

## **Razmerje med zemljiškoknjižnim in izvršilnim postopkom (ob uvedbi polne informatizacije v zemljiškoknjižnem poslovanju)**

RENATO VRENČUR

### **Povzetek**

Prvi resnejši poseg v cilju popolne informatizacije v zemljiškoknjižnem poslovanju predstavlja Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C). Novela ZZK-1C v tej zvezi prinaša resnično polno informatizacijo pri zemljiškoknjižnem poslovanju. S tem se spreminjajo tudi nekatera pravila zemljiškoknjižnega postopka, pa tudi pravila materialnega zemljiškoknjižnega prava, kot sta ukinitvev zemljiškoknjižnih vložkov in uvedba novih materialnopravnih pojmov v sistemu zemljiškoknjižnega prava. Prav tako se z novelo ZZK-1C odpravljajo nekatere druge nedoslednosti ZZK-1, ki sicer nimajo zveze s postopkom informatizacije, pač pa predstavljajo izboljšave obstoječega besedila zakona. Nova pravila, ki jih uvaja novela ZZK-1C, se bodo predvidoma pričela uporabljati v letu 2011.

**Ključne besede:** • zemljiškoknjižno pravo • ZZK-1 • informatizacija • pravni položaj nepremičnine • informatizirana zemljiška knjiga • e-ZK • zaznamba vrstnega reda • izbrisna tožba • zemljiškoknjižni in izvršilni postopek

---

KONTAKTNI NASLOV: Dr. Renato Vrenčur, izredni profesor, Pravna fakulteta Univerze v Mariboru, Mladinska ulica 9, SI-2000 Maribor, Slovenija, e-pošta: renato.vrencur@uni-mb.si

ISSN 1855-7147 Tiskana izdaja / 1855-7155 Spletna izdaja © 2010 LeXonomica (Maribor)

UDK: [347.919.1:347.235]+681.32

JEL: K11, K40

Na svetovnem spletu dostopno na <http://www.lexonomica.com>

## **The Relationship between the Land Register and Enforcement Procedure (within the Introduction of Entirely Computerized Land Register Procedure)**

RENATO VRENČUR

### **Abstract**

The first serious intervention with the goal to introduce the entirely computerized land register procedure represents the draft law amending the Land Register Act (ZZK-1C). The ZZK-1C delivers in this context a truly complete computerization of land register procedure. This changes procedural rules of the land register, as well as rules of substantive land register law, such as the abolition of some land register requirements regarding entries and the introduction of new substantive law concepts in the land register system. Also the new ZZK-1C eliminates some other inconsistencies of the ZZK-1, which, although unrelated to the process of computerization, represent improvements to the existing text of the Act. New rules introduced by the ZZK-1C, are expected to be applied in the year 2011.

**Keywords:** • land register law • ZZK-1 • computerization • legal status of real estates • computerized land register • e-ZK • annotation order • action for removal of a entry in the land register • land register and enforcement procedure

---

CORRESPONDENCE ADDRESS: Dr. Renato Vrenčur, Associate Professor, University of Maribor, Faculty of Law, Mladinska ulica 9, SI-2000 Maribor, Slovenia, e-mail: renato.vrencur@uni-mb.si

ISSN 1855-7147 Print / 1855-7155 On-line © 2010 LeXonomica (Maribor)

UDC: [347.919.1:347.235]+681.32

JEL: K11, K40

Available on-line at <http://www.lexonomica.com>

## 1. Uvod

Prvi resnejši poseg v cilju popolne informatizacije v zemljiškoknjižnem poslovanju predstavlja Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C).<sup>1</sup> Začetki sicer segajo že v leto 1995, ko je bil sprejet Zakon o zemljiški knjigi (ZZK),<sup>2</sup> ki je določil, da se zemljiška knjiga lahko vodi z uporabo računalniške tehnologije. Na tej podlagi je zaživela elektronsko vodena glavna knjiga zemljiške knjige. Ne že v letu 1995, ampak nekoliko kasneje, to sovpada s sprejetjem Uredbe o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov s podatki zemljiškega katastra.<sup>3</sup> S sprejetjem novega Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1)<sup>4</sup> v letu 2003 je bil storjen pomemben korak naprej, ki sicer še ni prinesel polne informatizacije zemljiške knjige, pač pa dosledna pravila zemljiškoknjižnega prava, ki so bila v celoti uglasena s pred tem sprejetim Stvarnopravnim zakonikom (SPZ).<sup>5</sup> Že zaradi tega, ker je SPZ uredil nekatere povsem nove pravne institute (zemljiški dolg, stavbna pravica, zastaranje hipoteke, sprememba hipoteke ipd.), je moralo temu slediti tudi zemljiškoknjižno pravo, ki je na nek način »izvedbeni predpis« nepremičninskega stvarnega prava. Sledila sta Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1A)<sup>6</sup> in Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1B).<sup>7</sup> Pomembna je predvsem novela ZZK-1A, ki je vsebinska, medtem ko se je z novelo ZZK-1B le podaljšal rok za uveljavitev novele ZZK-1A. Ta (novela ZZK-1A) je predvidela (tudi) elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov ter uvedbo t. i. splošne krajevne pristojnosti pri poslovanju v zemljiškoknjižnih zadevah. S tem bi se odstopilo od uveljavljenega sistema krajevne pristojnosti po legi nepremičnine. Ideja je zasledovala cilj, da bi na ta način razbremenili sodišča z velikim pripadom zadev, saj bi lahko predlagatelj za nepremičnino, ki npr. leži v Mariboru, vložil zemljiškoknjižni predlog pri kateremkoli stvarno pristojnem sodišču (beri Okrajnem sodišču) v državi. Seveda pa je bila novela ZZK-1A, ki naj bi začela veljati že 1. maja 2009 (z novelo ZZK-1B je bil sicer

<sup>1</sup> Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C); EPA 1152-V – prva obravnava.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 33/1995 in 50/2002 (Odl. US: U-I-224/00-15).

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 42/2001. Očitek takratni informatizaciji je bil zlasti ta, da se je struktura ročno vodene evidence ob njeni informatizaciji neposredno preslikala v informatizirano evidenco, ne da bi bila predhodno opravljena analiza racionalnejših in ustrežnejših rešitev, ki jih omogoča sodobna informacijska tehnologija. Tako je sedanja informatizirana glavna knjiga samo preslikava ročno vodene zemljiške knjige (Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C); EPA 1152-V – prva obravnava, stran 5).

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 58/2003.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 87/2002.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 45/2008.

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 28/2009.

ta rok podaljšan na 1. maj 2011), premalo domišljena, kajti uvedba splošne krajevne pristojnosti terja takšen informacijski sistem za podporo informatizirane zemljiške knjige, ki zagotavlja oz. omogoča izključno elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov, vodenje elektronskih vpisnikov in elektronskih spisov v zemljiškoknjižnih postopkih, poleg elektronske glavne knjige tudi elektronsko zbirko listin ipd.<sup>8</sup> Več kot jasno je bilo, da bo potrebno pretvoriti vse listine in spise v elektronsko obliko, kajti fizično prenašanje spisov (zaradi uvedbe splošne krajevne pristojnosti) na različna sodišča v državi, nikakor ne pride v poštev. Ugotovljeno je bilo tudi, da uvedba splošne krajevne pristojnosti ne pomeni, da lahko predlagatelj izbira, katero sodišče bo odločalo v njegovi zadevi, ampak da informacijski sistem elektronske zemljiške knjige avtomatično dodeljuje zadeve tistim sodiščem, ki so v trenutku vložitve konkretnega zemljiškoknjižnega predloga statistično najmanj obremenjena.

Vse navedeno je upoštevala novela ZZK-1C, ki resnično zagotavlja polno informatizacijo pri zemljiškoknjižnem poslovanju.<sup>9</sup> S tem pa se spreminjajo tudi nekatera pravila zemljiškoknjižnega postopka, pa tudi pravila materialnega zemljiškoknjižnega prava. Med slednja lahko npr. štejemo ukinitvev zemljiškoknjižnih vložkov ter uvedbo novih materialnopravnih pojmov v sistemu zemljiškoknjižnega prava (osnovni pravni položaj nepremičnine, širši pravni položaj nepremičnine ipd.). Prav tako se z novelo ZZK-1C odpravljajo nekatere druge nedoslednosti ZZK-1, ki sicer nimajo

---

<sup>8</sup> V novem 3.a členu ZZK-1 (na podlagi novele ZZK-1C) sta opredeljena informacijski sistem e-ZK in portal e-ZK. Tako je informacijski sistem za podporo informatizirane zemljiške knjige programska oprema, ki jo upravlja Center za informatiko na Vrhovnem sodišču Republike Slovenije in ki vključuje naslednje module za informacijsko podporo: (1) vlaganja elektronskih zemljiškoknjižnih predlogov in obvestil o pravnih dejstvih, ki so podlaga za vpis po uradni dolžnosti; (2) vodenja elektronskih vpisnikov in elektronskih spisov v zemljiškoknjižnih postopkih; (3) vodenja informatizirane glavne knjige in informatizirane zbirke listin; (4) objave oklicev v zemljiškoknjižnih postopkih; (5) izdelave izpisov iz zemljiške knjige, sodnih pisanj v zemljiškoknjižnih postopkih in poročil o stanju zemljiškoknjižnih postopkov; (6) spletne storitve v zvezi s poizvedbami v informatizirani glavni knjigi. Portal e-ZK je opredeljen kot javno spletišče, ki je sestavni del e-ZK.

<sup>9</sup> Uvedba splošne krajevne pristojnosti ni mogoča, če se ne zagotovi tudi elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov. Tako je bilo ugotovljeno, da bo treba izdelati novo spletno aplikacijo za vlaganje elektronskih predlogov po vzoru na aplikacijo eVEM-portal, ki se uporablja za elektronsko vlaganje predlogov v postopkih vpisa v sodni register. Poleg tega bo treba prenoviti aplikacijo Dn-vpisnika, tako da bo omogočala samodejno prevzemanje podatkov iz elektronskih predlogov in vpis plombe ter samodejno izvedbo vpisa v glavno knjigo zemljiške knjige na podlagi sklepa zemljiškoknjižnega sodišča o dovolitvi vpisa in hkratno izdelavo ter odpravo sklepa o vpisu. Informacijske rešitve v registrskih postopkih so se izkazale kot zelo učinkovite, tako je gotovo, da bodo tudi nove informacijske rešitve v zemljiškoknjižnem poslovanju pospešile odpravljanje sodnih zaostankov (gl. Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C); EPA 1152-V – prva obravnava, stran 4; gl. tudi Verčko, 2010: 11).

zveze s postopkom informatizacije, pač pa predstavljajo izboljšave obstoječega teksta zakona (npr. doslednejša ureditev izbrisne tožbe).

Nova pravila, ki jih uvaja novela ZZK-1C, se bodo predvidoma pričela uporabljati v letu 2011.

## **2. Pravni položaj nepremičnine in način vpisovanja pravic in pravnih dejstev**

### **2.1. Osnovni in širši pravni položaj nepremičnine (novi 13.a člen ZZK-1)**

Najbolj temeljna (in s tem osnovna) stvarna pravica na nepremičnini je lastninska pravica, ki prav zaradi tega opredeljuje osnovni pravni položaj nepremičnine (gl. tudi pri Plavšak, 2009: 41–54). Ta t. i. osnovni pravni položaj nepremičnine (torej lastninska pravica) se v zemljiški knjigi vpiše pri nepremičnini. Širši pravni položaj nepremičnine pa vključuje (1) osnovni pravni položaj nepremičnine in (2) vse pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo vknjiženo lastninsko pravico na nepremičnino (to so predznamovana lastninska pravica, vknjižena ali predznamovana izvedena pravica in pravna dejstva, zaznamovana v zemljiški knjigi, razen zaznamb osebnih stanj).

Z izvedenimi pravicami ta zakon (beri novela ZZK-1C) ne misli samo na stvarne pravice (hipoteka, zemljiški dolg, služnosti, stvarno breme, stavbna pravica; gl. 2. člen SPZ in prvi odstavek 13. člena ZZK-1), ampak tudi na knjižne obligacijske pravice (prepoved odtujitve in obremenitve, zakupna in najemna pravica, predkupna in odkupna pravica, posebna pravica uporabe javnega dobra; gl. drugi odstavek 13. člena ZZK-1).

Pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo vknjiženo lastninsko pravico na nepremičnino, se v zemljiško knjigo vpišejo pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine, v kolikor pa nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo vknjiženo izvedeno pravico, se vpišejo pri tej pravici. Pri izvedeni pravici se vpiše tudi pravno dejstvo, če zakon tako določa. Pravkar navedeno je odraz dejstva, da pravno dosledno gledano, izvedena pravica (npr. hipoteka) omejuje lastninsko pravico (tj. osnovni pravni položaj nepremičnine) in ne nepremičnino, zato je dosledno, da se vpiše pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine. Po drugi strani pa npr. zaznamba vrstnega reda za pridobitev hipoteke omejuje hipoteko (izvedeno pravico), zato je pravno dosledno, da se vpiše pri tej izvedeni pravici. Na tem mestu še opozarjamo, da je novela ZZK-1C v osmem odstavku 13.a člena

avedla novo zaznambo, in sicer zaznambo znižanja obrestne mere ali spremembo zapadlosti terjatve, zavarovane s hipoteko. Tudi ta se bo vpisovala pri hipoteki, torej pri izvedeni pravici.<sup>10</sup>

Zaznambe osebnih stanj ali začetek stečajnega postopka pa se, kar je edino utemeljeno in smiselno, vpisujejo pri imetnikih.

## **2.2. Posebnosti pri vpisovanju nekaterih pravic, glede na nov koncept osnovnega in širšega pravnega položaja nepremičnine (15., 15.a, 17. in 20.a člen ZZK-1)**

### **2.2.1. Lastninska pravica**

Lastninska pravica posamezne osebe (kot osnovni pravni položaj nepremičnine) se vpiše tako, da se poleg vrste pravice vpiše tudi idealni delež tega osnovnega pravnega položaja nepremičnine. Solastnina se vpiše tako, da se vpiše toliko osnovnih pravnih položajev, kot je število solastniških deležev. Skupna lastnina se vpiše tako, da se pri istem osnovnem pravem položaju kot imetniki vpišejo vsi skupni lastniki.

Če je lastnik nepremičnine pridobil posamezne solastniške deleže na nepremičnini z različnimi vpisi, se ti deleži združijo v nov osnovni pravni položaj, pri katerem se vpiše idealni delež, ki je enak vsoti združenih idealnih deležev. Združitev solastniških deležev pa ni dovoljena, če so pri posameznih solastniških deležih vpisane različne pravice ali pravna dejstva.

Če zemljiškoknjižno sodišče v breme dela idealnega deleža posameznega lastnika dovoli prenos ali vpis ustanovitve izvedene pravice ali pravnega dejstva, se ob izvedbi tega vpisa osnovni pravni položaj razdeli na: (1) osnovni pravni položaj, pri katerem se vpiše idealni delež, ki je enak deležu, v breme katerega je bil dovoljen prenos ali vpis ustanovitve izvedene pravice ali pravnega dejstva, in pri njem izvede vpis lastninske pravice novega imetnika ali ustanovitev izvedene pravice ali pravnega dejstva, (2) osnovni pravni položaj, pri katerem se vpiše preostali idealni delež, ki je enak celotnemu deležu, zmanjšanem za idealni delež iz prejšnje točke.

---

<sup>10</sup> Gl. Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C); EPA 1152-V – prva obravnava, stran 40.

### 2.2.2. Etažna lastnina

Oblikovanje etažne lastnine se vpiše tako, da se vpiše stavba v etažni lastnini in vsi njeni posamezni deli, pri vsakem posameznem delu v etažni lastnini pa se vpiše lastninska pravica kot njen osnovni pravni položaj v korist osebe kot imetnika in delež solastnine na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini. Pri vsaki nepremičnini, ki je splošni skupni del stavbe v etažni lastnini, kot njen osnovni pravni položaj, se vpiše to pravno dejstvo, pri vsaki nepremičnini, ki je posebni skupni del stavbe v etažni lastnini, kot njen osnovni pravni položaj, pa se vpiše to pravno dejstvo in lastninska pravica v korist tistih posameznih delov v etažni lastnini, kamor je vključen.

### 2.2.3. Skupna hipoteka

Zaradi ukinitve zemljiškoknjižnih vložkov, uvedbe splošne krajevne pristojnosti in prenovljene informacijske tehnologije z uvedbo polne informatizacije poslovanja v zemljiškoknjižnih zadevah, se bistveno spreminja rigidna struktura in način vpisovanja skupne (simultane) hipoteke.<sup>11</sup> Kot nepotrebne se tako pokažejo zaznambe skupne hipoteke pri sovložkih. Zaradi navedenega se z novelo ZZK-1C tudi črtajo vse posebne določbe o vpisovanju skupne hipoteke (to so zlasti določbe od 162. člena do 174. člena ZZK-1).

Skupna hipoteka se po novem vpiše tako, da se hipoteka vpiše pri vseh osnovnih pravnih položajih vsake nepremičnine, ki so predmet skupne hipoteke in ena od nepremičnin določi kot glavna nepremičnina. Če se skupna hipoteka izbriše pri vseh osnovnih pravnih položajih nepremičnine, ki je bila določena kot glavna nepremičnina, se hkrati z vpisom tega izbriša določi nova glavna nepremičnina.

Navedeno se smiselno uporablja tudi za vpis drugih izvedenih pravic ali pravnih dejstev, ki obstajajo pri osnovnih pravnih položajih dveh ali več nepremičnin.

---

<sup>11</sup> Skupna hipoteka je po novem vsaka hipoteka, za zavarovanje katere jamči več nepremičnin (opredelitev nepremičnine je zajeta v prenovljenem 11. členu ZZK-1). Po prejšnji (ob pisanju tega prispevka še zmeraj veljavni) ureditvi je šlo za skupno hipoteko samo v primeru, ko so se zastavile nepremičnine, ki so bile pripisane različnim zemljiškoknjižnim vložkom bodisi v okviru iste katastrske občine bodisi v okviru različnih katastrskih občin. Zaradi tega so bile potrebne »povezave« med sovložki. Z njihovo ukinitvijo te potrebe odpadejo.

#### 2.2.4. Stavbna pravica

Stavbna pravica se vpiše tako, da se vpiše stavbna pravica kot nova nepremičnina in pri njej podatki o osebi, ki je imetnica stavbne pravic, in pri osnovnem pravnem položaju zemljiške parcele, na kateri se ustanovi stavbna pravica, vpiše stavbna pravica kot izvedena pravica ter pri njej identifikacijski znak stavbne pravice kot nepremičnine.

Če imetnik stavbne pravice zgradi stavbo na podlagi stavbne pravice, se na predlog imetnika vpiše stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice ter pri njenem osnovnem pravnem položaju navede identifikacijski znak stavbne pravice kot nepremičnine, na podlagi katere je bila zgrajena. Ta vpis učinkuje kot vknjižba lastninske pravice na stavbi v korist vsakokratnega imetnika stavbne pravice.

### 3. Nova postopkovna pravila

#### 3.1. Elektronsko vlaganje zemljiškooknjižnih predlogov (omejevanje postulacijske sposobnosti strank)

Eno od odmevnejših procesnopравnih rešitev, ki jih je želela uvesti novela ZZK-1C, je bilo obvezno elektronsko vlaganje zemljiškooknjižnih predlogov prek t. i. kvalificiranih vlagateljev. To bi naj bili notarji, odvetniki, za državne organe pa državno pravobranilstvo Republike Slovenije ter občinska pravobranilstva (novi 125.a člen ZZK-1). Omejitev postulacijske sposobnosti<sup>12</sup> bi se nanašala samo na vlaganje zemljiškooknjižnih predlogov,

<sup>12</sup> V letu 2009 je na 1. dnevih stvarnega in zemljiškooknjižnega prava potekala razprava o morebitni ustavnopravni spornosti omejitve postulacijske sposobnosti v zemljiškooknjižnih postopkih, glede na takrat predlagano ureditev o obveznem vlaganju zemljiškooknjižnih predlogov po notarjih. Postulacijska sposobnost se definira kot sposobnost dati svojim procesnim dejanjem pravno relevantno obliko. Večinoma se prekriva s procesno sposobnostjo, katera se opredeljuje kot sposobnost strank, da samostojno (ali po pooblaščenju) in veljavno opravljajo procesna dejanja. Pri nas smo priče omejevanja postulacijske sposobnosti stranke npr. v pravnem postopku z izrednimi pravnimi sredstvi. Revizijo je npr. dopustno vložiti samo po odvetniku. Tako stranka sama svojim procesnim dejanjem ne more dati pravno relevantne oblike, da bi lahko ta dejanja imela procesne učinke (tako Ekart, 2009: 67–68). Razlogi za omejevanje postulacijske sposobnosti v zemljiškooknjižnih postopkih so v bistvu enaki razlogom za že uveljavljeno ureditev v registrskih postopkih, kjer je določeno obvezno elektronsko vlaganje predlogov prek točke VEM ali po notarju. Cilj, ki se je tukaj zasledoval, je v informacijski posodobitvi postopkov, ki posledično vplivajo na odpravljanje sodnih zaostankov in s tem na višji nivo pravne varnosti v državi. Iste cilje si je zastavil pripravljalec novele ZZK-1C. Gre za tako razumne razloge, ki zakonodajalcu dopuščajo, da nekoliko »utesni« položaj strank, s tem ko omeji postulacijsko sposobnost za vlaganje zemljiškooknjižnih predlogov. Takšna omejitev zaradi navedenega ne bi smela biti ustavno sporna, saj zanjo



ne pa na vlaganje ugovorov in pritožb v zemljiškoknjižnem postopku. Te bi lahko udeleženec vlagal tudi sam v pisni obliki, poslati pa jih mora na naslov centralnega vložišča za zemljiškoknjižne zadeve pri Okrajnem sodišču v Ljubljani (novi 125.c člen ZZK-1; gl. tudi pri Verčko, 2010: 12). Izvirnike listin, ki so bile pretvorjene v elektronsko obliko ter so bile podlaga za vpis, bi obdržali notarji v hrambi (tretji odstavek 142. člena ZZK-1). Notarska hramba bi prišla seveda v poštev samo za zasebne listine in notarske zapise. Ideja o kvalificiranih predlagateljih ni bila sprejeta. Konec leta 2010, ko je Državni zbor Republike Slovenije sicer sprejel predlog novele ZZK1C (23.11.2010), je Državni svet Republike Slovenije podal veto (zahtevo Državnemu zboru Republike Slovenije za ponovno odločanje o noveli ZZK-1C) na predlog novele ZZK-1C, in sicer zaradi omejevanja postulacijske sposobnosti.<sup>13</sup> Predlagatelj (Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije) je sledil pripombi ter v predlogu novele ZZK-1C odpravil sporno omejitev ter s tem razširil možnost vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov na vse pravne subjekte. Tako bo lahko zemljiškoknjižni predlog, razen predloga za vpis zaznambe vrstnega reda in predloga za predznambo ali vknjižbo v zaznamovanem vrstnem redu, vložila poleg notarja tudi: (1) vsaka fizična ali pravna oseba v svojem imenu, če bo imela digitalno potrdilo s svojim varnim elektronskim podpisom in varni elektronski predal, in bo vključena v informacijski sistem za varno elektronsko vročanje v skladu s predpisi, ki urejajo elektronsko poslovanje v civilnih sodnih postopkih in (2) naslednje osebe kot zastopniki predlagatelja: odvetniki, samostojni podjetniki posamezniki ali gospodarske družbe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami po zakonu, ki ureja nepremičninsko posredovanje, če so posredovali pri sklenitvi prodajne pogodbe ali drugega pravnega posla, na podlagi katerega je bilo izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, ki je podlaga za zahtevani vpis, in Državno pravobranilstvo Republike Slovenije ali občinsko pravobranilstvo.

Novela ZZK-1C sedaj v tako spremenjeni obliki čaka na sprejem.

Glede ostalega sprememb ni pričakovati. Tako mora oz. bo moral notar po novem ob vložitvi zemljiškoknjižnega predloga pretvoriti listine v elektronsko

---

obstajajo razumni razlogi. K večji pravni varnosti prispeva tudi ureditev v noveli ZZK-1C, ki predpisuje obvezno hrambo izvirnikov zasebnih listin in notarskih zapisov, ki so bili pretvorjeni v elektronsko obliko, pri notarju (gl. pri Ekart, 2009: 70–73).

<sup>13</sup> Zahteva Državnega sveta Republike Slovenije, da Državni zbor Republike Slovenije ponovno odloča o Zakonu s spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C), št. 720-02/10-8 z dne 29.11.2010. Državni svet Republike Slovenije je v zahtevi zapisal, da podpira rešitve, ki se nanašajo na elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov, ne strinja pa se z omejevanjem postulacijske sposobnosti. Zavzema se za rešitev, po kateri lahko zemljiškoknjižni predlog vloži vsakdo.

obliko, jih podpisati s svojim varnim elektronskim podpisom in priložiti predlogu. Če vlaga zemljiškoknjižni predlog fizična ali pravna oseba (za sebe), odvetnik, nepremičninska družba ali državno pravobranilstvo, mora listino (to velja za zasebno listino ter notarski zapis) v treh delovnih dneh po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga predložiti notarju ter ga obvestiti o opravljeni številki zadeve. Nato notar te listine pretvori v elektronsko obliko ter priloži elektronski vlogi in posreduje sodišču, in sicer v treh delovnih dneh po prejemu obvestila in listin. V teh primerih odvetniki in državno pravobranilstvo ne pretvarjajo teh listin v elektronsko obliko. Smisel tega pravila je zlasti ta, da se zasebne listine ter notarski zapisi čim prej izročijo notarju, ki je edini pooblaščen za njihovo hrambo. Če pa so podlaga za vpis ostale listine (npr. pravnomočna sodba), jih pretvorijo v elektronsko obliko že samo kvalificirani predlagatelji. Te listine se ne hranijo pri notarju, zaradi česar je racionalno, da celoten postopek vložitve izvedejo predlagatelji sami (gl. prenovljen 142. člen ZZK-1).

Izjema, ko lahko zemljiškoknjižni predlog vloži samo notar kot pooblaščenec predlagatelja, se nanaša na zaznambo vrstnega reda ter na predznambo ali vknjižbo v zaznamovanem vrstnem redu (gl. tretji odstavek novega 125.a člena ZZK-1 v zvezi s petim odstavkom 69. člena ZZK-1). Omenjeni vpisi so zaradi pravne varnosti v toliki meri povezani z notarskimi skrbniškimi storitvami, da jih ni bilo mogoče dopustiti ostalim predlagateljem (podrobneje gl. pri razdelku »4.6 Nova ureditev zaznambe vrstnega reda«).

Izjema glede obveznega elektronskega vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov je določena tudi v prehodni določbi 93. člena ZZK-1C, po kateri lahko predlagatelj v obdobju do konca leta 2013 vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist v vrstnem redu vložitve tega predloga tudi na zapisnik pri sodišču, s tem da se med uradnimi urami osebno zglaš pri zemljiškoknjižnem sodišču, na območju katerega so nepremičnine, ter sodišču izroči vse listine, ki so podlaga za vpis in hkrati plača sodno takso za predlog. Sodišče v tem primeru sestavi elektronski zemljiškoknjižni predlog in v elektronsko obliko pretvori listine, ki so podlaga za vpis. Če so bile podlaga za vpis zasebne listine ali notarski zapisi, le-te obdrži v hrambi zemljiškoknjižno sodišče.

Novost je tudi elektronsko vročanje pisanj predlagateljem, sodiščem in drugim državnim organom ter organom samoupravnih lokalnih skupnosti, in sicer v njihov varni elektronski poštni predal (novi 125.b člen ZZK-1).

Zaradi uvedbe elektronskega vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov, je novela s spremenjenim drugim odstavkom 133. člena ZZK-1 določila tudi novo pravilo o začetku zemljiškoknjižnega postopka. Ta se začne v trenutku, ko

predlog oz. listine, na podlagi katerih odloča sodišče po uradni dolžnosti, sprejme strežnik informacijskega sistema e-ZK, na katerem teče modul za vodenje elektronskega vpisnika.

### **3.2. Predhodni preizkus zemljiškoknjižnega predloga**

Novela ZZK-1C v postopkovnem smislu nekoliko spreminja predhodni preizkus zemljiškoknjižnega predloga. V tej fazi zemljiškoknjižno sodišče preizkusi, ali so izpolnjene procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu, in sicer (1) ali je zemljiškoknjižni predlog vložila upravičena oseba, (2) ali predlog vsebuje določen zahtevek za vpis in druge sestavine, ki jih mora obsegati, (3) ali so predlogu priložene v elektronsko obliko pretvorjene listine, na podlagi katerih se s predlogom zahteva vpis, in druge listine, ki mu morajo biti priložene ter (4) ali so izpolnjene druge procesne predpostavke za odločanje.

Če procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu niso izpolnjene, se ne uporabljajo pravila o nepopolnih vlogah in zemljiškoknjižno sodišče zavrže zemljiškoknjižni predlog. Pravkar zapisano pravilo se zdi morda prestrogo, vendar je v veliki meri omehčano z dodatnim pravilom, po katerem je možno z ugovorom proti sklepu zemljiškoknjižnega sodišča o zavrnjenju predloga, sanirati odpravljive pomanjkljivosti. V tem primeru lahko predlagatelj te pomanjkljivosti odpravi npr. tako, da ugovoru priloži listine, ki bi morale biti priložene zemljiškoknjižnemu predlogu (prim. prenovljeni 146. člen ZZK-1).

### **3.3. Zagotavljanje javnosti informatizirane glavne knjige**

Sistem e-ZK bo zagotavljal brezplačen dostop in računalniški izpis iz informatizirane glavne knjige (gl. novi 198. člen ZZK-1). Uporabniki bodo lahko brezplačno pridobili redni in zgodovinski izpis iz zemljiške knjige, vključno s podatki o izvedenih pravicah in pravnih dejstvih ter podatki o morebitnih vpisanih plombah. Poleg navedenega bodo v izpisu zagotovljeni tudi katastrski podatki o nepremičnini. Ko bodo za to izpolnjeni tehnični pogoji, bo redni izpis vseboval tudi podatke o javnopravnih režimih glede nepremičnin, ki se bodo vodili v prostorskem informacijskem sistemu (gl. tudi pri Vodopivec, 2010: 67).<sup>14</sup> Prostorski informacijski sistem trenutno še ni vzpostavljen.

---

<sup>14</sup> Zakonski okvir za prostorski informacijski sistem je vsebovan v 85. členu Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/2007 in 108/2009): »(1) Za

### 3.4. Pristojnost in sestava zemljiškoknjižnega sodišča

V zemljiškoknjižnih zadevah so na prvi stopnji pristojni za odločanje zemljiškoknjižni sodniški pomočniki, razen če zakon določa, da o posameznih zadevah odloča zemljiškoknjižni sodnik ali komisija. Sistem e-ZK dodeljuje zadeve v odločanje vsem sodiščem v državi po vrstnem redu prejema zadev ne glede na to, na območju katerega sodišča leži nepremičnina. Pri tem sistem upošteva število nerešenih zadev posameznega zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika.

Za odločanje o vseh pritožbah v zemljiškoknjižnih postopkih pa je krajevno pristojno Višje sodišče v Kopru, ki bo s tem po novem postalo edino sodišče druge stopnje v zemljiškoknjižnih pritožbenih zadevah (gl. novi 126. in 127. člen ZZK-1). Navaja se, da se z generalno delegacijo pristojnosti za pritožbene zadeve Višjemu sodišču v Kopru, zagotavlja poenotenje sodne prakse, kajti v zemljiškoknjižnih postopkih ni revizije, o kateri bi odločalo Vrhovno sodišče (tako Vodopivec, 2010: 65).

## 4. Nova pravila materialnega zemljiškoknjižnega prava

### 4.1. Ukinitev zemljiškoknjižnih vložkov

Zemljiškoknjižni vložek je nastal v okolju ročno vodene zemljiške knjige. Kot tak je v tedanjem času omogočal racionalnejše vodenje, saj se je podatek o lastniku, ki je bil isti pri več nepremičninah, vpisal samo enkrat.<sup>15</sup> Veljalo je namreč pravilo, da je lahko v istem zemljiškoknjižnem vložku vpisanih več nepremičnin, če obstoji glede njih isto lastninsko oz. solastninsko oz. skupnolastninsko stanje ter vse te nepremičnine ležijo v isti katastrski občini

---

opravljanje nalog države in spremljanje nalog občin na področju urejanja prostora, vključno s pripravo in sprejemom prostorskih aktov države in občin, ter spremljanjem stanja prostora ter za omogočanje javnosti, da se seznanijo s stanjem v prostoru, ministrstvo zagotavlja vodenje in vzdrževanje prostorskega informacijskega sistema. (2) Informacijski sistem iz prejšnjega odstavka vsebuje: 1. podatke o dejanskem stanju v prostoru na osnovi evidentiranja nepremičnin, vključno s podatki o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture, 2. podatke o pravnem stanju v prostoru na osnovi prostorskih aktov vključno z namensko rabo prostora, 3. podatke o drugih pravnih režimih, ki se nanašajo na varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim, 4. podatke o vrednotenju, vplivih in omejitvah kulturne dediščine in ohranjanja narave v prostoru, ki se vodijo na podlagi predpisov o varstvu kulturne dediščine in ohranjanja narave, 5. podatke iz upravnih aktov, ki se nanašajo na gradnje, 6. druge podatke za pripravo, sprejem in spremljanje prostorskih aktov...«.

<sup>15</sup> Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C); EPA 1152-V – prva obravnava, stran 5.

(Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007: 153–154). Nova informatizirana zemljiška knjiga, ki se uvaja z novelo ZZK-1C, upošteva, da je nepremičnina osnovna entiteta, ki je skupna tako zemljiški knjigi kot tudi zemljiškemu katastru, pri čemer pa sodobne relacijske (informatizirane) baze omogočajo, da se posamezen podatek vnese oz. vpiše samo enkrat in se nato bodisi poveže z vsemi entitetami, ki jim je skupen, bodisi kopira v povezavi z vsako od entitet (nepremičnin). Prav zaradi tega pripravljalec novele ZZK-1C poudarja, da zemljiškoknjižni vložek več ni potreben. Še več, njegova odprava omogoča enostavnejšo povezljivost zemljiške knjige z zemljiškim katastrom in katastrom stavb ter preglednejši (notranje skladnejši) sistem vodenja zemljiške knjige.<sup>16</sup>

#### 4.2. Osnovni in širši pravni položaj nepremičnine

Gl. razdelek »2.1 Osnovni in širši pravni položaj nepremičnine (novi 13.a člen novele ZZK-1C)«.

#### 4.3. Posadna listina

Novela ZZK-1C je z novim tretjim odstavkom 40. člena ZZK-1 razširila krog zasebnih listin, ki so podlaga za knjižbo pravic v zemljiško knjigo: »(3) Za zemljiškoknjižno dovolilo iz 1. točke prvega odstavka tega člena se šteje tudi listina, ki vsebuje izjavo osebe, ki jo izstavlja, da: 1. priznava izvirno pridobitev stvarne pravice v korist druge osebe (posadna listina) ali 2. zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim ali zaradi nadomestitve izgubljenih izvirnikov listin dovoljuje vpis lastninske ali druge pravice v korist druge osebe. (4) Za overitev podpisa na listini iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo pravila tega zakona o overitvi zemljiškoknjižnega dovolila razen prvega in drugega odstavka 36. člena tega zakona.« V tej zvezi je bilo pojasnjeno, da pri overitvi zemljiškoknjižnega dovolila na posadni listini ne bo treba priložiti listine o pravnem poslu, iz katerega izhaja obveznost izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo, kot je sicer določeno v prvem in drugem odstavku 36. člena ZZK-1. Pri posadnih listinah torej citirana odstavka 36. člena ZZK-1 ne bosta prišla v poštev (gl. tudi pri Podgoršek, 2010: 57).

S posadno listino opredeljujemo listino o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja, ker zaradi določenih pravnih dejstev (npr. nastop priposestvanja) knjižno

---

<sup>16</sup> Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C); EPA 1152-V – prva obravnava, stran 5.

stanje ne ustreza resničnemu pravnemu stanju. Prav tako lahko kot posadno listino opredelimo listino, s katero usklajujemo zemljiškooknjižno stanje, do katerega je prišlo po pomoti ali zaradi zmote, pa zato ne ustreza pravemu pravnemu stanju, kot tudi listino, s katero se nadomeščajo izgubljeni ali uničeni izvorniki listin, ki so podlaga za vpis.

Če je po volji strank možna prostovoljna ureditev zemljiškooknjižnega stanja, jo mora pravo podpirati na način, kot se predlaga z novelo ZZK-1C, ne pa stranke siliti v druge dolgotrajne in drage sodne postopke.

#### **4.4. Uvedba zaznambe znižanja obrestne mere in spremembe zapadlosti terjatve ter ukinitve določb o spremembah vrstnega reda vknjiženih hipotek ter zemljiških dolgov**

Novela ZZK-1C je v osmem odstavku 13.a člena uvedla novo zaznambo, in sicer zaznambo znižanja obrestne mere ali spremembo zapadlosti terjatve, zavarovane s hipoteko. S to zaznambo se odpravlja dilema, ali takšna sprememba vsebine hipoteke terja ustanovitev nove hipoteke, ki pridobi povsem novi vrstni red (rang), ali pa se kljub takšni spremembi ohranja stara hipoteka s starim rangom. Rešitev po noveli je ta, da se stara hipoteka ohranja, vendar le v primeru, ko se sprememba nanaša na znižanja obrestne mere ali spremembo zapadlosti terjatve. Gre torej za spremembo hipoteke, ki (bistveno) ne oslabi (če sploh) pravni položaj morebitnega upnika s kasnejšim rangom (hipotekarnega upnika, imetnika zemljiškega dolga ali imetnika prisilne hipoteke, ki je nastala na podlagi zaznambe izvršbe).

Zaradi spoznanja, da spremembe vrstnega reda hipotek oz. zemljiških dolgov zasledujejo v poslovni praksi predvsem špekulativne namene, se je pripravljalec novele ZZK-1C zavestno odločil za črtanje 189. do 192. člena ZZK-1.

#### **4.5. Uvedba zaznambe neposredne izvršljivosti notarskega zapisa pri maksimalni hipoteki**

Po novem petem odstavku 91. člena ZZK-1 je rešena dilema o neposredni izvršljivosti maksimalne hipoteke oz. terjatve, ki je zavarovana z maksimalno hipoteko. Zakon je dopustil neposredno izvršljivost posamičnih (konkretnih) terjatev z določenim rokom zapadlosti, ki nastanejo znotraj maksimalne hipoteke. Tudi če je npr. posamična terjatev nastala kasneje, kot so nastopili oblikovalni učinki vpisa maksimalne hipoteke, glede te terjatve pa je bila dogovorjena neposredna izvršljivost, bo le-ta zavarovana z rangom

maksimalne hipoteke ter z učinkom neposredne izvršljivosti. Določba petega odstavka 91. člena je oblikovana takole: »Pri maksimalni hipoteki je zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa dovoljena na podlagi notarskega zapisa, s katerim je znotraj najvišjega zneska, vpisanega pri tej maksimalni hipoteki, v zvezi s pravnim poslom, na podlagi katerega nastane posamezna terjatev z določenim rokom zapadlosti, dogovorjena neposredna izvršljivost notarskega zapisa glede te terjatve.« Pri tem se v zaznambi neposredne izvršljivosti navede podatek o terjatvi, glede katere je dovoljena neposredna izvršljivost.

Maksimalna hipoteka predstavlja odmik od akcesornosti, saj ne varuje posameznih terjatev, ampak temeljno dolžniško-upniško razmerje, iz katerega izvirajo terjatve. Akcesornost pri tej hipoteki je torej manjša in drugačna kot pri klasični hipoteki.<sup>17</sup> Pri tej hipoteki se v zemljiško knjigo ne vpisujejo podatki o zavarovani terjatvi, kar je primer pri klasični hipoteki. Tako so (največkrat) bodoče terjatve opredeljene le z maksimalnim zneskom (Tratnik, 2006: 142–143). Iz tega razloga praviloma tudi ni pogojev za neposredno izvršljivost maksimalne hipoteke (Tratnik, 2006: 146). Izjemo pa predvideva zgoraj citirani peti odstavek 91. člena ZZK-1.

#### **4.6. Nova ureditev zaznambe vrstnega reda**

Osnovni koncept zaznambe vrstnega reda se z novelo ZZK-1C ne spreminja. Spremembe so predvsem posledica uvedbe elektronskega vlaganja zemljiškokenjižnih predlogov ter elektronskega poslovanja nasploh. Tako se novosti nanašajo zlasti na razpolaganje z zaznamovanim vrstnim redom. Po starem sistemu je bilo iz vidika varstva strank zelo pomembno, kdo ima v posesti odpravek sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda. Razpolaganje z vrstnim redom pa se je izvedlo s tradicijo tega odpravka sklepa. Po novi ureditvi postaja razpolaganje z zaznamovanim vrstnim redom vse bolj notarsko fiduciarno oz. skrbniško opravilo, ki veliko bolj krepi pravno varnost strank (gl. tudi pri Podgoršek, 2010: 57–59).

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

---

<sup>17</sup> Sklep II Ips 407/2005 z dne 12.7.2007. Pri maksimalni hipoteki se akcesorna vez ne nanaša na razmerje med hipoteko in terjatvijo, ampak na razmerje med hipoteko in zavarovanim dolžniško-upniškim razmerjem. Maksimalna hipoteka je torej akcesorna le dolžniško-upniškemu razmerju in ne posamičnim terjatvam, ki v okviru tega razmerja nastanejo. To se odraža tudi pri prenosu posamične terjatve, ki spada v okvir maksimalne hipoteke. V primeru odstopa terjatve, zavarovane z maksimalno hipoteko, je prenos hipoteke izključen (četrti odstavek 146. člena SPZ; Tratnik, 2006: 143).

tako, da poda skrbniškemu notarju (ki v njegovem imenu vloži elektronski predlog za zaznambo vrstnega reda) izjavo (izjavo poda bodisi ob vložitvi predloga bodisi pozneje), s katero (1) mu bodisi naloži, da v njegovem imenu zahteva izbris te zaznambe pred iztekom roka njene veljavnosti, (2) bodisi ga obvesti, da pravico razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom prenaša na novega upravičenca. O prejemu takšne izjave mora skrbniški notar sestaviti notarski zapisnik. V kolikor je pravica razpolaganja z zaznamovanim vrstnim redom prenesena na novega upravičenca, lahko le-ta z vrstnim redom razpolaga tako, da poda skrbniškemu notarju izjavo (1) bodisi za izbris zaznambe (2) bodisi za prenos zaznambe na novega upravičenca (3) bodisi za vknjižbo ali predznambo v zaznamovanem vrstnem redu. Tudi o prejemu te izjave mora skrbniški notar sestaviti notarski zapisnik. Obveznost skrbniškega notarja, da vloži predlog za vknjižbo ali predznambo v zaznamovanem vrstnem redu, nastopi, ko mu novi upravičenec predloži listine, ki so podlaga za vknjižbo ali predznambo. Skrbniški notar pa mora predlogu za vknjižbo ali predznambo v zaznamovanem vrstnem redu, poleg listin, ki so podlaga za vknjižbo ali predznambo, priložiti tudi svojo izjavo, s katero potrdi, da je oseba, v korist katere se predlaga vknjižba ali predznamba, upravičena razpolagati z zaznamovanim vrstnim redom, v katerem se s predlogom predlaga vknjižba ali predznamba (gl. novi 70. člen ZZK-1). Takšna izjava notarja je potrebna tudi za izbris zaznambe pred iztekom veljavnosti (prvi odstavek novega 72. člena ZZK-1).

Zaradi elektronskega poslovanja se pri tej zaznambi spreminjajo tudi časovne točke njene veljavnosti. Zaznamba še zmeraj velja, tako kot doslej, eno leto, vendar pa ta enoletni rok začne teči od dneva vpisa zaznambe v zemljiško knjigo.<sup>18</sup> Pri vpisu zaznambe vrstnega reda se v zemljiško knjigo vpiše tudi dan, ko zaznamba neha veljati (gl. novi 71. člen ZZK-1).

V posledici uvedbe elektronskega poslovanja se nekoliko spreminja tudi predznamba. Ne konceptualno, ampak le v tehničnem pogledu glede roka za opravičitev (gl. novi 53. člen ZZK-1).

#### 4.7. Učinki zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve

Z novelo ZZK-1C je bila prvemu odstavku 99. člena ZZK-1 dodana nova 4. točka, ki določa, da je zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve (poleg ostalega) ovira za vpis predznambe pridobitve hipoteke na podlagi sklepa o predhodni odredbi, če je bila predhodna odredba izdana za zavarovanje

<sup>18</sup> Po stari ureditvi teče rok od dneva izdaje sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda (stari prvi odstavek 71. člena ZZK-1).



terjatve na podlagi izvršljivega notarskega zapisa (nova 4. točka prvega odstavka 99. člena ZZK-1). Seveda s pogojem, da ta predznanba učinkuje po trenutku, od katerega učinkuje zaznanba prepovedi odtujitve in obremenitve.

#### **4.8. Zaznanba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje**

V dodanem novem 100.a členu ZZK-1 je dopolnjena ureditev zaznambe v zvezi s črnimi gradnjami, kot popularno imenujemo nedovoljene gradnje. V 159. členu Zakona o graditvi objektov (ZGO-1),<sup>19</sup> ki določa vpis zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje v zemljiško knjigo, niso podrobneje urejeni učinki te zaznambe. Zato se zanje po novem 100.a členu smiselno uporabljajo pravila o zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi sodne odločbe (začasne odredbe), razen drugega odstavka 100. člena ZZK-1. To pomeni, da se pri prisilni prodaji nepremičnine v izvršilnem ali stečajnem postopku ta zaznanba ne izbriše, temveč učinkuje tudi proti novemu pridobitelju.<sup>20</sup>

Načelo zaupanja dobrovernega kupca ne varuje pred inšpekcijskimi ukrepi pri črni gradnji (npr. pri nelegalni in neskladni gradnji). Pristojni gradbeni inšpektor lahko zaradi nelegalne gradnje odredi, da se gradnja takoj ustavi ter da se že zgrajeni objekt ali del objekta v določenem času na stroške inšpekcijskega zavezanca odstrani, vzpostavi prejšnje stanje ali drugače sanira objekt, del objekta oz. zemljišče, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni možna (152. člen ZGO-1). Dobroverni kupec se niti ne more sklicevati na to, da zaradi tega, ker ni bilo zaznambe v zemljiški knjigi, inšpekcijskih ukrepov ni mogoče izvesti (Ekart, 2006: 19).

#### **4.9. Zaznanba pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah**

V spremenjenem 111. členu ZZK-1 je pripravljalec na enem mestu uredil vse zaznambe pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah. Prvotni 111. člen ZZK-1 je urejal le zaznambo javnega dobra, smiselno pa je veljal še za zaznambo nepremičnega spomenika in zaznambo zavarovanega območja. Prenovljena določba uvršča med zaznambe pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah (1) zaznambo javnega dobra, (2) zaznambo nepremičnega spomenika, (3) zaznambo zavarovanega območja, (4) zaznambo zaščitene

<sup>19</sup> Uradni list RS, št. 102/2004-UPB1, 14/2005, 120/2006 (Odl. US: U-I-286/04-46), 126/2007 in 108/2009.

<sup>20</sup> Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C); EPA 1152-V – prva obravnava, stran 43.

kmetije in (5) zaznambo drugega pravnega dejstva, zaradi katerega se uporabljajo posebna pravila o javnopravnih omejitvah pri prometu z nepremičnino.

Če zakon določa, da se pravno dejstvo o javnopravnih omejitvah zaznamuje v zemljiški knjigi, zemljiškoknjižno sodišče o tej zaznambi odloči po uradni dolžnosti na podlagi obvestila državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, ki je v skladu z zakonom (1) bodisi izdal odločbo o določitvi statusa javnega dobra, nepremičnega spomenika, zavarovanega območja, zaščitene kmetije ali drugega pravnega dejstva, na podlagi katerega je nastala ta javnopravna omejitev pri prometu z nepremičnino, (2) bodisi sprejel podzakonski predpis ali drug splošni pravni akt, z uveljavitvijo katerega je nastala ta javnopravna omejitev pri prometu z nepremičnino. V obvestilu mora biti določena vsebina zaznambe tako, da vsebuje (1) vrsto zaznambe, (2) če se nanaša na zaznambo javnega dobra, tudi podatek o vrsti javnega dobra (npr. grajeno oz. naravno vodno dobro, javna cesta ipd.), (3) če se nanaša na zaznambo zavarovanega območja, tudi naziv tega območja, (4) če je javnopravna omejitev začela učinkovati z uveljavitvijo splošnega pravnega akta, tudi podatke o naslovu in objavi tega splošnega pravnega akta, (5) če ima lastnost nepremičnega spomenika ali zavarovanega območja samo del nepremičnine, tudi opis položaja ali prostorskih mej nepremičnega spomenika ali zavarovanega območja. V kolikor je javnopravna omejitev nastala na podlagi odločbe, mora biti obvestilu priložena ta odločba.

#### **4.10. Ukinitvev nekaterih nepotrebnih zaznamb**

Sem sodita obe procesni zaznambi, in sicer zaznamba zavrnitve vpisa in zaznamba nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa. Vpisi v informatizirano glavno knjigo se po novem izvedejo na podlagi pravnomočnega sklepa o dovolitvi vpisa (gl. prvi odstavek novega 177. člena ZZK-1). Pripravljalca novele ZZK-1C je v tej zvezi poudaril sledeče:

»Sprememba 177.člena ZZK-1 je potrebna zaradi uskladitve z novim 13.a členom in spremembo 14.člena ZZK-1. Določi se novo pravilo, po katerem se vsi vpisi v glavno knjigo izvedejo po pravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa. S tem se zagotovi preglednejše stanje zemljiške knjige kot po sedanji ureditvi, po kateri se vpis opravi že na podlagi nepravnomočnega sklepa o vpisu (sedanji prvi odstavek 154. člena ZZK-1) in nato pri teh vpisih zaznamuje nepravnomočnost sklepa o dovolitvi vpisa (sedanji 153. člen ZZK-1). Če je odločitev o dovolitvi vpisa pozneje spremenjena z negativno odločitvijo, pa je treba opraviti izbris nepravnomočno dovoljenih vpisov (sedanja 158. in 161. člen

ZZK-1). Vsi navedeni vpisi postanejo nepotrebni, ker se po spremenjenem 177. členu ZZK-1 vpisi v glavno knjigo izvedejo po pravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa. Po 6. in 7. točki četrtega odstavka spremenjenega 135. člena ZZK-1 bodo na rednem izpisu pri vpisani plombi vidni (dostopni) tudi podatki o stanju postopka (torej o tem, ali je bilo o vpisu že odločeno) in o tem, ali je bil vpis dovoljen.«<sup>21</sup>

Ukinja se tudi zaznamba vpisa z istim vrstnim redom. Zaradi elektronskega vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov do takšne pravne situacije več ne bo prišlo. V povezavi s tem se ukine tudi zaznamba vložitve tožbe za izbris pravice z istim vrstnim redom (gl. stari 190. člen ZZK-1).

Prav tako se ukinja zaznamba o pomoti, saj bo sodišče odpravljalo pomoto po splošnih pravilih o odločanju o vpisih, o katerih odloča po uradni dolžnosti ter po vrstnem redu (skladno torej s pravili o vrstnem redu). Sprememba je potrebna zaradi varstva dobrovernih pridobiteljev (gl. prenovljeni 200. člen ZZK-1).

#### **4.11. Prehodna določba o izbrisu pravice prepovedi odtujitve in obremenitve, zaznambe izvršbe in zaznambe neposredne izvršljivosti**

Če bo po stanju na dan 1. maj 2011 v zvezi z vknjiženo hipoteko v zemljiško knjigo vpisana pravica prepovedi odtujitve in obremenitve, zaznamba izvršbe ali zaznamba neposredne izvršljivosti in če ta pravica ali zaznamba še ni bila izbrisana hkrati z izbrisom vknjižene hipoteke, predlogu za vknjižbo izbrisa ni treba priložiti nobene listine (gl. 97. člen novele ZZK-1C).

### **5. Prenovljena ureditev izbrisne tožbe**

#### **5.1. Uvod**

V zemljiškoknjižnem postopku velja načelo formalnosti postopka, v skladu s katerim odloča zemljiškoknjižno sodišče o pogojih za vpis samo na podlagi listin, za katere zakon določa, da so podlaga za vpis, in na podlagi stanja vpisov v zemljiški knjigi (124. člen ZZK-1, 148. člen ZZK-1). Temu ustrezno sta oblikovana tudi ugovor in pritožba kot pravni sredstvi, ki prideta v poštev pri kršitvah zemljiškoknjižnega postopka ter v primeru formalnopravne

---

<sup>21</sup> Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1C (EPA 1152-V – prva obravnava), stran 49.

neveljavnosti vpisa (Frantar, 1998: 363; Tratnik, 2002: 147).<sup>22</sup> Materialnopravna neveljavnost vpisa pa se sanira z izbrisno tožbo (243. člen ZZK-1). Pripravljalec novele ZZK-1C je izhajal iz spoznanja, da se sedanja določba 243. člena ZZK-1 v praksi in teoriji različno interpretira, za kar pa ni utemeljene podlage niti v osnovnem besedilu citirane določbe, ki je bila oblikovana ob uveljavitvi ZZK-1 v letu 2003. Zaradi tega sprememba 243. člena ZZK-1, ki jo prinaša novela ZZK-1C, niti ni toliko vsebinska, ampak predvsem pedagoška. Aktivno torej ni legitimiran le knjižni prednik, čigar pravica je bila izbrisana z izpodbijano vknjižbo, ampak je to lahko vsaka oseba, katere pravica je bila z izpodbijano vknjižbo kršena. To so lahko npr. tudi pretendenti knjižnih pravic v primeru večkratne odsvojitve iste nepremičnine,<sup>23</sup> pa tudi imetniki zakonitih predkupnih pravic.

Pomembna novost, ki jo je prinesel ZZK-1 že v letu 2003, je bila v primerjavi z ureditvijo izbrisne tožbe v ZZK iz leta 1995 tudi ta, da ni bila več dopustna proti dobrovernim osebam, v korist katerih je bila pridobitev ali izbris pravice vknjižena (tretji odstavek 244. člena ZZK-1). Prav na temelju pravkar citirane določbe je načelo zaupanja dobilo izjemen pomen v našem novem stvarnem pravu. Prejšnja ureditev izbrisne tožbe je namreč omogočala vlaganje izbrisne tožbe tudi zoper dobrovernega pridobitelja, določen je bil le prekluzivni rok, medtem ko rok zoper slabovernega pridobitelja ni bil omejen. S tem je prejšnja ureditev odstopala od dosledne uveljavitve načela zaupanja, saj se tudi pravica dobrovernega pridobitelja ni v celoti »ustalila«, dokler niso iztekli roki za vložitev morebitne izbrisne tožbe. Naše novo pravo je v tem pogledu naredilo radikalno spremembo, ki je po naši oceni pravilna ter veliko bolj krepí zaupanje v zemljiško knjigo. Zoper slabovernega pridobitelja knjižne pravice tudi po novi ureditvi rok za vložitev izbrisne tožbe ni omejen, kar je ustrezno, saj gre za posebno vrsto stvarnopravne tožbe oz. zahtevka, ki po našem pravu niso zastarljivi. Novela ZZK-1C v tem pogledu ničesar ne spreminja.

Izbrisna tožba naj sanira materialnopravno neveljavno vknjižbo. Ker takšna vknjižba ni veljaven pridobitni način, v teh položajih ne pridejo v poštev zahtevki za izstavitvev zemljiškoknjižnega dovolila (to je izstavitvev/izjava razpolagalnega posla) zoper neveljavno vknjiženo osebo. Ta nima razpolagalnega upravičenja (upoštevaje načelo kavzalnosti, ki ga je jasno uvedel SPZ), zato mu takšne obveznosti s sodbo tudi ni mogoče naložiti (Plavšak, 2010: 46).

---

<sup>22</sup> Gl. tudi obrazložitev predloga ZZK-1, Poročevalec, št. 16/03, stran 78.

<sup>23</sup> Prim. obrazložitev k 88. členu (sprememba 243. člena ZZK-1) Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C), EPA 1152-V – prva obravnava, stran 52.

Tožbeni zahtevk na temelju izbrisne tožbe, kot posebne stvarnopravne tožbe, je specifičen in ga ne smemo zamenjevati s podobnimi stvarnopravnimi zahtevki. Lahko bi rekli, da je zahtevk iz izbrisne tožbe posebna vrsta reivindikacije, ki pride v poštev, ko je že bila izvršena materialnopravno neveljavna vknjižba. Na področju nepremičnin je namreč treba tudi v javnem razvidu (zemljiški knjigi), zaradi materialnopravno neveljavne vknjižbe, vzpostaviti prejšnje zemljiškoknjižno stanje. Ta reivindikacija torej ni omejena le na vračilo posesti, ampak je usmerjena tudi na izbris materialnopravno neveljavne vknjižbe ter posledično na vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja.<sup>24</sup>

Novejša slovenska teorija zastopa tudi stališče, da je izbrisni zahtevk, ki se uveljavlja z izbrisno tožbo, posebna vrsta povračilnega zahtevka (gl. 190. člen Obligacijskega zakonika - OZ),<sup>25</sup> ki ga je mogoče uveljavljati le z izbrisno tožbo. Drugače povedano, povračilni zahtevk, ki ga pridobi npr. prikrajšani lastnik, zaradi materialnopravno neveljavne vknjižbe v škodo njegove lastninske pravice, se lahko uveljavlja le z izbrisno tožbo. Če izbrisni zahtevk več ni dovoljen (npr. zaradi dobroverne nadaljnje pridobitve lastninske pravice na nepremičnini), lahko prikrajšani uveljavlja samo še obligacijski zahtevk za plačilo denarnega zneska v višini dosežene koristi (Plavšak, 2010: 49).

V naši teoriji so bila do uveljavitve ZZK-1 mnenja glede aktivne legitimacije deljena. Po eni strani se je v zvezi z ureditvijo izbrisne tožbe iz ZZK iz leta 1995 (v nadaljevanju: ZZK/95) zastopalo stališče, da jo lahko vlaga le tisti, ki je bil že vknjižen v zemljiški knjigi, ne pa izvenknjižni pridobitelji pravic (npr. priposestvovalec) in tudi ne pretendenti knjižnih pravic (npr. kupec nepremičnine, ki se še ni vknjižil). To stališče se je utemeljevalo s primerjalnopravnimi argumenti (avstrijska ureditev) in s tem, da vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja, kar je vsebina izbrisne tožbe, izvenknjižnemu pridobitelju pravice ne prinese zelenega učinka, saj s tem še ne pride do vknjižbe pravice v njegovo korist (Tratnik, 2002: 153). Drugi del teorije (Frantar, 1998: 361-362) in sodna praksa pa sta glede na ubeseditev prvega odstavka 101. člena ZZK/95 (sodna praksa celo že pred uveljavitvijo ZZK/95) interpretirala vprašanje aktivne legitimacije nekoliko širše. Priznavali sta jo tudi izvenknjižnim originarnim pridobiteljem pravic (zakoncu

---

<sup>24</sup> Če je vknjižba določene pravice neveljavna iz materialnopravnega razloga, lahko tisti, čigar stvarna ali obligacijska pravica je bila zaradi te vknjižbe kršena (v nadaljnjem besedilu: izbrisni upravičenec) s tožbo (v nadaljnjem besedilu: izbrisna tožba) uveljavlja zahtevk (v nadaljnjem besedilu: zahtevk za izbris izpodbijane vknjižbe), da sodišče ugotovi neveljavnost vknjižbe in odloči, da se vzpostavi prejšnje zemljiškoknjižno stanje vpisov... (prvi odstavek 243. člena ZZK-1C).

<sup>25</sup> Uradni list RS, št. 97/2007-UPB1.

glede skupnega premoženja, priposestvovalcu in graditelju na tujem zemljišču):

»Izbrisno tožbo, kot tožbo zemljiškooknjižnega prava ima le tisti, ki je v svoji že obstoječi knjižni stvarni pravici glede določene nepremičnine prizadet zaradi poznejše vknjižbe, proti kateri je naperjen tožbeni zahtevek zaradi vzpostavitve prejšnjega zemljiškooknjižnega stanja, to je stanja, kakršno je bilo pred vknjižbo. Ne glede na vpis v zemljiški knjigi pa so za takšno tožbo (in zaznambo takšne tožbe) legitimirani še: 1. zakonec glede skupnega premoženja, pridobljenega tekom trajanja zakonske zveze, 2. pošten graditelj na tujem zemljišču glede tega zemljišča in 3. tisti, ki je nepremičnino izvenknjižno priposestvoval. V vseh primerih gre za originarno pridobitev lastninske pravice ne glede na vpis v zemljiški knjigi. Ni pa legitimiran za izbrisno tožbo tisti, ki ima šele pravni naslov za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini in zahtevek na vpis v zemljiški knjigi, toda na njej še ni pridobil nobene pravice, ki bi bila lahko kršena; to velja za vse derivativne pridobitve lastninske pravice na podlagi pravnih poslov.«<sup>26</sup>

Tudi takšno stališče se je danes pokazalo kot preveč togo, zaradi česar je ZZK-1C vprašanje aktivne legitimacije jasno opredelil, o čemer razpravljamo v nadaljevanju.

## 5.2. Izbrisna tožba po noveli ZZK-1C

Zaradi preglednosti navajamo najprej prenovljeno določbo o izbrisni tožbi v celoti, kot je zajeta v 88. členu ZZK-1C:

»(1) Če je vknjižba določene pravice neveljavna iz materialnopravnega razloga, lahko tisti, čigar stvarna pravica ali obligacijska pravica je bila zaradi te vknjižbe kršena (v nadaljnjem besedilu: izbrisni upravičenec) s tožbo (v nadaljnjem besedilu: izbrisna tožba) uveljavlja zahtevek (v nadaljnjem besedilu: zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe), da sodišče ugotovi neveljavnost te vknjižbe in odloči, da se vzpostavi prejšnje zemljiškooknjižno stanje vpisov tako, da se:

1. če se izpodbija vknjižba prenosa lastninske ali izvedene pravice v korist novega imetnika (v nadaljnjem besedilu: pridobitelj):
  - izbriše se lastninska ali izvedena pravica, vknjižena v korist pridobitelja,

<sup>26</sup> VS SRS II Ips 232/80 in 233/80 z dne 22.1.1981 - Poročilo VS SRS 1981/1 (gl. tudi pri Frantar, 1998: 361–362).

- znova se vpiše lastninska ali izvedena pravica v korist prejšnjega imetnika (v nadaljnjem besedilu: odsvojitelj),

2. če se izpodbija vknjižba pridobitve izvedene pravice: izbriše se ta vknjižena izvedena pravica ali ta zaznamba,

3. če se izpodbija vknjižba izbriša izvedene pravice: znova se vknjiži ta izvedena pravica ali vpiše zaznamba tega pravnega dejstva,

4. če je bila zaradi dovolitve vpisa izpodbijane vknjižbe, izbrisana tudi druga vknjižena ali predznamovana pravica ali zaznamba pravnega dejstva: znova se vknjiži ali predznanjuje ta pravica ali vpiše zaznamba tega pravnega dejstva.

(2) Vknjižba je neveljavna iz materialnopravnega razloga po prejšnjem odstavku, če je zemljiškooknjižno dovolilo, ki je bilo podlaga za izpodbijano vknjižbo:

1. bodisi neveljavno že ob njegovi izstavitvi zaradi ničnosti pravnega posla iz prvega ali drugega odstavka 36. člena tega zakona (v nadaljnjem besedilu: zavezovalni pravni posel), na podlagi katerega je bilo izstavljeno,

2. bodisi je postalo neveljavno zaradi razveljavitve ali razveze zavezovalnega pravnega posla, na podlagi katerega je bilo izstavljeno,

3. bodisi je bilo razveljavljeno zaradi uveljavitve predkupne pravice, katere kršitev ne povzroči ničnosti zavezovalnega pravnega posla.

(3) Z izbrisno tožbo se lahko izpodbija tudi vknjižba, ki je postala neveljavna šele po trenutku, od katerega učinkuje izpodbijana vknjižba:

1. če je izpodbijana vknjižba postala neveljavna zaradi razveze zavezovalnega pravnega posla, ki jo je povzročila zunajsodna uresničitev odstopne pravice izbrisnega upravičenca, ali

2. če izbrisni upravičenec z izbrisno tožbo poleg zahtevka za izbris izpodbijane vknjižbe uveljavlja tudi zahtevek za razveljavitev ali razvezo zavezovalnega pravnega posla, na podlagi katerega je bilo izstavljeno zemljiškooknjižno dovolilo, ki je bilo podlaga za izpodbijano vknjižbo, ali

3. če izbrisni upravičenec zaradi uveljavitve predkupne pravice, katere kršitev ne povzroči ničnosti zavezovalnega pravnega posla, z izbrisno tožbo proti odsvojitelju in pridobitelju kot nujnima sospornikoma poleg zahtevka za izbris izpodbijane vknjižbe uveljavlja tudi:

- zahtevek za razveljavitev zemljiškooknjižnega dovolila, ki je bilo podlaga za izpodbijano vknjižbo, in

- zahtevek, da odsvojitelj z njim sklene prodajno pogodbo pod enakimi pogoji, kot so bili določeni z zavezovalnim pravnim poslom, na podlagi katerega je bilo izstavljeno izpodbijano zemljiškooknjižno dovolilo, ali

4. če je bila izpodbijana vknjižba dovoljena na podlagi pravnomočne ali dokončne odločbe iz 3. do 8. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona in če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- če v zvezi s to vknjižbo niso bili izpolnjeni pogoji za zaznambo izrednega pravnega sredstva iz drugega odstavka 101. člena tega zakona ali če je bil zamujen rok za vložitev predloga za zaznambo izrednega pravnega sredstva iz prvega odstavka 103. člena tega zakona,
- če je bila proti pravnomočni ali dokončni odločbi, ki je bila podlaga za izpodbijano vknjižbo, vložena revizija, zahteva za varstvo zakonitosti, tožba v upravnem sporu, predlog za obnovo postopka ali ustavna pritožba, in
- če je vsebina odločbe o izrednem pravnem sredstvu iz prejšnje alineje ali vsebina pravnomočne oziroma dokončne odločitve, izdane v ponovljenem postopku takšna, da na njeni podlagi izpodbijana vknjižba ne bi bila dovoljena.

(4) Če izbrisni upravičenec proti odsvojitelju in pridobitelju kot nujnima sospornikoma uveljavlja zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe iz 1. točke prvega odstavka tega člena na podlagi trditve, da je zemljiškoknjižno dovolilo, ki je bilo podlaga za izpodbijano vknjižbo, neveljavno po 1. točki drugega odstavka tega člena, ker sta odsvojitelj in pridobitelj sklenila zavezovalni pravni posel, na podlagi katerega je bilo izstavljeno to zemljiškoknjižno dovolilo, z nedovoljenim namenom onemogočiti izbrisnemu upravičencu uresničitev zahtevka za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi zavezovalnega pravnega posla, sklenjenega med izbrisnim upravičencem in odsvojiteljem (v nadaljnjem besedilu: kršeni zavezovalni pravni posel), lahko z izbrisno tožbo poleg zahtevka iz druge alineje 1. točke prvega odstavka tega člena uveljavlja zahtevek proti odsvojitelju za izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila ali za priznanje podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu zaradi izpolnitve odsvojiteljeve obveznosti iz kršenega zavezovalnega pravnega posla.

(5) Če izbrisni upravičenec proti odsvojitelju in pridobitelju kot nujnima sospornikoma uveljavlja zahtevke iz 3. točke tretjega odstavka tega člena, lahko z izbrisno tožbo poleg zahtevka iz druge alineje 1. točke prvega odstavka tega člena uveljavlja zahtevek proti odsvojitelju za izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila na podlagi prodajne pogodbe iz druge alineje 3. točke tretjega odstavka tega člena.

(6) Prvi, drugi in tretji odstavek tega člena se smiselno uporabljajo tudi za izpodbijanje vpisa ali izbrisa zaznambe nadhipoteke ali prenosa nadhipoteke na novega imetnika.«

Prvi odstavek citirane določbe novele ZZK-1C je v bistvu napotek za oblikovanje tožbenega zahtevka, medtem ko so v drugem in tretjem odstavku določeni položaji materialnopravno neveljavnih vknjižb (1. ničnost, 2. razveljavitev in 3. razveza zavezovalnega pravnega posla, 4. razveljavitev razpolagalnega pravnega posla). Prvi trije položaji so odraz načela kavzalnosti,



ki ga je jasno uzakonil SPZ (gl. 40. člen SPZ), četrti položaj pa lahko nastane v zvezi s kršitvijo predkupne pravice (pogodbene ali zakonite v zasebnem interesu). Ni namreč lastniku, ki ga bremeni pogodbena predkupna pravica ali zakonita predkupna pravica v zasebnem interesu, prepovedana sklenitev zavezovalnega pravnega posla, ampak sklenitev razpolagalnega pravnega posla ter prenos lastninske pravice na stvari. Javne zakonite predkupne pravice tukaj seveda niso zajete, saj njih kršitev povzroči tudi ničnost zavezovalnega pravnega posla, tako da pridemo do materialnopravno neveljavne vknjižbe pri kršitvi zakonite predkupne pravice v javnem interesu že preko načela kavzalnosti. Tretji odstavek še podrobneje razčlenjuje položaje iz drugega odstavka (opozori tudi na pasivno legitimacijo ter sospoprništvo), dodaja pa še položaje, ko postane vknjižba neveljavna zaradi uspelega uveljavljanja izrednega pravnega sredstva, poprej pa je bila takšna vknjižba opravljena na podlagi pravnomočne oz. dokončne odločbe.

Nedvomno bo določba četrtega odstavka 88. člena novele ZZK-1C pomemben napotek sodni praksi, saj jasno določa, da je aktivno legitimiran za izbrisno tožbo tudi obligacijskopравни upravičenec (npr. prvi kupec nepremičnine v primeru večkratne prodaje), ki je upravičen komaj zahtevati vpis, pri čemer pa ga je nedobroverni kasnejši pridobitelj prehitel z vknjižbo. Pošteni prvi pridobitelj pa lahko poleg izbrisnega zahtevka, ki ga uveljavlja zoper odsvojitelja in kasnejšega pridobitelja (kot nujnima sospornikoma), uveljavlja proti odsvojitelju še izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila ali priznanje podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilo, odvisno od konkretne situacije. Podoben bo položaj pri kršitvi pogodbene ter zasebne zakonite predkupne pravice, kar obravnava peti odstavek citirane določbe. Tudi tukaj bo prezrti predkupni upravičenec uveljavljal izbrisni zahtevek proti odsvojitelju in pridobitelju kot nujnima sospornikoma, proti odsvojitelju pa še zahtevek za izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila.

V šestem odstavku je pripravljalec novele želel opozoriti, da so določene zaznambe po svoji vsebini vknjižbe. Tako se z zaznambo nadhipoteke vpisuje pravica (nadhipoteka) in ne pravno dejstvo. Prav zaradi tega je smiselno, da se določba o izbrisni tožbi uporablja tudi za te pravne položaje.

## **6. Razmerje med zemljiškoknjižnim in izvršilnim postopkom v povezavi z nepremičninskimi izvršbami**

### **6.1. Uvod**

Kupec nepremičnine na prisilni javni dražbi bo lahko v mnogih primerih v izjemno težavnem položaju, ko ne bo mogel v zemljiški knjigi realizirati

pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine. Določena (vpisana) pravna dejstva namreč preprečujejo vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini. To so zlasti zaznamba spora ter izbrisne tožbe, predznamba pridobitve lastninske pravice, zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice ter zaznamba izrednega pravnega sredstva. Ali ta pravila nasprotujejo izvorni pridobitvi lastninske pravice na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine, je seveda drugo vprašanje, ki presega globino te razprave.

## **6.2. Izvršba oz. realizacija pogodbene oz. prisilne zastavne pravice in zemljiškega dolga**

Izvršba na predmet zastavne pravice sodi gotovo med kompleksnejšo problematiko na področju civilnega izvršilnega prava. Posebnost pravnega položaja zastavnega upnika v postopku izvršbe je utemeljena v imetništvu stvarne pravice - zastavne pravice, ki je po svoji osnovni stvarnopravni opredelitvi 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 (prvi odstavek 128. člena SPZ).

Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)<sup>27</sup> ne vsebuje posebnih določb o izvršbi na predmet zastavne pravice, ampak se pravila o izvršbi uporabljajo tako za izvršbo glede nezavarovanih terjatev, kot tudi za izvršbo zavarovanih terjatev, le da je za zastavne upnike, kot imetnike stvarnopravno zavarovanih terjatev, predvideno prioriteto poplačilo iz predmeta zastavne pravice, kar je v skladu z opredelitvijo zastavne pravice v stvarnem pravu.

Glede na ustanovljeno realno zavarovanje terjatve z nepremičnino v obliki zastavne pravice, bo predmet izvršbe zastavljena nepremičnina. Zastavni (hipotekarni) upnik bo prejel poplačilo iz izkupička, dobljenega s prodajo nepremičnine tudi, če bo predlagal izvršbo na zastavljeno nepremičnino kdo drug, ki nima zavarovane terjatve ali pa ima ustanovljeno realno zavarovanje s slabšim rangom (gl. 172. člen ZIZ).

Posebnost pravnoposlovne hipoteke je tudi ta, da zanjo ne pridejo v poštev določila o izvzetju iz izvršbe (gl. drugi odstavek 177. člena ZIZ). Tako je lahko predmet hipoteke tudi nepremičnina, ki je sicer izvzeta iz izvršbe (npr. kmetijska zemljišča in gospodarska poslopja kmeta, kolikor jih potrebuje za lastno preživljanje in za preživljanje članov svoje ožje družine...). Prisilna

---

<sup>27</sup> Uradni list RS, št. 3/2007-UPB4 do 51/2010.

(sodna) hipoteka, ki nastane v postopku izvršbe tudi v korist upnika sicer nezavarovane terjatve, takega privilegija ne uživa.

Zaznamba sklepa o izvršbi na nepremičnini je pomembna predvsem za upnika nezavarovane terjatve. S tem dejanjem sodišča pridobi upnik nezavarovane terjatve zastavno pravico na nepremičnini (gl. 87. člen ZZK-1). Hipotekarni upnik je to pravico pridobil že pred izvršbo, zato je varstvo ranga in poplačilna pravica zanj zagotovljena že prej. Do drugačnega rangiranja obeh zastavnih pravic (prisilne in pravnoposlovne) pa bi prišlo, če bi upnik nezavarovane terjatve pridobil zastavno pravico pred vložitvijo predloga za vpis hipoteke. V takem primeru ima prednost upnik nezavarovane terjatve, saj je tudi prisilna zastavna pravica ena izmed pojavnih oblik zastavne pravice z vsemi stvarnopravnimi učinki. Upnik nezavarovane terjatve ima prednost po pravilu ranga, saj je bila njegova (istovrstna) pravica pridobljena prej (6. člen SPZ).

Tudi prenehanje hipoteke v postopku izvršbe je urejeno v skladu s smislom izvršilnega postopka. Hipoteka ugasne, ko postane sklep o izročitvi nepremičnine<sup>28</sup> pravnomočen in ne glede na to, ali je bil hipotekarni upnik popolnoma poplačan ali ne. Le če se tako sporazumeta kupec nepremičnine in zastavni upnik, lahko ostane zastavna pravica na nepremičnini tudi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine. Takšen dogovor bo smiseln v primeru, ko bo interes kupca, da ga zastavni upnik kreditira. Na podlagi takšnega posebnega dogovora namreč kupec prevzame dolžnikov dolg ter s tem vstopi (sprememba na dolžniški strani) v pravno razmerje s hipotekarnim upnikom. Logično pa je, da se zaradi prevzema dolga za kupca zmanjša kupnina za toliko, kot je bil prevzet dolg. To pomeni, da bo hipoteka obstajala še naprej, le dolžnik se je spremenil. Takšen dogovor je mogoče skleniti najkasneje na prodajnem naroku, saj mora sodišče o izbrisu hipoteke odločiti že s sklepom o domiku (gl. 209. člen ZIZ; Galič, Jan, Jenull, 2002: 360). Ta prevzem dolga odstopa od splošne ureditve prevzema dolga v OZ. Po OZ je prevzem dolga dogovor med prejšnjim in novim dolžnikom, v katerega privoli upnik (prvi odstavek 427. člena OZ). Prevzem dolga, ki ga ureja ZIZ v drugem odstavku 173. člena, se razlikuje od splošnega prevzema dolga po tem, da gre po ZIZ za dogovor med kupcem (novim dolžnikom) in

---

<sup>28</sup> Sklep o izročitvi nepremičnine je zadnje dejanje, ki se v izvršilnem postopku vpisuje v zemljiško knjigo. V sklepu o domiku se določi, katere stvarne pravice in bremena se bodo izbrisala. Kupec pridobi s sklepom o domiku t. i. pričakovalno pravico. Ta sklep sicer še ne predstavlja pridobitve lastninske pravice, pomeni pa naslov za njeno pridobitev. S pravnomočnim sklepom o izročitvi nepremičnine pa pridobi kupec izvirno lastninsko pravico brez vpisa v zemljiško knjigo (gl. tudi sodbo II Ips 131/2006, VSL sklep III Cp 412/2005, VSL sklep III Cp 1848/2005; Sladič, 2009: 43–45).

zastavnim upnikom in ne med starim in novim dolžnikom. Dolžnik torej sploh ni stranka tega sporazuma.

Nekoliko drugače velja za izbris nekaterih drugih pravic. Tako so stvarne služnosti najstabilnejše v primerjavi z drugimi pravicami. Stvarne služnosti s prodajo nepremičnine v izvršbi ne ugasnejo. Enako velja za osebne služnosti, realno breme in stavbno pravico, če so bile te pravice pridobljene pred vpisom hipoteke v zemljiško knjigo. Glede na pravilo ranga pa te pravice (razen stvarnih služnosti) ugasnejo, če so bile pridobljene za hipoteko, razen, če se imetniki teh pravic s kupcem drugače dogovorijo (174. člen ZIZ). Podobno velja za rabokupna razmerja. Ta razmerja ne prenehajo s prodajo stvari, ki je predmet rabokupa. Če pa je rabokup nastal za hipoteko, lahko kupec odpove rabokup z odpovednim rokom enega meseca (175. člen ZIZ). Skoraj identično določbo najdemo tudi v tretjem odstavku 153. člena SPZ.<sup>29</sup>

Pri prodaji nepremičnine (na dražbi ali z neposredno pogodbo) mora sodišče upoštevati tudi predkupne pravice. Pravilo velja za vknjižene predkupne in odkupne pravice in za zakonite predkupne pravice (182. člen ZIZ). Predkupni upravičenec lahko zahteva razveljavitev dražbe, če ni bil nanjo posebej povabljen (510. člen OZ).

Praviloma se nepremičnina proda na javni dražbi. Konstitutivnega pomena za pridobitev lastninske pravice na kupljeni nepremičnini pri prisilni javni dražbi ni pravnomočnost sklepa o domiku (gl. 189. in 190. člen ZIZ), ampak pravnomočnost sklepa o izročitvi nepremičnine (gl. 192. člen ZIZ; Rijavec, 2003: 310).

Prednostni red poplačila je urejen v 197. členu ZIZ. Na prvem mestu se poplačajo stroški izvršilnega postopka, nato davki, zakonite preživnine, določene oblike nepremoženjske škode in drugi. Šele po poplačilu teh terjatev pride na vrsto hipotekarni upnik (198. člen ZIZ). Iz navedenega lahko ugotovimo, da je položaj hipotekarnega upnika, glede na vrstni red poplačila, lahko manj ugoden, kot se to zdi na prvi pogled. Naj še dodamo, da velja posebnost za pogojne terjatve. Če gre za pogojno terjatev, ki je zavarovana z zastavno pravico, se znesek, ki bi šel konkretnemu hipotekarnemu upniku izloči in izroči v hrambo sodišču. Izplačilo hipotekarnemu upniku pa se opravi, ko nastopi odložni pogoj oz. ko je gotovo, da razvezni pogoj ne bo nastopil (prvi odstavek 205. člena ZIZ).

Kar pa zadeva zemljiški dolg, bo moral lastnik obremenjene nepremičnine plačati zemljiški dolg ob njegovi zapadlosti upravičenemu imetniku

---

<sup>29</sup> Gl. tudi VSL sklep I Ip 2557/2008 z dne 3.12.2008.

zemljiškega pisma. Če ne bo opravil plačila prostovoljno, bo sledila prisilna izvršba, pri čemer je slovenski zakonodajalec predvidel, da je zemljiško pismo izvršilni naslov, kar pomeni, da bo realizacija poplačila iz nepremičnine, na kateri je ustanovljen zemljiški dolg, bistveno olajšana. Poplačila zemljiškega dolga pa ne more zahtevati lastnik obremenjene nepremičnine (199. člen SPZ). Določba, ki preprečuje poplačilo lastniku obremenjene nepremičnine, je potrebna zaradi tega, ker bi sicer lahko bili v celoti izigrani drugi imetniki zemljiških zastav na isti nepremičnini, pa tudi upniki nezavarovanih terjatev.

Zapadlost se lahko v zemljiškem pismu, ki je povzeta po enostranskem pravnem poslu, določi zelo različno. Lahko je določeno, da zemljiški dolg zapade že s samo ustanovitvijo. V tem primeru bo upnik iz zemljiškega dolga glede realizacije omejen le z vsebino fiduciarnega dogovora, ki bo lahko določal posebne pogoje zapadlosti. Če bo upnik ta dogovor prekršil ter zahteval realizacijo pred dogovorjenim rokom iz fiduciarnega dogovora, bo lahko lastnik obremenjene nepremičnine postavil ugovor iz fiduciarnega dogovora kot temeljnega posla (gl. prvi in drugi odstavek 233. člena OZ; gl. tudi pri Grilc, Juhart, 1996: 55).<sup>30</sup> Zapadlost je lahko določena tudi datumsko oz. koledarsko (npr.: »Ta zemljiški dolg zapade 1.6.2010«), pa tudi na druge načine (npr.: »Ta zemljiški dolg zapade v treh letih od izdaje zemljiškega pisma, vendar ne pred 1.1.2011«; »Ta zemljiški dolg zapade z izdajo zemljiškega pisma«; »Ta zemljiški dolg zapade z odpovedjo/odpoklicem« ipd.).

Zemljiški dolg bo prenehal z izbrisom iz zemljiške knjige, kar se bo lahko opravilo samo ob predložitvi zemljiškega pisma (200. člen SPZ). Če bo torej lastnik obremenjene nepremičnine poravnal zemljiški dolg, bo moral upravičeni imetnik zemljiško pismo indosirati nazaj na lastnika (dolžnika), ta pa bo lahko izposloval bodisi izbris iz zemljiške knjige ali pa zemljiško pismo uporabil za zavarovanje nove terjatve. Podrobnejše določbe o razveljavitvi zemljiškega pisma zaradi izbrisa zemljiškega dolga vsebuje Pravilnik o zemljiškem pismu.<sup>31</sup> V zvezi s tem naj omenimo še 193. člen ZIZ, ki je namenjen pravnemu varstvu kupčevih pravic v primeru prodaje nepremičnine na prisilni javni dražbi oz. na drug način po pravilih izvršilnega prava. V tej zvezi je v 193. členu ZIZ določeno naslednje: »Razveljavitev ali sprememba sklepa o izvršbi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu nima vpliva na pravice, ki jih je kupec pridobil po 192. členu<sup>32</sup> tega zakona.«

<sup>30</sup> V tej zvezi gl. še 6. točko prvega odstavka 55. člena ZIZ.

<sup>31</sup> Uradni list RS, št. 15/2003.

<sup>32</sup> V 192. členu ZIZ pa je določeno naslednje: »(1) Po pravnomočnosti sklepa o domiku in po položitvi kupnine izda sodišče sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in po pravnomočnosti sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj lastninska pravica na nepremičnini ter izbrišejo tiste pravice in bremena, za katere je to določeno s sklepom o domiku. (2) V sklepu sodišče tudi odloči,

Citirano pravno pravilo je odraz tako načela varstva pravnega prometa in dobre vere kupca, kakor tudi pravila o izvorni (originarni) pridobitvi lastninske pravice na nepremičnini, kolikor se ta pridobi po pravilih izvršilnega prava, zaradi prisilne prodaje dolžnikove nepremičnine. Pri tem je treba opozoriti na 42. člen SPZ, ki ureja pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa. V teh primerih se lastninska pravica pridobi s pravnomočno sodno odločbo. Temu pravilu so prilagojena tudi pravila izvršilnega prava, ko določajo, da je pravnomočna odločba (sklep o izročitvi nepremičnine kupcu) podlaga za vknjižbo lastninske pravice na ime kupca (gl. prvi odstavek 192. člena ZIZ in 7. točka prvega odstavka 40. člena ZZK-1). Pri izvornem načinu pridobitve lastninske pravice nastane le-ta na novo, ne glede na to, ali je stvar prej imela lastnika ali ne, torej ne glede na to, kdo je bil poprej lastnik. Ta nova lastninska pravica pa ni v nobenem pogledu vezana na morebitne omejitve, ki so bremenile lastninsko pravico prejšnjega lastnika. Do izvorne pridobitve lastninske pravice pride torej ne glede na voljo prejšnjega lastnika oz. pogosto celo proti njegovi volji (tako Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007: 220).<sup>33</sup> V našem primeru se pridobi lastninska pravica s pravnomočnostjo sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu ter ne glede na vpis v zemljiško knjigo. Vpis v zemljiško knjigo zato nima oblikovalnih učinkov, ampak samo deklaratorne, in je pomemben z vidika načela zaupanja (gl. 10. člen SPZ in 8. člen ZZK-1). Prva sodna odločba, ki je pomembna za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini v primeru prodaje po ZIZ, je v bistvu že sklep o domiku (gl. 189., 190. ter 192. člen ZIZ). Zanj se poudarja, da ga po njegovem pomenu lahko primerjamo z zavezovalnim poslom v sistemu pravnoposlovne pridobitve lastninske pravice. Po pravnomočnosti sklepa o domiku in po položitvi kupnine izda sodišče sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, v katerem med drugim odloči, da se nepremičnina izroči kupcu in da se na njegovo ime vpiše lastninska pravica v zemljiško knjigo. Vpis se opravi po uradni dolžnosti (gl. tudi 46. člen ZZK-1), ko postane sklep o izročitvi nepremičnine kupcu pravnomočen (gl. tudi pri Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007: 228). V zvezi s posebno pravno naravo sklepa o domiku, kar smo navajali zgoraj, je zavzela jasno stališče tudi slovenska sodna praksa<sup>34</sup> (zlasti praksa višjih sodišč) in celo ustavno sodna praksa.<sup>35</sup> V zadevi VSK sklep I Ip 165/2009 z dne 12.5.2009<sup>36</sup> je sodišče ustavilo izvršilni postopek, ker je upnik

---

kdaj se je dolžnik dolžan izseliti iz družinske stanovanjske hiše ali stanovanja. Sklep je izvršilni naslov za izpraznitev in izročitev nepremičnine. (3) Sklep o izročitvi nepremičnine kupcu vroči sodišče vsem, katerim je vročilo odredbo o prodaji. (4) Nepremičnino izroči sodišče kupcu še pred pravnomočnostjo sklepa o izročitvi.«

<sup>33</sup> Gl. tudi sodbo II Ips 951/2006 z dne 10.4.2008.

<sup>34</sup> VSK sklep I Ip 165/2009 z dne 12.5.2009.

<sup>35</sup> US RS, št. Up - 35/98 in Up - 77/04.

<sup>36</sup> Jedro citirane odločbe: »S tem ko je kupec izpolnil svoje obveznosti, je njegovo pričakovanje lastninske pravice tako utemeljeno in konkretno, da zadosti pojmu upravičeno pričakovanje.«

umaknil izvršilni predlog in predlagal ustavitev izvršbe. Zoper takšen sklep se je pritožil kupec, ki je plačal varščino in kot ponudnik sodeloval na dražbi. Bil je najugodnejši ponudnik, pri čemer je UE (upravna enota) odobrila pravni posel. Sodišče je s tem, ko je ustavilo izvršilni postopek in razveljavilo izvršilna dejanja, poseglo v kupčevo pričakovalno pravico. Kupec je namreč kot najugodnejši ponudnik storil vse, kar je bil dolžan storiti (pridobil je odobritev pravnega posla in plačal kupnino). To pomeni, da je bil s tem v izvršilnem postopku že v pravno varovanem položaju. Ta pravno varovani položaj mu ne gre šele z izdajo (pravnomočnega) sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, oz. sklepa o domiku. Po opravljeni javni dražbi je visečnost kupčevega pravnega položaja lahko odvisna le od zakonitosti javne dražbe in od njegove izpolnitve obveznosti pridobitve potrebne odobritve pravnega posla in plačila kupnine (sedmi odstavek 189. člena ZIZ). Sklep o domiku namreč pomeni le ugotovitev izvršilnega sodišča, da je prišlo do prodaje nepremičnine in da je bila ta prodaja opravljena v skladu s predpisi oz. pogoji za prodajo, saj ga je mogoče izpodbijati le zaradi kršitve predpisov o prodaji. To pa pomeni, da je z izpodbijanim sklepom sodišče prve stopnje nedopustno poseglo v pričakovalno pravico kupca (prim. odločbi Ustavnega sodišča RS, št. Up - 35/98 in št. Up - 77/04). S tem ko je kupec v obravnavani zadevi izpolnil vse svoje obveznosti (dne 20. januarja 2009 je pridobil potrebno odobritev; dne 23. januarja 2009 je odločba postala dokončna in dne 4. februarja 2009 je plačal še razliko kupnine), je namreč njegovo pričakovanje lastninske pravice tako utemeljeno in konkretno, da zadosti pojmu upravičeno pričakovanje in je zato varovano z ustavno določbo o varstvu zasebne lastnine iz 33. člena Ustave RS, ki zagotavlja širše varstvo kupčevega položaja, kot ga ponuja zgolj razlaga 193. člena ZIZ. Ustavno sodišče, katerega odločbe je treba spoštovati (2. člen Ustave RS in tretji odstavek 1. člena Zakona o ustavnem sodišču) namreč položaj kupca v izvršilnem postopku po opravljenem domiku primerja s položajem kupca v obligacijskem razmerju. Ugotovilo je, da je kupec v obdobju od sklenitve pravnega posla do vpisa v zemljiško knjigo v pravnem položaju, ko je njegova pravica pričakovanja pravno zavarovana. To po mnenju pritožbenega sodišča velja tudi za obravnavani primer, saj je bil nastanek zavezovalnega pravnega posla (in posledično »varovanega« položaja kupca), to je izdaja sklepa o domiku, odvisen le od kupčevih dejanj, ki pa jih je v obravnavanem primeru v celoti izpolnil. Med visečnostjo je pridobitev »polne« pravice torej odvisna le od zakonitosti javne dražbe, odobritve pravnega posla in plačila kupnine, druga naknadno nastala okoliščina (v obravnavani zadevi umik predloga za izvršbo) pa njegove pridobitve lastninske pravice na nepremičnini ne more več preprečiti, sploh ko bi sodišče namesto izpodbijanega sklepa moralo izdati sklep o domiku (peti odstavek 189. člena ZIZ - takoj po odobritvi). Dodaten argument takšnemu stališču je še dejstvo, da je dolžnik sam povzročil takšno situacijo, ker najprej terjatve iz izvršilnega naslova ni

prostovoljno plačal in nato tudi v izvršilnem postopku ni preprečil javne dražbe. Kupčev pravni položaj (pričakovanje) je zato v tem vmesnem času močnejši od dolžnikovega, ki temelji na formalni lastninski pravici.

Podobno stališče zasledimo tudi v odločbah: VSC sklep I Ip 97/2008 z dne 12.6.2008: »Kupec je po pravnomočnosti sklepa o domiku varovan v svojih pravicah in lahko utemeljeno pričakuje, da bo postal lastnik na javni dražbi kupljene nepremičnine. Izvršilno sodišče mora v sklepu o izročitvi določiti rok, v katerem se je dolžnik dolžan izseliti iz družinske stanovanjske hiše, ne glede na to, da je ta le solastnik na javni dražbi prodane nepremičnine.« VSK sklep I Ip 578/2007 z dne 29.8.2007: »V fazi, ko je bil po opravljeni javni dražbi za nepremičnino ugotovljen najboljši ponudnik in pridobljena odobritev za prodajo po Zakonu o kmetijskih zemljiščih, bi razveljavitev izvršilnih dejanj vsled umika predloga za izvršbo prizadela kupčeve pridobljene pravice.«<sup>37</sup>

Z vidika varstva pravnega prometa in dobre vere pa je treba poudariti, da že sama originarnost pridobitve lastninske pravice na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu zagotavlja varen pravni promet, saj ob normalnem in zakonitem poteku izvršilnega postopka, pravica pravnega prednika ne more škoditi kupcu, ki je na izviren način pridobil pravico na novo. Ne smemo pozabiti, da tudi v primerih, ko gre za derivativne (izvedene) načine pridobitve lastninske pravice, pravo varuje dobrovernega pridobitelja stvarne pravice preko načela zaupanja na področju nepremičnin (gl. 10. člen SPZ in 8. člen ZZK-1) ter preko pravila o dobroverni pridobitvi lastninske pravice od razpolagalno nesposobne osebe na področju premičnin (64. člen SPZ).

---

<sup>37</sup> Iz obrazložitve: »Določba 193. člena ZIZ, na katero se sklicuje pritožba, v tej situaciji ni odločilna, saj ta določa le fazo, od katere definitivno ni več mogoče odrekati kupcu varstva njegovih pravic, pred pravnomočnostjo sklepa o izročitvi nepremičnin pa je potrebno izhajati iz okoliščin konkretnega primera in tehtati, ali ima varstvo kupca prednost pred varstvom dolžnika. Dejstvo je, da je upnica v tej zadevi umaknila svoj predlog za izvršbo šele 02.03.2007 ker je en dan prej poravnala terjatev, torej več kot mesec dni po opravljeni dražbi in dan pred izdajo sklepa o domiku, ki je bil po sami dražbi odložen le zaradi izpolnitve že omenjenega pogoja. V taki situaciji bi dejansko lahko kupčevo pridobitev lastninske pravice preprečila le še okoliščina na njegovi strani - položitev kupnine. Kupec je zato v pravnem položaju, ki zagotavlja možnost nastanka lastninske pravice in ta položaj ne more ostati brez varstva. Razveljavitev izvršilnih dejanj bi posegla v njegovo upravičeno pričakovanje lastninske pravice. Pravna varnost in zaupanje v delo sodišča pa terjajo, da kupec ne izgubi pravic, ki jih je z izvršbo že pridobil, pri čemer pa je dolžnik sam povzročil tako situacijo, ker terjatve ni poravnal prostovoljno in niti v izvršilnem postopku pravočasno, da bi preprečil javno dražbo, pa tudi zakonitosti dražbe ni izpodbijal. Zato ima po oceni pritožbenega sodišča v tej fazi varstvo kupca prednost pred varstvom dolžnikove formalne lastninske pravice. Z razveljavitvijo izvršilnih dejanj bi bila prizadeta kupčeva pričakovana pravica.«



Po praksi višjih sodišč tudi vložena tožba na nedopustnost izvršbe ni sama po sebi ovira za izročitev nepremičnine kupcu, kadar je sklep o domiku pravnomočen in je plačana kupnina.<sup>38</sup> Celo v primeru dvojne prodaje nevpisane nepremičnine, enkrat v izvršilnem postopku ter še po pogodbi, daje sodna praksa prednost kupcu, ki je pridobil lastninsko pravico izvirno v izvršilnem postopku.<sup>39</sup> V tej zvezi je Vrhovno sodišče RS v obrazložitvi zapisalo:

»Pravni temelj, ki spada med izvirne načine pridobitve lastninske pravice, je tudi pridobitev lastninske pravice s sodno odločbo. S prodajo v izvršilnem postopku se lastninska pravica pridobi s pravnomočnostjo sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu (192. člen ZIZ), zato vpis v zemljiško knjigo nima konstitutivnega učinka. Ker ne gre za izvedeni način pridobitve lastninske pravice, pri pravilnem poteku javne dražbe v izvršbi za nastanek kupčeve pravice niso pomembne pravice pravnega prednika. ZIZ izrecno določa, da morebitna razveljavitev ali sprememba sklepa o izvršbi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu nima vpliva na njegove pridobljene pravice (193. člen ZIZ). Pridobitev temelji na izvedenem sodnem postopku, v katerem so imeli upravičenci možnost uveljavljati pravna sredstva, zlasti vložiti ugovor tretjega. Nepravilnosti v sodnem postopku imajo lahko za posledico, seveda če so izpolnjene predpostavke odškodninskega delikta, odškodninsko odgovornost države (26. člen Ustave RS), ne morejo pa poseči v pridobljene kupčeve pravice. Tožeča stranka je 29.5.2003 sklenila veljaven

---

<sup>38</sup> VSL sklep III Cp 2176/2000 z dne 31.1.2001. Iz obrazložitve: »Glede na to, da je bil sklep o domiku nepremičnin ob vložitvi tožbe že pravnomočen, je bila odločitev o tem, ali bo tretji vložil tožbo tako kot je bil napoten, stvar njegove presoje, kakšen efekt pravde lahko pričakuje. Za uspeh namreč sodišče prve stopnje ne odgovarja. Sklep o domiku sicer še ne pomeni pridobitve lastninske pravice, pomeni pa naslov za pridobitev le-te. V času od domika do pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu gre za pravni položaj, v katerem je pridobitev polne pravice odvisna od pravnomočnosti sklepa o domiku in plačila kupnine. Ne more pa biti odvisen od kake druge naknadne okoliščine, zaradi katere bi moralo sodišče postopek ustaviti in razveljaviti izvršilna dejanja, saj bi taka razveljavitev bila v nasprotju z drugim odstavkom 76. člena, ker bi posegla v kupčevo pričakovalno pravico, pridobljeno z naslovom za pridobitev lastninske pravice, to je z domikom. V nasprotnem primeru bi namreč ta določba izgubila svoj smisel. Kaj pričakuje tretji od vložene tožbe glede na stanje v katerem se nahaja izvršilni postopek, je njegova stvar. Res pa je, da glede na določbo 193. člena ZIZ razveljavitev ali sprememba sklepa o izvršbi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu nima vpliva na pravice, ki jih je kupec pridobil po 192. členu ZIZ.«

<sup>39</sup> Sodba II Ips 951/2006 z dne 10.4.2008. Jedro citirane odločbe se glasi: »Tožeča stranka je sicer lastniški posestnik spornega stanovanja, na njem pa zaradi pomanjkanja razpolagalne sposobnosti prodajalcev ni mogla pridobiti lastninske pravice, zato je treba dati prednost toženi stranki – kupcu stanovanja v izvršilnem postopku, ki je na njem izvirno pridobila lastninsko pravico.«

zavezovalni pravni posel, iz katerega izhaja obveznost prodajalca prenesti lastninsko pravico na stanovanju. Za razliko od zavezovalnega pravnega posla (v sporni zadevi je bila to prodajna pogodba), ki je obligacijski pravni posel, razpolagalni pravni posel spreminja stvarnopravne položaje. Poleg splošnih predpostavk za veljavnost pravnih poslov mora biti za veljavnost slednjega izpolnjena tudi specifična predpostavka razpolagalne sposobnosti odsvojitelja. Le-to opredeljuje sposobnost imetnika stvarne ali druge premoženjske pravice, da to pravico prenese, jo obremeni, spremeni ali se ji odpove. V trenutku, ko sta prodajalca podala izjavo, da kupcu dovoljujeta vpis v zemljiško knjigo (6. člen Prodajne pogodbe z dne 29.5.2003), nista več imela upravičenja do razpolaganja s stvarjo, saj jima je bila odvzeta s pravnomočnostjo sklepa o izročitvi stanovanja kupcu v izvršilnem postopku. Pokaže se, da je tožeča stranka lastniški posestnik spornega stanovanja, na katerem pa zaradi pomanjkanja razpolagalne sposobnosti prodajalcev ni mogla pridobiti lastninske pravice, zato je treba dati prednost toženi stranki – kupcu stanovanja v izvršilnem postopku, ki je na njem izvirno pridobila lastninsko pravico. V zvezi s tem je treba poudariti, da v konkretnem primeru tudi dobra vera tožeče stranke kot pridobitelja stanovanja ne bi mogla nadomestiti prej opisanih pomanjkljivosti v stvarnopravnem razpolagalnem poslu. Četudi bi nižji sodišči v okviru razčiščevanja dejanskega stanja ugotovili, da je res, kar trdi tožeča stranka, da ni bil opravljen rubež sporne nepremičnine, ki ni vpisana v zemljiško knjigo in da zapisnik o rubežu ni bil razglašen na sodni deski in objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, to ne bi moglo pripeljati do ugodnejšega izida postopka za tožečo stranko. Dobra vera namreč lahko sanira le pomanjkanje razpolagalne sposobnosti kot predpostavke za veljavnost razpolagalnega posla. Razpolagalni posel (veljavno zemljiškooknjižno dovolilo) pa ima še vedno šibkejši učinek kot sklep o izročitvi nepremičnine kupcu v izvršilnem postopku, saj je zgolj podlaga za vpis v zemljiško knjigo. Varstvo dobrovernega pravno-poslovnega pridobitelja, če odsvojitelj nima razpolagalne sposobnosti, je mogoče tako dosledno izpeljati le pri nepremičninah, ki so vpisane v zemljiško knjigo, in sicer na podlagi splošnega načela zaupanja v zemljiško knjigo (10. člen SPZ in 8. člen ZZK-1).«

### **6.3. Posebej o zaznambi izvršbe**

Zemljiškooknjižno sodišče odloči o zaznambi sklepa o izvršbi na nepremičnino po uradni dolžnosti na podlagi obvestila izvršilnega sodišča, kateremu mora biti priložen sklep o izvršbi (gl. 86. člen ZZK-1). Zaznamba

izvršbe ni ovira za nadaljnje vpise (prvi odstavek 87. člena ZZK-1). Učinek zaznambe izvršbe je ta, da pridobi upnik, ki je predlagal izvršbo na nepremičnino, hipoteko na nepremičnini. Zaznamba izvršbe torej pomeni nastanek »prisilne« hipoteke (drugi odstavek 87. člena ZZK-1). V kolikor je upnik pridobil hipoteko že pred tem, zaznamba izvršbe nima za učinek nastanka nove prisilne hipoteke z novim vrstnim redom, ampak učinkuje takšna hipoteka že od trenutka njenega nastanka z vsemi posledicami, ki so rezultat izvršilnega postopka. Podobno velja tudi v primeru, če je bila predznamenovana hipoteka na podlagi predhodne odredbe. V tem primeru nastane zaradi zaznambe izvršbe hipoteka, ki ima vrstni red od trenutka, od katerega učinkuje predznamba (gl. tretji odstavek 87. člena v zvezi z 51. členom ZZK-1).<sup>40</sup> Prav tako ima zaznamba izvršbe za posledico, da pravna dejanja, opravljena v izvršilnem postopku, učinkujejo proti tretjim. Ko sodišče dovoli zaznambo izvršbe, po uradni dolžnosti dovoli tudi vknjižbo hipoteke v zemljiško knjigo (gl. 88. člen ZZK-1). Hipoteka se vpiše v korist upnika, na čigar predlog je bil izdan sklep o izvršbi (novi drugi odstavek 88. člena ZZK-1). Zaznamba izvršbe pa se vpiše pri tej hipoteki (novi tretji odstavek 86. člena ZZK-1). Če terjatev, zavarovana s prisilno hipoteko, preide na novega upnika, zemljiškoknjižno sodišče vpiše spremembo imetnika hipoteke po uradni dolžnosti na podlagi obvestila izvršilnega sodišča o tej spremembi (novi tretji odstavek 88. člena ZZK-1).

Ko se nepremičnina na prisilni javni dražbi proda, zemljiškoknjižno sodišče na podlagi obvestila izvršilnega sodišča o pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine po uradni dolžnosti odloči o vknjižbi lastninske pravice v korist kupca. Zemljiškoknjižno sodišče v tem primeru po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris (ne glede na to, od katerega trenutka učinkujejo) vseh zaznamb izvršbe in stečaja, vseh vknjiženih in predznamenovanih hipotek, vseh vknjiženih zemljiških dolgov, vseh vknjiženih in predznamenovanih

---

<sup>40</sup> Predznamba pridobitve hipoteke se dovoli tudi na podlagi sklepa o predhodni odredbi, s katerim je izvršilno sodišče odredilo predznambo zastavne pravice. Pri tej predznambi se vpiše tudi dan, do katerega velja predhodna odredba. V tem primeru sodišče po uradni dolžnosti odloči o predznambi, kateri je podlaga predhodna odredba. Izvršilno sodišče, ki je izdalo sklep o predhodni odredbi, mora zemljiškoknjižno sodišče o tem obvestiti in obvestilu priložiti sklep o predhodni odredbi (gl. 51. člen, smiselno prvi odstavek 98. člena in 46. člen ZZK-1). Bistvo te predznambe, o kateri zemljiškoknjižno sodišče odloča po uradni dolžnosti, je v tem, da se kasneje pridobi hipoteka na podlagi zaznambe izvršbe z vrstnim redom predznambe hipoteke na podlagi predhodne odredbe. Če namreč zemljiškoknjižno sodišče na podlagi sklepa o izvršbi na nepremičnino, ki ga je izdalo izvršilno sodišče na predlog upnika, v korist katerega je predznamenovana hipoteka na podlagi predhodne odredbe, dovoli zaznambo te izvršbe, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi vknjižbo pridobitve te hipoteke v vrstnem redu predznamenovane hipoteke. Če bo upnik že imetnik pogodbene hipoteke, ne bo potrebe za tovrstno varstvo vrstnega reda. Varstvo s to predznambo pa bo izjemno pomembno, ko bo uveljavljal denarno terjatev zoper dolžnika upnik nezavarovane terjatve, kateri bi brez te predznambe dobil varstvo komaj z zaznambo izvršbe.

obligacijskih pravic prepovedi odsvojitve in obremenitve ter zaznamovanih (»prisilnih«) prepovedi odsvojitve in obremenitve in vseh vknjiženih predkupnih in odkupnih pravic (gl. drugi odstavek 89. člena ZZK-1). Prav tako zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti dovoli izbris vseh tistih pravic, ki učinkujejo po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba izvršbe. To je seveda povsem logično, saj je funkcija zaznambe izvršbe med drugim tudi v tem, da učinkujejo pravne posledice izvršbe in prisilna hipoteka proti vsem kasnejšim vpisom (gl. tretji odstavek 89. člena ZZK-1).<sup>41</sup> Izjema je tukaj le stvarna služnost. Ta ostane, ne glede na to, kdaj je nastala (gl. prvi odstavek 174. člena ZIZ).<sup>42</sup> Zaznamba izvršbe pa ne bo učinkovala proti vpisom pravic, ki so bile pridobljene, preden je začela učinkovati zaznamba izvršbe. Tako s prodajo nepremičnine ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile pridobljene pred učinki zaznambe izvršbe (drugi odstavek 174. člena ZIZ). Ovira za dovolitev vpisov na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine pa so vknjižena oz. predznamovana lastninska pravica osebe, ki ni dolžnik v izvršilnem postopku, zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice, zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in zaznamba izrednega pravnega sredstva, vendar le, če ti vpisi učinkujejo pred trenutkom, od katerega učinkuje zaznamba izvršbe. Ti vpisi so s pogojem, da učinkujejo pred zaznambo izvršbe, celo ovira za kakršenkoli vpis na podlagi sklepa o izročitvi nepremičnine (četrti odstavek 89. člena ZZK-1).

Izbris zaznambe izvrše se dovoli po uradni dolžnosti na podlagi obvestila izvršilnega sodišča, kateremu mora biti priložen sklep, ki je podlaga za izbris. Do tega pride, če je bil sklep o izvršbi, ki je podlaga za zaznambo, razveljavljen oz. spremenjen tako, da je bil predlog za izvršbo na nepremičnino zavržen oz. zavrnjen ali če je bila izvršba ustavljena in izvršilna dejanja razveljavljena zaradi umika predloga za izvršbo. V tem primeru zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris hipoteke, ki je bila vknjižena v zvezi z zaznambo izvršbe. To velja tudi za hipoteko, ki je bila vknjižena v predznamovanem vrstnem redu po predzambi na podlagi predhodne odredbe (gl. 90. člen ZZK-1).<sup>43</sup> Z novelo ZZK-1C je bil 90. členu

<sup>41</sup> Tudi tukaj je lahko v sklepu o izročitvi nepremičnine določeno, da določeni vpisi ostanejo. S tem se mora seveda strinjati kupec nepremičnine.

<sup>42</sup> Stvarne služnosti so pomembne za ekonomsko izkoriščanje gospodujoče nepremičnine, zato jih ne bi bilo smiselno brisati, saj bi jih bilo treba nato ponovno ustanavljati.

<sup>43</sup> Za izbris zaznambe izvršbe je potrebna listina, ki dokazuje, da je bil sklep o izvršbi razveljavljen oz. spremenjen tako, da je bil predlog za izvršbo zavržen oz. zavrnjen ali da je bila izvršba ustavljena (90. člen ZZK-1). Listina, ki dokazuje navedeno, je obvestilo izvršilnega sodišča s priloženim sklepom tega sodišča. Listine, na katere se je oprlo zemljiškoknjižno sodišče pri sporni odločitvi o izbrisu zaznambe izvršbe in (posledično) izbrisu zastavne pravice, po vsebini ne ustrezajo navedenemu pogoju, saj ne vsebujejo ničesar v zvezi s sklepom o izvršbi opr. In 208/2003 z dne 5.12.2003, ki je bil podlaga za zaznambo sklepa o izvršbi in

ZZK-1 dodan novi četrti odstavek, ki določa, da se izbris zaznambe izvršbe in prisilne hipoteke dovoli tudi na predlog, ki mu je priloženo notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo upnika, v čigar korist je vknjižena hipoteka. Novost v tej zvezi prinaša tudi prehodna določba novele ZZK-1C. Če bo po stanju na dan 1. maja 2011 v zvezi z vknjiženo hipoteko v zemljiško knjigo vpisana pravica prepovedi odtujitve in obremenitve, zaznamba izvršbe ali zaznamba neposredne izvršljivosti in če ta pravica ali zaznamba še ni bila izbrisana hkrati z izbrisom vknjižene hipoteke, predlogu za vknjižbo izbrisa ni treba priložiti nobene listine (gl. 97. člen novele ZZK-1C). Zaznamba sklepa o izvršbi in vknjižba hipoteke se opravita na podlagi nepravnomočnega sklepa o izvršbi.<sup>44</sup> Določene posebnosti pa se lahko pokažejo pri izvršbi na podlagi verodostojne listine, zlasti v zvezi z izbrisom zaznambe in hipoteke. Tako je sodišče odločilo:

»Sodišče je zaznambo izvršbe dovolilo na podlagi 86. člena ZZK-1, po katerem zemljiškoknjižno sodišče odloči po uradni dolžnosti o zaznambi sklepa o izvršbi, s katerim je izvršilno sodišče dovolilo izvršbo na nepremičnino, na podlagi obvestila izvršilnega sodišča, ki mu mora biti priložen sklep o izvršbi. Pravilnosti izdaje sklepa o izvršbi in njegove pravnomočnosti zemljiškoknjižno sodišče samo ne more presojati, prav tako pa tudi ne morebitnih nepravilnosti, do katerih naj bi prišlo v izvršilnem postopku. Pritožnika trdita, da izvršilno sodišče ne bi smelo nepravnomočnega sklepa o izvršbi na podlagi verodostojne listine poslati zemljiškoknjižnemu sodišču zaradi zaznambe izvršbe (tretji odstavek 45. člena ZIZ). Njun sklep še ni pravnomočen, saj se po ugovoru zoper sklep o izvršbi na podlagi verodostojne listine nadaljuje postopek kot pri ugovoru zoper plačilni nalog. Če je tako, pa to pomeni, da so podani pogoji za izbris zaznambe izvršbe po 1. točki prvega odstavka 90. člena ZZK-1. Če se postopek po ugovoru zoper sklep o izvršbi na podlagi verodostojne listine res nadaljuje kot postopek pri ugovoru zoper plačilni nalog, je namreč moralo izvršilno sodišče sklep o izvršbi na podlagi verodostojne listine razveljaviti v delu, v katerem je dovolilo izvršbo (drugi odstavek 62. člen ZIZ). Izvršilno sodišče očitno zemljiškoknjižnega sodišča o tem ni obvestilo

---

posledično za vknjižbo zastavne pravice pod Dn. št. 8133/2003. Ker prvostopenjsko sodišče pri odločanju o predlogu ni upoštevalo pogojev za dovolitev spornih izbrisov, saj se je oprlo na neustrezne listine, namesto na listine, ki bi ustrezale 90. členu ZZK-1, je v tem delu odločitve zmotno uporabilo materialno pravo (sklep II Ips 152/2005 z dne 7.2.2007).

<sup>44</sup> »Zaznamba sklepa o izvršbi se opravi že na podlagi nepravnomočnega sklepa o izvršbi in obvestila izvršilnega sodišča in zanjo ni potrebna pravnomočnost sklepa o izvršbi, niti na zaznambo ne vpliva predlog za odlog izvršbe. Za zemljiškoknjižno sodišče zadošča, da je vpis, ki ga dovoli, skladen z zemljiškoknjižnim stanjem in sklepom o izvršbi (drugi odstavek 148. člena ZZK-1)«; VSK sklep I Cp 713/2004 z dne 9.11.2005.

in priložilo sklepa, ki je podlaga za vpis (drugi odstavek 90. člena ZZK-1), nedvomno pa z njim razpolagata nasprotna udeleženca, saj sta stranka v izvršilnem postopku in lahko tudi sama predlagata izbris zaznambe. V primerih, ko zemljiškooknjižno sodišče odloča o vpisih po uradni dolžnosti, namreč lahko odloča tudi na podlagi zemljiškooknjižnega predloga (tretji odstavek 125. člena ZZK-1). Četudi je torej izvršilno sodišče ravnalo v nasprotju s tretjim odstavkom 45. člena ZIZ, tega v zemljiškooknjižnem postopku zaradi dovolitve zaznambe izvršbe ni mogoče odpraviti, pač pa je mogoče v novem zemljiškooknjižnem postopku doseči izbris zaznambe izvršbe, če se bo izkazalo, da so za to izpolnjeni pogoji.«<sup>45</sup>

Določena sodišča tudi zastopajo stališče, da je zaznamba izvršbe in s tem vpis hipoteke dopusten le na podlagi pravnomočnega sklepa o izvršbi, ko gre za izvršbo na podlagi verodostojne listine: »V času izpodbijane vknjižbe zemljiškooknjižno sodišče ni razpolagalo s pravnomočnim sklepom o izvršbi na podlagi verodostojne listine in tako tudi ni imelo listine, ki je podlaga za vknjižbo, kot to določa 7. točka prvega odstavka 40. člena Zakona o zemljiški knjigi – ZZK-1.«<sup>46</sup>

## 7. Zaključek

Predlog novele ZZK-1C je usmerjen v uvedbo polne informatizacije pri zemljiškooknjižnem poslovanju. S tem se nujno spreminjajo tudi nekatera pravila zemljiškooknjižnega postopka, pa tudi pravila materialnega zemljiškooknjižnega prava. Med slednja lahko npr. štejemo ukinitvev zemljiškooknjižnih vložkov ter uvedbo novih materialnopravnih pojmov v sistemu zemljiškooknjižnega prava (osnovni pravni položaj nepremičnine, širši pravni položaj nepremičnine ipd.). Prav tako se z novelo ZZK-1C odpravljajo nekatere druge nedoslednosti ZZK-1, ki sicer nimajo zveze s postopkom informatizacije, pač pa predstavljajo izboljšave obstoječega teksta zakona (npr. doslednejša ureditev izbrisne tožbe).

Novela ZZK-1C ne bo posegla v dosedanja pravila izvršilnega postopka. Oba postopka sta po naši oceni v sozvočju, na kar kažejo tako določbe ZIZ o izvršbi na nepremičnine, kakor tudi določbe ZZK-1 o zaznambi izvršbe. Z vidika zemljiškooknjižnega prava je pomembno predvsem načelo prioritete, kar naj kar se da dosledno upošteva tudi izvršilno sodišče.

<sup>45</sup> VSL sklep I Cp 6388/2005 z dne 16.3.2006.

<sup>46</sup> VSM sklep I Cp 2952/2005 z dne 7.2.2006.

## **Literatura / References**

- Ekart, A. (2006) Črna gradnja in načelo zaupanja v zemljiško knjigo, *Pravna praksa*, št. 17/2006.
- Ekart, A. (2009) Omejevanje postulacijske sposobnosti v zemljiškoknjižnih postopkih (obvezna vložitev predloga po notarju), 1. dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, *GV Založba*, Ljubljana.
- Frantar, T. (1998) v Plavšak, N., Frantar, T., Juhart, M., *Zakon o zemljiški knjigi s komentarjem* (Ljubljana: Gospodarski vestnik).
- Galič, A., Jan, M., Jenull, H. (2002) *Zakon o izvršbi in zavarovanju – komentar novele ZIZ-A*, (Ljubljana: GV Založba).
- Grilc, P., Juhart, M. (1996) *Pravo vrednostnih papirjev* (Ljubljana: Gospodarski vestnik).
- Juhart, M., Tratnik, M., Vrenčur, R. (2007) *Stvarno pravo* (Ljubljana: GV Založba).
- Plavšak, N. (2009) Preglednejši in doslednejši sistem zemljiškoknjižnih vpisov ob ustrezni uporabi sodobnih informacijskih tehnologij, 1. dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, *GV Založba*, Ljubljana.
- Plavšak, N. (2010) Izbrisna tožba, 2. dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, *GV Založba*, Ljubljana.
- Podgoršek, B. (2010) Notarske listine in vpis v zemljiško knjigo, 2. dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, *GV Založba*, Ljubljana.
- Rijavec, V. (2003) *Civilno izvršilno pravo* (Ljubljana: GV Založba).
- Sladič J. (2009) v Tratnik, M., Vrenčur, R., Sladič, J., Grgurevič Alčin, M., *Zemljiškoknjižno pravo v praksi*, 4. strokovno srečanje, *Pravna praksa*, Ljubljana.
- Tratnik, M. (2002) v Berden, A., et al., *Zemljiškoknjižno pravo* (Maribor: Studio Linea).
- Tratnik, M. (2006) *Zastavna pravica* (Ljubljana: GV Založba).
- Verčko, M. (2010) Hitrejše in varnejše poslovanje po noveli ZZK-1C, *Pravna praksa*, številka 29–30.
- Vodopivec, K. (2010) Nova pravila zemljiškoknjižnega postopka (pravni okvir polne informatizacije poslovanja v zemljiškoknjižnih zadevah), 2. dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, *GV Založba*, Ljubljana.