



## PREDLOG ZAKONA SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O ZEMLJIŠKI KNJIGI (ZZK-1E)

### I. UVOD

#### 1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Zakon o zemljiški knjigi<sup>1</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZZK-1) je bil uveljavljen 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) in pa večkrat po 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 pravne varnosti pravnih subjektov v vseh gospodarskih in socialnih razmerjih, ki se nanašajo na pravice na nepremičninah in v katerih se udeleženci zanašajo na v njej vsebovane podatke.

Glede na pomen zemljiške knjige sta trajnost in stabilnost zakona oziroma njegove materije zelo pomembni, kar pomeni, da ureditev ne sme biti podvržena prepogostemu spreminjanju, sploh 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 skrbeti tudi za čim bolj gladko delovanje sistema, ki izmenjuje podatke z drugimi (informatiziranimi) sistemi države.

Pričujoča novela zato skladno z opisanim ni obsežna in ne prinaša konceptualnih sprememb, temveč se v prvi vrsti odziva na spremembe in dopolnitve nekaterih zakonov, do katerih je prišlo v vmesnem času, v prvi vrsti sprememb in dopolnitev Stvarnopravnega zakonika<sup>2</sup> (v nadaljnjem besedilu SPZ). Že njegova prejšnja novela (SPZ-A) je prinesla ukinitve ene od stvarnih pravic (zemljiškega dolga), ki se od takrat še ni odrazila v določbah ZZK-1, zadnja novela (SPZ-B) pa je na področju lastninske pravice oziroma etažne lastnine prinesla novosti glede t. i. povezanih nepremičnin in nepremičnin v skupni rabi, implementacija 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 sprememb in dopolnitve ZZK-1 in s tem omogoči njegovo izvajanje. Drugi zakoni, katerih sprejem se mora ravno tako odraziti v ZZK-1 – pa čeprav ne za potrebe njihove implementacije, temveč zgolj za namen skladnosti pravnega reda – pa so Zakon o državnem odvetništvu<sup>3</sup>, Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o lokalni samoupravi<sup>4</sup> in Gradbeni zakon<sup>5</sup>.

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 narekujejo in utemeljujejo spremembe, ki niso velike in same po sebi morda ne bi upravičile novele zakona, vendar pa bodo pripomogle k bolj učinkovitemu in varnemu poslovanju in delovanju zemljiške knjige, zato jih je ob spremembah, ki jih terja povezana zakonodaja, smiselno upoštevati in vključiti.

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 23/17.

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 30/18 (ZLS-S).

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20.

## 2. CILJI, NAČELA IN POGLABITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

### 2.1 Cilji

Osrednji cilj sprememb in dopolnitev ZZK-1 je **določiti pravila za vpis povezanih nepremičnin** in vpis novih stvarnopravnih razmerij na področju etažne lastnine ter s tem omogočiti implementacijo SPZ-B v delu, ki ureja to razmerje in razmerje posameznih delov zgradb oziroma nepremičnin, namenjenih skupni rabi etažnih lastnikov več zgradb v etažni lastnini ali skupni rabi etažnih lastnikov ene ali več zgradb v etažni lastnini in lastnikov ene 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 1. julija 2021, v nasprotnem primeru se teh določb SPZ ne bo dalo izvajati.

Temu cilju so pridružen spremembe in dopolnitve, ki prav tako izhajajo iz drugih zakonov, a niso pogoj za njihovo izvajanje. Cilj uskladitve s temi predpisi torej ni omogočiti njihovo izvajanje, 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. Tičejo se materialnih in postopkovnih določb in so namenjene odpravljanju neenotne uporabe zakona ter odpravi pomanjkljivosti, ki so bile zaznane v praksi.

### 2.2 Načela

Predlog zakona ne spreminja temeljnih načel zemljiškoknjižnega prava in postopka in jim v celoti sledi. Vpis povezanih nepremičnin je še zlasti povezan z načelom oblikovalnega učinka vpisov in načelom zaupanja v zemljiško knjigo.

### 2.3 Poglavitne rešitve

Rešitve, ki jih prinaša zakon se naštete v nadaljevanju in jih lahko razdelimo v dve skupini. Štirje sklopi sprememb in dopolnitev izhajajo iz sprememb in dopolnitev povezanih zakonov in so potrebni za njihovo implementacijo oziroma za zagotovitev medsebojne skladnosti, ostale pa so posledica opažanj in predlogov iz prakse.

Vsebinski sklopi predlaganih sprememb in dopolnitev so:

1. dopolnitev pravil glede vpisa etažne lastnine, in sicer vpisa 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
2. določitev pravil za vpis povezanih nepremičnin;
3. brisanje določb, ki se nanašajo na zemljiški dolg ter določitev prehodnega režima za obstoječe vpise;
4. nadomestitev državnega in občinskega pravobranilstva z državnim in občinskim odvetništvom.
5. črtanje ureditve zaznambe za nedovoljene gradnje;
6. posodobitev in izboljšava določb, ki se nanašajo na elektronsko poslovanje notarjev, davčnega organa in zemljiške knjige glede dokazil o plačilu davkov;
7. razširitev nabora potrdil o imetnikovi smrti/prenehanju z drugimi evidencami in načini dokazovanja za omogočanje vknjižb prenehanja pravic;
8. dopolnitev vpisa prepovedi odtujitve oziroma obremenitve tudi na podlagi darilne pogodbe za primer smrti;
9. izbris stavbne pravice povzroči po uradni dolžnosti izbris vseh pravic in pravnih dejstev, ki so nepogojno ali pogojno omejevale to pravico;
10. prepoved razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom v primeru prepovedi razpolaganja z nepremičnino in izvedba dejanj po enem samem notarju;
11. podaljšanje oziroma izenačenje roka za upravičenje predznambe;

12. jasnejša pravila glede izbrisa zaznambe izvršbe;
13. uzakonitev dopustnosti revizije v zemljiškoknjižnih postopkih;
14. razširitev nabora upravičencev do podatkov informatizirane glavne knjige in sprememba načina dostopa do teh podatkov.

V nadaljevanju so posebej predstavljene rešitve, ki jih ureja več kot en sam člen novele, ostale pa so združene v eni skupni točki.

### **2.3.1 Vpis povezanih nepremičnin in vpis skupnih delov več stavb v etažni lastnini oziroma skupnih delov stavb(e) v etažni lastnini in drugih nepremičnin**

SPZ-B je z novim šestim odstavkom dopolnil določbo 105. člena SPZ, ki ureja etažno lastnino. Slednji določa, da je 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, se obravnava kot njihov skupen del, ki je v solastnini etažnih lastnikov teh zgradb oziroma v solastnini etažnih lastnikov in lastnikov nepremičnin. Za tak skupen del se glede nastanka, upravljanja in prenehanja uporabljajo določila V.a dela 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 po svoji funkcionalnosti hkrati služi:

- 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 drugih stavbam v etažni lastnini ali drugim (glavnim) nepremičninam.

Ker so pravne značilnosti in lastninska oblika takšnega skupnega dela enake kot 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 kot že do sedaj glede drugih skupnih delov, torej se ne spreminja samega koncepta 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 ene 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 – potrebno to povezavo vpisati v zemljiško knjigo. Razpolaganje kot s celoto pomeni, da bo prenos lastninske pravice na glavni nepremičnini avtomatično pomenil tudi prenos lastninske pravice na povezani nepremični, tako kot se to zgodi s solastniškim deležem na skupnih delih stavbe, ko pride do prenosa lastninske pravice na posameznem delu (npr. 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 moč izvesti tak vpis, zato je potrebno ta pravila v zakon šele vnesti.

S tem namenom je v ZZK-1 treba dopolniti že nabor pojmov, ki se uporabljajo v njem, saj sta glavna in pomožna nepremičnina pravna pojma oziroma termina, dopolniti pa je treba tudi nabor osnovnih pravnih položajev nepremičnine, saj je »pomožnost« nepremičnine njen pomemben atribut. Osrednjo dopolnitev pa predstavlja povsem 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 vpiše to pravno dejstvo in lastninska pravica ali delež solastnine v korist vsakokratnega lastnika glavne nepremičnine. Ključno določilo je še to, da se vpisa 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, kot jih določa 127.a do 127. č člen SPZ, a ta po zadnji noveli vsebuje še eno novost, ki se tudi tiče instituta povezanih nepremičnin. V določbah, ki urejajo etažno lastnino, se sedaj pojavlja 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 ali več zgradb in lastnikov ene ali več nepremičnin. Primeri so kotlovnica, ki se nahaja v eni večstanovanjski stavbi in služi tej stavbi ter še več drugim večstanovanjskim stavbam, ali pa parkirišče, ki hkrati služi eni ali več večstanovanjskim stavbam in soseski individualnih hiš. Tak del zgradbe oziroma nepremičnina se obravnava kot skupen del teh stavb oziroma hiš in je v solastnini etažnih lastnikov teh zgradb oziroma v solastnini etažnih lastnikov in lastnikov nepremičnin. Za tak skupen 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 smislu 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, vpiše to pravno dejstvo in pa delež solastnine vsake od teh stavb v etažni lastnini ali vsakokratnega lastnika drugih glavnih nepremičnin.

Ta vsebinski sklop se ureja s 1., 3. 4. in 5. členom novele.

### **2.3.2 Brisanje določb o zemljiškem dolgu**

Predmetna novela ni namenjena samo implementaciji 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 glede vpisov tistih zemljiških dolgov, ki so še vpisani v zemljiški knjigi. SPZ-A namreč ni posegel v veljavnost obstoječih zemljiških dolgov (torej tistih tisti, ki so bili do njegove uveljavitve že vpisani v zemljiško knjigo in tistih, za katere so bili zemljiškooknjižni predlogi vloženi pred njegovo uveljavitvijo), v njihov obstoj oziroma veljavnost pa ravno tako ne posega pričujoča novela ZZK-1. Celoten nabor določb, ki sedaj urejajo zemljiški dolg, je tako namenjen zgolj vpisom zemljiških dolgov, ki so bili z dnem uveljavitve SPZ-A že vpisani v zemljiško knjigo oziroma so bili zemljiškooknjižni predlogi zanje vloženi pred njegovo uveljavitvijo.

Ta vsebinski sklop se ureja z 2., 6., 11., 12., 16., 18. in 28. členom novele.

### **2.3.3 Nadomestitev državnega in občinskega pravobranilstva z državnim in občinskim odvetništvom**

Z uveljavitvijo Zakona o državnem odvetništvu se je dotedanje Državno pravobranilstvo Republike Slovenije preimenovalo v Državno odvetništvo Republike Slovenije, možnost ustanavljanja občinskih pravobranilstev 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.

Ta vsebinski sklop se ureja z 21. do 24. členom ter 26. in 27. členom.

#### **2.3.4 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 na relaciji izstavitelj zemljiškoknjižnega dovolila (npr. prodajalec nepremičnine) – notar – davčni organ. Kadar mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo davčnega organa o plačilu davkov, zakon že sedaj predvideva možnost, da lahko potrdilo pridobi notar z vpogledom v informatizirano evidenco o plačilu davka, pri čemer novela le izboljšuje dikcijo te določbe, da bolje odraža dejanski način takšnega dostopa. Predlaga pa se še 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, to dejstvo pa bo zavedeno v overitvenem potrdilu. Zemljiškoknjižnemu sodišču tako sicer ne bo predloženo originalno, na izvorniku listine odtisnjeno potrdilo davčnega organa, bo pa notar kot oseba javnega zaupanja zadosten garant, da je davčni organ potrdil plačilo davka v tem poslu.

Predlog zakona prinaša novo zahtevo, da se tudi pri vknjižbah lastninske pravice, ki temeljijo na odločbah sodnih in upravnih organov, predloži potrdilo o plačilu davkov, kot je to zahtevano pri pravnoposlovnih pridobitvah lastninske pravice. Mehanizem pridobitve tega potrdila je enak tistima, ki sta opisana v prejšnjem odstavku, namenjen pa je zagotavljanju davčne discipline, pri čemer se med primere, kjer bo to potrebno, štejejo tudi sodne poravnave, saj se je z njimi v preteklosti izogibalo obveznosti predložitve dokazila o plačilu davka, ki je že ves čas prisotna pri pravnoposlovnih pridobitvah.

Rešitve urejata 8. in 9. člen novele.

#### **2.3.5 Prepoved razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom v primeru prepovedi razpolaganja z nepremičnino in izvedba dejanj po enem samem notarju**

Razpolaganje z zaznamovanim vrstnim redom je onemogočeno v primerih, ko je lastniku takšno razpolaganje prepovedano tudi glede same nepremičnine (npr. s prepovedjo odtujitve, ki izhaja iz pogodbe o dosmrtnem preživljanju). Notar, ki vloga elektronski predlog za vpis zaznambe vrstnega reda, pa mora biti isti notar, ki je overil podpis na predlogu za zaznambo vrstnega reda.

Rešitve urejata 14. in 15. člen novele.

#### **2.3.6 Ostale spremembe in dopolnitve**

- Dopolnitev vpisa prepovedi odtujitve oziroma obremenitve tudi na podlagi darilne pogodbe za primer smrti (2. člen)

V zemljiško knjigo se po sedANJI 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 to pravico tudi ko nastane na podlagi darilne pogodbe za primer smrti.

- Izbris stavbne pravice povzroči po uradni dolžnosti izbris vseh pravic in pravnih dejstev, ki so nepogojno ali pogojno omejevale to pravico (7. člen)

Sedanja ureditev dopušča nastanek situacije, ko po izbrisu stavbne pravice v zemljiški knjigi ostanejo vpisane pravice in pravna dejstva, ki obremenjujejo stavbno pravico, kar ni samo paradoksalno, ampak predvsem znižuje pravno varnost. Sodišče bo te vpise poslej izbrisalo po uradni dolžnosti.

- Razširitev nabora potrdil o imetnikovi smrti/prenehanju z drugimi evidencami in načini dokazovanja za omogočanje vknjižb prenehanja pravic (10. člen)

Pri vknjižbi prenehanja pravic zaradi smrti fizičnih oseb oziroma prenehanja pravnih oseb je dokazovanje smrti oziroma prenehanja pogosto težavno, zemljiška knjiga pa vsebuje tudi številne vpise, glede katerih je spričo poteka časa jasno, da imetniki niso več med živimi oziroma da nimajo pravnega naslednika. S predlaganimi dopolnitvami zakona se omogoča lažje dokazovanje tega dejstva, posredno pa bo zemljiška knjiga tudi očiščena neažurnih vpisov.

- Podaljšanje oziroma izenačenje roka za upravičenje predznanbe (13. člen)

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

- Jasnejša pravila glede izbrisa zaznambe izvršbe (17. člen)

Omogoča se izbris zaznambe izvršbe v vseh primerih, ko pride do ustavitve izvršbe in razveljavitve izvršilnih dejanj, ne samo takrat, ko je razlog temu umik predloga za izvršbo. S tako rešitvijo se sledi sodni praksi.

- Ukinitve ureditve zaznambe za nedovoljene gradnje (19. člen)

Zaradi vmesnih sprememb gradbene zakonodaje posebna ureditev za zaznambo nedovoljene gradnje ni potrebna oziroma je njena smiselna uporaba določb, ki urejajo zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve, neprimerna. Urejanje te zaznambe se posledično prepušča gradbenim predpisom.

- Uzakonitev dopustnosti revizije v zemljiškooknjižnih postopkih (20. člen)

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

- Razširitev nabora upravičencev do podatkov informatizirane glavne knjige in sprememba načina dostopa do teh podatkov (28. člen)

Vpogled in izpis podatkov o tem, ali je določena oseba lastnik oziroma imetnik drugih pravic na katerikoli nepremičnini, bo omogočen vsem osebam, ki bodo izkazale pravni interes, kar se bo še naprej presojalo po zemljiškooknjižnem sodniku na podlagi obrazložene zahteve, medtem ko bo državnim organom, notarjem in imetnikom pravic za njihove potrebe in v okviru njihovih pristojnosti ta vpogled in izpis omogočen preko neposrednega elektronskega dostopa, kar predstavlja znatno olajšavo in posodobitev pristopa.

### **3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA 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**

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

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije

Prikaz ureditev v drugih pravnih sistemih je prikazana po državah po abecednem vrstnem redu.

### **Avstrija:**

Avstrijski sistem evidentiranja nepremičnin ima iste korenine kot naš in tudi njegova današnja izvedba je primerljiva z dosedanjim načinom zagotavljanje 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 izvršujejo 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, vzpostavljane 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 zemljiškknjižnih 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 striktno načelo krajevne pristojnosti.

Med obema osnovnima evidencama se podatki izmenjavajo po načelu matičnosti. Ključni so predvsem katastrski podatki, ki določajo nepremičnino, saj ti podatki predstavljajo tudi osnovo nastavitve zemljiške knjige. Drugi podatki pa iz ene v drugo evidenco prihajajo 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 zemljiškknjižnih predpisih (na primer Zakonu o delitvah nepremičnin iz leta 1930, Zakonu o zemljiškknjižni nastavitvi iz leta 1930, Zakonu o izmerah iz leta 1968 in Zakonu o prenosu zemljiške knjige iz leta 1980, ki predstavlja 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 zemljiškknjižnih vložkov, pri čemer je posamezni vložek razdeljen na tri dele (A-list, ki sestoji iz lista A1 in A2, B-list in C-list). Oblike vpisa so vknjižbe, predznambe 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 zemljiškknjižno 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). Zemljiškknjižno 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 pojem etažne lastnine se je v avstrijskem pravnem redu pojavil po drugi svetovni vojni. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) je ustvaril podlago za ustanovitev etažne lastnine. Leta 2002 je prišlo do reforme in leta 2006 je stopila v veljavo novela WEG, ki je poenostavila postopek ustanavljanja etažne lastnine. Po 1. 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 o lastnini razdeljeni na realne deleže. Avstrijska ureditev etažne lastnine temelji na unitaristični koncepciji, 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 povezana izključna raba na delih, ki so ločeni od objektov etažne lastnine – 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 njihovo pravno usodo. To pravico je mogoče ustanoviti s sporazumom vseh solastnikov ali z izdajo odločbe v nepravdnem postopku. Temu pa mora slediti še vpis v zemljiško knjigo. Etažna lastnina je namreč ustanovljena šele z vpisom v zemljiško knjigo. Vpis se lahko zaprosi pri pristojnem sodišču. Vsak zemljiškooknjižni vložek sestavljajo trije listi. V list A (Gutsbestandblatt) se vpišejo številka zemljišča, namembnosti, površina, naslov nepremičnino 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 lastnika 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 (npr. klet), vendar njihov samostojni vpis ni mogoča, ampak mora biti razvidno, da gre del stavbe, ki pripada določenemu objektu (npr. stanovanju)

### **Nemčija:**

Temeljna predpisa za področje zemljiške knjige v Nemčiji sta nemški Državlanski zakonik (BGB) iz leta 1896 in Zemljiškooknjižni 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 upravičen interes. Določba je strožja, kot jo poznamo v našem sistemu, 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 zemljiškooknjižne predloge, ki so v zemljiški knjigi že označeni s plombami. Ker določba nemškega GBO (par. 12 GBO) zahteva upravičen interes tako za vpogled v zemljiškooknjižni list kot tudi za vpogled v listine, ki so bile podlaga za vpis, in predloge za vpis, ki še niso bili izvedeni, je moralo dati razlago upravičenega interesa celo nemško zvezno ustavno sodišče.

Zemljiškooknjižni vpis se dovoli načeloma na podlagi zemljiškooknjižnega predloga (par. 13 GBO). Tudi nemško pravo zahteva zemljiškooknjižno dovolilo, ki je lahko enostransko (par. 19 GBO), pri prenosu nepremičnine in pri dedni stavbni pravici pa mora biti zemljiškooknjižno dovolilo dvostransko (par. 20 GBO). Zemljiška knjiga mora, preden izvede vpis, paziti le na veljavnost zemljiškooknjižnega dovolila, ki predstavlja razpolagalni pravni posel. V skladu z načelom abstraktnosti se ne preizkuša veljavnost zavezovalnega pravnega posla. Dosledno je v nemškem pravu izpeljano tudi načelo zemljiškooknjižnega prednika. Zemljiškooknjižno 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 pojem etažne lastnine (Wohnungseigentum), ki je nadomesti posebno pravico imenovano Stockwerkseigentum. BGB opredeljuje stavbo, ki stoji na zemljišču, kot njegov

sestavni del, ki deli pravno usodo zemljišča. Ta rešitev se je izkazala za neustrezno zato je bil 15. aprila 1951 sprejet Gesetz über Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. (WEG). WEG je v letu 2007 doživel reformo, ki je uvedla številne novosti, še posebej na področju upravljanja z etažno lastnino. Razširili so se možnosti večinskega odločanja, natančneje uredila pravna razmerja med vsemi udeleženci in na novo uredila tudi pravna narava skupnosti etažnih lastnikov.

Pojem etažne lastnine 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 ta posebno obliko solastnine, pri kateri je s solastniškim deležem združena posebna lastnina na stanovanju. Za nemško pravno ureditev velja, da zaradi priznavanja posebna lastnina na posameznem delu, že odstopa od unitarističnega in prehaja v dualistični koncept etažne lastnine. Med skupne dele stavbe WEG prišteva zemljišče in tiste dele stavbe, napeljava in opremlitve, ki niso zajeti k posameznim delom 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 služijo skupni rabi etažnih lastnikov.

Etažna lastnina lahko nastane na podlagi izjave o delitvi ali pa 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, izjav 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 trenutka vpisa naprej obstaja kot nepremičnina, ki je pravno samostojna oz. ločena od ostalih 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 kot ga je poznal slovenski Zakon o zemljiški knjigi pred novelo C. Vsak zemljiškoknjižni vložek je sestavljen iz popisnega lista (posestni list), lastniškega lista (lastniški list) in bremenskega lista (bremena). Za vsako zemljiškoknjižno telo obstaja v pravilu 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 zemljiškoknjižni predlog, ki mora poleg običajnih sestavin vsebovati tudi uporabno dovoljenje.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>55</sup> (v nadaljevanju ZVDSP) je temeljni vir hrvaškega stvarnega prava. V veljavi je od leta 1996, spremenil pa se je kar 12-krat, nazadnje z novelo leta 2015. Vsebuje določbe glede lastninske in drugih stvarnih pravic. V prvem delu ZVDSP najdemo 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. Sledijo še prehodne in končne določbe. V nadaljevanju so podrobneje predstavljeni nekateri instituti hrvaškega stvarnega prava, natančneje institut etažne lastnine, stavbne pravice, nepravne stvarne služnosti in neposestne zastavne pravice na premičninah in pravicah.

Vzpostavitev etažne lastnine na posebnem, ločenem delu stavbe po hrvaškem pravu lahko predlaga vsak imetnik solastniškega deleža na nepremičnini, na kateri stoji stavba, če izpolnjuje določene zakonske pogoje. Pridobiti mora soglasje preostalih solastnikov, imeti pa mora tudi dovolj velik solastniški delež. Pri tem ZVDSP v 74. členu vsebuje precej kompleksne 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 definira 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 vsak posebni del predstavljati funkcionalno celoto, 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, kot 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 posamezen solastnik ne more odreči 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, s katerega je razvidno, da je zgradba v skladu z gradbenim dovoljenjem zgrajena na način, 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 samega konsenza, 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:**

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

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

Zakon ne bo imel posledic na okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki.

### **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:**

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

**7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:**

**8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN 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**

## II. BESEDILO ČLENOV

### ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O ZEMLJIŠKI KNJIGI (ZZK-1E)

#### 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; v nadaljnjem besedilu: ZZK-1) se v 3. členu v prvem odstavku 7. točka spremeni tako, da se glasi:

»7. zemljiškoknjižno dovolilo, glavna nepremičnina, pomožna nepremičnina imajo enak pomen kot po 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 drugi alineji 1. točke pred vejico 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 se doda nova 4. točka, ki se glasi:

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

V petem odstavku se besedilo »2. do 6. točke« nadomesti z besedilom »2. do 5. točke«.

#### 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 doda nov člen, ki se glasi:

#### **»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**

Črta se 20. člen.

#### **7. člen**

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

»(4) Z izbrisom stavbne pravice sodišče po uradni dolžnosti izbriše tudi vse pravice in pravna dejstva, ki so nepogojno ali pogojno omejevale stavbno pravico.«.

#### **8. člen**

V 37. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Na zahtevo stranke mora potrdilo iz prvega odstavka tega člena pridobiti notar. Notar lahko listino o pravnem poslu pretvori v elektronsko obliko in jo po varni elektronski poti pošlje davčnemu organu. Davčni organ lahko potrdilo o plačilu davka pošlje v elektronski obliki ali notarju omogoči elektronski dostop do informatizirane evidence, v kateri je vpisan podatek o plačilu davka. Notar v overitvenem potrdilu navede številko transakcije, pod katero je opravil vpogled v to evidenco oziroma ali z navedbo opravilne številke in datuma prejetega potrdila potrdi, da je prejel potrdilo o plačilu davka.«.

#### **9. člen**

Za 38.a členom se dodata nov odsek in nov 38.b člen, ki se glasita

»4.1.4. Posebne določbe o drugih listinah, ki se prilagajajo predlogu za glavni vpis

Potrdilo o plačilu davkov pri odločbah  
38.b člen.

(1) Če se dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice na podlagi sodne odločbe ali odločbe drugega državnega organa iz prvega in drugega odstavka 40. člena tega zakona, pa ne gre za sodno odločbo ali odločbo drugega državnega organa iz prvega odstavka 46. člena tega zakona, mora biti predlogu za vpis priloženo potrdilo pristojnega davčnega organa o plačilu tega davka oziroma davkov, pri čemer se za njegovo pridobivanje s strani notarja smiselno uporablja tretji odstavek 37. člena tega zakona.

#### **10. člen**

V 43. členu se na koncu prvega odstavka 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.«.

Doda se nov drugi odstavek, ki se glasi:

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

V dosedanjem drugem odstavku, ki postane tretji odstavek, se na koncu doda nov stavek, ki

se glasi:

»Če navedene listine ni mogoče pridobiti, ker iz vpisa nastanka in vpisa podatkov o imetniku pravice te pravice izhaja verjetnost, da je pravna oseba prenehala že pred več kot 30 leti, se lahko to dejstvo dokazuje tudi s potrdilom pristojne osebe, da pravna oseba nima pravnega naslednika.«.

Dosedanji tretji odstavek postane četrti odstavek.

V dosedanjem četrtem odstavku, ki postane peti odstavek, se za besedo »prvega« doda besedilo »in drugega«.

#### **11. člen**

Črta se 44. člen.

#### **12. člen**

V 49. členu se črta četrti odstavek.

#### **13. člen**

V 53. členu se v napovednem stavku drugega odstavka beseda »enem« nadomesti z besedo »dveh«.

#### **14. člen**

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

»(6) Notar iz prejšnjega odstavka mora biti isti notar, ki je overil podpis osebe iz prvega ali tretjega odstavka tega člena.«.

#### **15. člen**

V 70. členu se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Če je predlagatelju zaznambe vrstnega reda prepovedano razpolaganje z nepremičnino, katere lastnik je, prenos pravice razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom na novega upravičenca ni dovoljen.«.

Dosedanji šesti, sedmi, osmi in deveti odstavek postanejo sedmi, osmi, deveti in deseti odstavek.

#### **16. člen**

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

#### **17. člen**

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

Četrti odstavek se črta.

#### **18. člen**

V 96. členu se v drugem odstavku v prvi alineji 1. točke črta besedilo »oziroma zemljiški dolg«.

V drugem odstavku se v drugi alineji 1. točke črta besedilo »oziroma zemljiški dolg« in

besedilo »oziroma zemljiškega dolga«

#### **19. člen**

Črta se 100.a člen.

#### **20. člen**

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

#### **21. člen**

V 125.a členu se v tretjem odstavku zadnja 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 besedilo »ali pravobranilstvo« nadomesti z besedilom », državno ali občinsko odvetništvo«.

#### **22. člen**

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

#### **23. člen**

V 125.c členu se v prvem odstavku v 2. točki besedilo »ali pravobranilstvo« nadomesti z besedilom », državno ali občinsko odvetništvo«.

#### **24. člen**

V 125.č členu se v prvem odstavku v 2. točki besedilo »ali pravobranilstvo« nadomesti z besedilom », državno ali občinsko odvetništvo«.

#### **25. člen**

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

#### **26. člen**

V 142. členu se v četrtem odstavku besedilo »ali pravobranilstvo« nadomesti z besedilom », državno ali občinsko odvetništvo«.

#### **27. člen**

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

#### **28. člen**

V 199 členu se v tretjem odstavku 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 osebi 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. Dostop do

podatkov drugim osebam iz prejšnjega člena se zagotavljata z neposrednim elektronskim dostopom.«.

## **PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA**

### **29. člen**

Za vpise glede zemljiških dolgov, ki so z dnem uveljavitve tega zakona vpisani v zemljiško knjigo, ali so bili zemljiškooknjižni predlogi zanje vloženi pred 6. novembrom 2013, pa še niso vpisani, se še naprej uporabljajo določbe zakona, ki urejajo zemljiški dolg.

### **30. člen**

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

### III. OBRAZLOŽITEV

#### K 1. členu (3. člen):

Ker se s pričujočim zakonom ureja vpisovanje povezanih nepremičnin in ker SPZ opredeljuje obe vrsti nepremičnin, ki nastopata v tem razmerju, torej glavne in pomožne nepremičnine, se ju za potrebe tega zakona ne definira posebej, temveč se z dopolnitvijo člena, ki ureja pojme po tem zakonu, odkazuje na opredelitev, vsebovano v SPZ.

#### K 2. členu (13. člen):

Ker od novele SPZ iz let 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 28. člena.

Člen prinaša tudi dopolnitev glede vpisov obligacijskih pravic na nepremičninah. V zemljiško knjigo se po sedANJI 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 nepremičnine kot protidajatve za preživljanje odložena do smrti njenega lastnika. Posledično je smiselno, da se prepoved odtujitve oziroma obremenitve nepremičnine vpiše v zemljiško knjigo tudi takrat, ko 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 kot 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, da bo poleg dosedanjih osnovnih položajev navajal tudi tega, novega.

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

#### K 4. členu (15.a člen):

Člen ureja vpis etažne lastnine v primeru nepremičnin oziroma posameznih skupnih delov, 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 do novele SPZ (SPZ-B) sicer poznala situacije, ko zgradba v etažni lastnini ni povsem samostojen objekt, ampak je povezan z drugimi zgradbami, napravami ali zemljišči, kot so skupne garaže, skupne zunanje površine in skupne naprave (npr. kotlovnice), in so se takšni elementi določali bodisi kot skupni deli več zgradb v etažni lastnini, bodisi kot posebni skupni deli druge zgradbe v etažni lastnini, vendar pa zakonodaja ni urejala primerov, ko je tak element povezan z uporabo tako zgradbe v etažni lastnini kot tudi nepremičnine, na kateri ni etažna lastnina ni oblikovana. V praksi so se takšne situacije reševale 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 kot v primeru etažne lastnine, saj gre po vsebini za enak položaj.

Dopolnitev 15.a člena ZZK-1 je potrebna zato, ker ta sedaj ne ureja vpisa za take primere. Rešitev je smiselno enaka kot za skupne dele posamezne zgradbe: takšen posamezni del

zgradbe oziroma nepremičnina ne bo 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 služi ta element, ali pa etažni lastniki zgradb in lastniki nepremičnin, kadar bo služil tako zgradbam v etažni lastnini kot tudi drugim nepremičninam, na katerih ni oblikovana etažna lastnina (npr. enostanovanjskim hišam). Razlika napram klasičnim skupnim delom stavb pa je v tem, da vpis teh nepremičnin oziroma posameznih skupnih delov ne terjajo, da bi bili kot solastniki navedeni vsi posamezni deli vseh stavb v etažni lastnini, katerih skupni rabi služijo, temveč zadošča, da so na njih določeni idealni deleži za vsako od stavb v etažni lastnini. Delež, ki pripada posameznemu delu stavbe v etažni lastnini, ki jim ta element služi (skupaj s služenjem 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 elementu (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 druge nepremičnine vpiše to pravno dejstvo in pa delež solastnine stavb v etažni lastnini ali drugih nepremičninah, katerih splošni skupni del je ta nepremičnina ali posamezni skupni del.

#### K 5. členu (novi 15.b člen):

Nov 127.a členu SPZ določa, da če je raba nepremičnine (pomožna nepremičnina) trajno potrebna za redno rabo ene 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, kot jo opredeljuje novi šesti odstavek 105. člena SPZ, le da se povezane nepremičnine uporabljajo za stavbe, ki niso v etažni lastnini.

Podobno kot pri dopoljnjeni etažni lastnini 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 in 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 slednjih pa se navede 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 nepregledne situacije 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 celoten namen in logiko teh razmerij, kot 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) dalje več ne obstaja, zato se ga v celoti briše, obstoječi vpisi pa se urejajo s prehodno določbo 28. 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. Sedanja ureditev ne ureja ustrezno vprašanja, kaj se zgodi s temi pravicami in pravnimi dejstvi, ko pride do izbrisa stavbne pravice. Čeprav je jasno, da lahko izvedene pravice omejujejo stavbno pravico le kadar ta obstaja in z njenim prenehanjem same ugasnejo, pa iz zemljiške knjige niso izbrisane avtomatično, temveč načelo formalnosti zemljiškoknjižnega postopka terja, da za izbris teh pravic in dejstev obstaja 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 prid varnosti in zaupanja v zemljiško knjigo.

Medtem ko je pri pravnoposlovnem prenehanju stavbe pravice možno šteti, da izjava zastavnega upnika, ki je v takem primeru pogoj za prenehanje same stavbne pravice (261. člen SPZ) predstavlja pravno podlago za izbris, pa te ni v primerih, ko pride do prenehanja stavbne pravice po sodni odločbi. 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 o uradni dolžnosti.

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

#### K 8. členu (37. člen):

S spremembo tretjega odstavka se razširja in lajša možnost poslovanja notarjev z davčnim organom. 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 dovolilo priloženo potrdilo pristojnega davčnega organa o plačilu tega davka oziroma davkov. V ta namen se na davčni organ pošilja ali prinaša izvornik pogodbe, kar predstavlja znatno tveganje za izgubo izvorne listine, ki je – opremljena s potrdilom davčnega organa – nato nujno potrebna za zemljiškoknjižni vpis. Sedanja rešitev sicer predvideva, da lahko potrdilo pridobi notar z vpogledom v informatizirano evidenco o plačilu davka. Tej možnosti, ki se jo glede diktije prilagaja tako, da bolj pravilno odraža način, kako se notarju lahko omogoči ta dostop, pa se dodaja še možnost, da notar pogodbo oziroma listino o pravnem poslu sam pretvori v elektronsko obliko, jo po varni elektronski poti pošlje davčnemu organu, ko od tega pridobi potrdilo o plačilu davka, pa z navedbo opravilne številke in datuma potrdi prejem tega potrdila. Navedena pot sicer prekinja verigo pošiljanja in prejemanja izvornika listine, tako da ta tudi ne vsebuje dejanskega potrdila, saj jo davčni organ v izvorniku ne prejme, a za izvedbo te operacije in avtentičnost poslani listine in prejetega potrdila, s tem pa za izvedeno plačilo davka kot pogoja za overitev, jamči notar. Rešitev se naslanja na dejstvo, da so notarji osebe javnega zaupanja, ki izvajajo javno službi in so kot taki kvalificirani in poklicani za takšno delovanje. Posledično se ta rešitev omogoča samo notarjem, ne pa drugim osebam, ki lahko urejajo plačilo davka.

#### K 9. členu (nov člen):

Veljavni ZZK-1 pri pravnoposlovni pridobitvi lastninske nepremičnine veže overitev zemljiškoknjižnega dovolila na predložitev potrdila pristojnega davčnega organa o plačilu davka na promet z nepremičninami oziroma drugega davka. Taka zahteva pa ni določena za vpise, ki temeljijo na odločbah sodnih oziroma upravnih organov (kadar ne gre za vknjižbe po uradni dolžnosti). Z namenom zagotavljanja davčne discipline se s tem členom predlaga, da se tudi pri vknjižbah, ki temeljijo na odločbah, predloži dokazilo o plačilu davka. Med te odločbe se prištevajo tudi sodne poravnave, kot izhaja iz drugega odstavka 40. člena zakona, pa tudi evropsko potrdilo o dedovanju. Ta ima skladno z 227.e členom Zakona o dedovanju<sup>6</sup> lastnost sklepa o dedovanju in se šteje kot listina, ki je podlaga za vpis v zemljiško knjigo, zato se ga prištevava med odločbe iz prve alineje 8. točke prvega odstavka 40. člena ZZK-1. Tudi za predložitve sodnih poravnav in evropskih potrdil o dedovanju se bo torej smiselno upošteval spremenjen tretji odstavek 37. člena, ki ureja pridobivanje predmetnega potrdila s strani notarja.

<sup>6</sup> Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78, Uradni list RS, št. 13/94 – ZN, 40/94 – odl. US, 117/00 – odl. US, 67/01, 83/01 – OZ, 73/04 – ZN-C, 31/13 – odl. US in 63/16.

#### K 10. členu (43. člen):

Pri vknjižbi prenehanja pravic zaradi smrti fizičnih oseb oziroma prenehanja pravnih oseb je dokazovanje smrti oziroma prenehanja pogosto težavno, zemljiška knjiga pa vsebuje tudi številne vpise, glede katerih je spričo poteka časa jasno, da imetniki niso več med živimi oziroma da nimajo pravnega naslednika. S predlaganimi dopolnitvami tega člena se omogoča lažje dokazovanje tega dejstva, posredno pa bo zemljiška knjiga tudi očiščena neažurnih vpisov.

Sedanja ureditev omogoča vknjižbo prenehanja pravic zaradi smrti fizične osebe zgolj na podlagi potrdila matičnega organa o vpisu smrti v matični register ali pa 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, kjer znajo priti v poštev predvsem cerkvene evidence. Dokazovanje pa 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, saj je zagotovo že preminil, pri čemer pa mora podatek 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 zgolj administrativno, torej brez listine, ki bi ga dokazovala, oziroma brez prevzema iz centralnega registra prebivalstva.

Podobno velja za dokazovanje prenehanja imetnikov, ki so pravne osebe, saj se za dokazovanje njihovega prenehanja ravno tako omogoča alternativa. Če iz vpisa nastanka te pravice izhaja verjetnost, da je pravna oseba prenehala že pred več kot 30 leti, se lahko to dejstvo dokazuje tudi s potrdilom pristojne osebe, da pravna oseba nima pravnega naslednika dokazovanje.

#### K 11. členu (44. člen):

Člen ureja vknjižbo zemljiškega dolga, ki pa kot stvarna pravica od novele SPZ iz leta 2013 (SPZ-A) dalje več ne obstaja, zato se ga v celoti briše, obstoječi vpisi pa se urejajo s prehodno določbo 28. 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) dalje več ne obstaja, zato se ga v celoti briše, obstoječi vpisi pa se urejajo s prehodno določbo 28. člena.

#### K 13. členu (53. člen):

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

#### K 14. 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 razrešuje vprašanja iz prakse, ali mora biti notar isti ali pa je lahko različen.

#### K 15. členu (70. člen):

Dopolnitev člena z novim šestim odstavkom 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 takšno razpolaganje prepovedano (npr. s prepovedjo odtujitve, ki izhaja iz pogodbe o dosmrtnem preživljanju).

K 16. 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) dalje več ne obstaja, se ga tukaj črta iz nabora tistih vpisov, ki se na podlagi izročitve nepremičnine kupcu brišejo iz zemljiške knjige, obstoječi vpisi pa se urejajo s prehodno določbo 28. člena.

K 17. členu (90. člen):

Skladno z veljavnim 90. členom se zaznamba izvršbe med drugim izbriše, če je bila izvršba ustavljena in izvršilna dejanja razveljavljena zaradi umika predlog za izvršbo. Ker pa do ustavitve izvršbe in razveljavitve izvršilnih dejanj lahko pride tudi kot posledica začetka stečajnega postopka v skladu s predpisi, ki urejajo postopke zaradi insolventnosti (glej 132. člen Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju), 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 temu umik predloga za izvršbo. S tako rešitvijo se tudi sledi sodni praksi, ki je že zavzela tako 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 korist čigar 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 prišlo do umika predloga za izvršbo s strani upnika (oziroma vseh upnikov) in je izvršba ustavljena.

K 18. 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) dalje več ne obstaja, se določila tega člena, ki se nanašajo nanj, črtajo obstoječi vpisi zemljiškega dolga oziroma izbrisi le-teh pa se urejajo s prehodno določbo 28. člena.

K 19. 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 objektov (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1) ni podrobneje urejal učinkov zaznambe inšpekcijskih ukrepov zoper nedovoljene gradnje. Od uveljavitve Gradbenega zakona, ki je v celoti nadomestil ZGO-1, je zaznamba nedovoljene gradnje oziroma neskladne uporabe objekta urejena v njegovem 94. členu, zato ni potrebe po posebni ureditvi v ZZK-1 in se predlaga njeno črtanje.

K 20. členu (120. člen):

Veljavni zakon nima glede izrednih pravnih sredstev v zemljiškoknjižnem postopku skoraj nobenih lastnih določb, temveč glede njih odkazuje na uporabo Zakona o pravdnem postopku (v nadaljnjem besedilu: 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 odslej revizija bila dopuščena. Revizija je namreč izredno pravno sredstvo, ki se jo skladno 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 za razvoj prava preko sodne prakse. Glede na pomen, ki ga imajo zemljiškoknjižni postopki za nastanek in učinkovanje stvarnih in drugih pravic in dejstev, njihovo številčnost in heterogenost dejanskih stanj, na katera se pravila tega postopka aplicirajo, je smiselno in potrebno, da se tudi glede njih dopusti revizija kot način povečevanja pravne varnosti, zagotavljanja enotne prakse in razvoja prava.

K členom 21 do 24 (členi 120.a do 120.č, 142. in 146. člen):

Z uveljavitvijo Zakona o državnem odvetništvu se je dotedanje Državno pravobranilstvo Republike Slovenije preimenovalo v Državno odvetništvo Republike Slovenije, možnost ustanavljanja občinskih pravobranilstev 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 moč združiti in okrajšati zgolj z besedo »odvetništvo«, tako kot je to v veljavnem zakonu storjeno z besedo »pravobranilstvo«. Medtem ko je bilo slednje pojem, lasten zgolj tema vrstama organov, je odvetništvo pojem, ki se uporablja predvsem za odvetništvo kot samostojno in neodvisno službo v pravosodju in kot svobodni poklic. Posledično se zaradi jasne distinkcije predlaga okrajšava »državno ali občinsko odvetništvo«, zaradi česar pa ni možna enostavna menjava dosedanje okrajšave z novo v vseh določbah v ustreznem sklonu z enim samim amandmajem, marveč se menjava določa po posameznih členih v različnih oblikah.

K 25. členu (127. člen):

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

K 26. in 27. členu (142. in 146. člen):

Glej obrazložitev k členom 21 do 24.

K 28. 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 katerikoli nepremičnini, poleg dosedanjega upnika te osebe širi tudi na druge osebe, če izkažejo pravni interes. S spremembami četrtega odstavka pa bo o dostopu do teh podatkov posledaj zemljiškoknjižni sodnik odločal zgolj v primeru, ko ga bo zahteval upnik oziroma druga oseba, ki bo izkazovala pravni interes, medtem ko se ostalim 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 katerikoli nepremičnini, na vse osebe, ki za to izkažejo pravni interes, je smiselna, saj se bo upravičenost dostopa preverjala za vsak konkreten 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 in zagotavljanje dostopa preko neposrednega elektronskega dostopa, pa bo po drugi strani zemljiškoknjižne sodnike razbremenilo tovrstnega odločanja. Po mnenju predlagatelja je zahteva po sodnem odločanju 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 inherentno upravičenje do podatkov o pravicah, vpisanih v njihovo korist. Zagotavljanje dostopa do teh podatkov tem upravičencem preko neposrednega elektronskega dostopa 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 širom subjektov, vpisanih v sodni register, ter do vpogleda in izpisa s tem povezanih listin, dostop pa se ravno tako zagotavlja z neposrednim elektronskim dostopom.

29. členu:

Čeprav je bil zemljiški dolg kot stvarna pravica z novelo Stvarnopravnega zakonika iz leta 2011 (SPZ-A) črtan, pa so obstoječi zemljiški dolgovi (tisti, ki so bili do uveljavitve takratne novele že bili vpisani v zemljiško knjigo in tisti, za katere so bili zemljiškknjižni predlogi vloženi pred njeno uveljavitvijo) še vedno veljavni in vpisani v zemljiško knjigo. Pričujoča novela ZZK-1 ne posega v obstoj oziroma veljavnost teh zemljiških dolgov, a ker besedilo zakona prečiščuje določb, ki se nanašajo na zemljiški dolg, se s prehodno določbo ureja vprašanje ravnanja 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 oziroma se nanašajo na zemljiški dolg.

K 30. členu:

Člen določa uveljavitveni rok zakona.

## 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. predznanovana lastninska pravica,
  2. vknjižene in predznanovane 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 pravem 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.

#### **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 pravem 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.

### **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.

### **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) Vsebino, obliko in način izdaje zemljiškega pisma predpiše minister, pristojen za pravosodje.

#### **49. člen**

(1) Predznamba 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) Predznamba 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) Predznamba se dovoli tudi na podlagi drugih odločb sodišča oziroma drugega državnega organa, če zakon določa, da so podlaga za predznambo pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

(4) Predznamba ustanovitve oziroma izbrisa zemljiškega dolga ni dovoljena.

#### **53. člen**

(1) Če je bila predznamba 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 predznamenovane pravice v dveh mesecih.

(2) Če je bila predznamba dovoljena na podlagi listine iz 2., 3. ali 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona, mora oseba, v korist katere je bila dovoljena predznamba, v enem mesecu od vpisa predznamenovane pravice v zemljiško knjigo:

1. bodisi predlagati vknjižbo te pravice v vrstnem redu predznamenovane 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 predznamenovane pravice v zemljiško knjigo se vpiše tudi zadnji dan roka iz prejšnjega odstavka.

(4) Če oseba, v korist katere je bila predznamba pravice dovoljena, zaradi opravičitve predznambe vloži tožbo iz 2. točke drugega odstavka tega člena, mora predlagati vknjižbo pravice v vrstnem redu predznambe te pravice v dveh mesecih.

(5) Dvomesečni 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 predznamba dovoljena ali njenemu pravnemu nasledniku vročena odločba sodišča ali drugega organa o pritožbi.

(6) Vknjižba pravice v vrstnem redu predznamenovane 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 predznamenovane pravice, predznamba 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.

#### **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 vloga elektronski predlog za vpis zaznambe vrstnega reda, mora:

1. elektronskemu predlogu priložiti elektronsko kopijo izvornika pisnega predloga iz prvega ali tretjega odstavka tega člena, in
2. izvornik 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.

#### **89. člen**

(1) Zemljiškooknjižno 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 zemljiškooknjižno 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 zemljiškooknjižno 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.

#### **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 izpolnjuje 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 zgloši 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 pravilna 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 vloga 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, ustrezni 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, vloži zemljiškoknjižni predlog takoj po sestavi notarskega zapisa:

1. notarju ni treba izdati posebne odpravke 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 pooblaščenцу:

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 vloži 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 vloži 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 vloži 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.

### **V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU**

Ne.

### **VI. PRILOGE**

Ne.