take situacije najpogosteje naleti zlasti v večjih soseskah kompleksne gradnje iz časov družbeno usmerjene gradnje, za katere so upravni in prostorski akti nejasni, pomanjkljivi, deloma ali v celoti izgubljeni ali pa jih celo sploh ni. Skupna pripadajoča zemljišča je treba obravnavati kot izjemo in takrat, ko ni zanesljivo dokazano, da gre za skupno pripadajoče zemljišče, tako zemljišče razdeliti med stavbe soseske kot njihova individualna pripadajoča zemljišča. Zato je treba v novem zakonu opredeliti tudi napotila za tovrstne mejne primere.

Raznolikost primerov, ki jih obravnava sodišče v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi, zgrajeni pred 1. januarjem 2003, je razlog za to, da načina določanja pripadajočega zemljišča, če naj bo to pravilno in naj ne posega v pridobljene pravice, ni mogoče poenostaviti s predpisovanjem natančno določenih formul za ugotavljanje njegovega obsega. Z

novim zakonom je zato treba prepustiti sodišču, da v vsakem konkretnem primeru ob upoštevanju vseh pomembnih okoliščin in praviloma s pomočjo izvedenca urbanistične stroke ugotovi obseg pripadajočega zemljišča, za ta namen pa v zakonu določiti le temeljna napotila in merila, ki se lahko upoštevajo za te namene.

2.3.4.4 Odločanje o bremenih

De lege ferenda je končni cilj postopka za določitev pripadajočega zemljišča popolna uskladitev neurejenih nepremičninskih evidenc z dejanskim pravnim stanjem na konkretnem zemljišču. V nasprotju s tem namenom bi bilo, če bi v nepremičninskih evidencah ostajala nevpisana morebitna bremena, ki na nepremičnini dejansko in pravno zunajknjižno obstajajo, in da bi se ohranjala vpisana bremena, ki jih dejansko ni in so v zemljiški knjigi vpisana materialnopravno neutemeljeno. Z novim zakonom se z namenom doseganja navedenega cilja sodišču omogoča, da odloča o obstoju dejansko obstoječih, a nevpisanih bremen, ter o izbrisu neobstoječih, a vpisanih bremen. Izrecno pa je izključena možnost odločanja in poseganja v bremena, ki omejujejo lastninsko pravico pri vpisanih posameznih delih, ki dejansko obstajajo. Gre za primere nedokončane etažne lastnine, ko so nekateri posamezni deli vpisani v zemljiško knjigo in tudi predmet pravnega prometa v režimu po SPZ. Ker se v takšnih primerih sodišče v postopku vzpostavitve etažne lastnine ne spušča v ugotavljanje lastništva takšnega posameznega dela, ampak v odločbi (sklepu) le ugotovi že vpisanega lastnika posameznega dela, enako velja tudi glede bremen (izvedenih pravic in vpisanih pravnih dejstev), ki lastninsko pravico pri tako vpisanem posameznem delu omejujejo.

Po novem zakonu možnost sodišča, da odloča tudi o bremenih, ni absolutna. Ob cilju, naj sodišče čim bolj popolno ugotovi in evidentira pravilno dejansko stanje zemljišča, in ob namenu, naj bo postopek ekonomičen, učinkovit in s čim manj zastoji ter s ciljem njegovega čim hitrejšega dokončanja, se v novem zakonu možnost sodišča odločiti o posameznem bremenu omejuje s predpostavko, da dejstva, od katerih je odvisna odločitev o bremenu, med udeleženci niso sporna. Da bi sodišče odločilo o bremenih v tem postopku, bi torej moralo iti za nesporno zadevo ali odločitev, ki terja le pravno presojo brez potrebe po izvajanju dokaznega postopka.

2.3.4.5 Omejitev procesne udeležbe občine z javnim interesom

Že v dosedanjem zakonu je občina obvezni formalni udeleženec postopka za določitev pripadajočega zemljišča, četudi v njem ni materialni udeleženec, saj to njeno vlogo v postopku terja zlasti načelo varovanja javnega interesa na področju urejanja prostora in urbanizma. Z novim zakonom se od tega načela ne odstopa, ampak se ga podrobneje udejanja. Po novem občina ne bo več obvezni formalni udeleženec postopka, temveč bo o postopku le obveščena, če bo hotela v njem uveljavljati javni interes, pa se bo vanj lahko priglasila kot materialni udeleženec. S tako rešitvijo bodo številni postopki razbremenjeni nepotrebnih administrativnih opravil tako sodišč in občin kakor tudi drugih udeležencev v postopku, saj ni razumnega razloga, zakaj bi občine sodelovale tudi v tistih postopkih, v katerih ni treba varovati javnega interesa.

2.3.4.6 Odprava omejitev glede obravnavanja predhodnih vprašanj

Izvajanje dosedanjega zakona v praksi kaže, da v postopkih za določitev pripadajočega zemljišča lahko nastanejo predhodna vprašanja, glede katerih veljavna ureditev nepravdnega postopka omejuje njihovo obravnavanje v nepravdnem postopku (8. do 10. člen ZNP). Zaradi navedenega je velika verjetnost, da bi se postopki za ugotovitev pripadajočih zemljišč množično prekinjali zaradi reševanja predhodnih vprašanj, ki bi se morala reševati v pravnih, kar bi v konkretnih primerih in na splošno bistveno otežilo in podaljšalo čim prejšnjo uskladitev nepremičninskih evidenc z dejanskim pravnim stanjem ter množilo sodne postopke in tako prispevalo k sodnim zaostankom. Ker bi se ob na novo določeni pravici do revizije tudi v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča procesne garancije povsem približale garancijam pravnega postopka, je ob upoštevanju javnega interesa za čim hitrejšo dokončanje navedenih postopkov po oceni predlagatelja v tovrstnih postopkih smotno izključiti uporabo splošnih omejitev glede obravnavanja predhodnih vprašanj v nepravdnem postopku. S tem bo

postal postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča s tega vidika primerljiv pravdnemu.

2.3.4.7 Pravica do revizije

V postopkih za določitev pripadajočega zemljišča k stavbam, zgrajenim pred 1. januarjem 2003, gre za odločanje o lastninskopravnih sporih in praviloma za zapletena pravna in dejanska vprašanja, tovrstni spori pa so vsebinsko močno podobni sporom v zapletenejših pravnih postopkih. Zato je po oceni predlagatelja smotno, da se prek instituta revizije zagotovita skladnost in enotnost sodne prakse enako kakor v pravdnem postopku.

2.3.4.8 Odprava nepravilno razglašenega javnega dobra

Sodna praksa se je že izrekla in predlagatelj to ocenjuje kot pravilno, da razglasitev javnega dobra na pripadajočem zemljišču z upravno odločbo stvarnopravnega položaja tega zemljišča ni mogla razvrednotiti, saj za to ni pravne podlage (prim. odločbe VSL I Cp 3289/2014, VSL I Cp 251/2015). Samo ugotovitev, da je bilo neko zemljišče namenjeno splošni rabi še pred lastninjenjem nekdanjih družbenih zemljišč in ne le kot funkcionalno zemljišče konkretne stavbe oziroma več stavb v primeru skupnega pripadajočega zemljišča, bi namreč lahko pomenila, da tako zemljišče ni bilo (skupno) pripadajoče zemljišče. Glede na to samo upravna razglasitev javnega dobra po določbah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15, v nadaljnjem besedilu: ZGO-1), ne da bi bila namenjenost splošni rabi konkretno izkazana že za čas pred nastopom lastninjenja nepremičnin v družbeni lastnini, še ne pomeni, da tako zemljišče ni pripadajoče zemljišče stavbe. Prav to pa je predmet ugotavljanja oziroma dokazovanja v postopkih po ZVetL.

V praksi se neredko dogaja, da so pripadajoča zemljišča ali njihovi deli zaradi neurejenih nepremičninskih evidenc razglašeni za javno dobro. Po mnenju predlagatelja sta režim v okviru instituta javnega dobra kot dobrine, namenjene splošni rabi vseh, na eni strani, in institut pripadajočega zemljišča na drugi strani, nezdružljiva in ne moreta obstajati hkrati. Zato se predlaga novo posebno izredno pravno sredstvo v upravnem postopku, ki omogoča razveljavitev takšne upravne odločbe.

2.3.4.9 Razdelitev skupnih pripadajočih zemljišč

Tudi skupnost vsakokratnih lastnikov stavb na skupnem pripadajočem zemljišču je lahko obremenjena s težavami, ki jih prinaša življenje v skupnosti. Vendar pa gre za specifične dobrine, tako glede svoje funkcije (neposredna namenjenost funkcioniranju več stavb) kot glede svojega stvarnopravnega položaja (akcesorna vezanost deleža na lastninsko pravico vsakokratnega lastnika posamezne stavbe). Zato je smiselno, da se pravila razdelitve skupnih pripadajočih zemljišč določijo ob upoštevanju posebnih značilnosti obravnavanih primerov kot *lex specialis* v razmerju do splošnih pravil o delitvi skupne lastnine, ki so primarno namenjena tipičnim pojavnim oblikam civilnopravnih primerov skupne lastnine, ki sicer nastopi le med dediči, zakonci in v družbah.

Tako kot velja po splošnih pravilih o delitvi skupne lastnine, naj morebitna sporazumna delitev ostane primarni način razdelitve skupne lastnine tudi pri skupnih pripadajočih zemljiščih. Če sporazuma ni mogoče doseči, o razdelitvi odloči sodišče v nepravdnem postopku, v katerem naj se uporabljajo tista specifična postopkovna pravila, ki so potrebna tudi v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča za to, da se postopek ob množičnosti udeležbe sploh lahko izvede.

Sodna delitev skupnih pripadajočih zemljišč naj bo na splošno torej mogoča, če udeleženci skupnosti ocenijo, da ta niso (več) funkcionalna, vendar naj bo za razliko od splošnih pravil omejena s predpostavko, da ohranjanje skupnega pripadajočega zemljišča ni nujno potrebno za funkcioniranje stavb, katerim tako zemljišče služi. Ker mora biti končna posledica razdelitve skupnega pripadajočega zemljišča tudi logična in v skladu s prisilnimi predpisi, je smiselno, da se pri tem uporabijo enaka pravila, kakor jih določa zakon za predhodno določitev

pripadajočega zemljišča.

2.3.4.10 Negativni ugotovitveni zahtevek

Novost v predlogu novega zakona je tudi možnost negativnega ugotovitvenega zahtevka, s katerim lahko zemljiškoknjižni lastnik uveljavlja, da določeno zemljišče ni pripadajoče zemljišče k stavbi. S procesnega vidika gre za rešitev, primerljivo s t. i. negativno ugotovitveno tožbo, ki je v pravnem postopku dopustna. Ker se načelo zaupanja v zemljiško knjigo in pravila, ki varujejo dobrovernega pravno-poslovnega pridobitelja, nanašajo samo na pridobitev lastninske pravice v pravnem prometu, tudi glede tega predlagatelj meni, da je z vidika pravičnosti in javnega interesa treba zavarovati interes zemljiškoknjižnega lastnika, ki je dobil lastninsko pravico na zemljišču na drugi pravni podlagi. Možnost negativnega ugotovitvenega zahtevka zemljiškoknjižnemu lastniku omogoča odpravo negotovosti, da bi bila pozneje izdana sodna odločba, ki bi to zemljišče določila kot pripadajoče zemljišče stavbe, ki je last lastnika stavbe.

Temeljna predpostavka za uveljavljanje negativnega ugotovitvenega zahtevka je pravni interes. Tega ni, če je bilo o tem vprašanju že pravnomočno odločeno ali če postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča za tako zemljišče že poteka. Zato v takih primerih uveljavljanje takega zahtevka ni mogoče, ampak lahko zemljiškoknjižni lastnik to možnost izkoristi le pod pogojem, da je lastnik stavbe bil in ostaja pasiven. V takih primerih bo pravni interes zemljiškoknjižnega lastnika podan zlasti, če z lastnikom stavbe obstaja spor o tem, ali je določeno zemljišče pripadajoče zemljišče ali ne. Pravni interes bo lahko podan tudi, če bo iz razpoložljive dokumentacije to nejasno, npr. iz prostorskih ali upravnih aktov, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, iz upravne odločbe o določitvi funkcionalnega zemljišča ipd. V takih in podobnih primerih visečnosti pravic je zemljiškoknjižni lastnik v nevarnosti, da se lahko kadarkoli v prihodnosti začne postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča, to pa je v celoti odvisno od lastnika stavbe. Zato zemljiškoknjižni lastnik zemljišča v vmesnem času ostaja v pravni negotovosti in je tako *de facto* omejen v svojem razpolaganju z zemljiščem in upravljanju zemljišča, na katerem ima vpisano lastninsko pravico. Interes zemljiškoknjižnega lastnika, da to negotovost ali spor za vselej in čim prej odpravi in da se o tem odloči z učinki pravnomočnosti, je po mnenju predlagatelja vsekakor legitimen, zato ga je upravičeno zakonsko zavarovati.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona nima posledic za državni proračun in druga javnofinančna sredstva.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Uresničevanje predlaganega zakona ne bo imelo dodatnih finančnih posledic za proračun in druga javnofinančna sredstva v obdobju, za katero je bil državni proračun že sprejet.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Predlog zakona omogoča uskladitev nepremičninskih evidenc na materialnopravno pravilnih podlagah, ki se jih ugotavlja v nadzorovanem okolju nepravdnih sodišč, in sicer v zvezi s stavbami, ki so bile zgrajene pred 1. januarjem 2003. S tem se omogoča ureditev neustreznega zatečenega stanja neuskajenosti nepremičninskih evidenc, ki je posledica posebnosti pravne ureditve še iz časov družbene lastnine, ne dovolj domišljene privatizacijske zakonodaje in neuspešnih poskusov zakonodajne ureditve tega stanja od 1991 do uveljavitve ZVEtL.

Ker gre za tako posebno zakonsko materijo, ki je druge države ne poznajo, primerjalnopravnega pregleda ni mogoče opraviti.

Pravo Evropske unije etažne lastnine na splošni ravni ne ureja, zato na področju, ki je predmet urejanja s tem predlogom zakona, ni predpisov Evropske unije, ki bi lahko bili predmet prenosa in izvedbe v pravnem redu Republike Slovenije.

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMELO SPREJETJE ZAKONA

6.1 Administrativne in druge posledice:

- a) v postopku oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

Vsebinsko predlaganega zakona tvorijo pretežno procesne določbe, zato zakon razen nekaj obrazloženih izjem ne uvaja novosti na področju materialnega prava. Z novim predlogom zakona se ohranjajo temeljne značilnosti obeh nepravdnih postopkov po veljavnem zakonu s tem, da se obseg zadev krči oziroma omejuje na zatečene neurejene primere, ki izvirajo iz časov pred uveljavitvijo novih stvarnopravnih pravil. S predlogom zakona se v skladu s predlogi sodišč še dodatno odpravljajo razlogi za zastoje v postopkih in stopnjujejo posebne procesnopravne rešitve, katerih namen je zagotoviti realne možnosti za relativno hitro izvedbo in dokončanje zapletenih postopkov z najpogosteje množično udeležbo.

- b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov

Po predlaganem zakonu ostajata oba postopka predlagalna, kar pomeni, da se konkretni postopki začnejo, vodijo in končajo na predlog strank. Postopka še naprej ostajata strankam prijazna, saj so stranke v postopku po novem še bolj (učinkovito) razbremenjene številnih nalog in opravil, ki bi jih sicer morale po redni poti opraviti same. Tako sodišče v okviru materialnoprocesnega vodstva po uradni dolžnosti zagotovi zaznambo postopka v zemljiški knjigi, po uradni dolžnosti poskrbi za udeležbo zainteresiranih oseb v postopku, poskrbi za zbiranje najpomembnejšega procesnega gradiva (postavitev izvedencev, pridobitev strokovne podlage za katastrski vpis, pridobitev strokovnega gradiva za ugotovitev pripadajočega zemljišča itd.), poskrbi pa tudi za predhodno uskladitev katastrskih evidenc z ugotovljenim pravnim stanjem in za izvršitev odločbe v zemljiški knjigi.

6.2 Presoja posledic na okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidike

Poleg urejanja razmerij in pravnih položajev na lastninskopravnem področju je predlog zakona z obema posebnima postopkoma tudi učinkovito sredstvo za zagotavljanje boljših izhodišč pri gospodarjenju z zemljišči in prostorskem načrtovanju, katerih cilj je trajnostna raba naravnih virov in skladen prostorski razvoj. Urejenost in pravilnost temeljnih nepremičninskih evidenc sta namreč ključnega pomena za pravilno, ekonomično in trajnostno načrtovanje rabe prostora in razporeditev dejavnosti v prostoru in sta pomembni za vsa specializirana področja urbanizma oziroma urbanističnega in krajinskega načrtovanja in oblikovanja, od načrtovanja naselij in prometnih povezav do trajnostnega gospodarjenja z vodami, kmetijskimi zemljišči in gozdovi in drugimi naravnimi viri, pa tudi za strokovno delo na področju varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

6.3 Presoja posledic na gospodarstvo

Predlog zakona po oceni predlagatelja ne bo imel neposrednih posledic na gospodarstvo. Predlog zakona ne bo imel posledic na mala in srednja podjetja, zato ne prilagamo testa ocene vpliva na mala in srednja podjetja (MSP testa).

Posreden vpliv zakona na gospodarstvo bo ugoden. Tudi za gospodarsko-pravni promet je namreč pomembno, da so pravna razmerja v zvezi z nepremičninami urejena in da so v zemljiški knjigi pravilno vpisana vsa dejanska – resnična stvarnopravna razmerja v zvezi z njimi. S tem se povečuje pravna varnost v prometu z nepremičninami in zmanjšuje možnost sporov, v katerih so udeleženi tudi gospodarski subjekti.

6.4 Presoja posledic na socialno področje

Predlog zakona ne bo imel neposrednih posledic na socialno področje, razen kolikor imajo vse razmejitev v prostoru (urbanistične in v izvedbenem smislu geodetske) tudi svoje lastninske – in posledično premoženjske - konotacije. ZVETL kot vrednostno in interesno nevtralen predpis določa postopke, po katerih se v nadzorovanem okolju nepravdnih sodišč po vnaprej znanih merilih ugotovijo meje med javnim in zasebnim, med različnimi upravljavci javnih površin in med nepremičninami, katerih lastniki so zasebniki. Ključno pri predlogu novega zakona (in tudi pri veljavnem zakonu) je razumevanje, da njegov namen ni v določanju na novo nekima novih pravic, ampak da gre za urejanje razmerij, katerih elementi zunajknjižno že obstojijo, a niso bili nikoli tudi formalno urejeni v nepremičninskih evidencah. Izvajanje postopkov po ZVETL torej ni vzrok za drobljenje javnega prostora in ustvarjanje možnosti za nenadzorovano ograjevanje in getoizacijo v urbanih naseljih. Preprečevanje teh škodljivih pojavov ostaja naloga prostorskih načrtovalcev tudi vnaprej povsem enako tako na površinah, ki so predmet odločanja v postopkih po ZVETL, kot to velja za vse druge prostorske enote. Še več, vodenje in dokončanje postopkov po ZVETL je pravzaprav nujni pogoj za prostorsko načrtovanje in vodenje učinkovite zemljiške politike: šele ko se odpravijo razlogi za spore o tem, čigavo je kaj, lahko prenehajo na eni strani urbanistično motivirane akcije in ustanavljanje civilnih iniciativ v obrambo obstoječega stanja, na drugi strani pa se omogoči ponovno skupnostno upravljanje. Pri tem seveda še naprej velja priporočilo, da sodniki zlasti v postopkih za ugotovitev pripadajočega zemljišča poskusijo določiti in opredeliti območja okrog stavb in drugih objektov čim določneje in natančneje ter v skladu z njihovo namensko in dejansko rabo. V postopkih po ZVETL se torej pregledno zagotavljajo izhodišča za mirno in konstruktivno urejanje življenja v urbanih skupnostih, ki v prihodnje seveda ne izključuje tudi drugačnih rab in ureditev ob uporabi pravnih institutov, kot so npr. ustanavljanje služnosti v javno korist, uveljavljanje predkupne pravice, izvajanje razlastitev, udejanjanje možnosti, ki jih omogočajo pogodbeni urbanizem in številni instrumenti aktivne zemljiške politike. ZVETL torej v socialnem in širšem družbenem pomenu ne privilegira javnega interesa nad zasebnim ali obratno, ampak uzakonja mesto za srečanje argumentov in določa način za relativno trajno in stabilno ugotovitev in evidentiranje zatečenega stanja v zvezi z nepremičninami na podlagi pravnomočne odločitve sodišča.

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog zakona ne bo imel neposrednih posledic na dokumente razvojnega načrtovanja. Vendar pa bo zaradi uspešnega dokončanja številnih postopkov po tem zakonu urejenost nepremičninskih evidenc o pravnih in dejanskih lastnostih prostora in njihova medsebojna skladnost pomembna podlaga za trajnostno razvojno načrtovanje na različnih področjih družbenega življenja.

6.6 Izvajanje sprejetega predpisa

Za izvajanje zakona ne bodo potrebni podzakonski akti, ki bi bili izdani na njegovi podlagi. Redno spremljanje izvajanja zakona v praksi in presoja posledic bosta tako kot doslej potekala v sodelovanju med Ministrstvom za pravosodje in Službo Vlade Republike Slovenije za zakonodajo.

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:

Predlog zakona je bil objavljen na spletnih straneh Ministrstva za pravosodje in e-demokracije 27. 10. 2015 z rokom do 1. 12. 2015.

S posebnim dopisom so bili k podaji pripomb in predlogov pozvani Vrhovno sodišče Republike Slovenije, višja sodišča, okrajna sodišča, Notarska zbornica Slovenije, Odvetniška zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, Zbornica izvršiteljev ter Pravna fakulteta v Ljubljani, Pravna fakulteta v Mariboru in Evropska pravna fakulteta.

Pripombe k zakonu so podali: Vrhovno sodišče Republike Slovenije, Višje sodišče v Ljubljani, Okrajno sodišče v Ljubljani, Okrajno sodišče v Kranju, Notarska zbornica Slovenije, Odvetniška zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije – Zbornica za poslovanje z nepremičninami, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Sklad kmetijskih zemljišč Republike Slovenije, Zbornica upraviteljev Slovenije, Skupnost občin Slovenije, Mestna občina Ljubljana, Giposs Gradbena podjetja Ljubljana, d.o.o., Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, dr. Nina Plavšak in dr. Renato Vrenčur.

Predlagatelj je mnoge strokovne pripombe pri oblikovanju novega gradiva upošteval in jih vključil v novo besedilo členov oziroma člene črtal, ali pa s posredovanimi argumenti še okrepil uvodno obrazložitev ali posamezne obrazložitve k členom. V nadaljevanju sledi kratek povzetek vsebinskih predlogov, ki jih predlagatelj ni upošteval, in razlogov za neupoštevanje.

Skład kmetijskih zemljišč Republike Slovenije je podal konceptualno pripombo, da se mora zemljiškoknjižnemu lastniku priznati določena odmena, saj gre za odvzem lastninske pravice. Predlagatelj meni, da je pripomba neutemeljena, saj je v nasprotju s temeljnim pojmom in pomenom pripadajočega zemljišča kot zemljišča, ki je postalo last lastnika stavbe po samem zakonu. Smiselno podobne konceptualne pripombe k predlogu zakona je podal tudi gospodarski subjekt GIPOS d.o.o..

Mestna občina Ljubljana (MOL) je predlagala, da se vsebina obvestila o postopku ustrezno dopolni in da se določi obvezno vročanje obvestil tudi v primeru sprememb/razširitev predlogov za določitev pripadajočega zemljišča. Predlagatelj meni, da glede predlaganega načina (obveznega) vročanja predloga ni zadostnih razlogov za privilegiranje občin v primerjavi z drugimi možnimi udeleženci postopka. Če občina na podlagi obvestila ugotovi, da se predlog nanaša na katero od nepremičnin, ki so le deloma v javnem interesu, ima pred prijavo udeležbe že po splošnih postopkovnih pravilih možnost podrobneje preveriti vsebino nepravdnega spisa tako kot drugi udeleženci postopka. Nadalje je MOL opozorila, da je treba v zakonu nedvoumno zapisati, da je v primeru spora pripadajoče zemljišče le stavbišče. Predlagatelj meni, da je opozorilo neutemeljeno, saj iz zakonskega besedila jasno izhaja, da se v postopku za vzpostavitev etažne lastnine v primeru spora za pripadajoče zemljišče določi le stavbišče stavbe. MOL še opozarja, da novi zakon ohranja staro ureditev, po kateri lahko sodišče kot lastnika stavbe ali njenega posameznega dela določi zemljiškoknjižnega lastnika zemljišča pod stavbo. MOL v okviru pravnih sredstev ves čas opozarja na spornost take ureditve, saj MOL v večini primerov ni seznanjen s tem, kdo je pridobitelj posameznih delov v stavbah, pri katerih je še vedno vpisan kot zemljiškoknjižni lastnik. Predlaga, da se v takih primerih določi večja vloga upravnika, ki je oziroma bi moral biti seznanjen z lastniki/uporabniki posameznih delov v stavbi. Predlagatelj je po proučitvi tega predloga ugotovil, da bolj ustreznih zakonskih rešitev od predlaganih, ki ne bi bile na škodo pravne varnosti in ekonomičnosti postopka, ni mogoče oblikovati. Tovrstni izjemni primeri se bodo morali reševati v rednih postopkih (pravde). Glede predloga MOL za večji poudarek vlogi upravnika, velja pojasniti, da je njegova vloga že poudarjena s tem, ko je v postopku zakoniti udeleženec postopka. Nazadnje MOL še opozarja na problematiko grajenega javnega dobra in da je v teh primerih ZLNDL subsidiarni predpis za lastninjenje ter da zakon ne vsebuje določb, ki bi zagotovile celovito urejanje območij sosesk. Glede razglašene javnega dobra se predlagatelj strinja z MOL, da je ZLNDL subsidiarni predpis za lastninjenje in meni, da je novo oblikovana določba, ki ureja te situacije, ustrežnejša, saj se odločba o razglasitvi javnega dobra ne razveljavi, če je javno dobro zaznamovano na zemljišču, ki ga je lokalna skupnost materialnopravno pravilno tudi olastnila oziroma postala njegova lastnica. Glede predlagane rešitve, da bi se celotna soseska obravnavala v enem postopku, se predlagatelj pridružuje osnovni usmeritvi, da je treba pri obravnavanju zadev

slediti logičnim in zaokroženim prostorskim enotam, a hkrati pojasnjuje, da je to stvar materialno-procesnega vodstva nepravdnih sodišč. Predlagatelj tudi meni, da bi bila uzakonitev takega pravila lahko v posameznih primerih neizvedljiva tako v smislu normativne ureditve kot s praktičnega vidika. Prostorski akti so se pogosto spreminjali in dopolnjevali, v praksi pa pogosto niso bili dokončno izvedeni ali pa je bila njihova izvedba drugačna od predvidene. Poznejši prostorski akt je lahko dele sosesk opredelil za območje sosednje soseske ali pa razširil meje obstoječe, znotraj obstoječe soseske pa so se lahko naknadno gradile nove stavbe, ki s prvotnim prostorskim aktom niso bile predvidene. Če bi zakon predpisal pravilo o nujnosti urejanja ene soseske v enem enovitem postopku, bi v praksi nastali številni praktični problemi. To bi pogosto pomenilo izjavljanje in odločanje o pravicah več tisoč etažnih lastnikov v enem postopku, od katerih bi imel vsak etažni lastnik možnost samostojno sodelovati v postopku in se izjavljati, kar terja njegova pravica do izjave.

Gospodarska zbornica Slovenije (GZS) je opozorila, da se register upravnikov vodi samo za večstanovanjske stavbe in je zato potrebna dopolnitev predloga zakona v tem delu. Predlagatelj meni, da dopolnitev ni potrebna, saj iz besedila izhaja, da sodišču ni treba opravljati poizvedb v registru upravnikov za stavbe, za katere se ne vodi register upravnikov. GZS nadalje meni, da se določijo milejši pogoji za izkazovanje priposestevovanja, določi naj se, da zadostuje le izkaz obstoja pravnega naslova (in ne predložitev listine). Skupnost občin Slovenije in Notarska zbornica Slovenije sta podali prav nasprotno pripombo, da so pogoji premili. Notarska zbornica je svojo pripombo ponovila in opozorila na zlorabe, ki se v zvezi s tem lahko dogajajo v praksi. Predlagatelj meni, da je z vidika pravne varnosti, pripomba Notarske zbornice utemeljena in je zato pripombo upošteval.

Skupnost občin Slovenije (SOS) pripominja, da so bili izhajajoč iz dejanskega stanja zemljišč, ki v naravi predstavljajo atrije, ti v preteklosti odmerjeni kot zemljiške parcele (od parcele, ki je po dejanski rabi predstavljal sicer še ne ugotovljeno pripadajoče zemljišče stavbe oziroma funkcionalno zemljišče) predvsem zaradi dejstva, da so bili ti samo in izključno v individualni rabi posameznega etažnega lastnika. Predlagatelj meni, da je prav takšno stališče v praksi povzročilo stanje v nasprotju z materialnopravno ureditvijo teh položajev, zato je določena drugačna domneva. Nadalje opozarjajo, da je lahko z vidika priprave urbanističnih mnenj za postopke po ZVEtL problematično določilo 4. točke prvega odstavka 43. člena. Menijo, da bi morale sodišče obvezno imenovati izvedenca, če bi odločalo tudi na podlagi te določbe. Predlagatelj meni, da je predlog dopolnitve SOS nepotreben, saj iz besedila člena in obrazložitve izhaja, da je za uporabo merila iz 4. točke prvega odstavka 43. člena potrebno strokovno znanje, ki ga sodišče nima, zato je po splošnih procesnih pravilih treba imenovati izvedenca. Postavitev izvedenca v postopkih za ugotovitev pripadajočega zemljišča izrecno predvideva že drugi odstavek 12. člena zakona. SOS nadalje še opozarja, da naj se ob upoštevanju temeljne evidence zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture (GJI) služnosti oziroma stavbne pravice za potrebe vzdrževanja omrežij GJI ustanovijo *ex lege* (dostop, dovoz idr. upravičenja, potrebna za nemoteno vzdrževanje), saj gre nesporno za javno korist in se s takšno določbo ne bi poseglo v te pridobljene pravice, ker etažni lastniki, ki so na pripadajočem zemljišču prav tako pridobili prav tako *ex lege* solastninsko pravico, niso pridobili solastninske pravice *ex lege* na GJI, kar pa bi lahko tako razumeli, če bi predlagana določba ostala v veljavi. Predlagatelj meni, da je pripomba neutemeljena, saj je mogoče o vpisu nevpisanih izvedenih pravic (tudi tistih v javno korist), ki so nastale *ex lege*, odločati tudi v postopku po ZVEtL-1, če so sporna le pravna vprašanja. Če pa bi šlo za spor o dejstvih, velja enako kot za druge izvedene pravice in sodišče o tem v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča ne odloča, saj bi to škodilo ekonomičnosti postopka.

Obširne pripombe in svoj predlog besedila členov sta poslala prof. dr. Renato Vrenčur in dr. Nina Plavšak. Predlagatelj je nekatere njune pripombe in predloge za izboljšavo besedila upošteval in jih ustrezno vključil v predlog zakona. Predlagani koncept novega besedila se nomotehnično razlikuje od veljavnega besedila ZVEtL, ki ga predlagatelj, glede na to, da je ZVEtL procesni predpis, šteje za ustrežnejšega. Prav tako predlagatelj ni upošteval nekaterih konceptualnih pripomb, ki glede rešitev glavnih lastninsko spornih vprašanj napotuje na pravdo. Upoštewane pa so pripombe, ki se nanašajo na varstvo lastnika vpisanega posameznega dela stavbe in da se v lastninsko in druge izvedene pravice, ki so vknjižene pri vpisanih posameznih

delih v zemljiško knjigo, v postopku vzpostavitve etažne lastnine ne posega. Cilj predlagatelja v postopku določitve pripadajočega zemljišča je, da se večina spornih vprašanj reši v tem nepravdnem postopku, ne pa, da se postopek prekinja in udeležence napotuje na pravdo, zato ti predlogi niso bili upoštevani.

Pripombe na gradivo je poslal tudi Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani. Večina njihovih pripomb je bila upoštevana. Predlagatelj pa ni upošteval predloga za posebno ureditev glede razporeditve bremena stroškov tega postopka, saj bi to po njegovem mnenju še podaljšalo že tako zapletene postopke.

8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles

- mag. Goran KLEMENČIČ, minister za pravosodje
- Tina BRECELJ, državna sekretarka na Ministrstvu za pravosodje
- Darko STARE, državni sekretar na Ministrstvu za pravosodje
- Sara REGANCIN, v. d. generalne direktorice Direktorata za civilno pravo
- Miha VERČKO, sekretar
- Mateja Tamara FAJS, sekretarka v Službi Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

II. BESEDILO ČLENOV

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

Ta zakon določa pravila dveh posebnih nepravdnih postopkov, ki sta namenjena uskladitvi nepremičninskih evidenc z dejanskim stvarnopravnim položajem nepremičnin, in sicer:

1. pravila postopka za vzpostavitev etažne lastnine na stavbah, na katerih je etažna lastnina nastala pred 1. januarjem 2003, in
2. pravila postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbam, ki so bile zgrajene pred 1. januarjem 2003.

2. člen (prednostna obravnava)

Zadeve po tem zakonu se obravnavajo prednostno.

3. člen (subsidiarna uporaba)

Za vprašanja, ki niso posebej urejena s tem zakonom, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja nepravdni postopek.

II. SKUPNE DOLOČBE

1. Udeleženci

4. člen (skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov)

(1) Če ima stavba v etažni lastnini upravnika po določbah stvarnopravnega zakonika, je zaradi varstva pravic vseh etažnih lastnikov oziroma pridobiteljev posameznih delov v stavbi na skupnih delih stavbe, udeleženec postopka skupnost etažnih lastnikov oziroma pridobiteljev posameznih delov v stavbi (skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov), in sicer ne glede na to, ali je v zemljiški knjigi na taki stavbi etažna lastnina že vpisana.

(2) Skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov zastopa upravnik.

(3) Za razmerja med etažnimi lastniki oziroma pridobitelji posameznih delov v stavbi in upravnikom glede zastopanja skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja obligacijska razmerja, o pogodbi o naročilu.

(4) Navodila etažnih lastnikov oziroma pridobiteljev posameznih delov v stavbi upravniku so posel rednega upravljanja stavbe, stroški upravnika z zastopanjem skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov pa so stroški rednega upravljanja stavbe.

(5) Določbe tega člena ne izključujejo pravice etažnega lastnika ali pridobitelja posameznega dela v stavbi, da prijavi udeležbo v postopku in v njem nastopa kot samostojni udeleženec poleg skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov tudi zaradi varstva svojih pravic na skupnih delih stavbe.

5. člen
(ugotovitev položaja udeleženca po uradni dolžnosti)

(1) Če se med postopkom ugotovi, da se postopka ne udeležuje oseba, ki ima položaj udeleženca v postopku, to sodišče po uradni dolžnosti ugotovi, jo pozove k izjavi in jo seznanj s procesnim gradivom, ki zadeva njene pravice.

(2) Če se med postopkom ugotovi, da je udeleženec postopka imetnik zemljiškega dolga, sodišče izvede oklicni postopek s katerim imetnika zemljiškega pisma pozove, da v roku treh mesecev sporoči svoje identifikacijske podatke in predloži zemljiško pismo sodišču.

(3) Oklic se objavi na sodni deski in na spletni strani sodišča. V oklicu sodišče navede identifikacijski znak nepremičnine, na kateri je vpisan zemljiški dolg, rok, v katerem mora imetnik zemljiškega pisma sporočiti svoje identifikacijske podatke in izročiti izvornik zemljiškega pisma, ter pravne posledice nepravočasne sporočitve identifikacijskih podatkov in neizročitve izvornika zemljiškega pisma.

(4) Če v roku iz prejšnjega odstavka imetnik zemljiškega pisma sodišču ne sporoči identifikacijskih podatkov in ne predloži izvornika zemljiškega pisma, velja domneva, da je imetnik zemljiškega pisma ustanovitelj zemljiškega dolga.

(5) Sodišče po uradni dolžnosti zaznamuje oklic pri zemljiškem dolgu, vpisanem v zemljiški knjigi.

6. člen
(postavitev zastopnika po uradni dolžnosti)

(1) V primeru smrti ali prenehanja udeleženca med postopkom ali v primeru neznanih pravnih naslednikov osebe, ki bi morala biti udeleženec postopka, pa je umrla oziroma prenehala obstajati pred začetkom postopka, sodišče naslednikom take osebe po uradni dolžnosti postavi skrbnika za poseben primer za čas, dokler pravni nasledniki ne prevzamejo postopka, razen če lahko sodišče brez odlašanja ugotovi pravne naslednike in jih pozove, naj prevzamejo postopek. Če nasledniki niso znani, jih sodišče v postopku označuje kot neznane naslednike osebe, ki je umrla oziroma prenehala.

(2) Če v postopku po tem zakonu nastopata dve ali več skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov, ki imajo istega upravnika, in so njihove koristi v navzkrižju, sodišče vsaki od takih skupnosti postavi skrbnika za poseben primer. Za razmerja med etažnimi lastniki in skrbnikom se smiselno uporabljajo določbe 4. člena tega zakona.

(3) Sodišče po uradni dolžnosti postavi začasnega zastopnika udeležencu, katerega prebivališče, sedež oziroma naslov za vročanje mu ob vročanju prvega pisanja niso znani in tudi ne razvidni iz centralnega registra prebivalstva oziroma poslovnega registra in zemljiške knjige.

(4) Določbe tega člena se uporabljajo tudi glede zastopanja v postopkih katastrskih vpisov, vpisov v zemljiško knjigo in v drugih postopkih, ki se začnejo na podlagi določb tega zakona.

7. člen
(omejitve pri izjavljanju in sodelovanju v postopku)

(1) Sodišče dopusti posameznemu udeležencu izjavljanje in sodelovanje pri posameznem procesnem dejanju le v mejah, v katerih to zadeva njegove pravice in pravne koristi, ki jih uveljavlja v postopku.

(2) Kadar je udeleženec v postopku po tem zakonu občina, ji sodišče dovoli izjavljanje in sodelovanje pri posameznem procesnem dejanju tudi v delu, v katerem uveljavlja javni interes.

8. člen
(ustavitev postopka in zavrženje ali zavrnitev predloga)

Kadar se postopka poleg predlagatelja udeležujejo tudi drugi udeleženci, lahko sodišče ustavi postopek, predlog pa zavrže oziroma zavrne zaradi razlogov na strani predlagatelja le, če drugi udeleženci v postopku, ki bi bili upravičeni predlagati začetek postopka po tem zakonu, na poziv sodišča ne opravijo potrebnih procesnih dejanj oziroma ne podajo ustrezne zahteve za nadaljevanje postopka.

2. Obveščanje

9. člen
(obvestilo o postopku)

(1) Sodišče po uradni dolžnosti o postopku obvesti:

1. osebe, ki imajo v času učinkovanja zaznambe postopka pri nepremičnini, ki je predmet postopka, v zemljiški knjigi vpisane kakršnekoli pravice,
2. občino, na območju katere se nahaja nepremičnina, ki je predmet postopka, in
3. osebe, za katere oceni, da bi lahko imele pravni interes za udeležbo v postopku.

(2) Obvestilo o postopku vsebuje:

- opredelitev stavbe oziroma zemljiške parcele, ki je predmet postopka, z identifikacijsko oznako iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb, stavbo pa tudi z ulico, hišno številko in krajem, v katerem se ta stavba nahaja,
- pouk o tem, da bo sodišče v postopku vzpostavilo etažno lastnino na stavbi kot celoti oziroma ugotovilo pripadajoče zemljišče stavbe ter da lahko naslovnik v postopku prijavi udeležbo in uveljavlja lastninsko pravico oziroma druge stvarne in obligacijske pravice na posameznih in skupnih delih stavbe oziroma na njenem pripadajočem zemljišču,
- pouk o pravilih za udeležbo skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov,
- pouk o tem, kaj bo sodišče štelo za popolno prijavo udeležbe v postopku in
- rok, v katerem lahko naslovnik prijavi udeležbo v postopku.

(3) Obvestilo o postopku se vroča naslovniku na naslovu, ki ga sodišče pridobi na podlagi poizvedb, ki jih po tem zakonu opravi po uradni dolžnosti, razen če je sodišču znan drug naslov naslovnika.

(4) Za obveščanje po tem zakonu se ne uporabljajo določbe zakona, ki ureja pravdni postopek, o obveznem osebnem vročanju.

(5) Obvestilo o postopku se brez osebnih podatkov naslovnika objavi tudi na spletni strani sodišča.

10. člen
(dodatno obveščanje v stavbi)

(1) Sodišče po uradni dolžnosti izvede dodatno obveščanje v naslednjih stavbah:

1. v stavbi, na kateri vzpostavlja etažno lastnino oziroma h kateri ugotavlja pripadajoče zemljišče,
2. v stavbi, glede katere oceni, da bi imel lahko njen lastnik pravni interes v postopku,
3. v stavbi, katere skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov je v postopku udeleženec ali prijavitelj udeležbe.

(2) Če ima stavba upravnika, se dodatno obveščanje v stavbi opravi tako, da sodišče obvestilo

o postopku pošlje upravniku in mu naloži, da v roku 30 dni navedeno obvestilo objavi na oglasni deski stavbe, prepis obvestila pa pošlje priporočeno po pošti s povratnico vsem etažnim lastnikom in pridobiteljem posameznih delov v stavbi, ki so mu znani, ter da o tem sodišču v nadaljnjem roku 30 dni pošlje pisno poročilo. V poročilu mora upravnik navesti čas objave na oglasni deski stavbe ter z imenom, priimkom in naslovom vročanja opredeliti osebe, ki jim je poslal prepis navedenega obvestila, ter za vsakega posameznega izmed njih navesti dan pošiljanja obvestila, izid vročanja z dnem vročitve oziroma vrnitve pošiljke in priložiti povratnico.

(3) Če stavba nima upravnika, sodišče dodatno obveščanje v stavbi izvede tako, da o postopku obvesti vse osebe, ki imajo na naslovu stavbe prijavljeno stalno ali začasno bivališče ali registrirano poslovno dejavnost.

3. Opravila sodišča

11. člen (zaznamba postopka)

(1) Za zaznambo postopka po tem zakonu se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja zemljiško knjigo, o zaznambi spora.

(2) Sodišče, ki vodi postopek po tem zakonu, nemudoma po prejemu predloga, po uradni dolžnosti obvesti zemljiškoknjižno sodišče o začetem postopku po tem zakonu, zemljiškoknjižno sodišče pa po uradni dolžnosti odloči o vpisu zaznambe v zemljiško knjigo.

(3) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za izbris zaznambe iz zemljiške knjige zaradi neuspešnega izida postopka.

(4) Če nepremičnina v predlogu za začetek postopka po tem zakonu ni opredeljena z identifikacijskim znakom, sodišče opozori predlagatelja, da zaznamba postopka po tem zakonu ne bo mogoča do opredelitve nepremičnine z identifikacijskim znakom.

(5) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena ima zaznamba postopka za vzpostavitev etažne lastnine pri posameznem delu, ki je že vpisan v zemljiško knjigo in sodišče v postopku ugotovi, da dejansko obstoji, zgolj učinke, da sodna odločba o vzpostavitvi etažne lastnine učinkuje proti vknjiženemu lastniku takega vpisanega posameznega dela le glede ugotovitve idealnih deležev na skupnih delih stavbe, ki pripadajo vsakokratnemu lastniku tega posameznega dela in glede sprememb, ki se nanašajo na identifikacijsko oznako takega posameznega dela.

12. člen (pripravljalna opravila)

(1) Sodišče po uradni dolžnosti pridobi podatke, če oceni, da je to potrebno za izvedbo postopka po tem zakonu:

1. iz zemljiške knjige, zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin o zemljiških parcelah, stavbah in njihovih posameznih delih, ki so predmet postopka,
2. iz zemljiške knjige o vpisanih imetnikih lastninske pravice in druge stvarne ali obligacijske pravice na nepremičnini, ki je predmet postopka,
3. iz centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra o tem, kdo ima na naslovu stavbe, ki je predmet postopka ali pri kateri se ugotavlja obseg pripadajočega zemljišča, prijavljeno prebivališče oziroma registrirano poslovno dejavnost,
4. iz registra upravnikov o tem, kdo je upravnik stavbe, ki je predmet postopka ali pri kateri se ugotavlja obseg pripadajočega zemljišča,
5. o izdanih upravnih aktih o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k stavbi, pri kateri se ugotavlja obseg pripadajočega zemljišča, upravnih aktih, na podlagi

katerih je bila stavba zgrajena, investicijski in drugi dokumentaciji, na podlagi katere je mogoče sklepati o obsegu pripadajočega zemljišča, ter o pretekli opredelitvi teh zemljišč v prostorskih aktih.

(2) Sodišče po uradni dolžnosti postavi izvedenca ustrezne stroke, če je to potrebno za vpis stavbe ali njenih delov v kataster stavb, za evidentiranje potrebnih sprememb v zemljiškem katastru ali katastru stavb ali za ugotovitev obsega pripadajočega zemljišča.

(3) Sodišče po uradni dolžnosti zagotovi izvedbo evidentiranja sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb, ki je potrebno za dokončanje postopka po tem zakonu.

13. člen

(evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb)

(1) Za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb, ki jih v postopku po tem zakonu predlaga sodišče, se določbe predpisov, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, uporabljajo, če to ni v nasprotju z določbami tega člena.

(2) Sodišče lahko za potrebe priprave strokovne podlage za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb (strokovna podlaga) namesto izvedenca imenuje tudi osebo, ki izpolnjuje pogoje za pripravo strokovne podlage po predpisih, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(3) Za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb, ki jih v postopku po tem zakonu zahteva sodišče, se ne uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, glede predhodne obravnave na kraju samem, seznanitve strank in predhodne ureditve meje, zainteresirane osebe pa se lahko o strokovni podlagi izjavijo v postopku po tem zakonu.

(4) Uporabnik stavbe in njenih delov mora osebi, ki jo je sodišče imenovalo za pripravo strokovne podlage, omogočiti vstop v prostore, ji dati potrebne podatke in omogočiti izvedbo strokovnih opravil, sicer se šteje, da je umaknil predlog oziroma prijavo udeležbe v postopku po tem zakonu. Podatki o delih stavbe, v katere ni bil omogočen vstop, se v strokovni podlagi določijo glede na zunanje obrise stavbe ter primerjajoč podatke o drugih delih stavbe, podatke iz registra nepremičnin in druge razpoložljive podatke. Obveznost iz tega odstavka in posledice njenega nespoštovanja so del izreka sklepa, s katerim se imenuje izvedenca ali drugo osebo za pripravo strokovne podlage.

(5) Sodišče lahko strokovno podlago predhodno pošlje v preveritev pristojnemu upravnemu organu. Če ta ugotovi, da strokovna podlaga ne omogoča evidentiranja sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb ali da obstajajo druge ovire za njeno izvedbo, o tem nemudoma obvesti sodišče, ki zagotovi dopolnitev strokovne podlage oziroma odpravo drugih ovir.

(6) Ko sodišče ugotovi, da je strokovna podlaga primerna za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb, o tem izda sklep, zoper katerega je dopustna posebna pritožba.

(7) Za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb, ki jih v postopku po tem zakonu zahteva sodišče, se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, o evidentiranju sprememb v zemljiškem katastru ali katastru stavb na podlagi sodnih postopkov.

14. člen

(zemljiškoknjižni vpisi)

Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti odloča o vpisih na podlagi odločb, izdanih po tem zakonu.

4. Stroški postopka

15. člen (potrebni stroški)

(1) Stroški, potrebni za izvedbo in dokončanje postopka po tem zakonu, so stroški rednega upravljanja stavbe, na kateri se vzpostavlja etažna lastnina oziroma h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče, in se lahko izplačajo iz rezervnega sklada, če je ta oblikovan.

(2) Za stroške iz prejšnjega odstavka se štejejo zlasti stroški sodnih taks za procesna dejanja v korist vseh lastnikov stavbe, stroški skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov, stroški zastopnika, brez katerega postopka ne bi bilo mogoče dokončati, stroški izvedenca in osebe, ki je pripravila strokovno podlago za katastrski vpis, in drugi stroški, če so bili po oceni sodišča potrebni.

(3) Kadar so stroški iz prejšnjega odstavka skupni stroški rednega upravljanja več stavb hkrati, se delijo po enakih delih na vse stavbe, razen če bi bilo to glede na očitno nesorazmerje med velikostjo stavb in potrebnimi opravili v postopku očitno neupravičeno. V tem primeru sodišče o delitvi skupnih stroškov med več stavb odloči po pravični oceni.

16. člen (založitev in povrnitev stroškov)

(1) Če zavezanec za plačilo stroškov ne založi predujma za potrebne stroške iz prejšnjega člena, sodišče pozove vse udeležence v postopku, da v primernem dodatnem roku založijo potrebni predujem. Če ta na poziv sodišča ni plačan, se opravilo, za katerega izvedbo stroški niso bili založeni, ne opravi, če pa je to opravilo nujno za izvedbo in dokončanje postopka po tem zakonu, se postopek ustavi, na kar sodišče udeležence opozori v pozivu za založitev stroškov.

(2) Sodišče o povrnitvi stroškov odloči na zahtevo upravičenca, ki mora biti vložena v roku 15 dni po vročitvi pravnomočne odločbe, s katero se je končal postopek po tem zakonu.

(3) Če je udeleženec založil predujem za potrebne stroške postopka, ki so skupni stroški etažnih lastnikov stavbe v etažni lastnini, sodišče odloči, da mu vsakokratni etažni lastniki oziroma pridobitelji posameznih delov v stavbi vsak sorazmerno svojemu solastniškemu idealnemu deležu na skupnih delih stavbe povrnejo plačani predujem v roku treh mesecev.

(4) Prejšnji odstavek se smiselno uporablja tudi v primerih, če udeleženci postopka založijo predujem nesorazmerno s svojim bremenom po določbah iz prejšnjega člena ali če je stavba v solastnini ali skupni lasti več oseb.

(5) Sklep sodišča iz tretjega odstavka tega člena je izvršilni naslov za izvršbo na sredstva rezervnega sklada stavbe in tudi zoper vsakokratnega etažnega lastnika, ki ima v zemljiški knjigi vknjiženo lastninsko pravico na posameznem delu stavbe za tisti del terjatve, ki odpade nanj kot dolžnika glede na v zemljiški knjigi vknjiženi solastniški idealni delež na skupnih delih stavbe.

III. POSTOPEK ZA VZPOSTAVITEV ETAŽNE LASTNINE

1. Predmet postopka

17. člen (pogoji za začetek postopka)

(1) Postopek za vzpostavitev etažne lastnine se lahko začne, če je na stavbi nastala etažna lastnina pred 1. januarjem 2003, pa v zemljiški knjigi še ni bila vpisana na stavbi kot celoti.

(2) Šteje se, da je na stavbi nastala etažna lastnina pred 1. januarjem 2003, če je bila pred tem datumom pridobljena etažna lastnina na posameznem delu v etažni lastnini ali če je pred tem datumom nastal pravni naslov, s katerim se po določbah tega zakona izkazuje pravni temelj pridobitve ali prenosa lastninske pravice na posameznem delu stavbe.

(3) Šteje se, da etažna lastnina v zemljiški knjigi ni vpisana na stavbi kot celoti, če:

1. stavba še ni vpisana v zemljiški knjigi (zunajknjižna etažna lastnina),
2. stavba še ni vpisana v zemljiški knjigi, pri zemljiški parceli, na kateri stoji stavba (nepremičnina kot celota) pa je vpisana solastnina v korist lastnikov po idealnih deležih, če so se prenosi lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiški knjigi evidentirali z vpisom solastninske pravice na nepremičnini kot celoti (navidezna solastnina),
3. je stavba že vpisana v zemljiški knjigi, vendar v zemljiški knjigi niso vpisani vsi posamezni ali skupni deli stavbe ali niso vpisani solastniški idealni deleži na skupnih delih stavbe (nedokončana etažna lastnina).

2. Temeljne določbe

18. člen

(dokazna pravila in domneve)

Sodišče odloča na podlagi dokaznih pravil in domnev, ki jih določa ta zakon, razen če med udeleženci ni spora o drugačnem stanju ali če je drugače izkazano s pravnomočno odločbo sodišča ali drugega pristojnega državnega organa.

19. člen

(pridobitelj posameznega dela stavbe in pravni naslov)

(1) Pridobitelj posameznega dela stavbe je po tem zakonu oseba, ki s pravnim naslovom izkazuje pravni temelj pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe.

(2) Pravni naslov je po tem zakonu listina o pravnem poslu ali pravnomočna odločba sodišča ali drugega pristojnega državnega organa, s katero se v korist pridobitelja in v breme zemljiškoknjižnega lastnika vzpostavlja, ugotavlja ali prenaša lastninska pravica na posameznem delu stavbe.

(3) Če pravni naslov ne učinkuje proti zemljiškoknjižnemu lastniku, mora pridobitelj posameznega dela stavbe za izkazovanje pravnega temelja pridobitve ali prenosa lastninske pravice na posameznem delu stavbe izkazati tudi večkratni zaporedni prenos lastninske pravice na posameznem delu stavbe od zemljiškoknjižnega lastnika do osebe, od katere se izkazuje prenos lastninske pravice na pridobitelja posameznega dela stavbe.

(4) Večkratni zaporedni prenos lastninske pravice na posameznem delu stavbe se izkazuje tako, da se vsak posamezni prenos od zemljiškoknjižnega lastnika do pravnega prednika zadnjega pridobitelja izkaže bodisi z javno listino, ki izkazuje univerzalno pravno nasledstvo, bodisi s pravnim naslovom.

20. člen

(priposestvanje)

(1) Ne glede na določbe prejšnjega člena izkazovanje pravnega nasledstva ni potrebno, če pridobitelj verjetno izkaže pogoje za priposestvanje lastninske pravice na posameznem delu

stavbe.

(2) Šteje se, da so verjetno izkazani pogoji za priposestvanje posameznega dela stavbe, če pridobitelj izkaže, da je skupaj s svojimi pravnimi predniki, po katerih izkazuje pravno nasledstvo v skladu s prejšnjim členom, izvrševal vsaj deset let trajajočo lastniško posest na posameznem delu stavbe.

(3) Šteje se, da je posest lastniška, če je temeljila na pravnem naslovu.

(4) Šteje se, da je neposredna posest izkazana, če jo pridobitelj izkaže s potrdilom pristojnega organa o prijavi prebivališča oziroma registraciji sedeža pravne osebe oziroma poslovnega obrata.

(5) Šteje se, da je posredna posest pridobitelja posameznega dela stavbe izkazana, če ta z registrirano najemno pogodbo oziroma z javno ali po zakonu overjeno listino izkaže, da je bil tisti, ki je izvrševal neposredno posest in je to izkazano v skladu s prejšnjim odstavkom, nelastniški posestnik, ki je neposredno posest izvrševal za pridobitelja oziroma njegovega pravnega prednika.

21. člen

(posebni primeri pravnih naslovov)

(1) Če je pravni naslov prodajna pogodba, sklenjena na podlagi določb Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1, v nadaljnjem besedilu: SZ) o privatizaciji stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini ali Uredbe o izvedbi privatizacije stanovanjskih hiš in stanovanj, prevzetih od organov in organizacij bivše SFRJ in JLA (Uradni list RS, št. 61/92), pridobitelju posameznega dela stavbe ni treba izkazovati pravnega nasledstva med zemljiškoknjižnim lastnikom in prodajalcem iz prodajne pogodbe.

(2) Šteje se, da je izkazan pravni naslov pridobitelja tudi v primerih, ko so izpolnjeni pogoji iz 116. člena SZ za vpis v zemljiško knjigo na podlagi gradbenega dovoljenja oziroma odločbe o dovolitvi priglašenih del.

(3) Kadar uveljavlja lastninsko pravico na stanovanju Republika Slovenija, občina ali druga oseba javnega prava, se za pravni naslov šteje tudi seznam iz 144. člena SZ.

(4) V primerih iz prvega odstavka tega člena in v primerih, ko je pravni naslov pridobitelja posameznega dela stavbe pravni posej, nastal pred 1. januarjem 2003, za izkazovanje pravnega temelja pridobitve ali prenosa lastninske pravice na posameznem delu stavbe pridobitelju ni treba predložiti zemljiškoknjižnega dovolila odsvojitelja.

22. člen

(vzpostavitev pravnega naslova)

(1) Če pridobitelj posameznega dela stavbe na zahtevo sodišča ne more predložiti izvirnika pravnega naslova, ker se je ta izgubil ali je bil uničen, lahko v roku, ki mu ga določi sodišče, predlaga vzpostavitev pravnega naslova.

(2) O tem predlogu odloči sodišče, ki vodi postopek za vzpostavitev etažne lastnine, pred izdajo odločbe o vzpostavitvi etažne lastnine ob smiselni uporabi določb zakona, ki ureja zemljiško knjigo, o vzpostavitvi zemljiškoknjižne listine.

23. člen

(domneve o skupnih delih stavbe)

(1) Šteje se, da je pripadajoče zemljišče stavbe zemljiška parcela, na kateri stavba stoji, če na

zemljiški parceli stoji več stavb, pa ne gre le za objekte zunanje ureditve, ali če je med udeleženci postopka spor o obsegu pripadajočega zemljišča, pa zemljišče, na katerem stavba stoji (zemljišče pod stavbo).

(2) Za objekte zunanje ureditve iz prejšnjega odstavka se štejejo tiste stavbe in drugi objekti, ki so v funkciji redne rabe stavbe, na kateri se vzpostavlja etažna lastnina, ali njenih posameznih delov (npr. zunanje kolesarnice, zaklonišča, garaže, drvarnice).

(3) Šteje se, da je pripadajoče zemljišče skupni del stavbe, ki je v solastnini njenih vsakokratnih lastnikov, za podzemne stavbe pa, da imajo njihovi vsakokratni etažni lastniki na nepremičnini zakonito stavbno pravico po pravilih stvarnopravnega zakonika o več uporabnikih nepremičnine.

(4) Če so stavba in njeni deli že v celoti vpisani v katastru stavb, sodišče pa v postopku ne zagotovi izvedbe sprememb oziroma novega vpisa v katastru stavb, se šteje:

1. da so tisti prostori, ki so v katastru stavb evidentirani kot prostori v skupni rabi ali gre za stopnišča, veže, hodnike, kolesarnice, pralnice, sušilnice, zaklonišča in podobno, skupni deli stavbe,
2. da so tisti prostori, ki so v katastru stavb evidentirani kot prostori v skupni rabi uporabnikov več stavb ali nepremičnin, skupni deli več nepremičnin,
3. da so tisti prostori, ki so v katastru stavb evidentirani kot prostori v skupni rabi več, a ne vseh uporabnikov posameznih delov stavbe, posebni skupni deli, ki so v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov takih posameznih delov stavbe,
4. da so posamezni deli stavbe pravilno vpisani glede na svoj obseg in površino.

(5) Če sodišče v postopku za vzpostavitev etažne lastnine zagotovi izvedbo sprememb oziroma novega vpisa v zemljiškem katastru ali katastru stavb, se šteje, da so atriji sestavine posameznih delov stavbe, katerim pripadajo, zemljišče pod atriji pa je pripadajoče zemljišče stavbe.

(6) Šteje se, da je solastniški idealni delež vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe na skupnih delih stavbe enak razmerju med površino posameznega dela stavbe in skupno površino vseh posameznih delov stavbe.

24. člen

(odločanje na podlagi verjetnosti)

Kadar bi moralo sodišče po določbah zakona, ki ureja nepravdni postopek, o predhodnem vprašanju zaradi spornih dejstev prekiniti postopek in posameznega udeleženca napotiti na pravdo, sodišče postopka ne prekine, temveč odloči v skladu z dokaznimi pravili in domnevmi iz tega zakona, če se ti ne nanašajo na sporna vprašanja, pa v korist tistega udeleženca, katerega pravico šteje za bolj verjetno.

3. Potek postopka

25. člen

(upravičeni predlagatelj)

(1) Postopek za vzpostavitev etažne lastnine se začne na predlog:

1. pridobitelja posameznega dela stavbe, ki zahteva vzpostavitev etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki mu pripada po pravnem naslovu, lahko pa tudi, če zahteva vpis skupnih delov stavbe ali idealnih deležev solastnine vsakokratnih etažnih lastnikov na njih,
2. osebe, ki ima vpisano lastninsko pravico na posameznem delu stavbe, ki je že vpisan v zemljiški knjigi (vpisani etažni lastnik), če zahteva vpis skupnih delov stavbe ali idealnih

- deležev solastnine vsakokratnih etažnih lastnikov na njih,
3. skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov, ki zahteva vpis skupnih delov stavbe ali idealnih deležev solastnine vsakokratnih etažnih lastnikov na njih,
 4. osebe, ki ima vpisano lastninsko pravico na zemljiški parceli, na kateri stavba stoji, ali na nerazdeljenih delih stavbe (zemljiškoknjižni lastnik), če zahteva vzpostavitev etažne lastnine v korist pridobitelja posameznega dela stavbe, v primeru nedokončane etažne lastnine pa tudi vpis skupnih delov stavbe, ki so nerazdeljeni deli stavbe.

(2) Če upravičena oseba po prejšnjem odstavku ne poda predloga za začetek postopka za vzpostavitev etažne lastnine, lahko zahtevo iz prejšnjega odstavka uveljavlja tudi v postopku, če je njegov udeleženec ali v njem prijavi udeležbo.

(3) Določbe tega zakona, ki se nanašajo na zemljiškoknjižnega lastnika, se smiselno uporabljajo tudi za pravnega naslednika zemljiškoknjižnega lastnika, ki ob smiselni uporabi določb tega zakona o pravnih naslovih izkazuje svoje pravno nasledstvo po zemljiškoknjižnem lastniku glede celotne nepremičnine oziroma v primeru nedokončane etažne lastnine nerazdeljenih delov stavbe.

26. člen (predlog)

(1) V predlogu mora predlagatelj uveljavljati zahtevo iz prejšnjega člena.

(2) Če predlagatelj v predlogu ne navede identifikacijskega znaka stavbe ali posameznega dela stavbe, na katerem zahteva vzpostavitev etažne lastnine, mora stavbo opredeliti vsaj z ulico, hišno številko in krajem, v katerem se ta stavba nahaja; del stavbe, na katerem uveljavlja svoj zahtevek, pa z opisom bistvenih podatkov, potrebnih za njegovo opredelitev (npr. etaža, površina, lega, namembnost in podobno).

(3) Predlagatelj, ki zahteva vzpostavitev etažne lastnine na posameznem delu stavbe, mora predlogu priložiti pravni naslov in listine, ki izkazujejo pravno nasledstvo po zemljiškoknjižnem lastniku oziroma priposestvovanje posameznega dela stavbe.

(4) Predlog s prilogami mora biti vložen v toliko izvodih, kolikor jih je treba za sodišče, zemljiškoknjižnega lastnika in skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov.

27. člen (udeleženci)

(1) Udeleženci postopka za vzpostavitev etažne lastnine so:

1. predlagatelj,
2. zemljiškoknjižni lastnik,
3. skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov, če ima stavba upravnika,
4. oseba, ki prijavi udeležbo v postopku.

(2) Do izdaje odločbe o vzpostavitvi etažne lastnine lahko prijavijo udeležbo v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu pridobitelji posameznih delov stavbe in druge osebe, ki izkažejo pravni interes, zlasti imetniki drugih stvarnih ali obligacijskih pravic na posameznih delih stavbe, na nepremičnini kot celoti ali na nerazdeljenih delih stavbe, pri čemer se za prijavo udeležbe smiselno uporabljajo določbe tega zakona o predlogu.

(3) Vpisani etažni lastnik in imetnik druge stvarne ali obligacijske pravice, ki je vpisana v zemljiški knjigi na že vpisanem posameznem delu stavbe sta udeleženca postopka za vzpostavitev etažne lastnine, če prijavita udeležbo v postopku, ali če kateri od udeležencev uveljavlja, da vpisani posamezni del dejansko ne obstoji ali če to ugotovi sodišče.

(4) Imetnik druge stvarne ali obligacijske pravice, ki je vpisana v zemljiški knjigi na

nepremičnini kot celoti ali na nerazdeljenih delih stavbe, je udeleženec postopka, če prijavi svojo udeležbo ali če kateri od udeležencev oporeka njegovi pravici.

(5) Če zemljiškoknjižni lastnik uveljavlja, da naj se na posameznem delu vzpostavi etažna lastnina v korist druge osebe, je udeleženec postopka tudi taka oseba.

(6) Ne glede na določbe tega zakona o založitvi in povrnitvi stroškov stroške zastopnika za udeleženca iz prejšnjega odstavka založi zemljiškoknjižni lastnik, njihovo povrnitev pa lahko uveljavlja le od takega udeleženca.

28. člen (spremembe vpisov v katastru stavb)

(1) Če so stavba in njeni deli že vpisani v katastru stavb, sodišče zagotovi spremembo vpisov oziroma nov vpis stavbe in njenih delov le, če ugotovi odločilno neskladje med dejanskim stanjem in stanjem v katastru stavb, ali če o tem, da se izvedejo spremembe oziroma nov vpis, med udeleženci ni spora.

(2) Šteje se, da je podano odločilno neskladje med dejanskim stanjem in stanjem v katastru stavb, če je verjetno izkazano, da je več stavb napačno vpisanih kot ena stavba, ali nasprotno, če v katastru stavb niso vpisani vsi skupni prostori v stavbi, če je v katastru stavb več posameznih delov stavbe skupaj nepravilno vpisanih kot en posamezni del, ali nasprotno, če posamezni deli stavbe sploh niso evidentirani, in podobno.

(3) Samo odstopanja evidentiranih tlorisov in površin delov stavbe od dejanskih se ne štejejo za odločilno neskladje med dejanskim stanjem in stanjem v katastru stavb.

29. člen (naroki)

(1) Sodišče opravi narok, kadar je po njegovem mnenju to smotno.

(2) Namesto zapisnika se lahko o naroku napravi uradni zaznamek.

(3) Sodišče lahko zasliši udeleženca v postopku zunaj naroka, če se mu zdi to potrebno za razjasnitev posameznih vprašanj ali pridobitev izjave o posameznem predlogu udeleženca.

(4) Če en ali noben od udeležencev ne pride na narok ali če na vabilo sodišča ne pride k zaslišanju, to ni ovira za nadaljnje postopanje sodišča.

4. Odločba in pravna sredstva

30. člen (odločba o vzpostavitvi etažne lastnine)

(1) Sodišče z odločbo o vzpostavitvi etažne lastnine:

1. ugotovi, da na stavbi obstoji etažna lastnina,
2. ugotovi pripadajoče zemljišče in druge skupne dele stavbe, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo,
3. ugotovi obstoj ali neobstoj morebitnih izvedenih pravic na skupnih delih stavbe in njihove imetnike,
4. ugotovi posamezne dele stavbe in solastniške idealne deleže, ki pripadajo njihovim vsakokratnim lastnikom na skupnih delih stavbe,
5. za vsak posamezni del stavbe ugotovi lastnika ter morebitne izvedene pravice in njihove imetnike, razen v primeru vpisanega posameznega dela iz 32. člena tega zakona, ko sodišče v odločbi povzame v zemljiško knjigo vpisanega lastnika in v zemljiško knjigo

vpisane izvedene pravice in njihove imetnike.

(2) Če iz pravnega naslova izhaja, da je bila na posameznem delu stavbe ustanovljena izvedena pravica po pravilih o ustanovitvi izvedene pravice na nepremičnini, ki ni vpisana v zemljiški knjigi, sodišče ugotovi njen obstoj na takem posameznem delu po uradni dolžnosti.

(3) Če sodišče ugotovi, da imajo vsakokratni etažni lastniki stavbe na nepremičnini, na kateri se stavba nahaja, zakonito stavbno pravico po pravilih stvarnopravnega zakonika o več uporabnikih iste nepremičnine, z odločbo o vzpostaviti etažne lastnine po uradni dolžnosti ugotovi njen obstoj in jo vpiše kot splošni skupni del stavbe.

(4) Če sodišče ugotovi, da zemljiški dolg ne obstaja, s sklepom razveljavi tudi zemljiško pismo in ga ne vrne imetniku.

31. člen (ohranitev že vpisanih pravic)

(1) Sodišče ugotovi, da je lastnik posameznega dela stavbe, za katerega na način, določen s tem zakonom, ni izkazan pravni temelj pridobitve ali prenosa lastninske pravice v korist nobenega pridobitelja posameznega dela stavbe, zemljiškooknjižni lastnik.

(2) Za hipoteko, zemljiški dolg in stvarno breme, ki so v času učinkovanja zaznambe postopka v zemljiški knjigi vpisani na nepremičnini kot celoti ali na nerazdeljenih delih stavbe, se z odločbo o vzpostavitvi etažne lastnine ugotovi, da omejujejo lastninsko pravico na vseh predhodno še ne vpisanih posameznih delih stavbe. Če je izkazano, da je bila taka pravica ustanovljena le na določenem delu stavbe, se z odločbo o vzpostavitvi etažne lastnine ugotovi, da omejuje lastninsko pravico le na tem delu stavbe.

(3) Za druge izvedene pravice, ki so v času učinkovanja zaznambe postopka v zemljiški knjigi vpisane na nepremičnini kot celoti, se z odločbo o vzpostavitvi etažne lastnine ugotovi, da omejujejo lastninsko pravico na zemljiški parceli, ki predstavlja skupni del stavbe. Če taka pravica po vsebini omejuje lastninsko pravico le na določenem delu stavbe, se z odločbo o vzpostavitvi etažne lastnine ugotovi, da omejuje lastninsko pravico le na tem delu stavbe.

(4) Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena se izvedena pravica, ki je bila vpisana v zemljiški knjigi na podlagi sklepa o izvršbi ali zavarovanju, ne ugotovi na tistem posameznem delu stavbe, za katerega pridobitelj izkaže, da je bil prvi pravni naslov pridobljen pred dnevom, od katerega učinkuje zemljiškooknjižni vpis izvedene pravice na nepremičnini kot celoti.

(5) V primerih iz prejšnjega odstavka se šteje, da je pravni naslov pridobljen takrat, ko je bila listina o pravnem poslu po zakonu overjena, če je pravni naslov odločba sodišča ali drugega državnega organa, pa glede na dan izdaje odločbe, ki je pravni naslov.

(6) Določbe tega člena se uporabljajo tudi za pravna dejstva, ki so vpisana v zemljiški knjigi.

32. člen (posebno pravilo za ohranitev vpisanih pravic pri vpisanem posameznem delu stavbe)

(1) Sodišče ne odloča o lastninski pravici imetnika na že vpisanem posameznem delu, če ugotovi, da posamezni del dejansko obstaja.

(2) Prejšnji odstavek se uporablja tudi za izvedene pravice in pravna dejstva, ki so vpisana pri posameznemu delu stavbe iz prejšnjega odstavka.

33. člen (ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki)

(1) Pogodbena ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki ni predmet postopka za

vzpostavitev etažne lastnine.

(2) Če po vzpostavitvi etažne lastnine po tem zakonu etažni lastniki ne sklenejo pogodbe o medsebojnih razmerjih, lahko posamezni etažni lastnik zahteva ureditev teh razmerij z odločbo sodišča po določbah zakona, ki ureja nepravdni postopek, o ureditvi razmerij med solastniki.

34. člen
(izključitev izrednih pravnih sredstev)

Zoper sklep sodišča, izdan v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu, obnova postopka in revizija nista dopustni.

35. člen
(uveljavljanje zahtevkov po pravnomočnosti odločbe)

(1) Po vzpostavitvi etažne lastnine v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu lahko udeleženci in druge osebe svoje pravice na skupnih in posameznih delih uveljavljajo v pravdi oziroma v drugih postopkih, pri čemer odločitev sodišča v postopku za vzpostavitev etažne lastnine ni ovira za ponovno odločanje o spornem vprašanju.

(2) Če je tožba oziroma predlog vložen v roku šestih mesecev od začetka zemljiškoknjižnega postopka za zemljiškoknjižni vpis etažne lastnine na podlagi odločbe o vzpostavitvi etažne lastnine, lahko tožeča stranka oziroma predlagatelj pri tej nepremičnini predlaga zaznambo spora ne glede na to, ali zatrjuje pridobitev pravice na izviren ali kakšen drug način.

5. Skrajšani postopek za določitev idealnih deležev solastnine na skupnih delih stavbe

36. člen
(pogoji za izvedbo skrajšanega postopka)

Skrajšani postopek za določitev idealnih deležev solastnine na skupnih delih stavbe (skrajšani postopek) se lahko izvede, če gre za stavbo z nedokončano etažno lastnino, kadar so v katastru stavb in zemljiški knjigi stavba in vsi njeni deli že vpisani, v zemljiški knjigi pa še niso vpisani idealni deleži solastnine na skupnih delih stavbe.

Ne glede na določbo 11. člena tega zakona se začetek skrajšanega postopka ne zaznamuje v zemljiški knjigi.

37. člen
(upravičeni predlagatelj)

Skrajšani postopek se začne na predlog vpisanega etažnega lastnika ali skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov.

38. člen
(odločba)

(1) Sodišče v skrajšanem postopku z odločbo določi idealne deleže solastnine na skupnih delih stavbe.

(2) Sodišče izda odločbo iz prejšnjega odstavka brez predhodne izjave drugih udeležencev.

39. člen
(ugovor)

(1) Zoper odločbo o določitvi idealnih deležev solastnine na skupnih delih stavbe lahko vpisani etažni lastniki in skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov pri sodišču vložijo ugovor v osmih

dneh od njene vročitve.

(2) Ugovor je mogoče vložiti iz razlogov, ker niso podani pogoji za izvedbo skrajšanega postopka iz 36. člena tega zakona, ker so podani pogoji za spremembo vpisov v katastru stavb ali zaradi napačnega izračuna deležev.

(3) Zoper odločbo o ugovoru je dopustna pritožba.

40. člen

(nadaljevanje postopka po pravilih postopka za vzpostavitev etažne lastnine)

Če niso podani pogoji za izvedbo skrajšanega postopka ali če sodišče ugodi ugovoru zato, ker so podani pogoji za spremembo vpisov v katastru stavb, sodišče nadaljuje postopek za vzpostavitev etažne lastnine.

IV. POSTOPEK ZA UGOTOVITEV PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA

1. Predmet postopka

41. člen

(pogoji za začetek postopka)

Postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča se lahko začne, če je bila stavba, h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče, zgrajena pred 1. januarjem 2003, in če lastnik stavbe v zemljiški knjigi še nima vpisane lastninske pravice na njenem pripadajočem zemljišču.

2. Temeljne določbe

42. člen

(pripadajoče zemljišče)

(1) Pripadajoče zemljišče je tisto zemljišče, ki je kot neposredno namenjeno ali potrebno za redno rabo stavbe postalo last lastnika stavbe na podlagi predpisov, veljavnih pred 1. januarjem 2003, kot so zlasti predpisi o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini ali predpisi, ki so urejali pravila o posledicah gradnje na tujem svetu, pravila etažne lastnine in pravila o vezanosti pravic na zemljišču na pravice na stavbi.

(2) Skupno pripadajoče zemljišče je tisto zemljišče, ki je bilo neposredno namenjeno ali potrebno za redno rabo več stavb hkrati in je na podlagi predpisov iz prejšnjega odstavka postalo last lastnikov teh stavb.

(3) Če ni določeno drugače, se pravila tega zakona o pripadajočem zemljišču k posamezni stavbi smiselno uporabljajo tudi za skupno pripadajoče zemljišče.

43. člen

(obseg pripadajočega zemljišča)

(1) Sodišče pri ugotovitvi obsega pripadajočega zemljišča upošteva zlasti:

1. katero zemljišče je bilo kot neposredno namenjeno ali potrebno za redno rabo stavbe načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali opredeljeno v posamičnih pravnih aktih, na podlagi katerih je potekal pravni promet s stavbo ali njenimi deli, skupaj s spremljajočo dokumentacijo, kot na primer projektne rešitve, investicijska dokumentacija, obračuni pogodbene cene, zapisniki o ugotovitvi vrednosti stanovanj in podobno,
2. katero zemljišče je v razmerju do stavbe predstavljalo dostopne poti, dovoze, parkirne

prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in počitek, zelenice, zemljišče pod atriji in podobno,

3. preteklo redno rabo zemljišča in
4. merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki so veljali od izgradnje stavbe pa do pridobitve lastninske pravice lastnika stavbe na pripadajočem zemljišču.

(2) Če se z uporabo meril po prejšnjem odstavku ne dokaže drugače, se za pripadajoče zemljišče šteje tisto zemljišče, ki je bilo z upravno odločbo določeno kot funkcionalno zemljišče ali gradbena parcela stavbe.

(3) V primeru, ko ni mogoče z zanesljivo ugotoviti, ali je določen del zemljišča pripadajoče zemljišče ene stavbe ali skupno pripadajoče zemljišče več stavb, sodišče sporni prostor razdeli po prostem preudarku. Pri tem pravično oceni zlasti predloge udeležencev, prostorsko pogojenost in funkcionalno povezanost zemljišča s posamezno stavbo.

44. člen

(lastninska pravica na pripadajočem zemljišču)

(1) Če ni dokazano drugače, se šteje, da je zemljišče, ki ga sodišče ugotovi po določbah prejšnjega člena, last lastnika stavbe.

(2) Če ni dokazano drugače, se šteje, da je s preходом lastninske pravice na stavbi na pridobitelja prešla tudi lastninska pravica na pripadajočem zemljišču take stavbe.

(3) V postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča se ugotavlja tudi, ali je lastninska pravica lastnika stavbe na pripadajočem zemljišču ali na delu pripadajočega zemljišča prenehala, če je zemljiškknjižni lastnik ali druga oseba lastninsko pravico na njem pridobila na podlagi pravil, ki varujejo dobrovernega pravno poslovnega pridobitelja lastninske pravice na nepremičnini, na podlagi zakona ali na podlagi odločbe državnega organa.

(4) V postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča sodišče ne posega v pravice oseb, ki so na takih zemljiščih pridobile pravice na podlagi pravil, ki varujejo dobrovernega pravno poslovnega pridobitelja pravice, na podlagi zakona ali na podlagi odločbe državnega organa, razen če so izpolnjeni pogoji za ustanovitev odkupne pravice na podlagi tega zakona ali v primeru, če med udeleženci ni spora o neobstoju ali omejitvi njihove pravice.

45. člen

(ugotovitev obstoja stavbne pravice)

(1) V postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča se lahko zahteva tudi ugotovitev obstoja zakonite stavbne pravice, ki jo je lastnik stavbe pridobil po določbah stvarnopravnega zakonika o več uporabnikih iste nepremičnine.

(2) Pri ugotavljanju obsega zemljišča, na katerem obstoji stavbna pravica, se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o obsegu pripadajočega zemljišča.

3. Potek postopka

46. člen

(upravičeni predlagatelj)

Postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča se lahko začne na predlog:

1. osebe, ki ima v zemljiški knjigi vpisano lastninsko pravico na stavbi, h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče, ali na njenem posameznem delu oziroma na zemljiški parceli, na kateri stavba stoji, če stavba ni vpisana v zemljiški knjigi (zemljiškknjižni lastnik stavbe),
2. osebe, ki ob smiselni uporabi določb tega zakona o pravnih naslovih izkazuje pravni

- temelj pridobitve ali prenosa lastninske pravice na stavbi, h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče, ali na njenem posameznem delu (pridobitelj stavbe),
3. skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe, h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče,
 4. zemljiškoknjižnega lastnika zemljišča, ki bi lahko bilo pripadajoče zemljišče k stavbi (zemljiškoknjižni lastnik zemljišča), če izkaže pravni interes,
 5. občine, na območju katere je stavba, če izkaže javni interes.

47. člen

(zahtevki v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča)

(1) V predlogu mora predlagatelj zahtevati ugotovitev obsega pripadajočega zemljišča k stavbi in imetnika lastninske pravice na njem.

(2) Zemljiškoknjižni lastnik stavbe, pridobitelj stavbe ali skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe lahko v postopku zahtevajo tudi ugotovitev, da ne obstojijo zemljiškoknjižno vpisane stvarne ali obligacijske pravice na njenem pripadajočem zemljišču.

(3) Imetnik obstoječe stvarne ali obligacijske pravice na pripadajočem zemljišču, ki še ni zemljiškoknjižno vpisana, lahko v postopku zahteva, da se ugotovi njen obstoj.

(4) Občina, na območju katere je stavba, lahko zaradi varovanja javnega interesa, ki ga mora verjetno izkazati, v postopku uveljavlja vse zahtevke, ki jih lahko uveljavljajo udeleženci po tem členu.

48. člen

(udeleženci postopka)

(1) Udeleženci postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča so:

1. predlagatelj,
2. zemljiškoknjižni lastnik stavbe, h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče, če stavba po podatkih zemljiške knjige ni v etažni lastnini,
3. skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe, h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče,
4. vpisani etažni lastniki stavbe, h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče, če je stavba po podatkih zemljiške knjige v etažni lastnini in niso podani pogoji za udeležbo skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov, in
5. zemljiškoknjižni lastnik zemljišča.

(2) Če sodišče po začetku postopka ugotovi, da bi lahko bilo zemljišče, ki je predmet postopka, skupno pripadajoče zemljišče ali pripadajoče zemljišče druge stavbe, katere zemljiškoknjižni lastnik še ni udeleženec postopka, ob smiselni uporabi 5. člena tega zakona odloči, da se bo postopka kot udeleženec udeleževal tudi zemljiškoknjižni lastnik te stavbe.

(3) Imetnik stvarne ali obligacijske pravice, ki je vpisana v zemljiški knjigi, je udeleženec postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča, če posamezni udeleženec zahteva, da se ugotovi, da taka pravica ne obstoji na pripadajočem zemljišču, ali če v postopku prijavi svojo udeležbo.

(4) Do izdaje odločbe o ugotovitvi pripadajočega zemljišča lahko prijavijo udeležbo v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča vsak pridobitelj stavbe, imetnik stvarne ali obligacijske pravice na njem, ki zahteva ugotovitev njenega obstoja, in druge osebe, ki izkažejo pravni interes v postopku.

(5) Občina, na območju katere je stavba, lahko zaradi varovanja javnega interesa v postopku prijavi udeležbo, če verjetno izkaže obstoj javnega interesa.

49. člen
(predhodna vprašanja)

V postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča se za obravnavanje predhodnih vprašanj določbe zakona, ki ureja nepravdni postopek, ne uporabljajo.

4. Odločba in pravna sredstva

50. člen
(odločba)

(1) Sodišče z odločbo o ugotovitvi pripadajočega zemljišča ugotovi obseg pripadajočega zemljišča stavbe in obstoj lastninske pravice lastnika stavbe na njem.

(2) Sodišče odloči o zahtevku za ugotovitev obstoja oziroma neobstoja stvarne ali obligacijske pravice na pripadajočem zemljišču, če med udeleženci ni spora o njihovem obstoju ali o odločilnih dejstvih, sicer pa nepravdni postopek v delu, ki se nanaša na ugotovitev obstoja oziroma neobstoja stvarne ali obligacijske pravice na pripadajočem zemljišču, ustavi in odloči, da se nadaljuje po pravilih pravnega postopka.

51. člen
(revizija)

Zoper pravnomočno odločbo sodišča o ugotovitvi pripadajočega zemljišča, izdano na drugi stopnji, je mogoče vložiti revizijo na način in pod pogoji, kot jih določa zakon, ki ureja pravdni postopek.

5. Posebne določbe

52. člen
(s konstitutivno odločbo pridobljena lastninska pravica na pripadajočem zemljišču)

(1) Če je bila na pripadajočem zemljišču stavbe s pravnomočno upravno odločbo o denacionalizaciji vzpostavljena lastninska pravica v korist denacionalizacijskega upravičenca, sodišče v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča z delno odločbo ugotovi obseg pripadajočega zemljišča, udeležence postopka pa napoti, da v roku 30 dni od vročitve začnejo postopek za izrek ničnosti pravnomočne upravne odločbe, postopek glede ugotovitve pravic na takem zemljišču pa prekine do pravnomočne odločitve o takem predlogu, pri čemer se za prekinitev postopka smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja nepravdni postopek, o prekinitvi postopka zaradi rešitve predhodnega vprašanja.

(2) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za druge primere konstitutivnih pravnomočnih odločb državnih organov, s katerimi je bila na pripadajočem zemljišču vzpostavljena lastninska ali druga stvarna pravica, katere obstoj je predhodno vprašanje v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča, če je take odločbe mogoče izpodbijati z izrednimi pravnimi sredstvi.

(3) Oseba, v korist katere je bila s konstitutivno odločbo iz tega člena vzpostavljena lastninska pravica na pripadajočem zemljišču stavbe, je udeleženec postopka za določitev pripadajočega zemljišča.

53. člen
(odkupna pravica)

(1) Sodišče lahko v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča na pripadajočem zemljišču stavbe ali njegovem delu na zahtevo upravičenca ustanovi odkupno pravico:

1. v korist vsakokratnega lastnika stavbe, če je lastninska pravica lastnika stavbe na pripadajočem zemljišču naknadno prenehala,
2. v korist graditelja, ki je na takem zemljišču izvedel gradnjo, in je v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča nastopal kot zemljiškoknjižni lastnik zemljišča, če je pripadajoče zemljišče v lasti lastnika stavbe.

(2) Pri odločitvi o ustanovitvi odkupne pravice sodišče upošteva vse okoliščine primera, zlasti pa upravičene interese udeležencev, potrebnost zemljišča za redno rabo stavbe, zakonitost gradnje, opredelitev zemljišča v prostorskih aktih v času odločanja sodišča, škodo, ki bi nastala udeležencem, dobro vero in skrbnost udeležencev, pretečen čas od prenehanja lastninske pravice ter preteklo rabo pripadajočega zemljišča.

(3) Sodišče glede na vse okoliščine primera določi rok za uveljavitev odkupne pravice, ki ne sme biti krajši od enega leta in ne daljši od treh let.

(4) Če se zahteva ustanovitev odkupne pravice v korist vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe ali če je stavba v lasti več oseb, udeleženec, ki zahteva ustanovitev odkupne pravice, ne rabi soglasja drugih etažnih lastnikov oziroma solastnikov stavbe, uveljavitev ustanovljene odkupne pravice pa je posel upravljanja, ki presega redno upravljanje stavbe.

(5) Če odkupni upravičenec in odkupni zavezanec naknadno ne dosežeta soglasja o ceni in drugih pogodbenih pogojih, sodišče na zahtevo upravičenca odloči o uveljavitvi odkupne pravice v nepravdnem postopku, pri čemer ceno in druge pogodbene pogoje določi glede na prevladujoče razmere na trgu. V takem nepravdnem postopku se smiselno uporabljajo pravila postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča.

(6) Za vpis odkupne pravice se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja zemljiško knjigo, glede vpisa odkupne pravice, pridobljene na podlagi pravnega posla.

54. člen

(razglašeno javno dobro na pripadajočem zemljišču)

Organ, ki je izdal upravno odločbo, s katero je bilo razglašeno javno dobro na podlagi zakona, ki omogoča razglasitev javnega dobra na nepremičninah v lasti države ali lokalne skupnosti, po uradni dolžnosti ali na predlog osebe, ki izkaže pravni interes, razveljavi tako odločbo v delu, ki se nanaša na razglasitev javnega dobra na zemljišču, za katerega je bilo v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča po tem zakonu ugotovljeno, da je pripadajoče zemljišče stavbe ali skupno pripadajoče zemljišče več stavb.

55. člen

(razdelitev skupnega pripadajočega zemljišča)

(1) Skupna lastnina vsakokratnih lastnikov stavb na skupnem pripadajočem zemljišču se lahko v celoti ali deloma razdeli tako, da se v korist posamezne stavbe določi njeno pripadajoče zemljišče.

(2) Če se lastniki stavb o tem ne morejo sporazumeti ne v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča ne pozneje, na zahtevo lastnika stavbe o delitvi odloči sodišče v nepravdnem postopku.

(3) Soglasje skupnih lastnikov, solastnikov oziroma etažnih lastnikov posamezne stavbe z delitvijo je posel, ki presega redno upravljanje stavbe.

(4) Pri razdelitvi skupnega pripadajočega zemljišča sodišče smiselno upošteva merila iz 43. člena tega zakona, razdelitve pa deloma ali v celoti ne dopusti, če ugotovi, da bi se s tem onemogočila ali pretežno omejila redna raba posamezne stavbe.

(5) V nepravdnem postopku za razdelitev skupnega pripadajočega zemljišča se smiselno uporabljajo pravila postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča.

56. člen
(negativni ugotovitveni zahtevek)

(1) Zemljiškoknjižni lastnik zemljišča lahko s predlogom zahteva, da se ugotovi, da določeno zemljišče ni pripadajoče zemljišče, če o tem še ni bilo pravnomočno odločeno, če za tako zemljišče še ne teče postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča in če za to izkaže pravni interes.

(2) V primerih iz prejšnjega odstavka sodišče zemljiškoknjižnemu lastniku stavbe in občini določi rok šest mesecev, v katerem lahko začnejo postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča, in jih opozori na posledice, če tega ne bodo storili, o tem pa opravi tudi dodatno obveščanje v stavbi ob smiselni uporabi določb 10. člena tega zakona. Če za stavbo poteka postopek za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu, se o tem po uradni dolžnosti obvestijo tudi vsi udeleženci takega postopka.

(3) Če je v roku iz prejšnjega odstavka vložen predlog za ugotovitev pripadajočega zemljišča, se postopek nadaljuje kot postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča.

(4) Če v roku iz drugega odstavka tega člena ni vložen predlog za ugotovitev pripadajočega zemljišča, sodišče brez nadaljnjega obravnavanja z odločbo ugotovi, da zemljišče iz predloga po prvem odstavku tega člena ni pripadajoče zemljišče stavbe. Enako na zahtevo zemljiškoknjižnega lastnika ravna, če so naknadno podani pogoji za ustavitev ali zavrženje predloga iz drugega odstavka tega člena, o čemer mora predhodno opozoriti vse udeležence postopka.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

57. člen
(nadaljevanje začetih postopkov)

(1) Postopki, v katerih je bil predlog za vzpostavitev etažne lastnine na stavbi, na kateri je nastala etažna lastnina pred 1. januarjem 2003, oziroma predlog za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi, zgrajeni pred 1. januarjem 2003, vložen pred uveljavitvijo tega zakona, se nadaljujejo in dokončajo po določbah tega zakona, če ni v tem zakonu določeno drugače.

(2) Če so izpolnjeni pogoji iz 4. člena tega zakona, postane v postopkih iz prejšnjega odstavka skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov udeleženec postopka z dnem uveljavitve tega zakona namesto etažnih lastnikov oziroma pridobiteljev posameznih delov stavbe, razen tistih, ki so pred uveljavitvijo tega zakona vložili predlog ali prijavi samostojno udeležbo v postopku.

(3) Če je bila pred uveljavitvijo tega zakona na prvi stopnji izdana odločba, s katero se je postopek pred sodiščem prve stopnje končal, se v nadaljnjih postopkih uporabljajo določbe tega zakona, razen določbe prejšnjega odstavka in 4., 6., 9. ter 10. člena tega zakona. Če je po uveljavitvi tega zakona odločba prve stopnje razveljavljena, se postopek nadaljuje po določbah tega zakona.

(4) O zahtevi za ustanovitev odkupne pravice po 53. členu tega zakona na pripadajočem zemljišču stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003, o katerem je sodišče prve stopnje že odločilo v postopku za določitev pripadajočega zemljišča pred uveljavitvijo tega zakona, sodišče odloči z dopolnilno odločbo.

(5) Zahteva za izdajo dopolnilne odločbe iz prejšnjega odstavka se lahko poda v šestih mesecih od pravnomočno končanega postopka, če je bil ta pravnomočno končan že pred uveljavitvijo tega zakona, pa v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

58. člen
(nadaljnja uporaba)

V primerih, v katerih je bil predlog za vzpostavitev etažne lastnine na stavbi, na kateri ni nastala etažna lastnina pred 1. januarjem 2003, vložen pred uveljavitvijo tega zakona, se uporabljajo določbe Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08 in 59/11).

59. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08 in 59/11).

60. člen
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

Zakon ureja pravila postopka za vzpostavitev etažne lastnine in ugotovitev pripadajočega zemljišča. Zakon je tako primarno procesnopravni predpis in ga je kot takega treba tudi razumeti in uporabljati. Določbe, ki so na prvi pogled materialnopravne, npr. o pridobiteljih posameznih delov stavbe in pravnih naslovih, priposestvanju, merilih za določanje pripadajočih zemljišč ipd., so dejansko le domneve oziroma dokazna pravila za pospešitev izvajanja navedenih postopkov. Edina izjema so določbe o odkupni pravici na pripadajočem zemljišču, ki so nova materialna podlaga za določanje pravic.

Temeljni namen zakona ostaja enak, kot je bil v letu 2008 sprejetem Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (glej Poročevalec DZ RS, št. 20, z dne 14. februarja 2008), to je omogočiti vpis zunajknjižno nastalih stvarnopravnih razmerij na prostorskih delih stavbe in zemljiščih, ki še niso vpisane v zemljiško knjigo. Dodatno pa je v 1. členu vsebovana tudi temeljna predpostavka, pod katero je mogoče začeti postopek po tem zakonu, tj. da gre za stavbo, zgrajeno pred 1. januarjem 2003. Če ta osnovna predpostavka ni izpolnjena, sodišče ne postopa po pravilih tega zakona, temveč po pravilih drugega nepravdnega postopka oziroma postopek ustavi in ga nadaljuje kot pravdni postopek.

K 2. členu

Postopki po tem zakonu se obravnavajo prednostno, saj je čimprejšnja uskladitev nepremičninskih evidenc z dejanskim pravnim stanjem zaradi razlogov, navedenih v uvodu tega gradiva, v splošnem in javnem interesu.

K 3. členu

Postopka po tem zakonu sta nepravdna postopka in se zanju, če posamezno vprašanje ni izrecno urejeno drugače s tem zakonom, uporabljajo pravila ZNP. Ker se po 17. členu ZNP v nepravdnem postopku subsidiarno uporabljajo tudi pravila ZPP, to velja tudi za postopka po tem zakonu.

K 4. členu

S to določbo se skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe podeljuje sposobnost biti stranka že na ravni zakona, zato ni potrebno priznanje te sposobnosti s sklepom sodišča po tretjem odstavku 76. člena ZPP. Kadar ima torej stavba upravnika, v postopku ne bo več potrebno, da bi kot udeleženci postopka sodelovali in bili poimensko navedeni in identificirani vsi posamezni etažni lastniki stavbe, četudi so materialni udeleženci postopka.

Kumulativna pogoja za nastopanje skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe v postopkih po tem zakonu sta naslednja: da na stavbi obstoji etažna lastnina, pri čemer ni pomembno, ali je že vpisana v zemljiški knjigi (zadostuje, da gre za dejansko etažno lastnino), in da ima stavba upravnika.

Če v postopku nastopa skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe, zadostuje, da se v postopku opredeli kot skupnost etažnih lastnikov konkretne stavbe, kar je primerljivo z opredelitvijo etažnih lastnikov v pogodbah, ki jih upravnik sklepa v pravnem prometu v njihovem imenu (drugi odstavek 68. člena SZ-1). Posameznih etažnih lastnikov stavbe ni treba poimensko navesti in identificirati. S tem se zagotavlja, da v postopku ne bo prihajalo do

zastojev zaradi morebitnih naknadnih sprememb lastništva stavbe v primeru dedovanja ali drugega načina prenosa lastninske pravice med trajanjem postopka.

Odločba, izdana v postopku, v katerem je sodelovala skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov, bo s svojimi subjektivnimi mejami pravnomočnosti učinkovala za vse vsakokratne etažne lastnike stavbe, četudi ti v postopku ne nastopajo posamično.

S to ureditvijo se posameznim etažnim lastnikom ne jemlje možnosti, da samostojno nastopajo v postopku, kar izrecno zagotavlja peti odstavek obravnavanega člena. Če želijo v postopku nastopati samostojno, morajo prijaviti svojo samostojno udeležbo. Etažni lastnik, ki prijavi samostojno udeležbo, s skupnostjo vsakokratnih etažnih lastnikov nastopa kot enotni sospornik glede pravic, ki so skupne vsem etažnim lastnikom. To bo zlasti veljalo v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča, v postopku za vzpostavitev etažne lastnine pa le glede tistih zahtevkov, ki jih etažni lastniki uveljavljajo na skupnih delih stavbe.

Skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe v postopku zastopa upravnik kot zakoniti zastopnik. Kot tak ima položaj prevzemnika naročila po pravilih mandatne pogodbe, zato je že po splošnih pravilih zavezan k zastopanju interesov etažnih lastnikov kot dober gospodar, k dajanju računa in poročanju etažnim lastnikom ter je upravičen do povrnitve stroškov, ki mu s tem nastanejo (določbe 766. *et seq.* člani Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, v nadaljnjem besedilu: OZ). Ker je pričakovati, da ob večjem številu etažnih lastnikov njihova navodila upravniku ne bodo medsebojno skladna, se zato, da bi se izognili dvomom in težavam upravnikov, v četrtem odstavku določa, da je upravnik vezan na navodila etažnih lastnikov, o katerih ti odločijo v okviru rednega upravljanja. Stroški upravnika z zastopanjem etažnih lastnikov (npr. najeta strokovna pomoč za odvetniško zastopanje, zunajsodna izvedenska mnenja ipd.) so stroški rednega upravljanja stavbe, pri čemer bo upravnik tudi pri tem vezan na navodila etažnih lastnikov (npr. ali naj najame strokovno pomoč odvetnika in drugega strokovnjaka ali ne).

K 5. členu

Udeležence v nepravdnem postopku delimo na formalne udeležence, tj. tiste, ki so po zakonu udeleženci v postopku, ne glede na to, ali prijavijo udeležbo v njem ali ne, in na materialne udeležence, tj. tiste, ki postanejo udeleženci šele na podlagi prijavljene udeležbe in pod pogojem izkazanega pravnega interesa. Obravnavana določba je ciljno namenjena prvi skupini, torej formalnim udeležencem postopka.

Po predlaganem zakonu so nekatere osebe formalni udeleženci postopka pod pogojem, da podajo v postopku drugi udeleženci zahtevo, ki lahko posega v njihove pravice in pravne interese (prim. 27. člen in 48. člen predloga zakona). V takem primeru položaja udeleženca ne pridobijo na podlagi svoje prijave udeležbe, temveč po samem zakonu zaradi procesnega dejanja drugega udeleženca postopka. V takih primerih sodišče po obravnavanem členu ugotovi udeležbo novega udeleženca v postopku in mu v postopku omogoči izjavo. To bo storilo ob upoštevanju vsakokratnega stanja zadeve, predvsem pa mu bo moralo omogočiti seznanitev z zanj pomembnim procesnim gradivom (npr. vročitev zahteve, ki zadeva njegove pravice, in s tem povezanega dokaznega gradiva).

Po vzoru ureditve v Zakonu o izvršbi in zavarovanju (primerjaj 172.a člen ZIZ) se tudi v postopkih, urejenih v predlogu zakona, sodišču omogoči, da v primeru, ko je vpisan zemljiški dolg, izvede poseben oklicni postopek. Namen takega oklicnega postopka je, da se identificira imetnika zemljiškega dolga, to pa je imetnik zemljiškega pisma. Le v tem primeru se sodna odločba nanaša tudi na imetnika zemljiškega pisma. Zato se predlaga, da sodišče z izvedbo oklicnega postopka pozove imetnika zemljiškega pisma, da ta v določenem roku sodišču sporoči svoje identifikacijske podatke in predloži izvornik zemljiškega pisma. V nasprotnem primeru nastopi domneva, da je imetnik zemljiškega dolga njen ustanovitelj. Publiciteta se zagotavlja z objavo oklica na spletnih straneh sodstva in zaznambo oklica pri zemljiškem dolgu v zemljiški knjigi. Predložitev izvornika zemljiškega pisma sodišču je nujna, saj se le tako prepreči nadaljnje razpolaganje tekom postopka. Če sodišče ugotovi, da zemljiški dolg ne

obstaja, s sklepom tudi razveljavi zemljiško pismo in ga ne vrne imetniku. Če pa sodišče ugotovi, da zemljiški dolg obstoji in ugotovi, na kateri nepremičnini obstoji (bodisi na posameznem delu stavbe bodisi na zemljiški parceli), pa sodišče zemljiškega pisma ne razveljavi in ga po pravnomočnosti vrne imetniku.

K 6. členu

Določba prvega odstavka ohranja dosedanjo rešitev postavitve skrbnika za poseben primer za neznane pravne naslednike osebe, ki bi morala biti udeležena v postopku, pa je njena pravna subjektiviteta zaradi smrti oziroma prenehanja prenehala pred ali med postopkom po tem zakonu. Če sodišče ne ve, kdo so pravni nasledniki, njihovo ugotavljanje pa bi lahko pomenilo podaljševanje postopka in njegov zastoj, takim naslednikom po uradni dolžnosti postavi skrbnika.

Skrbnika za posebne primere tako npr. sodišče ne bo postavilo v primeru, če lahko z vpogledom v javno dostopne evidence (npr. PRS) ugotovi, kdo je univerzalni pravni naslednik posamezne osebe. Prav tako ne postavi skrbnika, če je npr. v procesnem gradivu razpolaga s sklepom o dedovanju po umrli fizični osebi. Kadar pa podatki niso dostopni ali npr. zapuščinski postopek še ni končan, pa sodišče lahko uporabi navedeno določbo.

Po drugem odstavku se kot novost zakona predvideva postavitve skrbnika *ex offio* za poseben primer, če v postopku nastopa več skupnosti etažnih lastnikov, ki imajo istega upravnika. Če sodišče ugotovi, da so njihovi interesi v koliziji, vsaki od navedenih skupnosti po uradni dolžnosti postavi svojega skrbnika za poseben primer. To bo sodišče storilo npr. v primeru, kadar se bodo etažni lastniki dveh stavb potegovali za isto zemljišče kot za svoje individualno pripadajoče zemljišče, ne bo pa to potrebno npr. v primeru, če bodo v postopku soglasno uveljavljali skupno pripadajoče zemljišče svojih stavb zoper nekoga tretjega.

Po tretjem odstavku se kot novost zakona omogoča tudi *ex offio* postavitve začasnega zastopnika udeležencu, katerega prebivališče, sedež oziroma naslov za vročanje ob vročanju prvega pisanja niso znani in ne razvidni iz CRP, PRS oziroma zemljiške knjige. S to določbo se preprečuje zavlačevanje postopka, ki bi morebiti nastalo zaradi ugotavljanja dejanskega naslova za vročanje prvega pisanja v postopku. Pri tem se predlagatelj zgleduje po splošnih pravilih sodnih postopkov (4. točka drugega odstavka 82. člena ZPP v zvezi s 37. členom ZNP), odstop od teh splošnih pravil pa je le v tem, da sodišče začasnega zastopnika postavi po uradni dolžnosti, in ne le na predlog predlagatelja.

Tretji odstavek se uporablja le ob prvem vročanju pisanja v postopku, če pa udeleženec prvo pisanje prejme in nato v nadaljevanju postopka svoj naslov spremeni, se določba tretjega odstavka ne uporablja. V skladu s splošnimi pravili (145. člen ZPP v zvezi s 37. členom ZNP) mora namreč vsak udeleženec postopka spremembo svojega naslova nemudoma javiti sodišču, sicer se mu lahko pisanja vročajo z objavo na sodni deski.

V četrtem odstavku se pravila iz prejšnjih treh odstavkov razširjajo na vse druge postopke, do katerih pride zaradi vodenja postopkov po tem zakonu.

K 7. členu

Novi zakon za zagotavljanje ekonomičnosti in hitrosti postopka ohranja dosedanjo rešitev, da se udeležencu postopka omogoča izjava v postopku v mejah njegovega pravnega interesa. Udeležencu se tako v postopku vročajo pisanja oziroma se mu omogoča seznanitev s procesnim gradivom, če to zadeva njegove pravice oziroma zahteve v postopku, enako je omejena tudi njegova pravica do pritožbe.

V zakonu se izrecno pripoznava dvojna vloga občine v postopkih po tem zakonu s tem, da se ji dovoli dodatno izjavljanje in sodelovanje pri posameznih procesnih dejanjih tudi zaradi varstva izkazanega javnega interesa.

K 8. členu

S to določbo se nalaga sodišču obveznost dodatnega prizadevanja glede njegovih inkvizitornih pooblastil pri vodenju postopkov po tem zakonu. Tako mora sodišče pozvati druge udeležence v postopku, ki bi bili upravičeni predlagati začetek postopka po tem zakonu, da prevzamejo pobudo za nadaljevanje postopka, če so na strani predlagatelja razlogi za ustavitev postopka oziroma zavrženje ali zavrnitev njegovega predloga.

K 9. členu

Obveščanje o postopku je poseben institut, ki ga določa že dosedanji zakon. Ne gre za vročanje predloga v izjavo udeležencem postopka, temveč je njegov namen v obveščanju širšega kroga oseb, ki bi lahko imele pravni interes v postopku, vse z namenom, da se konkretnega postopka udeleži čim širši krog interesentov in da se tako zagotovi čim bolj celovita in popolna presoja razmerij glede nepremičnine, o kateri teče postopek. S tem se poskuša preprečiti prihodnje nove postopke in spore ter omogočiti zavarovanje pravic v enem samem postopku vsem morebitnim interesentom za udeležbo v postopku po tem zakonu.

Z novim zakonom se institut splošnega obveščanja obravnava ločeno od instituta dodatnega obveščanja upravičencev v stavbi. Določbe tega člena urejajo prvi institut, ki se bistveno ne razlikuje od ureditve v dosedanjem zakonu, dodatno obveščanje upravičencev v stavbi pa je drugače in na novo urejeno v naslednjem členu.

Sodišče po uradni dolžnosti o potekajočem postopku obvesti vse osebe, ki imajo na nepremičnini, ki je predmet postopka, v zemljiški knjigi vpisane kakršnekoli pravice, pa tudi vse osebe, za katere med postopkom oceni, da bi lahko imele pravni interes v postopku. Med njimi ima poseben položaj občina kot varuhinja javnega interesa na področju prostorskih ureditev na celotnem njenem območju. Sodišče o postopku obvesti tudi splošno javnost z objavo obvestila na spletni strani sodišča, kar poleg zaznambe postopka v zemljiški knjigi dodatno pripomore k dejanski obveščeniosti o postopku in s tem povečuje možnosti za dosego cilja zakonodajalca.

Obveščanje o postopku je pravna dobrot, in ne vročanje predloga v odgovor, saj njegovi naslovljenci niso obvezni udeleženci postopka, ampak potencialni interesenti v njem. Obveščanje se ne opravlja po pravilih o obveznem osebnem vročanju, prav tako ni obveznost sodišča, da bi našlo dejanski naslov naslovnika, ampak obvestilo pošlje na naslov, ki ga pridobi s poizvedbami, ki jih opravlja v okviru postopka (praviloma bo šlo za naslov iz CRP, PRS oziroma zemljiške knjige).

Določba drugega odstavka tega člena tudi natančno določa vsebino obvestila o postopku, ki je potrebno za seznanitev morebitnih interesentov s predmetom postopka in načinom uveljavljanja pravic v njem.

K 10. členu

Obraavnani člen ureja postopek dodatnega obveščanja upravičencev v stavbi kot poseben institut v okviru postopkov po tem zakonu, ki je samostojna in od obveščanja po prejšnjem členu neodvisna ter ločena obveznost sodišč z enakim namenom, tj. pritegniti čim večje število pravnih interesentov v postopek.

V postopku za vzpostavitev etažne lastnine se obveščanje upravičencev v stavbi v vsakem primeru opravi v stavbi, na kateri sodišče vzpostavlja etažno lastnino, saj se s tem nedvomno pripomore k čim večji udeležbi pridobiteljev posameznih delov v stavbi in s tem k čim bolj celoviti ureditvi etažne lastnine na konkretni stavbi, v postopku za določitev pripadajočega zemljišča pa se dodatno obveščanje opravi v stavbi, h kateri se določa pripadajoče zemljišče.

V obeh postopkih se dodatno obveščanje upravičencev izvede tudi v morebitni drugi stavbi, če sodišče oceni, da bi lahko imel njen lastnik interes v postopku. To velja tudi, če stavba po podatkih zemljiške knjige ni v etažni lastnini, in kljub temu, da v postopku kot udeleženec

nastopa zemljiškoknjižni lastnik take stavbe, saj sodišča v postopkih po tem zakonu praviloma obravnavajo primere, v katerih zemljiškoknjižno stanje ni usklajeno z dejanskim pravnim stanjem.

Nadalje se v obeh postopkih izvede dodatno obveščanje upravičencev tudi v vsaki drugi stavbi, če v postopku kot udeleženec nastopa skupnost njenih vsakokratnih etažnih lastnikov. S tem se namreč etažni lastniki izrecno poučijo o teku postopka in o tem, da bo njihove interese brez njihove samostojne udeležbe v postopku zastopal upravnik stavbe ter da imajo možnost prijave samostojne udeležbe v postopku.

Obravnavani člen določa nov način izvajanja postopka obveščanja upravičencev v stavbi, ki nadomešča dosedanjo ureditev, po kateri je moralo sodišče o postopku samo obvestiti vse osebe, ki so imele na naslovu stavbe prijavljeno bivališče oziroma registrirano poslovno dejavnost. Ker se je to izkazalo za precej zamudno in neekonomično opravilo, ga je bilo v novem zakonu smotno nadomestiti z gospodarnejšo rešitvijo, vendar ne na škodo cilja, ki ga želi doseči zakonodajalec z uvedbo obravnavanega instituta.

Če ima stavba upravnika, sodišče več ne obvešča samo vseh oseb, ki imajo v CRP in PRS na naslovu stavbe prijavljeno bivališče oziroma registrirano poslovno dejavnost, ampak obvestilo o postopku iz prejšnjega člena pošlje upravniku in mu naloži, da opravi ustrezno obveščanje etažnih lastnikov, pridobiteljev posameznih delov stavbe in uporabnikov stavbe.

Upravnik mora obvestilo objaviti na oglasni deski stavbe, kar vsem uporabnikom, živečim v stavbi, omogoča, da se seznanijo s potekajočim postopkom. Nadalje mora upravnik prepis obvestila poslati vsem osebam, za katere ve, da so etažni lastniki ali pridobitelji posameznih delov stavbe. Kakor že pojasnjeno v uvodu predloga zakona, je praviloma upravnik tisti, ki zbira in ima podatke o etažnih lastnikih oziroma pridobiteljih posameznih delov stavbe, saj zanje opravlja storitve upravljanja, spremembe lastništva posameznih delov pa so etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah tudi zavezani sporočiti upravniku. Prepis obvestila se pošlje priporočeno s povratnico, kar omogoča naknadno preverjanje pravilnosti in uspešnosti vročitve. Upravnik mora o opravljenem obveščanju sodišču poslati pisno poročilo, v katerem mora navesti vse pomembne podatke o postopku obveščanja in priložiti povratnice. Stroški upravnika z navedenimi opravili so po določbi 15. člena tega predloga zakona stroški rednega upravljanja stavbe in se lahko izplačajo tudi iz rezervnega sklada.

Upravnikova obveznost pošiljanja prepisa obvestila etažnim lastnikom oziroma pridobiteljem posameznih delov ni obveznost uspeha, ampak obveznost prizadevanja. Zakon ne zahteva, da mora upravnik v primeru neuspele vročitve, ker posamezni naslovnik pisanja ni prevzel, vročitev opravljati ponovno. Tako na podlagi pisnega poročila upravnika tudi sodišče ne opravlja ponovnega vročanja obvestila, če posamezni naslovnik pisanja ni prevzel.

Če stavba nima upravnika, se obveščanje upravičencev v stavbi opravi po dosedanjih pravilih, tj. tako, da sodišče obvestilo o postopku pošlje vsem osebam, ki imajo glede na podatke CRP oziroma PRS v stavbi prijavljeno bivališče ali registrirano poslovno dejavnost. Ker gre praviloma za manjše stavbe, ki nimajo upravnika, ker ta ni obvezen, se ocenjuje, da bo dosedanji način obveščanja še vedno sorazmeren s ciljem, ki ga želi doseči institut dodatnega obveščanja upravičencev v stavbi.

K 11. členu

Obravnavani člen ohranja rešitev dosedanjega zakona, da se postopek za vzpostavitev etažne lastnine oziroma za ugotovitev pripadajočega zemljišča zaznamuje v zemljiški knjigi. S tem se po eni strani dodatno prispeva k obveščanju zainteresiranih oseb o potekajočem postopku, po drugi strani pa se z zagotavljanjem vrstnega reda zagotavlja pravno varstvo upravičencev. Glede na nov koncept zakona, tj. da sta omenjena postopka namenjena le še primerom t. i. dejanske etažne lastnine oziroma pripadajočim zemljiščem k stavbam, zgrajenim pred 1. januarjem 2003, je zaznamba takih postopkov še toliko bolj upravičena in v skladu z institutom zaznambe spora, saj so odločbe o vzpostavitvi etažne lastnine in ugotovitvi pripadajočega

zemljišča deklaratorne in le ugotavljajo zunajknjižno že pridobljene, a še ne evidentirane pravice.

Tako kot doslej lahko zaznambo postopka v zemljiški knjigi predlaga bodisi predlagatelj bodisi jo odredi sodišče po uradni dolžnosti. Za zaznambo se smiselno uporabljajo pravila ZZK-1 o zaznambi spora, z izjemo zaznambe postopka za vzpostavitev etažne lastnine pri posameznem delu, ki je že vpisan v zemljiško knjigo, in za katerega sodišče v postopku ugotovi, da dejansko obstoji. Ker sodišče v postopku za vzpostavitev etažne lastnine lahko odloča na podlagi pravnih domnev, dokaznih pravil in verjetnosti kot nižjega standarda materialne resnice, je treba zaradi varstva lastninske pravice tistih etažnih lastnikov, katerih posamezni deli so že vpisani v zemljiški knjigi, omejiti učinke zaznambe postopka v teh primerih zgolj na tiste manjkajoče vsebine, ki so potrebne za dokončno vzpostavitev etažne lastnine na stavbi kot celoti.

Zaznamba postopka po tem zakonu se v skladu s splošnimi pravili ZZK-1 po uradni dolžnosti izbriše na enak način, kot se vpiše. V primeru uspešnega dokončanja postopka se zaznamba samodejno izbriše ob zemljiškoknjižni izvršitvi odločbe po tem zakonu (druga alineja tretjega odstavka 81. člena ZZK-1). Posebna določba tretjega odstavka obravnavanega člena pa je potrebna za primere izbrisa zaradi neuspešnega izida postopka (84. člen ZZK-1).

Ob tem velja posebej opozoriti na izjemo od vpisa zaznambe spora, tj. v primerih, kadar zemljiškoknjižni lastnik uveljavlja t. i. negativni ugotovitveni zahtevek v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča (56. člen tega predloga zakona). Ker ne gre za zahtevek za ugotovitev pripadajočega zemljišča, ampak prav nasprotno, se tak spor v zemljiški knjigi ne zaznamuje.

K 12. členu

Obravnavani člen na enem mestu določa vsa pripravljalna opravila, ki jih opravi sodišče po uradni dolžnosti. Pogoj za to je, da je to potrebno za izvedbo postopka. Vsebinsko gre za identifikacijo oseb, ki imajo interes v postopku oziroma so njegovi formalni udeleženci, za zbiranje najpomembnejšega dokaznega gradiva, ureditev katastrskih evidenc itd., kar vse je pogoj za pravilno odločanje o pravicah na nepremičninah.

Dokazno gradivo, ki ga mora zbrati sodišče, lahko namesto sodišča zbere tudi izvedenec, ki pa ga lahko sodišče postavi po uradni dolžnosti, če za pravilno ugotovitev dejanskega stanja potrebuje njegovo mnenje.

Ne glede na obravnavano določbo stroške za opravila po tem členu nosijo udeleženci postopka, in ne sodišče, po določbah 15. in 16. člena tega predloga zakona.

K 13. členu

Ker je predpostavka za izvršitev sodne odločbe v postopku po tem zakonu tudi ureditev podatkov v zemljiškem katastru in katastru stavb, je bilo že ob pripravi ZVEtL oziroma njegove novele ZVEtL-A, ki je začela veljati 9. avgusta 2011, kot ena temeljnih rešitev sprejeto tudi izhodišče, da se lahko postopka po ZVEtL začneta brez predhodne ureditve podatkov v katastrih in da ustrezno ureditev teh zagotovi sodišče po uradni dolžnosti (23. člen ZVEtL). Ker osnovni zakon ni vseboval posebnih določb glede izvajanja katastrskih vpisov, je to pomenilo, da so se katastrski postopki sprva izvajali po običajnih pravilih ZEN. Ker pa sta postopka po ZVEtL namenjena prav primerom, ko med udeleženci ni soglasja o vzpostavitvi etažne lastnine, je dosledna uporaba določb ZEN pri opravljanju katastrskih vpisov, potrebnih za izvedbo postopka po ZVEtL (med drugim obvezna predhodna obravnava na kraju samem, s pravico do pritožbe in možnostjo sprožiti upravni sodni spor zoper dokončno odločitev upravnega organa), tega precej podaljšala, ovirala in včasih celo preprečila njegovo dokončanje. Zato je bil z novelo ZVEtL-A v zakonsko besedilo vključen novi 23.a člen, ki določa posebna pravila glede izvajanja katastrskih vpisov, ki so potrebna za dosledno doseganje ciljev zakona.

V novem predlogu zakona se ohranjajo vse temeljne rešitve predhodne ureditve tega področja. Tako bo katastrski vpis v skladu z določbami ZEN še zmeraj opravila geodetska uprava na

podlagi ustrezne strokovne podlage, vendar bo to storila na podlagi zahteve sodišča. V sodnem postopku bo torej sodišče moralo zagotoviti oblikovanje strokovne podlage (elaborata) in zbrati izjave udeležencev tako, da bo upravni postopek le izvedbena faza katastrskega vpisa brez meritorne presoje morebitnih ugovorov udeležencev. Te bo namreč presodilo sodišče.

Sodišče bo po predlogu zakona pripravo strokovne podlage še vedno lahko zaupalo ne le izvedencem, temveč tudi subjektom, ki izpolnjujejo pogoje za njeno pripravo po določbah ZEN. Takšno osebo bo imenovalo s sklepom, v katerem bo povzelo tudi obveznost uporabnikov prostorov, da tej osebi dopustijo vstop v svoje prostore, ji dajo potrebne podatke in omogočijo izvedbo strokovnih opravil, ter udeležence postopka poučilo o posledicah nespoštovanja te obveznosti s fikcijo umika predloga oziroma prijave udeležbe v postopku.

Da pa takšno ravnanje vendarle ne bi preprečilo priprave strokovne podlage in posledično izvedbe katastrskega vpisa ter uspešnega dokončanja postopka vzpostavitve etažne lastnine celotne stavbe, so standardi za pripravo strokovne podlage po ZVEtL v primerjavi z določbami ZEN nižji glede tistih delov v stavbi, v katere ni bil omogočen vstop. V takih primerih bo lahko strokovna podlaga pripravljena že na podlagi ocene, ki bo temeljila na dovolj verodostojnih podatkih (zunanji gabariti stavbe, podatki o drugih delih stavbe, podatki iz registra nepremičnin in drugi primerljivi podatki).

V novem zakonu se pri pripravi strokovne podlage izključujejo siceršnje obveznosti, ki veljajo pri upravni parcelaciji, zlasti glede predhodne obravnave na kraju samem, seznanitve strank in predhodne ureditve meje. S tem se način priprave strokovne podlage za katastrski vpis v postopkih po tem zakonu izenači z načinom, ki sicer na splošno velja v sodnih postopkih za pripravo tovrstnih podlag (8. člen ZEN).

O tako pripravljeni strokovni podlagi se bodo lahko udeleženci izjavili v sodnem postopku. Sodišče bo lahko po novem petem odstavku tega člena predloga zakona od pristojnega organa Geodetske uprave Republike Slovenije v skladu s splošnimi pravili zahtevalo, da predhodno preveri, ali je strokovna podlaga dovolj kakovostna in primerna, da omogoča vpis stavbe in njenih delov v kataster stavb oziroma vpis zemljiške parcele v zemljiški kataster. Če strokovna podlaga ne bo ustrezna, bo sodišče odredilo nov krog usklajevanj, katerega posledica bo dopolnjena in popravljena ter posledično vpisljiva strokovna podlaga. Ko bo sodišče torej ugotovilo, da je strokovna podlaga primerna za izvedbo potrebnega katastrskega vpisa, bo o tem izdalo sklep, zoper katerega bodo imeli udeleženci možnost posebne pritožbe. Po pravnomočnosti sklepa o primernosti strokovne podlage bo sodišče zahtevalo izvedbo katastrskega vpisa, za katerega se uporabljajo pravila ZEN o evidentiranju katastrskih sprememb na podlagi sodnih postopkov (8. člen).

K 14. členu

Ta določba ohranja rešitev dosedanjega zakona, da sodišče po pravnomočnem končanju postopka po uradni dolžnosti zagotovi vpis ugotovljenih pravic v zemljiško knjigo.

Po uradni dolžnosti se izvede tudi vpis odkupne pravice, če sodišče ugotovi, da so izpolnjeni vsi pogoji za njeno ustanovitev.

K 15. členu

Stroške, ki so potrebni za izvedbo postopka in jih primeroma našteva določba drugega odstavka zadevnega člena, nosi(jo) lastnik(i) stavbe, na kateri se vzpostavlja etažna lastnina oziroma h kateri se določa pripadajoče zemljišče. Če je postopek v interesu več stavb hkrati (npr. določanje skupnega pripadajočega zemljišča), po določbi tretjega odstavka tega člena stroške nosijo lastniki vseh takih stavb.

Stroški postopka, ki jih nosi lastnik stavbe, so le tisti stroški, ki so bili potrebni za izvedbo in dokončanje postopka in jih drugi odstavek obravnavanega člena primeroma določa. Ne pomeni pa, da bi moral lastnik stavbe nositi tudi morebitne druge stroške, ki za izvedbo postopka ne bi

bili potrebni (npr. stroški za odvetniško zastopanje posameznih udeležencev, stroški za izvedence, postavljene na predlog posameznih udeležencev, ki niso prispevali k razjasnitvi zadeve, sodne takse za prijavo udeležbe posameznega udeleženca ipd.).

Ob tem velja poudariti, da se za stroške strokovne pomoči upravniku za zastopanje skupnosti etažnih lastnikov stavbe (npr. odvetniško zastopanje, zunajsodna izvedenska mnenja ipd.) določbe tega člena ne uporabljajo. Najetje strokovne pomoči upravnika je stvar razmerja med etažnimi lastniki stavbe in upravnikom, ki ga urejajo določbe 4. člena tega zakona, ki določa, da etažni lastniki o navodilih upravniku odločajo v okviru rednega upravljanja, stroški upravnika z zastopanjem skupnosti pa so stroški rednega upravljanja stavbe.

Obravnani člen ureja tudi notranjo delitev navedenih potrebnih stroškov, kadar na strani upravičencev nastopajo lastniki več stavb. Če gre za več stavb, se potrebni stroški delijo med njimi po pravilih iz tretjega odstavka tega člena: načeloma torej po enakih delih na vse stavbe, je pa sodišču dopuščeno, da določi morebitno drugačno pravično notranjo razdelitev, če ugotovi, da bi bilo drugače to očitno nepravično oziroma nesorazmerno.

Potrebni stroški oziroma delež potrebnih stroškov za posamezno stavbo so stroški rednega upravljanja stavbe in se izplačajo iz rezervnega sklada.

Obravnani člen razlikuje med potrebnimi stroški in drugimi stroški, ki niso nujno potrebni za izvedbo in dokončanje postopka. Za stroške, ki niso nujno potrebni za izvedbo in dokončanje postopka, veljajo splošna pravila nepravdnega postopka, tj. da vsak udeleženec nosi svoje stroške postopka in da nima pravice do njihove povrnitve, razen če jih je posamezni udeleženec povzročil po svoji krivdi (35. člen ZNP).

K 16. členu

Če se prejšnji člen nanaša na končno razdelitev stroškov postopka, ki so bili potrebni za izvedbo in dokončanje postopka, in gre tako z vidika stroškov za materialnopravno ureditev, obravnani člen ureja procesne vidike njihovega zalaganja in končne povrnitve.

Prvi odstavek določa posebno ureditev za založitev potrebnih stroškov, ki jih določa prejšnji člen. Sodišče zavezance iz prejšnjega člena najprej pozove k založitvi predujma za potrebne stroške, če ti tega ne plačajo, pa k temu dejanju pozove vse udeležence postopka. Če tudi ob drugem pozivu predujem ni plačan, sodišče ne odredi oprave opravila, za katerega izvedbo stroški niso bili založeni; če pa je to opravilo nujno za izvedbo in dokončanje postopka po tem zakonu, sodišče postopek ustavi. Za oba postopka za vzpostavitev etažne lastnine in ugotovitev pripadajočega zemljišča torej ne veljajo splošna pravila o fikciji umika (36. člen ZNP) oziroma opustitvi izvedbe dokaza (tretji odstavek 153. člena ZPP), temveč se zaradi opustitve založitve predujma za potrebne stroške postopek ustavi. S tem se po eni strani sodišče razbremenjuje nepotrebne administriranja, ki bi ga prinesla uporaba 36. člena ZNP, ki določa pozivanje vseh udeležencev k izjavi o nadaljevanju postopka in nato ponovno pozivanje k plačilu predujma, po drugi strani pa udeležencem omogoča, da naknadno ponovno začnejo postopek, saj ustavitev postopka ne preprečuje začetka novega.

Prvi odstavek obravnanega člena ne velja za stroške, na katere se ne nanaša prejšnji člen in ki niso nujno potrebni za izvedbo in dokončanje postopka (npr. stroški zastopnika iz šestega odstavka 27. člena, plačilo sodne takse za prijavo udeležbe pridobitelja posameznega dela stavbe ali imetnika druge stvarne ali obligacijske pravice, plačilo predujma za sodnega izvedenca urbanistične stroke, če obstaja ustrezna odločba o upravni odmeri funkcionalnega zemljišča). V takih primerih sodišče ravna po splošnih pravilih (zavrženje procesnega dejanja, neizvedba dokaza ipd.).

Udeleženec, ki založi predujem za potrebne stroške postopka, ki jih nosi drug udeleženec, ima že po splošnih pravilih pravico zahtevati, da mu jih ob končni razdelitvi dejanski zavezanec povrne. V skladu z drugim odstavkom sodišče o zahtevi za povrnitev stroškov odloči na zahtevo upravičenca, ki mora biti vložena najpozneje v 15 dneh od vročitve pravnomočne odločbe, s

katero je postopek končan. Posebna ureditev je v korist tistega, ki je založil stroške, in je po mnenju predlagatelja ustrezna za primere, ki jih ureja obravnavani zakon, saj se bo založitelj stroškov praviloma šele s pravnomočno odločbo dejansko seznanil s tem, za koga in v kakšnem obsegu je založil potrebne stroške.

Po tretjem odstavku se na poseben način ureja povrnitev stroškov postopka založitelju s strani vsakokratnih etažnih lastnikov posamezne stavbe. Kot procesna posebnost je določen daljši paricijski rok (tri mesece), kar je potrebno glede na to, da bo šlo praviloma za veliko število zavezancev, ki jih bo zastopal upravnik, zato se zdi smiselno zagotoviti daljši rok, da zavezanci zberejo potrebna sredstva. Po četrtem odstavku taka pravila veljajo tudi v primeru, kadar kakšen udeleženec založi več, kot bi moral po končni razdelitvi, kakor tudi v primerih, ko je stavba v solastnini ali skupni lasti, kar bo prišlo v poštev v primerih ugotavljanja pripadajočih zemljišč.

Sklep o stroških je že po splošnih pravilih izvršilni naslov. Peti odstavek obravnavanega člena posebej ureja njegovo izvršljivost, kadar so zavezanci za povrnitev stroškov vsakokratni etažni lastniki stavbe, in jo prilagaja prejšnjemu členu, tj. da se lahko izvršba vodi zoper vsakokratnega etažnega lastnika le v deležu, ki ga bremeni po pravilih o delitvi stroškov rednega upravljanja, kakor tudi, da se lahko z njo seže na sredstva rezervnega sklada.

K 17. členu

V postopku za vzpostavitev etažne lastnine se lahko glede na novo konceptualno zasnovo zakona etažna lastnina vzpostavi le, če gre za t. i. dejansko etažno lastnino, torej etažno lastnino, ki je bila oblikovana pred 1. januarjem 2003 in doslej ni bila urejena. Prvi odstavek zato določa dve temeljni kumulativni procesni predpostavki za uvedbo postopka za vzpostavitev etažne lastnine na posamezni stavbi: (1) da je bila na stavbi oblikovana etažna lastnina pred 1. januarjem 2003 in (2) da v zemljiški knjigi še ni vpisana na stavbi kot celoti.

Drugi odstavek podrobneje ureja prvo predpostavko, tj. da je na vsaj enem posameznem delu stavbe nastala etažna lastnina pred 1. januarjem 2003 oziroma da zanj obstoji pravni naslov. Sodišče bo lahko to praviloma preizkusilo že ob preizkusu predloga, saj bo k njemu praviloma priložen pravni naslov ali veriga pravnih naslovov, pri nedokončani etažni lastnini pa bo to razvidno že iz zemljiške knjige.

Navedena predpostavka ne pomeni, da predloga ne bi mogel podati tudi pridobitelj posameznega dela stavbe, ki je pravni naslov za svoje upravičenje do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe pridobil po 1. januarju 2003. Pomeni le, da bo moral tak pridobitelj v predlogu izkazati, da je postal njegov posamezni del ali pa kakšen drug posamezni del v stavbi predmet pravnega prometa že pred 1. januarjem 2003 in da se je s tem oblikovala dejanska etažna lastnina stavbe (npr. z verigo listin bo izkazal, da je zunajknjižni promet z njegovim stanovanjem potekal že pred 1. januarjem 2003, ali da je bil na primer posamezni del stavbe vpisan v zemljiško knjigo že pred tem datumom).

Tretji odstavek podrobneje ureja drugo predpostavko, tj. da etažna lastnina ni vpisana na stavbi kot celoti in v tem okviru opredeljuje tri značilne pojavne primere dejanske etažne lastnine, tj. zunajknjižno etažno lastnino, navidezno solastnino in nedokončano etažno lastnino. Ti podatki bodo praviloma razvidni iz zemljiške knjige.

Če sodišče ob preizkusu predloga in z vpogledom v zemljiško knjigo ne bo imelo dovolj podatkov za ugotovitev, ali sta izpolnjeni navedeni predpostavki, bo predlagatelja pozvalo k dopolnitvi predloga.

Če bo sodišče ugotovilo, da postopek za vzpostavitev etažne lastnine ni dopusten, zahtevek predlagatelja pa bo mogoče obravnavati po pravilih kakšnega drugega postopka (npr. v postopku za delitev solastnine ali v pravdi), bo postopalo po takih pravilih in ne bo izvajalo postopka za vzpostavitev etažne lastnine (17. člen ZNP); če pa bo ugotovilo, da predloga ni

mogoče obravnavati v sodnem postopku, bo predlog zavrglo (274. člen ZPP v zvezi s 37. členom ZNP).

K 18. členu

Dokazna pravila in domneve po določbah tega zakona so določene izključno z namenom hitrejšega izvajanja obeh postopkov. V obravnavani določbi sta izrecno predvideni dve možnosti za izključitev njihove uporabe: če med udeleženci ni spora o drugačnem stanju ali če je drugače izkazano s pravnomočno odločbo pristojnega organa.

Tako npr. v postopku za vzpostavitev etažne lastnine pridobitelj posameznega dela stavbe, ki predloži pisno prodajno pogodbo, s katero je odkupil stanovanje, ne more uspeti s svojim zahtevkom, če bo nasprotnik v postopku predložil pravnomočno odločbo, da njegova pogodba ni veljavna. Podobno sodišče za pripadajoče zemljišče ne bo štelo (le ali celotne) zemljiške parcele, na kateri je stavba, če bodo udeleženci predložili pravnomočno odločbo o ugotovitvi pripadajočega zemljišča, ampak bo upoštevalo tam ugotovljeni obseg pripadajočega zemljišča in pravice na njem. Sodišče solastniških idealnih deležev ne bo določilo po površinskem merilu, če bo predložena sodna odločba o nadomestitvi pogodbe o medsebojnih razmerjih v nepravdnem postopku, ampak bo upoštevalo tam določene deleže. V postopku za določitev pripadajočega zemljišča bo sodišče določeno zemljišče ugotovilo kot pripadajoče zemljišče in prisodilo v last lastnika stavbe ne glede na to, ali ustreza merilom po tem zakonu, če bo o tem že pravnomočno odločeno s sodbo pravnega sodišča, ki jo bo moralo upoštevati.

Posebej velja poudariti, da je treba pri tem, ali je bilo o določenem vprašanju že pravnomočno odločeno, vselej upoštevati pravila o subjektivnih, objektivnih in časovnih mejah pravnomočnosti. Tako kot pravnomočne odločitve v breme lastnika stavbe ni mogoče šteti odločbe, ki je bila izdana v postopku, v katerem ta ni sodeloval, prav tako ne odločbe, po izdaji katere je prišlo do odločilnih pravnih in/ali dejanskih sprememb.

K 19. členu

Obravnavani člen v celoti povzema dokazna pravila iz 3. do 5. člena dosedanjega zakona, ki so se v praksi izkazala za učinkovita in smotrna.

V postopku za vzpostavitev etažne lastnine lahko pridobitelj posameznega dela stavbe zahteva vzpostavitev etažne lastnine na posameznem delu samo, če izpolni dokazno merilo, ki ga za to določa zakon, tj. da svoje upravičenje na zadostni stopnji materialne resnice dokaže z ustreznimi listinami. Če tega ne zmore, mora najprej pridobiti tako listino zunajsodno ali v pravdi. S tem se zagotavlja, da sodišče v postopku za vzpostavitev etažne lastnine ne bo izgubljalo časa z razreševanjem delnih sporov med posameznimi udeleženci, in bo postopek ostal ekonomičen.

Za listino, s katero se izkazuje upravičenje do pridobitve lastninske pravice, zakon tako kakor doslej uporablja pojem pravni naslov. Pravni naslov je lahko pogodba ali pravnomočna odločba sodišča ali drugega pristojnega državnega organa. Značilni primeri pravnih naslovov so prodajna, darilna, izročilna, preužitkarska in druga pogodba o prenosu lastninske pravice, sporazum o delitvi skupnega premoženja, dajatvena sodba na sklenitev prodajne ali druge pogodbe o prenosu lastnine ali na izstavitve zemljiškoknjižne listine, ugotovljena sodba o obstoju lastninske pravice na podlagi priposestvanja ali iz naslova skupnega premoženja, sklep o dedovanju, konstitutivna odločba o vzpostavitvi lastninske pravice (npr. denacionalizacijska odločba) ipd.

Iz pravnega naslova mora izhajati, da se prenaša, vzpostavlja ali ugotavlja lastninska pravica na konkretnem posameznem delu stavbe, in ne morebiti na stavbi ali nepremičnini kot celoti. Lahko pa se nanaša na več posameznih delov stavbe, bistveno je, da gre za v naravi oddeljeni del stavbe, in ne za idealni delež na celoti. V primerih navidezne solastnine kot značilne pojavnosti oblike dejanske etažne lastnine je treba šteti, da gre vsebinsko za pravni naslov za pridobitev lastninske pravice na posameznem delu stavbe, in ne za pridobitev solastnine na celotni stavbi,

čtudi se posamezni del stavbe v besedilu listine za potrebe zemljiškoknjižnega vpisa dodatno označuje še kot solastniški idealni delež na stavbi kot celoti. Za opredelitev pravnega naslova ni treba, da bi zadostoval zahtevam zemljiškoknjižnih predpisov in opredeljeval natančne katastrske podatke glede dela stavbe; ta je lahko opredeljen tudi opisno.

Pravni naslov mora učinkovati v breme zemljiškoknjižnega lastnika ali njegovega pravnega naslednika. Po zgledu 150. člena ZZK-1 lahko vzpostavitev etažne lastnine neposredno v svojo korist zahteva zadnji pridobitelj v zaporedni verigi zunajknjižnih prenosov lastninske pravice na posameznem delu stavbe, vendar mora vsak tak posamični prenos izkazati. Slednji se lahko izkazuje bodisi z javno listino o univerzalnem pravnem nasledstvu (sklep o dedovanju, izpisek iz sodnega registra) bodisi z listino o singularnem pravnem nasledstvu (veriga pravnih naslovov).

K 20. členu

Obravnavani člen v celoti povzema dokazna pravila iz 6. člena dosedanjega zakona, ki so se v praksi izkazala za učinkovita in smotrna.

Dokazovanje priposestovanja pomeni izjemo od obveznosti, ki jih določa prejšnji člen, da se v primeru večkratnega zaporednega zunajknjižnega prenosa lastninske pravice na posameznem delu stavbe izkaže nepretrgano univerzalno ali singularno pravno nasledstvo od zemljiškoknjižnega lastnika do zadnjega pridobitelja posameznega dela v zaporedni verigi prenosov. Zadnji pridobitelj lahko, če ne more izpolniti navedenega dokaznega bremena, namesto tega na način iz obravnavanega člena z verjetnostjo izkaže izpolnjevanje pogojev za priposestovanje posameznega dela stavbe. Verjetnost je namreč tisti standard materialne resnice, ki se zahteva v postopku za vzpostavitev etažne lastnine. Po splošnih pravilih so pogoji za priposestovanje nepremičnine lastniška posest, njeno vsaj 10-letno trajanje skupaj s predniki in dobra vera (43., 45. in 269. člen SPZ).

Obravnavani člen pridobitelja posameznega dela ne odvezuje obveznosti, da predloži pravni naslov, temveč mu le ni treba izkazati nepretrganega pravnega nasledstva po zemljiškoknjižnem lastniku. S predložitvijo svojega pravnega naslova oziroma pravnega naslova njegovih prednikov se izkazuje, da je bila njihova posest lastniška.

Posest se lahko dokazuje kot neposredna ali posredna. Domneva se, da je neposredna posest verjetno izkazana, če je bila vpisana v javnih registrih, ni pa izključeno, da bi se to dejstvo dokazovalo tudi na druge načine, če to ne bo na škodo hitrosti postopka. Domneva se, da je posredna posest izkazana, če je za tistega, ki je imel v javnem registru registrirano posest, predložena najemna pogodba ali javna listina ali po zakonu overjena listina, ki izkazuje, da je bil le nelastniški posestnik. Tako zadostuje tudi njegova overjena izjava.

Dobra vera se po materialnem pravu domneva (9. člen SPZ), zato je v postopku za vzpostavitev etažne lastnine ni treba posebej dokazovati.

K 21. členu

Obravnavani člen v celoti povzema in dopolnjuje pravila prvega in drugega odstavka 29. člena dosedanjega zakona, pri prvem odstavku pa se zgleduje tudi po 6. členu ZPPLPS in 248. členu ZZK-1.

Po prvem odstavku velja, da če je pravni naslov pridobitelja prodajna pogodba, sklenjena po privatizacijskih določbah SZ/91, izkazovanje pravnega nasledstva med prodajalcem in zemljiškoknjižnim lastnikom ni potrebno. To velja tudi v primeru, če je pravni naslov sodba, ki nadomešča takšno pogodbo, saj se šteje, da je v takem primeru prodajna pogodba sklenjena (238. člen Zakona o izvršbi in zavarovanju, Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14 in 58/14 – odl. US, v nadaljnjem besedilu: ZIZ).

V drugem odstavku se izrecno ohranja pravna dobrotta iz 116. člena SZ/91, ki je potrjena tudi z določbo drugega odstavka 196. člena SZ-1.

Po tretjem odstavku za pravni naslov za vpis lastninske pravice države ali občine zadostuje tudi seznam iz 144. člena SZ/91, ki ima lastnost javne listine.

Četrty odstavek odpravlja vse nejasnosti pri razumevanju in uporabi zakona v praksi glede vprašanja, ali mora biti za izkazovanje pravno-poslovnega prenosa upravičenja do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe v pogodbi oziroma poleg nje izstavljeno tudi zemljiškoknjižno dovolilo. Zaradi razlogov, navedenih v uvodu predloga zakona, se ta pogoj izrecno izključuje, če gre za pravni posel, sklenjen pred 1. januarjem 2003, saj po do takratnih pravilih zemljiškoknjižno dovolilo ni bilo predpogoj za učinkovit nastanek oziroma pravno-poslovni prenos upravičenja do pridobitve lastninske pravice na nepremičnini. Enako velja za pogodbo o privatizacijski prodaji stanovanja, ne glede na to, kdaj je bila ta sklenjena, saj v skladu s 118. členom SZ/91 in ustaljeno sodno prakso ta učinkuje s prehodom lastninske pravice takoj ob sklenitvi, ne glede na zemljiškoknjižni vpis in/ali obstoj zemljiškoknjižnega dovolila. Pravilo iz četrtega odstavka obravnavanega člena po drugi strani po razlagi *a contrario* pomeni, da je zemljiškoknjižno dovolilo treba predložiti, če gre za pravni posel, sklenjen po 1. januarju 2003, kar zahteva in upošteva tudi ustaljena sodna praksa.

Zakonsko besedilo se tudi po predlaganih spremembah ne opredeljuje do sodne ali notarske overitve pravnih poslov, ki so bili sklenjeni pred 1. januarjem 2003. Predlagatelj meni, da je treba odločitev o tem, ali je neoverjeni pravni posel učinkovit ali ne oziroma ali je kljub temu, da ni overjen, izkazano upravičenje do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe, prepustiti sodišču v vsakem konkretnem primeru, saj je pravilnost postopanja lahko odvisna od več konkretnih vprašanj (npr. ali obstoji dvom o pristnosti podpisa odtujitelja, ali je bil pravni posel prijavljen za odmero davka ipd.).

K 22. členu

Obravnavani člen ohranja pravilo iz petega odstavka 23. člena dosedanjega zakona in se hkrati zgleduje po sistemski rešitvi 234. člena ZZK-1. Uporaba instituta amortizacije listine se je pri dosedanjem izvajanju zakona izkazala za učinkovito in smotrno rešitev.

Pridobitelj posameznega dela stavbe, ki je izgubil izvornik pravnega naslova, bodisi svojega bodisi kakšnega v verigi listin v primeru singularnega pravnega nasledstva, lahko predlaga njegovo vzpostavitev ob smiselni uporabi pravil ZZK-1 o vzpostavitvi zemljiškoknjižne listine. To mora storiti najpozneje v roku, ki ga določi sodišče, sodišče pa o vzpostavitvi pravnega naslova odloči pred izdajo končne odločbe. Z ustrezno objavo izgubljene listine se omogoči dejanskemu imetniku ali pogodbeniku take listine, da se udeleži postopka še pred njegovim dokončanjem.

K 23. členu

Če predhodne določbe zakona določajo dokazna pravila za dokazovanje pravic na posameznih delih stavbe, obravnavani člen določa domneve glede skupnih delov stavbe. Pri tem obravnavani člen vsebuje domneve iz 9. člena dosedanjega zakona, poleg tega pa jih glede na izkušnje pri izvajanju dosedanjega zakona še dodatno dopolnjuje.

Po splošnih pravilih so skupni deli stavbe zemljišče, na katerem stavba stoji, skupni prostori, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave in oprema (tretji odstavek 105. člena SPZ, 5. člen SZ-1). Za uskladitev zemljiške knjige z dejanskim stanjem in za postopek za vzpostavitev etažne lastnine so pomembni le tisti skupni deli, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, torej zemljišče, na katerem so stavba in skupni prostori.

Prvi odstavek ohranja rešitev dosedanjega zakona, da se za pripadajoče zemljišče kot skupni del stavbe šteje zemljiška parcela, na kateri je stavba, če gre za več stavb na isti parceli ali je med udeleženci spor o obsegu pripadajočega zemljišča, pa le njeno stavbišče. Ta domneva se uporabi le v postopku za vzpostavitev etažne lastnine, ne pa tudi v postopku za določitev

pripadajočega zemljišča, kakor izhaja iz sistemske uvrstitve navedene domneve v poglavju, ki se nanaša le na prvi postopek. Njen cilj je izogniti se zastoju postopka, ki bi ga povzročilo ugotavljanje pripadajočega zemljišča, saj to ni temeljni namen vzpostavitve etažne lastnine, ki se ga želi doseči s tem postopkom. Navedena domneva pomeni, da če v postopku ne bo spora o obsegu pripadajočega zemljišča oziroma če ne bo šlo za zemljiško parcelo z več stavbami, sodišče v zemljiški kataster ne bo posegalo, temveč bo za skupni del stavbe štel celotno zemljiško parcelo, na kateri je stavba. Če pa bo o tem v postopku spor ali bo sodišče ugotovilo, da gre za več stavb na isti zemljiški parceli, bo odmerilo stavbišče stavbe in etažno lastnino vzpostavilo le na njem, dokončni obseg pripadajočega zemljišča pa je predmet postopka za določitev pripadajočega zemljišča.

Po prvem odstavku obravnavanega člena parcelacija zemljiške parcele, na kateri stoji stavba, ni potrebna kljub obstoju drugih objektov na njej, če gre za objekte zunanje ureditve. To so zlasti primeri pomožnih objektov na funkcionalnem zemljišču stavbe, ki so namenjeni stavbi kot celoti in so kot taki njen skupni del. Enako velja v primerih, kadar je kateri od teh objektov v redni rabi le enega dela stavbe ali le nekaterih posameznih delov stavbe. V takšnih primerih lahko v stvarnopравnem smislu pridejo v poštev različni položaji. Taki objekti so lahko pomožni prostori v smislu tretjega odstavka 4. člena SZ-1, ki po pravilu iz drugega odstavka 105. člena SPZ ne spreminjajo položaja zemljišča pod ali nad njim, tako da ta ostaja skupni del stavbe v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov. Lahko gre za objekte v lasti posameznih etažnih lastnikov, zgrajenih na funkcionalnem zemljišču stavbe, ki na njegovo siceršnjo pripadnost niso vplivali (npr. odločba VSRS II Ips 245/99) in so lahko njihovi lastniki na takem zemljišču pridobili zakonito stavbno pravico po 271. členu SPZ. Ni pa niti izključeno, da je lastnik takega objekta morebiti pridobil celo lastninsko pravico na njegovem stavbišču, ali pa da je tak objekt stvarnopравno postal sestavina zemljišča na podlagi pravil o prirasti. Ker bi reševanje tovrstnih primerov preveč zavleklo postopek vzpostavitve etažne lastnine in ker cilj tega postopka ni v dokončnem usklajevanju nepremičninskih evidenc glede pripadajočega zemljišča, določba drugega odstavka obravnavanega člena tovrstne objekte izenačuje z drugimi objekti zunanje ureditve, ki so v funkciji celotne stavbe. Razmerja med etažnimi lastniki in uporabniki tovrstnih objektov se lahko dokončno uredijo v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča ali v drugih za to namenjenih postopkih.

Tretji odstavek določa domnevo, da se po prvem odstavku domnevano zemljišče šteje za skupni del stavbe v solastnini njenih vsakokratnih etažnih lastnikov. Poleg tega dopolnjuje dosedanje zakonsko ureditev za primere, ko sodišče odloča o vzpostavitvi etažne lastnine na podzemni stavbi. V takih primerih stavba namreč ni nad zemeljsko površino in tako nima svojega stavbišča, zato uporaba domneve iz prvega odstavka ni mogoča. Poleg tega je za take primere bolj verjetno, da imajo vsakokratni etažni lastniki podzemne stavbe na nepremičnini, na kateri se podzemna stavba nahaja, zakonito stavbno pravico po pravilih 271. člena SPZ, saj je obstoj pripadajočega zemljišča za take stavbe prej izjema kakor pravilo. Sodišče bo moralo, če bo hotelo vzpostaviti etažno lastnino tudi na taki stavbi, v izreku ugotoviti tudi obstoj stavbne pravice, saj je po sistemskih pravilih ZZK-1 njen zemljiškoknjižni vpis predpogoj za vpis stavbe in vpis etažne lastnine na njej.

Četrty odstavek popolneje in celoviteje ureja domneve, ki so po dosedanjem zakonu veljale glede opiranja sodišča na katastrske podatke, in sicer tako, da izrecno določa, da se glede razdelitve skupnih prostorov, posebnih skupnih delov, prostorov v skupni rabi več stavb ter tlorisa in obsega posameznih delov stavbe domneva stanje po katastru kot javne evidence, razen pri prvi točki, kjer se ne glede na to, kako so opredeljeni v katastru, štejejo za skupne dele tudi tisti deli stavbe, ki po sami naravi stvari praviloma predstavljajo skupne prostore in tako skupne dele stavbe (prvi odstavek 5. člena SZ-1). Navedene domneve pa so relativne, saj jih sodišče upošteva le takrat, kadar ne ugotovi odločilnega odstopanja katastrskih podatkov od verjetno ugotovljenega dejanskega stanja oziroma če s popravo katastrskih podatkov soglašajo udeleženci postopka. V slednjih primerih se namreč sodišče ne opre na obstoječe katastrske podatke, ampak namesto tega zagotovi uskladitev katastrskega stanja z ugotovljenim dejanskim stanjem na način, kakor to določa 28. člen predloga zakona.

Peti odstavek določa posebno domnevo glede atrijev. Atrij ne more biti samostojni posamezni del stavbe, saj praviloma ne gre za gradbeno sestavino zgradbe, poleg tega pa so po veljavni sistemski zakonodaji posamezni deli stavbe lahko le samostojne funkcionalne celote, primerne za samostojno uporabo, kakor so stanovanja, poslovni prostori in drugi samostojni prostori (drugi odstavek 105. člena SPZ, drugi odstavek 3. člena SZ-1). Atriji so v sistemski zakonodaji opredeljeni kot individualni prostori, ki pripadajo posameznim delom stavbe (tretji odstavek 4. člena in četrti odstavek 20. člena SZ-1), in ne kot samostojne nepremičnine v smislu prostorsko odmerjenega dela zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (prvi odstavek 18. člena SPZ). Atrij je tako le prostor, ki kot sestavina pripada stanovanju oziroma drugemu posameznemu delu stavbe in je tako po pravnem položaju primerljiv npr. terasam, balkonom, parkirnim mestom in drugim podobnim prostorom. Takšni individualni odmejeni prostori lahko pripadajo k posameznemu delu stavbe le, če se fizično nahajajo v okviru (so fizično del) nepremičnine, ki je v solastnini etažnih lastnikov (drugi odstavek 105. člen SPZ). Ob takih sistemskih izhodiščih je nepremičnina, na kateri se nahaja atrij kot prostor, praviloma pripadajoče zemljišče stavbe, ki je njen skupni del in v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov, in ne izključna last lastnika atrija. Atrij je prostor, ki je kot sestavina posameznega dela stavbe izključna last lastnika posameznega dela stavbe, kateremu atrij pripada. Zato je po mnenju predlagatelja primerno, da se ustrezna domneva, ki bo upoštevala navedena izhodišča, da bi se izognili nejasnostim, izrecno zapiše tudi v novi zakon, da ne bi bilo v postopkih za vzpostavitev etažne lastnine napačnih vpisov.

Zaradi interesov ekonomičnosti postopka sodišču le zaradi morebitnega katastrsko napačnega evidentiranja atrijev ni treba posegati v obstoječe katastrsko stanje samo zato, da bi slednjega uskladilo z navedeno domnevo. Navedena domneva je subsidiarna in jo bo sodišče v postopku za vzpostavitev etažne lastnine upoštevalo le takrat, kadar bo zaradi drugih razlogov posegalo v katastrsko stanje. To pomeni bodisi takrat, ko bo zaradi spora o obsegu pripadajočega zemljišča ali ker je več stavb na isti zemljiški parceli po prvem odstavku obravnavanega člena opravilo parcelacijo zemljiške parcele, na kateri je stavba; bodisi ko bo odredilo vpis stavbe v kataster stavb; bodisi ko bo zaradi ugotovljenega odločilnega neskladja ali ob soglasnem predlogu udeležencev po 28. členu tega predloga zakona popravljalo obstoječe katastrsko stanje.

Šesti odstavek določa domnevo glede solastniških idealnih deležev na skupnih delih in v tem delu ohranja domnevo iz dosedanjega zakona. Kot vsako izpodbojno domnevo je tudi to mogoče nadomestiti in relativizirati, npr. z morebitno drugačno določenostjo solastniških deležev v že obstoječi pogodbi o medsebojnih razmerjih, veljavnost katere med udeleženci ni sporna (prvi odstavek 182. člena SZ-1).

K 24. členu

Obravnavani člen ohranja pravilo iz 17. člena dosedanjega zakona, da sodišče sporna predhodna vprašanja v postopku za vzpostavitev etažne lastnine rešuje po domnevah, ki jih določa ta zakon, sicer pa v prid tistega, katerega pravica je bolj verjetno izkazana. Postopka zaradi reševanja predhodnih vprašanj ne prekinja. Navedena določba je po eni strani bistvenega pomena za ekonomičnost in učinkovitost postopka za vzpostavitev etažne lastnine, po drugi strani pa navedena določba glede na to, da odločba v postopku za vzpostavitev etažne lastnine nima učinkov materialne pravnomočnosti in torej ne preprečuje uveljavljanja pravic tudi po zaključku postopka, udeležencem ne odreka možnosti, da svoje pravice uveljavijo v postopku polne jurisdikcije brez upoštevanja posebnih domnev in verjetnosti kot znižanega standarda materialne resnice. Razlika je le v tem, da sodišče v postopku za vzpostavitev etažne lastnine ne čaka na izid postopka o delnem sporu, temveč že prej odloči o celoti, morebitna nepravilna odločitev glede delnega spora pa ne vpliva na njegovo meritorno presojo.

K 25. členu

Zaradi razlogov, navedenih v uvodu predloga zakona, se število procesno aktivno legitimiranih subjektov za začetek postopka za vzpostavitev etažne lastnine z novim zakonom bistveno razširja. Poleg na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe oziroma v primeru

nedokončane etažne lastnine tudi že vpisanega etažnega lastnika se lahko postopek začne tudi na predlog zemljiškoknjižnega lastnika zemljiške parcele, prav tako pa tudi na predlog skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov, ki jih zastopa upravnik.

Obravnavani člen tudi izrecno določa, katere zahtevke posamezna oseba lahko uveljavlja in jih mora uveljavljati, kar velja tako v primeru, ko poda predlog za začetek postopka, kakor tudi, če se vanj vključi pozneje. Zahtevo za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe lahko uveljavljajo bodisi pridobitelji posameznih delov stavbe, ki svoje pravice še nimajo vpisane v zemljiški knjigi, bodisi zemljiškoknjižni lastnik v korist svojega singularnega pravnega naslednika, ki ostaja pasiven in ne poda zahtevka za vpis. Zahtevo za vpis skupnih delov ali solastniških idealnih deležev na njih lahko poleg omenjenih dveh kategorij udeležencev zahtevajo tudi že vpisani etažni lastniki (primeri nedokončane etažne lastnine) in skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe.

Po tretjem odstavku se procesna aktivna legitimacija, ki jo ima v postopku zemljiškoknjižni lastnik, priznava tudi njegovemu zunajknjižnemu univerzalnemu ali singularnemu pravnemu nasledniku glede celotne nepremičnine. To so npr. investitorji, ki jim je nepremičnino dodelila zemljiškoknjižno vpisana občina, statusni nasledniki ali prevzemniki premoženja zemljiškoknjižno vpisanih investitorjev, ki so prenehali obstajati, kupci zemljišča, na katerem je stavba, ipd. Položaj navedene kategorije oseb je poseben: s formalnega vidika so v podobnem položaju kakor pridobitelji posameznih delov stavbe (v razmerju do zemljiškoknjižnega lastnika izkazujejo zunajknjižno lastninsko upravičenje na nepremičnini), z materialnega vidika pa so v podobnem položaju kakor zemljiškoknjižni lastnik, torej bi jim glede na njihovo razmerje z zemljiškoknjižnim lastnikom morali pripasti v last vsaj tisti posamezni deli stavbe, ki niso v dejanski etažni lastnini pridobiteljev posameznih delov.

Pravni nasledniki zemljiškoknjižnega lastnika morajo glede celotne nepremičnine svoje pravno nasledstvo izkazati ob smiselni uporabi pravil, ki veljajo za izkazovanje univerzalnega ali singularnega pravnega nasledstva pridobiteljev posameznih delov stavbe (19. člen). Z javno listino lahko izkazujejo svoje univerzalno pravno nasledstvo po zemljiškoknjižnem lastniku, s pravnim naslovom ali verigo pravnih naslovov pa svoje singularno pravno nasledstvo po njem. Pri tem se njihovi pravni naslovi ne nanašajo na konkretne posamezne dele stavbe, temveč na celotno nepremičnino ali njen alikvotni oziroma nerazdeljeni del. Pravni nasledniki zemljiškoknjižnega lastnika lahko glede celotne nepremičnine v postopku uveljavljajo vse tiste zahtevke, ki jih ima v postopku zemljiškoknjižni lastnik.

K 26. členu

Obravnavani člen določa obvezne formalne sestavine predloga za vzpostavitev etažne lastnine.

Po prvem odstavku mora predlog obsegati zahtevo, ki jo lahko predlagatelj po prejšnjem členu uveljavlja v postopku za vzpostavitev etažne lastnine, kar je strožja zahteva kakor po splošnem pravilu iz 21. člena ZNP, po katerem predlagatelju ni treba podati konkretne zahteve v postopku. Taka zahteva je v postopku za vzpostavitev etažne lastnine smiselna, saj lahko sodišče odloči le v mejah uveljavljenih interesov strank. Ni pa treba, da bi predlagatelj podal povsem specificiran zahtevok, kakor ga mora oblikovati tožnik v pravdi. Zadošča, da iz predloga izhaja, da uveljavlja vzpostavitev etažne lastnine. Če uveljavlja zahtevo, ki je po prejšnjem členu ne more uveljavljati, sodišče predlog (v tem delu) zavrže.

Po drugem odstavku predlagatelju ni treba natančno opredeliti katastrskih podatkov nepremičnine, temveč lahko te poda tudi opisno na način, določen v tem členu. S tem se olajšuje vlaganje predloga zlasti laikom.

Po tretjem odstavku mora predlagatelj, ki zahteva vzpostavitev etažne lastnine na posameznem delu stavbe, torej pridobitelj posameznega dela stavbe ali zemljiškoknjižni lastnik oziroma njegov pravni naslednik glede celotne nepremičnine, že k predlogu predložiti listino, na podlagi katerih uveljavlja tako zahtevo. V postopku za vzpostavitev etažne lastnine torej velja strožji pogoj za začetek postopka, saj mora biti stvarna aktivna legitimacija oziroma utemeljenost

zahteve ne le zatrjevana, ampak že ob vložitvi predloga ustrezno izkazana. Ker je postopek za vzpostavitev etažne lastnine administrativno zahteven in za sodišče nadpovprečno obremenjujoč že v pripravljalni fazi (vpis zaznambe po uradni dolžnosti, zbiranje procesnega gradiva po uradni dolžnosti, obveščanje interesentov po uradni dolžnosti ipd.), je taka zahteva kot izjema od splošnih pravil upravičena.

Zasebne listine morajo biti predložene v izvorniku. Če predlagatelj z izvorniki ne razpolaga, lahko izkoristi institut amortizacije (22. člen). Ta obveznost pa ne velja glede javnih listin. Zanje tudi v zemljiškoknjižnem postopku velja, da jih lahko predlagatelj predloži sodišču v navadnem prepisu (142. člena ZZK-1), zato ni treba, da bi strožje zahteve veljale v postopku po ZVEtL. Pri tem pa ni derogirana možnost sodišča, da po uradni dolžnosti ali na zahtevo udeležencev zahteva tudi predložitev izvornika javne listine (107. člen ZPP v zvezi s 37. členom ZNP).

Predlog se vloži v zadostnem številu izvodov za sodišče in formalne udeležence postopka za vzpostavitev etažne lastnine, torej za zemljiškoknjižnega lastnika in če ima stavba upravnika, ki zastopa skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov, tudi zanj.

Zahteve po tem členu so bistvene formalne sestavine predloga, tako da se predlog s pomanjkljivostmi šteje za nepopolno vlogo in sodišče z njo ravna po splošnih pravilih o nepopolnih vlogah.

K 27. členu

Obravnavani člen ureja udeležence postopka za vzpostavitev etažne lastnine.

V prvem odstavku so našeti formalni udeleženci, ki so to po zakonu že od začetka postopka, predlagatelj, zemljiškoknjižni lastnik in, če ima stavba upravnika, tudi skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov. Slednjim za udeležbo v postopku ni treba prijaviti udeležbe.

Nadalje so udeleženci postopka tudi materialni udeleženci, tj. osebe, ki pridobijo položaj v postopku na podlagi izkazanega pravnega interesa in prijave udeležbe. Drugi odstavek jih navaja primeroma. Za prijavo udeležbe v postopku veljajo smiselno enake formalne zahteve kakor za predlog (uveljavljanje ustrezne zahteve, zadostna opredelitev, izkazovanje pravnega interesa oziroma upravičenja z listinami).

Poleg zemljiškoknjižnega lastnika, ki je formalni udeleženec postopka že od začetka, imajo lahko tudi druge osebe v zemljiški knjigi vpisane določene pravice (npr. vpisani etažni lastniki v primeru nedokončane etažne lastnine ali imetnik zemljiškoknjižno vpisanega bremena oziroma pravice). Navedene osebe so formalni udeleženci postopka, če kdo v postopku uveljavlja zahtevo, ki vpliva na njihovo že vpisano pravico. Če kdo tako zahtevo postavi, postane naslovljena oseba udeleženec postopka po zakonu, a šele naknadno, torej po začetku postopka. Udeležbo teh oseb v postopku sodišče ugotovi s sklepom. Če pa take zahteve nihče ne uveljavlja, so udeleženci v postopku le, če v njem prijavijo udeležbo. Vse navedeno izhaja iz tretjega in četrtega odstavka.

Tudi oseba, v korist katere zemljiškoknjižni lastnik ali njegov pravni naslednik uveljavlja vzpostavitev etažne lastnine, je prav tako naknadni zakoniti udeleženec postopka. Tudi zanj velja, da v primeru zahteve za njen vpis sodišče s sklepom ugotovi njeno udeležbo v postopku. Ker pa gre pri njenem vpisu za razmerja med zemljiškoknjižnim lastnikom in to osebo, ki drugih etažnih lastnikov oziroma pridobiteljev posameznih delov stavbe ne zadevajo, so tudi stroški z morebitnim postavljanjem zastopnikov tem osebam stroški zemljiškoknjižnega lastnika, ki jih lahko terjajo v povrnitev le od te osebe.

K 28. členu

Sodišče lahko v postopku za vzpostavitev etažne lastnine obravnava dve različni situaciji. Prva je, da stavba, na kateri vzpostavlja etažno lastnino, v katastru stavb še sploh ni vpisana. Ker je vpis stavbe v kataster stavb predpogoj za pravilno vzpostavitev etažne lastnine in njen tabularni

vpis, sodišče po tretjem odstavku 12. člena zakona zagotovi njen vpis. V tem okviru angažira ustrezno strokovno osebo in ravna po pravilih iz 13. člena zakona. Druga situacija pa je, ko je stavba že vpisana v katastru stavb. V tem primeru sta ponovno na voljo dve možnosti: prva je, da je katastrski vpis popoln in v postopku ni sporen, druga pa, da sodišče iz procesnega gradiva (bodisi iz izjav udeležencev bodisi iz zbranih podatkov in dokazil v spisu) zazna, da je katastrski vpis nepopoln ali sporen. Obravnavani člen ureja ravnanje sodišča v slednjih primerih.

Ker je popravljane katastrskih vpisov časovno in strokovno obremenjujoče tako za sodišče kakor tudi za udeležence (priprava novega elaborata, odločanje o njegovi primernosti, izvedba vmesnega upravnega postopka za spremembo podatkov) in zaradi poudarjenega interesa, da se postopek za vzpostavitev etažne lastnine čim prej konča, obravnavani člen odvezuje sodišče, da bi prav v vseh primerih morebitnih neskladij med dejanskim in katastrskim stanjem zagotovilo usklajenost katastra stavb z dejanskim stanjem. To po novem stori le v dveh primerih: (1) kadar ugotovi (po uradni dolžnosti ali glede na trditve in dokaze udeležencev) odločilno neskladje med katastrskim in dejanskim stanjem, ali (2) kadar o tem, da se izvedejo spremembe, med udeleženci postopka (ki tudi nosijo stroške in tveganja s časovnim odlašanjem postopka) ni spora, tj. ko temu nobeden ne nasprotuje.

Drugi odstavek podrobneje opredeljuje, kdaj gre za odločilna neskladja med katastrskim in dejanskim stanjem. Vsebinsko gre za odločilno neskladje takrat, kadar lahko to bistveno vpliva na pravilnost vzpostavitve etažne lastnine, kakor to izhaja iz navedenih primerov v besedilu določbe.

Glede na tretji odstavek pa samo morebitna neskladja o površini glede posameznih delov, tudi npr. razkoraki med njihovimi opisi in evidentirano površino, ki so lahko le posledica nenatančnih meritev ali drugačnih metod meritev, ne morejo preprečevati vzpostavitve etažne lastnine. Vse morebitne pomanjkljivosti se lahko odpravijo tudi naknadno v za to predvidenih postopkih. Določba tretjega odstavka obravnavanega člena pa ne pomeni, da je lahko v pravnem naslovu opis posameznega dela stavbe, na katerem pridobitelj uveljavlja lastninsko pravico, v očitnem nasprotju z opisom v katastru (npr. večkratno preseganje površine v katastru od pravnega naslova), temveč le, da ni nujno, da bi bili ti enaki. Če pa sodišče ugotovi bistvena odstopanja, lahko tudi ugotovi, da gre za odločilno neskladje, ker npr. posamezni del sploh ni evidentiran ali sta dva posamezna dela evidentirana kot eden.

Če bo sodišče po obravnavanem členu izvajalo spremembe, ga obstoječi katastrski podatki ne bodo zavezovali kot domneva. Po četrtem odstavku 23. člena zakona se namreč obstoječi katastrski podatki upoštevajo le, če sodišče ne opravlja sprememb po obravnavanem členu. Če pa se bodo take spremembe izvajale, ne bo več domneve o skupnih prostorih. Sodišče se bo moralo v tem primeru opreti na obstoječe procesno gradivo in morebitne spore po 24. členu reševati po verjetnosti.

K 29. členu

Obravnavani člen v celoti ohranja rešitve dosedanjega zakona glede ustnega obravnavanja v postopku za vzpostavitev etažne lastnine. Odločitev o izvedbi naroka je stvar procesnega vodstva sodišča v posameznem postopku.

K 30. členu

Obravnavani člen v prvem odstavku v celoti ohranja rešitve dosedanjega zakona glede vsebine odločbe o vzpostavitvi etažne lastnine in vsebuje vse sestavine, potrebne za zemljiškoknjižni vpis etažne lastnine. Po 29. členu ZNP je meritorna odločba sodišča v nepravdnem postopku sklep.

Drugi odstavek obravnavanega člena povzema ureditev 274. člena SPZ.

Rešitev iz tretjega odstavka obravnavanega člena iz razlogov, navedenih v uvodu predloga zakona, po novem sodišču omogoča ugotovitev obstoja stavbne pravice na nepremičnini.

Sodišče bo to praviloma ugotovilo na podlagi domneve iz tretjega odstavka 23. člena zakona glede podzemnih stavb. Ni pa izključeno, da bo v postopku s pravnomočno odločbo pristojnega organa ovržena tudi domneva o lastninski pravici etažnih lastnikov na pripadajočem zemljišču; v takem primeru bo upoštevana le stavbna pravica po 271. členu SPZ. Če gre namreč za stavbo v etažni lastnini, zgrajeno pred 1. januarjem 2003, katere etažni lastniki po pravnomočni odločbi nimajo lastninske pravice na pripadajočem zemljišču, po zakonu v njihovo korist obstoji stavbna pravica.

K 31. členu

Obravnavani člen vsebinsko v celoti ohranja rešitve iz dosedanjega zakona, zakonsko besedilo je le bolj jasno in izrecno.

Na posameznih delih stavbe, na katerih ni izkazana etažna lastnina pridobiteljev posameznih delov stavbe oziroma pravica do njihove pridobitve, se z vzpostavitvijo etažne lastnine ohrani vpisana lastninska pravica zemljiškoknjižnega lastnika. Po razlagi z večjega na manjše to pomeni, da se v primerih, kadar je bila nepremičnina pred vzpostavitvijo etažne lastnine v solastnini, na takih delih stavbe ohrani prej zemljiškoknjižno vpisana solastnina.

Z vzpostavitvijo etažne lastnine bremena, ki so bila vpisana na nepremičnini kot celoti, preidejo na vse posamezne dele, razen če gre za bremena, pridobljena v izvršilnem postopku. V takem primeru breme ne preide na tisti posamezni del stavbe, za katerega je izkazano, da je postal predmet zunajknjižne dejanske etažne lastnine še pred zemljiškoknjižnim učinkovanjem takega bremena.

V primeru navidezne solastnine dejanski etažni lastniki, ki imajo v zemljiški knjigi vpisan solastniški idealni delež, nastopajo v dvojni vlogi: po eni strani gre za pridobitelje posameznih delov stavbe, po drugi pa formalno za zemljiškoknjižne solastnike. Bremena, ki so vpisana na takih solastniških idealnih deležih, ni mogoče šteti za bremena, ki bi bila ustanovljena na nepremičnini kot celoti in ki preidejo na vse posamezne dele stavbe, temveč le za bremena, ki preidejo na tisti posamezni del stavbe, ki ga vpisani solastniški idealni delež izraža.

V primeru nedokončane etažne lastnine se navedena pravila po sklepanju z večjega na manjše uporabljajo za posamezne dele, ki pred vzpostavitvijo etažne lastnine niso bili vpisani v zemljiški knjigi, vzpostavitev etažne lastnine pa je posledica nerazdeljenih delov stavbe.

V primeru kombinacije različnih pojavnih oblik dejanske etažne lastnine na isti stavbi (npr. nedokončana etažna lastnina z navidezno solastnino na nerazdeljenih delih stavbe ali navidezna solastnina, v okviru katere so vpisani le nekateri dejanski etažni lastniki) mora sodišče navedena pravila uporabljati smiselno glede na vsako konkretno situacijo.

K 32. členu

Obravnavani člen določa posebno pravilo, ki poudarja varstvo že vpisanih pravic v zemljiški knjigi v primeru, ko so v zemljiški knjigi že vpisani posamezni deli stavbe. Gre za primere nedokončane etažne lastnine, ko so bili nekateri posamezni deli že vpisani v zemljiško knjigo, npr. na podlagi ZPPLPS.

Posamezni deli stavbe, ki so v zemljiški knjigi že vpisani, se obravnavajo samostojno in se z vzpostavitvijo etažne lastnine na njih v celoti ohranijo pravice, ki so na njih že vpisane. Enako velja za vpisane izvedene pravice in pravna dejstva na tovrstnih posameznih delih. Sodišče v postopku za vzpostavitev etažne lastnine za take posamezne dele stavbe dejansko le ugotovi pravilno identifikacijsko oznako takega posameznega dela stavbe v skladu s katastrskim vpisom, pravice in pravna dejstva na njem pa le povzame iz zemljiške knjige po stanju v času izdaje odločbe. Sodišče tako v teh primerih v tem postopku ne ugotavlja vsebine stvarnopравnih razmerij med vpisanim lastnikom (vknjiženim lastnikom v zemljiški knjigi že vpisanega posameznega dela v etažni lastnini) in morebitno tretjo osebo, ki uveljavlja pravico na tem vpisanem posameznem delu. Taki zahtevki niso predmet tega postopka in se enako kot druga

sporna lastninskopravna vprašanja rešujejo v pravdi ali drugih individualnih postopkih. V postopku vzpostavitve etažne lastnine se ugotavljajo samo stvarnopravna razmerja na posameznih in skupnih delih, ki še niso vpisani v zemljiško knjigo, ali se ugotovi, da so vpisana samo navidezno in da torej takšni posamezni deli dejansko ne obstajajo.

Predpostavka za uporabo tega pravila je, da gre za del stavbe, ki v naravi dejansko obstaja, torej ne gre za situacije, ko je bil posamezni del (kot na primer fiktivna nepremičnina) vpisan pomotoma in torej dejansko ne obstaja. Enako to posebno pravilo ne bo veljalo v primerih, ko je bilo v zemljiško knjigo vpisano iz nacionalizacije izvzeto večje stanovanje, ki je bilo naknadno pred uveljavitvijo SPZ razdeljeno na več stanovanj, ki so bila predmet samostojnega prenosa v pravnem prometu, ali v primerih, ko je bil poslovni prostor v prizidku stavbe v času trajanja družbene lastnine odstranjen. V tovrstnih primerih taki deli stavbe dejansko ne obstajajo v naravi in bi bilo njihovo ohranjanje v nespremenjeni vsebini materialnopravno nepravilno in v nasprotju z namenom zakona. V takih primerih se pridobitelj posameznega dela ugotavlja in se lahko v postopku vzpostavitve etažne lastnine izkaže v skladu z 19. členom predloga zakona; če se ne ugotovi, pa sodišče ugotovi zemljiškoknjžnega lastnika takega vpisanega posameznega dela. Če je bil torej v zemljiško knjigo vpisani posamezni del pred 1. januarjem 2003 razdeljen na več posameznih delov in zato na njem obstaja npr. navidezna solastnina, določbe obravnavanega člena zanj ne veljajo, ampak se uporablja prejšnji člen. Če pa nekoč obstoječi posamezni del več ne obstoji, je na njem etažna lastnina prenehala (127. člen SPZ).

K 33. členu

Obravnavani člen v celoti ohranja rešitev dosedanjega zakona, da sodišče ne ureja pogodbene ureditve razmerij med etažnimi lastniki. Po končanem postopku lahko katerikoli etažni lastnik zahteva ureditev teh razmerij v nepravdnem postopku.

K 34. členu

Obravnavani člen enako kot dosednji zakon izključuje izredna pravna sredstva, razen zahteve za varstvo zakonitosti, saj odločba sodišča nima učinkov *res iudicata*, temveč lahko nezadovoljni udeleženci svoje pravice uveljavljajo v pravdi oziroma drugem postopku.

K 35. členu

Obravnavani člen v celoti ohranja rešitve dosedanjega zakona. Meritorna odločba v postopku za vzpostavitev etažne lastnine nima učinkov *res iudicata* glede ugotovljenih oziroma določenih pravic in lahko vsak udeleženec svoje pravice uveljavlja tudi naknadno v za to predvidenih postopkih. Če se postopek začne v šestih mesecih od učinkovanja vpisa etažne lastnine v zemljiški knjigi, lahko predlaga zaznambo spora ne glede na to, ali predlaga pridobitev svoje pravice na izviren ali izveden način. Predlog zakona sledi veljavni ureditvi in določa, da če stranka v roku 6 mesecev vloži takšno tožbo lahko predlaga vpis zaznambe spora in tako zavaruje svoj pravni položaj (primerjaj 25. člen veljavnega ZVETL).

K 36., 37., 38., 39. in 40. členu

Obravnavane določbe urejajo nov t. i. skrajšani postopek za določitev solastniških deležev na skupnih delih stavbe, ki predstavlja poenostavljeni postopek za vzpostavitev etažne lastnine.

Po 36. členu je skrajšani postopek mogoče izvesti v tistih primerih nedokončane etažne lastnine, ko so stavba in vsi njeni deli že vpisani v katastru stavb in zemljiški knjigi, na skupnih delih stavbe pa v zemljiški knjigi niso vpisani le solastniški idealni deleži na skupnih delih. Ob predlogu za izvedbo takega postopka sodišče obstoj navedenih pogojev ugotovi samo z vpogledom v obe nepremičninski evidenci. Če že samo ugotovi, da pogoji za izvedbo takega postopka niso izpolnjeni, po 40. členu zakona nadaljuje redni postopek za vzpostavitev etažne lastnine.

Po 37. členu lahko uvedbo skrajšanega postopka predlaga vsak vpisani etažni lastnik ali skupnost vsakokratni etažnih lastnikov. Po določbah prvega odstavka 25. člena zakona bo tak zahtevek obsegal le zahtevo za določitev solastniških idealnih deležev na skupnih delih stavbe.

Po 38. členu predloga zakona sodišče v skrajšanem postopku na podlagi predloga legitimirane osebe izda odločbo brez predhodne izjave morebitnih drugih udeležencev in na skupnih delih določi solastniške idealne deleže. Pri tem po šestem odstavku 23. člena predloga zakona uporabi površinski kriterij, razen če je glede na 18. člen zakona že izdana pravnomočna odločba o drugačni določitvi deležev na skupnih delih stavbe.

V t. i. skrajšanem postopku tudi ni potrebe po vpisu zaznambe začetka skrajšanega postopka vzpostavitve etažne lastnine, saj se ne ugotavlja obstoja zunajknjižno nastale lastninske pravice etažnih lastnikov na posameznih delih, ampak gre zgolj za dokončanje nedokončane etažne lastnine z določitvijo ustrežajočih deležev na skupnih delih. Zato ni razlogov, da bi se taka zaznamba vpisovala pri vpisanih posameznih delih stavb in tudi ne pri stavbi kot celoti.

Po 39. členu predloga zakona se lahko odločba o določitvi solastniških idealnih deležev izpodbija z ugovorom bodisi zato, ker niso izpolnjeni pogoji za izvedbo skrajšanega postopka, bodisi zato, ker so izpolnjeni pogoji za spremembo vpisov v katastru v smislu 28. člena predloga zakona, bodisi zaradi napačnega izračuna deležev. V prvih dveh primerih se utemeljenemu ugovoru ugodi in se odločba o določitvi solastniških deležev na skupnih delih stavbe razveljavi, postopek pa nadaljuje kot redni postopek za vzpostavitev etažne lastnine. V tretjem primeru sodišče na podlagi utemeljenega ugovora spremeni svojo prvo odločbo.

Glede na naravo stvari in upoštevajoč dejstvo, da je skrajšani postopek le modaliteta postopka za vzpostavitev etažne lastnine, tudi za pravnomočno odločbo, izdano v skrajšanem postopku, veljajo pravila 14. , 34. in 35. člena predloga zakona.

K 41. členu

Obravnavani člen določa glavne pogoje za začetek postopka za določitev pripadajočega zemljišča.

Prvi je, da gre za ugotavljanje pripadajočega zemljišča k stavbi, ki je bila zgrajena pred 1. januarjem 2003.

Ker je postopek za določitev pripadajočega zemljišča namenjen uskladitvi zemljiškknjižnega stanja z dejanskim zunajknjižnim stanjem, je nadaljnji pogoj, da zemljiškknjižno stanje še ni urejeno, torej da lastnik stavbe nima pravilno vknjižene lastninske pravice na pripadajočem zemljišču.

Obstoj navedenih pogojev sodišče preverja po uradni dolžnosti, če pogoji niso izpolnjeni, pa sodišče predlog v katerikoli fazi zavrže, če jih predlagatelj niti po pozivu ne izkaže.

K 42. členu

Obravnavani člen določa novo opredelitev pripadajočega zemljišča, ki je po tem predlogu zakona le še tisto zemljišče, na katerega se nanaša 30. člen ZVEtL, in gre torej za pripadajoče zemljišče k stavbi, ki je bila zgrajena pred 1. januarjem 2003.

Sklep o tem, da je posamezno zemljišče pripadajoče zemljišče, je treba utemeljiti z dveh vidikov: dejanskega in pravnega. Dejanski vidik je v funkcionalni povezanosti zemljišča s stavbo, in sicer gre za tisto zemljišče, ki je bilo namenjeno ali potrebno za redno rabo stavbe. Pravni vidik pa odraža nekdanjo pravno (akcesorno) povezanost pravic na takem zemljišču s pravicami na stavbi.

Dejanski vidik pripadajočega zemljišča se v postopku za določitev pripadajočega zemljišča dokazuje v skladu s pravili iz 43. člena tega predloga zakona. Ugotovitev, da je bilo določeno

zemljišče pred 1. januarjem 2003 neposredno namenjeno ali potrebno za redno rabo stavbe, pa glede na takratno pravno ureditev praviloma tudi pomeni, da je to zemljišče postalo last lastnika stavbe. Zato ob dokazanem dejanskem vidiku pravni vidik domneva, kakor to določajo pravila 44. člena tega predloga zakona. Nasprotno je treba kot izjemo posebej uveljavljati in dokazati. Ugotovitev funkcionalne vezanosti zemljišča na stavbo bo tako v postopku za določitev pripadajočega zemljišča glede na nekdanja pravila predtranzicijskega prava, pravila o posledicah gradnje na tujem svetu, pravila etažne lastnine, pravila o akcesornosti pravic na zemljišču in predpisov o lastninjenju praviloma zadostovala tudi za sklep, da je tako zemljišče postalo last lastnika stavbe, saj je bila prav to podlaga bodisi za pridobitev pravice uporabe in poznejšega olastninjenja v korist lastnika stavbe po zakonu v primeru družbenega zemljišča bodisi za pridobitev lastninske pravice graditelja oziroma kupca po pravilih o gradnji na tujem svetu oziroma po pravilih etažne lastnine ali akcesornosti pravic na zemljišču v primeru zasebnega zemljišča. V vsakem konkretnem primeru pa je vrsta pravne podlage pomembna zaradi ugotavljanja njegovega obsega, kot omenjeno že v uvodu, in bo podrobneje obrazloženo pri naslednjem členu.

Drugi odstavek opredeljuje tudi skupno pripadajoče zemljišče, ki je tisto zemljišče, ki je bilo neposredno namenjeno oziroma potrebno za več stavb hkrati. Pri tem ni pomembno, za kakšne stavbe gre. Skupno pripadajoče zemljišče se namreč lahko določa tako k večstanovanjskim, enostanovanjskim, poslovnim ali drugim stavbam. Za skupno pripadajoče zemljišče se pravila o pripadajočem zemljišču k posamezni stavbi uporabljajo smiselno.

K 43. členu

Obravnavani člen določa merila, po katerih sodišče ugotavlja tisto zemljišče, ki je postalo last lastnika stavbe, po posebnih pravilih iz prvega odstavka prejšnjega člena.

Zakonodajalec se je že pri sprejemu dosedanjega zakona soočil s težavo nedoločenosti, raznolikosti in celo medsebojnega nasprotja med zakonsko ureditvijo predtranzicijskih in tranzicijskih predpisov, ki so opredeljevali nekdanje funkcionalno zemljišče. Starejši predpisi so zemljišče praviloma opredeljevali zelo abstraktno, kot »potrebno«, »nujno potrebno« ali »namenjeno« za rabo stavbe. Najbolj podrobno ga je opredelil SZ/91 v 9. členu, po katerem je bilo funkcionalno zemljišče k stavbi tisto zemljišče, ki je »neposredno namenjeno redni rabi stavbe in brez katerega ne more funkcionirati, kot npr.: dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro, počitek in podobno«, poznejši SZ-1 pa je v 190. členu določil dokazno pravilo za ugotavljanje njegovega obsega glede na akte, na podlagi katerih je potekala gradnja stavbe. Za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003, je treba zato v izogib poseganju v že pridobljene pravice, merila opredeliti na način, s katerim se navedenih nekdanjih opredelitev ne bo niti ožilo niti širilo, temveč se bo omogočilo, da se ugotovi pravilen obseg pripadajočega zemljišča v vsakem konkretnem primeru.

Obravnavani člen povzema merila, ki jih je določal že dosedanji zakon, vendar so v novem zakonu njihova medsebojna razmerja urejena drugače kakor v dosedanjem zakonu. S tem se zakonska ureditev predvsem prilagaja dejstvu, da se novi zakon nanaša samo še na pripadajoča zemljišča stavb, zgrajenih pred 1. januarjem 2003. V uvodu zakona je bilo že pojasnjeno, zakaj sistem meril po načelu izključevanja, kakor je bil dosedanji zakon pogosto razumljen v praksi, za ugotavljanje pripadajočega zemljišča k tovrstnim stavbam ni primeren. Bistvena razlika z dosedanjim zakonom je torej v tem, da uporaba posameznega merila ne izključuje sočasne uporabe še kakšnega drugega merila, temveč se omogoča in priporoča sočasna uporaba vseh meril hkrati, kar bo nedvomno pripomoglo k pravilnejši ugotovitvi obsega pripadajočega zemljišča v konkretnih primerih.

Določba 1. točke prvega odstavka tako kakor dosedanji zakon kot pglavitni vir za ugotavljanje obsega pripadajočega zemljišča opredeljuje prostorske akte oziroma upravna dovoljenja, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena. Ta rešitev ne povzema le rešitve iz četrtega odstavka 7. člena dosedanjega zakona, temveč tudi 190. člen SZ-1. Navedeno merilo je tudi z življenjskega in izkustvenega vidika nedvomno najpomembnejše, saj v večini primerov praviloma velja, da je zemljišče, ki je bilo ob izgradnji namenjeno, potrebno oziroma urejeno za potrebe redne rabe

stavbe, ostalo v tej funkciji tudi pozneje oziroma vse do zdaj. To velja tako pri stavbah na nekdanjih družbenih zemljiščih kot tudi pri tistih na zasebnih zemljiščih. Da ne bi z uporabo samo tega merila prihajalo do življenjsko nesprejemljivih in očitno nepravilnih položajev, ki so primeroma omenjene v uvodu zakona, je treba navedeno merilo kljub njegovi prepričljivosti na splošno uporabljati skupaj z drugimi merili iz obravnavanega člena, na njihovi podlagi pa omogočiti popravo in odstopanje od rezultatov, dobljenih z merilom iz te točke. Pri tem novi zakon kot možni primarni vir za ugotavljanje obsega pripadajočega zemljišča opredeljuje tudi posamične pravne akte, na podlagi katerih je potekal pravni promet s stavbo ali njenimi deli. Čeprav to ni bilo vselej pravilo, v praksi ni redko, da se je obseg funkcionalnega zemljišča povzemal tudi pri pravnem prometu s stavbo ali njenimi deli. Ob morebitni nejasni vsebini prostorskih aktov ali upravnih dovoljenj je lahko taka opredelitev v pogodbah močan indic o obsegu takrat načrtovanega pripadajočega zemljišča stavbe, pri čemer pa pomanjkanje tega opisa v pogodbah ne pomeni, da stavba pripadajočega zemljišča ni imela. Pri tem 1. točka ne napotuje le na prostorske akte, upravna dovoljenja oziroma pravne akte o pravnem prometu v ožjem pomenu, ampak tudi na njihovo spremljajočo dokumentacijo.

Določba 2. točke prvega odstavka napotuje na dejansko ureditev v naravi kot drugi najpomembnejši vir za ugotavljanje obsega pripadajočega zemljišča. Ta rešitev ne povzema le rešitve iz 1. točke četrtega odstavka 7. člena dosedanjega zakona, temveč tudi iz 9. člena SZ/91. Dejanska značilna urejenost zemljišča za potrebe redne rabe stavbe je vsekakor močan argument za sklep, da je šlo za njeno funkcionalno zemljišče, kar še posebej velja v morebitni kombinaciji s 1. točko, hkrati pa je lahko tudi resna podlaga za popravo s prvim merilom pridobljenega rezultata. Če je bilo na primer po prostorskem aktu, na podlagi katerega je potekala gradnja, predvideno, da bo na določenem zemljišču urejena dovozna cesta do stavbe, pozneje pa jo je investitor uredil z druge strani, bi bilo neživljenjsko vztrajati pri načrtih prostorskega akta in ne upoštevati dejanskega stanja v naravi. Ali če je bilo npr. po prostorskem aktu, na podlagi katerega je potekala gradnja, predvideno, da bodo na določenem zemljišču zgrajene garaže za stanovalce, ki jih investitor nato ni zgradil, namesto tega pa so si etažni lastniki na tem zemljišču uredili parkiranje, bi bilo tudi to smiselno upoštevati. Četudi je bilo po prostorskem aktu določeno zemljišče predvideno, da bo urejeno kot parkirišče stavbe, zdaj pa je tam javni park, bi bilo tako zemljišče neutemeljeno določati kot pripadajoče zemljišče stavbe. Pri tem novi zakon za razliko od dosedanjega izrecno ne napotuje na urejenost v času odločanja, ampak na preteklo urejenost, kar je vsekakor bolj smiselno glede na to, da se v postopku ugotavljajo pravice, pridobljene v preteklosti.

Določba 3. točke prvega odstavka napotuje na preteklo redno rabo kot dodatni spoznavni vir. S tem se ohranja rešitev iz 2. točke četrtega odstavka 7. člena dosedanjega zakona. To določilo bo praviloma subsidiarno in bo zlasti pomembno za razjasnitev nejasnosti o tem, ali je bilo določeno zemljišče namenjeno eni ali več stavbam ali morebiti splošni rabi kot javno dobro. Neredko so namreč prostorski akti glede tega nejasni, le na podlagi individualnih gradbenih dovoljenj za posamezne stavbe pa ni mogoče ugotoviti, kakšen obseg morebitnega skupnega funkcionalnega zemljišča je bil predviden v soseski in/ali kakšna je razmejitev med funkcionalnimi zemljišči posameznih stavb in/ali javnim dobrom. Navedena določba bo lahko odločilnega pomena npr. pri ugovoru, da je pravica uporabe po predtranzicijskih pravilih prešla z enega subjekta na drugega le na temelju dolgoletne uporabe, kar bo lahko pomembno zlasti pri poslovnih stavbah ali stavbah, ki so bile v upravljanju družbenih pravnih oseb.

Določba 4. točke prvega odstavka napotuje na uporabo dveh dodatnih virov, tj. prostorskih aktov in urbanističnih standardov, ki so veljali od časa izgradnje stavbe do pridobitve lastniinske pravice lastnika stavbe na pripadajočem zemljišču. S tem se ohranja tudi rešitev iz 3. točke četrtega odstavka 7. člena dosedanjega zakona. Ta določba omogoča prožnost pri določanju obsega pripadajočega zemljišča z upoštevanjem zlasti urbanističnih vidikov. Navedeno merilo praviloma ne bo moglo biti samostojna podlaga za določitev obsega pripadajočega zemljišča, bo pa v kombinaciji z 2. in 3. točko vsekakor lahko ovrglo rezultat, pridobljen z merili po 1. točki. Npr. stavba, ki je bila zgrajena v času pred množično uporabo avtomobilov, ob izgradnji ni imela parkirišč, poznejši prostorski akt pa je lahko glede na spremembe dejanskega stanja predvidel izgradnjo parkirišča tudi za to stavbo. Če je bil ta poseg tudi dejansko izveden, je tudi takšno parkirišče treba šteti za pripadajoče zemljišče stavbe. Če je poznejši prostorski akt predvidel, da

se bo na delu nekdanjega funkcionalnega zemljišča obstoječe stavbe uredila npr. javna pot ali zgradila nova zgradba in je bilo to tudi dejansko izvedeno, v tem delu kljub prvotni namenjenosti zemljišča za redno rabo obstoječe stavbe ne more iti za njeno pripadajoče zemljišče. Urbanistični standardi, torej merila in pogoji iz prostorskih aktov nasploh (za katere ni nujno, da se nanašajo na obravnavano nepremičnino), pa bodo upoštevani kot dopolnilno merilo, zlasti pri odpravi nejasnosti ali neskladij v konkretnih prostorskih aktih, ki se nanašajo na konkretno stavbo, ali pri dvomljivih rezultatih, pridobljenih z uporabo meril iz 2. in 3. točke.

Kljub pomembnosti merila iz 1. točke je torej treba dopustiti možnost, da se glede na vsakokratne okoliščine primera rezultati, pridobljeni z njim, popravijo ali nadomestijo z uporabo drugih meril, pri čemer mora sodišče vselej upoštevati tudi čas pridobitve lastninske pravice lastnika stavbe. Če bo šlo za zemljišče, ki je bilo družbena lastnina, bo časovno spremenljiva merila (iz 2., 3. in 4. točke) upoštevala od časa izgradnje do lastninjenja, ki je praviloma nastopilo leta 1997 z ZLNDL. Če bo šlo za zemljišče, ki je bilo ob izgradnji stavbe v zasebni lasti, in bodo upoštevana pravila o gradnji na tujem svetu, bo praviloma odločilno le stanje ob času izgradnje stavbe. Pri tem bo sodišče lahko uporabilo vsa merila hkrati.

Vloga meril iz 2., 3. in 4. točke je ne le v morebitni popravi rezultata, pridobljenega z uporabo merila iz 1. točke, temveč tudi v napolnjevanju praznine v primerih, ko prostorskih aktov oziroma upravnih dovoljenj, na podlagi katerih je potekala gradnja, ni, ker jih sploh ni bilo ali jih morebiti ni med procesnim gradivom. S tem se ohranja tudi njihova subsidiarna vloga, ki so jo imeli že po dosedanjem zakonu.

Merila v prvem odstavku obravnavanega člena so tako kakor v dosedanjem zakonu določena eksemplifikativno. Sodišče bo lahko v vsakem posamičnem primeru uporabilo tudi druge argumente, če bodo to opravičevale in zahtevale posebne okoliščine posameznega primera. Pri tem so v obravnavanem členu dovolj jasno opredeljena merila, ki jih zakonodajalec šteje za bistvena, da bo lahko sodišče v posameznem primeru z ustrezno presojo ugotovilo, kateri argumenti se lahko še upoštevajo kot primerljivi zakonsko izrecno določenim.

Drugi odstavek obravnavanega člena po zgledu dosedanjega zakona ohranja domnevo, da se za pripadajoče zemljišče šteje tisto zemljišče, ki je bilo kot tako določeno v pravnomočni upravni odločbi o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele. Vendar pa zakonsko besedilo izrecno omogoča izpodbijanje takšne domneve na način, kakor ga opredeljuje prvi odstavek obravnavanega člena. Ne gre namreč prezreti, da so bili pri tovrstnih upravnih odločbah, izdanih po pravilih nekdanjega Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 – ZPDF, 44/97, 9/01 – ZPPreb, 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1) in ZGO-1 o določanju funkcionalnega zemljišča oziroma gradbene parcele, praviloma upoštevani prostorski akti, veljavni v času njihove izdaje, kar pa ni nujno v skladu z obsegom zemljišča, na katerem je lastnik stavbe ob uveljavitvi ZLNDL imel pravico uporabe. Pred izdajo tovrstne odločbe ali po njej je namreč lahko pridobil ali pa izgubil pravico do uporabe na drugem ali tem zemljišču, tega pa taka odločba ni upoštevala.

Tretji odstavek obravnavanega člena se uporablja za primere, ko se za določeno zemljišče, za katerega sicer ni dvoma, da gre za pripadajoče zemljišče, vzpostavi dvom, ali gre za individualno pripadajoče zemljišče ene stavbe ali skupno pripadajoče zemljišče več stavb. To so zlasti primeri, omenjene v uvodu predloga zakona (prim. točko 2.3.4.3). Ker so skupna pripadajoča zemljišča izjema, zakon za primer spoznavne krize o razmejitvi individualnih in skupnih pripadajočih zemljišč napotuje sodišče na razdelitev v prid individualnih pripadajočih zemljišč. Pri tem po zgledu splošnih procesnih pravil (npr. 219. člen ZPP, 6. člen ZUP) sodišču prepušča uporabo prostega preudarka s tem, da zakon izrecno določa temeljna merila za odločanje sodišča. Sodišče v takem primeru upošteva predloge udeležencev, ki niso nujno skladni, prostorsko pogojenost v smislu gravitacije zemljišča k posameznim stavbam in sedanjo ali možno prihodnjo funkcionalno povezanost posameznih površin s posameznimi stavbami. Ta merila tehta po pravični oceni.

K 44. členu

Ugotovitev, da je bilo posamezno zemljišče neposredno namenjeno ali potrebno za redno rabo stavbe po pravilih iz prejšnjega člena, praviloma pomeni, da je tako zemljišče postalo last lastnika stavbe po nekdanjih pravilih, ki so izpeljevala obrnjeno načelo *superficies solo cedit*.

Podlaga za to, da je lastnik stavbe pridobil lastninsko pravico na njenem pripadajočem zemljišču, če gre za nekdanje družbeno zemljišče, je bilo praviloma lastninjenje po ZLNDL. Vsakokratni lastnik stavbe je namreč v času družbene lastnine na takem zemljišču po zakonu pridobil in kogentno imel akcesorno pravico uporabe, kakor so določali številni predtranzicijski predpisi, npr.: 12. člen ZTLR, 37. člen Zakona o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (Uradni list FLRJ, št. 52/58), prvi odstavek 6. člena in 7. člen Zakona o lastnini na delih stavb (Uradni list FLRJ, št. 16/59 idr.), analogno 3. člen Uredbe o pridobivanju pravic na stavbah, stanovanjih in zemljiščih po tujih državljanih (Uradni list FLRJ, št. 53/62), 6. člen Zakona o določanju stavbnega zemljišča v mestih in naseljih mestnega značaja (Uradni list SFRJ, št. 5/68 idr.), 33. člen Zakona o razlastitvi in prisilnem prenosu pravice uporabe (Uradni list SRS, št. 27/72 idr.), 18. člen Zakona o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem (Uradni list SRS, št. 27/72), prvi odstavek 6. člena Zakona o prenehanju lastninske pravice in drugih pravic na zemljiščih, namenjenih za kompleksno graditev (Uradni list SRS, št. 19/76), 7. člen Zakona o prometu z nepremičninami (Uradni list SRS, št. 19/76 idr.), 6. člen Zakona o pravicah na delih stavb (Uradni list SRS, št. 19/76), drugi odstavek 15. člena v zvezi z 2. členom Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84 idr.). Pravica do uporabe ni bila v samostojnem pravnem prometu, temveč se je kogentno prenašala skupaj z lastninsko pravico na stavbi. Zemljiškoknjižni vpis zanjo ni bil konstitutivnega pomena, zato je bila tudi zunajknjižna pravica uporabe na družbenem zemljišču podlaga za lastninjenje v korist njenega dejanskega imetnika, tj. lastnika stavbe. O tem v ustaljeni sodni praksi ni nikakršnega spora.

Podlaga za to, da je lastnik stavbe pridobil lastninsko pravico na njenem pripadajočem zemljišču, če gre za zemljišče, ki ni bilo v družbeni lastnini, pa so v prvi vrsti pravila o posledicah gradnje na tujem svetu. Ta pravila so bila sicer izrecno določena s 24. in naslednjimi členi ZTLR ter v Občem državljanem zakoniku (v nadaljnjem besedilu: ODZ). Razlika med obema je bila, da je ZTLR omogočal pridobitev lastninske pravice tudi v primeru slabe vere graditelja, po ODZ pa je bila dobra vera predpogoj za pridobitev lastninske pravice. Ker pa se dobra vera po materialnem pravu domneva, je treba nasprotno posebej dokazovati. Ob tem tudi velja poudariti, da je sodna praksa že pred uveljavitvijo ZTLR pogoj dobrovernosti graditelja po ODZ relativizirala (prim. starejša sodna praksa povzeta v delu dr. Alojzija Finžgarja: Stvarno pravo – lastnina, Pravna fakulteta v Ljubljani, Ljubljana 1972, str. 194–200).

Do leta 1997 so bile pravice na pripadajočem zemljišču kogentno akcesorno vezane na pravico na stavbi, zato so se nujno prenašale skupaj z njo, teh pravil pa ni bilo mogoče izključiti. Določbe posameznih predpisov, ki so izražale navedeno splošno pravilo, so primeroma citirane že zgoraj. Enako ves čas velja za pripadajoča zemljišča stavb v etažni lastnini. Ker je pripadajoče zemljišče skupni del stavbe, promet z lastniškim deležem na njih nikoli ni bil v samostojnem pravnem prometu, kot je izhajalo in izhaja iz drugega odstavka 7. člena Zakona o pravicah na delih stavb (Uradni list SFRJ, št. 43/65), drugega odstavka 7. člena Zakona o pravicah na delih stavb (Uradni list SRS, št. 19/76), 12. člena SZ/91, 18. člena SZ-1 in četrtega odstavka 105. člena SPZ.

Praviloma bo torej veljalo, da je lastnik stavbe lastnik pripadajočega zemljišča, le v izjemnih primerih pa ne bo tako. Primeri izjem so navedeni v točkah. 2.3.4.1 in 2.3.4.2 uvoda ter obrazložitvi k 45. in 53. členu predloga zakona, ki urejajo reševanje takih primerov. Ker gre v teh in tem podobnih primerih za izjemne situacije in bo praviloma vendarle šlo pri pripadajočem zemljišču za lastnino lastnika stavbe, prvi odstavek obravnavanega člena z namenom razbremenjevanja sodišč in olajševanja postopkov trditveno in dokazno breme v postopku za določitev pripadajočega zemljišča prenaša na tistega, ki zatrjuje, da zemljišče ni postalo lastnikova last. Ob splošni neurejenosti zemljiške knjige glede pripadajočih zemljišč in neskladnosti zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim je odstop od domneve pravilnosti zemljiške knjige utemeljen, kar je spoznala tudi sodna praksa, ki je pomen zaupanja v zemljiško knjigo pri

lastninjenju nekdanjih družbenih zemljišč močno relativizirala (prim. odločbi VSRS II Ips 109/2012, II Ips 259/2006).

Obliko lastninske pravice, ki obstoji na pripadajočem zemljišču, mora sodišče ugotoviti glede na materialno pravo. To so lahko izključna lastninska pravica (zlasti individualna pripadajoča zemljišča stavb, na katerih ni etažne lastnine), skupna lastninska pravica ali pa solastninska pravica (zlasti skupna pripadajoča zemljišča stavb). Tako bo npr. veljalo, da je lastnik pripadajočega zemljišča družinske stanovanjske stavbe tudi lastnik njenega pripadajočega zemljišča, če je stavba v solastnini ali skupni lastnini, pa so to njeni solastniki oziroma skupni lastniki. Če je stavba v etažni lastnini, je pripadajoče zemljišče njen splošni skupni del v solastnini vseh etažnih lastnikov.

Drugi odstavek obravnavanega člena določa domnevo, da so s prehodom lastninske pravice na stavbi prešle tudi pravice prejšnjega lastnika stavbe na njenem pripadajočem zemljišču. Namenjena je za primere, ko lastnik stavbe ni več tisti, ki je bil v času, ko je prišlo do olastninjenja družbenega zemljišča oziroma ko so učinkovala pravila o gradnji na tujem svetu, kar pomeni, da je prišlo do prehoda lastninske pravice na stavbi v času, ko pravice lastnika stavbe na pripadajočem zemljišču še niso bile pravnomočno ugotovljene in evidentirane v zemljiški knjigi in so obstajale le zunajknjižno. V takih primerih bi se namreč lahko zastavilo vprašanje, ali je novi lastnik stavbe s pridobitvijo lastninske pravice na stavbi pridobil tudi lastninsko pravico na njenem pripadajočem zemljišču. Po obravnavani določbi se domneva, da je tako.

Tudi pri tej domnevi predlagatelj izhaja iz značilnih in prevladujočih primerov v praksi. Trditveno in dokazno breme se prenese na tistega, ki izjemo uveljavlja, s tem pa se zmanjšuje možnost sporov, ki bi nastali glede stvarne aktivne legitimacije lastnikov stavb, ki so to postali šele po tem, ko je njihov univerzalni ali singularni pravni prednik pridobil lastninsko pravico na njenem pripadajočem zemljišču.

Navedena domneva je primerna tudi za prehode lastninske pravice na tistih stavbah, ki niso bile v etažni lastnini, do katere je prišlo med letoma 1997 in 2003. Če je do tega prišlo na podlagi npr. dedovanja, je dedič v celoti vstopil v vse pravice in obveznosti svojega prednika, torej podedoval tudi njegovo zunajknjižno lastninsko pravico na pripadajočem zemljišču. Če je bil prehod lastninske pravice priposestvanje, je skoraj gotovo, da je priposestvovalec posedoval tudi zemljišče, ki je bilo neposredno namenjeno oziroma potrebno za redno rabo stavbe. Po mnenju predlagatelja je razumno in utemeljeno sklepati, da je bil namen pogodbenih strank pri tipičnem pravnem poslu o prenosu lastninske pravice na stavbi prenesti tudi njeno pripadajoče zemljišče oziroma da bi to v pogodbi izrecno določili, če bi bilo pripadajoče zemljišče ob sklenitvi pogodbe že zemljiškoknjižno urejeno. Zaradi tega v značilnih in prevladujočih primerih navedena domneva nedvomno odraža pravo dejansko stanje, z navedeno domnevo pa se izključuje obveznost aktualnega lastnika stavbe, da bi moral vse navedeno v postopku že vnaprej dokazovati. Je pa zaradi morebitnih izjem v praksi vendarle dopustno dokazovati, da navedeno ne velja (npr. lastnik enostanovanjske stavbe je iz prodajne pogodbe izrecno izključil prodajo vrta, ki je bil njeno pripadajoče zemljišče).

Tretji odstavek obravnavanega člena določa, da se v postopku o določitvi pripadajočega zemljišča ugotavlja tudi, ali je lastninska pravica lastnika stavbe na njenem pripadajočem zemljišču po tem, ko je bila že pridobljena, naknadno prenehala. Ni npr. izključeno, da je bilo določeno zemljišče v letu 1997 olastninjeno v korist lastnika posamezne stavbe kot njeno pripadajoče zemljišče, naknadno pa je na njem nekdo pravno učinkovito pridobil lastninsko pravico npr. s konstitutivno odločbo državnega organa, na podlagi zakona ali na podlagi pravil, ki varujejo dobrovernega pridobitelja lastninske pravice na nepremičnini. Zato tretji odstavek izrecno omogoča tudi uveljavljanje in dokazovanje takih posledic, ki v času odločanja sodišča izključujejo lastninsko pravico lastnika stavbe na njenem pripadajočem zemljišču ali njegovem delu, kot tudi vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja.

V četrtem odstavku je določeno, da v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča sodišče ne posega v pravice oseb, ki so jih na takih zemljiščih pridobile na podlagi pravil, ki varujejo

dobrovernega pravno-poslovnega pridobitelja pravice na nepremičnini, na podlagi zakona ali na podlagi odločbe državnega organa, razen če so izpolnjeni pogoji za ustanovitev odkupne pravice na podlagi tega zakona na takih zemljiščih, ali v primeru, če med udeleženci ni spora o neobstoju ali omejitvi njihove pravice. Določba pomeni prilagoditev in dopolnitev tretjega odstavka 7. člena ZVEtL, ki določa, da sodišče določi pripadajoče zemljišče na zemljiških parcelah samo, če to ne posega v pravice tretjih oseb, ki so na takih zemljiških parcelah pridobile pravice v dobri veri. Ker lahko tretje osebe pridobijo lastninsko pravico tudi na drugih pravnih podlagah, je pravilo delno povzeto v tretji odstavku 44. člena in delno v četrti odstavku. Kljub temu, da je lastniku stavbe na takem zemljišču lastninska pravica prenehala, se dejstvo, da gre za pripadajoče zemljišče k stavbi, še vedno ugotovi, saj sodišče lahko, če so izpolnjeni pogoji za ustanovitev odkupne pravice na podlagi 53. člena predloga tega zakona, to ustanovi. To pomeni, da kadar bo po tretjem odstavku ugotovljeno, da je zunajknjižna lastninska pravica lastnika stavbe na njenem pripadajočem zemljišču prenehala, bodo kot možna upoštevana bodisi nova pravila o odkupni pravici (53. člen) bodisi pravila o ugotavljanju zakonite stavbne pravice (45. člen), če je lastninska pravica lastnika stavbe prenehala pred uveljavitvijo SPZ.

K 45. členu

Zaradi razlogov, navedenih v uvodu predloga tega zakona, se po novem v postopku o ugotovitvi pripadajočega zemljišča lahko ugotavlja tudi obstoj stavbne pravice vsakokratnega lastnika stavbe, ki jo je pridobil po pravilih SPZ o več uporabnikih iste nepremičnine (drugi odstavek 271. člena SPZ). Taki bodo primeri, ko bo sodišče ugotovilo, da lastnik stavbe pred 1. januarjem 2003 ni pridobil lastninske pravice na pripadajočem zemljišču stavbe ali da je njegova lastninska pravica na takem zemljišču pred tem datumom prenehala.

Čeprav so po pravilih o posledicah gradnje na tujem svetu pravne posledice glede pridobitve lastninske pravice na pripadajočem zemljišču praviloma nastopile kljub temu, da je graditelj morebiti zidal na črno, torej brez gradbenega dovoljenja, je v režimu posebnega varstva družbene lastnine veljalo drugače. Graditelj s črno gradnjo na družbenem zemljišču ni nujno že po zakonu pridobil pravice uporabe (pogoj za tako posledico po 12. členu ZTLR je bil, da je bila gradnja zakonita). Če tega pogoja ni izpolnil niti pozneje (npr. s pogodbo, odločbo, na podlagi prisilnega prenosa zaradi dolgoletne uporabe ipd.), takega zemljišča ni olastnil. Na drugi strani pa mu nekdanja sodna praksa ni odrekala lastninske pravice na stavbi (več o tem v članku Marije Krisper-Kramberger, Gradnja brez pravice uporabe za graditev na zemljišču v družbeni lastnini in pravni status tako zgrajene stavbe, *Pravnik*, let. 42, 1987, str. 27–40). V takem primeru je po drugem odstavku 271. člena SPZ 1. januarja 2003 na takem zemljišču po zakonu pridobil zakonito stavbno pravico za čas, dokler stavba obstaja. Podobna bo npr. situacija, kadar je lastnik stavbe dejansko bil in/ali postal zunajknjižni lastnik pripadajočega zemljišča, pa je ta pred 1. januarjem 2003 na njem prenehala, kar se bo lahko izrecno dokazovalo po tretjem odstavku 43. člena. Tudi v takem primeru bo lahko upoštevana zakonita stavbna pravica. Ne bo pa upoštevana v primerih, če je zunajknjižna lastninska pravica lastnika stavbe prenehala šele po 1. januarju 2003; v takem primeru namreč pravne podlage za nastanek stavbne pravice ni bilo več, zato bi lahko v takem primeru prišla v poštev le odkupna pravica po pravilih iz 53. člena.

Po drugem odstavku obravnavanega člena se pri ugotavljanju stavbne pravice smiselno uporabljajo določbe o pripadajočem zemljišču, kar zlasti pomeni, da bo sodišče obseg pridobljene stavbne pravice ugotavljalo po merilih iz 43. člena predloga zakona. Pri tem bo šlo le za smiselno uporabo, zato bo glede na določbe 271. člena SPZ bolj kot historično stanje za čas od izgradnje stavbe dalje odločilno stanje, ki je veljalo 1. januarja 2003, torej bo sodišče ugotavljalo zlasti, katero zemljišče je bilo na navedeni dan neposredno namenjeno oziroma potrebno za redno rabo stavbe.

K 46. členu

Zakon vsebinsko ohranja procesno aktivno legitimacijo za začetek postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča po 30. členu dosedanjega zakona.

Po 1. točki obravnavanega člena lahko postopek začne zemljiškoknjižni lastnik stavbe. Pri tem ni pomembno, kakšno obliko lastnine ima vpisano na stavbi: lahko gre za izključnega lastnika stavbe ali eno od oseb, ki so po stanju zemljiške knjige v lastninskopravni skupnosti glede obravnavane stavbe (skupni lastnik, solastnik, etažni lastnik). Kadar je stavba v lasti več oseb hkrati, ni treba, da bi predlog vložili vsi njeni člani, ampak zadostuje, da to stori le eden izmed njih. Ker je predlog objektivno koristno dejanje za vse, ga lahko glede na ustaljeno sodno prakso in pravila o enotnem sosporništvo uveljavlja kdorkoli izmed njih.

Po 2. točki obravnavanega člena lahko postopek začne tudi zunajknjižni lastnik stavbe oziroma oseba, ki izkazuje upravičenje do pridobitve lastninske pravice na njej. Tudi tu velja smiselno enako kakor pri 1. točki, tj. da ni treba, da gre za izključnega lastnika stavbe, temveč lahko predlog vloži tudi oseba, ki je zunajknjižni etažni lastnik stavbe ali imetnik lastniškega deleža na stavbi kot celoti. Ker se zakon nanaša na primere, v katerih zemljiškoknjižno stanje praviloma in na splošno ni urejeno, in ker je ureditev pripadajočega zemljišča pogosto predpogoj za ureditev lastništva na stavbi ali z njim vsaj tesno povezano, bi bila zahteva, da mora biti zemljiškoknjižno stanje urejeno še pred začetkom postopka, preveč omejujoče. Kljub temu pa mora predlagatelj na podlagi določbe 2. točke svojo zunajknjižno pravico izkazati z zadostno materialno resnico; pri tem se smiselno uporabljajo dokazna pravila in domneve, ki veljajo za izkazovanje upravičenja do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe. Izkazovanje stvarne aktivne legitimacije vsaj na stopnji verjetnosti je predpostavka za procesno aktivno legitimacijo.

Po 3. točki lahko postopek začne tudi skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe, saj gre pri pripadajočem zemljišču stavbe za njen skupni del, za varstvo katerega je v novem zakonu primarno uveden institut skupnosti. Določba bo ustrezna za primere, ko je stavba, h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče, v etažni lastnini in ima upravnika, kar so po 4. členu predloga zakona predpostavke za nastopanje skupnosti kot udeleženca postopka. Za etažno lastnino ni treba, da je že vpisana v zemljiški knjigi.

Po 4. točki lahko postopek začne tudi zemljiškoknjižni lastnik, saj ima lahko tudi on interes uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim stanjem.

Po 5. točki lahko postopek začne tudi občina, na območju katere je stavba, saj je lahko ureditev zemljiškoknjižnega stanja tudi v javnem interesu.

K 47. členu

Ne glede na to, kdo od upravičenih oseb iz prejšnjega člena vloži predlog in s tem začne postopek, mora po prvem odstavku obravnavanega člena v predlogu zahtevati ugotovitev pripadajočega zemljišča in pravic na njem. Ugotovitev pripadajočega zemljišča je glavni predmet postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča, zato mora biti ta zahtevek po prvem odstavku obravnavanega člena vsebovan v predlogu, na podlagi katerega se postopek začne. Ni treba, da je ta zahteva oblikovana na način, ki velja za tožbeni zahtevek v pravnem postopku, zahteva pa se, da predlagatelj v predlogu opredeli nepremičnine, za katere trdi, da so pripadajoče zemljišče stavbe, z identifikacijskimi znaki nepremičnin (parc. št., k. o.). S tem se omogoča tudi zaznamba tega postopka v zemljiški knjigi.

Zaradi razlogov, navedenih v uvodu predloga tega zakona, se po novem v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča lahko odloča tudi o bremenih na pripadajočem zemljišču, s čimer se lahko v tem postopku dokončno uskladi zemljiškoknjižno stanje konkretne lokacije z njenim dejanskim zunajknjižnim pravnim stanjem. Po drugem odstavku lahko zemljiškoknjižni lastnik oziroma pridobitelj stavbe, oba kot možna lastnika stavbe in nedvomno s pravnim interesom, oziroma skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe zahtevajo ugotovitev neobstoja bremen, ki so vpisana na pripadajočem zemljišču, če zatrjujejo, da ta dejansko ne obstajajo več. Po tretjem odstavku pa lahko imetnik nevpisanega, a zunajknjižno dejansko obstoječega bremena, zahteva, da se ta bremena vpišejo. V prvem primeru bo šlo npr. za izbris stare hipoteke, izbris služnosti, ki je zastarala, izbris osebne služnosti, ki več ne obstaja ipd. V drugem primeru pa bo šlo npr. za vpis služnosti poti za sosednjo nepremičnino ali služnosti postavitve komunalne infrastrukture. O teh zahtevah kot postranskih (pridruženih) zahtevkih bo

sodišče odločalo le, če o zahtevku ne bo spora ali če ne bo sporno dejansko stanje, na podlagi katerega mora o tem odločiti.

Po četrtem odstavku se občini omogoča uveljavljanje katerekoli od navedenih zahtev, če za to verjetno izkaže javni interes.

K 48. členu

Prvi odstavek opredeljuje formalne udeležence postopka, ki so to že od začetka postopka poleg predlagatelja. To so lastnik(i) stavbe in lastnik zemljišča kot nasprotni udeleženec v postopku.

Pri opredelitvi oseb, ki morajo biti v postopku udeleženi kot lastniki stavbe, se uporabljajo določbe 2. do 4. točke prvega odstavka, iz katerih izhaja, da je krog nujnih formalnih udeležencev postopka odvisen od zemljiškoknjižnega stanja stavbe oziroma nepremičnine, na kateri stavba stoji, in vprašanja, ali so podani pogoji za udeležbo skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe, tj. ali ima stavba upravnika. Če je po podatkih zemljiške knjige stavba v etažni lastnini (tudi v primeru nedokončane etažne lastnine) in ima stavba upravnika, bo na strani lastnikov stavbe kot nujni formalni udeleženec postopka nastopala skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov (3. točka v zvezi s 4. členom). Če stavba nima upravnika, bodo na strani lastnika stavbe nastopali vsi vpisani etažni lastniki (4. točka). Če po podatkih zemljiške knjige na stavbi ni etažne lastnine (tudi primeri navidezne solastnine), bodo na strani lastnika stavbe nastopali vsi, ki so po podatkih zemljiške knjige vpisani kot lastniki stavbe, torej praviloma vpisani (so)lastnik(i) zemljišča, na katerem stavba stoji (2. točka). Ker pa v takih primerih, zlasti če ima stavba upravnika, ni izključeno, da na stavbi ni etažne lastnine, je skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe tudi v takem primeru formalni udeleženec postopka, če so izpolnjeni pogoji za njeno nastopanje, torej če ima stavba upravnika (3. točka v zvezi s 4. členom).

Z udeležbo oseb po prvem odstavku obravnavanega člena je izpolnjena minimalna procesna zahteva za izvedbo postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi in dosego učinkov materialne pravnomočnosti odločitve v konkretnem postopku, ki pa ne pomeni, da v potekajoči postopek na strani lastnika stavbe ne bi vstopili tudi njeni morebitni drugi dejanski oziroma zunajknjižni lastniki stavbe. Slednji imajo pravico prijaviti udeležbo v postopku po četrtem odstavku obravnavanega člena, kadar v postopku nastopa skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe, pa tudi po petem odstavku 4. člena zakona. Sodišče bo namreč v taki stavbi opravilo obveščanje po 1. točki prvega odstavka 10. člena zakona, izvajanje postopka javno objavilo po petem odstavku 9. člena, postopek pa bo tudi zaznamovan v zemljiški knjigi po 11. členu zakona, s čemer bodo imeli zunajknjižni lastniki stavbe zadostne možnosti, da se seznanijo s potekajočim postopkom.

Po drugem odstavku lahko formalni udeleženec postopka v nadaljevanju postopka postane tudi zemljiškoknjižni lastnik druge stavbe, za katero sodišče med postopkom ugotovi, da bi šlo lahko pri zemljišču, o katerem se odloča, za njeno pripadajoče zemljišče ali vsaj skupno pripadajoče zemljišče s tako stavbo. S sklepom, izdanim ob smiselni uporabi 5. člena zakona, bo zemljiškoknjižnemu lastniku take stavbe podelilo položaj upravičenca v stavbi ne glede na to, ali bo ta v postopku prijavil udeležbo. Tudi za te primere velja, da če gre za stavbo, ki je po podatkih zemljiške knjige v etažni lastnini, in ima upravnika, po 4. členu zakona kot udeleženec nastopa skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov take stavbe. Prav tako bo sodišče v taki stavbi opravilo tudi obveščanje upravičencev v stavbi po 2. oziroma 3. točki prvega odstavka 10. člena zakona, s čimer bodo skupaj z drugimi sredstvi objavljanja zagotovljene zadostne možnosti za seznanitev morebitnih zunajknjižnih dejanskih lastnikov stavbe s potekajočim postopkom.

V primerih iz drugega odstavka ni treba, da bi sodišče že vnaprej na ravni prepričanja sklepalo, da gre za pripadajoče zemljišče (še) kakšne druge stavbe, temveč zadostuje, da sodišče v obstoječem procesnem gradivu zazna določeno realno možnost, da je tako (npr. to razbere iz predloženih prostorskih aktov ali gradbenih dovoljenj, tako mnenje poda imenovani izvedenec v postopku, na to napeljuje dejansko stanje v naravi ipd.). Dejansko gre za diskrecijo sodišča, ki lahko z namenom zagotovitve širših subjektivnih meja pravnomočnosti svoje prihodnje meritorne odločbe glede na okoliščine konkretnega primera razširi krog udeležencev postopka.

S tem lastnikom druge stavbe omogoči celovito izjavo v postopku in zagotovi večjo učinkovitost konkretnega postopka.

Četudi sodišče ne ravna po drugem odstavku (ker npr. ne oceni z zadostno stopnjo materialne resnice, da bi lahko šlo za pripadajoče zemljišče (tudi) druge stavbe), pa lahko lastnik druge stavbe vselej prijavi svojo udeležbo v postopku po četrtem odstavku obravnavanega člena, če sam meni, da gre za pripadajoče zemljišče (tudi) njegove stavbe. Pri tem gre lahko bodisi za osebo, ki ima vpisano lastninsko pravico na stavbi (vpisani lastnik, solastnik, skupni lastnik, etažni lastnik), bodisi za zunajknjižnega lastnika (pridobitelj stavbe ali njenega dela). Z izkazovanjem takega položaja do druge stavbe in zatrevanjem, da je zemljišče, ki je predmet postopka, (tudi) pripadajoče zemljišče njegove stavbe, je izkazan njegov pravni interes v postopku.

Po tretjem odstavku je formalni udeleženec postopka tudi imetnik vpisane izvedene pravice na pripadajočem zemljišču, če kdo v postopku uveljavlja ugotovitev, da se ugotovi njen neobstoj. Kot udeleženec postopka lahko tako nastopa že od začetka postopka, če tako zahtevo vsebuje že predlog, lahko pa to postane šele pozneje, če kdo od upravičenih udeležencev to zahteva pozneje. Sodišče v takem primeru ravna po 5. členu zakona. Četudi pa v postopku ni podana zahteva, ki bi neposredno vplivala na že vpisane pravice, lahko njen imetnik po četrtem odstavku obravnavanega člena v postopku sam prijavi svojo udeležbo kot materialni udeleženec postopka. O postopku bo obveščen po 1. točki prvega odstavka 9. člena zakona.

Imetnik zunajknjižne izvedene pravice na pripadajočem zemljišču lahko vstopi v postopek s prijavo udeležbe po četrtem odstavku obravnavanega člena, če uveljavlja zahtevo, da se na pripadajočem zemljišču ugotovi njen obstoj.

Določba četrtega odstavka obravnavanega člena je splošne narave. Poleg primeroma naštetih materialnih udeležencev zakonsko besedilo vsebuje tudi splošno določbo, da lahko udeležbo prijavi tudi vsak drug, ki izkaže pravni interes.

Po petem odstavku lahko udeležbo v postopku prijavi tudi občina, če izkaže javni interes. Poleg samega sodelovanja v postopku pa lahko v mejah izkazanega javnega interesa uveljavlja tudi vse mogoče zahtevke iz 47. člena zakona.

K 49. členu

Po pravilih iz 8. do 10. člena ZNP lahko sodišče v nepravdnem postopku rešuje le tista predhodna vprašanja, ki niso odvisna od spornih dejstev, temveč gre le za sporna pravna vprašanja. Po obravnavanem členu to za nepravdni postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi ne velja. Sodišče bo lahko v vsakem konkretnem primeru tako kakor pravdno sodišče po načelu ekonomičnosti, upoštevajoč smotrnost in učinkovitost reševanja predhodnega vprašanja ali prekinitve postopka v okviru procesnega vodstva, samo ocenilo in odločilo, ali bo predhodno vprašanje rešilo samo ali bo postopek prekinilo in počakalo na rešitev prejudicialnega vprašanja v matičnem postopku. Pri tem ga bodo še zmeraj omejevale absolutne omejitve obravnavanja predhodnega vprašanja, ki veljajo tudi za pravdna sodišča, saj splošne omejitve ZPP kot temeljnega procesnega zakona civilnih sodnih postopkov v obravnavanem členu niso izključene (npr. kot predhodnega vprašanja ne bo moglo reševati obstoja kaznivega dejanja, dokler je še mogoč pregon, prav tako ne materinskih in očetovskih sporov ipd.).

Značilni primeri predhodnega vprašanja za nepravdni postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi, zgrajeni pred 1. januarjem 2003, so npr. vprašanje, ali je predlagatelj lastnik stavbe oziroma pridobitelj posameznega dela v stavbi, ker to vpliva na njegovo aktivno legitimacijo za začetek postopka, nadalje vprašanje, ali na stavbi, h kateri se določa individualno pripadajoče zemljišče, obstoji dejanska etažna lastnina ali ne, ker to vpliva na način evidentiranja pripadajočega zemljišča k taki stavbi, nadalje vprašanje, ali je pravni posel, na podlagi katerega se je nekdo tretji naknadno vknjižil v zemljiški knjigi, nič, ipd. Sodišče bo moralo tako najprej ugotoviti, ali lahko posamezno sporno vprašanje kakorkoli vpliva na njegovo

odločitev, nato pa z vidika ekonomičnosti oceniti, ali je smotno, da to vprašanje reši kot predhodno vprašanje, ali je smotrnejše počakati na odločitev matičnega organa.

K 50. členu

Po novem izrečno velja, da je odločba sodišča v tem postopku ugotoviteljna. Sodišče bo v izreku ugotovilo tako obseg pripadajočega zemljišča kot tudi obstoj lastninske pravice na njem. To bo glede na 45. člen zakona veljalo tudi v primeru, kadar se bo v postopku ugotavljala samo zakonita stavbna pravica po 271. členu SPZ.

Glede morebitnih drugih pravic sodišče odloči le v primeru, če o njihovem obstoju ali odločilnih dejstvih med udeleženci ni spora, sicer pa postopek ustavi in udeležence napoti na pravdni ali drug postopek. Sodišče torej glede izvedenih pravic v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča odloča le, kadar gre za pravna vprašanja, v zvezi s tem pa ne raziskuje dejanskega stanja.

K 51. členu

V postopkih za določitev pripadajočega zemljišča k stavbam, ki so bile zgrajene pred 1. januarjem 2003, gre praviloma za odločanje o zapletenih pravnih in dejanskih vprašanjih, zato je po mnenju predlagatelja smotno, da se prek instituta revizije zagotovita skladnost in enotnost sodne prakse. Revizijo je mogoče vložiti pod enakimi pogoji, kot veja v pravdnem postopku.

K 52. členu

Obravnavani člen ureja primere, ko je bilo pripadajoče zemljišče oziroma njegov del predmet pravnomočne konstitutivne odločbe, s katero se je na tem zemljišču vzpostavila lastninska ali druga stvarna pravica v korist tretje osebe, njen obstoj pa preprečuje ugotovitev lastninske pravice lastnika stavbe na takem zemljišču. Kakor je pojasnjeno že v uvodu predloga zakona, so po ustaljeni sodni praksi upravne odločbe o denacionalizaciji, s katerimi je bilo vrnjeno zemljišče, ki je pripadajoče zemljišče stavbe, nične; tako odločbo je treba izreči za nično, denacionalizacijskemu upravičencu pa določiti odškodnino. Smiselno enako ali podobno lahko velja tudi za druge konstitutivne odločbe.

Kadar je konstitutivno odločbo, ki je vzpostavila pravice na pripadajočem zemljišču, mogoče odpraviti oziroma razveljaviti v postopku z izrednimi pravnimi sredstvi, obravnavani člen ureja posebne rešitve. Sodišče v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča najprej ugotovi le obseg pripadajočega zemljišča, stranke pa napoti na postopek z izrednimi pravnimi sredstvi zoper konstitutivno odločbo. Postopek glede odločanja o pravicah na pripadajočem zemljišču prekine, dokler pristojni organ ne odloči o izrednih pravnih sredstvih.

Organ, ki bo odločal o izrednem pravem sredstvu zoper pravnomočno konstitutivno odločbo, bo pri svojem odločanju vezan na obseg pripadajočega zemljišča, ki ga je pravnomočno ugotovilo sodišče v postopku za določitev pripadajočega zemljišča. Če bo to razlog za odpravo oziroma razveljavitev pravnomočne konstitutivne odločbe, bo slednje zato odpravilo oziroma razveljavilo le v tem delu. To tudi pomeni, da upravnemu organu npr. ne bo treba še enkrat ugotavljati pripadajočega zemljišča stavbe, ampak bo kot podlago vzelo že ugotovljeni obseg v pravnomočni delni odločbi sodišča.

Sodišče postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča nadaljuje po pravnomočni odločitvi pristojnega organa o izrednih pravnih sredstvih, če pa napotene osebe teh izrednih sredstev ne bodo vložile, po izteku roka za njihovo vložitev, in odloči glede na izid postopka z izrednimi pravnimi sredstvi.

Če pravnomočne konstitutivne odločbe ni mogoče izpodbijati z izrednimi pravnimi sredstvi, če jih napotene osebe ne vložijo ali so z njimi neuspešne, sodišče upošteva stanje, ki so ga vzpostavile pravnomočne konstitutivne odločbe. Kot materialna rešitev konkretnega primera se

lahko upošteva bodisi stavbna pravica po pravilih iz 45. člena zakona bodisi odkupna pravica po pravilih iz 53. člena zakona.

Po tretjem odstavku obravnavanega člena je oseba, v korist katere je bila s konstitutivno odločbo državnega organa vzpostavljena lastninska pravica na pripadajočem zemljišču, formalni udeleženec postopka. Če se to ugotovi šele pozneje, tj. po začetku postopka, sodišče ravna po 6. členu zakona.

K 53. členu

Obravnavani člen se nanaša na dva izjemna primera, v katerih se lahko zahteva ustanovitev odkupne pravice.

Prvi je primer, ko je pripadajoče zemljišče postalo zunajknjižna last lastnika stavbe po pravilih o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini oziroma po pravilih o gradnji na tujem svetu, vendar je lastnik stavbe svojo zunajknjižno lastninsko pravico na takem zemljišču naknadno učinkovito izgubil.

Drugi primer je, ko je lastnik stavbe na pripadajočem zemljišču obdržal zunajknjižno lastninsko pravico, vendar je bilo tako zemljišče naknadno v režimu SPZ predmet dodatne pozidave, ki za razliko od ZTLR več ne vsebuje pravil o prirasti zemljišča k stavbi, ampak dosledno izpeljuje načelo *superficies solo cedit*. V takem primeru se lahko odkupna pravica ustanovi v korist investitorja gradnje, ki je bila izvedena na pripadajočem zemljišču.

Ustanovitev odkupne pravice ni samodejna posledica primerov, določenih v prvem odstavku obravnavanega člena. Sodišče mora po drugem odstavku tehtati upravičene interese in pomembne okoliščine, ki so v zakonskem besedilu primeroma določene. Odkupna pravica se lahko ustanovi le na tistem zemljišču, ki je pripadajoče zemljišče stavbe, torej zemljišče, ki je v preteklosti (že) postalo last lastnika stavbe. V tem okviru sodišče obseg zemljišča, na katerem bo ustanovilo odkupno pravico, določi upoštevajoč merila iz drugega odstavka tega člena. Navedena merila enako uporabi pri določitvi skrajnega roka za uveljavitev ustanovljene odkupne pravice.

Sodišče odkupne pravice ne ustanovi po uradni dolžnosti, temveč na zahtevo upravičenca. Kadar je stavba v lasti več oseb (etažna lastnina, skupna lastnina, solastnina), lahko ustanovitev odkupne pravice v korist lastnika stavbe po petem odstavku obravnavanega člena zahteva vsaka od teh oseb, za to pa po pravilih o enotnem sosporništvu ne potrebuje privolitve in soglasja drugih lastnikov.

Odločba sodišča o vpisu odkupne pravice je konstitutivna. Na njeni podlagi se odkupna pravica vpiše v zemljiško knjigo, in sicer po šestem odstavku ob smiselni uporabi določb zakona, ki ureja zemljiško knjigo, glede vpisa odkupne pravice, pridobljene na podlagi pravnega posla. Odkupno pravico je treba uveljaviti v roku, ki ga določi sodišče. Če je upravičenec v tem roku ne uveljavi, ta preneha. Za uveljavitev odkupne pravice velja zahteva upravičenca, v primeru spora pa začetek ustreznega postopka. Kadar je stavba v lasti več oseb (etažna lastnina, skupna lastnina, solastnina), je uveljavitev odkupne pravice posel izrednega upravljanja, saj gre za posel, ki ne prinaša le skupne pravice, ampak tudi denarno obveznost plačila kupnine.

Če odkupni upravičenec in zavezanec ob uveljavitvi odkupne pravice ne dosežeta soglasja o ceni in drugih prodajnih pogojih, o tem po petem odstavku odloči sodišče v nepravdnem postopku, v katerem se smiselno uporabljajo pravila postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča. Tako bodo v takem postopku zlasti prišla v poštev posebna pravila o prednostni obravnavi (2. člen), udeležencih (4. do 8. člen), obveščanju (9. in 10. člen), zemljiškknjižnem vpisu po uradni dolžnosti (14. člen), stroških (15. in 16. člen), predhodnem vprašanju (49. člen) in reviziji (51. člen). Sodišče prodajno ceno in pogodbene pogoje določi glede na tržne razmere, pri čemer upošteva vsakokratno stanje zemljišča.

K 54. členu

Pripadajoče zemljišče kot tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno ali potrebno za redno rabo stavbe in je zato v lasti lastnika stavbe, ne more biti kot javno dobro namenjeno vsem. S predlagano določbo se ureja posebno izredno pravno sredstvo v upravnem postopku, s katerim se lahko zahteva razveljavitev pravnomočne odločbe na temelju novega dejstva (ugotovitve in odločitve sodišča o dejanskem lastništvu). Po predlagani ureditvi bo organ, ki je izdal upravno odločbo, s katero je bilo razglašeno javno dobro na podlagi zakona, ki omogoča razglasitev javnega dobra na nepremičninah v lasti države oziroma lokalne skupnosti, po uradni dolžnosti ali na predlog osebe, ki izkaže pravni interes, razveljavil tako odločbo v delu, ki se nanaša na razglasitev javnega dobra na zemljišču, za katerega je bilo v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča po tem zakonu ugotovljeno, da je pripadajoče zemljišče stavbe ali skupno pripadajoče zemljišče več stavb. Postopek razveljavitve take upravne odločbe se lahko začne po uradni dolžnosti ali na predlog osebe, ki izkaže pravni interes. Skladno s 126. členom Zakona o splošnem upravnem postopku pristojni organ začne postopek po uradni dolžnosti, če tako določa zakon ali na zakonu temelječ predpis in če ugotovi ali zve, da je treba glede na obstoječe dejansko stanje zaradi javne koristi začeti upravni postopek. Po predlagani ureditvi bo tako zadostovalo, da se bo organ, ki je odločbo izdal, seznanil z dejstvom, da je treba začeti postopek razveljavitve izdane odločbe. Predlagatelj meni, da je taka predlagana rešitev nujna, saj v nasprotnem primeru, pravnih in dejanskih učinkov ni mogoče v celoti sanirati.

K 55. členu

Lastniki stavb se lahko o razdelitvi skupnega pripadajočega zemljišča sporazumejo že v samem postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča; v takem primeru sodišče v postopku poleg izreka po 50. členu predloga zakona v izreku še posebej določi razdelitev skupnega pripadajočega zemljišča po sporazumu udeležencev. Lastniki stavb se lahko o razdelitvi sporazumejo tudi naknadno, po končanem postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča, s pravnim poslom, za katerega se smiselno uporabljajo splošna pravila o razdelitvi skupne lastnine.

Kadar je posamezna stavba v lasti več oseb (solastnina, skupna lastnina, etažna lastnina), soglasje z delitvijo predstavlja posel, ki presega redno upravljanje. To velja tako za izjavo soglasja v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča, kot s pravnim poslom.

Če lastniki stavb sporazuma o razdelitvi skupnega pripadajočega zemljišča ne dosežejo, o tem na predlog kateregakoli od njih odloči sodišče v posebnem nepravdnem postopku. V njem se smiselno uporabljajo pravila postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča. Tako bodo tudi v takem postopku upoštevala zlasti posebna pravila o prednostni obravnavi (2. člen), udeležencih (4. do 8. člen), obveščanju (9. in 10. člen), zemljiškoknjižnem vpisu po uradni dolžnosti (14. člen), stroških (15. in 16. člen), predhodnem vprašanju (49. člen) in reviziji (51. člen). Odločba sodišča o razdelitvi je konstitutivne narave.

Po vsebini sodišče ne upošteva splošnih pravil o razdelitvi skupne lastnine, temveč merila iz 43. člena predloga zakona. V poštef bodo zlasti prišli kriteriji 2. do 4. točke prvega odstavka 43. člena, sodišče pa bo pri tem lahko upoštevalo tudi druge življenjsko sprejemljive kriterije (npr. velikost stavb, njihovo namembnost in potrebe, aktualne prostorske akte ipd.). Ker gre za razdelitev skupne lastnine, na kateri deleži niso določeni, pri delitvi ne veljajo splošna pravila o delitvi solastnine.

Sodišče delitve ne dopusti, če se s tem pretežno omeji ali ne dopusti redna raba kakšne od stavb. Tako npr. za delitev ne bo prišla v poštev zlasti edina skupna dovozna pot ali npr. edino skupno otroško igrišče več stavb, primerna pa bo zlasti za npr. razdelitev skupnih parkirišč, skupnih zelenic ipd.

K 56. členu

Po obravnavanem členu lahko zemljiškoknjižni lastnik uveljavlja tudi t. i. negativni ugotovitveni zahtevek, tj. ugotovitev, da določeno zemljišče ni pripadajoče zemljišče k stavbi. S procesnega

vidika gre za rešitev, primerljivo s t. i. negativno ugotovitveno tožbo, ki je v pravnem postopku dopustna.

Temeljna predpostavka za uveljavljanje negativnega ugotovitvenega zahtevka je pravni interes. Tega ni, če je bilo o tem vprašanju že pravnomočno odločeno ali če je postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča za tako zemljišče že začel. Zato v takih primerih uveljavljanje takega zahtevka ni mogoče, ampak lahko zemljiškoknjižni lastnik to možnost izkoristi le pod pogojem, da je lastnik stavbe bil in ostaja pasiven. V takih primerih bo pravni interes zemljiškoknjižnega lastnika podan zlasti, če z lastnikom stavbe obstaja spor o tem, ali določeno zemljišče je pripadajoče zemljišče ali ne. Pravni interes bo lahko podan tudi, če bo iz razpoložljive dokumentacije to nejasno, npr. iz prostorskih ali upravnih aktov, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, iz upravne odločbe o določitvi funkcionalnega zemljišča ipd. Sporno ali nejasno je lahko tudi to, ali je lastninska pravica lastnika stavbe na tem zemljišču prenehala, in če da, ali namerava ta na njem uveljavljati odkupno pravico. V takih in podobnih primerih visečnosti pravic zemljiškoknjižni lastnik ostaja v nevarnosti, da se lahko kadarkoli v prihodnosti začne postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča, to pa je v celoti odvisno od lastnika stavbe. Zaradi te pravne negotovosti je zemljiškoknjižni lastnik zemljišča v vmesnem času *de facto* omejen pri upravljanju in razpolaganju z zemljiščem, na katerem ima vpisano lastninsko pravico. Morebitni interes zemljiškoknjižnega lastnika, da to negotovost ali spor za vselej in čim prej odpravi in da se o tem odloči z učinki pravnomočnosti, je po mnenju predlagatelja vsekakor legitimen, zato ga je upravičeno zakonsko zavarovati na način, opredeljen z obravnavanim členom.

Namen možnosti negativnega ugotovitvenega zahtevka je torej omogočiti zemljiškoknjižnemu lastniku, ki dvomi, da je vknjižba njegove lastninske pravice materialnopravno pravilna (saj obstaja možnost, da se v morebitnem poznejšem postopku ugotovi, da je zemljišče pripadajoče zemljišče in posledično last lastnika stavbe), odpravo tega dvoma. Možnost negativnega ugotovitvenega zahtevka je tako namenjen zemljiškoknjižnemu lastniku, ki je lastninsko pravico pridobil neposredno na temelju predpisov o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini ali na podlagi odločbe državnega organa, saj za takega zemljiškoknjižnega lastnika ne razteza načelo zaupanja v zemljiško knjigo oziroma ne veljajo pravila, ki varujejo dobrovernega pridobitelja nepremičnine. Zato predlagatelj meni, da je tudi zemljiškoknjižnim lastnikom, ki so bili vpisani na drugi (neposlovni) pravni podlagi, treba zagotoviti možnost odprave negotovosti njihovega položaja.

Kot to velja po splošnih procesnih pravilih pravnega postopka za ugotovitvene zahtevke, mora zemljiškoknjižni lastnik svoj pravni interes za negativni ugotovitveni zahtevek izkazati. Sodišče lahko zahtevo zemljiškoknjižnega lastnika vsak čas postopka zavrže, če ugotovi, da pravnega interesa ni. Zemljiškoknjižni lastnik tega izkaže npr. s predložitvijo dokazil, da z lastnikom stavbe obstoji zunajsodni spor, da lastnik stavbe uporablja sporno zemljišče kot pripadajoče zemljišče in se ne odziva na njegove zahteve po zunajsodni ureditvi razmerij, s predložitvijo dokumentacije, ki kaže vsaj določeno stopnjo verjetnosti, da gre za pripadajoče zemljišče, ipd.

Če zemljiškoknjižni lastnik uveljavlja negativni ugotovitveni zahtevek, sodišče najprej nasprotnim udeležencem omogoči, da začnejo postopek za določitev pripadajočega zemljišča. Za to jim določi rok. Kot nasprotna udeleženca v takih primerih nastopata tista subjekta, ki sta identificirana in znana kot upravičena predlagatelja postopka, tj. zemljiškoknjižni lastnik stavbe in občina. Poleg tega se o tem opravi dodatno obveščanje v stavbi, če pa za stavbo poteka postopek za vzpostavitev etažne lastnine, se o tem obvestijo tudi vsi udeleženci takega postopka.

Če je pravočasno podan predlog za določitev pripadajočega zemljišča, se postopek nadaljuje kot običajni postopek za določitev pripadajočega zemljišča, drugače pa sodišče brez nadaljnega obravnavanja ugotovi zahtevek zemljiškoknjižnega lastnika in ugotovi, da sporno zemljišče ni pripadajoče zemljišče k stavbi. S tem se z učinkom pravnomočnosti reši sporno vprašanje in zagotovi pravna varnost zemljiškoknjižnega lastnika za naprej. Z materialnega vidika se potrdi pravilnost obstoječega stanja v zemljiški knjigi, kar bo odpravilo negotovost zemljiškoknjižnega lastnika.

Da bi ne prišlo do izigravanja in neupoštevanja pravic zemljiškoknjižnega lastnika po tem členu, enako velja v primeru, ko kateri od upravičencev v roku začne postopek, vendar se ne zagotovi njegovo dokončanje z meritorno odločbo (npr. vloži nepopoln predlog, ki ga na poziv ne dopolni in bi ga bilo treba zavreči; predlog naknadno umakne ali ne plača potrebnega predujma, zaradi česar bi se postopek ustavil). Če so izpolnjeni splošni in posebni pogoji po 8. členu zakona za končanje postopka s formalno odločbo, ima zemljiškoknjižni lastnik pravico zahtevati, da sodišče tudi v takem primeru ugotovi njegovemu negativnemu ugotovitvenemu zahtevku.

S procesnega vidika so rešitve obravnavanega člena glede temeljnih značilnosti podobne ureditvi zamudne sodbe v pravnem postopku, pri čemer pa je sistem afirmativne litiskontestacije bolj poudarjen: šteje se, da je priznan zahtevk lastnika, kar je po mnenju predlagatelja glede na navedene interese in relativno daljši rok za ustrezn odziv upravičenca upravičeno.

Obravnavani člen ne izključuje obveznosti sodišča, da ne dovoli nedovoljenih razpolaganj strank, k čemur ga zavezujejo splošna pravila. Če bo ugotovilo, da gre za taka razpolaganja, bo po splošnih pravilih zahtevo zemljiškoknjižnega lastnika zavrglo.

K 57. členu

Ta prehodna določba določa, da se vsi postopki, v katerih je bil predlog za vzpostavitev etažne lastnine na stavbi, na kateri je bila oblikovana etažna lastnina pred 1. januarjem 2003, oziroma predlog za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi, zgrajeni pred 1. januarjem 2003, vložen pred uveljavitvijo tega zakona, praviloma nadaljujejo in dokončajo po določbah novega zakona. Če je sodišče prve stopnje že odločilo v postopku za določitev pripadajočega zemljišča pred uveljavitvijo tega zakona, sodišče odloči o morebitni zahtevi za ustanovitev odkupne pravice ob upoštevanju primeroma navedenih pomembnih okoliščin iz drugega odstavka 54. člena predloga zakona, in sicer z dopolnilno odločbo.

K 58. členu

Zaradi vsebinske zožitve predmeta zakona se za morebitne primere že začelih postopkov na podlagi predlogov za vzpostavitev etažne lastnine na stavbi, na kateri ni bila oblikovana dejanska etažna lastnina pred 1. januarjem 2003, ampak kadarkoli pozneje, podaljšuje uporaba dosedanjega zakona.

K 59. členu

Ker novi predlog zakona v bistvenem delu še vedno ohranja temeljno dispozicijo dosedanjega zakona, gre za enostavnejši prehod na uporabo novega zakona, ko prenehanje veljavnosti dosedanjega zakona časovno sovпада z začetkom veljavnosti novega zakona.

K 60. členu

Končna določba, v kateri je določeno, da zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.