



Številka: 007-505/2020
Ljubljana, 6. 4. 2021
EVA 2020-2030-0003
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE gp.gs@gov.si
ZADEVA: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi – redni postopek – predlog za obravnavo
1. Predlog sklepov vlade: 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, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... sprejela naslednji sklep: Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (EVA 2020-2030-0003) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo po rednem postopku. <p style="text-align: right;">mag. Janja GARVAS HOČEVAR v. d. GENERALNEGA SEKRETARJA</p> Prejmejo: <ul style="list-style-type: none">- Državni zbor Republike Slovenije,- Ministrstvo za pravosodje,- Ministrstvo za javno upravo,- Ministrstvo za finance,- Ministrstvo za notranje zadeve,- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,- Ministrstvo za okolje in prostor,- 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. Lilijana Kozlovič, ministrica za pravosodje – Zlatko Ratej, državni sekretar – Miha Verčko, generalni direktor Direktorata za civilno pravo – Sara Regancin, sekretarka, vodja Sektorja za civilno zakonodajo – Luka Ivanič, sekretar v Sektorju za civilno zakonodajo 		
3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:		
Pri pripravi dela ali celotnega gradiva zunanji strokovnjaki niso sodelovali.		
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:		
<ul style="list-style-type: none"> – mag. Lilijana Kozlovič, ministrica za pravosodje – Zlatko Ratej, državni sekretar – Miha Verčko, generalni direktor Direktorata za civilno pravo 		
5. Kratek povzetek gradiva:		
<p>Predlagani predlog predstavlja prvo večjo novelo Zakona o zemljiški knjigi v zadnjih desetih letih. Njen osrednji namen je dopolnitev obstoječega zakona s pravili o vpisu splošnega skupnega dela več stavb v etažni lastnini ali splošnega skupnega dela stavbe v etažni lastnini, ki je hkrati tudi pomožna nepremičnina druge glavne nepremičnine, ter s pravili o vpisu pomožnih nepremičnin. S tem bo omogočen zemljiškknjižni vpis novih stvarnopravnih položajev, ki jih je prinesla zadnja novela Stvarnopravnega zakona (SPZ-B) iz leta 2020 in ki sledijo potrebam in razvoju na področju nepremičnin. V desetih letih je prišlo tudi do sprejema oziroma sprememb in dopolnitev povezanih zakonov, ki se morajo zaradi povezanosti in skladnosti pravnega reda odraziti tudi v Zakonu o zemljiški knjigi. Gre za Zakon o pravnem postopku, Zakon o državnem odvetništvu, novelo Stvarnopravnega zakonika iz 2013 in pa Gradbeni zakon. Obenem se v zakon vnašajo tudi različne izboljšave in uskladitve, ki izhajajo iz sodne prakse in predlogov uporabnikov zemljiške knjige.</p>		
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 	NE
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:		
/		

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:	
/	
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:	
- pristojnosti občin,	NE
- delovanje občin,	NE
- financiranje občin.	NE
Na gradivo se je v okviru javne obravnave s pripombami oziroma predlogi odzvala Skupnost občin Slovenije.	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA
<p>Datum objave: <u>5. 1. 2021</u> na portalu eUprava v rubriki eDemokracija.</p> <p>V razpravo so bili z neposrednim pozivom (z dopisi z dne 24. 12. 2020) za sporočitev mnenja oziroma pripomb vključeni naslednji predstavniki strokovne javnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrhovno sodišče Republike Slovenije, - vsa ministrstva, - Vrhovo državno tožilstvo RS, - Državno odvetništvo RS, - Odvetniška zbornica Slovenije, - Notarska zbornica Slovenije, - Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani, - Pravna fakulteta Univerze v Mariboru, - Evropska pravna fakulteta. <p>Svoje mnenje oziroma pripombe so na neposredni poziv podali Vrhovno državno tožilstvo RS, Državno odvetništvo Republike Slovenije, Notarska zbornica Slovenije, Odvetniška zbornica Slovenije. Vrhovno sodišče RS pripomb ni podalo, vendar pa je bilo vključeno v pripravo gradiva že v fazi koncipiranja določb pred strokovno obravnavo, Ministrstvo za pravosodje pa se je z njim posvetovalo tudi v fazi pregleda prejetih pripomb in priprave predloga zakona za vladno obravnavo. V javni razpravi so se na gradivo odzvali Skupnost občin Slovenije ter skupaj dr. Nina Plavšak in prof. dr. Renato Vrenčur.</p> <p>Sodelovanje s strokovno javnostjo, njene pripombe in opredelitev predlagatelja do njih so obširno prikazani 7. točki uvodne obrazložitve predloga zakona.</p>	
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	DA
<p>Matic Zupan Državni sekretar</p>	

Priloge:

- predlog sklepa Vlade RS
- predlog zakona
- priloga 2
- MSP test

Datum:

Številka:

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, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na svoji ... seji ... sprejela naslednji

SKLEP

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (EVA 2020-2030-0003) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo po rednem postopku.

mag. Janja GARVAS HOČEVAR
v. d. GENERALNEGA SEKRETARJA

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- Ministrstvo za pravosodje,
- Ministrstvo za javno upravo,
- Ministrstvo za finance,
- Ministrstvo za notranje zadeve,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Ministrstvo za okolje in prostor,
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo.

**ZAKON
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O ZEMLJIŠKI KNJIGI**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Zakon o zemljiški knjigi¹ (v nadaljnjem besedilu: ZZK-1) je začel veljati 16. septembra 2003 in je bil od takrat že nekajkrat spremenjen in dopolnjen. Zadnja večja samostojna novela je bila uveljavljena leta 2011, od takrat pa je bil zakon spremenjen in dopolnjen še z eno manjšo samostojno novelo (2017), večkrat pa tudi v drugih zakonih. Njegova pravila urejajo delovanje zemljiške knjige kot javne knjige, namenjene vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z njimi. Kot taka je zemljiška knjiga ključna za zagotavljanje pravice do zasebne lastnine in za pravno varnost pravnih subjektov v vseh gospodarskih in socialnih razmerjih, ki se nanašajo na pravice na nepremičninah, glede katerih se udeleženci zanašajo na v zemljiški knjigi vsebovane podatke.

Glede na pomen zemljiške knjige sta trajnost in stabilnost zakona oziroma njegove vsebine zelo pomembni, kar pomeni, da se ureditve ne sme prepogosto spreminjati, zlasti ne glede konceptualnih rešitev. Po drugi strani pa morajo biti rešitve vsebinsko in časovno usklajene z novostmi zakonov, ki zasebno ali pa javnoupjavno urejajo razmerja na nepremičninah, morajo se odzivati na bogato sodno prakso in izkušnje uporabnikov, ne nazadnje pa morajo zagotavljati tudi čim bolj gladko delovanje sistema, ki izmenjuje podatke z drugimi (informatiziranimi) sistemi države.

Pričujoča novela zato v skladu z opisanim ni obsežna in ne prinaša konceptualnih sprememb, temveč se predvsem odziva na spremembe in dopolnitve nekaterih zakonov, do katerih je prišlo v vmesnem času, zlasti na spremembe in dopolnitve Stvarnopravnega zakonika² (v nadaljnjem besedilu SPZ). Že njegova prejšnja novela (SPZ-A) je ukinila eno od stvarnih pravic (zemljiški dolg), ki se od takrat še ni odrazila v določbah ZZK-1, zadnja novela (SPZ-B) pa je na področju lastninske pravice oziroma etažne lastnine uvedla novosti glede t. i. povezanih nepremičnin in nepremičnin v skupni rabi, izvedba katerih ni samo povezana z zemljiško knjigo, ampak brez sprememb in dopolnitev ZZK-1 sploh ni mogoča. Zakonodajalec je zato začetek uporabe teh določb SPZ-B odložil za toliko časa, da se lahko izvedejo ustrezne spremembe in dopolnitve ZZK-1 in s tem omogoči njihovo izvajanje. Drugi zakoni, katerih sprejem se mora prav tako odraziti v ZZK-1 – pa čeprav ne za potrebe njihovega izvajanja, temveč le zaradi skladnosti pravnega reda – pa so Zakon o državnem odvetništvu³ (v nadaljnjem

¹ Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L in 16/19 – ZNP-1.

² Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20.

³ Uradni list RS, št. 23/17.

besedilu: ZDOdv), Zakon o pravnem postopku⁴ (v nadaljnjem besedilu: ZPP), Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o lokalni samoupravi⁵ in Gradbeni zakon⁶.

Druge spremembe izhajajo iz prakse sodišč, notarjev, odvetnikov in upravnih organov, ki dnevno izvajajo ZZK-1 oziroma uporabljajo zemljiško knjigo. Obsežna sodna praksa in izkušnje ter predlogi uporabnikov so temelj sprememb, ki niso velike in same po sebi morda ne bi upravičile novele zakona, vendar pa bodo pripomogle k učinkovitejšemu in varnejšemu poslovanju in delovanju zemljiške knjige, zato jih je ob spremembah, ki jih zahteva povezana zakonodaja, smiselno upoštevati in vključiti v novelo.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Osrednji cilj sprememb in dopolnitev ZZK-1 je **določiti pravila za vpis povezanih nepremičnin** in vpis novih stvarnopравnih razmerij na področju etažne lastnine ter s tem omogočiti izvajanje SPZ-B v delu, ki ureja ta razmerja in razmerje posameznih delov zgradb oziroma nepremičnin, namenjenih skupni rabi etažnih lastnikov več zgradb v etažni lastnini ali skupni rabi etažnih lastnikov zgradbe ali več zgradb v etažni lastnini in lastnikov nepremičnine ali več nepremičnin. Določitev teh pravil mora biti izvedena v roku, ki ga SPZ-B določa za začetek uporabe določb, ki urejajo ta razmerja, in sicer do 1. julija 2021, v nasprotnem primeru teh določb SPZ ne bo mogoče izvajati.

Temu cilju so pridružene spremembe in dopolnitve, ki prav tako izhajajo iz drugih zakonov, a niso pogoj za njihovo izvajanje. Cilj uskladitve s temi predpisi torej ni omogočiti njihovega izvajanja, saj to že v celoti poteka, temveč **zagotoviti skladnost pravnega reda oziroma medsebojno skladnost zakonov** oziroma celovitost pravnih institutov, kar je pomembno za pravno varnost.

Tretji cilj zakona so **izboljšave sistema** kot odziv na povratne informacije izvajalcev in uporabnikov zakona. Nanašajo se na materialne in postopkovne določbe in so namenjene odpravljanju neenotne uporabe zakona in pomanjkljivosti, ki so bile zaznane v praksi.

2.2 Načela

Predlog zakona ne spreminja temeljnih načel zemljiškopravnega prava in postopka in jih v celoti upošteva. Vpis povezanih nepremičnin je še zlasti povezan z načeloma oblikovalnega učinka vpisov in zaupanja v zemljiško knjigo.

2.3 Poglavitne rešitve

Rešitve, ki jih prinaša zakon, so navedene in predstavljene v nadaljevanju. Razdelimo jih lahko v dve skupini. Prvi štirje sklopi sprememb in dopolnitev izhajajo iz sprememb in dopolnitev povezanih zakonov in so potrebni za njihovo izvajanje oziroma zagotovitev medsebojne skladnosti, pri ostalih sklopih pa gre za spremembe in dopolnitve na podlagi opažanj in predlogov iz prakse.

a) **Dopolnitev pravil glede vpisa splošnega skupnega dela več stavb v etažni lastnini ali splošnega skupnega dela stavbe v etažni lastnini, ki je hkrati tudi pomožna**

⁴ Uradni list RS, št. 73/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08 – ZArbit, 45/08, 111/08 – odl. US, 57/09 – odl. US, 12/10 – odl. US, 50/10 – odl. US, 107/10 – odl. US, 75/12 – odl. US, 40/13 – odl. US, 92/13 – odl. US, 10/14 – odl. US, 48/15 – odl. US, 6/17 – odl. US, 10/17, 16/19 – ZNP-1 in 70/19 – odl. US.

⁵ Uradni list RS, št. 30/18 (ZLS-S).

⁶ Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20.

nepremičnina druge glavne nepremičnine; določitev pravil za vpis povezanih nepremičnin

SPZ-B je z novim šestim odstavkom dopolnil določbo 105. člena SPZ, ki ureja etažno lastnino. Ta določa, da se posamezni del zgradbe ali nepremičnina, namenjena skupni rabi etažnih lastnikov dveh ali več zgradb v etažni lastnini ali skupni rabi etažnih lastnikov ene ali več zgradb in lastnikov ene ali več nepremičnin, obravnava kot njihov skupni del, ki je v solastnini etažnih lastnikov teh zgradb oziroma solastnini etažnih lastnikov in lastnikov nepremičnin. Za tak skupni del se glede nastanka, upravljanja in prenehanja uporabljajo določila dela V.a SPZ, ki veljajo za pomožno nepremičnino. SPZ-B je s takšno dopolnitvijo omogočil, da se v okviru oblikovanja oziroma nastanka etažne lastnine posamezni prostor v zgradbi ali posamezna zemljiška parcela, ki je po funkcionalnosti hkrati namenjena:

- več zgradbam v etažni lastnini ali
- zgradbi v etažni lastnini in eni nepremičnini (primer zemljiške parcele, ki jo uporabljajo etažni lastniki ene zgradbe in lastniki individualne hiše) ali
- več zgradbam v etažni lastnini in več nepremičninam (primer zemljiške parcele, ki jo uporabljajo etažni lastniki več zgradb in lastniki v soseski individualnih hiš),

opredeli (in ima hkrati tudi pravne značilnosti) kot skupni del v etažni lastnini, pri čemer ima takšen del naravo skupnega dela (ali pomožne nepremičnine) tudi za druge stavbe v etažni lastnini ali za druge (glavne) nepremičnine.

Ker so pravne značilnosti in lastninska oblika takšnega skupnega dela enake kakor pri drugih skupnih delih (so v solastnini vsakokratnih lastnikov posameznih delov in je ta solastnina neločljivo povezana z njihovo lastninsko pravico na posameznem delu), je predlagatelj ocenil, da je najbolj primerna dopolnitev člena, ki ureja vpis etažne lastnine. Na takšen način bodo ta razmerja iz zemljiške knjige pregledna na enak način kakor že doslej glede drugih skupnih delov, torej se ne spreminja koncept vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo in vpisa posameznih delov in skupnih delov stavbe v etažni lastnini.

Povezane nepremičnine SPZ v 127.a členu opredeljuje kot razmerje, ko je raba nepremičnine (pomožne nepremičnine) trajno potrebna za redno rabo nepremičnine ali več nepremičnin ali posameznih delov zgradb (glavna nepremičnina). V takem primeru lahko imetnik svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na pomožni nepremičnini poveže s svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na glavni nepremičnini tako, da so predmet razpolaganja kot celota. Čeprav je odločitev za vzpostavitev povezanih nepremičnin v celoti odvisna od imetnika lastninske oziroma stavbne pravice, pa je za učinkovanje ključne funkcije take povezave – da se s takimi nepremičninami lahko razpolaga kot s celoto – treba to povezavo vpisati v zemljiško knjigo. Razpolaganje kot s celoto pomeni, da prenos lastninske pravice na glavni nepremičnini samodejno pomeni tudi prenos lastninske pravice na povezani nepremični, tako kakor se to zgodi s solastniškim deležem na skupnih delih stavbe pri prenosu lastninske pravice na posameznem delu (na primer stanovanju). Ker gre za stvarnopravni institut, ki doslej v našem pravnem redu ni bil poznan, veljavni ZZK-1 ne vsebuje pravil, po katerih bi bilo mogoče izvesti tak vpis, zato je treba ta pravila v zakon šele vnesti.

S tem namenom je v ZZK-1 treba dopolniti tudi izraze, ki se uporabljajo v njem, saj sta glavna in pomožna nepremičnina pravna izraza oziroma termina, dopolniti pa je treba tudi osnovne pravne položaje nepremičnine, saj je »pomožnost« nepremičnine njena pomembna lastnost. Osrednja dopolnitev pa je popolnoma nov 15.b člen, ki ureja vpis povezanih nepremičnin. Povezane nepremičnine se vpišejo tako, da se pri glavni nepremičnini vpiše delež lastnine na pomožni nepremičnini in lastninska pravica kot njen osnovni položaj v korist osebe kot imetnika, pri pomožni nepremičnini pa se vpišeta to pravno dejstvo in lastninska pravica ali delež solastnine v korist vsakokratnega lastnika glavne nepremičnine. Ključno določilo je še to, da se vpis povezanih nepremičnin ne dovoli, če je glavna nepremičnina že vpisana kot pomožna nepremičnina druge glavne

nepremičnine, saj bi s tem lahko prišlo do nepreglednega veriženja in sočasne nad- in podrejenosti nepremičnin.

Zgoraj navedeno se nanaša na razmerja povezanih nepremičnin, kakor jih določajo 127.a do 127.č člen SPZ, a ta po zadnji noveli vsebuje še eno novost, ki tudi zadeva institut povezanih nepremičnin. V določbah, ki urejajo etažno lastnino, je zdaj navedena tudi možnost, da je posamezni del zgradbe v etažni lastnini ali pa kar celotna nepremičnina namenjena skupni rabi etažnih lastnikov dveh ali več zgradb v etažni lastnini ali skupni rabi etažnih lastnikov ene zgradbe ali več zgradb in lastnikov nepremičnine ali več nepremičnin. Primeri so kotlovnica, ki je v eni večstanovanjski stavbi in je namenjena tej stavbi in več drugim večstanovanjskim stavbam, ali pa parkirišče, ki je hkrati namenjeno eni večstanovanjski stavbi ali več večstanovanjskim stavbam in soseski individualnih hiš. Tak del zgradbe oziroma nepremičnina se obravnava kot skupni del teh stavb oziroma hiš in je v solastnini etažnih lastnikov teh zgradb oziroma etažnih lastnikov in lastnikov nepremičnin. Za tak skupni del se glede nastanka, upravljanja in prenehanja uporabljajo določila SPZ, ki veljajo za pomožno nepremičnino. Ne gre samo za smiselno uporabo teh določil, ampak so posamezni deli zgradb oziroma takšne nepremičnine v odnosu do nepremičnin, v skupni rabi katerih so, dejansko pomožne nepremičnine, v odnosu do stavb v etažni lastnini, v skupni rabi katerih so, pa so njihovi skupni deli (v pomenu etažne lastnine). Zato se 15.a člen ZZK-1 za namen vpisa takih stanj oziroma razmerij dopolnjuje z določbo, da se pri vsaki nepremičnini, ki je splošni skupni del več stavb v etažni lastnini ali splošni skupni del stavbe v etažni lastnini in pomožna nepremičnina druge glavne nepremičnine, vpišeta to pravno dejstvo in delež solastnine vsake od teh stavb v etažni lastnini ali vsakokratnega lastnika drugih glavnih nepremičnin.

b) Črtanje določb o zemljiškem dolgu

Novela ni namenjena samo izvajanju SPZ-B, ampak ureja tudi posledice SPZ-A. Ker je ta leta 2013 ukinil zemljiški dolg kot stvarno pravico, je primerno, da se to odrazi tudi v ZZK-1, saj ta še vedno ureja pravila za vpis zemljiškega dolga. Vse določbe, ki se nanašajo na zemljiški dolg, se iz zakona črtajo, prehodna določba pa odreja uporabo dosedanjega ZZK-1 v zvezi s tistimi zemljiškimi dolgovi, ki so še vpisani v zemljiški knjigi. SPZ-A namreč ni posegel v veljavnost obstoječih zemljiških dolgov (torej tistih, ki so bili do njegove uveljavitve že vpisani v zemljiško knjigo, in tistih, za katere so bili zemljiškoknjižni predlogi vloženi pred njegovo uveljavitvijo), v njihov obstoj oziroma veljavnost pa prav tako ne posega pričujoča novela ZZK-1. Vse določbe, ki zdaj urejajo zemljiški dolg, so tako po prehodni ureditvi namenjene le vpisom glede zemljiških dolgov, ki so bili z dnem uveljavitve SPZ-A že vpisani v zemljiško knjigo oziroma so bili zemljiškoknjižni predlogi zanje vloženi pred njegovo uveljavitvijo.

c) Nadomestitev državnega in občinskega pravobranilstva z državnim in občinskim odvetništvom

Z uveljavitvijo ZDOdv se je dotedanje Državno pravobranilstvo Republike Slovenije preimenovalo v Državno odvetništvo Republike Slovenije, možnost ustanavljanja občinskih pravobranilcev pa se je z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o lokalni samoupravi spremenila v možnost ustanavljanja občinskih odvetništev. S predlaganimi spremembami se bo to preimenovanje odrazilo tudi v ZZK-1.

d) Popravek ureditve zaznambe za nedovoljene gradnje

Ob uzakonitvi smiselne uporabe določb o zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve za zaznambo nedovoljene gradnje je prišlo do napake, ki omogoča, da se ta zaznamba izbriše v primeru, kadar nepremičnina preide na novega lastnika, saj je tak prehod v določenih primerih dopusten. Ker je pomembno, da zaznamba nedovoljene gradnje ostane vpisana tudi v takem primeru, se napaka odpravlja.

e) Posodobitev in izboljšava določb, ki se nanašajo na elektronsko poslovanje notarjev, davčnega organa in zemljiške knjige glede dokazil o plačilu davkov

Predlog zakona prinaša nekatere rešitve v razmerju izstavitelj zemljiškoknjižnega dovolila (na primer prodajalec nepremičnine) – notar – davčni organ. Kadar mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo davčnega organa o plačilu davkov, zakon že zdaj predvideva možnost, da lahko potrdilo pridobi notar z vpogledom v informatizirano evidenco o plačilu davka, pri čemer novela izboljšuje in posodablja to določbo tako, da bolje odraža dejanski način takšnega dostopa. Predlagana pa je tudi poenostavitev v postopkih klasičnega pridobivanja potrdila, po kateri na davčni organ ne bo treba pošiljati izvornika listine, ampak ga bo notar pretvoril v elektronsko obliko in po elektronski poti pridobil potrdilo.

f) Prepoved razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom v primeru prepovedi razpolaganja z nepremičnino ali začetka izvršilnega in stečajnega postopka

Razpolaganje z zaznamovanim vrstnim redom bo onemogočeno v primerih, ko je lastniku takšno razpolaganje prepovedano tudi glede nepremičnine. Primer take prepovedi je prepoved odtujitve, ki izhaja iz pogodbe o dosmrtnem preživljanju. Enako tako razpolaganje predlagatelju zaznambe vrstnega reda (torej imetniku lastninske pravice na nepremičnini) ni več dovoljeno, če je skladno z 98. členom ZZK-1 vpisana zaznamba prepovedi odtujitve ali obremenitve nepremičnine, do katere lahko pride po odločitvi sodišča na podlagi začasne odredbe ali pa na podlagi druge odločbe sodišča ali državnega organa. Še posebej pa bo ta rešitev pomembna v primerih, ko je zoper imenika – lastnika nepremičnine že začel izvršilni postopek in je v zemljiško knjigo vpisana njegova zaznamba izvršbe in bi razpolaganje z vrstnim redom lahko pomenilo oškodovanje upnikov. V tem delu je namen te spremembe zaščita upnikov v tistih primerih, ko je zaznamba vrstnega reda vpisana na zalogo, torej ne z namenom zavarovanja pravnega položaja bodočega pridobitelja, ampak z drugimi nameni.

g) Dopolnitev vpisa prepovedi odtujitve oziroma obremenitve tudi na podlagi darilne pogodbe za primer smrti

V zemljiško knjigo se po veljavni ureditvi med drugim vpisuje tudi pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve nepremičnine, kadar ta nastane na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju. Predlaga se, naj se v zemljiško knjigo vpisuje ta pravica tudi, kadar nastane na podlagi darilne pogodbe za primer smrti.

h) Dopolnitev pravil o vpisu zaznamb glede omejitve hipoteke v korist drugega imetnika hipoteke

Veljavne določbe glede vpisa zaznambe, s katero imetnik hipoteke spremeni svoja upravičenja, se nanašajo samo na zaznambo spremembe obrestne mere ali zapadlosti terjatve, s predlogom zakona pa se dodaja še zaznamba prireditve ali podreditve vrstnega reda poplačila terjatve, zavarovane s hipoteko, v korist drugega imetnika hipoteke.

i) Izbris stavbne pravice povzroči po uradni dolžnosti izbris vseh pravic in pravnih dejstev, ki so nepogojno ali pogojno omejevale to pravico

Veljavna ureditev dopušča, da po izbrisu stavbne pravice v zemljiški knjigi ostanejo vpisane pravice in pravna dejstva, ki obremenjujejo stavbno pravico, kar ni samo paradoksalno, ampak predvsem zmanjšuje pravno varnost. Sodišče bo te vpise odslej izbrisalo po uradni dolžnosti.

j) Razširitev nabora potrdil o imetnikovi smrti z drugimi evidencami in načini dokazovanja za omogočanje vknjižb prenehanja pravic

Pri vknjižbi prenehanja pravic zaradi smrti fizičnih oseb je dokazovanje smrti pogosto težavno, zemljiška knjiga pa vsebuje tudi številne vpise, glede katerih je zaradi poteka časa jasno, da imetniki niso več živi oziroma da nimajo pravnega naslednika. S predlaganimi dopolnitvami zakona se omogoča lažje dokazovanje tega dejstva, posredno pa bodo vpisani podatki v zemljiški knjigi materialno pravilni in izkazovali bolj ažurno in pravilno pravno stanje nepremičnin.

k) Razširitev nabora listin, ki so podlaga za vknjižbo na podlagi ZDOdv

Zaradi uskladitve z ZDOdv se med listine, ki so podlaga za vknjižbo, uvršča tudi sporazum, sklenjen v postopku mirne rešitve spora med državnim odvetnikom in nasprotno stranko.

l) Podaljšanje oziroma izenačenje roka za upravičenje predznanbe

Rok, ki je potreben za upravičenje predznanbe v primerih, kadar je ta dovoljena na podlagi zasebne listine oziroma notarskega zapisa, se izenačuje z rokom, ki je potreben za upravičenje predznanbe, ki se dovoljuje na podlagi odločb sodnih in drugih državnih organov, tako da bosta odslej oba roka dva meseca.

m) Uzakonitev dopustnosti revizije v zemljiškooknjižnih postopkih in uskladitev z določbami glede revizije v ZPP

V zemljiškooknjižnih postopkih bo odslej kot izredno pravno sredstvo dopustna tudi revizija, kar bo pripomoglo k poenotenju prakse in pravni varnosti.

Ker je bila z novelo ZPP-E v letu 2017 črtana možnost po samem zakonu dovoljene revizije, ki je tako dokončala reformo izrednih pravnih sredstev v civilnih sodnih postopkih, ki je bila začeta že z uveljavitvijo novele ZPP-D v letu 2008, je treba prilagoditi in spremeniti določbe o izbrisu nekaterih predznanb oziroma zaznamb ter v njih prilagoditi potrdila, ki dokazujejo, da izredna pravna sredstva niso bila vložena ali so bila neuspešna in so podlaga za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva.

n) Določitev smiselne uporabe določb, ki urejajo zaznambo izrednih pravnih sredstev, tudi za zaznambo teh sredstev zoper sklepe zemljiškooknjižnega sodišča

Ker bo po novem izredno pravno sredstvo revizije mogoče vlagati tudi zoper pravnomočne sklepe zemljiškooknjižnega sodišča, s katerimi se odloča o vpisih, bo po predlagani ureditvi mogoča tudi zaznamba izrednih pravnih sredstev, vloženi zoper sklepe zemljiškooknjižnega sodišča, in ne (več) samo zaznamba izrednih pravnih sredstev zoper odločbe, ki so podlaga za vknjižbe.

o) Izključitev uporabe določb ZPP o neposeganju v pravnomočno odločbo pri zahtevi za varstvo zakonitosti za vse zemljiškooknjižne postopke

Pravilo, po katerem se v postopku za varstvo zakonitosti v zemljiškooknjižnih zadevah, začeti po uradni dolžnosti, ne ugotavljajo le kršitve zakona, ampak se poseže tudi v pravnomočno sodbo, se razširja tudi na zemljiškooknjižne zadeve, začete na predlog.

p) Razširitev nabora upravičencev do podatkov informatizirane glavne knjige, sprememba načina dostopa do teh podatkov in dodatni podatki informatizirane glavne knjige, ki jih vključujejo spletne storitve za njihovo posredovanje

Vpogled in izpis podatkov o tem, ali je določena oseba lastnik oziroma imetnik drugih pravic na kateri koli nepremičnini, bo omogočen vsem osebam, ki bodo izkazale pravni interes, kar bo še naprej

presojal zemljiškoknjižni sodnik na podlagi obrazložene zahteve, medtem ko bosta državnim organom, notarjem in imetnikom pravic za njihove potrebe in v okviru njihovih pristojnosti ta vpogled in izpis omogočena z neposrednim elektronskim dostopom, kar je znatna olajšava in posodobitev pristopa.

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

Predlog zakona nima finančnih posledic za državni proračun ali druga javno finančna 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

Za izvajanje zakona ni treba zagotoviti dodatnih sredstev v že sprejetem državnem proračunu.

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

5.1. Pravo EU

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

5. 2. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Ureditve v drugih pravnih sistemih so prikazane po državah po abecednem vrstnem redu.

Avstrija:

Avstrijski sistem evidentiranja nepremičnin ima enake korenine kakor naš in tudi njegova današnja izvedba je primerljiva z dosedanjim načinom zagotavljanja evidentiranja nepremičnin v Republiki Sloveniji. Sistem temelji na katastru in zemljiški knjigi kot temeljnih nepremičninskih evidencah, ki sta organizacijsko popolnoma ločeni, povezani pa sta s prehajanjem podatkov iz ene v drugo.

Vodenje katastra v avstrijskem pravnem sistemu je pristojnost Zveznega urada za meritve (BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen), ki je organ v sestavi ministrstva za gospodarske dejavnosti. Naloge s področja katastra kot nepremičninske evidence opravljajo lokalne pisarne. Teh je 41 za celotno državo. Naloge posamezne lokalne katastrske pisarne so predvsem območno vodenje in vzdrževanje katastra, izvedba parcelacij in določitev meje, vzpostavljanje meritvenih točk in zagotavljanje drugih storitev za uporabnike.

Vodenje podatkov o pravicah in pravnih dejstvih se v Avstriji zagotavlja v okviru sistema zemljiške knjige. Zemljiško knjigo vodijo nižja sodišča (Bezirksgerichte). Teh je 189 za območje države. Položaj zemljiškoknjižnih sodišč je primerljiv s položajem okrajnih sodišč v Republiki Sloveniji. O vpisih pravic odloča referent, primerljiva je zgradba, podoben je način zagotavljanja podatkov. Za odločanje velja načelo krajevne pristojnosti.

Med obema osnovnima evidencama se podatki izmenjavajo po načelu matičnosti. Ključni so predvsem katastrski podatki, ki določajo nepremičnino, saj so ti podatki tudi temelj nastavitve zemljiške knjige. Drugi podatki pa iz ene v drugo evidenco prehajajo bolj ali manj zaradi popolnosti informacije oziroma kot podlaga za iskanje.

Avstrijska zemljiška knjiga je javni register (formalno publicitetno načelo), ki ga vodi sodišče. V zemljiško knjigo vpisani podatki imajo javno zaupanje. Vsakdo se lahko zanese na njihovo pravilnost

in popolnost (materialno publicitetno načelo). Avstrijski Obči državljanski zakonik (ABGB) iz leta 1811 vsebuje le nekaj določb, ki se nanašajo na zemljiško knjigo (na primer par. 297a, 431 do 446, 451 in 453). Druga pravila pa so vsebovana v Splošnem zakonu o zemljiški knjigi (AGBG) iz leta 1955 in še nekaterih področnih zemljiškoknjižnih predpisih (na primer Zakonu o delitvah nepremičnin iz leta 1930, Zakonu o zemljiškoknjižni nastavitvi iz leta 1930, Zakonu o izmerah iz leta 1968 in Zakonu o prenosu zemljiške knjige iz leta 1980, ki je podlaga za elektronsko vodenje zemljiške knjige).

Poleg t. i. splošne zemljiške knjige poznajo v Avstriji še posebne zemljiške knjige (na primer rudniške zemljiške knjige, železniške zemljiške knjige). Tudi za te posebne zemljiške knjige veljajo splošna pravila, vsebovana v AGBG, če ni v teh posebnih ureditvah predpisano drugače.

Splošne zemljiške knjige se vodijo v Avstriji pri okrajnih sodiščih. Sestavljene so iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga sestoji iz zemljiškoknjižnih vložkov, pri čemer je posamezni vložek razdeljen na tri dele (A-list, ki sestoji iz listov A1 in A2, B-list in C-list). Oblike vpisa so vknjižbe, predznanbe in zaznambe (par. 8 AGBG). Z vknjižbo se doseže nepogojna pridobitev ali prenehanje knjižne pravice. Vknjižba se dovoli na podlagi javne ali zasebne listine. Zasebna listina, ki mora temeljiti na veljavnem pravnem temelju (par. 26 AGBG), mora med drugim vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijsko klavzulo), ki je opredeljeno kot izrecna izjava tistega, čigar pravica se omejuje, obremenjuje, ukinja ali prenaša, da dovoljuje vknjižbo (par. 32 AGBG; par. 433 ABGB). Zemljiškoknjižno dovolilo je lahko vsebovano v listini o pravnem temelju ali v posebni listini. Vknjižujejo se stvarne pravice in tiste obligacijske pravice, za katere tako določa zakon (par. 9 AGBG).

Wohnungseigentum oziroma izraz etažna lastnina je v avstrijskem pravnem redu nastal po drugi svetovni vojni. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) je ustvaril podlago za ustanovitev etažne lastnine. Leta 2002 je prišlo do reforme in leta 2006 je začela veljati novela WEG, ki je poenostavila postopek ustanavljanja etažne lastnine. Po prvem odstavku 2. člena WEG je etažna lastnina solastniku nepremičnine priznana stvarnopravna raba in razpolagalno upravičenje na objektu etažne lastnine. Etažna lastnina je neločljiva povezava idealnega solastniškega deleža na skupnih delih in stvarnopravne rabe na določenem objektu etažne lastnine. Ne gre za lastninsko pravico na posameznih delih stavbe ali lastnino, razdeljeno na realne deleže. Avstrijska ureditev etažne lastnine temelji na unitaristični zasnovi, kar pomeni, da pozna samo eno lastninsko pojavnost – solastnino na skupnih delih, ki vključuje rabo in razpolaganje s posameznim delom. Etažni lastnik je tako solastnik celotne nepremičnine.

Avstrijska ureditev pozna tudi posebna razmerja, t. i. z etažno lastnino povezano izključno rabo delov, ki so ločeni od objektov etažne lastnine, tj. pomožni deli (Zubehör-Wohnungseigentum). Gre za dele, ki so gradbeno ločeni od objektov etažne lastnine in pri njih nastane z etažno lastnino povezana izključna pravica rabe (Zubehör-Wohnungseigentum). Z objekti etažne lastnine so trajno povezani in delijo njihov pravni položaj. To pravico je mogoče ustanoviti s sporazumom vseh solastnikov ali izdajo odločbe v nepravdnem postopku. To je treba vpisati v zemljiško knjigo, saj je etažna lastnina ustanovljena šele z vpisom v zemljiško knjigo. Za vpis se lahko zaprosi pri pristojnem sodišču. Vsak zemljiškoknjižni vložek sestavljajo trije listi. V list A (Gutsbestandblatt) se vpišejo številka zemljišča, namembnost, površina, naslov nepremičnine in z lastninsko pravico na nepremičnini povezane pravice. Če se na nepremičnini prvič vpisuje etažna lastnina, se v list A vpiše tudi to dejstvo. V list B (Eigentumsblatt) se vpiše lastnik nepremičnine. V list B se po minimalnih deležih vpisuje tudi etažna lastnina. V list C (Lastenblatt) se vpisujejo vsa z etažno lastnino povezana bremena. V zemljiško knjigo se vpisujejo tudi pritikline iz tretjega odstavka 2. člena WEG (na primer klet), vendar njihov samostojni vpis ni mogoč, ampak mora biti razvidno, da gre del stavbe, ki pripada določenemu objektu (na primer stanovanju).

Nemčija:

Temeljna predpisa za področje zemljiške knjige v Nemčiji sta nemški Državlanski zakonik (BGB) iz leta 1896 in Zemljiškoknjižni red (GBO) iz leta 1897. Tudi v Nemčiji je vodenje zemljiške knjige v pristojnosti sodišč po okrajih (par. 1 GBO).

Zemljiška knjiga je javni register, v katerega lahko vpogleda vsakdo, kdor ima za to upravičen interes. Določba je strožja, kakor jo poznamo pri nas, saj za vpogled v glavno knjigo ni bilo treba izkazovati upravičenega interesa. V prihodnje pa bo pri nas načelo javnosti razširjeno še na zbirko listin in vložene zemljiškoknjižne predloge, ki so v zemljiški knjigi že označeni s plombami. Ker določba nemškega GBO (par. 12 GBO) zahteva upravičeni interes tako za vpogled v zemljiškoknjižni list kakor tudi za vpogled v listine, ki so bile podlaga za vpis, in v predloge za vpis, ki še niso bili izvedeni, je moralo upravičeni interes pojasniti celo nemško zvezno ustavno sodišče.

Zemljiškoknjižni vpis se dovoli načeloma na podlagi zemljiškoknjižnega predloga (par. 13 GBO). Tudi nemško pravo zahteva zemljiškoknjižno dovolilo, ki je lahko enostransko (par. 19 GBO), pri prenosu nepremičnine in dedni stavbni pravici pa mora biti zemljiškoknjižno dovolilo dvostransko (par. 20 GBO). Zemljiška knjiga mora pred izvedbo vpisa paziti le na veljavnost zemljiškoknjižnega dovolila, ki je razpolagalni pravni posel. V skladu z načelom abstraktnosti se ne preizkuša veljavnost zavezovalnega pravnega posla. Dosledno je v nemškem pravu izpeljano tudi načelo zemljiškoknjižnega prednika. Zemljiškoknjižno dovolilo nevpisane osebe zato ne zadošča (par. 39 GBO), kar pomeni, da ni možnosti »preskakovanja« vpisov. Izjema je določena le za dediče (par. 40 GBO).

BGB je uvedel izraz etažna lastnina (Wohnunhesigentum), ki je nadomestil posebno pravico, imenovano Stockwerkseigentum. BGB opredeljuje stavbo na zemljišču kot njegov sestavni del, ki deli pravni položaj zemljišča. Ta rešitev se je izkazala za neustrezno, zato je bil 15. marca 1951 sprejet Gesetz über Wohnungseigentum und das Dauerwonrecht. (WEG). WEG je bil v letu 2007 spremenjen, uvedene so bile številne novosti, še posebej na področju upravljanja etažne lastnine. Razširili so možnosti večinskega odločanja, natančneje uredili pravna razmerja med vsemi udeleženci in na novo uredili tudi pravno naravo skupnosti etažnih lastnikov.

Etažno lastnino določa WEG v prvem členu, in sicer kot posebno lastninsko pravico na posameznem delu stavbe v povezavi s solastnino na skupnih delih stavb. Iz tega izhaja, da gre za posebno obliko solastnine, pri kateri je s solastniškim deležem združena posebna lastnina na stanovanju. Za nemško pravno ureditev velja, da zaradi priznavanja posebne lastnine na posameznem delu odstopa od unitarističnega in prehaja v dualistični koncept etažne lastnine. Med skupne dele stavbe WEG prišteva zemljišče in tiste dele stavbe, napeljavo in opremo, ki niso zajeti v posameznih delih in niso predmet lastninske pravice nekoga tretjega. Ključna je tudi funkcionalna opredelitev, torej gre za tiste dele stavbe, ki so nujni za njen obstoj in varnost in so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov.

Etažna lastnina lahko nastane na podlagi izjave o delitvi ali pogodbe o delitvi, v obeh primerih pa je potreben tudi vpis v zemljiško knjigo. Vpis v zemljiško knjigo se lahko izvede samo, če se s tem strinjajo vsi solastniki, izjavi, s katero se izrazi strinjanje (Eintragungsbewilligung), morata biti priložena tudi delitveni načrt (Aufteilungsplan) in potrdilo, da gre za zaključeno funkcionalno celoto (Abgeschlossenheitsbescheinigung). Način vpisa določa prvi odstavek 7. člena WEG. Vsaka etažna lastnina (solastniški delež na skupnih delih in z njim združena posebna lastnina na stanovanju ali drugem posameznem delu) se vpiše v poseben zemljiškoknjižni list (Wohnungseigentumgrundbuch). Od vpisa dalje obstaja kot nepremičnina, ki je pravno samostojna oziroma ločena od drugih obstoječih etažnih lastnin na istem zemljišču.

Republika Hrvaška:

Na Hrvaškem je zemljiška knjiga sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin, ko jo opredeljuje Zakon o zemljiškima knjigama. Glavna knjiga je sestavljena iz zemljiškoknjižnih vložkov in beleženje je

primerljivo, kakor ga je poznal slovenski Zakon o zemljiški knjigi pred novelo C. Vsak zemljiškknjižni vložek je sestavljen iz popisnega lista (posestni list), lastniškega lista (lastniški list) in bremenskega lista (bremena). Za vsako zemljiškknjižno telo praviloma obstaja en popisni, en lastniški in bremenilni list. Predmet vpisa v zemljiško knjigo so vsa zemljišča, razen tista, ki so predmet vpisovanja v posebne knjige (železnica, javni kanali). Za vpis v zemljiško knjigo mora lastnik stavbe vložiti zemljiškknjižni predlog, ki mora poleg običajnih sestavin vsebovati tudi uporabno dovoljenje.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁵⁵ (v nadaljevanju ZVDSP) je temeljni vir hrvaškega stvarnega prava. Velja od leta 1996, spremenil pa se je kar 12-krat, nazadnje z novelo leta 2015. Vsebuje določbe glede lastninske pravice in drugih stvarnih pravic. V prvem delu ZVDSP so splošne določbe, v drugem določbe glede posesti, tretji del ureja lastninsko pravico, četrti služnosti, peti stvarna bremena, šesti stavbno pravico, sedmi zastavno pravico, osmi pa stvarne pravice tujcev, na koncu so še prehodne in končne določbe. V nadaljevanju so podrobneje urejeni nekateri instituti hrvaškega stvarnega prava, natančneje institut etažne lastnine, stavbne pravice, nepravne stvarne služnosti in neposestne zastavne pravice na premočninah in pravicah.

Vzpostavitev etažne lastnine na posebnem, ločenem delu stavbe po hrvaškem pravu lahko predlaga vsak imetnik solastniškega deleža na nepremičnini, na kateri je stavba, če izpolnjuje določene zakonske pogoje. Pridobiti mora soglasje drugih solastnikov, imeti pa mora tudi dovolj velik solastniški delež. Pri tem ZVDSP v 74. členu vsebuje precej zapletene in natančne določbe glede načina izračuna koristne vrednosti posameznega dela. Izračun opravi sodišče v nepravdnem postopku, edina izjema pa je primer, ko se vsi solastniki odločijo za vzpostavitev etažne lastnine na celotni zgradbi na podlagi sporazuma, ki v takšnem primeru nadomesti pravnomočno sodno odločbo. Etažno lastnino sicer ZVDSP opredeljuje kot povezavo lastništva posebnega dela nepremičnine v solastnini z odmerjenim idealnim delom te nepremičnine. Lastništvo odmerjenega posebnega dela izhaja iz solastniškega deleža in je z njim nedeljivo povezano. Pri tem mora biti vsak posebni del funkcionalna celota, ki jo je mogoče samostojno uporabljati. Zanimivo je tudi, da zakon določa, da se lahko lastništvo nad posameznim delom nepremičnine razteza tudi na tako imenovane stranske dele, kakor so odprti balkoni, terase in največ dve parkirni mesti na posamezno stanovanje.

Etažna lastnina se vzpostavi z vpisom v zemljiško knjigo. Pravni temelj je pisno soglasje vseh solastnikov nepremičnine, ki je predmet etažiranja, pri čemer posamezni solastnik ne more odkloniti soglasja za vzpostavitev etažne lastnine na posameznem posebnem delu drugega solastnika, razen če bi se z vzpostavitvijo lastništva na posebnem delu tega solastnika ukinile ali omejile njegove že vzpostavljene pravice na tem posebnem delu. Poleg tega mora pred vpisom pristojni organ potrditi, da je določeno stanovanje oziroma drug posamezni del samostojna enota. To potrdilo je sicer lahko tudi uporabno dovoljenje, iz katerega je razvidno, da je zgradba v skladu z gradbenim dovoljenjem zgrajena tako, da posamezni deli pomenijo posamezne funkcionalne enote. Kadar se etažna lastnina vzpostavlja le na določenem delu stavbe, je za vpis potrebna še (že omenjena) pravnomočna odločba nepravdnega sodišča o izračunu koristne vrednosti tega posameznega dela.

Italija in Francija:

V italijanskem in francoskem pravu vpis v register nepremičnin načeloma ni konstitutivni pogoj za pravnoposlovno pridobitev stvarnih pravic. Glede na konsenzualni sistem se stvarne pravice pridobijo že na podlagi sporazuma, tj. s sklenitvijo ustreznega pravnega posla. Vpis v javni register je namenjen le javni objavi (publiciranju) stvarnopravnih razmerij in s tem preprečitvi dobroverne pridobitve stvarne pravice na nepremičnini od neupravičene osebe.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Zakon prinaša nekatere razbremenitve v poslovanju med pravosodnimi organi oziroma pravosodnimi organi in državnimi organi:

- Predlagana je olajšava v poslovanju notarja z davčnim organom, kadar bo stranka pri pravnoposlovni pridobitvi lastninske pravice od notarja zahtevala, da pridobi potrdilo o plačilu davka in v ta namen na davčni organ pošlje tudi listino o pravnem poslu. Odslej ne bo treba pošiljati izvirnika te listine, ampak jo bo notar lahko sam pretvoril v elektronsko obliko in jo po varni elektronski poti poslal davčnemu organu. Gre za rešitev, ki sloni na statusu notarja kot osebe javnega zaupanja in s katero se odpravlja zamudnost klasičnega poštnega poslovanja ter zmanjšuje riziko izgube listine. Kadar notarju ne bo naloženo pošiljanje listine, ampak samo pridobitev potrdila o plačilu davka, pa bo do tega dostopal z vpogledom v informacijski sistem finančne uprave.
- Državnim organom ter notarjem, ki za potrebe svojih nalog potrebujejo podatek o tem, ali je določena oseba lastnik oziroma imetnik drugih pravic na katerikoli nepremičnini, se bistveno lajša dostop do teh podatkov, saj odslej o dostopu ne bo odločal zemljiškooknjižni sodnik na podlagi obrazložene zahteve, ampak bo tem osebam oziroma organom dostop zagotovljen z neposrednim elektronskim dostopom. Obenem se s tem razbremeni tudi zemljiškooknjižnega sodnika.

Pri zaznambi vrstnega reda bo poslej notar, ki bo overil podpis lastnika na predlogu za zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in zaznambi vrstnega reda za pridobitev hipoteke, moral biti isti notar, ki vloži predlog za vpis zaznambe vrstnega reda.

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

Predlog zakona nima pomembnejših posledic za obveznosti strank do javne uprave ali pravosodnih organov, prinaša pa naslednjo olajšavo: imetniku pravic, ki so vpisane v zemljiško knjigo, bo olajšan dostop do podatkov o drugih njegovih pravicah na katerikoli nepremičnini, saj odslej za to ne bo potrebna odločitev zemljiškooknjižnega sodnika na podlagi obrazložene pisne zahteve, ampak bo tak vpogled omogočen z neposrednim elektronskim dostopom.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki:

Zakon ne bo imel posledic na okolje, vključno z varstvenimi vidiki.

Glede prostorskih vidikov bo vpis povezanih nepremičnin zaradi dejstva, da so te predmet razpolaganja kot celota, omogočil ohranitev enovitosti gradbenih parcel v pravnem prometu, kadar bodo te sestavljene iz več zemljiških parcel in jih bo lastnik povezal na tak način. S tem se zasleduje in omogoča ohranjanje urbanističnega oziroma funkcionalnega ter premoženjskopravnega reda v prostoru. Slednje velja tudi glede vpisa skupnih delov, ki služijo več stavbam v etažni lastnini oziroma vsaj eni stavbi v etažni lastnini in drugi nepremičnini. Pomembno je, da se s prehodno določbo omogoča vpis tudi že obstoječih tovrstnih razmerij, ki do sedaj niso bila vpisana, saj bo zemljiškooknjižna ureditev na tak način omogočila realizacijo sodnih odločb, katerih namen je bil v ureditvi razmerij med etažnimi lastniki in lastniki drugih nepremičnin glede nepremičnin, ki služijo obojim.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo:

Zakon ne bo imel posledic na gospodarstvo.

6.4 Presoja posledic za socialno področje:

Zakon ne bo imel posledic na socialno področje.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja:

Zakon ne bo imel posledic pri dokumentih razvojnega načrtovanja.

6.5 Presoja posledic za druga področja:

Zakon ne bo imel posledic na druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

Resorno ministrstvo bo zakon predstavilo širši javnosti s spletno predstavitevjo njegovih ključnih rešitev, s poudarkom na prikazu primerov povezanih nepremičnin oziroma skupnih delov, ki služijo več stavbam v etažni lastnini oziroma stavbam v etažni lastnini in drugim nepremičninam, ter spremenjenim načinom zemljiškoknjižnega vpisa teh nepremičnin.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:

/

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

Predlog zakona je bil 5. januarja 2021 posredovan v strokovno usklajevanje Vrhovnemu sodišču RS, Vrhovnemu državnemu tožilstvu RS, Državnemu odvetništvu RS, Notarski zbornici Slovenije, Odvetniški zbornici Slovenije, Pravni fakulteti Univerze v Ljubljani, Pravni fakulteti Univerze v Mariboru in Evropski pravni fakulteti. Istega dne je bil za javno obravnavo predlog zakona objavljen na portalu e-Demokracija.

Rok za pripombe je bil 1. februar 2021.

Od navedenih institucij so se v strokovnem usklajevanju odzvale vse, razen treh pravnih fakultet in Vrhovnega sodišča RS, s katerim pa je že predhodno aktivno potekalo strokovno usklajevanje, in sicer s Službo za upravljanje projektov, prav tako pa tudi z Višjim sodiščem v Kopru. V okviru javne obravnave so se odzvali Skupnost občin Slovenije ter dr. Nina Plavšak in prof. dr. Renato Vrenčur.

Pregled podanih pripomb in predlogov:

1. Vrhovno državno tožilstvo RS je pozdravilo predlog za dopustitev revizije tudi v zemljiškoknjižnih zadevah. Predlagalo je, da se pravilo Zakona o pravnem postopku, ki v primerih zahteve za varstvo zakonitosti omogoča, da vrhovno sodišče le ugotovi, da je bil zakon prekršen, ne poseže pa v pravnomočno odločbo, izključi glede zahteve za varstvo zakonitosti v zemljiškoknjižnih postopkih. To je doslej veljalo le za zemljiškoknjižne postopke, začete po uradni dolžnosti, ne pa za tiste, ki so začeti na predlog strank. Predlog je upoštevan. Tožilstvo je predlagalo še, da se kot predlagatelja zaznambe izrednega pravnega sredstva določi tudi državnega tožilca. Predlog je upoštevan.
2. Državno odvetništvo RS je opozorilo, da so v primeru, ko je na podlagi določb Zakona o dedovanju na državo preneseno lastništvo zapuščine brez dedičev, skupaj s prenosom nepremičnin prenesena tudi nanje vknjižena bremena, saj Zakon o dedovanju ni uredil izbrisa bremen. Predlagalo je, da se ta problematika naslovi v pričujočem predlogu zakona, tako da bi zemljiškoknjižno sodišče v takem primeru dovolilo izbris takih izvedenih pravic (razen tistih, ki so v javno korist). Predlog ni upoštevan, saj gre pri izbrisu bremen za materialno pravilo, ki ga je treba urediti v Zakonu o dedovanju.

Državno odvetništvo nadalje predlaga, da se v okviru tega zakona uredi tudi problematika vpisov javnega dobra kot imetnika in ne kot zaznambe, saj je teh vpisov že zelo veliko, kar je posledica pasivnosti upravljavcev tovrstnih nepremičnin. To naj bi se doseglo s postavitvijo roka (npr. pet let), v katerem naj ti poskrbijo za ureditev vpisov. Predlog ni bil upoštevan, saj gola določitev roka težav ne bo razrešila, pričujoči zakon pa je po naravi tehnični zakon, ki ureja vpise v zemljiško knjigo in ne vsebuje nadzorstvenih in kazenskih določb, ki bi bile v tem primeru potrebne, da bi se pri upravljavcih zagotovilo ustrezno dolžnostno ravnanje.

Glede določb, ki naj omogočijo vknjižbo prenehanja pravic zaradi smrti fizične osebe, če so te rojene pred letom 1900, državno odvetništvo opozarja, da so sedanji postopki ravnanja v takim primerih dobro utečeni in da glede tega ne zaznavajo težav. Določbe se kljub takemu stališču ohranjajo, saj so bile s strani drugih pripombodajalcev deležne odobravanja, tudi ob utečenih postopkih pa še dodatna olajšava ne škodi. Upoštevana pa je bila pripomba, da je dokazovanje prenehanja pravne osebe pred več kot 30 leti pomanjkljivo, saj naj bi se izvedlo zgolj s potrdilom pristojne osebe, glede katere pa ni jasno, kdo to je. Enako pripombo je podala tudi Notarska zbornica Slovenije. Glede na to, da tega organa ni moč opredeliti dovolj natančno, celotna določba pa ne bi ustvarila dodane vrednosti, predlog zakona prvotno predvidene rešitve glede prenehanja pravnih oseb ne vsebuje.

V celoti je upoštevana pripomba, da je na podlagi prehodne določbe ZDOdv treba med listine, ki so podlaga za vknjižbo pravic v zemljiško knjigo, vključiti tudi sporazum, sklenjen med državnim odvetnikom in nasprotno stranko v predhodnem postopku.

3. Notarska zbornica Slovenije (NZS) pozdravlja omogočanje brezpapirnega poslovanja s finančno upravo, predlaga pa še nekatere prilagoditve zastavljenega sistema. Prav tako se strinja z razširitvijo nabora potrdil o imetnikovi smrti, opozarja pa na nedorečenost predlaganega dokazovanja prenehanja pravnih oseb. Ta predlog je bil tudi zaradi pripomb drugih deležnikov iz predloga zakona umaknjen. Kljub nekaterim pomislekom se NZS strinja tudi z dopolnitvijo vpisa prepovedi odtujitve oziroma obremenitve na podlagi darilne pogodbe za primer smrti in podpira predlog izvedbe vpisa zaznambe vrstnega reda po istem notarju, ki je overil podpis predloga za zaznambo vrstnega reda.

Glede prepovedi razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom v primeru prepovedi razpolaganja z nepremičnino NZS podpira predlog dr. Nine Plavšak in prof. dr. Renata Vrenčurja, da se materija uredi s spremembo 70. in 99. člena, vendar pa je tudi na podlagi teh pripomb predlagatelj ocenil, da je moč problematiko celovito urediti zgolj s spremembo četrtega odstavka 70. člena, tako da se ta nanaša tako na vpisano prepoved odtujitve in obremenitve iz obligacijskega naslova ali naslova zaznambe take prepovedi, ki izhaja iz začasne odredbe sodišča, kot tudi iz naslova zaznambe izvršbe ali stečaja. Predlagatelj meni, da je vloga notarja pri razpolaganju z zaznamovanim vrstnim redom izredno pomembna. Notar je nepristranski pravni svetovalec, s svojo preventivno dejavnostjo razbremenjuje državne organe in sodišča, zanje pa opravlja določena opravila z direktnim prenosom pristojnosti ali po njihovem posebnem nalogu kot sodni pooblaščenec. Pri izvrševanju javnih pooblastil notar ne ravna le v interesu enega udeleženca, temveč v interesu vseh udeležencev notarskega opravila in tako z zagotavljanjem preventivne pravne varnosti v civilnopравниh razmerjih izpolnjuje javni interes. Ravno iz tega razloga je potrebna posebna skrbnost in previdnost pri tem institutu, pri katerem upravičenec ni navzven viden, in zato mora notar v primeru začetega postopka izvršbe ali stečaja preprečiti takšno ravnanje s strani lastnika, ki bi lahko otežilo ali izvotlilo položaj upnika v že začetem sodnem postopku. NZS ravno tako nasprotuje črtanju možnosti, da se zaznamba izvršbe in hipoteke izbriše tudi na predlog, ki mu je priloženo notarsko overjeno zemljiškknjižno dovolilo upnika, v čigar korist je ta hipoteka vknjižena. NZS se glede tega pridružuje mnenju, ki sta ga zavzela dr. Plavšak in dr. Vrenčur, vendar pa predlagatelj pri predlogu vztraja, saj je bil podan s strani Višjega sodišča v Kopru in se s tem odpravlja možnost izbrisa prisilne hipoteke mimo samega izvršilnega postopka.

4. Odvetniška zbornica Slovenije v prvi vrsti predlaga, da se nova pravila za vpis splošnega skupnega dela več stavb v etažni lastnini ali splošnega skupnega dela stavbe v etažni lastnini, ki je hkrati tudi pomožna nepremičnina druge glavne nepremičnine, oziroma pravil glede vpisa pomožnih nepremičnin, uporabijo tudi za tovrstna razmerja, ki so nastajala že pred uveljavitvijo SPZ-B, a niso bila realizirana v zemljiški knjigi. Zbornica ocenjuje, da je navedeno pomembno za polnopravno uživanje, upravljanje in razpolaganje s temi nepremičninam. Opustitev take rešitve bi bila tudi v nasprotju z več ustavnimi določbami, saj bi strankam teh razmerij odrekala pravico do zasebne lastnine, onemogočila bi dokončno udejanjenje pravnomočnih sodnih odločb, lastnike takih nepremičnin pa bi postavljala v neenakopraven položaj. Upošteva se navedeno je bila oblikovana prehodna določba, ki določa način za vpis teh razmerij z uporabo določb, namenjenih vpisu pomožnih nepremičnin oziroma etažne lastnine.

Upoštevana so bila tudi opozorila zbornice, da je treba pri izbrisu nekaterih predznamb oziroma zaznamb upoštevati spremembe, ki jih je glede postopka revizije prinesla novela ZPP iz leta 2017, tako da se v ta namen posega v tri člene, ki prvotno niso bili predmet načrtovanih sprememb.

Zbornica je skupaj z nekaterimi drugimi deležniki izrazila tudi nasprotovanje urejanju davčne problematike oziroma zagotavljanju davčne discipline skozi zemljiškoknjižne postopke. Predlagatelj je iz predloga posledično umaknil določbe o plačilu davkov kot pogoju za vpis lastninske pravice, kadar ta izhaja iz odločb, ostaja (in se spreminja) pa dosedanja ureditev plačila davkov kot pogoja za vpis pri pravnoposlovnih pridobitvah lastninske pravice.

Zbornica je nadalje predlagala tudi možnost izbrisa nekaterih predznamb in zaznamb na predlog imetnika pravice, a predlagatelj ocenjuje, da to ni predmet tokratne novele, predlogi pa potrebujejo dodatne preučitve.

Glede predloga, da se tudi odvetnikom glede listin, ki so podlaga za vpis, omogoči njihova pretvorba v elektronsko obliko, enako kot to velja za notarje ali državne ter občinske odvetnike, predlagatelj meni, da imajo te skupine različen zakonski status in jih posledično ni moč izenačiti.

5. Skupnost občin Slovenije je enako kot Odvetniška zbornica Slovenije opozorila na potrebo po ureditvi možnosti vpisa zatečenih, pravnomočno razsojenih zadev glede skupnih pripadajočih zemljišč stavb, od katerih niso vse v etažni lastnini. Predlog je bil upoštevan.
6. Dr. Nina Plavšak in prof. dr. Renato Vrenčur nasprotujeta uvrstitvi darilne pogodbe za primer smrti med pogodbe, ki so podlaga za vpis prepovedi odtujitve in obremenitve. Predlagatelj vztraja pri predlogu, saj je uvrstitev te pogodbe predlagala NZS, ki je kljub načelnemu strinjanju s stališčem dr. Plavšak in dr. Vrenčurja predlagala, da ta dopolnitev ostane in jo podpira. Predlagatelj je le v manjšem delu štel za utemeljeno njuno pripombo za dopolnitev osmega odstavka 13.a člena. Predlagatelj je bil glede celotnega predloga zadržan, saj predlagana splošna možnost vpisa zaznambe v primeru kakršnekoli »utesnitve« stvarne pravice posega v samo vsebino pravice in je torej to dejansko že sprememba pravice (čeprav na manj), ki se »rešuje« z vknjižbo in zaznambo. Po mnenju predlagatelja bi se s tem preglednost vpisov lahko zmanjšala. Predlog določb za vpis povezanih nepremičnin, glede katerega predlagatelja opozarjata na odvečnost navajanja lastninske pravice kot osnovnega položaja glede glavne nepremičnine, ni upoštevan, pri oblikovanju teh določb je Ministrstvo za pravosodje (tudi z vidika zagotovitve ustreznih funkcionalnosti novih vpisov) tesno sodelovalo z Vrhovnim sodiščem RS, s katerim so navedene določbe usklajene. Prav tako je predlagatelj ocenil, da druge podane pripombe in predlogi niso potrebni ali ustrezni, upoštevani pa so njihuni predlogi za izboljšanje zapisa določbe pri izbrisu stavbne pravice v 7. členu predloga zakona.

Kot zapisano že pri opisu pripomb NZS, ki se je v svojih pripombah na več mestih sklicevala na pripombe in predloge dr. Plavšak in dr. Vrenčurja, sta ta predlagala drugačen pristop pri prepovedi razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom v primeru prepovedi razpolaganja z nepremičnino, nasprotovala pa sta tudi črtanju možnosti, da se zaznamba izvršbe in hipoteke izbriše tudi na predlog, ki mu je priloženo notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo upnika, v čigar korist je ta hipoteka vknjižena. Predlagatelj teh predlogov ni upošteval, saj ocenjuje, da so rešitve primerne in usklajene z drugimi deležniki (sodstvom).

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN O ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN

Pri pripravi zakona niso sodelovali zunanji strokovnjaki ali pravne osebe.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

- mag. Lilijana Kozlovič, ministrica za pravosodje,
- Zlatko Ratej, državni sekretar na Ministrstvu za pravosodje,
- Matic Zupan, državni sekretar na Ministrstvu za pravosodje,
- Miha Verčko, generalni direktor Direktorata za civilno pravo, Ministrstvo za pravosodje.

II. BESEDILO ČLENOV:

1. člen

V Zakonu o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L in 16/19 – ZNP-1) se v 3. členu v prvem odstavku 7. točka spremeni tako, da se glasi:

»7. zemljiškknjižno dovolilo, glavna nepremičnina in pomožna nepremičnina pomeni enako kakor v Stvarnopravnem zakoniku (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20, v nadaljnjem besedilu: SPZ).«.

2. člen

V 13. členu se v prvem odstavku črta 3. točka, dosedanje 4., 5. in 6. točka pa postanejo 3., 4. in 5. točka.

V drugem odstavku se v 1. točki v drugi alineji za besedo »preživljanju« doda besedilo »ali darilne pogodbe za primer smrti«.

3. člen

V 13.a členu se v prvem odstavku na koncu 3. točke pika nadomesti z vejico in doda nova 4. točka, ki se glasi:

»4. pri nepremičnini, ki je pomožna nepremičnina, to pravno dejstvo.«.

V petem odstavku se število »6« nadomesti s številom »5«.

V osmem odstavku se besedilo »zavarovane s hipoteko« nadomesti z besedilom »prieditve ali podreditve vrstnega reda poplačila svoje terjatve, zavarovane s hipoteko, v korist drugega imetnika hipoteke«.

4. člen

V 15.a členu se v 4. točki na koncu druge alineje pika nadomesti z vejico in doda nova 5. točka, ki se glasi:

»5. pri vsaki nepremičnini, ki je splošni skupni del več stavb v etažni lastnini ali splošni skupni del stavbe v etažni lastnini in pomožna nepremičnina druge glavne nepremičnine, se vpiše:

- to pravno dejstvo in
- delež solastnine vsake od teh stavb v etažni lastnini ali vsakokratnega lastnika drugih glavnih nepremičnin.«.

5. člen

Za 15.a členom se dodata nov naslov in nov 15.b člen, ki se glasita:

»Vpis povezanih nepremičnin

15.b člen

(1) Povezane nepremičnine se vpišejo tako, da se:

1. pri glavni nepremičnini vpiše:
 - delež lastnine na pomožni nepremičnini in
 - lastninska pravica kot njen osnovni položaj v korist osebe kot imetnika,
2. pri pomožni nepremičnini vpiše:
 - to pravno dejstvo in
 - lastninska pravica ali delež solastnine v korist vsakokratnega lastnika glavne nepremičnine.

(2) Vpis povezanih nepremičnin ni dovoljen, če je glavna nepremičnina že vpisana kot pomožna nepremičnina druge glavne nepremičnine.«.

6. člen

Naslov pred 20. členom in 20. člen se črtata.

7. člen

V 20.a členu se za tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Če sodišče dovoli izbris stavbne pravice, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris vseh pravic in pravnih dejstev, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo to stavbno pravico.«.

8. člen

Besedilo 37. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice in je oseba, ki izstavlja zemljiškoknjižno dovolilo, v zvezi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost prenosa lastninske pravice, zavezana za plačilo davka na promet nepremičnin oziroma drugega davka, razen davka na dodano vrednost, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo finančne uprave o plačilu tega davka oziroma davkov.

(2) Na zahtevo stranke mora potrdilo iz prejšnjega odstavka pridobiti notar. Finančna uprava notarju omogoči prevzem v elektronski obliki prek informacijskega sistema Finančne uprave Republike Slovenije.

(3) Notar na zahtevo stranke listino o pravnem poslu pretvori v elektronsko obliko in jo po varni elektronski poti pošlje finančni upravi.

(4) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice na nepremičnini, ki je obdavčena z davkom na dodano vrednost, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložen račun s podatki, ki so kot obvezni določeni z zakonom, ki ureja davek na dodano vrednost, če te sestavine niso vsebovane že v listini o pravnem poslu iz prvega odstavka 36. člena tega zakona.«.

9. člen

V 40. členu se v prvem odstavku 8. točka spremeni tako, da se glasi:

»8. naslednjih listin, če zakon določa, da se stvarne pravice pridobijo, spremenijo ali prenehajo na njihovi podlagi:

- druge pravnomočne sodne odločbe,

- druge listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa,
- druge pravnomočne ali dokončne odločbe drugega državnega organa ali
- sporazuma o mirni rešitvi spora, sklenjenega v predhodnem postopku v skladu z zakonom, ki ureja državno odvetništvo.«.

10. člen

V 43. členu se v prvem odstavku za piko na koncu stavka doda nov stavek, ki se glasi: »Če potrdila pristojnega matičnega organa ni mogoče pridobiti, ker iz vpisa nastanka te pravice in vpisa podatkov o imetniku pravice v zemljiški knjigi izhaja verjetnost, da je imetnik umrl že pred začetkom vodenja matičnega registra, se smrt imetnika lahko dokazuje tudi z drugimi listinami.«.

Za prvim odstavkom se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Ne glede na prejšnji odstavek se dovoli vknjižba prenehanja pravice, ki preneha z imetnikovo smrtjo, če iz vpisanih podatkov o imetniku pravice izhaja, da je bil imetnik rojen pred 1. januarjem 1900 in vpisani podatek o rojstvu temelji na listini, ki je bila podlaga za vpis, ali je prevzet iz centralnega registra prebivalstva.«.

Dosedanji drugi in tretji odstavek postaneta tretji in četrti odstavek.

V dosedanjem četrtem odstavku, ki postane peti odstavek, se besedilo »Določba prvega odstavka tega člena se smiselno uporablja« nadomesti z besedilom »Določbe prvega in drugega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo«.

11. člen

Naslov pred 44. členom in 44. člen se črtata.

12. člen

V 49. členu se četrti odstavek črta.

13. člen

V 53. členu se v drugem odstavku v napovednem stavku besedilo »enem mesecu« nadomesti z besedilom »dveh mesecih«.

14. člen

Besedilo 58. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Če je bila zaradi opravičitve predznanbe vložena tožba iz 2. točke drugega odstavka 53. člena tega zakona, se izbris te predznanbe dovoli na podlagi pravnomočne sodne odločbe, s katero je bila ta tožba zavržena oziroma postopek ustavljen zaradi umika tožbe oziroma tožbeni zahtevki zavrženi:

1. če proti tej odločbi ni bil vložen predlog za dopustitev revizije ali kljub sklepu o dopustitvi revizije ni bila vložena revizija oziroma ni bila vložena zahteva za varstvo zakonitosti,
2. če je bil vložen predlog za dopustitev revizije, pa je bil pravnomočno zavržen ali zavržen, ali
3. če sta bili revizija oziroma zahteva za varstvo zakonitosti vloženi, in sta bili pravnomočno zavrženi oziroma zavrženi.

(2) Predlogu za izbris predznanbe po prejšnjem odstavku je treba priložiti pravnomočno sodno odločbo, ki je podlaga za izbris predznanbe, in:

1. v primeru iz 1. točke prejšnjega odstavka:
 - potrdilo vrhovnega sodišča, da je rok za vložitev predloga za dopustitev revizije potekel in da v tem roku predlog za dopustitev revizije ni bil vložen, ali sklep vrhovnega sodišča o dopustitvi revizije in potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev revizije potekel in da v tem roku revizija ni bila vložena, in
 - potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev zahteve za varstvo zakonitosti potekel in da v tem roku zahteva za varstvo zakonitosti ni bila vložena,
2. v primeru iz 2. točke prejšnjega odstavka: pravnomočen sklep, s katerim je bil predlog za dopustitev revizije zavržen ali zavrjen,
3. v primeru iz 3. točke prejšnjega odstavka: pravnomočen sklep o zavrženju revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti oziroma sodbo o zavrnitvi revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti.«.

15. člen

V 69. členu se za petim odstavkom doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Predlog iz prejšnjega odstavka lahko vloži samo notar, ki je overil podpis na predlogu iz prvega ali tretjega odstavka tega člena.«.

16. člen

V 70. členu se četrti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(4) Če je v času, ko notar prejme izjavo iz 2. točke drugega odstavka tega člena, zoper predlagatelja vpisana prepoved obremenitve ali odtujitve nepremičnine ali je vpisana zaznamba izvršbe ali stečaja, prenos pravice razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom na novega upravičenca ni dovoljen. Za druge učinke izjave iz 2. točke drugega odstavka tega člena in njen preklic se smiselno uporabljajo pravila o notarski hrambi.«.

17. člen

Besedilo 84. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Izbris zaznambe spora se dovoli na podlagi pravnomočne sodne odločbe, s katero je bila tožba oziroma predlog zavržen, oziroma s katero je bil postopek ustavljen zaradi umika tožbe oziroma predloga, oziroma s katero je bil tožbeni zahtev oziroma predlog zavrjen:

1. če proti tej odločbi ni bil vložen predlog za dopustitev revizije ali kljub sklepu o dopustitvi revizije ni bila vložena revizija oziroma ni bila vložena zahteva za varstvo zakonitosti,
2. če je bil vložen predlog za dopustitev revizije, pa je bil pravnomočno zavržen ali zavrjen, ali
3. če sta bili revizija oziroma zahteva za varstvo zakonitosti vloženi, in sta bili pravnomočno zavrženi oziroma zavrjeni.

(2) Predlogu za izbris zaznambe spora po prejšnjem odstavku je treba priložiti pravnomočno sodno odločbo, ki je podlaga za izbris zaznambe, in:

1. v primeru iz 1. točke prejšnjega odstavka:
 - potrdilo vrhovnega sodišča, da je rok za vložitev predloga za dopustitev revizije potekel in da v tem roku predlog za dopustitev revizije ni bil vložen, ali sklep vrhovnega sodišča o dopustitvi revizije in potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev revizije potekel in da v tem roku revizija ni bila vložena, in
 - potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev zahteve za varstvo zakonitosti potekel in da v tem roku zahteva za varstvo zakonitosti ni bila vložena,

2. v primeru iz 2. točke prejšnjega odstavka: pravnomočen sklep, s katerim je bil predlog za dopustitev revizije zavržen ali zavrnjen,
3. v primeru iz 3. točke prejšnjega odstavka: pravnomočen sklep o zavrženju revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti oziroma sodbo o zavrnitvi revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti.«.

18. člen

V 89. členu se v drugem odstavku v 2. točki besedilo »oziroma vknjiženega zemljiškega dolga« črta.

19. člen

V 90. členu se v prvem odstavku v 2. točki besedilo »zaradi umika predloga za izvršbo« črta.

Četrty odstavek se črta.

20. člen

V 96. členu se v drugem odstavku v 1. točki v prvi alineji črta besedilo »oziroma zemljiški dolg«, v drugi alineji pa se črta besedilo »oziroma zemljiški dolg« in besedilo »oziroma zemljiškega dolga«.

21. člen

V 100.a členu se besedilo »prvi,« črta.

22. člen

V 102. členu se v drugem odstavku za besedo »odstavka« dodata vejica in besedilo »ali državni tožilec, ki je vložil zahtevo za varstvo zakonitosti zoper odločbo iz prejšnjega odstavka«.

23. člen

V 109. členu se prvi in drugi odstavek spremenita tako, da se glasita:

»(1) Izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva se dovoli:

1. če proti odločbi, ki je bila podlaga za vknjižbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona, ni bil vložen predlog za dopustitev revizije ali kljub sklepu o dopustitvi revizije ni bila vložena revizija oziroma ni bila vložena zahteva za varstvo zakonitosti oziroma tožba v upravnem sporu,
2. če je bil vložen predlog za dopustitev revizije, pa je bil pravnomočno zavržen ali zavrnjen, ali
3. če je bila revizija, zahteva za varstvo zakonitosti oziroma tožba v upravnem sporu pravnomočno zavrnjena oziroma zavrnjena.

(2) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi pravnomočne sodne odločbe, je predlogu za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz prejšnjega odstavka treba priložiti:

1. v primeru iz 1. točke prejšnjega odstavka:
 - potrdilo vrhovnega sodišča, da je rok za vložitev predloga za dopustitev revizije potekel in da v tem roku predlog za dopustitev revizije ni bil vložen, ali sklep vrhovnega sodišča o dopustitvi revizije in potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev revizije potekel in da v tem roku revizija ni bila vložena, in
 - potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev zahteve za varstvo zakonitosti potekel in da v tem roku zahteva za varstvo zakonitosti ni bila vložena,

2. v primeru iz 2. točke prejšnjega odstavka: pravnomočen sklep, s katerim je bil predlog za dopustitev revizije zavržen ali zavrnjen,
3. v primeru iz 3. točke prejšnjega odstavka: pravnomočen sklep o zavrženju revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti oziroma sodbo o zavrnitvi revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti.«.

Četrty in peti odstavek se spremenita tako, da se glasita:

»(4) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi pravnomočne sodne odločbe, se izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva dovoli tudi na podlagi pravnomočne sodne odločbe:

- ki je bila izdana v ponovljenem postopku, ki je bil opravljen zato, ker je vrhovno sodišče reviziji oziroma zahtevi za varstvo zakonitosti ugodilo in razveljavilo odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona,
- s katero je bilo odločeno enako kot z odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona, in
- proti kateri ni bil vložen predlog za dopustitev revizije ali kljub sklepu o dopustitvi revizije ni bila vložena revizija oziroma ni bila vložena zahteva za varstvo zakonitosti oziroma je bila ta pravnomočno zavržena oziroma zavrnjena.

(5) Predlogu za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz prejšnjega odstavka je treba poleg odločbe, ki je podlaga za izbris, priložiti tudi listino iz 1., 2. oziroma 3. točke drugega odstavka tega člena.«.

24. člen

Za 110. členom se dodata nov naslov in nov 110.a člen, ki se glasita:

»Zaznamba izrednega pravnega sredstva zoper pravnomočni sklep zemljiškoknjižnega sodišča

110.a člen

Določbe tega zakona, ki urejajo zaznambo izrednega pravnega sredstva, se smiselno uporabljajo tudi v primeru, če je vloženo izredno pravno sredstvo zoper pravnomočni sklep zemljiškoknjižnega sodišča.«.

25. člen

V 120. členu se v tretjem odstavku besedilo »niso dovoljene revizija,« nadomesti z besedilom »nista dovoljeni«.

Za tretjim odstavkom se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Če je vložena zahteva za varstvo zakonitosti in vrhovno sodišče spozna, da je utemeljena, se ne uporablja določba zakona, ki ureja pravdni postopek, ki določa, da vrhovno sodišče ugotovi le, da je bil zakon prekršen, ne da bi posegalo v pravnomočno odločbo.«.

26. člen

V 125.a členu se v tretjem odstavku v 2. točki tretja alineja spremeni tako, da se glasi:

»– Državno odvetništvo Republike Slovenije, občinsko odvetništvo ali medobčinsko odvetništvo (v nadaljnjem besedilu: državno ali občinsko odvetništvo).«.

V četrtem odstavku se za besedo »družba« doda vejica, besedilo »ali pravobranilstvo« pa se nadomesti z besedilom »državno ali občinsko odvetništvo«.

27. člen

V 125.b členu se v prvem odstavku beseda »pravobranilstvu« nadomesti z besedilom »državnemu ali občinskemu odvetništvu«.

28. člen

V 125.c členu se v prvem odstavku v 2. točki za besedo »družba« doda vejica, besedilo »ali pravobranilstvo« pa se nadomesti z besedilom »državno ali občinsko odvetništvo«.

29. člen

V 125.č členu se v prvem odstavku v 2. točki za besedo »družba« doda vejica, besedilo »ali pravobranilstvo« pa se nadomesti z besedilom »državno ali občinsko odvetništvo«.

30. člen

V 127. členu se v četrtem odstavku beseda »dopolnitve« nadomesti z besedo »nastavitve«.

31. člen

V 142. členu se v četrtem odstavku za besedo »Notar« doda vejica, besedilo »ali pravobranilstvo« pa se nadomesti z besedilom »državno ali občinsko odvetništvo«.

V dvanajstem odstavku se število »6« nadomesti s številom »5«.

32. člen

V 146. členu se v četrtem odstavku v 1. točki beseda »pravobranilstvo« nadomesti z besedilom »državno ali občinsko odvetništvo«.

33. člen

V 199. členu se v tretjem odstavku za vejico na koncu 1. točke doda besedilo »in druga oseba, ki izkaže pravni interes,«.

Četrty odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(4) O dostopu do podatkov za osebo iz 1. točke prejšnjega odstavka odloči zemljiškoknjižni sodnik na podlagi obrazložene pisne zahteve. Zahtevi morajo biti priložene listine in drugi dokazi o obstoju okoliščin, zaradi katerih je dostop do podatkov dopusten. Drugim osebam iz prejšnjega odstavka se dostop do podatkov zagotavlja z neposrednim elektronskim dostopom.«.

PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

Uporaba določb glede etažne lastnine in povezanih nepremičnin

34. člen

Nova 5. točka 15.a člena in novi 15.b člen zakona se uporabljata tudi, ko zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisu, ki temelji na listini iz 40. ali 40.a člena zakona, ki je nastala pred uveljavitvijo tega zakona.

Pridobivanje potrdila o plačilu davka

35. člen

(1) Spremenjeni drugi in tretji odstavek 37. člena zakona se začneta uporabljati, ko so zagotovljeni tehnični pogoji za njuno izvajanje.

(2) Minister, pristojen za finance, ob tehnični izpolnitvi pogojev izda odredbo, v kateri določi datum, od katerega se uporabljajo določbe iz prejšnjega odstavka.

(3) Do datuma iz prejšnjega odstavka izdaja finančna uprava potrdila iz prvega odstavka spremenjenega 37. člena zakona v fizični obliki.

Uporaba določb glede zemljiških dolgov

36. člen

Za vpise glede zemljiških dolgov, ki so z dnem uveljavitve tega zakona vpisani v zemljiško knjigo ali so bili zemljiškoknjižni predlogi zanje vloženi pred 6. novembrom 2013, pa v zemljiško knjigo še niso vpisani, se še naprej uporabljajo določbe Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L in 16/19 – ZNP-1), ki urejajo zemljiški dolg.

Uveljavitveni datum

37. člen

Ta zakon začne veljati 1. julija 2021.

III. OBRAZLOŽITEV:

K 1. členu (3. člen):

Ker se s pričujočim zakonom ureja vpisovanje povezanih nepremičnin in ker SPZ opredeljuje obe vrsti nepremičnin, ki sta v tem razmerju (torej glavne in pomožne nepremičnine), ti vrsti nepremičnin za potrebe tega zakona nista opredeljeni posebej, temveč se z dopolnitvijo člena, ki v tem zakonu opredeljuje izraze, odkazuje na opredelitev v SPZ.

K 2. členu (13. člen):

Ker od novele SPZ iz leta 2013 (SPZ-A) zemljiški dolg ni več stvarna pravica, se z njegovim črtanjem to uskladi in odrazi tudi v ZZK-1, obstoječi vpisi pa se urejajo s prehodno določbo 36. člena.

Člen prinaša tudi dopolnitev glede vpisov obligacijskih pravic na nepremičninah. V zemljiško knjigo se po veljavni ureditvi med drugim vpisuje tudi pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve nepremičnine, kadar ta nastane na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju, ki jo je sklenil lastnik nepremičnine. S predlagano dopolnitvijo tega člena se bo v zemljiško knjigo vpisovala tudi pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve nepremičnine, kadar bo ta nastala na podlagi darilne pogodbe za primer smrti, ki jo bo sklenil lastnik nepremičnine. Gre za dve različni pogodbi, ki pa jima je skupno to, da je izročitev nepremičnine kot darila oziroma protidajatve za preživljanje odložena do smrti njenega lastnika. Zato je smiselno, da se prepoved odtujitve oziroma obremenitve nepremičnine vpiše v zemljiško knjigo tudi, kadar to izhaja iz darilne pogodbe za primer smrti, in ne samo takrat, kadar izhaja iz pogodbe o dosmrtnem preživljanju.

K 3. členu (13.a člen):

Status pomožne nepremičnine v razmerju povezanih nepremičnin to nepremičnino opredeljuje – oziroma jo od klasične lastninske pravice razlikuje – do te mere, da gre za njen osnovni pravni položaj, podobno kakor to velja za nepremičnine, ki so skupni deli stavbe v etažni lastnini, in stavbe, ki so zgrajene na podlagi stavbne pravice. Prvi odstavek 13.a člena, ki opredeljuje osnovni pravni položaj nepremičnine, se zato dopolnjuje tako, da bo poleg dosedanjih osnovnih položajev navajal tudi tega, novega.

Sprememba v petem odstavku je potrebna zaradi spremembe števila stvarnih pravic oziroma številčenja točk v prvem odstavku 13. člena zakona (glej 2. člen predloga zakona).

Veljavni osmi odstavek ureja način vpisa zaznambe znižanja obrestne mere ali spremembe zapadlosti terjatve, zavarovane s hipoteko, ki pa nista edini možnosti omejitve te izvedene pravice, ki ju ima na voljo njen imetnik. Ta lahko v korist drugega imetnika hipoteke vrstni red poplačila svoje terjatve tudi priredi ali podredi. SPZ v 147. členu omogoča, da se na isti nepremičnini ustanovi več hipotek, v skladu s prednostnim načelom iz 6. člena SPZ pa ima v primeru obstoja več hipotek na isti nepremičnini prej pridobljena hipoteka prednost pred pozneje pridobljeno hipoteko. Ker pa je ta vrstni red lahko predmet razpolaganja in ker do tega v praksi prihaja, je treba določiti tudi pravilo za način vpisa teh zaznamb.

K 4. členu (15.a člen):

Člen ureja vpis etažne lastnine za nepremičnine oziroma posamezne skupne dele, ki so splošni skupni del več stavb v etažni lastnini ali splošni del stavbe v etažni lastnini in druge nepremičnine.

Medtem ko je ureditev etažne lastnine v SPZ do novele SPZ-B sicer zajemala primere, ko zgradba v etažni lastnini ni popolnoma samostojen objekt, ampak je povezan z drugimi zgradbami, napravami ali zemljišči, kakor so skupne garaže, skupne zunanje površine in skupne naprave (na primer kotlovnice), in so se takšni deli določali bodisi kot skupni deli več zgradb v etažni lastnini bodisi kot posebni skupni deli druge zgradbe v etažni lastnini, pa zakonodaja ni urejala primerov, ko je tak del povezan z uporabo tako zgradbe v etažni lastnini kakor tudi nepremičnine, na kateri etažna lastnina ni oblikovana. V praksi so se takšni primeri reševali z oblikovanjem solastninske skupnosti na takšnih nepremičninah ali ustanavljanjem stvarnih služnosti. Novi šesti odstavek 105. člena SPZ pa omogoča, da se takšne nepremičnine oziroma posamezni skupni deli urejajo na smiselno enak način kakor v primeru etažne lastnine, saj gre vsebinsko za enak položaj.

Dopolnitev 15.a člena ZZK-1 je potrebna zato, ker ta zdaj ne ureja vpisa za take primere. Rešitev je smiselno enaka kakor za skupne dele posamezne zgradbe: takšen posamezni del zgradbe oziroma nepremičnina ne bo vpisan oziroma vpisana kot solastnina v korist poimensko navedenih imetnikov, marveč kot solastnina v korist vsakokratnih imetnikov. Ti pa so lahko etažni lastniki zgradb, katerih skupni rabi je namenjen ta del, ali pa etažni lastniki zgradb in lastniki nepremičnin, kadar bo namenjen tako zgradbam v etažni lastnini kakor tudi drugim nepremičninam, na katerih ni oblikovana etažna lastnina (na primer enostanovanjskim hišam). Razlika v primerjavi s klasičnim skupnim delom stavb pa je v tem, da za vpis teh nepremičnin oziroma posameznih skupnih delov ni treba, da bi bili kot solastniki navedeni vsi posamezni deli vseh stavb v etažni lastnini, katerih skupni rabi so namenjeni, temveč zadošča, da so na njih določeni idealni deleži za vsako od stavb v etažni lastnini oziroma drugih nepremičnin. Delež, ki pripada posameznemu delu stavbe v etažni lastnini, ki ji je ta del namenjen (in tudi drugim stavbam v etažni lastnini in/ali nepremičninam, ki niso v etažni lastnini), je posredno ugotovljiv iz njegovega idealnega deleža na splošnih skupnih delih posamezne stavbe in njenem idealnem deležu na tem delu (zmnožek obeh deležev).

Nova 5. točka tako določa, da se pri vsaki nepremičnini ali posameznem skupnem delu, ki je splošni skupni del več stavb v etažni lastnini ali splošni del stavbe v etažni lastnini in pomožna nepremičnina druge nepremičnine, vpišeta to pravno dejstvo in delež solastnine stavb v etažni lastnini ali delež vsakokratnega lastnika drugih nepremičnin, katerih splošni skupni del je ta nepremičnina ali posamezni skupni del.

K 5. členu (novi 15.b člen):

127.a člen SPZ določa, da če je raba nepremičnine (pomožna nepremičnina) trajno potrebna za redno rabo nepremičnine ali več nepremičnin ali posameznih delov zgradb (glavna nepremičnina), lahko imetnik svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na pomožni nepremičnini poveže s svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na glavni nepremičnini tako, da so predmet razpolaganja kot celota (povezane nepremičnine). Gre za položaj, ki je zelo podoben funkcionalni povezavi, kakor jo opredeljuje šesti odstavek 105. člena SPZ, le da se povezane nepremičnine uporabljajo za stavbe, ki niso v etažni lastnini.

Podobno kakor pri dopoljnjeni ureditvi etažne lastnine je tudi za povezane nepremičnine v ZZK-1 treba urediti nov način evidentiranja takšne povezanosti lastnine. Veljavni ZZK-1 v tretjem odstavku 14. člena resda že določa posebno pravilo glede vpisa lastništva, kadar pravica učinkuje v korist vsakokratnega lastnika druge nepremičnine, in sicer se v tem primeru pri vpisu pridobitve te pravice namesto podatkov o osebi vpiše identifikacijski znak nepremičnine, katere vsakokratni lastnik je imetnik te pravice. Vendar pa je treba pri povezanih nepremičninah to pravilo ustrezno dopolniti tako, da bo pravno dejstvo povezanih nepremičnin jasno evidentirano ter bo razviden status glavnih in povezanih nepremičnin.

Člen zato predvideva, da se pri glavni nepremičnini poleg lastninske pravice kot osnovnega položaja vpiše tudi dejstvo, da gre za glavno nepremičnino, z navedbo vseh pomožnih nepremičnin. Pri teh se

navedeta dejstvo, da so pomožne nepremičnine, in lastninska pravica oziroma njen delež v korist imetnika glavne nepremičnine.

Pomembno je tudi pravilo, da vpis povezanih nepremičnin ni dovoljen, če je glavna nepremičnina že vpisana kot pomožna nepremičnina druge glavne nepremičnine. Veriženje razmerij povezanih nepremičnin bi lahko povzročilo nepreglednost glede prirejenosti oziroma podrejenosti nepremičnin v teh razmerjih, predvsem pa nepremičnina, ki je glavna nepremičnina v razmerju povezanih nepremičnin, ne more biti pomožna nepremičnina v drugem takem razmerju, saj to izniči celotni namen in logiko teh razmerij, kakor jih ureja SPZ.

K 6. členu (20. člen):

Člen ureja podatke, ki se vpisujejo o zemljiškem dolgu, ki pa kot stvarna pravica od novele SPZ iz leta 2013 (SPZ-A) ne obstaja več, zato se ureditev glede te stvarne pravic v zemljiškoknjižnih postopkih v celoti črta, obstoječi vpisi pa se urejajo s prehodno določbo 36. člena.

K 7. členu (20.a člen):

Z dopolnitvijo člena se ureja vprašanje izbrisa pravic in pravnih dejstev, ki pogojno ali nepogojno obremenjujejo stavbno pravico. Praviloma te obremenitve izhajajo iz zastavitve stavbne pravice. Veljavna ureditev ne ureja ustrezno vprašanja, kaj se zgodi s temi pravicami in pravnimi dejstvi pri izbrisu stavbne pravice. Čeprav je jasno, da lahko izvedene pravice omejujejo stavbno pravico le takrat, kadar ta obstaja, in z njenim prenehanjem same ugasnejo, pa iz zemljiške knjige niso izbrisane samodejno, temveč mora po načelu formalnosti zemljiškoknjižnega postopka za izbris teh pravic in dejstev obstajati ustrezna podlaga. Ker ta ni primerno urejena, ti vpisi ostajajo v zemljiški knjigi in so lahko celo predmet novih zemljiškoknjižnih postopkov, kar nikakor ni v skladu z načelom varnosti in zaupanja v zemljiško knjigo.

Medtem ko je pri pravnoposlovnem prenehanju stavbne pravice mogoče šteti, da je izjava zastavnega upnika, ki je v takem primeru pogoj za prenehanje stavbne pravice (261. člen SPZ), pravna podlaga za izbris, pa te ni v primerih, ko pride do prenehanja stavbne pravice na podlagi sodne odločbe. Sodba o prenehanju stavbne pravice po 262. členu SPZ namreč ne učinkuje zoper imetnika izvedene pravice, veljavni ZZK-1 pa ne vsebuje določb o izbrisu teh pravic in pravnih dejstev po uradni dolžnosti.

S predlagano dopolnitvijo člena se vzpostavlja podlaga za izbris teh pravic in dejstev po uradni dolžnosti.

K 8. členu (37. člen):

Veljavni 37. člen se zaradi preglednosti nadomešča v celoti, saj se predlaga drugačen vrstni red določb, tako da so najprej urejena vprašanja glede plačila davka na promet z nepremičninami oziroma drugih davkov, nato pa še plačilo davka na dodano vrednost.

Drugi odstavek tako kakor v veljavni ureditvi ureja možnost, da potrdilo iz prvega odstavka tega člena pridobi notar, vendar pa je določba sedaj glede na veljavno določbo tretjega odstavka 37. člena spremenjena tako, da je vedno treba pridobiti in priložiti potrdilo. Notar bo skladno s prvim odstavkom vedno prilagal potrdilo in ne bo podatka o plačilu davka potrjeval v overitvenem potrdilu na podlagi vpogleda v evidenco. Tak pristop v primerih, ko se o pravnem poslu naredi notarski zapis, sploh ni možen, saj tega ni moč dopolnjevati po tem, ko je pridobljen podatek o plačilu davka. Tak način pa terja, da bo informatizirana evidenca finančne uprave morala vsebovati potrdilo in ne zgolj podatek o plačilu davka. Ker pa ta možnost za zdaj še ni urejena, je določbo treba uporabljati skupaj s prehodno določbo iz 35. člena tega zakona.

S povsem novo določbo tretjega odstavka se razširja in lajša možnost poslovanja notarjev s finančno upravo pri pridobivanju potrdila, kadar to pridobivanje vključuje tudi notarjevo pošiljanje listine o pravnem poslu finančni upravi. Tretji odstavek namreč obsega dve možnosti: davčni zavezanec lahko listino o pravnem poslu predloži finančni upravi sam, od notarja pa zahteva samo pridobitev potrdila o plačilu davka, lahko pa notarja tudi pooblasti, da v ta namen izvede obe dejanji: predloži listino o pravnem poslu in pridobi potrdilo. Ker se na finančno upravo pošilja ali prinaša izvornik pogodbe, to pomeni znatno tveganje za izgubo izvorne listine, ki je – opremljena s potrdilom davčnega organa – nato nujno potrebna za zemljiškoknjižni vpis. Predlagani tretji odstavek pa notarju omogoča, da pogodbo oziroma listino o pravnem poslu pretvori v elektronsko obliko in jo po varni elektronski poti pošlje davčnemu organu. Navedeni način sicer prekinja verigo pošiljanja in prejemanja izvornika listine, tako da ta ne vsebuje dejanskega potrdila, saj je davčni organ v izvorniku ne prejme, a za izvedbo te operacije in pristnost poslane listine in prejetega potrdila, s tem pa tudi za izvedeno plačilo davka kot pogoja za overitev, jamči notar. Rešitev temelji na dejstvu, da so notari osebe javnega zaupanja, ki izvajajo javno službo in so kot taki pristojni in poklicani za takšno delovanje. Zato se brezpapirno poslovanje omogoča samo notarjem, ne pa drugim osebam, ki lahko urejajo plačilo davka.

Z zadnjim odstavkom se določa, da mora račun oziroma listina o pravnem poslu iz prvega odstavka 36. člena tega zakona vsebovati vse podatke, ki so določeni kot obvezni podatki na računu po Zakonu o davku na dodano vrednost⁷ (v nadaljnjem besedilu: ZDDV-1). Ker lahko davek na dodano vrednost (v nadaljnjem besedilu: DDV) na računu za dobavo nepremičnine, ki je obdavčena z DDV, izkaže le davčni zavezanec, ki je identificiran za namene DDV, to pomeni, da morajo biti na računu navedeni vsi podatki, ki so določeni kot obvezni podatki po 82. členu ZDDV-1 (v primeru izdaje poenostavljenega računa pa po 83. členu ZDDV-1). S predlagano spremembo se jasno določi tudi, da mora biti račun predložen tudi ob prodaji nepremičnine, ko velja obrnjena davčna obveznost in mora kupec kot prejemnik obračunati DDV (v obračunu DDV-O). Gre za t. i. stare nepremičnine, ki so sicer oproščene plačila DDV (iz 7. in 8. točke 44. člena ZDDV-1), so pa obdavčene z DDV v skladu s 45. členom ZDDV-1 (obstoj predhodno sklenjenega pisnega dogovora v skladu s 45. členom ZDDV-1).

K 9. členu (40. člen):

Dopolnitev člena, ki določa listine, ki so podlaga za vknjižbo, je potrebna zaradi uskladitve s predpisi, ki urejajo državno odvetništvo. ZDOdv v 107. členu vsebuje prehodno določbo, po kateri se do uskladitve zakona, ki ureja zemljiško knjigo, šteje, da se izvensodna poravnava, sklenjena med državnim odvetnikom in nasprotno stranko v predhodnem postopku, šteje za listino, ki je podlaga za vknjižbo pravice v zemljiško knjigo. Zato se s predlagano dopolnitvijo 40. člena ZZK-1 ta listina uvršča med listine, za katere zakon določa, da se stvarne pravice pridobijo, spremenijo ali prenehajo na njihovi podlagi.

K 10. členu (43. člen):

Pri vknjižbi prenehanja pravic zaradi smrti fizičnih oseb je dokazovanje smrti pogosto težavno, zemljiška knjiga pa vsebuje tudi številne vpise, glede katerih je zaradi poteka časa utemeljeno domnevati, da imetniki niso več živi. S predlaganimi dopolnitvami tega člena se omogoča lažje dokazovanje tega dejstva, posredno pa bo zemljiška knjiga izkazovala materialno pravilnejše stanje.

Veljavna ureditev omogoča vknjižbo prenehanja pravic zaradi smrti fizične osebe le na podlagi potrdila matičnega organa o vpisu smrti v matični register ali pravnomočne sodne odločbe o razglasitvi imetnika za mrtvega. Z dopolnitvijo prvega odstavka pa se možnost dokazovanja razširja, tako da se lahko smrt dokazuje tudi z drugimi listinami, na primer predvsem cerkvene evidence. Dokazovanje pa

⁷ Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19 in 72/19.

sploh ne bo potrebno v primeru iz novega drugega odstavka, saj se bo v primerih vpisov, iz katerih izhaja, da je bil imetnik rojen pred 1. januarjem 1900, štelo, da je zagotovo že preminil, pri čemer pa mora podatek o rojstvu temeljiti bodisi na listini, ki je bila podlaga za vpis, ali pa biti prevzet iz centralnega registra prebivalstva. S tem se zagotavlja, da ne bi takega učinka imeli vpisi, pri katerih je bil ta datum vnesen le upravno, torej brez dokazne listine oziroma brez prevzema podatka iz centralnega registra prebivalstva.

K 11. členu (44. člen):

Člen ureja vknjižbo zemljiškega dolga, ki pa kot stvarna pravica od novele SPZ iz leta 2013 (SPZ-A) ne obstaja več, zato se ureditev glede te stvarne pravice v celoti črta, obstoječi vpisi pa se urejajo s prehodno določbo 36. člena.

K 12. členu (49. člen):

Četrty odstavek 49. člena ureja oziroma prepoveduje predznambo ustanovitve oziroma izbrisa zemljiškega dolga, ki pa kot stvarna pravica od novele SPZ iz leta 2013 (SPZ-A) ne obstaja več, zato se v celoti črta, obstoječi vpisi pa se urejajo s prehodno določbo 36. člena.

K 13. členu (53. člen):

S predlagano spremembo se rok, ki je potreben za upravičenje predznambe v primerih, kadar je ta dovoljena na podlagi zasebne listine oziroma notarskega zapisa, izenačuje z rokom, ki je potreben za upravičenje predznambe, ki se dovoljuje na podlagi odločb sodnih in drugih državnih organov, tako da bosta odslej oba roka dva meseca. Dosedanji enomesečni rok je namreč izjemno kratek in je v njem težko izvesti opravila, potrebna za upravičenje predznambe, prav tako pa ni razloga, da bi obstajala razlika v rokih glede na podlago predznambe.

K 14. členu (58. člen):

Ker v ZPP od novele iz leta 2017 (ZPP-E), ki je dokončala reformo izrednih pravnih sredstev v civilnih sodnih postopkih, ki je bila začeta že z uveljavitvijo novele ZPP-D v letu 2008, ni več po samem zakonu dovoljene revizije, ampak samo še dopuščena revizija, je posledično za izbris predznambe, zaradi upravičenja katere je bila vložena tožba, ki je bila umaknjena, zavržena ali zavrnjena, treba potrdilom, ki se prilagajo predlogu za njen izbris, dodati tudi potrdilo vrhovnega sodišča, da je rok za vložitev predloga za dopustitev revizije potekel in da v tem roku predlog za dopustitev revizije ni bil vložen. Prvostopenjsko sodišče namreč lahko potrjuje samo dejstvo, da v predpisanem roku revizija ni bila vložena, ne ve pa za vloženi predlog za dopustitev revizije, saj se ta vlaga neposredno pri vrhovnem sodišču.

K 15. členu (69. člen):

Z novim šestim odstavkom se doda pogoj, da mora notar, ki je pooblaščen za vložitev predloga za zaznambo vrstnega reda, biti isti notar, ki je overil podpis na predlogu lastnika za zaznambo vrstnega reda pridobitve lastninske pravice oziroma hipoteke oziroma podpis na predlogu hipotekarnega upnika za zaznambo vrstnega reda prenosa ali izbrisa hipoteke. S takšnim zapisom se rešujejo vprašanja iz prakse, ali mora biti notar isti ali pa je lahko različen. Z jasnim pravilom glede enega skrbniškega notarja bo zagotovljena tudi večja pravna varnost, saj bodo vsa notarska opravila v zvezi s zaznambo vrstnega reda združena pri enem notarju. S tem bo imel takšen notar boljši pregled nad namenom same zaznambe in bo praviloma seznanjen tudi s pravnim poslom, ki se sklepa s tem v zvezi.

K 16. členu (70. člen):

Sprememba četrtega odstavka odpravlja pomanjkljivost sedanje ureditve razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom. Razpolaganje je sicer glavni namen zaznamovanja vrstnega reda, a do njega ne sme priti, če je lastniku nepremičnine v času, ko notar prejme njegovo izjavo, da pravico razpolaganja prenaša na novega upravičenca, takšno razpolaganje prepovedano.

Gre lahko za prepoved, ki izhaja iz pravnega posla (npr. prepoved odtujitve oziroma obremenitve iz naslova pogodbe o dosmrtnem preživljanju, ki se vpisuje na podlagi drugega odstavka 13. člena ZZK-1) ali pa prepoved iz naslova začasne sodne odredbe, kjer je zaznamovana prepoved odtujitve in obremenitve, razpolaganje pa lahko prepreči tudi zaznamba izvršbe ali zaznamba stečaja. V primeru slednjih je rešitev namenjena varovanju položaja upnika. Prav tako takšno razpolaganje predlagatelju zaznambe vrstnega reda (torej imetniku lastninske pravice na nepremičnini) ni več dovoljeno, če je skladno z 98. členom ZZK-1 vpisana zaznamba prepovedi odtujitve ali obremenitve nepremičnine. Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti odloči o zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve, praviloma na podlagi začasne odredbe, lahko pa tudi na podlagi druge odločbe sodišča ali državnega organa. Predlagatelj meni, da glede na učinke takšnega vpisa zaznambe, ki predstavlja oviro za prenose in s tem vknjižbo lastninske pravice imetnika, tudi prenos z zaznamovanim vrstnim redom ni več dopusten.

Kot že navedeno, se z namenom izboljšanja varstva položaja upnikov dodaja omejitev tudi v primeru, če je zoper imenika – lastnika nepremičnine že začel izvršilni postopek in je v zemljiško knjigo vpisana zaznamba izvršbe. Skladno s četrtem odstavkom 89. člena ZZK-1 je zaznamba vrstnega reda prenosa lastninske pravice ovira za dovolitev vpisov na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, če ti učinkujejo pred trenutkom, od katerega po drugem oziroma tretjem odstavku 87. člena tega zakona učinkuje zaznamba izvršbe. Slednje pravilo ostaja, vendar pa se s predlagano spremembo onemogoča predlagatelju zaznamovanega vrstnega reda, da bi z njim razpolagal, saj se v takšnem primeru izniči učinke, ki jih določa četrti odstavek 87. člena ZZK-1, ki pravi, da ima zaznamba izvršbe tudi za posledico, da sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in druga pravna dejanja, opravljena v izvršilnem postopku, učinkujejo proti zemljiškoknjižnemu lastniku in proti osebam, v korist katerih je bila pravica vknjižena oziroma predznamenovana z učinkom po trenutku, ko po drugem oziroma tretjem odstavku tega člena začne učinkovati zaznamba izvršbe. Veljavna ureditev omogoča lastniku, da z vpisom zaznambe vrstnega reda (na zalogo) v primeru kasnejše izvršbe s takšno nepremičnino razpolaga (jo prenese na novega lastnika) in novega lastnika ne bremenijo učinki zaznambe izvršbe, čeprav je do prenosa lastninske pravice prišlo šele po začetku izvršbe. Predlagatelj se zaveda, da zaznamba vrstnega reda predstavlja pomemben instrument zavarovanja tveganja novega pridobitelja ravno pred takšnimi opisanimi situacijami, zato se ohranjajo vsa druga pravila, ki urejajo učinke zaznambe vrstnega reda prenosa lastninske pravice v izvršbi. Torej bo lastnik (prodajalec) še vedno lahko novemu pridobitelju omogočil zavarovanje njegovega položaja tako, da bo notarja obvestil, da pravico razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom prenaša na novega upravičenca. Slednje pa bo moral storiti že pred samim začetkom izvršbe oziroma takšen prenos ne bo več dovoljen, če bo že vpisana zaznamba izvršbe. Namen te spremembe je torej zaščita upnikov v tistih primerih, ko je zaznamba vrstnega reda vpisana na zalogo, torej ne z namenom zavarovanja pravnega položaja bodočega pridobitelja, ampak z drugimi nameni.

K 17. člen (84. člen):

Ker v ZPP od novele iz leta 2017 (ZPP-E), ki je dokončala reformo izrednih pravnih sredstev v civilnih sodnih postopkih, ki je bila začeta že z uveljavitvijo novele ZPP-D v letu 2008, ni več po samem zakonu dovoljene revizije, ampak samo še dopuščena revizija, je treba posledično za izbris zaznambe spora zaradi neuspešnega izida postopka potrdilom, ki se prilagajo predlogu za njen izbris, dodati tudi potrdilo vrhovnega sodišča, da je rok za vložitev predloga za dopustitev revizije potekel in da v tem roku predlog za dopustitev revizije ni bil vložen. Prvostopenjsko sodišče namreč lahko potrjuje samo dejstvo, da v predpisanem roku revizija ni bila vložena, ne ve pa za vloženi predlog za dopustitev revizije, saj se ta vlaga neposredno pri vrhovnem sodišču.

K 18. členu (89. člen):

Drugi odstavek 89. člena ureja izbris predhodnih vpisov, kadar pride do sodne izročitve nepremičnine kupcu v izvršilnem postopku. Ker zemljiški dolg kot stvarna pravica od novele SPZ iz leta 2013 (SPZ-A) ne obstaja več, se tukaj črta iz nabora vpisov, ki se na podlagi izročitve nepremičnine kupcu brišejo iz zemljiške knjige, obstoječi vpisi pa se urejajo s prehodno določbo 36. člena.

K 19. členu (90. člen):

V skladu z veljavnim 90. členom se zaznamba izvršbe med drugim izbriše, če je bila izvršba ustavljena in izvršilna dejanja razveljavljena zaradi umika predloga za izvršbo. Ker pa do ustavitve izvršbe in razveljavitve izvršilnih dejanj lahko pride tudi zaradi začetka stečajnega postopka v skladu s predpisi, ki urejajo postopke zaradi insolventnosti (glej 132. člen Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju⁸), se s predlaganim črtanjem besedila omogoča izbris zaznambe v vseh primerih, ko pride do ustavitve izvršbe in razveljavitve izvršilnih dejanj, ne samo takrat, ko je razlog za to umik predloga za izvršbo. S tako rešitvijo se tudi upošteva sodna praksa, ki je že zavzela takšno stališče.

S črtanjem četrtega odstavka se onemogoča možnost, da do izbrisa zaznambe izvršbe in izbrisa hipoteke, ki je bila vknjižena v zvezi z zaznambo izvršbe, pride na podlagi predloga, ki mu je priloženo notarsko overjeno dovolilo upnika, v čigar korist je vknjižena ta hipoteka. S tem se odpravlja tveganje, da bi do izbrisa hipoteke in s tem izgube zavarovanega položaja upnika prišlo kljub dejstvu, da do umika predloga za izvršbo in ustavitve izvršbe ne bi prišlo. Zato je pravilneje, da do izbrisa izvršbe in vknjižene hipoteke lahko v tem primeru pride samo po redni poti, torej po uradni dolžnosti na podlagi obvestila sodišča, da je v izvršilnem postopku upnik predlog umaknil in je izvršba ustavljena.

K 20. členu (96. člen):

96. člen ureja izbris vpisov na podlagi sklepov stečajnega sodišča, pri čemer vsebuje tudi določila glede izbrisa vpisov zemljiškega dolga. Ker ta kot stvarna pravica od novele SPZ iz leta 2013 (SPZ-A) ne obstaja več, se določila tega člena, ki se nanašajo nanj, črtajo, obstoječi vpisi zemljiškega dolga oziroma izbrisi teh pa se urejajo s prehodno določbo 36. člena.

K 21. členu (100.a člen):

Člen 100.a je bil uzakonjen z novelo ZZK-1 iz leta 2011 (ZZK-1D), saj je bilo ocenjeno, da 159. člen tedanjega Zakona o graditvi objektov⁹ ni podrobneje urejal učinkov zaznambe inšpekcijskih ukrepov zoper nedovoljene gradnje, ki jih prav tako ne ureja veljavni 94. člen Gradbenega zakona. Vendar pa je bila ob oblikovanju in sprejetju 100.a člena storjena napaka pri sklicih na smiselno uporabo določb zakona, ki urejajo zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve. Ti med drugim napotujejo tudi na smiselno uporabo prvega odstavka 100. člena ZZK-1, kar pa ni ustrezno. Ta odstavek namreč določa izbris zaznambe, če se prepoved nanaša na lastnika nepremičnine in se zaradi poznejšega vpisa, za katerega zaznamba ni ovira, lastninska pravica vknjiži na novega lastnika (kar je mogoče v primeru izvršbe, ko se na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu po uradni dolžnosti med drugim izbrišejo tudi zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve). To pa je v nasprotju z

⁸ Uradni list RS, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr., 27/16, 31/16 – odl. US, 38/16 – odl. US, 63/16 – ZD-C, 54/18 – odl. US, 69/19 – odl. US, 74/20 – odl. US in 85/20 – odl. US.

⁹ 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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US.

namenom zaznamb posebnih prepovedi v primeru nedovoljene gradnje, saj morajo te učinkovati tudi v primeru, kadar pride do spremembe lastništva, ne pa biti izbrisane. Sprememba lastništva namreč še ne pomeni odprave nepravilnosti, zaradi katerih je bil objekt predmet inšpekcijskega ukrepa. Sklic na prvi odstavek 100. člena se zato črta.

K 22. členu (102. člen):

Na podlagi opozoril Vrhovnega državnega tožilstva je predlagana dopolnitev 102. člena zakona, v skladu s katero lahko zaznambo izrednega pravnega sredstva predlaga tudi državni tožilec, kadar vloži zahtevo za varstvo zakonitosti zoper odločbo, na podlagi katere temelji vpis v zemljiško knjigo.

K 23. členu (109. člen):

Ker v ZPP od novele iz leta 2017 (ZPP-E) ni več po samem zakonu dovoljene revizije, ampak samo še dopuščena revizija, je za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva zaradi neuspešnega izida postopka treba potrdilom, ki se prilagajo predlogu za njen izbris, dodati tudi potrdilo vrhovnega sodišča, da je rok za vložitev predloga za dopustitev revizije potekel in da v tem roku predlog za dopustitev revizije ni bil vložen. Prvostopenjsko sodišče namreč lahko potrjuje samo dejstvo, da v predpisanem roku revizija ni bila vložena, ne ve pa za vloženi predlog za dopustitev revizije, saj se ta vlaga pri vrhovnem sodišču.

K 24. členu (nov 110.a člen):

Ker je izredna pravna sredstva mogoče vlagati tudi zoper pravnomočne sklepe zemljiškoknjižnega sodišča, s katerimi se odloča o vpisih, so mogoče tudi zaznambe teh pravnih sredstev, in ne samo izrednih pravnih sredstev zoper odločbe, ki so podlaga za vknjižbe (torej odločbe iz 3. do 8. točke prvega odstavka 40. člena ZZK-1). S tem členom se zato določa, da se za te zaznambe smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo izredna pravna sredstva. Upošteva se tudi predlagano dopolnitev 102. člena zakona smiselna uporaba teh določb pomeni, da bo v primeru zahteve za varstvo zakonitosti zoper sklep zemljiškoknjižnega sodišča, ki jo vloži državni tožilec, ta tudi predlagatelj take zaznambe.

K 25. členu (120. člen):

Veljavni zakon glede izrednih pravnih sredstev v zemljiškoknjižnem postopku ne vsebuje skoraj nobenih lastnih določb, temveč glede njih odkazuje na uporabo ZPP, pri čemer pa izrecno ne dovoljuje revizije, obnove postopka in vrnitve v prejšnje stanje. S spremembo tretjega odstavka 120. člena se predlaga, da bi bila odslej revizija dopuščena. Revizija je namreč izredno pravno sredstvo, ki se v skladu s 367.a členom ZPP dopusti takrat, kadar je od odločitve vrhovnega sodišča mogoče pričakovati odločitev o pravnem vprašanju, ki je pomembno za zagotovitev pravne varnosti, enotne uporabe prava ali razvoj prava na podlagi sodne prakse. Glede na pomen, ki ga imajo zemljiškoknjižni postopki za nastanek in učinkovanje stvarnih in drugih pravic in dejstev, njihovo številčnost in raznovrstnost dejanskih stanj, za katera se pravila tega postopka uporabljajo, je smiselno in potrebno, da se tudi glede njih dopusti revizija kot način povečevanja pravne varnosti, zagotavljanja enotne prakse in razvoja prava.

Zaradi subsidiarne uporabe določb Zakona o nepravdnem postopku¹⁰ se zahteva za varstvo zakonitosti v zemljiškoknjižnem postopku vlaga pod pogoji iz njegovega 38. člena, kar pomeni, da se v primeru, kadar je zahteva vložena v postopku, ki se začne po uradni dolžnosti, ne uporablja določba ZPP, ki določa, da vrhovno sodišče v takem primeru ugotovi le, da je bil zakon prekršen, ne poseže pa

¹⁰ Uradni list RS, št. 16/19.

v pravnomočno določbo. Kadar se v zemljiškoknjižnem postopku vloži zahteva za varstvo zakonitosti v postopku, ki se začne na predlog, pa se to pravilo ZPP uporablja. S predlaganim novim četrtem odstavkom se bo to pravilo ZPP lahko odslej izključilo tudi v zahtevi za varstvo zakonitosti, ki bo vložena v zemljiškoknjižnem postopku, ki se je začel na predlog stranke. Predlagatelj namreč ocenjuje, da narava zemljiškoknjižnega postopka in pomen zemljiške knjige izkazujeta in upravičujeta tak poseg v pravnomočnost tudi v postopkih, ki se začnejo na predlog strank. Do takega posega bo sicer prišlo le redko, saj poseg državnega tožilca v pravnomočno končane civilne postopke upravičuje le poudarjeni javni interes, torej v primerih hudih zlorab. V takih primerih pa bi ugotovitvena odločba vrhovnega sodišča o prekršitvi zakona zgrešila svoj namen, zato je treba omogočiti tudi poseg v pravnomočnost.

K 26. do 29. členu (120.a do 120.č člen):

Z uveljavitvijo Zakona o državnem odvetništvu se je dotedanje Državno pravobranilstvo Republike Slovenije preimenovalo v Državno odvetništvo Republike Slovenije, možnost ustanavljanja občinskih pravobranilcev pa se je z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o lokalni samoupravi spremenila v možnost ustanavljanja občinskih odvetništev. S predlaganimi spremembami predmetnih členov se bo to preimenovanje odrazilo tudi v ZZK-1, vendar pa obeh vrst odvetništev zdaj ni mogoče združiti in skrajšano označevati le z besedo »odvetništvo«, kakor je to v veljavnem zakonu storjeno z besedo »pravobranilstvo«. Medtem ko je bilo pravobranilstvo izraz, ki je označeval le ti dve vrsti organov, je odvetništvo izraz, ki se uporablja predvsem za odvetništvo kot samostojno in neodvisno službo v pravosodju ter svobodni poklic. Zato se zaradi jasnega razlikovanja predlaga okrajšava »državno ali občinsko odvetništvo«, zaradi česar pa ni mogoče preprosto zamenjati dosedanje okrajšave z novo v vseh določbah v ustreznem sklonu z eno samo spremembo, marveč je zamenjava izraza določena po posameznih členih v različnih oblikah.

K 30. členu (127. člen):

Veljavna določba velja za odločanje o postopkih dopolnitve zemljiške knjige, pravilni zapis pa bi moral biti o postopkih nastavitve zemljiške knjige, zato se predlaga popravek.

K 31. členu (142. člen):

Za spremembo v četrtem odstavku glej obrazložitev k 26. do 29. členu.

V dvanajstem odstavku se popravlja napačni sklic na točke iz prvega odstavka, tako da se črta 6. točka. Ta namreč določa, da v primeru zahteve na podlagi listine, ki je že vložena v informatizirano zbirko listin, zadošča, da je navedena opravilna številka zadeve, v kateri je sodišče na podlagi te listine že opravilo vpis, medtem ko dvanajsti odstavek z napačnim sklicem povzroča, da je take listine treba priložiti še enkrat, kar je odveč.

K 32. členu (146. člen):

Glej obrazložitev k 26. do 29. členu.

K 33. členu (199. člen):

Z dopolnitvijo 1. točke tretjega odstavka se nabor upravičencev do vpogleda in izpisa podatkov o tem, ali je določena oseba lastnik oziroma imetnik drugih pravic na kateri koli nepremičnini, poleg dosedanjega upnika te osebe širi tudi na druge osebe, če izkažejo pravni interes. S spremembami četrtega odstavka bo o dostopu do teh podatkov odslej zemljiškoknjižni sodnik odločal le v primeru, ko ga bo zahteval upnik oziroma druga oseba, ki bo izkazovala pravni interes, medtem ko se drugim upravičencem iz tretjega odstavka ta dostop zagotavlja z neposrednim elektronskim dostopom, in ne

več na podlagi odločitve zemljiškoknjižnega sodnika. Razširitev nabora upravičencev, ki lahko dostopajo do podatkov o tem, ali je določena oseba lastnik oziroma imetnik drugih pravic na kateri koli nepremičnini, na vse osebe, ki za to izkažejo pravni interes, je smiselna, saj se bo upravičenost dostopa preverjala za vsak konkretni primer na podlagi obrazložene pisne zahteve, o kateri bo odločil zemljiškoknjižni sodnik, zato vnaprejšnje omejevanje nabora ni potrebno. Opustitev vlaganja obrazložene pisne zahteve in odločanja zemljiškoknjižnega sodnika o njej za zahteve, ki jih v skladu s tretjim odstavkom tega člena vlagajo državni organi, notarji in imetniki pravic, ter zagotavljanje dostopa z neposrednim elektronskim dostopom, pa bo po drugi strani zemljiškoknjižne sodnike razbremenilo tovrstnega odločanja. Po mnenju predlagatelja je zahteva za sodno odločanje o dostopu za te subjekte pretirana, saj državni organi in notarji do teh podatkov dostopajo na podlagi in v okviru pooblastil in potreb, ki jim jih daje oziroma jih opredeljuje zakon, imetniki pravic pa imajo neločljivo upravičenje do podatkov o pravicah, vpisanih v njihovo korist. Zagotavljanje dostopa do teh podatkov tem upravičencem z neposrednim elektronskim dostopom je torej smiselno in bo racionaliziralo ter posodobilo poslovanje, skladno pa je tudi z ureditvijo dostopa na sorodnih področjih. Zakon o sodnem registru tako v 51. členu državnim organom in stečajnim upraviteljem za potrebe izvrševanja njihovih pooblastil in dolžnosti daje pravico do vpogleda in izpisa podatkov o tem, ali je določena oseba ustanovitelj, družbenik, zastopnik ali član organov upravljanja v subjektih, vpisanih v sodni register, ter do vpogleda in izpisa s tem povezanih listin, dostop pa se prav tako zagotavlja z neposrednim elektronskim dostopom.

K 34. členu:

Čeprav je šele SPZ-B sistemsko uzakonil institut povezanih nepremičnin oziroma omogočil podlago za to, da splošni skupni del stavbe v etažni lastnini služi dvema ali več stavbam v etažni lastnini oziroma vsaj eni taki stavbi in drugi nepremičnini, pa so tovrstna razmerja v praksi nastajala že prej. Težava je nastala pri realizaciji vpisov teh razmerij v zemljiško knjigo, saj je Vrhovno sodišče RS presodilo, da po veljavni ureditvi ZZK-1 skupnih pripadajočih zemljišč stavb, od katerih niso vse v etažni lastnini, ni mogoče vpisovati kot skupnih delov. Materialnopravna podlaga za takšna razmerja je bila s SPZ-B ustvarjena, pričujoča novela ZZK-1 pa prinaša pravila za njihov vpis, a ker lahko to velja le za vnaprej, bi lahko razmerja, ki so oziroma bodo nastala do uveljavitve tega zakona, ostala nevpisana. Določba tega člena zato omogoča, da se po pravilih dopoljenega 15.a in novega 15.b člena zakona vpisujejo tudi tovrstna razmerja, ki temeljijo na listinah, nastalih pred uveljavitvijo tega zakona. Na tak način bodo lahko zemljiškoknjižno realizirana tudi številna razmerja, ki temeljijo na sporazumih in pravnomočnih odločbah. Te namreč sedaj ostajajo neizvršene, neuskklajeno stanje v zemljiški knjigi pa povzroča znatne težave pri uživanju, upravljanju in razpolaganju s temi nepremičninami, sploh v visoko urbaniziranih območjih. Rešitev, ki omogoča vpisovanje tovrstnih razmerij za vnaprej, je zato smiselno, potrebno in pravično uporabiti tudi za obstoječa razmerja in s tem omogočiti dokončanje urejanja teh razmerij, pri čemer predlagatelj meni, da v kolikor so takšna razmerja že oblikovana na podlagi sodne odločbe, samo lastninski režim (ali je skupni del več stavb; ali skupni del eni ali več stavbam in eni ali več drugim nepremičninam; v solasti ali skupni lastnini) ne sme predstavljati tiste ovire, ki bi onemogočala vpis v zemljiško knjigo. Vpis v zemljiško knjigo je namreč z vidika pravnega varstva strank in nastopa publicitetnih učinkov in načela zaupanja v zemljiško knjigo ključen. Predlagatelj meni, da je nujno, da tudi vpisi v zemljiški knjigi izkazujejo pravo materialnopravno stanje stvarnih pravic in razmerij v zvezi z nepremičninami. Prav nova možnost vpisa etažne lastnine in povezanih nepremičnin omogoča lažje in bolj varno razpolaganje z lastninsko pravico na posameznem delu (ali glavni nepremičnini), zato predlagatelj meni, da je treba v primeru soglasja lastnikov oziroma v primeru, ko se z vpisom ne posega v njihov pravni položaj, omogočiti in spodbujati lastnike, da na takšen nov način vpišejo svoje pravice.

K 35. členu:

Prehodna določba je potrebna zaradi sprememb v 37. členu zakona, ki so namenjene vzpostavitvi brezpapirnega poslovanja med notarji in Finančno upravo RS. Predvideno je, da bo pridobitev potrdila

o plačanem davku v elektronski obliki mogoča do konca leta 2022. Do takrat bo finančna uprava izdajala potrdila o plačanem davku v fizični obliki kakor doslej, ob izpolnitvi pogojev za prehod na nov sistem pa bo minister, pristojen za finance, izdal odredbo, ki bo določila rok za ta prehod. S tem datumom bo omogočeno tudi notarsko spreminjanje listine v elektronsko obliko iz tretjega odstavka spremenjenega 37. člena.

K 36. členu:

Čeprav je bil zemljiški dolg kot stvarna pravica z novelo SPZ iz leta 2013 (SPZ-A) črtan, pa so obstoječi zemljiški dolgovi (tisti, ki so bili do uveljavitve takratne novele že vpisani v zemljiško knjigo, in tisti, za katere so bili zemljiškknjižni predlogi vloženi pred njeno uveljavitvijo) še vedno veljavni. Ker se s pričujočo novelo določbe o zemljiškem dolgu črtajo, se s prehodno določbo ureja ravnanje z vpisanimi zemljiškimi dolgovi oziroma tistimi morebitnimi predlogi za njihov vpis, ki so bili vloženi pred 6. novembrom 2013 (dnem uveljavitve SPZ-A) in do uveljavitve tega zakona (torej pričujoče novele) še vedno niso bili vpisani. To bo potekalo z uporabo dosedanjih določb, ki urejajo zemljiški dolg oziroma se nanašajo nanj.

K 37. členu:

Člen določa uveljavitveni rok zakona. Ker je pričujoča novela namenjena predvsem izvajanju mehanizma povezanih nepremičnin, ki ga je uvedla novela SPZ-B, se uveljavitveni rok določa z datumom, ki je dan začetka uporabe določb SPZ, ki urejajo povezane nepremičnine, in ne s standardnim 15-dnevnim rokom, vezanim na objavo v Uradnem listu Republike Slovenije.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO:

3. člen

(1) Pojmi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. kataster je zemljiški kataster, kataster stavb ali druga evidenca o nepremičninah, ki je po zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin, temeljna evidenca podatkov o zemljiških parcelah ali stavbah in posameznih delih stavb,
2. zemljiška parcela je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami,
3. pojma stavba in posamezni del stavbe imata enak pomen kot po zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin,
4. identifikacijski znak zemljiške parcele je identifikacijska oznaka, kot je vpisana v zemljiškem katastru,
5. identifikacijski znak stavbe ali njenega posameznega dela je identifikacijska oznaka, kot je vpisana v katastru stavb,
6. geodetska uprava je državni organ, ki je po zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin, pristojen za vodenje in vzdrževanje katastra,
7. zemljiškoknjižno dovolilo ima enak pomen kot po Stvarnopravnem zakoniku (Uradni list RS, št. 87/02 – v nadaljnjem besedilu: SPZ).

(2) Pojmi, uporabljeni v tem zakonu v zvezi z etažno lastnino, pomenijo:

1. stavba v etažni lastnini je stavba, katere deli so predmet etažne lastnine,
2. posamezni del v etažni lastnini je posamezni del stavbe v etažni lastnini, ki je predmet lastninske pravice v dobro določene osebe ali oseb (v nadaljnjem besedilu: etažni lastnik), vključene v etažno lastnino,
3. splošni skupni del stavbe v etažni lastnini je zemljiška parcela ali posamezni del stavbe, ki je predmet solastnine, vključene v etažno lastnino v dobro vsakokratnih etažnih lastnikov vseh posameznih delov v etažni lastnini v posamezni stavbi v etažni lastnini,
4. posebni skupni del stavbe v etažni lastnini je zemljiška parcela ali posamezni del stavbe, ki je predmet solastnine, vključene v etažno lastnino v dobro vsakokratnih etažnih lastnikov enega ali več, vendar ne vseh posameznih delov v etažni lastnini v posamezni stavbi v etažni lastnini.

(3) Kadar se ta zakon sklicuje na SPZ, se določbe SPZ uporabljajo v njihovem vsakokrat veljavnem besedilu.

(4) Kadar SPZ uporablja pojem zgradba, se pri uporabi določb tega zakona šteje, da uporablja pojem objekt.

13. člen

(1) V zemljiško knjigo se vpisujejo stvarne pravice na nepremičninah:

1. lastninska pravica,
2. hipoteka,
3. zemljiški dolg,
4. služnostna pravica,
5. pravica stvarnega bremena,
6. stavbna pravica.

(2) V zemljiško knjigo se vpisujejo tudi naslednje obligacijske pravice na nepremičninah:

1. pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve, če je nastala na podlagi pravnega posla lastnika in
 - če so izpolnjeni pogoji za vpis te prepovedi v zemljiško knjigo po SPZ, ali
 - če je nastala na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju,
2. zakupna in najemna pravica,
3. predkupna oziroma odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla,
4. posebna pravica uporabe javnega dobra,

5. druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

13.a člen

- (1) Osnovni pravni položaj nepremičnine po tem zakonu je:
1. vknjižena lastninska pravica, katere predmet je nepremičnina,
 2. pri nepremičnini, ki je splošni ali posebni skupni del stavbe v etažni lastnini, to pravno dejstvo,
 3. pri stavbi, zgrajeni na podlagi stavbne pravnice, to pravno dejstvo.
- (2) Osnovni pravni položaj nepremičnine se v zemljiško knjigo vpiše pri nepremičnini.
- (3) Širši pravni položaj nepremičnine po tem zakonu vključuje:
1. osnovni pravni položaj nepremičnine in
 2. vse pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo vknjiženo lastninsko pravico na nepremičnini.
- (4) Pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo vknjiženo lastninsko pravico na nepremičnini, so:
1. predznamovana lastninska pravica,
 2. vknjižene in predznamovane izvedene pravice in
 3. pravna dejstva, zaznamovana v zemljiški knjigi, razen zaznamb, ki se nanašajo na osebna stanja imetnika.
- (5) Izvedene pravice po tem zakonu so stvarne pravice iz 2. do 6. točke prvega odstavka 13. člena tega zakona in obligacijske pravice iz drugega odstavka 13. člena tega zakona.
- (6) Pravice in pravna dejstva iz četrtega odstavka tega člena se v zemljiško knjigo vpišejo pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine, če ni v naslednjih odstavkih drugače določeno.
- (7) Pri izvedeni stvarni pravici se vpišejo:
1. pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo to pravico, in
 2. druga pravna dejstva, za katere zakon določa, da se vpišejo pri izvedeni stvarni pravici.
- (8) Prejšnji odstavek se smiselno uporablja tudi za zaznambo znižanja obrestne mere ali spremembe zapadlosti terjatve, zavarovane s hipoteko.
- (9) Zaznambe, ki se nanašajo na osebna stanja imetnika, ali začetek stečajnega postopka nad imetnikom, se vpišejo pri tem imetniku.

15.a člen

Oblikovanje etažne lastnine se vpiše tako, da se:

1. vpiše stavba v etažni lastnini in vsi njeni posamezni deli,
2. pri vsakem posameznem delu v etažni lastnini vpiše:
 - lastninska pravica kot njen osnovni pravni položaj v korist osebe kot imetnika in
 - delež solastnine na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini,
3. pri vsaki nepremičnini, ki je splošni skupni del stavbe v etažni lastnini, kot njen osnovni pravni položaj vpiše to pravno dejstvo,
4. pri vsaki nepremičnini, ki je posebni skupni del stavbe v etažni lastnini, kot njen osnovni pravni položaj vpiše:
 - to pravno dejstvo in
 - lastninska pravica v korist tistih posameznih delov v etažni lastnini, v etažno lastnino vsakokratnega etažnega lastnika na katerem je vključena.

Zemljiški dolg

20. člen

- (1) Za vpis zemljiškega dolga se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o vpisu maksimalne hipoteke, če ni v tem členu drugače določeno.

(2) Pri vpisu pridobitve zemljiškega dolga se ne vpišejo podatki o imetniku. Vknjiženi zemljiški dolg učinkuje v korist vsakokratnega imetnika zemljiškega pisma.

20.a člen

(1) Stavbna pravica se vpiše tako, da se:

1. vpiše stavbna pravica kot nova nepremičnina in pri njej podatki o osebi, ki je imetnik stavbne pravic, in
2. pri osnovnem pravnem položaju zemljiške parcele, na kateri se ustanovi stavbna pravica, vpiše stavbna pravica kot izvedena pravica in pri njej identifikacijski znak stavbne pravice kot nepremičnine iz prejšnje točke.

(2) Če imetnik stavbne pravice zgradi stavbo na podlagi stavbne pravice, se na predlog imetnika vpiše stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, in pri njenem osnovnem pravnem položaju navede identifikacijski znak stavbne pravice kot nepremičnine, na podlagi katere je bila zgrajena.

(3) Vpis iz prejšnjega odstavka učinkuje kot vknjižba lastninske pravice na stavbi v korist vsakokratnega imetnika stavbne pravice.

37. člen

(1) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice in je oseba, ki izstavlja zemljiškoknjižno dovolilo, v zvezi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, zavezana za plačilo davka na promet nepremičnin oziroma drugega davka, razen davka na dodano vrednost, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo pristojnega davčnega organa o plačilu tega davka oziroma davkov.

(2) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice in je oseba, ki izstavlja zemljiškoknjižno dovolilo, v zvezi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, zavezanec za plačilo davka na dodano vrednost, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložen račun za plačilo cene s sestavinami, ki ga mora obsegati tak račun po predpisih o davku na dodano vrednost, če te sestavine niso vsebovane že v listini o pravnem poslu iz prvega odstavka 36. člena tega zakona.

(3) Na zahtevo stranke mora potrdilo iz prvega odstavka tega člena pridobiti notar. Če ima notar elektronski dostop do informatizirane evidence, v kateri je vpisan podatek o plačilu davka, notar vpogleda v to evidenco in v overitvenem potrdilu navede številko transakcije, pod katero je opravil vpogled v to evidenco.

40. člen

(1) Vknjižba pravic se dovoli na podlagi naslednjih listin:

1. zasebne listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
2. listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
3. pravnomočne sodne odločbe, s katero je sodišče ugotovilo obstoj, spremembo oziroma prenehanje pravice, katere vknjižba se predlaga,
4. pravnomočne sodbe, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da prizna svoj podpis na zasebni listini iz 1. točke tega odstavka oziroma da izroči odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo,
5. pravnomočne sodbe, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da izstavi zemljiško-knjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
6. pravnomočnega sklepa o dedovanju,
7. pravnomočnega sklepa, izdanega v postopku izvršbe na nepremičnino oziroma v stečajnem postopku, s katerim je sodišče, ki je ta sklep izdalo (v nadaljnjem besedilu: izvršilno oziroma stečajno sodišče), odredilo vpis lastninske pravice v korist kupca oziroma izbris drugih pravic na

nepremičnini, oziroma sklepa o zavarovanju denarne terjatve z zastavno pravico na nepremičnini, s katerim je izvršilno sodišče odredilo vknjižbo te zastavne pravice,
8. naslednjih listin, če zakon določa, da se stvarne pravice pridobijo, spremenijo ali prenehajo na njeni podlagi:

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

(2) Za pravnomočno sodno odločbo se šteje tudi sodna poravnava, sklenjena v postopku iz 3., 4., 5. oziroma 8. točke prejšnjega odstavka.

(3) Za zemljiškoknjižno dovolilo iz 1. točke prvega odstavka tega člena se šteje tudi listina, ki vsebuje izjavo osebe, ki jo izstavlja, da:

1. priznava izvorno pridobitev stvarne pravice v korist druge osebe (posadna listina) ali
2. zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim ali zaradi nadomestitve izgubljenih izvirkov listin dovoljuje vpis lastninske ali druge pravice v korist druge osebe.

(4) Za overitev podpisa na listini iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo pravila tega zakona o overitvi zemljiškoknjižnega dovolila razen prvega in drugega odstavka 36. člena tega zakona.

43. člen

(1) Če pravica preneha z imetnikovo smrtjo, se vknjižba prenehanja te pravice dovoli na podlagi potrdila pristojnega matičnega organa o vpisu smrti imetnika v matični register ali pravnomočne sodne odločbe o razglasitvi imetnika za mrtvega.

(2) Če je pravna oseba, v korist katere je vknjižena stvarna pravica na nepremičnini, razen lastninske pravice, ali obligacijska pravica, prenehala zaradi zaključka stečajnega postopka oziroma likvidacije ali zaradi izbrisa iz sodnega registra brez likvidacije ali če je prenehala brez pravnega naslednika na drug način, se vknjižba izbrisa te pravice dovoli na podlagi listine, ki dokazuje takšno prenehanje.

(3) Če je bila pravna oseba iz prejšnjega odstavka vpisana v sodni register na območju Republike Slovenije, je listina iz prejšnjega odstavka pravnomočen sklep registrskega sodišča o izbrisu iz sodnega registra oziroma pravnomočen sklep stečajnega sodišča o zaključku stečajnega postopka.

(4) Določba prvega odstavka tega člena se smiselno uporablja tudi za vknjižbo lastninske pravice na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je izstavil preživljanec na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju ali darovalec na podlagi darilne pogodbe za primer smrti.

Vknjižba zemljiškega dolga

44. člen

(1) Zemljiški dolg se vknjiži na podlagi enostranskega pravnega posla lastnika o ustanovitvi zemljiškega dolga ali na podlagi enostranskega pravnega posla hipotekarnega upnika o spremembi hipoteke v zemljiški dolg.

(2) Predlogu za vknjižbo zemljiškega dolga mora biti priložen odpravek notarskega zapisa o pravnem poslu iz prejšnjega odstavka, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo.

(3) Vknjižbo zemljiškega dolga lahko predlaga samo lastnik, ki je ustanovil zemljiški dolg.

(4) Vknjižbo zemljiškega dolga zaradi spremembe hipoteke v zemljiški dolg lahko predlaga samo hipotekarni upnik, ki je spremenil hipoteko v enega ali več zemljiških dolgov. Predlogu iz prejšnjega stavka mora biti priložena tudi:

1. listina o soglasju, na kateri je lastnikov podpis overjen, in
2. če je pri hipoteki zaznamovana nadhipoteka: listina o soglasju nadhipotekarnega upnika, na kateri je podpis nadhipotekarnega upnika overjen.

(5) Predlogu za izbris zemljiškega dolga mora biti priloženo zemljiško pismo.

(6) Vsebinsko, obliko in način izdaje zemljiškega pisma predpiše minister, pristojen za pravosodje.

49. člen

- (1) Predznanba se dovoli na podlagi naslednjih listin:
1. odločbe iz 3. do 8. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, ki še ni postala pravnomočna oziroma dokončna,
 2. zasebne listine oziroma notarskega zapisa o pravnem poslu iz prvega oziroma drugega odstavka 36. člena tega zakona, ki ne vsebuje zemljiškoknjižnega dovolila,
 3. listine iz 1. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, na kateri podpis ni overjen,
 4. listine iz 2. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, če ni predložen tisti odpravek notarskega zapisa, ki je bil sestavljen za vpis v zemljiško knjigo, temveč kateri od drugih odpravkov tega zapisa.
- (2) Predznanba prenehanja hipoteke se dovoli tudi na podlagi sodne odločbe o položitvi dolgovanega zneska, potrebnega za poplačilo terjatve, v zavarovanje katere je vknjižena zastavna pravica.
- (3) Predznanba se dovoli tudi na podlagi drugih odločb sodišča oziroma drugega državnega organa, če zakon določa, da so podlaga za predznanbo pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.
- (4) Predznanba ustanovitve oziroma izbrisa zemljiškega dolga ni dovoljena.

53. člen

- (1) Če je bila predznanba pravice dovoljena na podlagi odločbe iz 1. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona ali na podlagi odločbe iz drugega odstavka 49. člena tega zakona, je treba predlagati vknjižbo te pravice v vrstnem redu predznanovane pravice v dveh mesecih.
- (2) Če je bila predznanba dovoljena na podlagi listine iz 2., 3. ali 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona, mora oseba, v korist katere je bila dovoljena predznanba, v enem mesecu od vpisa predznanovane pravice v zemljiško knjigo:
1. bodisi predlagati vknjižbo te pravice v vrstnem redu predznanovane pravice na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki izpolnjuje pogoje za vknjižbo,
 2. bodisi vložiti tožbo, s katero zahteva izdajo sodbe iz 4. ali 5. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona.
- (3) Pri vpisu predznanovane pravice v zemljiško knjigo se vpiše tudi zadnji dan roka iz prejšnjega odstavka.
- (4) Če oseba, v korist katere je bila predznanba pravice dovoljena, zaradi opravičitve predznanbe vloži tožbo iz 2. točke drugega odstavka tega člena, mora predlagati vknjižbo pravice v vrstnem redu predznanbe te pravice v dveh mesecih.
- (5) Dvomesечni rok iz prvega ali četrtega odstavka tega člena teče:
1. če proti odločbi prve stopnje pritožba ni bila vložena: od izteka roka za vložitev pritožbe,
 2. če je bila proti odločbi prve stopnje vložena pritožba: od dneva, ko je bila osebi, v korist katere je bila predznanba dovoljena ali njenemu pravnemu nasledniku vročena odločba sodišča ali drugega organa o pritožbi.
- (6) Vknjižba pravice v vrstnem redu predznanovane pravice je dovoljena tudi, če je bil zamujen rok iz prvega, drugega ali tretjega odstavka tega člena, razen če je po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznanovane pravice, predznanba že izbrisana.
- (7) Za tek rokov iz prvega, drugega in četrtega odstavka tega člena se ne uporabljajo pravila o zadržanju teka rokov za procesna dejanja.

58. člen

- (1) Če je bila zaradi opravičitve predznanbe vložena tožba iz 2. točke drugega odstavka 53. člena tega zakona, se izbris te predznanbe dovoli na podlagi pravnomočne sodne odločbe, s katero je bila ta tožba zavržena oziroma postopek ustavljen zaradi umika tožbe oziroma tožbeni zahtevki zavrženi:
1. če proti tej odločbi ni bila vložena revizija oziroma zahteva za varstvo zakonitosti, ali
 2. če sta bili revizija oziroma zahteva za varstvo zakonitosti vloženi, in sta bili pravnomočno zavrženi oziroma zavrženi.

(2) Predlogu za izbris predznanbe po prejšnjem odstavku je treba priložiti pravomočno sodno odločbo, ki je podlaga za izbris predznanbe, in:

1. v primeru iz 1. točke prejšnjega odstavka: potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev revizije in zahteve za varstvo zakonitosti potekel in da v tem roku niti revizija niti zahteva za varstvo zakonitosti ni bila vložena,
2. primeru iz 2. točke prejšnjega odstavka: pravomočen sklep o zavrženju revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti oziroma sodbo o zavrnitvi revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti.

69. člen

(1) Zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in zaznamba vrstnega reda za pridobitev hipoteke se dovoli na podlagi predloga lastnika nepremičnine, na katerem je podpis lastnika overjen.

(2) V predlogu za zaznambo vrstnega reda za pridobitev hipoteke mora biti naveden najvišji znesek terjatve, ki bo zavarovan s hipoteko, na katere vrstni red vpisa se zaznamba vrstnega reda nanaša.

(3) Zaznamba vrstnega reda za prenos oziroma za izbris hipoteke, se dovoli na podlagi predloga hipotekarnega upnika, na katerem je podpis hipotekarnega upnika overjen.

(4) Zaznamba vrstnega reda se dovoli, če bi bila po stanju vpisov v zemljiški knjigi dovoljena vknjižba pridobitve oziroma izbrisa pravice, katere vrstni red se z zaznambo varuje.

(5) Notar, ki kot pooblaščenec osebe iz prvega ali tretjega odstavka tega člena vlaga elektronski predlog za vpis zaznambe vrstnega reda, mora:

1. elektronskemu predlogu priložiti elektronsko kopijo izvirnika pisnega predloga iz prvega ali tretjega odstavka tega člena, in
2. izvirnik pisnega predloga iz prvega ali tretjega odstavka tega člena hraniti po pravilih o hrambi listin, ki so podlaga za zemljiškooknjižni vpis.

70. člen

(1) Z vpisom zaznambe vrstnega reda v zemljiško knjigo pridobi predlagatelj te zaznambe pravico razpolagati z zaznamovanim vrstnim redom.

(2) Predlagatelj zaznambe vrstnega reda lahko razpolaga z zaznamovanim vrstnim redom tako, da da notarju, ki v njegovem imenu vloži elektronski predlog za zaznambo vrstnega reda (v nadaljnjem besedilu: skrbniški notar), ob vložitvi tega predloga ali pozneje izjavo, s katero:

1. mu bodisi naloži, da v njegovem imenu zahteva izbris te zaznambe pred iztekom roka njene veljavnosti,
2. bodisi ga obvesti, da pravico razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom prenaša na novega upravičenca.

(3) O prejemu izjave iz prejšnjega odstavka mora skrbniški notar sestaviti notarski zapisnik.

(4) Za učinke izjave iz 2. točke drugega odstavka tega člena in njen preklic se smiselno uporabljajo pravila o notarski hrambi.

(5) Predmet notarske hrambe iz prejšnjega odstavka je pravica razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom.

(6) Novi upravičenec lahko razpolaga z zaznamovanim vrstnim redom tako, da da skrbniškemu notarju:

1. bodisi izjavo iz 1. ali 2. točke drugega odstavka tega člena,
2. bodisi mu naloži, da v njegovem imenu vloži predlog za vknjižbo ali predznambo v zaznamovanem vrstnem redu.

(7) O prejemu izjave iz prejšnjega odstavka mora skrbniški notar sestaviti notarski zapisnik.

(8) Na podlagi izjave iz 2. točke šestega odstavka tega člena nastane obveznost skrbniškega notarja vložiti predlog za vknjižbo ali predznambo v zaznamovanem vrstnem redu, ko mu novi upravičenec predloži listine, ki so podlaga za vknjižbo ali predznambo.

(9) Skrbniški notar mora predlogu za vknjižbo ali predznambo v zaznamovanem vrstnem redu, poleg listin, ki so podlaga za vknjižbo ali predznambo, priložiti tudi svojo izjavo, s katero potrdi, da je oseba,

v korist katere se predlaga vknjižba ali predznamba, upravičena razpolagati z zaznamovanim vrstnim redom, v katerem se s predlogom predlaga vknjižba ali predznamba.

84. člen

(1) Izbris zaznambe spora se dovoli na podlagi pravnomočne sodne odločbe, s katero je bila tožba oziroma predlog zavržen, oziroma s katero je bil postopek ustavljen zaradi umika tožbe oziroma predloga, oziroma s katero je bil tožbeni zahtevek oziroma predlog zavrnjen:

1. če proti tej odločbi ni bila vložena revizija oziroma zahteva za varstvo zakonitosti, ali
2. če sta bili revizija oziroma zahteva za varstvo zakonitosti vloženi, in sta bili pravnomočno zavrženi oziroma zavrnjeni.

(2) Predlogu za izbris zaznambe spora po prejšnjem odstavku je treba priložiti pravnomočno sodno odločbo, ki je podlaga za izbris, in:

1. v primeru iz 1. točke prejšnjega odstavka: potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev revizije in zahteve za varstvo zakonitosti potekel in da v tem roku niti revizija niti zahteva za varstvo zakonitosti ni bila vložena,
2. v primeru iz 2. točke prejšnjega odstavka: pravnomočen sklep o zavrnjenju revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti oziroma sodno odločbo o zavrnitvi revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti.

89. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče na podlagi obvestila izvršilnega sodišča o pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, ki mu je priložen navedeni sklep, po uradni dolžnosti odloči o vknjižbi lastninske pravice v korist kupca.

(2) Če zemljiškoknjižno sodišče na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu dovoli vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris naslednjih vpisov ne glede na to, od katerega trenutka učinkujejo:

1. vseh zaznamb izvršbe na nepremičnini in morebitne zaznambe stečaja,
2. vseh vknjiženih oziroma predznamovanih hipotek oziroma vknjiženega zemljiškega dolga, če ni v sklepu o izročitvi nepremičnine kupcu določeno, da posamezne od teh pravic ostanejo,
3. vseh vknjiženih oziroma predznamovanih pravic prepovedi odtujitve in obremenitve in zaznamb prepovedi odtujitve in obremenitve,
4. vseh vknjiženih predkupnih in odkupnih pravic,
5. vseh vknjiženih stvarnih služnosti, za katere je v sklepu o izročitvi nepremičnine kupcu določeno, da prenehajo.

(3) Če zemljiškoknjižno sodišče na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu dovoli vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris naslednjih vpisov, če ti vpisi učinkujejo po trenutku, od katerega po drugem oziroma tretjem odstavku 87. člena tega zakona učinkuje zaznamba izvršbe:

1. predznamovane lastninske pravice,
2. vseh vknjiženih oziroma predznamovanih osebnih služnosti, stvarnih bremen, stavbnih pravic, če ni v sklepu o izročitvi nepremičnine kupcu določeno, da posamezne od teh pravic ostanejo,
3. vseh zaznamb vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice oziroma drugih stvarnih pravic, razen stvarne služnosti,
4. vseh zaznamb spora o pridobitvi pravice,
5. vseh zaznamb izrednega pravnega sredstva.

(4) Naslednji vpisi so ovira za dovolitev vpisov na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, če ti učinkujejo pred trenutkom, od katerega po drugem oziroma tretjem odstavku 87. člena tega zakona učinkuje zaznamba izvršbe:

1. vknjižena oziroma predznamovana lastninska pravica v korist osebe, ki ni dolžnik v izvršilnem postopku,
2. zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice,
3. zaznamba vrstnega reda za prenos lastninske pravice,

4. zaznamba izrednega pravnega sredstva.

90. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče na podlagi obvestila izvršilnega sodišča po uradni dolžnosti dovoli izbris zaznambe izvršbe:

1. če je bil sklep o izvršbi, ki je podlaga za zaznambo, razveljavljen oziroma spremenjen tako, da je bil predlog za izvršbo na nepremičnino zavrnjen oziroma zavržen ali
2. če je bila izvršba ustavljena in izvršilna dejanja razveljavljena zaradi umika predloga za izvršbo.

(2) Obvestilu iz prejšnjega odstavka mora biti priložen sklep, ki je podlaga za izbris.

(3) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris zaznambe izvršbe po prvem odstavku tega člena, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris hipoteke, ki je bila vknjižena v zvezi z zaznambo izvršbe, ki je predmet izbrisa, po 88. členu tega zakona oziroma po tretjem odstavku 52. člena tega zakona.

(4) Izbris zaznambe izvršbe in hipoteke iz prejšnjega odstavka se dovoli tudi na predlog, ki mu je priloženo notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo upnika, v čigar korist je vknjižena ta hipoteka.

96. člen

(1) Za odločanje o vpisih na podlagi pravnomočnega sklepa stečajnega sodišča o izročitvi nepremičnine kupcu in na podlagi pravnomočnega sklepa stečajnega sodišča, s katerim to sodišče nepremičnino prenese na upnike zaradi razdelitve premoženja upnikom, se smiselno uporabljajo določbe 89. člena tega zakona.

(2) Pri smiselni uporabi določb 89. člena tega zakona za odločanje o vpisih iz prejšnjega odstavka se upošteva:

1. trenutek, od katerega učinkuje zaznamba izvršbe se nadomesti:
 - če na nepremičnini ni vknjižena nobena hipoteka oziroma zemljiški dolg: s trenutkom, od katerega po prvem odstavku 94. člena tega zakona učinkuje začetek stečajnega postopka,
 - če so na nepremičnini vknjižene hipoteke oziroma zemljiški dolg: s trenutkom, od katerega učinkuje vknjižba tiste hipoteke oziroma zemljiškega dolga, ki je po vrstnem redu pridobitve te pravice prva,
2. oseba, ki ni dolžnik v izvršilnem postopku, se nadomesti z osebo, ki ni stečajni dolžnik.

100.a člen

Za zaznambo prepovedi zaradi nedovoljene gradnje, izrečene kot inšpekcijski ukrep po zakonu, ki ureja graditev objektov, se smiselno uporabljajo 98. člen, 99. člen ter prvi, tretji in četrti odstavek 100. člena tega zakona.

102. člen

(1) Zaznamba izrednega pravnega sredstva se dovoli, če je bila dovoljena vknjižba pridobitve oziroma izbrisa pravice na podlagi pravnomočne oziroma dokončne odločbe iz 3. do 8. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona.

(2) Zaznambo izrednega pravnega sredstva lahko predlaga samo imetnik pravice, proti kateremu je bila dovoljena vknjižba iz prejšnjega odstavka (v nadaljnjem besedilu: oseba, v korist katere je bila dovoljena zaznamba izrednega pravnega sredstva).

(3) Pri zaznambi izrednega pravnega sredstva se navede oseba, v korist katere je bila ta zaznamba dovoljena.

4) Pogojev za zaznambo izrednega pravnega sredstva ni treba dokazovati s posebno listino.

109. člen

- (1) Izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva se dovoli:
1. če proti odločbi, ki je bila podlaga za vknjižbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona, ni bila vložena revizija, zahteva za varstvo zakonitosti oziroma tožba v upravnem sporu, ali
 2. če je bila revizija, zahteva za varstvo zakonitosti oziroma tožba v upravnem sporu pravnomočno zavržena oziroma zavrjnena.
- (2) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi pravnomočne sodne odločbe, je predlogu za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz prejšnjega odstavka treba priložiti:
1. v primeru iz 1. točke prejšnjega odstavka: potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev revizije in zahteve za varstvo zakonitosti potekel in da v tem roku niti revizija niti zahteva za varstvo zakonitosti ni bila vložena,
 2. v primeru iz 2. točke prejšnjega odstavka: pravnomočen sklep o zavrženju revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti oziroma sodno odločbo o zavrnitvi revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti.
- (3) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi dokončne odločbe drugega organa, je predlogu za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz prvega odstavka tega člena treba priložiti:
1. v primeru iz 1. točke prvega odstavka tega člena: potrdilo organa, ki je izdal odločbo na prvi stopnji o tem, kdaj izteče rok za vložitev tožbe v upravnem sporu, in potrdilo upravnega oziroma vrhovnega sodišča, da v tem roku tožba v upravnem sporu ni bila vložena,
 2. v primeru iz 2. točke prvega odstavka tega člena: pravnomočno sodno odločbo o zavrženju oziroma zavrnitvi tožbe v upravnem sporu.
- (4) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi pravnomočne sodne odločbe, se izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva dovoli tudi na podlagi pravnomočne sodne odločbe:
- ki je bila izdana v ponovljenem postopku, ki je bil opravljen zato, ker je vrhovno sodišče reviziji oziroma zahtevi za varstvo zakonitosti ugodilo in razveljavilo odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona,
 - s katero je bilo odločeno enako kot z odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona, in
 - proti kateri ni bila vložena revizija oziroma zahteva za varstvo zakonitosti oziroma je bila ta pravnomočno zavržena oziroma zavrjnena.
- (5) Predlogu za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz prejšnjega odstavka je treba poleg odločbe, ki je podlaga za izbris, priložiti tudi listino iz 1. oziroma 2. točke drugega odstavka tega člena.
- (6) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi dokončne odločbe drugega državnega organa, se izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva dovoli tudi na podlagi pravnomočne odločbe:
- ki je bila izdana v ponovljenem postopku, ki je bil opravljen zato, ker je upravno sodišče tožbi v upravnem sporu ugodilo in odpravilo odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona ter zadevo vrnilo v ponovni postopek,
 - s katero je bilo odločeno enako kot z odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona, in
 - proti kateri ni bila vložena tožba v upravnem sporu oziroma je bila ta pravnomočno zavržena oziroma zavrjnena.
- (7) Predlogu za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz prejšnjega odstavka je treba poleg odločbe, ki je podlaga za izbris, priložiti tudi listino iz 1. oziroma 2. točke tretjega odstavka tega člena.

120. člen

- (1) O vpisih v zemljiško knjigo odloča zemljiškoknjižno sodišče po postopku, določenim s tem zakonom (v nadaljnjem besedilu: zemljiškoknjižni postopek).

(2) V zemljiškoknjižnem postopku se glede vprašanj, ki niso urejena s tem zakonom, uporabljajo splošne določbe zakona o nepravdnem postopku.

(3) V zemljiškoknjižnem postopku niso dovoljene revizija, obnova postopka in vrnitev v prejšnje stanje.

125.a člen

(1) Zemljiškoknjižni predlog mora biti vložen elektronsko.

(2) Zemljiškoknjižni predlog mora v imenu predlagatelja vložiti notar kot pooblaščenec predlagatelja.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek lahko zemljiškoknjižni predlog, razen predloga za vpis zaznambe vrstnega reda in predloga za predznambo ali vknjižbo v zaznamovanem vrstnem redu, vloži tudi:

1. vsaka fizična ali pravna oseba v svojem imenu, če ima digitalno potrdilo s svojim varnim elektronskim podpisom in varni elektronski predal, in je vključena v informacijski sistem za varno elektronsko vročanje v skladu s predpisi, ki urejajo elektronsko poslovanje v civilnih sodnih postopkih,

2. naslednja oseba kot pooblaščenec oziroma zakoniti zastopnik predlagatelja:

– odvetnik,

– samostojni podjetnik posameznik ali gospodarska družba, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami po zakonu, ki ureja nepremičninsko posredovanje (v nadaljnjem besedilu nepremičninska družba), če je posredovala pri sklenitvi prodajne pogodbe ali drugega pravnega posla, na podlagi katerega je bilo izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, ki je podlaga za zahtevani vpis, in

– Državno pravobranilstvo Republike Slovenije ali občinsko pravobranilstvo (v nadaljnjem besedilu: pravobranilstvo).

(4) Predlagatelj, ki je sam vložil elektronski zemljiškoknjižni predlog, in notar, odvetnik, nepremičninska družba ali pravobranilstvo, ki zastopa udeleženca v zemljiškoknjižnem postopku, mora vse vloge udeleženca vložiti elektronsko.

(5) Notarju ali odvetniku za zastopanje udeleženca v zemljiškoknjižnem postopku ni treba predložiti pooblastila.

(6) Če je zemljiškoknjižni predlog vložen v nasprotju s prvim do tretjim odstavkom tega člena ali če je vloga iz četrtega odstavka vložena pisno, se zanjo ne uporabljajo pravila o nepopolnih vlogah in jo zemljiškoknjižno sodišče zavrže.

(7) Če je za zemljiškoknjižni predlog ali za drugo vlogo iz četrtega odstavka tega člena treba plačati sodno takso, se ob elektronski vložitvi te vloge izda nalog, s katerim se vlagatelju naloži, da plača sodno takso v osmih dneh od vročitve naloga z nakazilom v dobro računa in z navedbo referenčne številke, navedene v nalogu (v nadaljnjem besedilu: nalog za plačilo sodne takse). Velja, da je nalog za plačilo sodne takse vročen, ko vlagatelj sam ali njegov pooblaščenec elektronsko vloži vlogo. Če vlagatelj v osmih dneh od vročitve naloga za plačilo sodne takse ne plača sodne takse v skladu s tem nalogom, velja, da je vloga umaknjena.

(8) Prvi in šesti odstavek tega člena se smiselno uporabljata tudi za obvestilo sodišča, drugega državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti o pravnem dejstvu, ki je podlaga za vpis v zemljiško knjigo po uradni dolžnosti, razen za obvestilo geodetske uprave iz sedmega odstavka 115. člena tega zakona.

(9) Če predlagatelj notarju ne izroči listin, ki so podlaga za zahtevani vpis, v skladu s prvim odstavkom 142. člena tega zakona, ga mora notar opozoriti, da bo zemljiškoknjižno sodišče tak zemljiškoknjižni predlog zavrglo. Če predlagatelj kljub notarjevemu opozorilu vztraja pri vložitvi zemljiškoknjižnega predloga, mora notar sestaviti notarski zapisnik, v katerem opiše vsebino opozorila in izjavo predlagatelja, da kljub opozorilu vztraja pri vložitvi zemljiškoknjižnega predloga.

(10) Če predlagatelj s podpisom zapisnika iz prejšnjega odstavka potrdi, da vztraja pri vložitvi nepopolnega zemljiškoknjižnega predloga, mora notar vložiti tak zemljiškoknjižni predlog in mu namesto listin, ki so podlaga za zahtevani vpis, priložiti zapisnik iz prejšnjega odstavka.

(11) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko predlagatelj vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist v vrstnem redu vložitve tega predloga tudi na zapisnik pri sodišču tako, da se

med uradnimi urami osebno zglasi pri zemljiškoknjižnem sodišču na območju katerega so nepremičnine, ki so predmet predloga:

1. če zemljiškoknjižnemu sodišču izroči vse listine, ki so podlaga za zahtevani vpis, iz prvega odstavka 142. člena tega zakona, in
2. če hkrati plača sodno takso za predlog.

(12) Če so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega odstavka, uradna oseba zemljiškoknjižnega sodišča sprejme zemljiškoknjižni predlog na zapisnik tako, da:

1. za predlagatelja sestavi elektronski zemljiškoknjižni predlog in
2. v elektronsko obliko pretvori listine iz 1. točke prejšnjega odstavka.

(13) Če so podlaga za vpis, ki se zahteva s predlogom iz enajstega odstavka tega člena, listine iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 142. člena tega zakona, te listine obdrži v hrambi zemljiškoknjižno sodišče, ki je za predlagatelja sestavilo elektronski zemljiškoknjižni predlog.

(14) Za hrambo listin iz prejšnjega odstavka se smiselno uporablja šesti odstavek 142. člena tega zakona.

125.b člen

(1) Predlagatelju, ki je sam vložil elektronski zemljiškoknjižni predlog, notarju, odvetniku, nepremičninski družbi in pravobranilstvu se vsa pisanja v zemljiškoknjižnem postopku vročajo elektronsko v njegov varni elektronski predal.

(2) Če osebi iz prejšnjega odstavka tega člena ni mogoče opraviti elektronske vročitve, ker ni vključena v informacijski sistem za varno elektronsko vročanje v skladu s predpisi, ki urejajo elektronsko poslovanje v civilnih sodnih postopkih, ali ker njegov varni elektronski predal, ki ga je prijavil v tem sistemu ne obstaja, velja, da je vročitev opravljena, ko poteče 15 dni od odprave pisanja v sistem elektronskega vročanja.

(3) Prvi in drugi odstavek tega člena se smiselno uporabljata tudi za vročitve sodišču, drugemu državnemu organu ali organu samoupravne lokalne skupnosti, na čigar zahtevo zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti, razen za vročitve obvestil zemljiškoknjižnega sodišča iz sedmega odstavka 115. člena tega zakona.

125.c člen

(1) Pravila, določena v tem členu, se uporabljajo za vlaganje vlog, razen zemljiškoknjižnih predlogov, v zemljiškoknjižnem postopku, ki jih vloži udeleženec, ki

1. je bodisi predlagatelj, ki je predlog vložil v skladu z enajstim odstavkom 125.a člena tega zakona,
2. bodisi ni predlagatelj, sodišče ali drug organ iz osmega odstavka 125.a člena tega zakona in ga v postopku tudi ne zastopa notar, odvetnik, nepremičninska družba ali pravobranilstvo.

(2) Udeleženec iz prejšnjega odstavka vloži ugovor, pritožbo ali drugo vlogo, razen zemljiškoknjižnega predloga, pisno tako, da jo pošlje na naslov centralnega vložišča za zemljiškoknjižne zadeve pri Okrajnem sodišču v Ljubljani (v nadaljnjem besedilu: centralno vložišče), ne glede na to, katero sodišče vodi zemljiškoknjižni postopek, v katerem se vlaga ta vloga.

(3) Naslov iz prejšnjega odstavka mora biti objavljen na javnem spletnem portalu za objavo oklicev iz 204. člena tega zakona in naveden v pravnem pouku sklepa, ki se izda v zemljiškoknjižnem postopku.

(4) Na prvi strani vloge iz prvega odstavka tega člena mora biti navedena opravilna številka zadeve in vidno označeno, da gre za vlogo v zemljiškoknjižnem postopku.

(5) Če je treba za pisno vlogo iz prvega odstavka tega člena plačati sodno takso, se smiselno uporabljata prvi in tretji stavek sedmega odstavka 125.a člena tega zakona.

125.č člen

(1) Pravila, določena v tem členu, se uporabljajo za vročanje pisanj, udeležencu postopka, ki:

1. je bodisi predlagatelj, ki je predlog vložil v skladu z enajstim odstavkom 125.a člena tega zakona,
 2. bodisi ni predlagatelj, sodišče ali drug organ iz osmega odstavka 125.a člena tega zakona in ga v postopku tudi ne zastopa notar, odvetnik, nepremičninska družba ali pravobranilstvo.
- (2) Pisanje se vroči udeležencu postopka na njegovem naslovu, navedenem v vlogi, ki jo je vložil v postopku.
- (3) Če naslova za vročitev ni mogoče določiti po prejšnjem odstavku, se pisanje vroči na naslovu stalnega prebivališča ali poslovnem naslovu, kot je ta vpisan v zemljiški knjigi.
- (4) Če vročitve na način iz drugega ali tretjega odstavka tega člena ni mogoče opraviti, se vročitev opravi po splošnih pravilih o osebnem vročanju.

127. člen

- (1) V zemljiškoknjižnih postopkih na prvi stopnji odloča zemljiškoknjižni sodniški pomočnik, razen če ta zakon določa, da o posameznih zadevah v postopku odloča zemljiškoknjižni sodnik ali komisija.
- (2) Zemljiškoknjižni sodnik odloča:
1. o vseh dejanjih v postopku dopolnitve zemljiške knjige,
 2. o teh ugovorih:
 - o ugovoru proti sklepu o vpisu iz 157. člena tega zakona,
 - o ugovoru proti izbrisu stare hipoteke iz 210. člena tega zakona,
 - o ugovoru v postopku vzpostavitve zemljiškoknjižne listine iz 238. člena tega zakona in
 - o ugovorih proti drugim sklepom, ki jih izda zemljiškoknjižni sodniški pomočnik,
 3. o vseh dejanjih v postopku ponovnega odločanja o vpisu, če je sodišče druge stopnje razveljavilo odločitev zemljiškoknjižnega sodnika o ugovoru in mu zadevo vrnilo v ponovno odločanje o vpisu.
- (3) O začetku postopka nastavitve zemljiške knjige odloča zemljiškoknjižni sodnik.
- (4) O drugih dejanjih v postopku dopolnitve zemljiške knjige odloča komisija, ki jo sestavljajo zemljiškoknjižni sodnik kot predsednik komisije in dva zemljiškoknjižna sodniška pomočnika kot člana komisije.
- (5) Komisijo iz prejšnjega odstavka imenuje zemljiškoknjižni sodnik s sklepom o začetku postopka.

142. člen

- (1) Predlagatelj mora notarju, ki v njegovem imenu vlaga zemljiškoknjižni predlog, izročiti listine, ki so podlaga za zahtevani vpis in ki po svojih lastnostih ustrezajo tem pogojem:
1. zasebna listina mora biti v izvorniku,
 2. notarski zapis je lahko v obliki kateregakoli odpravka, razen če zakon določa, da mora biti priložen v obliki odpravka, sestavljenega za vpis v zemljiško knjigo,
 3. druge javne listine morajo biti v obliki prepisa s potrdilom pristojnega državnega organa, ki jih je izdal, da ustrezajo izvorniku (v nadaljnjem besedilu: overjeni prepis), če zakon za posamezne vrste javnih listin ne določa drugače,
 4. če zakon določa, da je podlaga za vpis pravnomočna ali dokončna odločba, in se vpis zahteva na podlagi odločbe sodišča ali drugega državnega organa prve stopnje, mora biti na overjenem prepisu te odločbe tudi potrdilo o pravnomočnosti ali dokončnosti te odločbe,
 5. če se zahteva vpis na podlagi listine, ki je v izvorniku, v ustreznem odpravku ali v overjenem prepisu že vložena v pisno zbirko listin zemljiškoknjižnega sodišča, zadošča, da je izročen prepis te listine, na katerem zemljiškoknjižno sodišče, ki vodi zbirko listin, v kateri je vložen izvornik, ustrezeni odpravek ali overjeni prepis te listine, potrdi, da je listina vložena v zbirki listin, in navede oznako, pod katero je vložena v zbirki listin,
 6. če se zahteva vpis na podlagi listine, ki je že vložena v informatizirano zbirko listin, zadošča, da je navedena opravilna številka zadeve, v kateri je zemljiškoknjižno sodišče na podlagi te listine dovolilo vpis.

(2) Če notar po zakonu ali po pooblastilu strank pravnega posla, ki je vsebina notarskega zapisa, vloží zemljiškoknjižni predlog takoj po sestavi notarskega zapisa:

1. notarju ni treba izdati posebnega odpravka za vpis v zemljiško knjigo in
2. ne glede na 2. točko prejšnjega odstavka, notar zemljiškoknjižnemu predlogu priloži v elektronsko obliko pretvorjeni izvornik notarskega zapisa.

(3) Listine v izvorni obliki iz 1. in 2. točke prvega odstavka tega člena notar obdrži v hrambi.

(4) Notar ali pravobranilstvo mora ob vložitvi zemljiškoknjižnega predloga pretvoriti listine iz prvega odstavka tega člena v elektronsko obliko, jih podpisati s svojim varnim elektronskim podpisom in priložiti predlogu.

(5) Šteje se, da je notar s tem, ko je s svojim varnim elektronskim podpisom podpisal v elektronsko obliko pretvorjeno listino iz 1. ali 2. točke prvega odstavka tega člena, potrdil, da je izvorno listino sprejel v hrambo po tretjem odstavku tega člena.

(6) Notar mora listine, ki jih je sprejel v hrambo po tretjem odstavku tega člena, hraniti do pravnomočne odločitve v zemljiškoknjižnem postopku, v zvezi s katerim so mu bile listine izročene v hrambo, in jih mora vrniti predlagatelju ali njegovemu pooblaščenču:

1. ko je zemljiškoknjižni postopek pravnomočno ustavljen,
2. ko je zemljiškoknjižni predlog pravnomočno zavržen ali
3. ko je sodišče pravnomočno odločilo o vpisu.

(7) Za hrambo listin iz tretjega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo pravila o notarski hrambi, če ni v tem členu določeno drugače.

(8) Če se z zemljiškoknjižnim predlogom, ki ga vloží predlagatelj sam, odvetnik ali nepremičninska družba, zahteva vpis na podlagi listin iz 1. ali 2. točke prvega odstavka tega člena, se te listine ne priložijo zemljiškoknjižnemu predlogu, temveč mora predlagatelj, odvetnik ali nepremičninska družba v treh delovnih dneh po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga te listine izročiti notarju in notarja obvestiti o opravljeni številki zadeve v zemljiškoknjižnem postopku, ki je bil začel z vložitvijo tega predloga.

(9) Ne glede na prejšnji odstavek mora občina, če vloží zemljiškoknjižni predlog v svojo korist, ob vložitvi zemljiškoknjižnega predloga pretvoriti listine iz prvega odstavka tega člena v elektronsko obliko, jih podpisati s svojim varnim elektronskim podpisom in priložiti predlogu. Občina zagotavlja in je odgovorna za avtentičnost v elektronsko obliko pretvorjenega izvornika listine iz prvega odstavka tega člena in njeno hrambo ter mora omogočati vpogled in prepis listine v skladu s 196. členom tega zakona.

(10) Notar mora v treh delovnih dneh po prejemu obvestila in listin iz osmega odstavka tega člena, te listine pretvoriti v elektronsko obliko, jih podpisati s svojim varnim elektronskim podpisom in priložiti elektronski vlogi, s katero jih predloži zemljiškoknjižnemu sodišču pod opravilno številko zadeve, navedene v obvestilu.

(11) Za listine iz osmega odstavka tega člena se smiselno uporabljata tretji in šesti odstavek tega člena.

(12) Če se z zemljiškoknjižnim predlogom, ki ga vloží predlagatelj sam, odvetnik ali nepremičninska družba, zahteva vpis na podlagi listine iz 3. do 6. točke prvega odstavka tega člena, mora predlagatelj, odvetnik ali nepremičninska družba te listine sam pretvoriti v elektronsko obliko, jih podpisati s svojim varnim elektronskim podpisom in priložiti zemljiškoknjižnemu predlogu.

(13) Za listine, ki morajo biti priložene obvestilu sodišča ali drugega državnega organa o odločbi, ki je podlaga za vpis v zemljiško knjigo po uradni dolžnosti, se smiselno uporabljajo 3. do 6. točka prvega odstavka tega člena.

(14) Sodišče ali drug državni organ mora pretvoriti listine iz prejšnjega odstavka v elektronsko obliko, jih podpisati s svojim varnim elektronskim podpisom in priložiti obvestilu.

146. člen

(1) V postopku predhodnega preskusa zemljiškoknjižnega predloga zemljiškoknjižno sodišče preskusi, ali so izpolnjene procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu:

1. ali je zemljiškoknjižni predlog vložila upravičena oseba,
2. ali predlog vsebuje določen zahtevek za vpis in druge sestavine, ki jih mora obsegati,

3. ali so predlogu priložene v elektronsko obliko pretvorjene listine v skladu s 142. členom tega zakona, na podlagi katerih se s predlogom zahteva vpis, in druge listine, ki mu morajo biti priložene,
 4. ali so izpolnjene druge procesne predpostavke za odločanje.
- (2) Če procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu niso izpolnjene, se ne uporabljajo pravila o nepopolnih vlogah in zemljiškoknjižno sodišče zavrže zemljiškoknjižni predlog.
- (3) Če se z zemljiškoknjižnim predlogom, ki ga je vložil predlagatelj sam, odvetnik ali nepremičninska družba, zahteva vpis na podlagi listin iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 142. člena tega zakona, sodišče ne glede na prejšnji odstavek, zavrže zemljiškoknjižni predlog, če teh listin v osmih delovnih dneh po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga ne predloži notar v skladu z desetim odstavkom 142. člena tega zakona.
- (4) Če je bil zemljiškoknjižni predlog zavržen po drugem ali tretjem odstavku tega člena zaradi pomanjkljivosti iz 3. točke prvega odstavka tega člena, ki jih je mogoče odpraviti, lahko predlagatelj te pomanjkljivosti odpravi tako, da v roku iz drugega odstavka 157. člena tega zakona vloži ugovor proti sklepu o zavrženju predloga za vpis in
1. če je zemljiškoknjižni predlog vložil notar, pravobranilstvo ali občina: če ugovoru priloži listine, ki bi morale biti priložene zemljiškoknjižnemu predlogu,
 2. če je zemljiškoknjižni predlog, s katerim se zahteva vpis na podlagi listin iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 142. člena tega zakona, vložil predlagatelj sam, odvetnik ali nepremičninska družba: če te listine najkasneje v osmih delovnih dneh po vložitvi ugovora predloži notar v skladu z desetim odstavkom 142. člena tega zakona,
 3. če je zemljiškoknjižni predlog, s katerim se zahteva vpis na podlagi listin iz 3. do 6. točke prvega odstavka 142. člena tega zakona, vložil predlagatelj sam, odvetnik ali nepremičninska družba: če ugovoru priloži listine, ki bi morale biti priložene zemljiškoknjižnemu predlogu.
- (5) Določbe prejšnjih odstavkov se smiselno uporabljajo tudi za odločanje o procesnih predpostavkah za vpis, o katerem zemljiškoknjižno sodišče odloča po uradni dolžnosti.

199. člen

- (1) Določbe tega zakona o javnosti zemljiške knjige ne veljajo za dostop do podatkov o imetnikih pravic, ki niso vezani na posamezno nepremičnino, četudi je takšen dostop v informatizirani glavni knjigi tehnično (programsko) mogoč.
- (2) Nihče nima pravice do dostopa do podatkov, ki so shranjeni v informatizirani glavni knjigi, na način, ki bi omogočal ugotovitev ali je določena oseba lastnik oziroma imetnik drugih pravic na katerikoli nepremičnini.
- (3) Ne glede na prejšnji odstavek imajo naslednje osebe pravico do vpogleda in izpisa podatkov o tem, ali je določena oseba lastnik oziroma imetnik drugih pravic na katerikoli nepremičnini:
 1. upnik, ki te podatke potrebuje zaradi uveljavitve svoje terjatve do te osebe, če to terjatev dokaže z listino, ki je izvršilni naslov, na podlagi katere je mogoče dovoliti izvršbo proti tej osebi, ali z drugimi listinami oziroma dokazi, na podlagi katerih je mogoče dovoliti zavarovanje proti tej osebi,
 2. državni organ, če te podatke potrebuje v postopku, ki ga vodi v zvezi s to osebo v okviru svojih pristojnosti,
 3. notar, če te podatke potrebuje pri izvajanju notarskih opravil v skladu z zakonom o notariatu,
 4. imetnik pravic glede pravic, ki so v njegovo korist vpisane v zemljiško knjigo.
- (4) O dostopu do podatkov iz prejšnjega odstavka odloči zemljiškoknjižni sodnik na podlagi obrazložene pisne zahteve. Zahtevi morajo biti priložene listine in drugi dokazi o obstoju okoliščin, zaradi katerih je dostop do podatkov dopusten.