

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo
visokošolskega programa

**VKNJIŽBA LASTNINSKE PRAVICE
V ZAZNAMOVANEM VRSTNEM REDU**

Kandidatka: Jasmina Ašič
Številka indeksa: 04035910

Mentor: viš. pred. mag., Dušan Blaganje

Ljubljana, marec 2009

Povzetek

Zemljiška knjiga je javna knjiga. V zemljiško knjigo se vpisujejo pravice in pravna dejstva na nepremičninah. Zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice je predhoden vpis na podlagi katerega se lahko dovoli vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu je glavni vpis, s katerim se pridobi lastninska pravica kot stvarna pravica, ki temelji na listini, ki je podlaga za vknjižbo. V diplomskem delu se obravnava pojem zaznambe vrstnega reda in učinki vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Sedaj veljavni Zakon o zemljiški knjigi najbolj natančno ureja omenjena vpisa. Ugotovilo se je, da se v praksi vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu ne uporablja pogosto. Pomembna je vloga oseb, ki imajo znanje s področja zemljiškoknjižnega prava.

Ključne besede: zaznamba vrstnega reda, vknjižba, lastninska pravica, zemljiška knjiga, listina, glavni vpis, pravno dejstvo.

Summary

Land register is public book. Rights and legal fact on real estates are registered in land register. The note of order of precedence for acquisition of ownership is preceding inscription on which base, entry of title in denoted order of precedence could be allowed. Entry of title in order of precedence is principal inscription that acquire ownership as real right, based on cause for registration. The conception of note by order of precedence and entry of the land registration by order of precedence are discussed in this diploma. Statue of land registration, at present valid, is the most precisely arranging regulations mentioned above. It is ascertain that registration of ownership in note of order of precedence is not frequently use in practice. For land registry the role of persons with knowledge from land registry law sphere is the most significant.

Key words: note of order of precedence, registration, ownership, land register, document, main entry, legal fact.

KAZALO

POVZETEK.....	ii
SUMMARY.....	iii
1 UVOD.....	1
2 KAJ JE ZEMLJIŠKA KNJIGA.....	4
3 TEMELJNA NAČELA	6
4 PRAVICE, KI SE VPISUJEJO V ZEMLJIŠKO KNJIGO.....	8
4.1 Stvarne pravice	8
4.2 Obligacijske pravice	11
5 PRAVNA DEJSTVA, KI SE VPISUJEJO V ZEMLJIŠKO KNJIGO	13
6 LISTINE, KI SO PODLAGA ZA VKNJIŽBO	17
7 ZAZNAMBA VRSTNEGA REDA	19
7.1 Pojem in pogoji za zaznambo vrstnega reda	19
7.2 Sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda	22
7.3 Rok veljavnosti zaznambe vrstnega reda	23
7.4 Izbris zaznambe vrstnega reda	24
7.5 Učinki zaznambe vrstnega reda	25
8 VKNJIŽBA LASTNINSKE PRAVICE V ZAZNAMOVANEM VRSTNEM REDU	26
8.1 Učinek in pomen vknjižbe pravice v zaznamovanem vrstnem redu	26
8.2 Prikaz na primeru A	28
8.3 Prikaz na primeru B	32
8.4 Prikaz na primeru C	35
9 POGOSTOST VKNJIŽB LASTNINSKE PRAVICE V ZAZNAMOVANEM VRSTNEM REDU V PRAKSI	37
9.1 Postopek pridobitve podatkov in problemi v zvezi s tem	37
9.2 Analiza podatkov.....	39
9.3 Ugotovitve iz analize.....	42
10 URESNIČEVANJE NAČELA JAVNOSTI ZEMLJIŠKE KNJIGE.....	44
11 ZAKLJUČEK.....	47
LITERATURA.....	51
VIRI.....	52
SEZNAM TABEL.....	53
PRILOGE:	
Priloga 1: Obrazec zemljiškoknjižnega predloga za vpis zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice	54
Priloga 2: Sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice	56
Priloga 3: Obrazec zemljiškoknjižnega predloga vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu	57
Priloga 4: Sklep o dovolitvi vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu	59
Priloga 5: Dopis poslan okrajnim sodiščem	61
IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA	62

1 UVOD

Namen diplomskega dela je, da se prikaže pomen in učinek zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in nato vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v zemljiško knjigo. V zvezi s tem je bil pridobljen podatek, koliko je v praksi vknjižb lastninskih pravic v zaznamovanem vrstnem redu. V ta namen je bil poslan dopis okrajnim sodiščem v Republiki Sloveniji, naslovljen na vodje zemljiških knjig. V dopisu je bilo zastavljeno vprašanje, koliko predlogov vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu so rešili v letu 2007 oziroma vsaj približno oceno.

Problem pridobitve zahtevanih podatkov je v tem, da iz računalniške aplikacije pred 30.05.2008 ni možno pridobiti podatkov. Tip vpisa vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu se je v računalniško aplikacijo nadgradil dne 30.05.2008. Če posamezno sodišče ni posebej vodilo evidence rešenih predlogov vknjižb lastninskih pravic v zaznamovanem vrstnem redu, je podatke težko ali celo nemogoče pridobiti, še posebej na Okrajnem sodišču v Ljubljani in Okrajnem sodišču v Mariboru, kateri imata največ prejetih zadev. Te vrste evidence ni potrebno voditi oziroma je sodna statistika ne zahteva.

V okviru pridobitve podatkov, koliko je vknjižb lastninskih pravic v zaznamovanem vrstnem redu, je bilo še eno vprašanje naslovljeno na Center za informatiko pri Vrhovnem sodišču v Republiki Sloveniji. Zaprošilo se je za podatek, koliko je bilo v obdobju od 01.06.2008 do 31.08.2008 prejetih vseh zemljiškooknjižnih zadev in koliko od teh je bilo zadev vknjižb lastninskih pravic v zaznamovanem vrstnem redu. Center za informatiko vodi podatke za vsa okrajna sodišča v Republiki Sloveniji, zato so njihovi podatki najbolj verodostojni.

Namen diplomskega dela je tudi na kratko prikazati, kaj je zemljiška knjiga, katera so temeljna zemljiškooknjižna načela, katere pravice se vpisujejo v zemljiško knjigo in katera pravna dejstva, katere so listine, ki so podlaga za vknjižbo. Podrobneje se opiše pojem zaznambe vrstnega reda, kot predhodni vpis na podlagi katerega se lahko opravi vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu.

Za lažje razumevanje so prikazani trije primeri. Vsak je drugačen. Ko lastnik nepremičnine predlaga vpis zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, ima več možnosti, katero lahko izbere. Odvisno od stanja nepremičnine. Izbere lahko vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Izbere lahko vknjižbo lastninske pravice in izbris zaznambe vrstnega reda. Lahko pa pusti, da poteče čas oziroma rok veljavnosti zaznambe vrstnega reda.

V drugem poglavju diplomskega dela se je opisalo kaj je zemljiška knjiga, kdo jo vodi, kako je sestavljen zemljiškooknjižni vložek ročno vodene in računalniško vodene glavne knjige. Opisano je kaj vsebujejo listi A1, A2, B in C1, C2, C3.

V tretjem poglavju so naštet in opisana temeljna načela zemljiške knjige, ki jih je sedem. Načela so pomembna, ker so temelj za razlago posameznih določb zakona. Kot prvo je opisano načelo javnosti, nato je opisano načelo začetka učinkovanja vpisov. Kot tretje je opisano načelo publicitetnega učinka vpisov. Kot četrto je opisano načelo oblikovalnega učinka vpisov. Kot peto je opisano načelo zaupanja v zemljiško knjigo. To načelo je pomembno za pravni promet z nepremičninami. Kot šesto načelo je opisano načelo pravnega prednika. In kot sedmo načelo je opisano načelo vrstnega reda.

V četrtem poglavju so naštet in opisane pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo. Sedaj veljavni Zakon o zemljiški knjigi ločuje stvarne pravice in obligacijske pravice. Stvarne pravice so lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica. Zemljiški dolg in stavbna pravica sta novosti, ki jih je uvedel sedanji zakon o zemljiški knjigi. Obligacijske pravice pa so pravica prepovedi odtujitve in obremenitve, zakupna in najemna pravica, predkupna in odkupna pravica, posebna pravica uporabe javnega dobra in druge pravice katere določa zakon.

V petem poglavju so opisana pravna dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo. V zemljiško knjigo se vpiše zaznamba osebnih stanj in zaznamba stečaja, zaznamba vrstnega reda, zaznamba odpoklica terjatve, zaznamba hipotekarne tožbe, zaznamba spora, zaznamba izvršbe, zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, zaznamba izrednega pravnega sredstva in druga pravna dejstva.

V šestem poglavju so navedene listine, ki so podlaga za vknjižbo pravic. Opisano je kaj mora vsebovati listina, ki je podlaga za vpis, kaj je zemljiškoknjižno dovolilo in kaj mora vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo. V okviru tega poglavja je opisana prodajna pogodba kot ena najpogostejših oblik pogodb in kateri pravni viri jo urejajo.

V sedmem poglavju je opisan pojem in pogoji za zaznambo vrstnega reda. Sedaj veljavni Zakon o zemljiški knjigi pozna pet zaznamb vrstnega reda in sicer zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, zaznambo vrstnega reda za pridobitev hipoteke, zaznambo vrstnega reda za izbris hipoteke, zaznambo vrstnega reda za pridobitev stavbne pravice in zaznambo vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine. Z vidika ureditve zaznambe vrstnega reda so se primerjali sedaj veljavni Zakon o zemljiški knjigi – ZZK-1, Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1995 in Pravna pravila o zemljiških knjigah iz leta 1930. Primerjalo se je, kako je posamezni zakon urejal sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda, rok veljavnosti zaznambe vrstnega reda, izbris zaznambe vrstnega reda in učinke zaznambe vrstnega reda.

Da se dovoli vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu, se mora najprej dovoliti zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. V osmem poglavju je opisan učinek in pomen vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. In zopet se je med seboj primerjala ureditev sedaj veljavnega zakona z zakonom iz leta 1995 in z zakonom iz leta 1930. V okviru osmega poglavja so opisani trije primeri A, B in C.

V primeru A je opisana vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu, ki je vložena v roku, ko zaznamba vrstnega reda še velja. Po vpisu dovolitve zaznambe vrstnega reda je vložena zaznamba izvršbe. Opisani so zemljiškoknjižni postopki oziroma kako zemljiškoknjižno sodišče odloča v posamičnih zadevah. V primeru B je opisan primer, ko se po vpisu dovolitve zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice vložijo zemljiškoknjižni predlog za lastninsko pravico v roku, ko zaznamba vrstnega reda še velja in za izbris zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. V primeru C je opisan primer, ko je vložen zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu po preteku roka veljavnosti zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice.

V devetem poglavju je opisana pogostost vknjižb lastninskih pravic v zaznamovanem vrstnem redu v praksi. Opisan je postopek pridobitve podatkov in problemi v zvezi s tem, kako so se podatki analizirali in kaj se je ugotovilo iz analiziranih podatkov.

V zadnjem, desetem poglavju, je opisano, kako se uresničuje načelo javnosti zemljiške knjige, kakšen napredek je dosegla slovenska zemljiška knjiga s projektom "Elektronska zemljiška knjiga". Opisano je tudi kako lahko posameznik dostopa do vpisanih podatkov v zemljiški knjigi in kako lahko pridobi kopije listin iz zbirke listin.

2 KAJ JE ZEMLJIŠKA KNJIGA

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami (ZZK-1, 1. člen). Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin (ZZK-1, 1. člen). Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo (ZZK-1, 1. člen). Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo (ZZK-1, 1. člen). Na spletnih straneh www.kajjemoje.si je navedeno, da je to tista evidenca, ki edina vsebuje uradne podatke o lastništvu nepremičnin.

Zemljiško knjigo vodi sodišče (ZZK-1, 2.člen). Zemljiškoknjižno sodišče vodi zemljiško knjigo s tem, da odloča o vpisih, opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin (ZZK-1, 2.člen).

Zemljiške knjige se vodijo na okrajnih sodiščih. V Republiki Sloveniji je 44 okrajnih sodišč. Novela Zakona o zemljiški knjigi – ZZK-1 določa, da bo stvarno pristojno katerokoli sodišče. Omenjena določba bo začela veljati 1. maja 2009. Stranka bo lahko vložila zemljiškoknjižni predlog na kateremkoli sodišču.

Glavna knjiga se vodi za vsako katastrsko občino, kot so te določene v zemljiškem katastru (Juhart et al., 2007, str. 153). Glavna knjiga je sestavljena iz zemljiškoknjižnih vložkov, ki imajo vsak svojo številko (Juhart et al., 2007, str. 153). Vsak vložek ima svojo zaporedno številko, ki se v primeru odprave ne sme znova uporabiti (Juhart et al., 2007, str. 154). Sestavljen je iz nadpisa in treh evidenčnih listov A, B in C (Juhart et al., 2007, str. 154). V nadpis se vpišejo podatki o katastrski občini, številki zemljiškoknjižnega vložka in sodišču, ki vodi glavno knjigo (Juhart et al., 2007, str. 154). V vsakem vložku je vsaj ena parcela.

Zemljiškoknjižni vložek je sestavljen iz evidenčnega lista A, B in C. A list ima oddelek A1, tukaj se vpisujejo podatki o nepremičninah in sicer parcelna številka, vrsta rabe in izmera v m². V primeru etažne lastnine pa se vpiše identifikacijska številka posameznega dela stavbe. V oddelek A2 se vpisujejo spremembe o nepremičninah, to so geodetske spremembe, odpisi in pripisi parcel, povezave med vpisi. V B list se vpisujejo podatki o lastniku in sicer ime in priimek, EMŠO (na izpisku je viden samo rojstni podatek), stalno bivališče, delež ter pravni temelj pridobitve lastninske pravice. Računalniško vodena zemljiška knjiga ima C1, C2 in C3 list, medtem ko ima ročno vodena zemljiška knjiga samo C list. Pomen je isti, tukaj se vpisujejo bremena. V C1 list se vpisujejo druge pravice in podatki o imetnikih teh pravic. V C2 list se vpisujejo drugi vpisi, to so razne zaznambe, stvarne služnosti, stavbna pravica ... V C3 list se vpisujejo hipoteke in sicer podatki o zastavitelju (lastniku), upniku, višina glavnice, obresti in zapadlost terjatve.

Zbirka listin se vodi pri vsakem zemljiškoknjižnem sodišču enotno za vse glavne knjige tega sodišča (Juhart et al., 2007, str. 153). Sestavljajo jo listine in dokumenti, ki so podlaga za vpise v zemljiško knjigo (Juhart et al., 2007, str. 153). V zbirko listin se vložijo sklepi, s katerimi je zemljiškoknjižno sodišče dovolilo vpise, predlogi za vpis in listine, ki so bile podlaga za vpis po uradni dolžnosti oziroma so bile priložene predlogu (Juhart et al., 2007, str. 153).

Pravna pravila zakona o zemljiških knjigah iz leta 1930 so v * 1. navajala, da je zemljiška knjiga sestavljena iz glavne knjige in iz zbirke listin. V * 2. je bilo navedeno, da glavno knjigo sestavljajo zemljiškoknjižni vložki in da zemljiškoknjižni vložki služijo za vpisovanje zemljiškoknjižnih teles in izprememb na njih ter stvarnih pravic, ki se tičejo zemljiškoknjižnih teles, in izprememb na teh pravicah.

Avstrijski zakon o zemljiški knjigi iz leta 1955 je prav tako določal, da je zemljiška knjiga sestavljena iz glavne knjige in iz zbirke listin.

3 TEMELJNA NAČELA

Temeljna načela, ki so usmeritev za oblikovanje pravnih pravil v zakonu in hkrati vsebujejo pogloblitve rešitve zakona, so urejena v 2. poglavju ZZK-1 (Plavšak, 2003, str. 28). Temeljna zemljiškoknjižna načela so načela, na podlagi katerih deluje zemljiška knjiga.

Prvo načelo je načelo javnosti. Vsi vpisi v zemljiški knjigi so javni (ZZK-1, 4. člen). Pod pogoji, določenimi s tem zakonom, so javne tudi listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi v zemljiško knjigo (ZZK-1, 4. člen).

Drugo načelo je načelo začetka učinkovanja vpisov. Vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti, če ta zakon ne določa drugače (ZZK-1, 5. člen).

Tretje načelo je načelo publicitetnega učinka vpisov. Če je vpis pravice oziroma pravnega dejstva dovoljen, se šteje, da je ta pravica oziroma to pravno dejstvo, ki je vpisano v zemljiško knjigo, vsakomur znano od začetka uradnih ur zemljiškoknjižnega sodišča v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je zemljiškoknjižno sodišče v zemljiški knjigi vpisalo prejem predloga za vpis te pravice oziroma pravnega dejstva, oziroma prejem listine, na podlagi katere je o vpisu odločilo po uradni dolžnosti, in se nihče ne more sklicevati, da mu ta pravica oziroma to pravno dejstvo od takrat dalje ni bilo znano (ZZK-1, 6. člen). Če pravica oziroma pravno dejstvo, za katerega zakon določa, da se vpisuje v zemljiško knjigo, v zemljiški knjigi ni vpisana, se šteje, da tretji za to pravico oziroma pravno dejstvo ni vedel, če se ne dokaže drugače (ZZK-1, 6. člen).

Četrto načelo je načelo oblikovalnega učinka vpisov. Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, če zakon ne določa drugače (ZZK-1, 7. člen).

Peto načelo je načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic (ZZK-1, 8. člen). Kdor izpolni pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve (ZZK-1, 8. člen).

Na načelo zaupanja v zemljiške knjige se lahko sklicuje le tisti, ki je bil v dobri veri tudi v trenutku pridobitve lastninske pravice s prenosom v zemljiški knjigi; dobra vera le v času sklenitve posla ne zadošča (Frantar in Julen, 1991, str. 570). Šteje se, da je to, kar je vpisano v zemljiško knjigo, tudi resnično in popolno (Vrenčur in Sladič, 2008, str. III). Zato se tudi dobra vera tistega, ki je vpisan, domneva in mora tisti, ki trdi nasprotno, to dokazati (Vrenčur in Sladič, 2008, str. III).

To načelo je namenjeno varstvu udeležencev pravnega prometa (Vrenčur in Sladič, 2008, str. III). Kupci nepremičnin se pri sprejemanju odločitev glede nakupa nepremičnin počutijo najvarnejše, ko je nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo, saj tako lahko preverijo, ali je ta obremenjena s pravicami tretjih oseb, hkrati pa se zaradi načela zaupanja v zemljiškoknjžno stanje zavarujejo pred nevarnostjo negativnih posledic, ki bi morebiti nastale, če dejansko stanje ne bi ustrezalo zemljiškoknjžnemu (Erdelič, 2008, str. 16).

Šesto načelo je načelo pravnega prednika. Vpisi so dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, ki je podlaga za vpis (ZZK-1, 9. člen). Vpisi so dovoljeni proti osebi, proti kateri učinkuje listina, ki je podlaga za vpis, in ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice, na katero se vpis nanaša (ZZK-1, 9. člen). Pri večkratnih zaporednih prenosih pravice, ki niso vpisani v zemljiški knjigi, lahko zadnji pridobitelj pravice zahteva vknjižbo oziroma predznambo pravice neposredno v svojo korist, če zemljiškoknjžnemu predlogu za vsak prenos priloži listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo pravice v korist njegovega pravnega prednika (ZZK-1, 150. člen).

Sedmo načelo je načelo vrstnega reda. Zemljiškoknjžno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškoknjžno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma, ko je zemljiškoknjžno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti (ZZK-1, 10. člen). Vrstni red pridobitve stvarne pravice se določi po trenutku, od katerega začne učinkovati vpis te pravice (ZZK-1, 10. člen). Vrstni red vpisane pravice se lahko spremeni samo pod pogoji, določenimi s tem zakonom (ZZK-1, 10. člen). Izjema od načela vrstnega reda je 201. člen ZZK-1, ki govori o popravljanju pomotnega vpisa. Za popravljanje pomotnih vpisov ne veljajo določbe tega zakona o vrstnem redu (ZZK-1, 201. člen).

4 PRAVICE, KI SE VPISUJEJO V ZEMLJIŠKO KNJIGO

4.1 STVARNE PRAVICE

Stvarne pravice spadajo v družino absolutnih oziroma izključujočih pravic civilnega prava, katerih značilnost je, da učinkujejo proti nedoločenemu krogu oseb (Juhart et al., 2007, str. 80). Bistvo stvarne pravice je zagotavljanje oblasti in za izvrševanje oblasti je pomembno, da lahko imetnik stvarne pravice zahteva od vsakogar, da to oblast spoštuje in ne posega v njeno izvrševanje (Juhart et al., 2007, str. 80).

V zemljiško knjigo se lahko v skladu z načelom zakonitosti vpisujejo samo tiste pravice, ki jih določa zakon (Juhart et al., 2007, str. 163). V veljavnem pravu so to vse stvarne pravice na nepremičninah in nekatere pravice iz obligacijskopравnih razmerij, katerih predmet je nepremičnina (Juhart et al., 2007, str. 163).

Predmet stvarne pravice je stvar (SPZ, 3. člen). Stvar je samostojen telesni predmet, ki ga človek lahko obvladuje (SPZ, 15. člen). Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (SPZ, 18. člen). Vse druge stvari so premičnine (SPZ, 18. člen). V zemljiško knjigo se vpisujejo naslednje stvarne pravice na nepremičninah: lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, stavbna pravica (ZZK-1, 13. člen).

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati (SPZ, 37. člen). Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon (SPZ, 37. člen). Lastninska pravica se pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa (SPZ, 39. člen). Zagotovljena je pravica do zasebne lastnine in dedovanja (URS, 33. člen).

Več oseb ima solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari (solastniki), če je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto -idealni delež (SPZ, 65. člen). Več oseb ima lahko na nerazdeljeni stvari skupno lastnino (skupni lastniki), kadar njihovi deleži niso vnaprej določeni (SPZ, 72. člen). Pridobitev lastninske pravice je osrednji vpis v zemljiško knjigo in lastninska pravica se pridobi z vknjižbo v evidenčni list B zemljiškknjižnega vložka. Vpis se opravi z označbo pravice in v korist fizične in pravne osebe, ki se vpiše z identifikacijskimi podatki (Juhart et al., 2007, str. 164). Temeljno izhodišče mednarodnopravnih in ustavnih jamstev lastninske pravice je nedvomno 17. člen Deklaracije o pravicah človeka in državljana iz leta 1789, ki določa, da je lastninska pravica neodtujljiva in sveta (Juhart et al., 2007, str. 205).

Na spletnih straneh eur-lex.europa.eu je objavljen dokument številka 62006C0117, v katerem je med drugim navedeno, kako se pridobi lastninska pravica v Nemčiji. V nemškem pravu je v zvezi s prenosom lastninske pravice na nepremičnini določeno, da morata pogodbeni stranki:

1. skleniti prodajno pogodbo v obliki javne notarske listine,
2. pred notarjem ali drugo pooblaščenno osebo – osebno ali po zastopniku – formalno potrditi sklenitev pogodbe o materialni izpolnitvi (sporazum o prenosu lastninske pravice),
3. pri zemljiškoknjižnem uradu vložiti predlog za vknjižbo lastninske pravice kupca na nepremičnini v zemljiško knjigo.

Hipoteka je zastavna pravica na nepremičninah (SPZ, 138. člen). Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja (SPZ, 128. člen). Hipoteka se vpisuje z vknjižbo v evidenčni list C3 zemljiškoknjižnega vložka, in sicer tako, da se navede vrsta pravice in njen imetnik (Juhart et al., 2007, str. 165).

Posebnost je švedsko pravo, kjer se za vpis hipoteke v register zahteva zgolj zasebna listina, hipoteka pa je veljavna že na podlagi ustnega dogovora (Tratnik, 2008, str. 34). Leta 2005 je Evropska komisija objavila Zeleno knjigo Hipotekarni krediti v EU, v kateri je bila omenjena evrohipoteka in namen Komisije, da preuči predloge v zvezi z njo (Tratnik, 2008, str. 36). Evrohipoteka naj bi bila neakcesorna (tj. pogodbeno akcesorna) stvarna pravica na nepremičninah, ki bi se praviloma ustanovila v povezavi z zavarovalno pogodbo (security agreement), ki je lahko skupaj s kreditno pogodbo vključena v isto listino (Tratnik, 2008, str. 36).

Zemljiški dolg je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom (SPZ, 192. člen). Zemljiški dolg nastane na podlagi enostranskega pravnega posla, z vpisom v zemljiško knjigo in izstavitvijo zemljiškega pisma (SPZ, 194. člen). Zemljiški dolg lahko ustanovi lastnik nepremičnine (SPZ, 194. člen). Zemljiški dolg lahko ustanovi tudi hipotekarni upnik, ki spremeni v soglasju z lastnikom obremenjene nepremičnine, svojo hipoteko v enega ali več zemljiških dolgov (SPZ, 194. člen). Prednost zemljiškega dolga je, da imetniku, ki išče kredit, omogoča, da kreditodajalcu že ob sklenitvi kreditne pogodbe lahko ponudi nepremičninsko zavarovanje (Juhart, 2002, str. 69). Vknjižba zemljiškega dolga na Okrajnem sodišču v Litiji v praksi ni zaživela.

Služnost je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari - služoča stvar (SPZ, 210. člen). Stvarna služnost je pravica lastnika nepremičnine (gospodujoča stvar), izvrševati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini (pozitivna služnost) ali zahtevati od lastnika služoče stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini - negativna služnost (SPZ, 213. člen). Osebna služnost je pravica imetnika, da uporablja tujo stvar ali izkorišča pravico in traja najdlje do imetnikove smrti (SPZ, 227. člen).

Osebne služnosti se vpisujejo v evidenčni list C1 zemljiškoknjžnega vložka, stvarne služnosti pa v evidenčni list C2 (Juhart et al., 2007, str. 167). Osebne služnosti se vpisujejo v zemljiško knjigo z oznako vrste pravice (užitek, raba, osebna služnost stanovanja) ter imetnikom pravice (Juhart et al., 2007, str. 167).

Stvarno breme je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene nepremičnine zavezan k bodočim dajatvam ali storitvam (SPZ, 249. člen). Stvarno breme se vpisuje v evidenčni list C1 zemljiškoknjžnega vložka obremenjene nepremičnine, ne glede na to, ali je stvarno breme vpisano v korist določene osebe ali v korist vsakokratnega lastnika določene nepremičnine (Juhart et al., 2007, str. 168).

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino (SPZ, 256. člen). Stavbna pravica ne sme trajati več kot devetindevetdeset let (SPZ, 256. člen). Stavbna pravica je prenosljiva (SPZ, 256. člen). Za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah (SPZ, 256. člen).

4.2 OBLIGACIJSKE PRAVICE

Možnost uveljavljanja proti vsem stvarne pravice razlikuje od obligacijskih, ki učinkujejo le v razmerju med strankami pravnega posla (Juhart et al., 2007, str. 80). Namen vpisa obligacijskih pravic je njihova javna objava, torej zagotovitev publicitetnih učinkov (Plavšak, 2003, str. 42).

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 (ZZK-1, 13. člen).

Pravica prepovedi obremenitve in odtujitve nepremičnine je obligacijska pravica, ki nastane s pogodbo med lastnikom stvari in pridobiteljem pravice prepovedi obremenitve in odtujitve (Juhart et al., 2007, str. 169). Sklenjena mora biti med zakoncema ali zunajzakonskima partnerjema, starši in otroci ter posvojenci in posvojitelji (Juhart et al., 2007, str. 168). Lahko nastane tudi na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju v korist preživjalca po tej pogodbi. Vpiše se z oznako pravice in v korist imetnika v evidenčni list C1 zemljiškoknjžnega vložka.

Zakupna oziroma najemna pravica je pravica obligacijskega prava, katere predmet je lahko nepremičnina in ki nastane s pogodbo med zakupodajalcem - najemodajalcem in zakupnikom - najemnikom (Juhart et al., 2007, str. 168). V zemljiško knjigo se vpisuje z oznako pravice, imetnikom pravice in časom trajanja (Juhart et al., 2007, str. 168). Vpiše se v evidenčni list C1 zemljiškoknjžnega vložka.

Pogodbena predkupna pravica nastane s pogodbo med lastnikom nepremičnine in predkupnim upravičencem. Z njo se lastnik zaveže, da bo v primeru nameravane prodaje nepremičnine najprej ponudil sklenitev prodajne pogodbe predkupnemu upravičencu (Juhart et al., 2007, str. 170). Predkupna pravica se vpisuje z oznako pravice in imetnikom ter dogovorjenim časom trajanja. Vpisuje se v evidenčni list C1 zemljiškoknjžnega vložka (Juhart et al., 2007, str. 170).

Pri odkupni pravici se lastnik nepremičnine zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod dogovorjenimi pogoji (predvsem cene) na njeno zahtevo prodal nepremičnino (Vrenčur, 2006, stran VIII). Listina, ki je podlaga za vpis odkupne pravice v zemljiško knjigo, mora vsebovati zemljiškoknjžno dovolilo, na katerem mora biti notarsko overjen podpis lastnika nepremičnine (Vrenčur, 2006, stran IX). Če odkupna pravica ni časovno omejena, traja do smrti upravičenca ali zavezanca (Vrenčur, 2006, stran IX). Odkupna pravica se v zemljiško knjigo vpisuje z oznako pravice in imenom

imetnika (odkupnega upravičenca). Vpišejo pa se tudi pogoji, pod katerimi lahko imetnik odkupne pravice zahteva prodajo nepremičnine (Juhart et al., 2007, str. 171). Vpiše se v evidenčni list C1 zemljiškoknjižnega vložka.

Na nepremičninah, ki imajo status javnega dobra, je mogoče pridobiti pravico posebne rabe kot posebno obliko upravičenja na javnem dobru (Juhart et al., 2007, str. 170). Posebna pravica uporabe se podeli imetniku na podlagi zakona z odločbo upravnega organa (Juhart et al., 2007, str. 170). Posebna pravica uporabe javnega dobra se vpisuje v zemljiško knjigo z oznako pravice in navedbo vrste posebne uporabe (Juhart et al., 2007, str. 171). Vpisuje se v korist imetnika pravica iz upravne odločbe, s katero je ta pravica podeljena in se vpisuje v evidenčni list C2 zemljiškoknjižnega vložka.

5 PRAVNA DEJSTVA, KI SE VPISUJEJO V ZEMLJIŠKO KNJIGO

V zemljiško knjigo se vpisujejo tista pravna dejstva glede nepremičnine oziroma imetnika pravic na nepremičnini, ki so pomembna za pravni promet z nepremičnino (Plavšak, 2003, str. 43). Pravno dejstvo je dejstvo (pojav), na nastop katerega pravo veže določene pravne posledice (Plavšak, 2003, str. 43). Pravna dejstva se delijo na pravne dogodke in pravna dejanja (Plavšak, 2003, str. 43). Pravni dogodki so dejstva, ki nastanejo neodvisno od volje imetnika pravice (Plavšak, 2003, str. 43). Pravna dejanja pa so pravna dejstva, ki so izraz volje pravnega subjekta (Plavšak, 2003, str. 43).

Pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z zaznambo (ZZK-1, 27. člen). Zaznamba je glavni vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katera zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo (ZZK-1, 63. člen). V zemljiško knjigo se vpisujejo naslednja pravna dejstva glede nepremičnine oziroma imetnika pravic na nepremičnini:

1. začetek sodnega postopka glede imetnika pravice na nepremičnini, če zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo oziroma pravna dejstva glede poslovne sposobnosti imetnika pravice na nepremičnini (zaznambe osebnih stanj in zaznamba stečaja),
2. pravni posel zemljiškooknjižnega lastnika, s katerim se varuje vrstni red pridobitve lastninske pravice oziroma hipoteke (zaznamba vrstnega reda),
3. odpoklic terjatve, ki je zavarovana s hipoteko (zaznamba odpoklica terjatve),
4. vložitev hipotekarne tožbe (zaznamba hipotekarne tožbe),
5. vložitev tožbe oziroma drugo procesno dejanje, s katerim se začne sodni postopek glede pridobitve, prenehanja oziroma spremembe pravic na nepremičnini, če ta zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba spora),
6. sklep o izvršbi na nepremičnino, če zakon določa, da se to pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba izvršbe),
7. pravna dejstva glede prepovedi imetniku pravice na nepremičnini razpolagati s to pravico (zaznamba prepovedi odtujitve oziroma obremenitve nepremičnine),
8. vložitev izrednega pravnega sredstva v sodnem postopku, ki teče glede nepremičnine, če zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba izrednega pravnega sredstva),
9. začetek drugega postopka, če zakon določa, da se to pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo,
10. druga pravna dejstva, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo (ZZK-1, 22. člen).

Z zaznambo osebnega stanja se v zemljiško knjigo vpisujejo pravna dejstva, ki vplivajo na poslovno sposobnost oziroma sposobnost razsojanja imetnika pravic na nepremičnini, ki je fizična oseba (ZZK-1, 65. člen). Zaznambo podaljšanja roditeljske

pravice po polnoletnosti oziroma zaznambo odvzema poslovne sposobnosti imetniku pravice na nepremičnini dovoli zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti na podlagi obvestila sodišča, ki je vodilo ta postopek (ZZK-1, 66. člen). Obvestilu iz prejšnjega stavka mora biti priložena pravnomočna odločba o podaljšanju roditeljske pravice po polnoletnosti oziroma o odvzemu poslovne sposobnosti (ZZK-1, 66. člen).

Zaznamba odpoklica terjatve, zavarovane s hipoteko, se dovoli na podlagi listine o odpoklicu terjatve, na kateri je podpis hipotekarnega upnika overjen (ZZK-1, 77. člen). Zaznamba odpoklica terjatve ima za posledico, da odpoklic te terjatve učinkuje proti vsakokratnemu vknjiženemu lastniku nepremičnine (ZZK-1, 77. člen).

Zaznamba hipotekarne tožbe se dovoli na podlagi tožbe, vložene proti imetniku vknjižene lastninske pravice, s katero hipotekarni upnik zahteva, da se zastavljena nepremičnina proda in iz dosežene kupnine poplača njegova terjatev, zavarovana s hipoteko (ZZK-1, 78. člen). Zaznamba hipotekarne tožbe ima za posledico, da sodba, izdana na podlagi hipotekarne tožbe, učinkuje tudi proti vsakokratnemu vknjiženemu lastniku nepremičnine, v korist katerega je bila lastninska pravica vknjižena z učinkom po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba hipotekarne tožbe (ZZK-1, 78. člen).

Zaznamba spora se glede na vrsto spora, ki je predmet zaznambe, dovoli na podlagi naslednjih listin:

1. zaznamba spora o pridobitvi pravice: na podlagi tožbe oziroma predloga, vloženega proti imetniku vknjižene lastninske pravice, s katero tožnik oziroma predlagatelj postopka od sodišča zahteva:
 - da ugotovi obstoj njegove lastninske pravice na nepremičnini, ki jo je pridobil na podlagi gradnje na tujem zemljišču oziroma gradnje čez mejo, na podlagi priposestvovanja oziroma po pravilih skupnega premoženja, pridobljenega v času trajanja zakonske zveze oziroma zunajzakonske skupnosti oziroma na drug izviren način, ali
 - da ugotovi obstoj njegove druge stvarne pravice na nepremičnini, ki jo je pridobil na izviren način,
2. zaznamba spora o prenehanju pravice: na podlagi tožbe, vložene proti imetniku druge vknjižene pravice, s katero tožnik od sodišča zahteva, da ugotovi prenehanje te pravice,
3. zaznamba spora o določitvi nujne poti: na podlagi predloga za določitev nujne poti, vloženega proti imetniku vknjižene lastninske pravice na služeei nepremičnini (ZZK-1, 79. člen).

Zaznambo spora lahko predlaga samo tožnik oziroma predlagatelj postopka iz prejšnjega odstavka (ZZK-1, 79. člen).

Zemljiškoknjižno sodišče odloči po uradni dolžnosti o zaznambi sklepa o izvršbi, s katerim je izvršilno sodišče dovolilo izvršbo na nepremičnino (v nadaljnjem besedilu: zaznamba izvršbe), na podlagi obvestila izvršilnega sodišča (ZZK-1, 86. člen). Obvestilu iz prejšnjega stavka mora biti priložen sklep o izvršbi (ZZK-1, 86. člen). Zaznamba izvršbe ima za posledico, da upnik, na čigar predlog je bil izdan sklep o

izvršbi, z zaznambo izvršbe na podlagi tega sklepa pridobi na nepremičnini hipoteko, ki učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje zaznamba izvršbe, če ni hipoteke pridobil že prej (ZZK-1, 87. člen).

Neposredna izvršljivost notarskega zapisa se zaznamuje na podlagi pravnega posla o ustanovitvi hipoteke, sklenjenega v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa (ZZK-1, 91. člen). Predlogu iz prejšnjega odstavka mora biti priložen odpravek notarskega zapisa, ki je bil sestavljen za vpis v zemljiško knjigo (ZZK-1, 91. člen). Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa se vpiše pri hipoteki, ki je bila ustanovljena s tem notarskim zapisom (ZZK-1, 91. člen).

Zemljiškoknjižno sodišče dovoli zaznambo začetka stečajnega postopka nad zemljiškoknjižnim lastnikom oziroma imetnikom drugih pravic, ki so vpisane v zemljiški knjigi, na podlagi sklepa stečajnega sodišča o začetku stečajnega postopka (ZZK-1, 93. člen). Učinki začetka stečajnega postopka nastopijo z začetkom dneva, v katerem je bil izdan sklep o začetku stečajnega postopka, tudi če stečaj ni zaznamovan v zemljiški knjigi (ZZK-1, 94. člen).

Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti odloči o zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine oziroma pravice na nepremičnini, ki je vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi začasne odredbe, izdane v zavarovanje denarne oziroma nedesarne terjatve proti zemljiškoknjižnemu lastniku oziroma imetniku drugih stvarnih pravic, ki so predmet začasne odredbe (ZZK-1, 98. člen). Sodišče, ki je izdalo začasno odredbo iz prejšnjega stavka, mora zemljiškoknjižno sodišče o tem obvestiti in obvestilu priložiti sklep o začasni odredbi (ZZK-1, 98. člen).

Zaznamba izrednega pravnega sredstva je vpis, s katerim se varuje vrstni red vzpostavitve vpisov v stanje, ki je obstajalo pred vknjižbo pridobitve oziroma izbrisa pravice na podlagi pravnomočne oziroma dokončne odločbe iz 3. do 8. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, če je proti tej odločbi vloženo izredno pravno sredstvo in če je imetnik pravice, proti katerem je bila vknjižba opravljena, na podlagi tega izrednega pravnega sredstva oziroma v ponovljenem postopku uspel (ZZK-1, 101. člen). Izredno pravno sredstvo po tem zakonu, v zvezi s katerim je dovoljena zaznamba izrednega pravnega sredstva je revizija, zahteva za varstvo zakonitosti oziroma tožba v upravnem sporu (ZZK-1, 101. člen).

Pravno dejstvo, da je nepremičnina javno dobro, se zaznamuje na podlagi dokončne odločbe pristojnega organa o določitvi statusa javnega dobra tej nepremičnini, razen če zakon za posamezno vrsto javnega dobra določa, da je podlaga za vpis zaznambe javnega dobra pravnomočna odločba (ZZK-1, 111. člen). Zaznamba javnega dobra mora obsegati tudi podatek o vrsti javnega dobra (na primer grajeno oziroma naravno vodno dobro, javna cesta in podobno) (ZZK-1, 111. člen).

Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti odloči o zaznambi razlastitvenega postopka, na podlagi obvestila upravnega organa, ki je izdal odločbo o začetku razlastitvenega postopka (ZZK-1, 112. člen). Obvestilu iz prejšnjega stavka mora biti

priložena odločba o začetku razlastitvenega postopka (ZZK-1, 112. člen). V zaznambi razlastitvenega postopka se navede razlastitveni organ, datum in opravilna številka odločbe in podatki o razlastitvenem upravičencu (ZZK-1, 112. člen).

Zaznamba nadhipoteke se vpiše pri hipoteki, na katero se nanaša (ZZK-1, 113. člen). Pri zaznambi nadhipoteke se vpišejo podatki o zastavnem upniku (ZZK-1, 113. člen).

6 LISTINE, KI SO PODLAGA ZA VKNJIŽBO

Vknjižba pravic se dovoli na podlagi naslednjih listin:

1. zasebnih listin, ki vsebujejo zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
2. listin, sestavljenih v obliki notarskega zapisa, ki vsebujejo zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
3. pravnomočnih sodnih odločb, s katero je sodišče ugotovilo obstoj, spremembo oziroma prenehanje pravice, katere vknjižba se predlaga,
4. pravnomočnih sodb, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da prizna svoj podpis na zasebni listini iz 1. točke tega odstavka oziroma da izroči odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo,
5. pravnomočnih sodb, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da izstavi zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
6. pravnomočnih sklepov o dedovanju,
7. pravnomočnih sklepov, izdanih v postopku izvršbe na nepremičnino oziroma v stečajnem postopku, s katerim je sodišče, ki je te sklepe izdalo (v nadaljnjem besedilu: izvršilno oziroma stečajno sodišče), odredilo vpis lastninske pravice v korist kupca oziroma izbris drugih pravic na nepremičnini, oziroma sklepov o zavarovanju denarne terjatve z zastavno pravico na nepremičnini, s katerim je izvršilno sodišče odredilo vknjižbo te zastavne pravice,
8. drugih pravnomočnih oziroma dokončnih odločb sodišča oziroma drugega državnega organa, oziroma drugih listin, sestavljene v obliki notarskega zapisa, če zakon določa, da se stvarne pravice pridobijo, spremenijo oziroma prenehajo na podlagi takih odločb oziroma notarskih zapisov (ZZK-1, 40. člen).

V listini, ki je podlaga za glavni vpis, mora biti nepremičnina označena z identifikacijskim znakom, s katerim je vpisana v zemljiški knjigi (ZZK-1, 31. člen). V listini, ki je podlaga za vpis pridobitve pravice, mora biti navedena oseba, v korist katere naj se vpis opravi, s podatki, s katerimi se vpiše v zemljiško knjigo (ZZK-1, 31. člen).

V zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti oseba, ki dovoljuje vpis v zemljiško knjigo, označena s podatki, s katerimi je vpisana v zemljiški knjigi (ZZK-1, 32. člen). Zemljiškoknjižno dovolilo mora obsegati izjavo osebe, ki dovoljuje vpis, z vsebino določeno v SPZ (ZZK-1, 32. člen).

Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo (SPZ, 23. člen). Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen (SPZ, 23. člen). Za overovitev veljajo pravila o notarski overitvi in ne upravni overitvi. Zemljiškoknjižno dovolilo je samostojna izjava, ki se spoji k pravnemu poslu ali pa je del oziroma člen v pravnem poslu.

Ena izmed pravnih poslov je prodajna pogodba. Prodajna pogodba je v slovenskem pravu urejena v več pravnih virih, najpomembnejši pa so štirje: temeljni predpis je Obligacijski zakonik, ki je v skorajda nespremenjeni obliki prevzel prejšnjo ureditev iz jugoslovanskega zveznega Zakona o obligacijskih razmerjih; drugi pomemben pravni vir je Zakon o varstvu potrošnikov, ki vsebuje implementacijo Direktive o potrošniški prodaji; tretji pravni vir je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, ki ureja nekatere vidike prodajne pogodbe na specialnem področju prodaje nepremičnin; četrty pravni vir, ki ureja prodajne pogodbe, ki jih med seboj sklepajo gospodarski subjekti iz različnih držav (članic), je Dunajska konvencija o mednarodni prodaji blaga (Možina, 2008, str. 38).

S prodajno pogodbo se prodajalec zavezuje, da bo stvar, ki jo prodaja, izročil kupcu tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico (OZ, 435. člen). Stvar, za katero gre pri pogodbi, mora biti v prometu in je nična pogodba o prodaji stvari, ki je izven prometa (OZ, 438. člen). Če kupnina v pogodbi ni določena in tudi ni v njej dovolj podatkov, na podlagi katerih bi jo bilo mogoče določiti, se šteje, da pogodba ni nastala (OZ, 442. člen). Zaradi načela formalnosti (ki je ena od posebnosti zemljiškopravnega postopka kot posebnega nepravdnega postopka) pa pravnih dejstev, ki so pravni temelj pridobitve oziroma prenehanja pravice, ni dovoljeno dokazovati s katerikoli dokaznimi sredstvi, kot je to možno v pravdnem postopku (na primer s pričami ali z zaslišanjem strank), temveč samo z listinami (Koželj, 2007, str. 12).

Na spletnih straneh www.e-pogodbe.si je navedeno, da je pogodba navadno listina v pisni obliki s katero ena stranka odplačno oziroma neodplačno prepusti drugi stranki kakšno stvar ali pravico, le-ta pa to prepustitev sprejme. S pogodbo se tako ustanovijo, prenehajo ali spremenijo pravice in pravna razmerja pogodbenih strank.

Prek spleta je na naslovu http://prostor.gov.si/jv_etn omogočen brezplačen javni vpogled v evidenco trga nepremičnin ter v statistična poročila o gibanju cen in analizah slovenskega trga nepremičnin, ki jih pripravlja Geodetska uprava (Koritnik, 2007, str. 40). Objavljena so štirimesečna poročila o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu, razvrščena glede na vrsto nepremičnin (stanovanjske nepremičnine, poslovne nepremičnine, zemljišča brez sestavin).

Zemljišča so tisto blago, ki je najbolj iskano (Kuplenk, 2007, str. 24). Denar, vložen v nepremičnine, je danes vsaj pri nas ena najvarnejših naložb (Kuplenk, 2007, str. 25).

7 ZAZNAMBA VRSTNEGA REDA

7.1 POJEM IN POGOJI ZA ZAZNAMBO VRSTNEGA REDA

Opravljen je primerjava sedaj veljavnega Zakona o zemljiški knjigi, Zakona o zemljiški knjigi iz leta 1995 in Pravnih pravil zakona o zemljiških knjigah iz leta 1930. Primerjalo se je, kako je posamezni zakon urejal oziroma ureja pojem, pogoje in učinke zaznambe vrstnega reda.

Zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in zaznamba vrstnega reda za pridobitev oziroma prenos hipoteke varuje vrstni red pridobitve te pravice, katere vpis bo predlagan pozneje, s trenutkom, od katerega učinkuje ta zaznamba (ZZK-1, 68. člen). 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 (ZZK-1, 69. člen). 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 (ZZK-1, 69. člen).

Poleg zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in hipoteke, ZZK-1 pozna tudi zaznambo vrstnega reda za izbris hipoteke, zaznambo vrstnega reda za pridobitev stavbne pravice ter zaznambo vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine. V praksi pa se najpogosteje uporablja zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice.

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

Zaznamba vrstnega reda za prenos lastninske pravice in zaznamba vrstnega reda za vpis, prenos ali izbris hipoteke varuje vrstni red teh pravic, katerih vpis oziroma izbris bo predlagan pozneje, s trenutkom, ko je vložen predlog za vpis zaznambe (ZZK, 36. člen). Zaznamba se dovoli, če bi bila po stanju vpisov v zemljiški knjigi dovoljena vknjižba vpisa pravice oziroma izbrisa vpisane pravice, katere vrstni red se z zaznambo varuje (ZZK, 36. člen). Zaznamba vrstnega reda se dovoli na podlagi predloga, na katerem mora biti podpis predlagatelja overjen (ZZK, 37. člen).

Lastnik je upravičen, zahtevati knjižno zaznambo o tem, da hoče svoje zemljišče odsvojiti ali dati zastavno pravico za dolg, vse to zato, da zasnuje od trenutka te prošnje knjižni vrstni red glede onih pravic, ki se vpišejo zbog teh poslov (Pravna

pravila zakona o zemljiških knjigah, * 60. v: Frantar in Julen, 1991, str. 27). Vendar pa se smejo dovoliti zaznambe takih prošenj samo, če bi se smela po stanju zemljiške knjige ona pravica, ki naj se vpiše, vknjižiti ali obstoječa pravica izbrisati, in če je bil podpis na prošnjah overovljen od sodišča ali od javnega notarja (Pravna pravila zakona o zemljiških knjigah, * 60. v: Frantar in Julen, 1991, str. 28).

Na spletnih straneh www.sodnapraksa.si je objavljena odločba Višjega sodišča v Ljubljani VSL0005284, v kateri se v obrazložitvi navaja, da sama zaznamba vrstnega reda še ne pomeni nastanka neke pravice, temveč ima učinek zgolj v varovanju vrstnega reda. Takšno zaznambo predlaga lastnik nepremičnine predvsem takrat, kadar še ni sklenil zavezovalnega pravnega posla za prenos lastninske pravice oziroma za ustanovitev hipoteke.

Zaznamba vrstnega reda je posebno razpolagalno pravno dejanje imetnika lastninske pravice (lastnika) oziroma imetnika hipoteke na nepremičnini (hipotekarnega upnika) (Plavšak, 2003, str. 72). Od razpolagalnih pravnih dejanj (razpolagalnih pravnih poslov – zemljiškooknjižnega dovolila), ki so podlaga za vknjižbo oziroma predznambo lastninske pravice ali hipoteke, se razlikuje po tem, da razpolagalni pravni posel zaznambe vrstnega reda ni opravljen v korist določene osebe (Plavšak, 2003, str. 72).

Praviloma bo namreč imetnik pravice, ko bo predlagal zaznambo vrstnega reda, že vedel, v korist katere osebe je ta pravni posel opravil (Plavšak, 2003, str. 72). Vendar pa v korist te osebe še ne želi (pravno dosledno ni zavezan) opraviti tistega razpolagalnega pravnega posla, ki bi bil pravni temelj pridobitve pravice, katere vrstni red se z zaznambo varuje (Plavšak, 2003, str. 73). Razlog za to je:

1. bodisi da z osebo, v korist katere je dejanje opravil, še ni sklenil zavezovalnega pravnega posla (temveč se o sklenitvi tega posla šele pogaja),
2. bodisi da je z osebo, v korist katere je dejanje opravil, že sklenil zavezovalni pravni posel, vendar na podlagi tega posla njegova obveznost opraviti razpolagalno pravno dejanje (izstaviti zemljiškooknjižno dovolilo) še ni dospela - na primer, ker je zavezovalni pravni posel dvostranska vzajemna pogodba, na podlagi katere zaradi načela sočasnosti izpolnitve ni dolžan opraviti svoje izpolnitve, dokler izpolnitve hkrati ne opravi druga pogodbeni stranka (Plavšak, 2003, str. 73).

Z vidika varstva strank, ki poslujejo z nepremičninami ali glede katere teče spor o nepremičnini ipd., postajajo čedalje bolj pomembne predznambe in zaznambe (Vrenčur, 2008). Pri nas se omenjeni vrsti vpisa (predvsem zaznambe) uporabljata v premajhnem obsegu (Vrenčur, 2008). Zgledi iz tujine kažejo, da skoraj ni nepremičninske transakcije, ki je ne bi spremljala bodisi predznanba bodisi zaznamba (Vrenčur, 2008). Bistvo te zaznambe je namreč ravno v tem, da se zavaruje pravni položaj za primer večkratne odsvojitve iste nepremičnine (Vrenčur, 2008).

Namen zaznambe vrstnega reda je zavarovanje pravice pogodbenika, ki še nima popolne listine, da bi svojo pravico iz pravnega posla z lastnikom nepremičnine lahko vpisal v zemljiško knjigo (Rijavec et al., 2006, str. 339). Zato od lastnika nepremičnine zahteva zavarovanje svoje protiizpolnitve, da lastnik ne bi mogel izdati za vpis sposobne listine v korist nekoga tretjega (Rijavec et al., 2006, str. 339). Ta zaznamba ni opravljena v korist določene osebe, čeprav lastnik oziroma upnik vesta, v čigavo korist je bila izposlovana (Rijavec et al., 2006, str. 339).

Za zavarovanje interesov strank pri poslovanju z nepremičninami je pomembno poznavanje institutov zemljiškooknjžnega prava (Lešnik, 2008). Zaznamba vrstnega reda se dovoli vedno le na predlog lastnika nepremičnine (pri pridobitvi lastninske pravice ali hipoteke) oziroma hipotekarnega upnika (pri prenosu oziroma izbrisu hipoteke) in ne na predlog bodočega pridobitelja pravice (Lešnik, 2008). Na predlogu za zaznambo vrstnega reda mora biti podpis predlagatelja (lastnika oziroma hipotekarnega upnika) notarsko overjen (Lešnik, 2008).

7.2 SKLEP O DOVOLITVI ZAZNAMBE VRSTNEGA REDA

Sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda se vroči samo predlagatelju (ZZK-1, 70. člen). Na sklepu iz prejšnjega odstavka zemljiškoknjižno sodišče vidno zaznamuje, da gre za odpravek sklepa, ki je podlaga za nadaljnje vpise glede zaznambe vrstnega reda, ki je bila s sklepom dovoljena (ZZK-1, 70. člen). Če se izgubi oziroma uniči sklep z zaznamkom iz drugega odstavka tega člena, se za njegovo razveljavitev uporabljajo pravila zakona o nepravdnem postopku o postopku za razveljavitev listin (ZZK-1, 70. člen).

O vpisu zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice odloča na prvi stopnji zemljiškoknjižni referent. Zoper sklep zemljiškoknjižnega referenta je dovoljen ugovor v roku osmih dni od prejema sklepa. O ugovoru odloča zemljiškoknjižni sodnik (ZZK-1, 158. člen).

Sodišče po vpisu zaznambe v zemljiško knjigo vroči sklep obvezno predlagatelju, ki je istočasno lastnik (Bregar, 2006, str. 18). Razpolaganje s sklepom o zaznambi vrstnega reda omogoča razpolaganje z vrstnim redom, ki ga ta zaznamba varuje (Bregar, 2006, str. 18).

Praksa na Okrajnem sodišču v Litiji je, da so predlogi za zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice v večini primerov vloženi v imenu strank po zastopniku notarju. Predlogu je priloženo pooblastilo. Na pooblastilu stranka oziroma predlagatelj izrecno pooblašča notarja, da se njemu vroči sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. Notar sklep hrani. Ta odpravek sklepa je pomemben, ker ga je potrebno priložiti k predlogu za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu.

Izvirnik sklepa vedno ostane v spisu. Izvirnik je tisti sklep, katerega podpiše zemljiškoknjižni referent in je označen s štampljko izvirnik, pečatom sodišča, navedena je odredba, komu je treba sklep vročiti in taksne določbe. Sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda, ki se vroči predlagatelju, je označen z zaznamkom, da je to odpravek sklepa, ki je podlaga za nadaljnje vpise glede zaznambe vrstnega reda, ki je bila s tem sklepom dovoljena. Tudi ta odpravek sklepa zemljiškoknjižni referent izjemoma podpiše.

Sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda se vroči samo predlagatelju zaznambe (ZZK, 38. člen). Odlok, s katerim je prošnji ugodeno, se sme izdati samo v enem odpravku, na njem pa se mora potrditi, da je zaznamba izvršena (Pravna pravila zakona o zemljiških knjigah, * 61. v: Frantar in Julen, 1991, str. 28).

7.3 ROK VELJAVNOSTI ZAZNAMBE VRSTNEGA REDA

Zaznamba vrstnega reda neha veljati z iztekom enega leta od dneva izdaje sklepa o dovolitvi te zaznambe (ZZK-1, 71. člen). V izreku sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda mora biti naveden dan, ko ta zaznamba neha veljati (ZZK-1, 71. člen). Pri vpisu zaznambe vrstnega reda se v zemljiško knjigo vpiše tudi dan, ko ta zaznamba neha veljati (ZZK-1, 71. člen).

Zaznambe prenehajo veljati po preteku enega leta od izdaje sklepa, s katerim so bile dovoljene (ZZK, 39. člen). V izreku sklepa se navede, kdaj se rok veljavnosti zaznambe izteče (ZZK, 39. člen). Zaznamba vrstnega reda izgubi učinek, ko mine leto dni od njene dovolitve, če gre za zastavno pravico, ki naj se podeli, v ostalih primerih, omenjenih v * 60., pa, ko mine šestdeset dni od njene dovolitve (Pravna pravila zakona o zemljiških knjigah, * 62. v: Frantar in Julen, 1991, str. 28). To se mora izreči v odloku z označbo koledarskega dne, s katerim se rok konča (Pravna pravila zakona o zemljiških knjigah, * 62. v: Frantar in Julen, 1991, str. 28).

Mogoče je ugotoviti, da sedanji Zakon o zemljiški knjigi enako določa rok veljavnosti zaznambe vrstnega reda kot Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1995, in sicer eno leto od izdaje sklepa. Pravna pravila o zemljiških knjigah iz leta 1930 pa so razlikovala rok veljave zaznambe vrstnega reda in sicer v primeru zastavne pravice, ko mine eno leto dni od njene dovolitve, v drugih primerih pa šestdeset dni od njene dovolitve. Ravno tako, pa so določala, da je treba v odloku navesti datum, ko zaznamba preneha veljati.

7.4 IZBRIS ZAZNAMBE VRSTNEGA REDA

Pred iztekom roka veljavnosti zaznambe vrstnega reda je dovoljen izbris te zaznambe samo, če je predlogu za izbris priložen sklep o dovolitvi te zaznambe (ZZK-1, 72. člen). Po izteku roka veljavnosti zaznambe vrstnega reda zemljiškooknjižno sodišče po uradni dolžnosti dovoli izbris te zaznambe, če je ta po stanju vpisov v zemljiški knjigi ob trenutku začetka postopka za izbris še vpisana (ZZK-1, 72. člen).

Ravno tako je že Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1995 v 40. členu določal, da preden poteče rok, dovoli izbris zaznambe vrstnega reda za prenos lastninske pravice in zaznamba vrstnega reda za vpis, prenos ali izbris hipoteke samo, če je predložen sklep, s katerim je bila zaznamba dovoljena. V 41. členu pa je določal, da, če se predlog za vknjižbo pravice v zaznamovanem vrstnem redu ne vloži v roku enega leta od izdaje sklepa, sodišče po uradni dolžnosti zaznambo izbriše.

Pravna pravila o zemljiških knjigah iz leta 1930 so v * 65. določala, da, če se prošnja za vpis ne vloži pred iztekom določenega roka ali če se znesek, glede katerega se je izvršila zaznamba vrstnega reda, ne izčrpa do konca tega roka, izgubi zaznamba učinek ter se izbriše po službeni dolžnosti. Določala so tudi, da preden izteče zakonski rok, se sme dovoliti izbris zaznambe samo, če se predloži odpravek odloka, s katerim se dovoljuje zaznamba. Na tem odpravku je treba izbris zaznamiti.

Mogoče je ugotoviti, da so vsi trije zakoni izbris skoraj enotno urejali. Za izbris zaznambe vrstnega reda je potrebno priložiti sklep, s katerim je bila zaznamba dovoljena. In če poteče rok, se po uradni dolžnosti zaznamba izbriše.

7.5 UČINKI ZAZNAMBE VRSTNEGA REDA

Zaznamba vrstnega reda ni ovira za nadaljnje vpise (ZZK-1, 73. člen). Vsi vpisi, ki začnejo učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, in so bili dovoljeni proti vknjiženemu lastniku oziroma proti nadaljnjim pridobiteljem pravic, pridobljenih glede na vknjiženo lastninsko pravico, učinkujejo pod razveznim pogojem, ki nastopi, če je dovoljena vknjižba pridobitve lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu, in preneha, če je zaznamba vrstnega reda izbrisana, razen če je bila izbrisana zaradi vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu (ZZK-1, 73. člen).

Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1995 v svojih določbah ni imel zajete učinke zaznambe vrstnega reda. Prav tako tudi Pravna pravila o zemljiških knjigah iz leta 1930 niso posebej določala učinke zaznambe vrstnega reda. To natančneje določa sedaj veljavni Zakon o zemljiški knjigi.

Vsi vpisi, ki začnejo učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba vrstnega reda, učinkujejo pod razveznim pogojem, če se dovoli vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. V tem primeru mora zemljiškooknjižno sodišče po uradni dolžnosti izbrisati vpise, ki učinkujejo po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba vrstnega reda.

8 VKNJIŽBA LASTNINSKE PRAVICE V ZAZNAMOVANEM VRSTNEM REDU

8.1 UČINEK IN POMEN VKNJIŽBE PRAVICE V ZAZNAMOVANEM VRSTNEM REDU

Vknjižbo oziroma predznambo pridobitve lastninske pravice oziroma pridobitve, prenosa oziroma izbrisa hipoteke v zaznamovanem vrstnem redu je treba predlagati pred iztekom roka veljavnosti zaznambe vrstnega reda (ZZK-1, 74. člen). Predlogu iz prejšnjega odstavka mora biti poleg listin, ki so podlaga za vknjižbo oziroma prednambo, priložen tudi sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda, v katerem se s predlogom predlaga vknjižba oziroma prednamba (ZZK-1, 74. člen). Zemljiškoknjižno sodišče odloča o dovolitvi vknjižbe oziroma prednambe v zaznamovanem vrstnem redu glede na stanje vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, od katerega učinkuje zaznamba vrstnega reda (ZZK-1, 74. člen).

Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli vknjižbo oziroma prednambo pravice v zaznamovanem vrstnem redu, odloči, da vknjižba oziroma prednamba učinkuje od trenutka, od katerega je učinkovala zaznamba vrstnega reda (ZZK-1, 74. člen). Hkrati zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti dovoli izbris zaznambe vrstnega reda, v katerem je bila dovoljena vknjižba oziroma prednamba (ZZK-1, 74. člen). Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli vknjižbo pravice v zaznamovanem vrstnem redu, hkrati po uradni dolžnosti odloči tudi o izbrisu vseh vpisov iz drugega oziroma tretjega odstavka 73. člena tega zakona (ZZK-1, 74. člen).

Za primerjavo Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1995 ni urejal učinke vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu, medtem ko sedanji to natančno določa. Predlog za vpis lastninske pravice in predlog za vpis hipoteke, za katero je bil zaznamovan vrstni red, se mora vložiti v roku enega leta od izdaje sklepa, s katerim je bila zaznamba dovoljena (ZZK, 79. člen). Predlogu je potrebno priložiti sklep, s katerim je bila zaznamba vrstnega reda dovoljena (ZZK, 79. člen).

Prošnja za vpis pravice ali izbris, za katerega je bil vrstni red zaznamljen, se mora vložiti obenem z odpravkom odloka, s katerim je bila zaznamba dovoljena, v roku, določenem v * 62. (Pravna pravila zakona o zemljiških knjigah, * 63. v: Frantar in Julen, 1991, str. 28). Če se na to prošnjo vknjižba ali prednamba dovoli, ima vpis zaznamljeni vrstni red (Pravna pravila zakona o zemljiških knjigah, * 63. v: Frantar in Julen, 1991, str. 28). Izvršeni vpis se zabeleži na omenjenem odpravku (Pravna pravila zakona o zemljiških knjigah, * 63. v: Frantar in Julen, 1991, str. 28).

Če se dovoli, knjižiti odsvojitev zemljišča ali odstop ali izbris terjatve v zaznamljenem vrstnem redu, se mora na prošnjo stranke, za katero se je izvršila, odrediti izbris onih vpisov, ki so bili morda izposlovani glede tega zemljišča ali te terjatve potem, ko se je vložila prošnja za zaznambo (Pravna pravila zakona o zemljiških knjigah, * 64. v: Frantar in Julen, 1991, str. 28).

Toda prošnja za izbris teh vpisov se mora vložiti v petnajstih dneh od dne, ko je postala vknjižba, dovoljena z zaznamljenim vrstnim redom, pravnomočna (Pravna pravila zakona o zemljiških knjigah, * 64. v: Frantar in Julen, 1991, str. 29). Kar pomeni, da je moral lastnik, ki se je vknjižil v zaznamovanem vrstnem redu, vložiti prošnjo za izbris vpisov, ki so bili vpisani po zaznambi. Prošnjo je moral vložiti v roku petnajst dni, ko je vknjižba v zaznamovanem vrstnem redu postala pravnomočna. Za razliko od sedaj veljavnega zakona, ko zemljiškooknjižno sodišče po uradni dolžnosti izbriše vpise, ki učinkujejo po zaznambi vrstnega reda.

8.2 PRIKAZ NA PRIMERU A

Na določeni nepremičnini parceli številka 405 k.o. Okrog, ki je vpisana v vložku številka 52, so vpisani sledeči vpisi:

1. V B listu je vknjižen kot lastnik oseba Jože Knez, stanujoč Cankarjeva ulica 5, Krško, EMŠO 1602948500315, do 1/1 in sicer na podlagi prodajne pogodbe z dne 15.02.1992 (vloženo dne 28.03.1992, Dn 305/1992).¹
2. V C1 listu (druge pravice) ni zapisov.
3. V C2 listu (drugi vpisi) je na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 12.05.1995 vknjižena stvarna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine parcele številka 192/2, ki je vpisana v vložku številka 102 te k.o. (vloženo dne 17.05.1992, Dn 603/1995).
4. V C3 listu (hipoteke) je na podlagi notarskega zapisa pravnega posla o ustanovitvi hipoteke v neposredno izvršljivem notarskem zapisu po čl. 142 Stvarnopravnega zakonika opr. št. SV 251/2008 z dne 30.03.2008 vknjižena hipoteka za denarno terjatev glavnice v višini 47.500,00 EUR, pogodbeni obrestni mera je 6,40 % letno in se ne spreminja, zapadlost v 300 mesečnih anuitetah, tako da zadnja zapade v plačilo najkasneje dne 18.10.2032, z zamudnimi obrestmi in stroški, ki so razvidni iz kreditne pogodbe in z možnostjo odpoklica terjatve v korist upnika SKB banke d.d., Ajdovščina 4, Ljubljana. Zaznamovana je neposredna izvršljivost notarskega zapisa opr. št. SV 251/2008 z dne 30.03.2008 (vloženo dne 30.3.2008, Dn 622/2008).

Dne 30.09.2008 ob 12.00 uri lastnik Jože Knez neposredno vloži zemljiškooknjižni predlog za zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice na parceli številka 405 k.o. Okrog, na katerem je njegov podpis notarsko overjen. Predlog vloži po zastopniku notarju. Zadevo se vpiše v Dn vpisnik in dobi opravilno številko Dn 2200/2008. Za lažjo ponazoritev je pod priložo 1 priložen zemljiškooknjižni predlog za zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. Dne 21.10.2008 zemljiškooknjižni referent dovoli vpis in odloči, da zaznamba vrstnega reda preneha veljati dne 22.10.2009. Vpis se izvrši v C2 list. Odpravek sklepa z zaznamkom vroči notarju, ki ga je Jože Knez pooblastil. Za lažjo ponazoritev je pod priložo 2 priložen odpravek sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda. Zoper vpis ima notar možnost ugovora v roku osem dni od prejema sklepa.

Dne 30.09.2008 ob 12.05 uri zemljiškooknjižno sodišče neposredno prejme obvestilo in sklep o izvršbi opravilna številka In 56/2007 od izvršilnega sodišča oziroma oddelka Okrajnega sodišča v Litiji, za vpis zaznambe izvršbe na parceli številka 405 k.o. Okrog dolžnika Jožeta Kneza in upnika Republika Slovenija Ministrstva za finance Davčna uprava Republike Slovenije v višini 10.000,00 EUR. Zadeva se vpiše v Dn vpisnik in dobi opravilno številko Dn 2201/2008.

¹ Vsi osebni podatki so izmišljeni.

Zadeva ima kasnejši vrstni red, kakor zadeva Dn 2200/2008 in sicer za pet minut. Zemljiškoknjižno sodišče mora počakati na pravnomočnost vpisa pod Dn 2200/2008, ko je odločalo o vpisu zaznambe vrstnega reda. Ugovor za vpis pod Dn 2200/2008 ni vložen, zato dne 03.11.2008 zemljiškoknjižni sodnik odloči, da se vpis opravi. Vpiše se zaznamba izvršbe in po uradni dolžnosti vknjiži hipoteka v višini 10.000,00 EUR s pripadki v korist upnika Republika Slovenija Ministrstva za finance Davčna uprava Republike Slovenije. Sklep se vroči Jožetu Knezu, Republiki Sloveniji Ministrstvu za finance Davčna uprava Republike Slovenije po zakonitemu zastopniku Državnemu pravobranilstvu RS in izvršilnemu sodišču. Zoper vpis imajo stranke možnost pritožbe v roku 15 dni od prejema sklepa.

Dne 08.10.2008 ob 9.00 uri SKB banka d.d., Ajdovščina 4, Ljubljana, po pošti vloži zemljiškoknjižni predlog na parceli številka 405 k.o. Okrog za vknjižbo prenehanja hipoteke v višini 47.500,00 EUR in izbris zaznambe neposredne izvršljivosti notarskega zapisa, vpisane pod Dn 622/2008. Predlogu je priložena notarsko overjena izbrisna pobotnica v izvorniku. Zadeva se vpiše v Dn vpisnik in dobi opravilno številko Dn 2300/2008.

Zemljiškoknjižno sodišče mora počakati na pravnomočnost vpisa pod Dn 2201/2008, ko je odločalo o vpisu zaznambe izvršbe in vknjižbi hipoteke. Pritožba ni vložena, zato zemljiškoknjižni referent dne 24.11.2008 odloči, da se dovoli vknjižba prenehanja hipoteke v višini 47.500,00 EUR upnika SKB banka d.d., Ajdovščina 4, Ljubljana in izbris zaznambe neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV 251/2008 z dne 30.03.2008, vpisane pod Dn 622/2008. Sklep se vroči Jožetu Knezu in SKB banki d.d. Zoper vpis imata stranki možnost ugovora v roku osem dni od prejema sklepa.

Dne 23.10.2008 ob 8.00 uri predlagateljica Cirila Medved, Levstikova 5, Laško,² po zastopniku notarju neposredno vloži zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu na parceli številka 405 k.o. Okrog. Zadeva se vpiše v Dn vpisnik in dobi opravilno številko Dn 2400/2008. Za lažjo ponazoritev je pod priložo 3 priložen zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Predlagateljica je predlogu predložila prodajno pogodbo z dne 29.09.2008 v izvorniku, odpravek sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice z opravilno številko Dn 2200/2008 z dne 21.10.2008 in pooblastilo.

Zemljiškoknjižno sodišče mora počakati na pravnomočnost vpisa pod Dn 2300/2008, ko je odločalo o izbrisu hipoteke in zaznambe neposredne izvršljivosti notarskega zapisa. Ugovor ni vložen. Zemljiškoknjižni sodnik dne 08.12.2008 odloči, da se dovoli vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v korist imetnice Cirile Medved, Levstikova 5, Laško, EMŠO 2504973505310,³ do 1/1.

² Vsi osebni podatki so izmišljeni.

³ Podatek za EMŠO je izmišljen.

Sočasno odloči, da vknjižba učinkuje od trenutka, od katerega je učinkovala zaznamba vrstnega reda vpisana pod Dn 2200/2008 in sicer od 30.09.2008. Hkrati po uradni dolžnosti dovoli izbris zaznambe izvršbe in vknjižbo prenehanja hipoteke v višini 10.000,00 EUR s pripadki v korist upnika Republika Slovenija Ministrstva za finance Davčna uprava Republike Slovenije, vpisani pod Dn 2201/2008. Za lažjo ponazoritev je pod priložo 4 priložen sklep o dovolitvi vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu.

Sklep se vroči Cirili Medved po notarju, Jožetu Knezu, Ministrstvu za finance Davčna uprava Republike Slovenije po Državnemu pravobranilstvu RS in izvršilnemu sodišču oziroma oddelku Okrajnega sodišča v Litiji k opravljeni številki In 56/2007. Ker gre za vknjižbo lastninske pravice se obvesti tudi organ, ki vodi kataster in pristojno davčno upravo. Obvesti se jih tako, da se jim pošlje sklep o vpisu. Zoper vpis imajo stranke možnost pritožbe v roku 15 dni od prejema sklepa. Če pritožba ni vložena, postane vpis pravnomočen.

Stanje nepremičnine parcele številka 405 k.o. Okrog na dan 08.12.2008 je naslednje:

1. V B listu je vknjižena v zaznamovanem vrstnem redu kot lastnica Cirila Medved, Levstikova 5, Laško, EMŠO 2504973505310, do 1/1 in sicer na podlagi prodajne pogodbe z dne 29.09.2008 (vloženo dne 30.09.2008, Dn 2400/2008).
2. V C1 listu (druge pravice) ni zapisov.
3. V C2 listu (drugi vpisi) je na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 12.5.1995 vknjižena stvarna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine parcele številka 192/2, ki je vpisana v vložku številka 102 te k.o. (vloženo dne 17.5.1992, Dn 603/1995).
4. V C3 listu (hipoteke) ni zapisov.

V opisanem primeru se je prodajalec zaradi zavarovanja pravic kupca še pravočasno zavaroval z zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. Če bi prišlo do prodaje v izvršilnem postopku, mogoče dosežena ocenjena tržna vrednost ne bi bila enaka kot jo je prodajalec dosegel z neposredno prodajo kupcem.

Vrednost nepremičnine ugotovi sodišče na podlagi cenitve sodnih cenilcev po tržni ceni na dan cenitve (178. člen, ZIZ). Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana pod ugotovljeno vrednostjo (188. člen, ZIZ).

Če nepremičnine na prvem naroku ni bilo mogoče prodati, razpiše sodišče drugi narok, na katerem se sme nepremičnina prodati pod ugotovljeno vrednostjo, vendar ne za manj kot za polovico te vrednosti (188. člen, ZIZ). Vendar je ta določba neustavna. Odločba Ustavnega sodišča, št. U-I-93/03-26, z dne 18.11.2004, ki je bila objavljena v Uradnem listu RS, št. 132/2004 dne 10.12.2004 in, ki velja od 11.12.2004, določa, da so do odprave ugotovljenega neskladja v primerih, ko nepremičnino v izvršilnem postopku za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti te

nepremičnine, kupi upnik ali z njim povezana oseba in terjatev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi bila v celoti poplačana, šteje, da je ta upnik poplačan do ugotovljene vrednosti nepremičnine.

Tukaj se želi poudariti pomen in vloga, še zlasti notarjev, odvetnikov, nepremičninskih agencij oziroma oseb, ki se spoznajo na pravila zemljiškoknjižnega prava. Običajno se stranka, ki želi kupiti neko nepremičnino, želi prepričati v stanje nepremičnine, ki jo kupuje. Če ugotovi, da je na nepremičnini vpisana zaznamba izvršbe in hipoteka, se ustraši in verjetno ne bo hotela kupiti takšne nepremičnine. Zato je pomembno, da se posvetuje, tako kot v opisanem primeru, z notarjem, kateri ji lahko razloži pomen in vlogo zaznambe vrstnega reda in nato vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu.

8.3 PRIKAZ NA PRIMERU B

Na določenih nepremičninah parcelnih številkah 62, 63, 64 k.o. Litija, ki so vpisane v vložku številka 101, so vpisani sledeči vpisi:

1. V B listu sta vknjižena kot solastnika oseba Miha Klopčič, stanujoč Slap 6, Trbovlje, EMŠO 1007971500203, do 1/2 in oseba Marjana Klopčič, stanujoča Slap 6, Trbovlje, EMŠO 0102974505237, do 1/2 in sicer na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 15.03.2007 (vloženo dne 22.03.2007, Dn 400/2007).⁴
2. V C1 listu (druge pravice) je na parceli številka 62 k.o. Litija vknjižena brezplačna dosmrtna osebna služnost stanovanja v korist imetnice Franke Klopčič, stanujoča Slap 6, Trbovlje, EMŠO 1205953505112 in sicer na podlagi pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti z dne 15.12.2006 (vloženo dne 29.12.2006, Dn 2700/2006).⁵
3. V C2 listu (drugi vpisi) ni zapisov.
4. V C3 listu (hipoteke) ni zapisov.

Dne 21.10.2008 ob 14.00 uri solastnika Miha Klopčič in Marjana Klopčič neposredno vložita zemljiškoknjižni predlog za zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice na parceli številka 63 k.o. Litija, na katerem je njun podpis notarsko overjen. Predlog vložita po zastopniku notarju. Zadevo se vpiše v Dn vpisnik in dobi opravilno številko Dn 2300/2008. Dne 22.10.2008 zemljiškoknjižni referent dovoli vpis in odloči, da zaznamba vrstnega reda preneha veljati dne 23.10.2009. Vpis se izvrši v C2 list. Dva odpravka sklepa z zaznamkom se vročita notarju, ki sta ga Miha Klopčič in Marjana Klopčič izrecno pooblastila za prevzem sklepa. Zoper vpis ima notar možnost ugovora v roku osem dni od prejema sklepa.

Dne 03.11.2008 ob 12.35 uri notar neposredno vloži zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo hipoteke in zaznambo neposredne izvršljivosti notarskega zapisa na parceli številka 63 k.o. Litija na podlagi notarskega zapisa pravnega posla o ustanovitvi hipoteke v neposredno izvršljivem notarskem zapisu po čl. 142 Stvarnopravnega zakonika in potrošniške hipotekarne pogodbe opravilna številka SV 1082/2008 z dne 10.10.2008. Za denarno terjatev glavnice v višini 62.000,00 EUR, na idealnih deležih vsakega do 1/2 solast zastavitelja Mihe Klopčiča in Marjane Klopčič, s pogodbeno obrestno mero 6,4 % letno, ki se ne spreminja in z zapadlostjo v 300 mesečnih anuitetah, tako, da zadnja zapade v plačilo najkasneje dne 31.10.2033, z zamudnimi obrestmi in stroški, ki so razvidni iz kreditne pogodbe na ime in v korist upnika SKB BANKA d.d., Ajdovščina 4, Ljubljana.

Zadevo se vpiše v Dn vpisnik in dobi opravilno številko Dn 2400/2008. Zemljiškoknjižno sodišče mora počakati na pravnomočnosti vpisa pod Dn 2300/2008,

⁴ Vsi osebni podatki so izmišljeni.

⁵ Vsi osebni podatki so izmišljeni.

ko je odločalo o zaznambi vrstnega reda. Dne 05.12.2008 zemljiškoknjižni referent dovoli vknjižbo hipoteke in zaznambo neposredne izvršljivosti notarskega zapisa. Vpis se izvrši v C3 list. Sklep se vroči notarju, Mihi Klopčiču in Marjani Klopčič, SKB BANKI d.d. Zoper vpis imajo stranke možnost ugovora v roku osem dni od prejema sklepa.

Dne 17.11.2008 ob 9.00 uri Mojca Celestina, Stvari dvor 10, Vače,⁶ po zastopniku notarju, vloži zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice in izbris zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice na parceli številka 63 k.o. Litija. Predlog je bil poslan po pošti. Zadevo se vpiše v Dn vpisnik in dobi opravilno številko 2500/2008. Predlogu je priložena prodajna pogodba z dne 25.10.2008, dva odpravka sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice opravilna številka Dn 2300/2008 z dne 22.10.2008 in pooblastilo.

Zemljiškoknjižno sodišče mora počakati na pravnomočnost vpisa pod Dn 2400/2008, ko je odločalo o vpisu hipoteke in zaznambi neposredne izvršljivosti notarskega zapisa. Nato dne 16.12.2008 zemljiškoknjižni referent odloči, da se vpis dovoli. Dovoli odpis parcele številka 63 k.o. Litija iz vložka številka 101 in vpis te parcele v nov vložek številka 1020 te k.o. in pri tem vložku vknjižba lastninske pravice na imetnico Mojco Celestina, Stari dvor 10, Vače, EMŠO 1006962505213,⁷ do 1/1. Dovoli tudi izbris zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, ki preneha veljati dne 23.10.2009, vpisane pod Dn 2300/2008. Na parceli številka 63 k.o. Litija se prenese hipoteka in zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa, vpisana pod Dn 2400/2008. Sklep se vroči Mojci Celestina po notarju, Mihi Klopčiču in Marjani Klopčič. Stranke imajo zoper vpis možnost ugovora v roku osem dni od prejema sklepa. S sklepom se obvesti pristojno davčno upravo in organ, ki vodi kataster.

Stanje nepremičnine parcele številka 63 k.o. Litija na dan 16.12.2008 je naslednje:

1. V B listu je vknjižena kot lastnica oseba Mojca Celestina, Stari dvor 10, Vače, EMŠO 1006962505213, do 1/1 in sicer na podlagi prodajne pogodbe z dne 25.10.2008 in dveh odpravkov sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice opravilna številka Dn 2300/2008 z dne 22.10.2008 (vloženo dne 17.11.2008, Dn 2500/2008).
2. V C1 listu (druge pravice) ni zapisov.
3. V C2 listu (drugi vpisi) ni zapisov.
4. V C3 listu (hipoteke) je vknjižena hipoteka na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa po čl. 142 Stvarnopravnega zakonika in potrošniške hipotekarne pogodbe opravilna številka SV 1082/2008 z dne 10.10.2008. Za denarno terjatev glavnice v višini 62.000,00 EUR, na idealnih deležih vsak do 1/2 solast zastavitelja Mihe Klopčiča in Marjane Klopčič, s pogodbeno obrestno mero 6,4 % letno, ki se ne spreminja in z zapadlostjo v 300 mesečnih anuitetah, tako, da zadnja zapade v plačilo najkasneje dne 31.10.2033, z

⁶ Vsi osebni podatki so izmišljeni.

⁷ Podatek za EMŠO je izmišljen.

zamudnimi obrestmi in stroški, ki so razvidni iz kreditne pogodbe na ime in v korist upnika SKB BANKA d.d., Ajdovščina 4, Ljubljana ter vpisana je zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opravilna številka SV 1082/2008.

V praksi je pogosto tako, da je pri ustanovitvi hipoteke udeležen kupec nepremičnine kot kreditojemalec, prodajalec pa je zastavitelj. Tako kot je to v tem primeru.

V tem primeru stranke nimajo interesa, da bi vložile zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu, zato predlagajo navadno vknjižbo lastninske pravice in sočasno tudi, kar je zelo pomembno, izbris zaznambe vrstnega reda. Če izbrisa zaznambe vrstnega reda ne bi predlagali, bi imel predlastnik še vedno odpravek sklepa o zaznambi vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in bi lahko v roku, to je do 23.10.2009, predlagal vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu z učinkom od 21.10.2008. V primeru, če bi nepremičnino še enkrat prodal.

Dvakratna prodaja iste nepremičnine je kazniva. V novem kazenskem zakoniku so v 211. in 253. členu opredeljene kazni v primeru goljufije in v primeru overitve lažne vsebine in sicer zapor do treh let.

8.4 PRIKAZ NA PRIMERU C

Na določeni nepremičnini parceli številka 582/3 k.o. Poljane, ki je vpisana v vložku številka 54, so vpisani sledeči vpisi:

1. V B listu so vknjiženi kot solastniki oseba Minka Trošt, stanujoča Vodovodna ulica 2, Šmartno pri Litiji, EMŠO 1212961505203, do 1/3, oseba Tomaž Trošt, Vodovodna ulica 2, Šmartno pri Litiji, EMŠO 1610958500415, do 1/3 in oseba Martin Trošt, stanujoč V Gaju 1, Radeče, EMŠO 0205982500478 in sicer na podlagi pogodbe o darilu z dne 28.09.2006 (vloženo dne 01.10.2006, Dn 1900/2006).⁸
2. V C1 listu (druge pravice) ni zapisov.
3. V C2 listu (drugi vpisi) ni zapisov.
4. V C3 listu (hipoteke) ni zapisov.

Dne 11.04.2007 ob 13.00 uri solastnik Martin Trošt, stanujoč V Gaju 1, Radeče, neposredno vloži zemljiškoknjižni predlog za zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice na parceli številka 582/3 k.o. Poljane, na katerem je njegov podpis notarsko overjen. Zadevo se vpiše v Dn vpisnik in dobi opravilno številko Dn 600/2007. Dne 13.04.2007 zemljiškoknjižni referent dovoli zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice pri deležu 1/3 last Martina Trošta in odloči, da zaznamba vrstnega reda preneha veljati dne 14.04.2008. Vpis se izvrši v C2 list. Lahko bi se izvršil tudi v B list. Odpravek sklepa z zaznamkom se vroči Martinu Troštu. Zoper vpis ima možnost ugovora v roku osem dni od prejema sklepa.

Dne 17.04.2008 ob 9.00 uri po pošti vloži predlagatelj Damjan Zupančič, stanujoč Ulica OF 7, Kresnice⁹ zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu do 1/3 z učinkom od 11.04.2007. Predlogu priloži prodajno pogodbo z dne 06.07.2007 in odpravek sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice opravilna številka 600/2007 z dne 13.04.2007. Zadeva se vpiše v Dn vpisnik in dobi opravilno številko Dn 700/2008. Dne 28.04.2008 zemljiškoknjižni sodnik odloči, da se predlog v delu, ki se nanaša na vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu zavrne in dovoli vknjižbo lastninske pravice v korist Damjana Zupančiča, stanujoč Ulica OF 7, Kresnice, EMŠO 0508963500513¹⁰ do 1/3. Sočasno odloči, da se izbriše zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, vpisane pod opravilno številko Dn 600/2007. Sklep se vroči Martinu Troštu in Damjanu Zupančiču. Zoper vpis imata možnost pritožbe v roku 15 dni od prejema sklepa. O vpisu se obvesti pristojno davčno upravo in organ, ki vodi kataster tako, da se jim pošlje sklep o vpisu.

Stanje nepremičnine parcele številka 582/3 k.o. Poljane na dan 28.04.2008 je naslednje:

⁸ Vsi osebni podatki so izmišljeni.

⁹ Vsi osebni podatki so izmišljeni.

¹⁰ Podatek za EMŠO je izmišljen.

1. V B listu so vknjiženi kot solastniki oseba Minka Trošt, stanujoča Vodovodna ulica 2, Šmartno pri Litiji, EMŠO 1212961505203, do 1/3, oseba Tomaž Trošt, Vodovodna ulica 2, Šmartno pri Litiji, EMŠO 1610958500415, do 1/3 in sicer na podlagi pogodbe o darilu z dne 28.09.2006 (vloženo dne 01.10.2006, Dn 1900/2006) in oseba Damjan Zupančič, stanujoč Ulica OF 7, Kresnice, EMŠO 0508963500513, do 1/3 in sicer na podlagi prodajne pogodbe z dne 06.07.2007 (vloženo dne 17.04.2008, Dn 700/2008).
2. V C1 listu (druge pravice) ni zapisov.
3. V C2 listu (drugi vpisi) ni zapisov.
4. V C3 listu (hipoteke) ni zapisov.

Opisani primer je takšen, da se je vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu predlagala po preteku roka zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. V takšnem primeru zemljiškooknjižni sodnik v delu, ki se nanaša na vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu, zavrne, in odloča o vknjižbi lastninske pravice od trenutka od katerega je vložen predlog.

Na Okrajnem sodišču v Litiji v obdobju zadnjih šest let ni bilo takšnih primerov. Pred tem obdobjem pa verjetno tudi ne.

9 POGOSTOST VKNJIŽB LASTNINSKE PRAVICE V ZAZNAMOVANEM VRSTNEM REDU V PRAKSI

9.1 POSTOPEK PRIDOBITVE PODATKOV IN PROBLEMI V ZVEZI S TEM

Namen diplomskega dela je tudi ugotoviti, koliko predlogov vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu so v letu 2007 rešila zemljiškoknjižna sodišča v Sloveniji oziroma vsaj približno oceno. V ta namen so bili poslani dopisi, naslovljeni na vodje zemljiških knjig. V dopisu je bilo vprašanje, koliko predlogov vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v letu 2007 so rešili, zastavljen je bil tudi rok, do katerega se je lahko odgovorilo, in sicer do 31.10.2008 na naslov, naveden v dopisu oziroma elektronski naslov.

Podatki so bili pridobljeni z vpogledom na spletne strani Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, kjer je objavljen imenik okrajnih in okrožnih sodišč v Republiki Sloveniji. Podatki za vodje zemljiških knjig so se pridobili tako, da se je na spletnih straneh vsakega okrajnega sodišča, ki jih je v Republiki Sloveniji 44, vpogledalo v seznam zaposlenih.

Tako so bili pridobljeni podatki za naslove okrajnih sodišč ter imena in priimki vodij zemljiških knjig. Pismo z dopisom je bilo nato poslano po pošti, razen trem okrajnim sodiščem. Dopisi so bili poslani konec septembra 2008. V prilogi 4 je priložen dopis, ki je bil poslan. Dopis ni bil poslan na Okrajno sodišče v Trbovljah, Okrajno sodišče v Radovljici in Okrajno sodišče v Litiji. V Trbovlje in Radovljico se je, zaradi osebnega znanstva, poklicalo po telefonu in zastavilo vprašanje. Na Okrajnem sodišču v Litiji pa se je neposredno vpogledalo v seznam rešenih zadev za leto 2007.

Vprašanje se je zastavilo tudi Centru za pomoč uporabnikom pri Centru za informatiko Vrhovnega sodišča v Republiki Sloveniji. Na elektronski naslov zemljiska.knjiga@sodisce.si, je bilo poslano vprašanje oziroma prošnja, če se lahko pridobi podatek, koliko je bilo vloženih predlogov vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v obdobju od 01.06.2008 do 31.08.2008 in koliko je bilo v tem obdobju vloženih vseh zemljiškoknjižnih predlogov.

Dne 03.10.2008 so odgovorili, koliko je bilo vloženih predlogov vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v tem obdobju, niso pa posredovali podatka, koliko je bilo vloženih vseh zemljiškoknjižnih predlogov v tem obdobju. Zato se je dne 14.10.2008 še enkrat zastavilo vprašanje, koliko je bilo vloženih vseh zemljiškoknjižnih predlogov v tem obdobju. Nato so dne 16.10.2008 posredovali tudi ta podatek. Podatki posredovani od Centra za informatiko pri Vrhovnem sodišču v Republiki Sloveniji so zbirni in veljajo za vsa zemljiškoknjižna sodišča v Republiki Sloveniji.

Problem pridobitve teh podatkov je v tem, da se je tip vpisa vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v računalniško aplikacijo nadgradil šele

30.05.2008. Če posamezno sodišče ni posebej, ročno, vodilo teh zadev, podatka iz računalniške aplikacije pred tem datumom ni bilo možno pridobiti. Niti koliko je vloženih takšnih predlogov, niti koliko je bilo rešenih.

9.2 ANALIZA PODATKOV

Analiza podatkov je bila izvedena tako, da je bila opravljena primerjava podatkov s številom prejetih zadev oziroma zemljiškooknjižnih predlogov v letu 2007, s številom rešenih zadev oziroma zemljiškooknjižnih predlogov vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v letu 2007 na posameznem okrajnem sodišču. Na spletnih straneh Ministrstva za pravosodje je objavljena Sodna statistika za leto 2007. Iz sodne statistike za leto 2007 je razviden podatek o prejetih zemljiškooknjižnih zadevah za posamezno okrajno sodišče v letu 2007. Podatek o številu rešenih zadev vknjižb lastninskih pravic v zaznamovanem vrstnem redu v letu 2007 pa se je pridobil iz prejetih odgovorov vodij zemljiških knjig.

Odgovora ni bilo od štirinajst okrajnih sodišč in sicer iz Celja, Žalca, Kopra, Nove Gorice, Ajdovščine, Tolmina, Jesenic, Krškega, Sevnice, Domžal, Grosuplja, Maribora, Lendave in Ptuja. Iz Okrajnega sodišča v Kranju so odgovorili, da ne razpolagajo z zahtevanimi podatki, za kar so se vljudno opravičili. Prav tako so odgovorili, da ne razpolagajo z zahtevanimi podatki iz Okrajnega sodišča v Ljubljani in Okrajnega sodišča v Slovenski Bistrici. Iz Okrajnega sodišča v Slovenskih Konjicah in Okrajnega sodišča v Sežani pa so odgovorili, da v letu 2007 niso rešili nobene vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu.

Po podatkih sodne statistike za leto 2007 je bilo vloženih 225.561 zemljiškooknjižnih zadev. Podatek velja za vso državo. V analizi je bilo obravnavanih 27 okrajnih sodišč oziroma okrajnih sodišč, katera so posredovala podatek. Vseh 27 okrajnih sodišč je v letu 2007 skupaj prejelo 95.657 zemljiškooknjižnih zadev, kar predstavlja 42,4 % od vseh prejetih zadev v letu 2007.

Po podatkih Centra za informatiko pri Vrhovnem sodišču Republike Slovenije je bilo v obdobju od 01.06.2008 do 31.08.2008 skupaj vloženih 54.722 zemljiškooknjižnih zadev. Od teh je bilo vloženih 83 zemljiškooknjižnih predlogov vknjižb lastninskih pravic v zaznamovanem vrstnem redu, kar predstavlja 1,52 ‰.

Tabela 1: Prikaz vseh prejetih zadev in rešenih zadev vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v letu 2007

	Okrajno sodišče	Število prejetih zadev	Število rešenih zadev	‰
1	Slovenske Konjice	2.530	0	0
2	Šmarje pri Jelšah	4.036	22	5,45
3	Velenje	6.181	3	0,48
4	Šentjur pri Celju	2.085	2	0,96
5	Ilirska Bistrica	1.687	4	2,37
6	Piran	4.115	30	7,29
7	Postojna	2.786	4	1,43
8	Sežana	3.468	0	0
9	Idrija	1.306	1	0,77
10	Radovljica	4.161	10	2,40
11	Škofja Loka	3.171	14	4,41
12	Brežice	4.308	63	14,62
13	Kamnik	3.341	9	2,69
14	Kočevje	3.103	5	1,61
15	Cerknica	2.355	4	1,70
16	Trbovlje	3.188	10	3,14
17	Vrhnika	3.869	17	4,39
18	Litija	2.758	86	31,18
19	Novo mesto	7.609	34	4,47
20	Črnomelj	2.874	3	1,04
21	Trebnje	3.584	7	1,95
22	Lenart	2.323	5	2,15
23	Murska Sobota	8.790	18	2,05
24	Gornja Radgona	2.203	30	13,62
25	Ljutomer	2.243	10	4,46
26	Ormož	2.017	10	4,96
27	Slovenj Gradec	5.566	5	0,90
	Skupaj	95.657	406	4,24

Tabela 2: Prikaz vseh prejetih zadev v RS in prejetih zadev vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v obdobju od 01.06.2008 do 31.08.2008

Prejete zadeve	Prejete zadeve vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu	‰
54.722	83	1,52

9.3 UGOTOVITVE IZ ANALIZE

Iz pridobljenih podatkov je razvidno, da se v praksi zelo malo uporablja zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in nato v nadaljevanju vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Največ predlogov vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v letu 2007 so rešili na Okrajnem sodišču v Litiji, kar 3,12 %, nato mu sledi Okrajno sodišče v Brežicah z 1,46 % in nato še Okrajno sodišče v Gornji Radgoni z 1,36 %. Na vseh ostalih okrajnih sodiščih so rešili manj zadev. V povprečju so bile na 1000 prejetih zadev rešene približno štiri zadeve vknjižb lastninskih pravic v zaznamovanem vrstnem redu.

Iz podatkov Centra za informatiko pri Vrhovnem sodišču Republike Slovenije pa je razvidno, da je na ravni države še manjši delež vknjižb lastninskih pravic v zaznamovanem vrstnem redu. Na vsakih 1000 prejetih zadev je vložen približno 1,5 predlog vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Podatek sicer zajema obdobje treh mesecev leta 2008, vendar tudi to je pokazatelj. Verjetno je, da na ravni celega leta delež ne bi bil bistveno drugačen.

Pri zemljiškoknjižnih predlogih za vpis zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in zemljiškoknjižnih predlogih za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu se želi poudariti pomen notarjev, kot oseb javnega zaupanja in oseb s poznavanjem zemljiškoknjižnega prava. Na Okrajnem sodišču v Litiji je večina zemljiškoknjižnih predlogov za vpis zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in zemljiškoknjižnih predlogov za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu vloženih po notarju. Stranke pooblastijo notarja in on kot zastopnik v njihovem imenu vloži zemljiškoknjižni predlog. Običajno posamezniki niso seznanjeni s pomenom sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice.

Dostikrat je tako, da po vpisu zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice ni vpisana nobena obremenitev nepremičnine, kakor je razvidno iz prakse na Okrajnem sodišču v Litiji. So pa že bili primeri, ko je po vpisu zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice prišlo do vpisa obremenitev nepremičnine. Zelo obremenilen vpis je na primer zaznamba izvršbe. V primeru, da je lastnik, ki je predhodno vpisal zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice zaščiten, ker lahko predlaga vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Lastnik kot dolžnik bo sicer ostal dolžnik. Vendar ima lastnik nepremičnine možnost, da jo proda po najbolj ugodni ceni in iz nje iztrži največ. Iz dosežene kupnine pa lahko poplača upnika.

Vodje posameznih zemljiški knjig so v odgovoru podali tudi svoje mnenje o teh vrstah vpisov. Eno mnenje je, da se bodo stranke v prihodnje še več posluževale takega načina vpisa v zemljiško knjigo. Drugo mnenje je, da je institut zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice zelo kvalitetna, učinkovita, predvsem pa poceni oblika zavarovanja (terjatev) obeh strank, tako kupca kot prodajalca. Tretje mnenje je, da v mnogih primerih stranke sploh ne vedo, kaj naj bi s sklepi o

dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice počele oziroma kakšna varovalka je takšen sklep in marsikdaj se zgodi, da lastnik sklepa ne da kupcu, ker ga izgubi.

10 URESNIČEVANJE NAČELA JAVNOSTI ZEMLJIŠKE KNJIGE

Projekt »Elektronska zemljiška knjiga« s 27. majem 2004 obrača novo stran v slovenskem pravnem prostoru, saj podatke o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami dejansko prek svetovnega spleta odpira najširši javnosti (Brezovar, 2004, str. 3). Ročno, velikokrat razpadajočo ter težko dostopno in razumljivo zemljiško knjigo, ki jo je v našem prostoru uvedel cesarski patent iz leta 1747, dokončno zamenjuje moderen in javnosti odprt informacijski sistem (Brezovar, 2004, str. 3). Temeljna značilnost elektronskega dostopa je, da lahko uporabnik s svojega računalnika prek posebnega internetnega vmesnika pridobi stanje vpisov iz informatizirane glavne knjige in to za območje cele države (Brezovar, 2004, str. 3).

Glavna knjiga zemljiške knjige se vodi kot centralna informatizirana baza. Informatizirana glavna knjiga se vodi tako, da se vpisujejo in vzdržujejo vsi podatki, ki se vpisujejo v glavno knjigo zemljiške knjige pri vsakem od zemljiškooknjižnih sodišč v Republiki Sloveniji, v centralni informatizirani bazi glavne knjige zemljiške knjige Republike Slovenije. Vpisi v informatizirano glavno knjigo v celoti nadomestijo vpise v dosedanje ročno vodene zemljiškooknjižne vložke (ZZK-1, 175. člen).

Minister, pristojen za pravosodje, lahko glede na izpolnjene tehnične in druge pogoje predpiše, da se zbirka listin oziroma deli zbirke listin vodijo kot centralna informatizirana baza in način vodenja zbirke listin kot centralne informatizirane baze. Vendar zaenkrat še tak predpis ni sprejet.

Vsi vpisani podatki v glavni knjigi zemljiške knjige so javni in jih sme vsakdo pregledovati, prepisovati ali zahtevati, da mu zemljiškooknjižno sodišče izda overjeni izpisek iz zemljiške knjige (ZZK-1, 195. člen). Stranke lahko pridejo osebno na okrajno sodišče in napišejo vlogo za zemljiškooknjižni izpisek, plačajo sodno takso in izpisek dobijo takoj.

Javnost informatizirane glavne knjige se zagotovi z računalniškim izpisom vpisanih podatkov, ki se nanašajo na posamezno nepremičnino oziroma več nepremičnin, ki so vpisane v istem vložku - redni izpisek iz zemljiške knjige (ZZK-1, 197. člen). Na posebno zahtevo se zagotovi tudi vpogled prej vpisanih podatkov, ki so bili zaradi kasnejših vpisov izbrisani (zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige). Zgodovinski izpisek se lahko izda v obliki računalniškega izpisa od takrat dalje, ko se je vložek začel voditi računalniško. Lahko se izda tudi kot fotokopija ročne glavne knjige, v primeru, da rabi zgodovino za nazaj.

Tudi zbirka listin je dostopna javnosti. Kdor izkaže pravni interes, lahko zahteva kopijo iz zbirke listin. Vloga mora biti pisna in navesti je treba, pod katero opravilno številko je listina vložena. O odobritvi prošnje odloča sodnik.

Minister, pristojen za pravosodje, glede na izpolnjene tehnične in druge pogoje predpiše, da se zagotovi dostop do informatizirane glavne knjige v elektronski obliki (ZZK-1, 198. člen). To je Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige, ki je bil objavljen 20.02.2004, v veljavo pa je stopil 20.05.2004.

Ta pravilnik v 1. členu določa način elektronskega dostopa do informatizirane glavne knjige zemljiške knjige, tehnične pogoje priključitve, nadomestilo za uporabo informatizirane glavne knjige, pooblastilo za izdajanje rednih izpiskov, pomoč pri uporabi in nadzor nad uporabo informatizirane glavne knjige. Ta pravilnik se uporablja za elektronski dostop do tistih podatkov informatizirane glavne knjige, ki so na podlagi uredbe o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra (Uradni list RS, št. 42/01 – v nadaljnjem besedilu: uredba) usklajeni z ročno vodenim zemljiško knjigo. Elektronski dostop je mogoč tudi do neusklajenih podatkov. Za neusklajene podatke ne velja načelo zaupanja v zemljiško knjigo, razen za podatke o plombi.

Po tem pravilniku je elektronski vpogled vpogled v informatizirano glavno knjigo prek vpoglednega računalnika oziroma informacijskega kioska pri okrajnem sodišču oziroma drugem državnem organu. Oddaljeni elektronski dostop je dostop do podatkov, vpisanih v glavni knjigi zemljiške knjige, preko internetnega dostopa. Elektronska zahteva za overjeni izpisek je zahteva, poslana v elektronski obliki, da zemljiškooknjižno sodišče izda redni ali zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige in ga pošlje po pošti osebi, ki ga je zahtevala.

V 3. členu pravilnik določa, da se elektronski dostop do informatizirane glavne knjige zagotovi z elektronskim vpogledom ali z oddaljenim elektronskim dostopom. Podatki, pridobljeni prek elektronskega dostopa nimajo značaja overjenega izpiska iz zemljiške knjige. Uporabnik lahko prek elektronskega dostopa zahteva, da mu zemljiškooknjižno sodišče izda overjeni izpisek iz zemljiške knjige.

V 5. členu pravilnik določa, da se oddaljeni elektronski dostop omogoči prek internetnega dostopa z uporabo posebnega vmesnika, dostopnega na portalu Vrhovnega sodišča Republike Slovenije (www.sodisce.si). Oddaljeni elektronski dostop se izvaja s poizvedovanjem na podlagi kombinacije podatka o pristojnem zemljiškooknjižnem sodišču in o katastrski občini ter številki zemljiškooknjižnega vložka oziroma o identifikacijskem znaku nepremičnine. Upravljevec informatizirane glavne knjige mora uporabniku takoj po prejemu poizvedbe o podatkih prek oddaljenega elektronskega dostopa poslati ustrezne podatke, vpisane v informatizirani glavni knjigi, na elektronski naslov uporabnika, ki ga je ta navedel ob poizvedbi.

V 8. členu pravilnika je določeno, da se za vsakokratno poizvedovanje prek oddaljenega elektronskega dostopa plača nadomestilo v višini 16 točk, pri čemer se uporabi vrednost točke, določene v zakonu, ki ureja sodne takse. Nadomestilo iz prvega odstavka mora plačati uporabnik preko sistema za posredovanje plačil ob vsakokratni uporabi. To je plačilo preko monete. Nadomestilo za enkratni vpogled

znaša 1,31 EUR, za overjeni izpisek pa znaša 9,84 EUR (za vse tri evidenčne liste A, B, C).

Na spletnih straneh Vrhovnega sodišča Republike Slovenije so objavljeni tehnični pogoji. Za zagotovljeni elektronski dostop mora uporabnik uporabljati strojno in programsko opremo, ki ustreza naslednjim pogojem:

1. spletni brskalnik Mozilla (1.3 ali višja), Netscape (7.0 ali višji), Internet Explorer (5.0 ali višji),
2. Adobe Acrobat Reader (5.0.5 ali višji),
3. ustrezen modem (priporočeno ISDN),
4. elektronski poštni predal, odprt na strežniku na območju Republike Slovenije.

Opisani so tudi potrebni koraki. Najprej se je potrebno prijaviti. Pridobi se uporabniško geslo, katerega uporabnik prejme na elektronski naslov. Uporabniško ime (to je naslov elektronske pošte) in geslo se uporabi vedno, ko se prijavi v portal. Ta korak je potrebno narediti le ob prvi prijavi. Nato sledi naročilo oziroma izbira poljubnega okrajnega sodišča, katastrske občine in zemljiškoknjižnega vložka ali parcelne številke (ali identifikacijske številke posameznega dela stavbe v primeru etažne lastnine). Sledi plačilo vpogleda ali overjenega izpiska. Nato naročnik lahko vpogleda v izpisek, kateri se mu pošlje na elektronski naslov oziroma se overjeni izpisek pošlje po pošti. Posameznik lahko naroči redni izpisek tudi pri upravnih enotah in pri notarjih.

Vodenje zemljiške knjige s pomočjo informacijske tehnologije zagotavlja hitrejše delovanje, zmanjšuje možnost napak in omogoča preprostejši in lažji dostop do vpisanih podatkov (Juhart et al., 2007, str. 150).

11 ZAKLJUČEK

Cilj diplomskega dela je bil, prikazati pomen zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in pomen vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu in koliko se uporablja v praksi. Zaznamba vrstnega reda je pravno dejstvo, ki se v zemljiško knjigo vpisuje z glavnim vpisom. Vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu je prav tako glavni vpis, s katerim se pridobi stvarna pravica na podlagi ustrezne listine, ki je podlaga za vknjižbo.

Iz pridobljenih podatkov je razvidno, da se vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu ne uporablja pogosto. Iz prejetih odgovorov vodij zemljiških knjig iz 27 okrajnih sodišč, je razvidno, da so v letu 2007 rešili 406 vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu od 95.657 skupaj prejetih zadev, kar predstavlja povprečno štiri zadeve na 1000 prejetih.

Po podatkih Centra za informatiko pri Vrhovnem sodišču Republike Slovenije je bilo v obdobju od 01.06.2008 do 31.08.2008 prejetih 83 zadev vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu od 54.722 skupaj prejetih, kar predstavlja en in pol predlog na 1000 prejetih. Podatek zajema obdobje treh mesecev vseh okrajnih sodišč v Republiki Sloveniji. Podatek kaže, da je na ravni države še manjši delež obravnavanih zadev, v primerjavi podatkom, prejetimi z odgovori za leto 2007. Predvideva se, da na letni ravni delež ne bi bil bistveno drugačen.

Zemljiška knjiga je javna knjiga, v katero se vpisujejo pravice in pravna dejstva na nepremičninah. Zemljiško knjigo vodijo okrajna sodišča. Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga je sestavljena iz zemljiškoknjižnih vložkov posamezne katastrske občine. Vložek ima evidenčna lista A1 in A2, kjer se vpisujejo podatki o nepremičninah in spremembe na njih. Vložek ima evidenčni list B, kjer se vpisujejo podatki o lastniku. Vložek ima evidenčne liste C1, C2 in C3, kjer se vpisujejo bremena oziroma imetniki drugih pravic, drugi vpisi in hipoteke. Naša zemljiška knjiga je urejena po avstrijskem vzoru.

Zemljiška knjiga temelji na načelih, katera je potrebno upoštevati pri ravnanju in odločanju o vpisih. Osrednje načelo je načelo javnosti. Vsi vpisi so javni. Vsakdo lahko zahteva informacijo o stanju določene nepremičnine. Načelo začetka učinkovanja vpisov pomeni, da vpisi učinkujejo od trenutka, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme predlog za vpis oziroma listino, na podlagi katere po uradni dolžnosti odloča o vpisu. Pomembno je načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Kar je vpisano v zemljiško knjigo se šteje, da je resnično, če se ne dokaže drugače. Kdor izpolni pogoje za vpis pravice ali pravnega dejstva v zemljiško knjigo, mora to predlagati, sicer nosi vse škodljive posledice takšen opustitve. Načelo pravnega prednika narekuje, da so vpisi dovoljeni v korist osebe, ki je navedena v listini, ki je podlaga za vpis in vpisi so dovoljeni proti osebi, proti kateri učinkuje listina in ki je vpisana v zemljiški knjigi. Načelo vrstnega reda zemljiškoknjižno sodišče upošteva tako, da

odloča o vpisih in opravlja vpise po vrstnem redu, ko je prejelo predlog oziroma listino.

Osrednji vpis v zemljiško knjigo je vknjižba lastninske pravice. Pravno varstvo lastninske pravice daje v svojih določbah Ustava Republike Slovenije. Lastninska pravica je stvarna pravica, kar pomeni, da je njen predmet stvar oziroma nepremičnina. Poleg ostalih stvarnih pravic kot je hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica, se v zemljiško knjigo vpisujejo tudi obligacijske pravice.

V zemljiško knjigo se vpisujejo tudi pravna dejstva, ki so pomembna za promet z nepremičninami. Med pogostejšimi pravnimi dejstvi so zaznamba izvršbe, zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa, zaznamba odpoklica terjatve, zaznamba spora, zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, zaznamba javnega dobra in zaznamba vrstnega reda, ki je v diplomskem delu podrobneje prikazana. Ostala pravna dejstva kot so hipotekarna tožba, zaznamba začetka stečajnega postopka, zaznamba izrednega pravnega sredstva, zaznamba razlastitvenega postopka, zaznamba nadhipoteke niso pogosti vpisi, vsaj na Okrajnem sodišču v Litiji ne.

Pravice se v zemljiško knjigo vpisujejo na podlagi listin, ki izkazujejo pravni temelj pridobitve pravice. Vpis se dovoli na podlagi zasebnih listin, notarskih zapisov, ki vsebujejo zemljiškoknjižno dovolilo, pravnomočnih sodnih odločb oziroma dokončnih odločb drugega državnega organa. V listini mora biti nepremičnina označena s parcelno številko, v primeru etažne lastnine z identifikacijsko številko posameznega dela stavbe in katastrsko občino kot je vpisana v zemljiški knjigi. Za vknjižbo pravice mora zasebna listina in notarski zapis vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo. To je brezpogojna izjava lastnika ali imetnika druge pravice, čigar pravica se spreminja, obremenjuje, preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti notarsko overjen. V primeru notarskega zapisa se vknjižba pravic dovoli na podlagi tistega odpravka, ki je sestavljen za zemljiško knjigo.

Prodajna pogodba je pogosta oblika pravnega posla. Prodajalec se s prodajno pogodbo zavezuje, da bo stvar, ki jo prodaja, izročil kupcu tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico. Kupnina mora biti navedena, sicer se šteje, da pogodba ni nastala.

Zaznamba vrstnega reda je za pravni promet ena najpomembnejših zaznamb. Varuje vrstni red pravice, katere vpis bo predlagan kasneje. Sedaj veljavni Zakon o zemljiški knjigi pozna pet vrst zaznamb vrstnega reda in sicer za pridobitev lastninske pravice, za pridobitev hipoteke, za izbris hipoteke, za pridobitev etažne lastnine in pridobitev stavbne pravice. Zaznamba vrstnega reda se dovoli na predlog lastnika nepremičnine oziroma hipotekarnega upnika, v primeru prenosa ali izbrisa hipoteke, na katerem je podpis notarsko overjen. Izmed teh zaznamb je najpogostejša zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. Namen te zaznambe je zavarovanje pravice pogodbenika, ki še nima popolne listine, da bi svojo pravico iz pravnega posla z lastnikom nepremičnine lahko vpisal v zemljiško knjigo.

Pravna pravila zakona o zemljiških knjigah iz leta 1930 in sedaj veljavni Zakon o zemljiški knjigi sta podobno urejala pojem in pogoje zaznambe vrstnega reda, medtem ko je Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1995 določal, da se zaznamba vrstnega reda dovoli na podlagi predloga, na katerem mora biti podpis predlagatelja overjen. Se pravi, da ni izrecno določal, da mora ta oseba biti lastnik ali upnik.

O vpisu zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice odloča zemljiškooknjižni referent. Sklep o dovolitvi se vroči predlagatelju. Če sta predlagatelja dva ali jih je več, v primeru solastnine, se izda toliko odpravkov, kolikor je predlagateljev. Vsak od njih ima pravico, da razpolaga s svojim odpravkom. Za razliko od sedaj veljavnega zakona in zakona iz leta 1995, je zakon iz leta 1930 določal, da se sme odlok oziroma sklep izdati samo v enem odpravku.

Zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice neha veljati eno leto od dneva izdaje sklepa o dovolitvi zaznambe. V izreku sklepa mora biti naveden dan, ko ta zaznamba neha veljati. Prav tako se v zemljiško knjigo vpiše dan, ko ta zaznamba neha veljati. Enako je to določal zakon iz leta 1995. Zakon iz leta 1930 je razlikoval rok pri vpisu zaznambe vrstnega reda in sicer v primeru hipoteke, ko je minilo leto dni od njene dovolitve in v ostalih primerih, ko je minilo 60 dni od njene dovolitve.

Zaznamba vrstnega reda se izbriše, če je zemljiškooknjižnemu predlogu za izbris priložen sklep o dovolitvi te zaznambe. Če pa poteče rok veljavnosti zaznambe vrstnega reda, se dovoli izbris po uradni dolžnosti. Izbris zaznambe vrstnega reda so vsi trije zakoni enotno urejali.

Učinke zaznambe vrstnega reda natančno določa sedaj veljavni zakon, za razliko od zakona iz leta 1995 in leta 1930, ki nista posebej določala učinke. Vsi vpisi, ki začnejo učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, učinkujejo pod razveznim pogojem, ki nastopi, če je dovoljena vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu in preneha, če je zaznamba vrstnega reda izbrisana.

Vknjižbo lastninske pravice je potrebno vložiti v roku, ko zaznamba vrstnega reda še velja. Predlogu za vpis mora biti poleg listin, ki so podlaga za vpis, tudi odpravek sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda. Zemljiškooknjižni sodnik odloča o vknjižbi glede na stanje vpisov od trenutka, od katerega učinkuje zaznamba vrstnega reda. To je datum, ura in minuta vložitve predloga zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. Vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu pomeni izjemo od načela učinkovanja vpisov. Zemljiškooknjižno sodišče v tem primeru ne odloča o vpisu po stanju zemljiške knjige na dan vložitve tega predloga, ampak glede stanja zemljiške knjige za nazaj, na dan vložitve predloga zaznambe vrstnega reda oziroma od takrat, ko ta zaznamba učinkuje. V primeru dovolitve vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu zemljiškooknjižni sodnik dovoli izbris zaznambe vrstnega reda in sočasno po uradni dolžnosti dovoli izbris vpisov, ki učinkujejo po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba vrstnega reda. Za razliko od

zakona iz leta 1930, kateri je določal, da je morala stranka vložiti predlog za izbris teh vpisov in sicer v 15 dneh od pravnomočnosti vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu.

Mogoče je ugotoviti, da sedaj veljavni zakon najbolj natančno ureja učinke in postopek vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu, medtem ko je najmanj natančno to urejal zakon iz leta 1995.

Na primeru je opisana situacija nepremičnine, ko se po vpisu zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, ta nepremičnina obremeni z izvršbo. Zaznamba izvršbe je vložena le pet minut po vložitvi predloga zaznambe vrstnega reda, kar pomeni, da ima kasnejši vrstni red. Kupec nato v roku, ko zaznamba vrstnega reda še velja, vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Kar pomeni, da je kupec v opisanem primeru nepremičnino pridobil neobremenjeno. Predlastnik oziroma prodajalec se je zavaroval z zaznambo vrstnega reda in sočasno zavaroval tudi lastninsko pravico kupca nepremičnine. Zoper predlastnika se je začel postopek izvršbe nepremičnine. V izvršilnem postopku se nepremičnina mogoče ne bi prodala po tako ugodni ceni, kakor jo je pridobil s prodajo kupcu. S tem, ko je pridobil kupnino ima možnost, da poplača upnika.

Opravljen analiza je pokazala, da so največ vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v letu 2007 rešili na Okrajnem sodišču v Litiji in sicer 31 predlogov na tisoč prejetih. Kar pomeni, da se notar v Litiji najbolj poslužuje teh vrst vpisov.

Ponovno je treba poudariti pomen odvetnikov in nepremičninskih družb, še posebej pa vloga notarjev kot oseb javnega zaupanja in poznavanjem zemljiškoknjižnega prava. Kupec nepremičnine bi se moral prepričati o stanju nepremičnine preden jo kupi. Lahko naroči redni izpisek ali opravi vpogled na vpoglednem računalniku na okrajnih sodiščih. Ker običajno poteče kar nekaj časa, preden pridobi listino za vpis, se lahko zavaruje že takoj z vpisom zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. Overitev podpisa lastnika na predlogu in dostava tega predloga na vložišče okrajnega sodišča ne vzame veliko časa. Tako je zavarovan obojestranski interes tako prodajalca kot kupca.

LITERATURA

1. BREZOVAR, Rado. E – zemljiška knjiga. Pravna praksa. 2004, št. 18-19, GV Založba d.o.o., Ljubljana 2004, str. 3.
2. BREGAR, Mirjam. Zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. Diplomaska naloga. Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta, Bitiče, 2006.
3. ERDELIČ, Biljana. Nakup nelegalne gradnje, vpisane v kataster stavb in zemljiško knjigo. Pravna praksa. 2008, let. 27/835, št. 13, GV Založba d.o.o., Ljubljana 2008, str. 15.
4. FRANTAR, T., JULEN, P. Predpisi o zemljiškoknjižnih postopkih in o prometu z nepremičninami. ČZ Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana, 1991.
5. JUHART, Miha. Stvarnopravni zakonik. GV Založba, Ljubljana, 2002.
6. JUHART, M., TRATNIK, M., VRENČUR, R. Stvarno pravo. GV Založba, Ljubljana, 2007.
7. KORITNIK, Boštjan. Evidenca trga nepremičnin. Pravna praksa. 2007, let. 26/819, št. 47, GV Založba d.o.o., Ljubljana 2007, str. 40.
8. KOŽELJ, Nina. Kaj je izvornik listine?. Pravna praksa. 2007, let. 26/803-804, št. 31-32, GV Založba d.o.o., Ljubljana 2007, str. 12.
9. KUPLENK, Andrej. Imamo najstrožji zakon na svetu. Naši dnevi – brezplačni bilten Dnevov slovenskih pravnikov. 2007, GV Založba d.o.o., Ljubljana 2007, str. 24.
10. MOŽINA, Damjan. Prodajna pogodba v mednarodnem, evropskem in slovenskem pravu. Pravna praksa. 2008, let. 27/834, št. 12, GV Založba d.o.o., Ljubljana 2008, str. 38.
11. PLAVŠAK, Nina. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK – 1). GV Založba, Ljubljana, 2003.
12. RIJAVEC, V., KERESTEŠ, T., VRENČUR, R., KNEZ, R. Pravna ureditev nepremičnin. GV Založba, Ljubljana, 2006.
13. TRATNIK, Matjaž. Različne ureditve hipoteke v EU in notranji trg hipotekarnih kreditov. Pravna praksa. 2008, let. 27/834, št. 12, GV Založba d.o.o., Ljubljana 2008, str. 34 - 36.
14. VRENČUR, R., SLADIČ, J. Konflikt med pravnoposlovno in originarno pridobitvijo lastninske pravice na podlagi 116. člena SZ. Pravna praksa. 2008, let. 27/840, št. 18, GV Založba d.o.o., Ljubljana 2008, Priloga str. II.

VIRI

1. Ustava Republike Slovenije (URS), Ur. list RS, št. 33/91-I, 42/97, 66/00, 24/03, 69/04, 68/06.
2. Obligacijski zakonik (OZ). Ur. list RS, št. 83/01, 32/04, 28/06, 29/07, 40/07, 97/07.
3. Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige. Ur. list RS, št. 16/04, 91/05.
4. Pravilnik o obrazcih zemljiškoknjižnih predlogov. Ur. list RS, št. 109/03.
5. Stvarnopravni zakonik (SPZ). 87/02, 18/07.
6. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). 58/03, 37/08, 45/08.
7. Vrhovno sodišče Republike Slovenije. Elektronski dostop do zemljiške knjige. URL=<http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>«, 12.12.2008.
8. Kajjemoje.si. Zemljiška knjiga. URL=<http://www.kajjemoje.si/zemljiskaknjiga.php>«, 25.05.2008.
9. NaSVET, Pravno poslovni sistem, d.o.o. Ljubljana. Kaj je pogodba? URL=<http://www.e-pogodbe.si/>«, 12.12.2008.
10. SLONEP d.o.o. Ljubljana. Elektronska ZK. URL=<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=7&lang=&lev2=25&lev3=706>«, 12.12.2008.
11. Zakon o zemljiški knjigi. 33/95, 50/02 – odločba US.
12. Vrenčur, R. Predznanbe in zaznambe. URL=<http://krn2.sodisce.si/bin/gate.exe?f=doc&state=nourgo.3.1>«, 18.9.2008
13. Lešnik, Z. Vpisi predznamb in zaznamb v zemljiško knjigo – posebnosti in dileme. URL=<http://krn2.sodisce.si/bin/gate.exe?f=doc&state=nourgo.3.3>«, 18.9.2008.
14. EUR-Lex URL=<http://eur-lex.europa.eu/Notice.do?val=448553:cs&lang=sl&list=...>«, 19.9.2008.
15. Republika Slovenija Višje sodišče v Ljubljani URL=http://www.sodnapraksa.si/default.asp?k=doc_content&oid=2461...«, 19.9.2008.
16. Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 – GBG. 1955
17. Republika Slovenija Ministrstvo za pravosodje. Sodna statistika 2007, stran 127
18. Zakon o izvršbi (ZIZ), Ur. l. RS, št. 51/98, 72/98 Skl.US: U-I-339/98, 11/99 Odl.US: U-I-339/98, 89/99, 11/01-ZRacS-1, 75/02, 87/02-SPZ, 70/03 Odl.US: U-I-331/02-12, 83/03 popr., 91/03 popr., 40/04-UPB1, 132/04 Odl.US: U-I-93/03-26, 46/05 Odl.US: U-I-110/03-16, Up-631/03-13, 96/05 Odl.US: Up-357/03-23, U-I-351/04, 17/06, 30/06 Odl.US: Up-724/04-18, U-I-322/05, 44/06-UPB2, 69/06, 110/06-UPB3, 115/06, 3/07-UPB4, 93/07, 6/08 Skl.US: U-I-354/07-6, 37/08-ZST-1, 45/08-ZArbit
19. Kazenski zakonik (KZ-1), Ur. l. RS, št. 55/08, 66/08 poprav.

SEZNAM TABEL

Tabela 1: Prikaz vseh prejetih zadev in rešenih zadev vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v letu 2007	40
Tabela 2: Prikaz vseh prejetih zadev v RS in prejetih zadev vknjižb lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v obdobju od 01.06.2008 do 31.08.2008	41

PRILOGE

Priloga 1

OKRAJNO SODIŠČE V LITJI

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOG

za vpis zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice

pri nepremičnini parc. št. 405

vpisani pri vložku / podvložku 52 k.o. Okrog

PREDLAGATELJ:

Jože Knez, Cankarjeva ulica 5, Krško,
ki ga zastopa notar

Datum: 29.09.2008

Podpis:

Priloge:

- pooblastilo,
- sodna taksa.

**obr. ZAZN1 – druga stran obrazca zemljiškoknjižnega predloga za vpis
zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice (zahtevak za
vpis)**

Predlagatelj zahteva, da sodišče

o d l o č i

Na podlagi tega predloga se pri nepremičnini parc. št. 405 k.o. Okrog
(identifikacijski znak nepremičnine)

d o v o l i

zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice.

SKLEP

Okrajno sodišče v Litiji, višja pravosodna sodelavka, je v zemljiškoknjižni zadevi, začeti na predlog Jožeta Kneza, Cankarjeva ulica 5, Krško, ki ga zastopa notar, dne 21.10.2008

sklenilo

Na podlagi overjenega podpisa lastnika na zemljiškoknjižnem predlogu z dne 29.09.2008, se pri nepremičnini parc. št. 405, ki je vpisana v vložku številka 52 k.o. Okrog, last Jožeta Kneza, Cankarjeva ulica 5, Krško, do 1/1

dovoli

zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice.

Zaznamba vrstnega reda preneha veljati dne 22.10.2009.

V zbirko listin Okrajnega sodišča v Litiji se pod Dn 2200/2008 vloži overjen podpis lastnika na zemljiškoknjižnem predlogu z dne 29.09.2008.

Na podlagi člena 70/2 Zakona o zemljiški knjigi – ZZK-1 (Ur.l. RS, št. 58/03, 37/08, 45/08) je to odpravek sklepa, ki je podlaga za nadaljnje vpise glede zaznambe vrstnega reda, ki je bila s tem sklepom dovoljena.

PRAVNI POUK:

Zoper ta sklep je dovoljen ugovor v 8 dneh od vročitve sklepa o vpisu. Ugovor se vloži pri tem sodišču, v dveh izvodih. Ob vložitvi ugovora mora biti plačana sodna taksa po tar. št. 17/3 ZST v znesku 16,42 EUR. Če ob vložitvi ugovora pooblaščenec stranke, ki je odvetnik, ne predloži pooblastila, mu sodišče ne dovoli, dačasno opravlja pravdna dejanja za stranko, ampak ugovor zavrže (5. odstavek 98. člena ZPP v zvezi s 37. člena ZNP v zvezi z 2. odst. 120 čl. ZZK-1).

Okrajno sodišče v Litiji
dne 21.10.2008

Višja pravosodna sodelavka

Priloga 3

OKRAJNO SODIŠČE V LITJI

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOG

za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu
pri nepremičnini parc. št. 405
vpisani pri vložku / podvložku 52 k.o. Okrog

PREDLAGATELJ:

Cirila Medved, Levstikova 5, Laško
ki jo zastopa notar

Datum: 23.10.2008

Podpis:

Priloge:

- prodajna pogodba z dne 29.9.2008,
- odpravek sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice Okrajnega sodišča v Litiji opr. št. Dn 2200/2008 z dne 21.10.2008,
- pooblastilo.

obr. PRID9 – druga stran obrazca zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu (zahtevek za vpis)

Predlagatelj zahteva, da sodišče

o d l o č i

Na podlagi naslednjih listin:

- prodajna pogodba z dne 29.9.2008
- odpravek sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice tega sodišča, opr. št. Dn 2200/2008 z dne 21.10.2008, z zaznamkom iz drugega odstavka 70. člena ZZK-1

se pri nepremičnini 405 k.o. Okrog

d o v o l i

1. vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v korist imetnice Cirila Medved
Levstikova 5, Laško
EMŠO 2504973505310
do 1/1.

2. Vknjižba iz 1. točke učinkuje od trenutka, od katerega je učinkovala zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, dovoljena s sklepom tega sodišča, opr. št. Dn 2200/2008, in sicer od 30.09.2008.

SKLEP

Okrajno sodišče v Litiji je po zemljiškoknjižnem sodniku, v zemljiškoknjižni zadevi začeti na predlog Cirile Medved, Levstikova 5, Laško, ki jo zastopa notar, dne 08.12.2008

s k l e n i l o

Na podlagi prodajne pogodbe z dne 29.9.2008 in odpravka sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice Okrajnega sodišča v Litiji opr. št. Dn 2200/2008 z dne 21.10.2008, se pri nepremičnini parc. št. 405, ki je vpisana v vložku številka 52 k.o. Okrog, last Jožeta Kneza, Cankarjeva ulica 5, Krško, do 1/1

dovoli

1. vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu v korist imetnice Cirila Medved

Levstikova 5, Laško
EMŠO 2504973505310
do 1/1.

2. Vknjižba iz 1. točke učinkuje od trenutka, od katerega je učinkovala zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, dovoljena s sklepom tega sodišča, opr. št. Dn 2200/2008, in sicer od 30.09.2008.

3. Po uradni dolžnosti izbris zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, ki je pod Dn 2200/2008 zaznamovana z naslednjo vsebino:

Na podlagi overjenega podpisa lastnika na zemljiškoknjižnem predlogu z dne 29.09.2008, se vpiše zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. Zaznamba vrstnega reda preneha veljati dne 22.10.2009.

4. Po uradni dolžnosti na podlagi petega odstavka 74. člena ZZK-1 izbris zaznambe izvršbe pod Dn 2201/2008, ki je vpisana z naslednjo vsebino:

Na podlagi obvestila in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Litiji opravilna številka In 56/2007 z dne 4.4.2008, se vpiše zaznamba izvršbe v korist upnika Republike Slovenije Ministrstva za finance Davčna uprava Republike Slovenije.

5. Po uradni dolžnosti na podlagi petega odstavka 74. člena ZZK-1 vknjižba prenehanja hipoteke pod Dn 2201/2008, ki je vpisana z naslednjo vsebino:
Na podlagi obvestila in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Litiji opravilna številka In 56/2007 z dne 4.4.2008, se vknjiži hipoteka v višini 10.000,00 EUR s pripadki v korist upnika Republike Slovenije Ministrstva za finance Davčna uprava Republike Slovenije.

V zbirko listin Okrajnega sodišča v Litiji se pod Dn 2400/2008 vloži prodajna pogodba z dne 29.9.2008 in odpravek sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice Okrajnega sodišča v Litiji opr. št. Dn 2200/2008 z dne 21.10.2008.

PRAVNI POUK: Zoper ta sklep je dovoljena pritožba v 15 dneh od prejema pisnega odpravka. Pritožba se vloži pri tem sodišču, v dveh izvodih.

Pritožba mora obsegati navedbo sklepa, zoper katerega se vlaga, izjavo, da se sklep izpodbija v celoti ali v določenem delu, pritožbene razloge in podpis pritožnika (335. člen ZPP v zvezi s 37. členom ZNP v zvezi z 2. odst. 120. člena ZZK-1).

Če je pritožba nerazumljiva ali ne vsebuje vsega, kar je treba, da bi se lahko obravnavala, jo sodišče zavrže, ne da bi pozivalo vložnika, naj jo popravi ali dopolni (336. člen ZPP v zvezi s 37. členom ZNP v zvezi z 2. odst. 120. člena ZZK-1).

Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana sodna taksa po tar.št. 91021 ZST-1, v znesku 16,00 EUR. Če sodna taksa ni plačana niti v roku, ki ga določi sodišče v nalogu za njeno plačilo in tudi niso podani pogoji za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je pritožba umaknjena (3. odstavek 105. a člena ZPP v zvezi s 37. členom ZNP v zvezi z 2. odst. 120. člena ZZK-1).

Če je pritožba vložena po pooblaščenecu, mora biti pooblaščenec odvetnik ali druga oseba, ki je opravila pravniški državni izpit (3. odstavek 87. člena ZPP v zvezi s 37. členom ZNP v zvezi z 2. odst. 120. člena ZZK-1), sicer sodišče pritožbo kot nedovoljeno zavrže (2. odstavek 89. člena ZPP v zvezi s 37. členom ZNP v zvezi z 2. odst. 120. člena ZZK-1).

Če ob vložitvi pritožbe pooblaščenec stranke, ki je odvetnik, ne predloži pooblastila, mu sodišče ne dovoli, da bi začasno opravljal pravdna dejanja, ampak pritožbo zavrže (5. odstavek 98. člena ZPP v zvezi s 37. členom ZNP v zvezi z 2. odst. 120. člena ZZK-1).

Okrajno sodišče v Litiji
dne 08.12.2008

Zemljiškoknjižni sodnik

Priloga 5

Jasmina Ašič
Novi Log 20
1430 Hrastnik

za oddelek
zemljiške knjige

Pozdravljeni.

Sem izredna študentka Fakultete za upravo v Ljubljani. Zaposlena sem na Okrajnem sodišču v Litiji v zemljiški knjigi kot višja pravosodna sodelavka.

Za diplomsko nalogo sem si izbrala naslov Vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Želim ugotoviti, koliko je takšnih predlogov v praksi. V ta namen bi rada pridobila podatek, koliko predlogov vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu je bilo v vaši zemljiški knjigi rešenih v letu 2007 oz. vsaj približno oceno.

Iz Dn vpisnika ni mogoče pridobiti tega podatka, ker se je takšen tip vpisa nadgradil v aplikacijo šele 30.5.2008.

Odgovor mi lahko pošljete do 31.10.2008 na domači naslov, ki je naveden zgoraj ali pa na službeni e-mail jasmina.asic@sodisce.si.

Za Vaš vloženi trud in sodelovanje, se vam že sedaj najlepše zahvaljujem.

Jasmina Ašič

IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA

Podpisana Jasmina Ašič izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom Vknjižba lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Diplomsko delo je lektorirala Milva Bevc. Dovoljujem objavo diplomskega dela na internetu.