

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Boh, M., 2015. Analiza postopkov urejanja in registriranja nepremičnin v sistemu zemljiške administracije v Sloveniji. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Lisec, A., somentorica Borec Merlak, J.): 76 str.

Datum arhiviranja: 11-11-2015

University  
of Ljubljana

Faculty of  
*Civil and Geodetic  
Engineering*



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Boh, M., 2015. Analiza postopkov urejanja in registriranja nepremičnin v sistemu zemljiške administracije v Sloveniji. Master Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Lisec, A., co-supervisor Borec Merlak, J.): 76 pp.

Archiving Date: 11-11-2015

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

**MAGISTRSKI ŠTUDIJSKI  
PROGRAM DRUGE STOPNJE  
GEODEZIJA IN  
GEOINFORMATIKA**

Kandidatka:

**MAŠA BOH**

**ANALIZA POSTOPKOV UREJANJA IN  
REGISTRIRANJA NEPREMIČNIN V SISTEMU  
ZEMLJIŠKE ADMINISTRACIJE V SLOVENIJI**

Magistrsko delo št.: 6/II.GIG

**THE ANALYSIS OF REAL PROPERTY REGISTRATION  
PROCEDURES WITHIN THE LAND ADMINISTRATION  
SYSTEM IN SLOVENIA**

Graduation – Master Thesis No.: 6/II.GIG

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Anka Lisec

**Somentor:**

Janja Borec Merlak, univ. dipl. inž.

Ljubljana, 03. 11. 2015

## **STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA**

<b>Stran z napako</b>	<b>Vrstica z napako</b>	<b>Namesto</b>	<b>Naj bo</b>
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

**IZJAVE**

Podpisana Maša Boh izjavljam, da sem avtorica magistrskega dela z naslovom »Analiza postopkov urejanja in registriranja nepremičnin v sistemu zemljiške administracije v Sloveniji«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, oktober 2015

Maša Boh

---

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

- UDK:** 338.486.1:528.4(497.4)(043.3)
- Avtor:** Maša Boh, dipl. inž.
- Mentorica:** izr. prof. dr. Anka Lisec
- Somentorica:** Janja Borec Merlak, univ. dipl. inž.
- Naslov:** Analiza postopkov urejanja in registriranja nepremičnin v sistemu zemljiške administracije v Sloveniji
- Tip dokumenta:** Magistrsko delo
- Obseg in oprema:** 76 str., 4 pregl., 43 sl., 1 pril.
- Ključne besede:** zemljiški kataster, kataster stavb, zemljiška knjiga, evidentiranje nepremičnin, zemljiška administracija

### **Izvleček**

V magistrski nalogi so predstavljeni rezultati analize sistema zemljiške administracije v Sloveniji. Podatkovni del sistema zemljiške administracije predstavljajo v Sloveniji tri temeljne zemljiške evidence: zemljiški kataster, kataster stavb in zemljiška knjiga. V prvem delu raziskave smo pregledali zakonodajni okvir, kjer smo predstavili tudi nekatere zakonske spremembe, proučili postopke v sistemu zemljiške administracije, ki so potrebni, da se nepremičnina vpiše v javno evidenco pri državni geodetski službi in v zemljiško knjigo, pregledali smo vsebine javnih nepremičninskih evidenc in opisali postopke, kako do podatkov v javnih evidencah dostopamo. V drugem delu smo analizirali podatke javnih nepremičninskih evidenc za izbrane nepremičnine. Za študijo primerov smo izbrali bazo nepremičnin, ki je v lasti izbrane gospodarske družbe. Seznam nepremičnin, ki ga ima gospodarska družba, smo dopolnili s podatki iz javnih evidenc in pregledali stanje nepremičnin. Na ta način smo poskušali oceniti »urejenost« oziroma pravilnost podatkov nepremičnin gospodarske družbe v javnih evidencah geodetske uprave in zemljiške knjige ter vzroke za neskladja.

**BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

**UDC:** 338.486.1:528.4(497.4)(043.3)  
**Author:** Maša Boh, B. Sc.  
**Supervisor:** Assoc. Prof. Anka Lisec, Ph. D.  
**Cosupervisor:** Janja Borec Merlak, B. Sc.  
**Title:** The analysis of real property registration procedures within the land administration system in Slovenia  
**Document type:** M. Sc. Thesis  
**Scope and tools:** 76 p., 4 tab., 43 fig., 3ann., 1 ann.  
**Keywords:** land cadastre, building cadastre, land registry, real estate registration, land administration

**Abstract**

Master's thesis presents the results of an analysis of land administration in Slovenia. The data part of the system of land administration in Slovenia represents three basic land records: land cadastre, building cadastre and land registry. In the first part of the thesis we examined the legislative framework where we presented some legal changes, studied processes in the system of land administration that are necessary for real estate registration, we reviewed the content of public real estate registration and described the procedures how to access data in public records. The practical part of the thesis contains analysis of the data from the public registry. For the case study we selected real estate from chosen company and we formed list of real estate. This list we filled with data from public registry. We examined the regulation for each type of the real estate. Our analysis was done for plots, building and part of the building. In thesis we tried to assess how data from the public registry is consistent with each other.

## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se mentorici Anki Lisec ter somentorici Janji Borec Merlak za vso strokovno pomoč pri pisanju magistrske naloge. Posebej se zahvaljujem vodstvu izbrane gospodarske družbe, ki mi je dovolilo uporabo podatkov o nepremičninah, ki so služili za analizo preverjanja postavljenih domnev raziskave.

**KAZALO VSEBINE**

<b>1 UVOD</b> .....	<b>1</b>
1.1 Namen naloge in domnevi .....	2
1.2 Metode in viri podatkov .....	2
1.3 Pregled poglavij .....	3
<b>2 PREGLED ZAKONODAJE NA PODROČJU ZEMLJIŠKE ADMINISTRACIJE V SLOVENIJI</b> .....	<b>5</b>
2.1 Pregled zakonodaje s področja zemljiškega katastra in katastra stavb.....	5
2.1.1 Zakonodaja na področju zemljiškega katastra.....	5
2.1.2 Pregled zakonodaje s področja katastra stavb .....	9
2.1.3 Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Pravilnik, 2014) .....	12
2.2 Drugi pomembni zakoni, ki se nanašajo na zemljiški kataster in kataster stavb.....	13
2.2.1 Stvarnopravni zakonik (SPZ, 2003) .....	13
2.2.2 Zakon o geodetski dejavnosti (ZGeoD-1, 2010) .....	13
2.2.3 Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN, 2006).....	13
2.2.4 Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-1, 2011) .....	13
2.2.5 Zakon o graditvi objektov in spremembe (ZGO-1, 2002).....	13
2.2.6 Stanovanjski zakon (SZ-1, 2003) .....	14
2.2.7 Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, 2008) .....	15
2.3 Pregled zakonodaje s področja zemljiške knjige.....	15
2.3.1 Zakon o zemljiški knjigi (ZZK, 1995) .....	16
2.3.2 Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, 2003) .....	16
2.3.3 Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1A, 2008 in ZZK-1B, 2009) .....	21
2.3.4 Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1C, 2011) .....	21
2.4 Povezovanje med zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zemljiško knjigo .....	22
2.4.1 Povezava zemljiškega katastra, katastra stavb in drugih evidenc .....	23
2.4.2 Povezava zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige .....	24
<b>3 ANALIZA VSEBINE TEMELJNIH EVIDENC O NEPREMIČNINAH V REPUBLIKI SLOVENIJI</b> .....	<b>27</b>
3.1 Vsebina zemljiškega katastra in katastra stavb .....	27
3.1.1 Pridobivanje podatkov iz zemljiškega katastra in katastra stavb .....	27
3.2 Vsebina zemljiške knjige .....	31
3.2.1 Identifikatorji za pridobivanje podatkov .....	33
3.2.2 Izpisi iz zemljiške knjige in njihova vsebina.....	35



<b>4 ANALIZA POSTOPKOV V SISTEMU ZEMLJIŠKE ADMINISTRACIJE V SLOVENIJI</b>	<b>39</b>
.....	39
4.1 Postopki zemljiškega katastra .....	39
4.1.1 Urejanje in evidentiranje meje .....	40
4.1.2 Parcelacija .....	44
4.1.3 Evidentiranje zemljišča pod stavbo.....	48
4.2 Postopki katastra stavb.....	50
4.2.1 Vpis stavbe .....	50
4.2.2 Spremembe podatkov katastra stavb .....	53
4.3 Postopki zemljiške knjige .....	53
<b>5 REZULTATI EMPIRIČNEGA DELA RAZISKAVE.....</b>	<b>57</b>
5.1 Analiza podatkov nepremičnin izbrane gospodarske družbe.....	57
5.1.1 Pridobitev podatkov nepremičnin izbrane gospodarske družbe ter pregled podatkov ....	57
5.1.2 Urejanje in primerjava podatkov posameznih evidenc .....	58
5.1.3 Pregled stanja urejenosti podatkov o nepremičninah v nepremičninskih evidencah .....	58
5.2 Študije primerov .....	63
5.2.1 Primer 1: Razlika med vpisom lastninske pravice na parceli in vpisom lastninske pravice na delu stavbe .....	63
5.2.2 Primer 2: Urejanje lastništva zemljišč v nekdanji družbeni lastnini .....	67
5.2.3 Primer 3: Postopek ureditve vpisa v zemljiško knjigo, kadar služnostna pravica preneha z imetnikovo smrtjo .....	69
5.2.4 Primer 4: Neusklajenost podatkov med temeljnimi nepremičninskimi evidencami .....	70
<b>6 ZAKLJUČEK.....</b>	<b>73</b>
<b>VIRI</b>	<b>74</b>

**KAZALO SLIK**

Slika 1: Osnovni podatki o nepremičnini, dostopni preko portala Geodetske uprave RS.....	29
Slika 2: Podrobni podatki o parceli na portalu Geodetske uprave RS.....	29
Slika 3: Podrobni podatki o stavbi na portalu Geodetske uprave RS. ....	29
Slika 4: Grafični prikaz izbrane zemljiške parcele na portalu Geodetske uprave RS. ....	30
Slika 5: Grafični prikaz stavbe na portalu Geodetske uprave RS.....	30
Slika 6: Podrobni podatki o delu stavbe na portalu Geodetske uprave RS.....	30
Slika 7: Zemljiškokatastrski načrt parcele, osnovna podlaga DOF na portalu Geodetske uprave RS. .	31
Slika 8: Zemljiškokatastrski prikaz parcele, osnovna podlaga DOF na portalu Geodetske uprave RS.	31
Slika 9: Pregled javnih izpisov in oklicev na portalu e-Sodstvo. ....	32
Slika 10: Iskanje nepremičnine na portalu e-Sodstvo.....	34
Slika 11: Načini vnosa poizvedovanja po nepremičninah v zemljiški knjigi. ....	35
Slika 12: Prikaz podatkov o nepremičnini zemljiške knjige za parcelo. ....	36
Slika 13: Prikaz podatkov o nepremičnini zemljiške knjige za del stavbe. ....	36
Slika 14: Osnovni pravni položaj nepremičnine v zemljiški knjigi – primer za parcelo.....	36
Slika 15: Osnovni pravni položaj nepremičnine v zemljiški knjigi – primer za del stavbe.....	37
Slika 16: Primer izpisa plombe v zemljiški knjigi.....	37
Slika 17: Posebni vpisi v zemljiški knjigi - v korist vsakokratnega etažnega lastnika.....	37
Slika 18: Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi. ....	38
Slika 19: Diagram postopkov zemljiškega katastra (povzeto po Lisec, 2014). ....	39
Slika 20: Diagram poteka postopka urejanja in evidentiranja meje (povzeto po Lisec, 2014). ....	41
Slika 21: Diagram poteka obravnave vloge za evidentiranje urejene meje na Geodetski upravi RS (povzeto po Lisec, 2014). ....	42
Slika 22: Diagram poteka ustne obravnave pri evidentiranju urejene meje (povzeto po Lisec, 2014). ....	44
Slika 23: Diagram poteka parcelacije (povzeto po Lisec, 2014). ....	45
Slika 24: Diagram poteka evidentiranja parcelacije na Geodetski upravi RS (povzeto po Lisec, 2014). .....	47
Slika 25: Diagram poteka določitve in evidentiranja zemljišča pod stavbo (povzeto po Lisec, 2014). ....	48
Slika 26: Diagram poteka evidentiranja zemljišča pod stavbo na Geodetski upravi RS (povzeto po Lisec, 2014). ....	49
Slika 27: Postopki vpisa podatkov v kataster stavb (povzeto po Lisec, 2014). ....	50
Slika 28: Diagram poteka vpisa stavbe v kataster stavb (povzeto po Lisec, 2014). ....	51
Slika 29: Diagram poteka evidentiranja stavbe v kataster stavb na Geodetski upravi RS (povzeto po Lisec, 2014). ....	52

Slika 30: Primer izpisa seznama nepremičnin iz javnih evidenc za parcele in dele stavbe, ki so v lasti izbrane gospodarske družbe. ....	57
Slika 31: Podatki o izbrani parceli, pridobljeni na portalu Geodetske uprave RS. ....	63
Slika 32: Podatki o obravnavani parceli, pridobljeni iz zemljiške knjige. ....	63
Slika 33: Podatki o nepremičnini s stavbo z več deli stavb, pridobljeni na portalu Geodetske uprave RS. ....	64
Slika 34: Podatki, pridobljeni iz zemljiške knjige, za obravnavano zemljiško parcelo. ....	65
Slika 35: Podatki, pridobljeni iz zemljiške knjige, za obravnavano stavbo. ....	65
Slika 36: Podatki, pridobljeni iz zemljiške knjige, za obravnavani del stavbe. ....	66
Slika 37: Primer vpisane družbene lastnine in imetnika pravice uporabe v zemljiški knjigi. ....	68
Slika 38: Zemljiškoknjižni predlog za spremembo vpisa lastništva v zemljiški knjigi. ....	68
Slika 39: Vpis plombe za vknjižbo lastninske pravice. ....	68
Slika 40: "Urejen" zemljiškoknjižni izpisek za primer zemljišča nekdanje družbene lastnine. ....	69
Slika 41: Prikaz novih parcelnih številok preko javnega vpogleda Geodetske uprave RS. ....	71
Slika 42: Zemljiškoknjižni predlog izbrisa starih in vpisa novih parcel za primer parcelacije. ....	72

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1: Kronološki pregled postopkov urejanja vpisa delov stavb v kataster stavb in zemljiško knjigo.....	67
Preglednica 2: Kronološki pregled postopkov urejanja vpisa lastništva nekdanje družbene lastnine v zemljiško knjigo. ....	67
Preglednica 3: Kronološki pregled postopkov urejanja izbrisa služnosti v zemljiški knjigi.....	71
Preglednica 4: Kronološki pregled postopkov urejanja neusklajenosti podatkov med temeljnimi nepremičninskimi evidencami.....	73

## UPORABLJENE KRATICE

Dn	Dnevna številka
DOF	Državni ortofoto
EMŠO	Enotna matična številka občana
e-ZK	Elektronska zemljiška knjiga
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GU RS	Geodetska uprava Republike Slovenije
REN	Register nepremičnin
RPE	Register prostorskih enot
VS	Vrhovno sodišče
ZKN	Zemljiškokatastrski načrt
ZKP	Zemljiškokatastrski prikaz
ZK-točke	Zemljiškokatastrske točke
ZPS	Zemljišče pod stavbo

**»Ta stran je namenoma prazna.«**

## 1 UVOD

Podatkovni podsistem zemljiške administracije v Sloveniji predstavljajo tri temeljne evidence: zemljiški kataster, kataster stavb in zemljiška knjiga. Začetki današnjega zemljiškega katastra segajo v prvo polovico 19. stoletja, že v drugi polovici 19. stoletja pa je bil na našem ozemlju uveden tako imenovani dualni sistem zemljiške administracije, kjer sta temeljni zemljiški evidenci predstavljala zemljiški kataster in zemljiška knjiga. Tak sistem se je z nekaterimi spremembami zaradi sprememb družbene ureditve, novih potreb družbe in tehnološkega razvoja ohranil vse do danes.

Zahteva za učinkovito zemljiško administracijo je danes opazna v vseh družbah sveta kot logična posledica gospodarskih koristi, ki jih omogočajo zemljišča. Učinkovito upravljanje zemljišč zahteva kakovosten večnamenski zemljiški administrativni sistem, ki bo zagotavljal uveljavljanje in nadzor nad rabo zemljišč, kakovosten vir določitve fiskalnih elementov (davkov, socialnih transferjev) ter predvsem temelj za varovanje interesov na zemljiščih. Sistem zemljiške administracije mora torej vsebovati različne podatke o lastnostih zemljišč in razmerjih interesov na nepremičninah (pravicah) ter omejitvah na njih. Zemljiško administracijo bi pri tem lahko opredelili kot obsežen sistem za najpodrobnejše pravno-administrativno strukturiranje prostora ter upravljanje mej pravic, omejitev in odgovornosti na zemljiščih ter sistem za zajemanje, vzdrževanje, analize in posredovanje podatkov o zemljiščih (nepremičninah) in pravicah na njih. Njen podatkovni podsistem je pogosto pomemben del prostorske podatkovne infrastrukture, ki danes spada med temeljne infrastrukture sodobne družbe. (Zupan in sod., 2014).

V preteklih desetletjih se v Sloveniji, podobno kot v drugih tradicionalnih katastrskih državah, srečujemo z izzivi evidentiranja in registracije nepremičnin, ki so povezani tako z zahtevami sodobne družbe kot z izzivi tehnološkega razvoja. Pojavlja se vprašanje, ali je obstoječi model uradnega evidentiranja (v zemljiškem katastru in katastru stavb) in registriranja zemljišč (v zemljiški knjigi) primeren za vse primere nepremičninskih entitet, ki se pojavljajo v sodobnem svetu. Predvsem v grajenem, urbanem okolju se je pokazalo, da je potrebno posodobiti sistem zemljiške administracije, da bodo na voljo ustrezne informacije o nepremičninah za zagotavljanje pravne varnosti nosilcem pravic na nepremičninah, pravično obdavčitev, spremljanje sprememb v prostoru ter načrtovanje in izvajanje ukrepov zemljiške oz. nepremičninske politike (Lisec in sod., 2015).

Na področju evidentiranja nepremičnin je v Sloveniji velik preobrat prinesel leta 2000 sprejet Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000), na temelju katerega je bila vzpostavljena nova temeljna nepremičninska evidenca, to je kataster stavb. Do danes se je zvrstila vrsta sprememb, predvsem na področju konceptualnih in podatkovnih modelov obeh katastrov (zemljiškega katastra in katastra stavb), ki predstavljata uradni temeljni evidenci o nepremičninah,

poleg zemljiške knjige. Konceptualni in podatkovni model zemljiške knjige sta bila prav tako močno spremenjena, in sicer leta 2011 z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi – ZZK-1C (Uradni list RS št. 25/2011).

### 1.1 Namen naloge in domnevi

Namen naloge je analizirati postopke urejanja nepremičnin v sistemu zemljiške administracije v Sloveniji, za kar se zahteva podrobna proučitev zakonodajnega okvira in postopkov, ki jih je pri potrebno izvesti. Na enem mestu predstavljamo tako imenovane *»postopke urejanja nepremičnin v javnih evidencah«*. Poleg preučevanja zakonskega okvira predstavljamo postopke s prikazom študije primerov podatkov javnih nepremičninskih evidenc in sicer za primere naložbenih nepremičnin izbrane gospodarske družbe.

Pri analizi postopkov urejanja nepremičnin v javnih evidencah predstavljamo postopke evidentiranja nepremičnin v zemljiškem katastru (urejanje in evidentiranje meje, spreminjanje meje s parcelacijo ali izravnavo meje, ostale postopke zemljiškega katastra – evidentiranje zemljišča pod stavbo), katastra stavb (vpis stavbe in delov stavb v kataster stavb, ostali postopki za spremembo podatkov v katastru stavb) ter zemljiške knjige (vnos plombe v list glavne knjige, poročanje o zemljiškoknjižnem stanju, vpis sklepa, vpis v glavno knjigo in vpis v pomožne knjige, predaja listin za zbirko listin ter izdaja potrdil o vpisu, odprava sklepa navedenim prejemnikom ipd.).

Analiza je namenjena preverjanju domneve, ki smo jo oblikovali za namen te raziskave in se glasi: *»Izbrana gospodarska družba ima vpise nepremičnin v temeljnih javnih nepremičninskih evidencah v večini urejene«*.

Pri tem upoštevamo kot *»urejen vpis«* pravilno evidentiranje zemljišča in lastnika v zemljiškem katastru in v zemljiški knjigi, za primer etažne lastnine (stavbe z več deli) pa tudi katastrski vpis stavbe v katastru stavb in urejeno etažno lastništvo v zemljiški knjigi.

Dodatno domnevamo, da *»so podatki o nepremičninah temeljnih nepremičninskih evidenc pravilni in med evidencami usklajeni«*.

### 1.2 Metode in viri podatkov

V prvem delu magistrske naloge je podan pregled zakonodaje in literature s področja zemljiške administracije v Sloveniji. Analizirali smo upravne in druge postopke, ki so potrebni za vpis oziroma urejanje nepremičnin v temeljnih zemljiških evidencah. Pri tem uporabljamo opisno (deskriptivno) metodo, za ponazoritev postopkov pa uporabljamo tudi grafično predstavitev postopkov v obliki diagramov potekov dejavnosti.



Za študijske primere smo izbrali nepremičnine iz podatkovne zbirke nepremičnin, ki so aktualne za pregled in ureditev izbrane gospodarske družbe. Pri tem bomo najprej prikazali stanje »urejenosti« nepremičnin v javnih evidencah ter predstavili, v kolikšnem deležu se nepremičnine lahko upoštevajo kot nepremičnine z »urejenim vpisom« in v kolikšnem deležu kot nepremičnine z »neurejenim vpisom« v javnih nepremičninskih evidencah. Na temelju analiz postopkov evidentiranja nepremičnin bomo proučili postopke, ki so potrebni za ureditev vpisa pravih podatkov v temeljne nepremičninske evidence in izpostavili, do kakšnih problemov lahko pri urejanju pride. Poseben poudarek bomo dali analizi zanesljivosti podatkov o nepremičninah v javnih evidencah, predvsem usklajenosti podatkov med temeljnimi zemljiškimi evidencami.

Podatke zemljiškega katastra in katastra stavb smo pridobili iz Geodetske uprave RS – portala e-Prostor, podatke o zemljiški knjigi pa preko javnega vpogleda v nepremičnine – portal e-Sodstvo.

### 1.3 Pregled poglavij

Magistrska naloga je razdeljena na 6 poglavij. Prvi del s poglavji od prvega do četrtega je teoretični, v petem poglavju pa so rezultati prikazani empirično.

V prvem uvodnem delu so opredeljeni nameni ter uporabljene metode in viri podatkov. Preverjanju sta izpostavljeni dve domnevi.

V drugem poglavju je podan pregled zakonodaje s področja zemljiške administracije. Pregled je narejen po poglavjih iz področja zemljiškega katastra in katastra stavb ter zemljiške knjige, dodatno je predstavljena povezava med temi tremi evidencami.

Tretje poglavje opisuje vsebine temeljnih evidenc o nepremičninah ter način dostopanja do podatkov preko spletnih rešitev (e-Prostor in e-Sodstvo).

Četrto poglavje je namenjeno predstavitvi rezultatov analize postopkov v zemljiški administraciji, ki temeljijo na aktualni zakonodaji. Postopke smo dopolnili še z grafičnimi diagrami.

V petem poglavju so prikazani rezultati empiričnega dela – študije primerov. V prvem delu tega poglavja so prikazani rezultati analize vsebine podatkov, ki ponazarjajo tudi urejenost vpisa nepremičnin v javnih nepremičninskih evidencah. V drugem delu podajamo rezultate analize izbranih postopkov za prikaz in urejanja podatkov o nepremičninah v javnih nepremičninskih evidencah.

Zadnje, šesto poglavje vsebuje kratek povzetek naloge in končne ugotovitve.

**»Ta stran je namenoma prazna.«**

## **2 PREGLED ZAKONODAJE NA PODROČJU ZEMLJIŠKE ADMINISTRACIJE V SLOVENIJI**

V tem poglavju podajamo pregled zakonodaje na področju zemljiške administracije v Sloveniji, kjer posebej obravnavamo področja zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige. Poleg aktualne zakonodaje je predstavljena tudi zakonodaja, ki je imela v preteklih desetletjih velik vpliv na obravnavanem področju in je kot taka tudi vplivala na trenutno zakonodajo.

### **2.1 Pregled zakonodaje s področja zemljiškega katastra in katastra stavb**

#### **2.1.1 Zakonodaja na področju zemljiškega katastra**

Zemljiški kataster je temeljna nepremičninska evidenca o zemljiščih, pri čemer je najmanjša enota v pravnem prometu z zemljišči parcela. To je strnjeno zemljišče z evidentirano mejo in določeno številko, ki leži znotraj katastrske občine ter pripada istim lastnikom. Pravno varovanje nepremičnin v njihovem obsegu, glede na evidenco zemljiškega katastra, zagotavlja zemljiška knjiga. Aktualni Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) se prepleta s številnimi zakoni, ki so opredeljeni v nadaljevanju.

##### **2.1.1.1 Zakon o zemljiškem katastru (ZZKat, 1974)**

Zakon o zemljiškem katastru (ZZKat) je bil sprejet leta 1974, veljal je do leta 2000 in je v splošnih določbah navajal, da se v zemljiškem katastru evidentirajo podatki o zemljiščih, in sicer (ZZKat, 1974: 1. člen):

- o nosilcih stvarno-pravnih pravic na zemljiščih;
- o legi, obliki, površini, vrsti rabe, katastrskem razredu, katastrskem dohodku, rodovitnosti in proizvodni sposobnosti zemljišča;
- o posebnih režimih uporabe in razpolaganja z zemljišči, ki so določeni s predpisi družbenopolitičnih skupnosti;
- o pripadnosti zemljišča statističnim okolišem;
- drugi podatki o zemljiščih, če je tako določeno z zakonom, predpisom izdanim na podlagi zakona ali z odlokom občinske skupščine.

Zadeve zemljiškega katastra je za geodetske zadeve opravljal pristojni občinski upravni organ in Geodetska uprava RS SR Slovenije, razen tistih zadev, ki so jih v skladu s tem in s posebnim zakonom opravljale geodetske organizacije združenega dela (ZZKat, 1974: 3. člen).

Podatki zemljiškega katastra so se ugotavljali, določali in evidentirali glede na parcelo, temeljna teritorialna enota za vodenje zemljiškega katastra je bila katastrska občina, temeljna teritorialna enota za katastrsko klasifikacijo zemljišč pa katastrski okraj (ZZKat, 1974: 4. člen).

Kot nosilci stvarno-pravnih pravic na posameznih zemljiščih so se v zemljiškem katastru evidentirali njihovi lastniki oziroma imetniki pravice uporabe (v nadaljnjem besedilu: lastniki oziroma uporabniki) (ZZKat, 1974: 5. člen, 1. odstavek). Lastniki oziroma uporabniki zemljišč so se smeli vpisati v zemljiškem katastru le na podlagi zemljiškoknjižnega stanja oziroma na podlagi sklepa sodišča (ZZKat, 1974: 5. člen, 2. odstavek).

Zemljišča so se evidentirala v zemljiškem katastru glede na njihovo dejansko vrsto rabe in to kot katastrske kulture (njive, vrtovi, plantažni sadovnjaki, ekstenzivni sadovnjaki, vinogradi, travniki, pašniki, gozdovi, trstičja, hmeljišča in gozdne plantaže), če se uporabljajo oziroma če so namenjene za kmetijsko in gozdno proizvodnjo; zemljišča pod gradbenimi objekti; zelene površine; nerodovitna zemljišča (ZZKat, 1974: 6. člen).

Vpisi in vrisi v zemljiškem katastru so se smeli opraviti le na podlagi listin, ki so bile predvidene s tem zakonom in s predpisi za njegovo izvrševanje ter na podlagi uradnih ugotovitev, ki so jih opravili pristojni upravni organi za geodetske zadeve (ZZKat, 1974: 8. člen, 1. odstavek).

Vzdrževanje zemljiškega katastra je obsegalo spremljanje in ugotavljanje sprememb, ki so nastale glede na podatke zemljiško-katastrskega operata ter njihovo izvedbo v tem operatu. Za vzdrževanje zemljiškega katastra je skrbela občina, vzdrževanje pa je opravljal občinski geodetski organ (ZZKat, 1974: 24. člen). Lastniki oziroma uporabniki so bili dolžni prijaviti pristojnemu občinskemu geodetskemu organu vsako spremembo v vrsti rabe zemljišča in spremembo, ki je vplivala na katastrski razred in sicer v 30 dneh od nastale spremembe. Sodišča so bila dolžna sproti pošiljati pristojnemu občinskemu geodetskemu organu sklepe in druge akte, s katerimi so odločala o spremembi lastnika oziroma uporabnika zemljišča (ZZKat, 1974: 25. člen).

Spremembe glede posestne meje parcele so se ugotovile in izvedle v zemljiško-katastrskem operatu na zahtevo lastnika oziroma uporabnika ali pa po sklepu sodišča oziroma po odločbi pristojnega občinskega upravnega organa (ZZKat, 1974: 26. člen, 2. odstavek), vendar le na podlagi predhodno izvršene parcelacije zemljišča (ZZKat, 1974: 27. člen, 1. odstavek).

V okviru zemljiško-katastrskega operata je bila predvidena posebna evidenca o zemljiščih in zgradbah v družbeni lastnini (ZZKat, 1974: 34. člen).

V prehodnih in končnih določbah je bilo določeno, da se mora najpozneje v petih letih od uveljavitve tega zakona, lastniško-davčni katastrski operat uskladiti z dejanskim stanjem glede katastrskih kultur: plantažni sadovnjaki, barjanski travniki, hmeljišča in gozdne plantaže (ZZKat, 1974: 38. člen) ter da so občine dolžne, najpozneje v 5 letih od uveljavitve tega zakona, naložiti prostorski katastrski operat za območja, za katera je izdelan oziroma se predvideva izdelava urbanističnega načrta; najpozneje v 8

letih pa za celotno območje občine (ZZKat, 1974: 27. člen, 1. odstavek). Najpozneje v osmih letih od uveljavitve tega zakona bi se moral izdelati zemljiški kataster za območja, kjer ta še ni obstajal (ZZKat, 1974: 40. člen).

#### 2.1.1.2 Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000)

Pomembno prelomnico na področju evidentiranja nepremičnin v Sloveniji je prinesel Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000). Zakonodaja se do danes v bistvenih sestavinah, ki se nanašajo na zemljiški kataster, ni spreminjala, razen v naslednjih členih:

- zakon ni določal, da se zbirka listin hrani trajno, v fizični ali elektronski obliki, kot je to določeno v Zakonu o evidentiranju nepremičnin iz leta 2006 (ZEN, 2006): 15. člen, 2. odstavek.
- Termin parcelna številka se zamenja z oznako identifikacijska oznaka parcele, kot je to določeno v ZEN, 2006: 16. člen, 2. odstavek.
- podatkom, ki se vodijo v zemljiškem katastru, sta bila dodana zemljišče pod stavbo ter boniteta zemljišča, kot je to navedeno v ZEN, 2006: 17. člen.
- termin dokončna meja v ZEN, 2006: 20. člen, 1. odstavek, zamenja urejena meja.
- termin dokončna parcela v ZEN, 2006: 20. člen, 2. odstavek, zamenja urejena parcela.

Pomembna novost je bila uvedba nove evidence, to je katastra stavb. Prav tako je zakon uvedel več sprememb tudi na področju zemljiškega katastra (katastrski postopki, vsebina). Z uveljavitvijo ZEN (2006) je zakon prenehal veljati, razen posameznih določil, ki so jih določale prehodne določbe.

#### 2.1.1.3 Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006)

Zemljiški kataster je po Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) evidenca o zemljiških parcelah in je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb (ZEN, 2006: 15. člen, 1. odstavek.). V zbirki listin so elaborati in druge listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi, ter načrti in podatki, vpisani pred zadnjimi vpisanimi podatki. Zbirka listin se hrani v fizični ali elektronski obliki. Zbirka listin in podatkov se hrani trajno (ZEN, 2006: 15. člen, 2. odstavek.). Osnovna enota zemljiškega katastra je zemljiška parcela (ZEN, 2006: 16. člen, 1. odstavek). Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine ter je v zemljiškem katastru evidentirana z mejo in označena z identifikacijsko oznako (ZEN, 2006: 16. člen, 2. odstavek).

Podatki, ki se vodijo v zemljiškem katastru, so (ZEN, 2006: 17. člen, 1. odstavek):

- identifikacijska oznaka parcele;

- meja;
- površina;
- lastnik;
- upravljavec;
- dejanska raba;
- zemljišče pod stavbo;
- boniteta zemljišča.

V zemljiškem katastru se vodijo tudi podatki, potrebni za povezavo z registrom prostorskih enot, katastrom stavb in zemljiško knjigo (ZEN, 2006: 17. člen, 2. odstavek).

Identifikacijska oznaka parcele je oznaka parcele v povezavi s šifro katastrske občine (v nadaljnjem besedilu: parcelna številka). Parcelne številke se določajo v okviru vsake katastrske občine posebej (ZEN, 2006: 18. člen, 1. odstavek).

Meja, ki je v zemljiškem katastru evidentirana na podlagi dokončnega upravnega akta ali pravnomočne sodne odločbe in ima koordinate zemljiškokatastrskih točk določene s predpisano natančnostjo v referenčnem koordinatnem sistemu, je urejena meja (ZEN, 2006: 20. člen, 1. odstavek).

Parcela, ki ima urejeno mejo in ima na podlagi urejene meje izračunano površino, se v zemljiškem katastru označi kot urejena parcela (ZEN, 2006: 20. člen, 2. odstavek).

Površina parcele je izračunana iz ravninskih koordinat zemljiškokatastrskih točk, ki določajo mejo (ZEN, 2006: 19. člen, 4. odstavek).

Podatki o lastniku se pridobijo iz zemljiške knjige in se osvežijo glede na podatke centralnega registra prebivalstva, sodnega registra ter drugih evidenc, ki izkazujejo spremembe podatkov lastnika (ZEN, 2006: 21. člen, 1. odstavek).

V zemljiški kataster se vpisujejo naslednji podatki o lastniku (ZEN, 2006: 21. člen, 2. odstavek):

- za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo in enotna matična številka občana;
- za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe

Upravljavec se vpiše pri zemljiščih, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost ali so javno dobro. V zemljiški kataster se vpiše, kateri organ oziroma drug subjekt jih v skladu s predpisi ali na drugi pravni podlagi upravlja (ZEN, 2006: 22. člen, 1. odstavek).

V zemljiškem katastru se vodijo podatki o dejanskih rabah zemljišč, pri čemer ločimo kmetijska, gozdna, vodna, neplodna in pozidana zemljišča (ZEN, 2006: 23. člen, 1. odstavek). Podatki o dejanski

rabi zemljišč se v zemljiški kataster prevzamejo iz evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona. Če podatkov o dejanski rabi za posamezno zemljišče ni, jih ugotavlja Geodetska uprava RS v skladu z letnim programom dela državne geodetske službe (ZEN, 2006: 23. člen, 2. odstavek).

Zemljišče pod stavbo je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino in se v zemljiškem katastru evidentira s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu, s površino zemljišča pod stavbo in z identifikacijsko oznako stavbe (ZEN, 2006: 24. člen).

Proizvodna sposobnost zemljišč v obliki bonitetnih točk se vodi na parcelo. Za parcele, ki po dejanski rabi niso uvrščene med kmetijska ali gozdna zemljišča, se vodi boniteta zemljišča v vrednosti nič (0) (ZEN, 2006: 25. člen).

### 2.1.2 Pregled zakonodaje s področja katastra stavb

Kataster stavb je evidenca podatkov o stavbah in delih stavb. Skupaj z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo tvori temeljne evidence o nepremičninah. Vsebuje grafične in opisne podatke za vse stavbe in njihove dele. Zakonodaja in predpisi s področja katastra stavb se prepletajo s številnimi zakoni, ki so opredeljeni v nadaljevanju.

#### 2.1.2.1 Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000)

Z Zakonom o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000) je bil uveden kataster stavb in se v bistvenih sestavinah, ki se nanašajo na kataster stavb ni spreminjal z novim Zakonom o evidentiranju nepremičnin iz leta 2006 (ZEN, 2006), razen v naslednjih členih:

- beseda zgradba se zamenja z besedo objekt, kot je to določeno v ZEN, 2006: 71. člen.
- zbirka listin se hrani v fizični ali elektronski obliki (ZEN, 2006: 72. člen).
- zakon ni določal, da se zbirka listin hrani trajno, v fizični ali elektronski obliki, kot je to določeno v ZEN, 2006: 72. člen, 2. odstavek.
- identifikacijska številka stavbe oziroma dela stavbe se zamenja z oznako identifikacijska oznaka stavbe, kot je to določeno v ZEN, 2006: 74. člen, 1. odstavek.
- podatkom, ki se vodijo v zemljiškem katastru, je bila dodana številka stanovanja ali poslovnega prostora, kot je to navedeno v ZEN, 2006: 73. člen.

Na tem mestu velja omeniti Navodilo o izdelavi in potrditvi etažnega načrta (2002), ki je urejal izdelavo etažnega načrta, vsebino in obliko obrazcev za izdelavo etažnega načrta, postopek potrditve etažnega načrta, način določitve identifikacijske številke stavbe in identifikacijske številke posameznega dela stavbe ter nastavitvev in vodenje evidence o številkah stavb in številkah posameznih delov stavb (Navodilo, 2002/3).

### 2.1.2.2 Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS, 1999)

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS, 1999) je že pred vzpostavitvijo katastra stavb določal posebne pogoje in postopek za vpis lastninske pravice na posameznih delih večstanovanjske hiše in za vpis lastninske pravice na posameznih delih tistih stavb, za katere drug zakon določa, da so posamezni deli te stavbe v etažni lastnini (v nadaljnjem besedilu: stavbe). Ta zakon se ni uporabljal za vpis lastninske pravice na posameznih delih tistih stavb, za katere so bili po uveljavitvi zakona o zemljiški knjigi izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 74. člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK, 1995 in kasneje 2003).

### 2.1.2.3 Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006)

Kataster stavb je po Zakonu o evidentiranju nepremičnin evidenca o stavbah in o delih stavb (ZEN, 2006: 70. člen). Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi in je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco. Stavba ima en del ali več delov. Posamezni del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot deli stavbe v katastru stavb se evidentirajo tudi njeni skupni deli, če so določeni (ZEN, 2006: 71. člen). Kataster stavb je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o stavbah in delih stavb ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb. V zbirki listin so elaborati in druge listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi, načrti in podatki, navedeni pred zadnjimi vpisanimi podatki. Zbirka listin se hrani v fizični ali elektronski obliki (ZEN, 2006: 72. člen).

V kataster stavb se za stavbo ali del stavbe vpisujejo naslednji podatki (ZEN, 2006: 73. člen, 1. odstavek):

- identifikacijska oznaka;
- lastnik;
- upravljavec;
- lega in oblika;
- površina;
- dejanska raba;
- številka stanovanja ali poslovnega prostora.

V katastru stavb se vodijo tudi podatki o povezavi z registrom prostorskih enot, zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo (ZEN, 2006: 73. člen, 2. odstavek).



Identifikacijska oznaka stavbe je oznaka stavbe v povezavi s šifro katastrske občine (v nadaljnjem besedilu: številka stavbe). Številka stavbe se določi v okviru katastrske občine. Identifikacijska oznaka dela stavbe je oznaka dela stavbe v povezavi s številko stavbe (v nadaljnjem besedilu: številka dela stavbe). Številka dela stavbe se določi v okviru posamezne stavbe. Številko stavbe in številko dela stavbe določa Geodetska uprava RS. Pri združitvi in delitvi stavbe ali dela stavbe se obstoječe številke stavbe in številke delov stavbe ukinejo, novim stavbam oziroma novim delom stavbe pa se določijo nove številke stavbe in nove številke delov stavbe. Ukinjene številke stavb ali delov stavb se ne smejo znova uporabiti. Pri dozidavi ali nadzidavi stavbe se številka stavbe ne spremeni (ZEN, 2006: 74. člen).

Podatki o lastniku stavbe ali dela stavbe se pridobijo iz zemljiške knjige in se osvežijo glede na podatke centralnega registra prebivalstva, sodnega registra ter drugih evidenc, ki izkazujejo spremembe podatkov lastnika stavbe ali dela stavbe (ZEN, 2006: 75. člen, 1. odstavek).

O lastniku stavbe ali dela stavbe se vpisujejo naslednji podatki (ZEN, 2006: 75. člen, 2. odstavek):

- za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo in EMŠO (enotna matična številka občana);
- za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe.

V kataster stavb se vpisuje tudi podatek o datumu smrti fizične osebe oziroma o prenehanju pravne osebe (ZEN, 2006: 75. člen, 3. odstavek). Do vpisa lastnikov stavbe ali dela stavbe v zemljiško knjigo se v kataster stavb kot podatki o lastniku stavbe ali dela stavbe vpišejo pravne ali fizične osebe, za katere se v postopku izdelave elaborata za vpis v kataster stavb ugotovi, da imajo stavbo ali del stavbe v uporabi (ZEN, 2006: 75. člen, 4. odstavek).

Upravljavec se vpiše pri stavbi oziroma delu stavbe, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost ali *so javno dobro*. V kataster stavb se vpiše, kateri organ oziroma drug subjekt jih v skladu s predpisi ali na drugi pravni podlagi upravlja (ZEN, 2006: 22. člen, 1. odstavek).

Lega in oblika stavbe se določita s tlorisom stavbe, višino stavbe in številom etaž. Tloris stavbe je navpična projekcija zunanjih obrisov stavbe na vodoravno ravnino, opredeljeno s točkami v državnem koordinatnem sistemu. Višina stavbe je razlika med nadmorsko višino najvišje točke stavbe in nadmorsko višino najnižje točke stavbe. Število etaž se določi kot zaporedna številka od najnižje etaže v stavbi navzgor. Posebej se določi etaža, ki je pritličje. Lego in obliko dela stavbe določata številka etaže in tloris dela stavbe. Tloris dela stavbe je navpična projekcija zunanjih obrisov dela stavbe na vodoravno ravnino etaže (ZEN, 2006: 77. člen).

Površina stavbe in površina dela stavbe se določita kot neto tlorisna površina, v skladu z veljavnim standardom za izračunavanje površin stavb. V katastru stavb se vodi tudi uporabna površina dela stavbe in površine prostorov, ki pripadajo delom stavbe, glede na namen uporabe. Podrobnejši način določanja in evidentiranja površine stavbe in površine dela stavbe določi minister (ZEN, 2006: 78. člen).

V katastru stavb se vodijo podatki o dejanski rabi stavbe v skladu z veljavno klasifikacijo vrste objektov in ta raba se določi glede na pretežni namen uporabe stavbe (ZEN, 2006: 79. člen, 1. odstavek).

Dejanska raba dela stavbe je (ZEN, 2006: 79. člen, 2. odstavek):

- stanovanjska raba;
- nestanovanjska raba;
- skupna raba.

Del stavbe ima lahko le eno dejansko rabo (ZEN, 2006: 79. člen, 3. odstavek). Podrobnejšo delitev dejanske rabe dela stavbe, za katero se smiselno uporablja veljavna klasifikacija vrste objektov, objavi Geodetska uprava RS kot metodološko navodilo na svojih spletnih straneh (ZEN, 2006: 79. člen, 4. odstavek).

Stanovanjske enote po stanovanjskem zakonu in poslovni prostori se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru stavbe in fizično označijo pred vpisom stavbe ali dela stavbe v kataster stavb. Podrobnejši način oštevilčenja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov določi vlada. Številke stanovanj in poslovnih prostorov se evidentirajo za vse dele stavb, ki pripadajo stanovanjski enoti in poslovnemu prostoru (ZEN, 2006: 80. člen).

### 2.1.3 **Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Pravilnik, 2014)**

Vsebino in sestavine elaboratov za kataster stavb določata Pravilnik o vpisih v kataster stavb ter Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb (2014). Ta določa vsebino in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, elaborata spremembe podatkov katastra stavb, elaborata za evidentiranje stavbe in elaborata za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave ter podatke iz zbirke upravnih aktov na področju gradnje in ureja način določanja in evidentiranja površine stavbe in površine dela stavbe, koordinat točk tlorisa stavbe in centroida stavbe ter višine stavbe in etaže v stavbi (Pravilnik, 2014: 1. člen).

## **2.2 Drugi pomembni zakoni, ki se nanašajo na zemljiški kataster in kataster stavb**

### **2.2.1 Stvarnopravni zakonik (SPZ, 2003)**

Stvarnopravni zakonik (SPZ, 2002) ureja temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja (SPZ, 2003: 1. člen). Pomemben del se nanaša na urejanje pravic na zemljiščih oziroma nepremičninah in pravno ureja odnose med osebami in nepremičninami.

### **2.2.2 Zakon o geodetski dejavnosti (ZGeoD-1, 2010)**

Zakon o geodetski dejavnosti (ZGeoD-1, 2010) opredeljuje geodetsko dejavnost in določa pogoje za opravljanje te dejavnosti, določa geodetsko službo ter organizacijo in izvajanje nalog geodetske službe, ureja izdajanje in uporabo geodetskih podatkov, inšpekcijsko nadzorstvo ter druga vprašanja, povezana z geodetsko dejavnostjo (ZGeoD-1, 2010: 1. člen).

### **2.2.3 Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN, 2006)**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN, 2006) ureja ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov določenih v tem zakonu (ZMVN, 2006: 1. člen). Podatki zemljiškega katastra, katastra stavb in drugih javnih evidenc, ki so zbrani v registru nepremičnin, so ključnega pomena pri modeliranju trga nepremičnin (analiza in ocenjevanje vrednosti) kot tudi pri določitvi posplošene tržne vrednosti nepremičnin, ki naj bi bila izhodišče za oblikovanje davčne osnove nepremičninskega davka.

### **2.2.4 Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-1, 2011)**

Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-1, 2011) ureja sistem ugotavljanja katastrskega dohodka in pavšalne ocene dohodka na čebelji panj za davčne namene in druge javne namene, določene s tem zakonom (ZUKD, 2011: 1. člen). Podatki o površini, rabi in boniteti zemljišč zemljiškega katastra so ključni za določitev višine katastrskega dohodka.

### **2.2.5 Zakon o graditvi objektov in spremembe (ZGO-1, 2002)**

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, 2002) ureja pogoje za graditev vseh objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in delovno področje dveh poklicnih zbornic, ureja inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov ter ureja druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov (ZGO-1, 2002: 1. člen, 1. odstavek).

Na kataster stavb se nanaša v več naslednjih členih, ki jih izpostavljam v nadaljevanju.

Najpozneje v 15 dneh po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja mora investitor v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, poskrbeti za vpis objekta v zemljiški kataster oziroma v primeru stavbe tudi v kataster stavb, v primeru objekta gospodarske javne infrastrukture pa tudi za vpis v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture. Po vpisu stavbe v uradne evidence mora lastnik stavbe dele stavbe označiti z identifikacijsko številko dela stavbe iz katastra stavb. Dele stavbe se označi v skladu s predpisi s področja evidentiranja nepremičnin, ki urejajo označitve delov stavbe (ZGO-1, 2002: 105. člen).

Občina za namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča (to nadomestilo naj bi se z uvedbo nepremičninskega davka ukinilo) brezplačno pridobi podatke katastra stavb. Občina mora v namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča uporabiti podatke, ki so vpisani v kataster stavb kot katastrski ali registrski podatki v skladu predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Občina lahko za namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča uporabi tudi podatke katastra stavb, ki so prevzeti iz drugih evidenc. Podatke o površini zemljiških parcel, ki so vključene v območja, za katera je občina določila, da se na njih plačuje nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, pa pridobi občina tudi brezplačno iz uradnih evidenc o zemljiškem katastru. Če fundus stavbe ni evidentiran v zemljiškem katastru kot samostojna zemljiška parcela ali del parcele, se za takšen fundus šteje tloris stavbe iz katastra stavb (ZGO-1, 2002: 218. c člen).

Za predpise, ki urejajo evidentiranje nepremičnin in so namenjeni pridobivanju podatkov za odmero nadomestila, se po 1. januarju 2003 štejejo ZENDMPE (2000) in ZUreP-1 (2002) ter tisti izvršilni predpisi, izdani na njihovi podlagi, s katerimi se ureja vpisovanje v zemljiški kataster, kataster stavb in kataster gospodarske javne infrastrukture, vsebina in način vodenja sistema zbirk prostorskih podatkov, o povezljivosti teh podatkov in o pogojih za računalniški dostop do zbirk podatkov ter o izdajanju podatkov iz njih (ZGO-1, 2002: 218. d člen).

#### 2.2.6 Stanovanjski zakon (SZ-1, 2003)

Stanovanjski zakon (SZ-1) ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona (SZ-1, 2003: 1. člen).

Del, ki se v Stanovanjskem zakonu nanaša na kataster stavb, je določen v SZ-1, 2003: 161. členu, in sicer da se podatki o stavbah in stanovanjih vodijo v katastru stavb in registru stanovanj. Sprememba zakonodaje na področju evidentiranja nepremičnin je vplivala na določbe Stanovanjskega zakona. Danes se upravljavci stavb med drugim vodijo v katastru stavb in registru nepremičnin.

### **2.2.7 Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, 2008)**

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, 2008) ureja postopek vzpostavitve etažne lastnine s sodno odločbo na predlog pridobitelja ali pridobiteljice posameznega dela stavbe in postopek za določanje pripadajočega zemljišča, ki pripada stavbi v etažni lastnini (ZVEtL, 2008: 1. člen). Sodišče v postopku za vzpostavitve etažne lastnine po tem zakonu po uradni dolžnosti ugotovi identifikacijski znak stavbe, ki je predmet predloga, ugotovi pripadajoče zemljišče k stavbi, ki je predmet predloga, pri pristojnem upravnem organu zahteva vpis stavbe in posameznih delov, če stavba in njeni posamezni deli v katastru stavb še niso vpisani, oziroma zahteva izvedbo postopka za spremembo podatkov v katastru stavb, če ugotovi, da ne odražajo v postopku ugotovljenega dejanskega stanja, in pri pristojnem upravnem organu zahteva parcelacijo zemljiške parcele, če je to potrebno za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi, ki je predmet predloga (ZVEtL, 2008: 23 člen).

### **2.3 Pregled zakonodaje s področja zemljiške knjige**

Vodenje ustrezne nepremičninske politike zahteva urejene evidence nepremičnin, ki so ena pomembnejših podlag za delovanje nepremičninskega trga in eden od prvih pogojev za uspešno tržno gospodarstvo. Enotno evidentiranje nepremičnin in ažurni podatki o nepremičninah so osnova za tako gospodarjenje, vodenje učinkovite zemljiške politike, vrednotenje in obdavčitev nepremičnin, evidentiranje stvarnih pravic na nepremičninah, prostorsko opredeljevanje podatkov in na koncu tudi za pripravo statističnih poročil (Remih, 2011).

Evidentiranje nepremičnin je kompleksna naloga, povezana z različnimi uporabniki informacij in z različnimi državnimi institucijami. S hitrim razvojem nastajajo potrebe za uporabo podatkov, hkrati pa se odpirajo tudi vedno nove tehnološke možnosti samega evidentiranja nepremičnin. Oboje seveda zahteva posodabljanje obstoječih sistemov evidentiranja nepremičnin (Remih, 2011).

Cilji posodobitve evidentiranja nepremičnin so poenostavitev postopkov zemljiškooknjižnega in zemljiškookatastrskega evidentiranja nepremičnin ter celovitost, usklajenost in hitrost zajema podatkov, k čemur je zagotovo veliko pripomogla popolna informatizacija zemljiške knjige in še prej prizadevanje oziroma sprejem zadnje novele Zakona o zemljiški knjigi ZZK-1C, 2011 (Remih, 2011).

Informatizacija zemljiškega katastra in zemljiške knjige pred desetletji je tako skupaj z informatizirano zemljiško knjigo prinesla veliko izzivov.

### 2.3.1 **Zakon o zemljiški knjigi (ZZK, 1995)**

Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1995 je veljal do 2003, ko je izšel novi zakon. Zemljiške knjige so značilnost srednjeevropskih držav in imajo podobno kot zemljiški kataster dolgo tradicijo. Med predhodnike zemljiške knjige štejemo predvsem zemljiške deske (na Češkem in Moravskem), na našem območju pa mestne in imenjske knjige. Te knjige so predstavljale obliko pravnega varovanja (dokaz o lastništvu), leta 1850 je bila izdana avstro-ogrsko cesarska uredba o reformi zemljiških knjig in zemljiškega prava, na podlagi katere so se začele pri nas oblikovati zemljiške knjige, kot smo jih poznali vse do informatizacije zemljiške knjige. Že v drugi polovici 19. stoletja se je v Avstro-Ogrski pravno vzpostavila povezava med zemljiško knjigo kot pravnim registrom in zemljiškim katastrom kot zemljiško evidenco. Ta dualni sistem zemljiške administracije se je v Sloveniji ohranil vse do danes (Ferlan, 2005; Lisec, 2014).

V naši državi so se vse do sprejetja Zakona o zemljiški knjigi (ZZK, 1995) iz leta 1995 uporabljali predpisi bivše Kraljevine Jugoslavije, predvsem Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1930 (Remih, 2011).

### 2.3.2 **Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, 2003)**

Nov Zakon o zemljiški knjigi je bil sprejet leta 2003 (ZZK-1, 2003) in je podobno kot predhodni zakon urejal zemljiškoknjižne postopke ter pravila vodenja zemljiške knjige in je bil med drugim sprejet tudi kot posledica sprejetja novega Stvarno pravnega zakonika (SPZ, 2003). Stvarno pravni zakonik je predstavljal in še vedno predstavlja enega od nosilnih stebrov reforme civilnega prava in pomeni vrnitev k tradicionalnim stvarnopravnim institutom, ki so bili pri nas v preteklosti zaradi družbeno lastninskega koncepta v veliki meri zapostavljeni (Remih, 2011). Razlogi, ki so bili takrat podani za sprejem ZZK-1 so bili (Remih, 2011):

- uskladitev pravil zemljiškoknjižnega prava z novimi pravili SPZ, 2003 in novele ZIZ-a, 2011,
- prilagoditev pravil zemljiškoknjižnega prava novi značilnosti – informatizirani zemljiški knjigi,
- zagotovitev sistemsko zaokrožene ureditve vseh pravil zemljiškoknjižnega prava.

Zakon navaja, da je zemljiška knjiga javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo. Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo (ZZK-1, 2003: 1.

člen). Zemljiško knjigo vodi sodišče. Vodi jo tako, da odloča o vpisih, opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin (ZZK-1, 2003: 2. člen). V tem zakonu je bila novost informatizirana zemljiška knjiga, kjer podpora vključuje (ZZK-1, 2003: 3a. člen):

- vlaganja elektronskih zemljiškknjižnih predlogov in obvestil o pravnih dejstvih, ki so podlaga za vpis po uradni dolžnosti,
- vodenja elektronskih vpisnikov in elektronskih spisov v zemljiškknjižnih postopkih,
- vodenja informatizirane glavne knjige in informatizirane zbirke listin,
- objave oklicev v zemljiškknjižnih postopkih
- izdelave izpisov iz zemljiške knjige, sodnih pisanj v zemljiškknjižnih postopkih in poročil o stanju zemljiškknjižnih postopkov in
- spletne storitve v zvezi s poizvedbami v informatizirani glavni knjigi.

Temeljna načela zemljiške knjige so bila opredeljena v zakonu in so vključevala:

- načelo javnosti (ZZK-1, 2003: 4. člen),
- začetek učinkovanja vpisov (ZZK-1, 2003: 5. člen),
- publicitetni učinki vpisov (ZZK-1, 2003: 6. člen),
- oblikovalni učinki vpisov (ZZK-1, 2003: 7. člen),
- načelo zaupanja v zemljiško knjigo (ZZK-1, 2003: 8. člen),
- načelo pravnega prednika (ZZK-1, 2003: 9. člen),
- načelo vrstnega reda (ZZK-1, 2003: 10. člen).

V zemljiško knjigo so se po tem zakonu vpisovale nepremičnine, ki so bile lahko samostojen predmet stvarnih pravic. To so zemljiška parcela; stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice; če je oblikovana etažna lastnina: stavba v etažni lastnini in posamezni deli te stavbe ter stavbna pravica (ZZK-1, 2003: 11. člen). Nepremičnine so se vpisovale z identifikacijskim znakom (ZZK-1, 2003: 12. člen). V zemljiško knjigo se vpisujejo stvarne pravice na nepremičninah (ZZK-1, 2003: 13. člen, 1. odstavek):

- lastninska pravica,
- hipoteka,
- ~~zemljiški dolg~~ (prenehal veljati s SPZ-A, 2013),
- služnostna pravica,
- pravica stvarnega bremena,
- stavbna pravica.

Vpisujejo se tudi obligacijske pravice (ZZK-1, 2003: 10. člen, 2. odstavek):

- pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve, če je nastala na podlagi pravnega posla lastnika,
- zakupna in najemna pravica,
- predkupna oziroma odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla,
- posebna pravica uporabe javnega dobra,
- druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine po tem zakonu je bil (ZZK-1, 2003: 13.a. člen, 1. odstavek):

- vknjižena lastninska pravica, katere predmet je nepremičnina,
- pri nepremičnini, ki je splošni ali posebni skupni del stavbe v etažni lastnini, to pravno dejstvo,
- pri stavbi, zgrajeni na podlagi stavbne pravnice, to pravno dejstvo.

Širši pravni položaj nepremičnine po tem zakonu vključuje (ZZK-1, 2003: 13.a. člen, 3. odstavek):

- osnovni pravni položaj nepremičnine in
- vse pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo vknjiženo lastninsko pravico na nepremičnini. To so (ZZK-1, 2003: 13.a. člen, 4. odstavek):
  - o predznamovana lastninska pravica,
  - o vknjižene in predznamovane izvedene pravice in
  - o pravna dejstva, zaznamovana v zemljiški knjigi, razen zaznamb, ki se nanašajo na osebna stanja imetnika.

Izvedene pravice po tem zakonu so bile določene stvarne pravice (hipoteka, ~~zemljiški dolg~~, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica) in obligacijske pravice (pravica prepovedi odtujitve in obremenitve, zakupna in najemna pravica, predkupna oziroma odkupna pravica, posebna pravica javnega dobra in druge) (ZZK-1, 2003: 13.a. člen, 5. odstavek).

Lastninska pravica posamezne osebe kot osnovni pravni položaj nepremičnine se je vpisala tako, da se je poleg vrste pravice vpisal tudi idealni delež tega osnovnega pravnega položaja nepremičnine (ZZK-1, 2003: 15.. člen, 1. odstavek). Solastnina se je lahko vpisala tako, da se je vpisalo toliko osnovnih pravnih položajev, kot je število solastniških deležev (ZZK-1, 2003: 15.. člen, 2. odstavek). Skupna lastnina se je vpisala tako, da se je pri istem osnovnem pravnem položaju kot imetniki vpisalo vse skupne lastnike (ZZK-1, 2003: 15.. člen, 3. odstavek).

Imetnik pravice je lahko fizična ali pravna oseba. Vpisujejo se podatki: ime in priimek osebe oziroma firme, enotna matična številka občana (datum rojstva) za fizične osebe, naslov stalnega prebivališča



oziroma sedež in poslovni naslov firme ter enolična identifikacijska številka pravne osebe (ZZK-1, 2003: 24, 25. člen).

Vpisi v zemljiško knjigo so po tem zakonu glavni vpisi in pomožni vpisi. Pravice in pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z glavnimi vpisi. Drugi podatki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, se vpisujejo s pomožnimi vpisi (ZZK-1, 2003: 26. člen).

Glavni vpisi so vknjižba, predznanba in zaznanba. Pravice se v zemljiško knjigo vpisujejo z vknjižbo oziroma s predznanbo, če zakon za posamezno vrsto pravice ne določa, da se vpisuje z zaznambo. Pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z zaznambo (ZZK-1, 2003: 27. člen). Pomožna vpisa sta plomba in poočitev (ZZK-1, 2003: 28. člen).

O dovolitvi vknjižbe oziroma predznanbe odloča zemljiškoknjižno sodišče na podlagi listin, ki dokazujejo pravni temelj pridobitve oziroma prenehanja pravice, ki je predmet vpisa, in ki ustrezajo drugim pogojem, določenim z zakonom (ZZK-1, 2003: 29. člen, 1. odstavek). V zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti oseba, ki dovoljuje vpis v zemljiško knjigo, označena s podatki, s katerimi je vpisana v zemljiški knjigi. Če je v zemljiški knjigi vpisan samo datum rojstva osebe, ki dovoljuje vpis, se šteje, da je zahteva izpolnjena, če je v zemljiškoknjižnem dovolilu naveden podatek o EMŠO te osebe. Zemljiškoknjižno dovolilo mora obsegati izjavo osebe, ki dovoljuje vpis, z vsebino določeno v SPZ (ZZK-1, 2003: 32. člen).

V zemljiškoknjižnem postopku se je glede vprašanj, ki niso bila urejena s tem zakonom, uporabljalo splošne določbe Zakona o nepravdnem postopku (ZZK-1, 2003: 120. člen, 2. odstavek). Zaradi posebnih pravil tega postopka so značilnosti izražene v načelih:

- načelo hitrosti postopka (ZZK-1, 2003, 121. člen),
- načelo vrstnega reda odločanja o vpisih (ZZK-1, 2003, 122. člen),
- omejitev načela zaslišanja udeležencev postopka (ZZK-1, 2003, 123. člen),
- načelo formalnosti postopka (ZZK-1, 2003, 124. člen),
- načelo dispozitivnosti postopka (ZZK-1, 2003, 125. člen),
- obvezno vlaganje elektronskih pisem (ZZK-1, 2003, 126. člen).

Zemljiškoknjižni predlog mora biti danes, ko je zemljiška knjiga informatizirana, vložen elektronsko (ZZK-1, 2003: 125. a člen, 1. odstavek). V imenu predlagatelja ga mora vložiti notar kot pooblaščenec predlagatelja (ZZK-1, 2003: 125. a člen, 2. odstavek), lahko pa ga vloži tudi vsaka fizična ali pravna oseba v svojem imenu, če ima digitalno potrdilo s svojim varnim elektronskim podpisom in varni elektronski predal, in je vključena v informacijski sistem za varno elektronsko vročanje v skladu s predpisi, ki urejajo elektronsko poslovanje v civilnih sodnih postopkih, ali naslednja oseba kot pooblaščenec oziroma zakoniti zastopnik predlagatelja: odvetnik, samostojni podjetnik posameznik ali

gospodarska družba, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami po zakonu, ki ureja nepremičninsko posredovanje, če je posredovala pri sklenitvi prodajne pogodbe ali drugega pravnega posla, na podlagi katerega je bilo izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, ki je podlaga za zahtevani vpis, in državno pravobranilstvo Republike Slovenije ali občinsko pravobranilstvo (ZZK-1, 2003: 125. a člen, 3. odstavek).

Udeleženec vloži ugovor, pritožbo ali drugo vlogo, razen zemljiškoknjižnega predloga, pisno tako, da jo pošlje na naslov centralnega vložišča za zemljiškoknjižne zadeve pri Okrajnem sodišču v Ljubljani, ne glede na to, katero sodišče vodi zemljiškoknjižni postopek, v katerem se vlaga ta vloga (ZZK-1, 2003: 125. c člen, 2. odstavek). Pisanje se vroči udeležencu postopka na njegovem naslovu, navedenem v vlogi, ki jo je vložil v postopku (ZZK-1, 2003: 125. č člen, 2. odstavek) oziroma na naslovu stalnega prebivališča ali poslovnem naslovu, kot je ta vpisan v zemljiški knjigi (ZZK-1, 2003: 125. č člen, 3. odstavek).

Z informatizacijo zemljiške knjige se spis v zemljiškoknjižnih zadevah vodi kot elektronski spis. Sklep ali drugo sodno pisanje v zemljiškoknjižnem postopku se izda v elektronskem izvorniku, ki ga podpiše pristojni zemljiškoknjižni sodniški pomočnik ali sodnik z varnim elektronskim podpisom, overjenim s kvalificiranim potrdilom. Center za informatiko mora zagotoviti, da se potrdila o vročitvi pisnih pošilk v zemljiškoknjižnih postopkih pretvorijo v elektronsko obliko in vložijo v elektronski spis. Pisne vloge udeležencev postopka iz 125. c člena tega zakona mora v elektronsko obliko pretvoriti centralno vložišče (ZZK-1, 2003: 125. d člen).

Glavna knjiga se vodi kot centralna informatizirana baza. Informatizirana glavna knjiga se vodi tako, da se vpisujejo in vzdržujejo vsi podatki, ki se vpisujejo v glavno knjigo zemljiške knjige pri vsakem od zemljiškoknjižnih sodišč v Republiki Sloveniji, v centralni informatizirani bazi glavne knjige zemljiške knjige Republike Slovenije. Vpisi v informatizirano glavno knjigo v celoti nadomestijo vpise v dosedanje ročno vodene zemljiškoknjižne vložke. Informatizirana glavna knjiga se povezuje s katastri, centralnim registrom prebivalstva, matično knjigo, sodnim registrom, poslovnim registrom in drugimi informatiziranimi javnimi evidencami, ki vsebujejo podatke, pomembne za zemljiško knjigo. Informatizirana glavna knjiga in informatizirana zbirka listin sta dokumentarno gradivo, ki se hrani trajno (ZZK-1, 2003: 175. člen).

Zbirka listin se vodi kot informatizirana zbirka listin, v kateri se hranijo te listine v zvezi z zemljiškoknjižnimi postopki, začetimi po 1. maju 2011 (ZZK-1, 2003: 194. člen, 1. odstavek):

- elektronski izvorniki sklepov, s katerimi je bil vpis pravnomočno dovoljen,
- v elektronsko obliko pretvorjene listine, ki so bile podlaga za dovolitev vpisa.

Vsi vpisani podatki v glavni knjigi zemljiške knjige so javni in jih sme vsakdo pregledovati, prepisovati ali zahtevati, da mu zemljiškoknjižno sodišče izda overjeni izpisek iz zemljiške knjige. Na zahtevo izda zemljiškoknjižno sodišče tudi potrdilo, da določen vpis obstaja, da v zvezi z določeno nepremičnino ni poznejših vpisov, da je določen vpis izbrisan ali da določenega vpisa ni (ZZK-1, 2003: 195. člen).

### 2.3.3 **Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1A, 2008 in ZZK-1B, 2009)**

V letu 2008 je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi ZZK-1A, ki je uvedel dve bistveni značilnosti:

- zakonu sta bila dodana člena 140. a in 140. b, da lahko elektronske zemljiškoknjižne predloge vlaga samo notar,
- uvedena je bila uvedba splošne oziroma enotne krajevne pristojnosti zemljiškoknjižnih sodišč.

Zakon ZZK-1A je prinašal tudi vzpostavitev pravne podlage in določanje načina za prevzemanje podatkov iz matičnih evidenc ter skrajšanje postopka za vzpostavitev zemljiškoknjižnih listin iz dveh mesecev na enega (Remih, 2011).

Ker je bilo ocenjeno, da bo za izdelavo in uvedbo novih informacijskih rešitev potrebno približno še dve leti, je bil v letu 2009 z Zakonom o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi ZZK-1B, začetek uporab tistih novih pravil iz ZZK-1, 2003, ki se nanašajo na vlaganje elektronskih zemljiškoknjižnih predlogov in odpravo krajevne pristojnosti za odločanje o zemljiškoknjižnih predlogih, odložen do 11. maja 2011 (Remih, 2011).

### 2.3.4 **Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1C, 2011)**

S 1. majem 2011 je prišlo do v celoti informatizirane zemljiške knjige in sprejet je bil nov zakon ZZK-1C (2011). Z novim zakonom so se začela uporabljati nova pravila pri vlaganju zemljiškoknjižnih predlogov oziroma pravila o e-spisu in e-predlogu, ki mu morajo biti predložena tudi listine, pretvorjene v e-obliko, saj je po novem zemljiškoknjižne predloge mogoče vlagati samo v elektronski obliki. Sporni del, ki je v prejšnjem zakonu ZZK-1B določal, da lahko zemljiškoknjižne predloge vlagajo samo notarji, odvetniki in državni pravobranilec, je bil iz zakona ZZK-1C odstranjen. Poleg prej omenjenih lahko predloge vlagajo tudi nepremičninske družbe, pod pogojem, da so posredovale pri nepremičninskem poslu, ter vsaka fizična in pravna oseba v svojem imenu in pod pogojem, da ima digitalno potrdilo z varnim elektronskim podpisom in varnim elektronskim predalom (Remih, 2011).

Temeljna načela zemljiške knjige in obseg dokumentacije se ni spreminjal. Na novo je urejen postopek vročanja, ki v celoti poteka preko elektronskega e-poštnega naslova in posledično odpravlja krajevno pristojnost za odločanje o zemljiškoknjižnih zadevah na prvi stopnji. Vsi predlogi se tako

zbirajo na elektronskem portalu, s portala pa jih sistem razporeja po zemljiškoknjižnih sodiščih glede na obremenjenost zemljiškoknjižnih sodniških pomočnikov in glede na nakopičene zaostanke. Zaradi poenotenja sodne prakse se vse pritožbe rešujejo na Višjem sodišču v Kopru (Remih, 2011).

S tem zakonom je prišlo tudi do notranjih ureditev zemljiške knjige, ki so vidni na zunaj. Spremenila se je oblika zemljiškoknjižnega izpiska, in sicer izpisek ni več razdeljen na A, B in C evidenčne liste, ukinili so se vložki in podvložki, kar je v praksi pomenilo, da so bile nepremičnine, ki so bile vpisane v isti katastrski občini in so imele enak pravni status, vpisane v isti vložni številki. To je pomenilo boljši pregled nad nepremičninami, lastnik pa jih je lahko dobil na enem listu. Po novem pa je v takih primerih potrebno dobiti več izpiskov. S tem je prišlo do večjih stroškov za lastnika ter več dela za zemljiškoknjižne pomočnike, vendar je s 1. majem 2011 uvedena tudi možnost brezplačnega dostopa vsakomur preko interneta (Remih, 2011).

Spremenilo se je načelo vezanosti na zemljiško parcelo. Predmet samostojnega vpisa so poleg zemljiške parcele sedaj tudi stavba, posamezni del stavbe in izvedene pravice. Vse prej naštetu je označeno z enoličnim identifikatorjem, s katerim je možno iskati v zemljiški knjigi. Če ga ne poznamo, moramo nepremičnino po zemljiški knjigi najprej poiskati na primer preko parcelne številke, identifikatorji povezanih pravic in vpisov pa nas vodijo naprej do pravnega položaja.

Temeljni cilji ZZK-1C (2011) so:

- uvedba načina vpisov v glavno knjigo zemljiške knjige, ki dosledno odražajo vsebino stvarnopравnih razmerij,
- celovita informatizacija vseh poslovnih procesov v zvezi z odločanjem o vpisih,
- uvedba informatizirane zbirke listin.

Te spremembe prinašajo za sodišča pomembno dokončanje že začete faze informatizacije zemljiške knjige, za stranke pa pospešitev in poenostavitev samega postopka vpisa v zemljiško knjigo. Poleg vsega je pomembno tudi to, da je povečana pravna varnost posameznikov v pravnem prometu z nepremičninami ter z določitvijo elektronskega vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov posodobitev in racionalizacija poslovanja sodišč (Remih, 2011). Kot že omenjeno, pa je veliko težavo praksi prinesla ukinitvev zemljiškoknjižnih vložkov (izpisi nepremičnin za lastnike z veliko nepremičninami, množični katastrski postopki – npr. komasacije, transakcije skupine nepremičnin – npr. zaščiteni kmetija ipd.).

#### **2.4 Povezovanje med zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zemljiško knjigo**

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1C, 2011) navaja pojme, ki se povezujejo z zemljiškim katastrom in katastrom stavb, in sicer (ZZK-1C, 2011: 6. člen):

- kataster je zemljiški kataster, kataster stavb ali druga evidenca o nepremičninah, ki je po zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin, temeljna evidenca podatkov o zemljiških parcelah ali stavbah in posameznih delih stavb,
- zemljiška parcela je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami,
- pojma stavba in posamezni del stavbe imata enak pomen kot po zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin,
- identifikacijski znak zemljiške parcele je identifikacijska oznaka, kot je vpisana v zemljiškem katastru,
- identifikacijski znak stavbe ali njenega posameznega dela je identifikacijska oznaka, kot je vpisana v katastru stavb,
- Geodetska uprava RS je državni organ, ki je po zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin, pristojen za vodenje in vzdrževanje katastra,
- zemljiškoknjižno dovolilo ima enak pomen kot po Stvarnopravnem zakoniku (SPZ, 2003).

Podatki o povezavi z zemljiškim katastrom so:

- parcelna številka parcele na, pod ali nad katero je stavba oziroma je z njo funkcionalno povezana in
- opis povezave stavbe in parcele (šifrant).

Če je zemljišče pod stavbo vpisano v zemljiški kataster, se v kataster stavb vpiše parcela ali več parcel, na katerih je v zemljiškem katastru evidentirano zemljišče pod stavbo. Če se zemljišče pod ali nad stavbo po pravilih zemljiškega katastra ne vpiše v zemljiški kataster, se v kataster stavb kot parcela, ki je s stavbo funkcionalno povezana, vpiše tista parcela, na katero ima stavba vhod oziroma izhod. Če ima stavba vhod in izhod v drugo stavbo, se v kataster stavb kot parcela, ki je s stavbo funkcionalno povezana, vpiše tista parcela, na kateri stoji stavba, v katero ima stavba vhod oziroma izhod.

#### 2.4.1 Povezava zemljiškega katastra, katastra stavb in drugih evidenc

Zemljiški kataster in kataster stavb sta temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah (ZEN, 2006: 4. člen, 1. odstavek). Zemljiški kataster in kataster stavb se povezujeta z zemljiško knjigo (ZEN, 2006: 4. člen, 2. odstavek). Druge evidence podatkov o zemljiščih in stavbah, ki jih vodijo organi državne uprave, organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, se povezujejo z zemljiškim katastrom in katastrom stavb, če tako določa zakon (ZEN, 2006: 4. člen, 3. odstavek). Druge evidence podatkov se povezujejo z zemljiškim katastrom po identifikacijski oznaki parcele, s katastrom stavb po identifikacijski oznaki stavbe oziroma identifikacijski oznaki dela stavbe ali na drug način, če je tako določeno s predpisom (ZEN, 2006: 4. člen, 4. odstavek).

Minister oziroma ministrica, pristojna za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za evidenco podatkov o zemljiščih in stavbah, ki se po zakonu povezuje z zemljiškim katastrom oziroma katastrom stavb, podrobneje določi: način povezovanja evidenc z zemljiškim katastrom in katastrom stavb; podatke iz evidenc, povezanih z zemljiškim katastrom oziroma katastrom stavb, ki se vodijo tudi v zemljiškem katastru in katastru stavb, ter način vodenja teh podatkov; podatke iz evidenc, ki jih lahko izdaja Geodetska uprava RS, in način izdajanja teh podatkov; podatke zemljiškega katastra in katastra stavb, ki jih lahko izdaja organ oziroma nosilec javnih pooblastil, pristojen za evidenco, ki se povezuje z zemljiškim katastrom oziroma katastrom stavb, in način izdajanja teh podatkov (ZEN, 2006: 4. člen, 5. odstavek). Za vpis in vzdrževanje gostujočih podatkov v zemljiškem katastru in katastru stavb skrbi organ, pristojen za evidenco, v kateri se vodijo ti podatki. Geodetska uprava RS lahko spreminja vpisane podatke le, če tako določa predpis iz prejšnjega odstavka (ZEN, 2006: 4. člen, 6. odstavek). Če se z zemljiškim katastrom oziroma katastrom stavb povezuje več evidenc o istovrstnih podatkih, Geodetska uprava RS obvešča pristojne organe o spremembah teh podatkov in o morebitni neusklajenosti med evidencami (ZEN, 2006: 4. člen, 6. odstavek).

#### **2.4.2 Povezava zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige**

Do vzpostavitve računalniške povezave med podatki zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in podatki zemljiške knjige, mora Geodetska uprava RS sproti obveščati sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, o spremembi podatkov o parcelnih številkah, površinah zemljišč, vrstah rabe, zemljiščih pod stavbo oziroma o številkah stavbe ali številkah delov stavbe, dejanskih rabah in njihovih površinah, ki se vodijo v zemljiški knjigi. Sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, mora na podlagi obvestila iz prejšnjega stavka sproti vpisovati spremenjene podatke zemljiškega katastra oziroma katastra stavb (ZEN, 2006: 132. člen).

Do vzpostavitve računalniške povezave med podatki zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in podatki zemljiške knjige Geodetska uprava RS vpisuje podatke o lastniku v zemljiški kataster in kataster stavb na podlagi obvestila sodišča, ki vodi zemljiško knjigo, o prenosu oziroma pridobitvi lastninske pravice (ZEN, 2006: 134. člen, 1. odstavek). Obvestila iz prejšnjega odstavka mora sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, sproti pošiljati geodetski upravi (ZEN, 2006: 134. člen, 2. odstavek). Prvi podatki o fizičnih in pravnih osebah se prevzamejo iz zemljiške knjige. Če EMŠO oziroma matična številka pravne osebe ni vpisana v zemljiško knjigo, se prevzame iz centralnega registra prebivalstva oziroma iz registrov pravnih oseb. Spremembe podatkov o fizičnih in pravnih osebah se prevzamejo iz centralnega registra prebivalstva oziroma iz registrov pravnih oseb ali iz zemljiške knjige (ZEN, 2006:

134. člen, 6. odstavek). Na tem mestu velja omeniti, da je evidenca katastra z vidika podatkov EMŠO bolj popolna od zemljiške knjige.

Geodetska uprava RS lahko na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) v skladu z letnim programom dela državne geodetske službe v kataster stavb po uradni dolžnosti vpiše stavbe in dele stavb, ki so že bili vpisani v zemljiško knjigo. V ta namen prevzame od zemljiške knjige obstoječe etažne načrte. Če ugotovi, da je etažni načrt nepopoln, da ga ni, oziroma da niso zagotovljeni vsi za vpis potrebni podatki, po uradni dolžnosti zagotovi njegovo izdelavo oziroma dopolnitev. Lastnika oziroma lastnike lahko povabi na zaslihanje, če je to potrebno za razjasnitev dejstev, pomembnih za vpis. Manjkajoče podatke lahko pridobi tudi od upravnika stavbe (ZEN, 2006: 135. člen, 1. odstavek). Ob vpisu Geodetska uprava RS določi stavbi in delom stavbe identifikacijske številke ter o tem obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, in lastnike (ZEN, 2006: 135. člen, 2. odstavek).

V 175. členu ZZK-1C, 4. Odstavek, je navedeno, da se kot že prej omenjeno informatizirana glavna knjiga povezuje s katastri, centralnim registrom prebivalstva, matično knjigo, sodnim registrom, poslovnim registrom in drugimi informatiziranimi javnimi evidencami, ki vsebujejo podatke, pomembne za zemljiško knjigo.

**»Ta stran je namenoma prazna.«**



### **3 ANALIZA VSEBINE TEMELJNIH EVIDENC O NEPREMIČNINAH V REPUBLIKI SLOVENIJI**

V tem poglavju predstavljamo podatke, ki se vodijo v temeljnih nepremičninskih evidencah – zemljiškem katastru, katastru stavb in zemljiški knjigi. Posebej predstavljamo vsebine, ki so dostopne registriranemu uporabniku preko spleta.

#### **3.1 Vsebina zemljiškega katastra in katastra stavb**

Javni vpogled v podatke o nepremičninah je brezplačna storitev (e-Prostor), ki uporabniku omogoča vpogled v opisne in grafične podatke Geodetske uprave RS. Za naš namen so pomembni podatki zemljiškega katastra in katastra stavb, dostopni pa so tudi podatki drugih evidenc Geodetske uprave RS, kot so register nepremičnin, register prostorskih enot in zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture. Poleg javnega vpogleda poznamo še osebni vpogled in vpogled za registrirane uporabnike, pri katerih potrebujemo ustrezno digitalno potrdilo (certifikat).

Javni vpogled omogoča iskanje nepremičnin preko znanega identifikatorja nepremičnine (parcela, stavba, del stavbe, stanovanje, naslov) in vpogled v podatke o parcelah, o stavbah in delih stavb, o gospodarski javni infrastrukturi (v nadaljevanju GJI) ter v podatke registra prostorskih enot (v nadaljevanju RPE). Javni vpogled preko portala e-Prostor ne omogoča dostopa do podatkov o stvarnih pravicah na nepremičninah. Za pridobitev informacij o lastništvu je pristojna zemljiška knjiga.

##### **3.1.1 Pridobivanje podatkov iz zemljiškega katastra in katastra stavb**

Podrobne informacije o podatkih so na voljo na portalu Geodetske uprave RS (URL: <http://e-prostor.gov.si>) in v metapodatkovnem sistemu (URL: <http://prostor3.gov.si/cepp>).

Za vstop v sistem ne potrebujemo gesla. Iskanje je možno preko splošnega ali preko naprednega načina. V splošnem in v naprednem iskanju lahko nepremičnino iščemo po:

- naslovu,
- parceli,
- stavbi,
- delu stavbe,
- stanovanju oz. poslovnem prostoru in
- GJI.

Splošno iskanje omogoča hitro iskanje po identifikacijskih oznakah nepremičnin, naslovu in delu stavbe. Parcelo lahko iščemo tako, da vpišemo šifro katastrske občine in številko parcele ali ime katastrske občine in številko parcele.

*Primer 1: 1723 1145/6*

*Primer 2: VIČ 1145/6*

Stavbo lahko iščemo po naslovu stavbe, po šifri katastrske občine in številki stavbe ali po imenu katastrske občine in številki stavbe.

*Primer 1: LJUBLJANA JAMNIKARJEVA ULICA 1*

*Primer 2: 1723 2331*

*Primer 3: VIČ 2331*

Del stavbe lahko iščemo po naslovu in številki dela stavbe ali po šifri katastrske občine, številki stavbe in številki dela stavbe ali po imenu katastrske občine, številki stavbe in številki dela stavbe.

*Primer 1: VIČ 2331 1*

*Primer 2: 1723 2331 1*

*Primer 3: JAMNIKARJEVA ULICA 1 1*

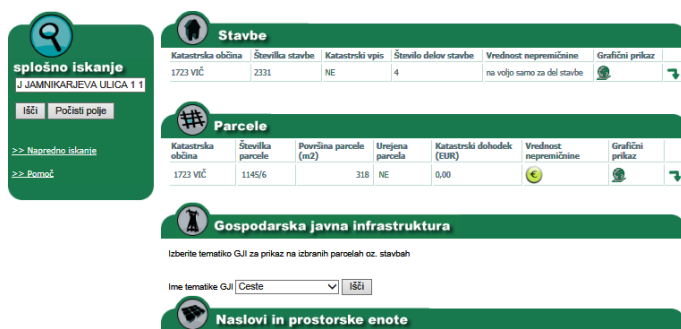
Napredno iskanje omogoča iskanje s pomočjo šifrantov po posameznih identifikatorjih. Osnovni namen identifikacijskih oznak nepremičnin je, da se z njimi na enoten in enoznačen način označujejo parcele, stavbe in dele stavb v Sloveniji. Identifikacijske oznake nepremičnin so:

- za parcelo: šifra katastrske občine in številka parcele,
- za stavbo: šifra katastrske občine in številka stavbe,
- za del stavbe: šifra katastrske občine, številka stavbe in številka dela stavbe.

Parcelo lahko poiščemo, če vpišemo ime katastrske občine ali šifro katastrske občine ter številko parcele v ustrezno polje. Iskanje je enako, kakor pri splošnem iskanju, le da si pri uporabi lahko pomagamo s šifranti. Številko stavbe, dela stavbe, stanovanja/poslovnega prostora pa je potrebno vpisati v ustrezna polja.

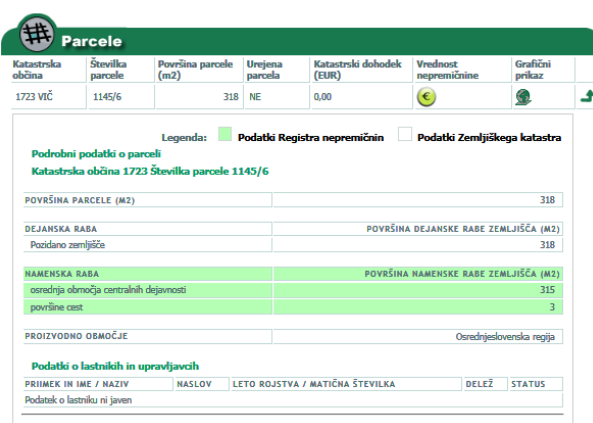
Po potrditvi kriterijev za poizvedovanje se prikažejo rezultati, ki ustrezajo poizvedovalnim kriterijem. Poleg posameznega zadetka lahko vidimo osnovne podatke o stavbi, parceli in registru prostorskih enot (Slika 1).

Kadar iščemo podatke o stavbi, se izpiše tudi parcela (parcele) pod stavbo. Kadar iščemo podatke o parceli, se izpišejo tudi podatki o stavbi (stavbah), če na izbrani parceli obstaja. Če na izbrani parceli ni stavbe, se izpiše obvestilo »Na izbrani parceli ni stavbe«.

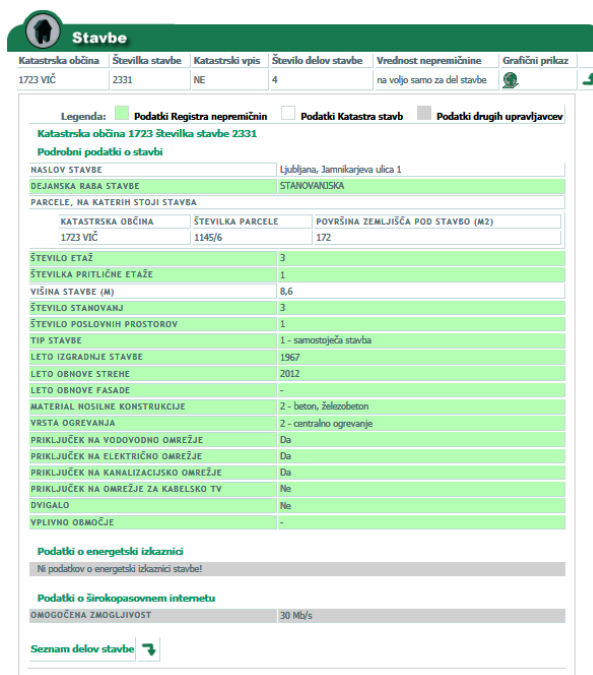


Slika 1: Osnovni podatki o nepremičnini, dostopni preko portala Geodetske uprave RS.

Preko spletne rešitve lahko dostopamo tudi do podrobnejših podatkov o zemljiški parceli (Slika 2) in stavbi (Slika 3).



Slika 2: Podrobni podatki o parceli na portalu Geodetske uprave RS.



Slika 3: Podrobni podatki o stavbi na portalu Geodetske uprave RS.

Spletna rešitev poleg opisnih podatkov omogoča tudi dostop do grafičnih podatkov nepremičninskih evidenc, ki so prikazani na državnem ortofotu (DOF) – tako podatki zemljiškega katastra (Slika 4) kot podatki katastra stavb (Slika 5).



Slika 4: Grafični prikaz izbrane zemljiške parcele na portalu Geodetske uprave RS.

Slika 5: Grafični prikaz stavbe na portalu Geodetske uprave RS.

Pod podrobnimi podatki o stavbi se prikaže tudi seznam delov stavb ter podatki o določenem delu stavbe (Slika 6).

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	1	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	NE	€

Legenda: <input checked="" type="checkbox"/> Podatki Registra nepremičnin <input type="checkbox"/> Podatki Katastra stavb <input type="checkbox"/> Podatki drugih upravljavcev	
Katastrska občina 1723 številka stavbe 2331 številka dela stavbe 1	
<b>Podatki o delu stavbe</b>	
NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Jamnikarjeva ulica 1
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M <sup>2</sup> )	150,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M <sup>2</sup> )	180,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	2000
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	5
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
<b>Seznam dodatnih prostorov</b>	
PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M <sup>2</sup> )
Stopnišča	-
<b>Parkirni prostor</b>	
VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	4
<b>Podatki o energetski izkaznici</b>	
Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!	
<b>Podatki o lastnikih in upravljavcih</b>	

Slika 6: Podrobni podatki o delu stavbe na portalu Geodetske uprave RS.

Grafični prikaz omogoča prikaz parcel, stavb in gospodarske javne infrastrukture. Izbiramo lahko različne podatkovne sloje za grafični prikaz. Oglemdo si lahko meje katastrskih občin, parcelne dele in obrise stavb, ki se na parcelah nahajajo, bonitete in dejansko rabo parcel, združen sloj GIS\_ZKN, ki vključuje zemljiško katastrski načrt (ZKN) in zemljišče pod stavbo (ZPS) ter lego zemljiško katastrskih (ZK) točk.

Javni vpogled med drugim omogoča prikaz podatkovnega sloja ZKN – zemljiškokatastrski načrt (Slika 7) in ZKP – zemljiškokatastrski prikaz (Slika 8).



Slika 7: Zemljiškokatastrski načrt parcele, osnovna podlaga DOF na portalu Geodetske uprave RS.

Slika 8: Zemljiškokatastrski prikaz parcele, osnovna podlaga DOF na portalu Geodetske uprave RS.

### 3.2 Vsebina zemljiške knjige

Podatke iz zemljiške knjige pridobimo preko portala e-Sodstvo na povezavi <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>, kjer rešitev e-ZK (elektronska zemljiška knjiga) opravila vodi, vzdržuje in omogoča vpogled ter vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov v zemljiško knjigo (IZS, 2013).

Vsebina je dostopna za:

- registrirane uporabnike – to je vsakdo, ki ima dostop do interneta in ima svoj spletni naslov,
- zunanje kvalificirane uporabnike – to so notarji, odvetniki, nepremičninski posredniki in večji lastniki s certifikatom in varnim predalom ter
- notranje kvalificirane uporabnike – to so uslužbenci zemljiške knjige, zemljiškoknjižni sodniki in pomočniki.

V našem primeru bomo do podatkov, ki so dostopni na portalu e-Sodstvo, dostopali kot registrirani uporabniki. Do podatkov dostopamo z uporabniškim imenom (spletni naslov uporabnika) in geslom, ki nam je bilo posredovano po spletni pošti. Z registracijo v spletno rešitev pridemo do osnovnega vpogleda, kjer je prikazan nabor javnih izpisov iz zemljiške knjige in oklicev (Slika 9).

The screenshot shows the 'e-Sodstvo podportal eZK' interface. At the top right, it says 'Prijavljeni ste kot Masa Boh. Vaša vloga je Registriran uporabnik | Odborilec | Izberi uporabniško skupino | Izberi e-Postopek'. Below this, it states 'Informacijski sistem e-Sodstvo omogoča izvajanje e-opravil vsak delavnik od 8.00 do 20.00'. The main content area is titled 'Javni izpisi in objave' and contains a list of items with expandable arrows:

- 03-001 - Redni izpis iz zemljiške knjige
- 03-002 - Zgodovinski izpis iz zemljiške knjige (od 1. maja 2011)
- 03-003 - Redni izpis izvedene pravice / pravnega dejstva
- 03-004 - Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra
- 03-005 - Sestavljeni izpis za stavbo / del stavbe iz zemljiške knjige in katastra stavb
- 03-006 - Izpis plomb za novo nepremičnino
- 03-011 - Izpis iz zemljiške knjige - stanje 30. aprila 2011
- 03-012 - Zgodovinski izpis iz zemljiške knjige (do 30. aprila 2011)
- 03-013 - Zgodovinski izpis izvedene pravice / pravnega dejstva
- 03-101 - Izpis pri Dn zadevi
- 03-301 - Objave oklicev v eZK postopkih
- 03-402 - Seznam Dn zadev, ki so ovira za dodelitev izbrane Dn zadeve

On the left side, there are sections for 'Uporabniška navodila' (with links to eZK-operations, eZK-operations 2, eZK-operations in eZK, eZK-operations, eZK-operations, eZK-operations, eZK-operations, eZK-operations, eZK-operations, eZK-operations) and 'Zadnja obvestila' (with dates 11.06.2015 and 17.02.2015).

Slika 9: Pregled javnih izpisov in oklicev na portalu e-Sodstvo.

Podatke iz zemljiške knjige lahko pridobivamo za nepremičnine, kot so (IZS, 2013):

- parcela,
- stavba v etažni lastnini (v zemljiški knjigi se vodi ID-znak za stavbo samo takrat, kadar je vzpostavljena etažna lastnina, stavbe z enim delom zemljiška knjiga ne pozna in je ne vpisuje v svojo evidenco) in
- del stavbe.

Leto 2003 je bilo prelomno za nepremičnine zaradi sprejetja Stvarnopravnega zakonika, ko stavba zakonsko postane podrejena zemljišču, ki postane glavno. Izjemi sta:

- etažna lastnina – stavbe in deli stavbe, kjer je vzpostavljena etažna lastnina, ki ima vsaj dva dela ter
- stavbna pravica, ki omogoča gradnjo in pridobitev pravice na tujem zemljišču in se lahko vpiše v zemljiško knjigo.

Omeniti moramo še posebna slučaja, ki sta ostala zaradi prejšnjega vodenja podatkov v zemljiški knjigi in jih zakon ne določa. To je stavba na zemljiščih, ki so bila prej družbena lastnina, posameznik pa je imel pravico uporabe v stavbi. Da se ta podatek ne bi izgubil, so te stavbe postale samostojna nepremičnina, ki ima svoj zemljiškooknjižni vložek. Druga izjema so posamezni skupni deli, kjer je stanovanjska hiša, ki nima delov stavbe in je sodišče določilo, da se mora posamezni del vpisati v zemljiško knjigo. S sodno odločbo je bilo določeno, da se vpiše v zemljiško knjigo, ostalo pa je nerazdeljeni posamezni del stavbe (IZS, 2013).

V geodetske evidence se vpisuje podatke za identifikacijo nepremičnine in nekatere lastnosti, v zemljiško knjigo se vpisujejo pravice in pravna dejstva, kar je glavni namen zemljiške knjige.

### 3.2.1 Identifikatorji za pridobivanje podatkov

Zemljiška knjiga je informatizirana glavna knjiga, ki se vodi kot relacijska baza, podatki pa se vodijo s pomočjo enoznačnih identifikatorjev. To je strojni identifikator, ki je določen s sedemstno številko, preko katere lahko dostopamo do nepremičnin in pravic, zabeleženih v zemljiški knjigi. Je enoznačen in se izpisuje na posameznih izpiskih. Izpiše se ob nepremičnini, osnovnem pravnem položaju in pravici (IZS, 2013).

Nepremičnine nastanejo z geodetskimi postopki (v zemljiškem katastru in katastru stavb z delitvijo, združitvijo parcele, z vpisom, delitvijo in združitvijo delov stavb), kjer zemljiška knjiga prevzema poimenovanje (oštevilčevanje) iz teh postopkov. Ko prevzemamo nepremičnine iz drugih evidenc, prevzemamo tudi identifikatorje, ki so jim bili dodeljeni (ID-znak). Številko parcele, stavbe in dela stavbe vedno določi Geodetska uprava RS s postopki zemljiškega katastra in katastra stavb, Vrhovno Sodišče pa poleg strojnega identifikatorja (ID) določi tudi posamezno stavbno pravico (IZS, 2013).

Pri parceli je ID-znak sestavljen iz (IZS, 2013):

- šifre katastrske občine: 1740;

Katastrska občina je prostorska enota, v kateri se vodijo in vzdržujejo nepremičnine. V Sloveniji imamo približno 2700 katastrskih občin, kar pomeni, da je teoretično možno, da je v Sloveniji 2700 parcel s številko parcele 100/5. Če želimo imeti parcelo enoznačno določeno, je potrebno pred številko parcele vedno pripisati še številko katastrske občine.

- številke parcele: 100/5 ali 216;

Številka parcele ima imenovalca ali pa ga nima. Tukaj pride do neskladnosti med evidencami Geodetske uprave RS in zemljiško knjigo, saj katastri ne poznajo imenovalca /0, kot to zahteva zemljiška knjiga (uradno taka parcela ne obstaja!).

- dodatnega atributa: 0.

V Sloveniji imamo okoli 5.600.000 parcel, od tega je 5.300.000 zemljiških parcel, ki imajo dodatni atribut z oznako 0, in 300.000 stavbnih parcel, ki imajo dodatni atribut z oznako 1. Ti dve oznaki sta ostanek starega vodenja, ki ga je današnja zemljiška knjiga prevzela. Če naletimo na parcelo z oznako \*546, bomo v iskalnik napisali številko katastrske občine, številko parcele (brez zvezdice) in kot dodatni atribut 1. Enako bi veljalo pri parceli z oznako 546. Tudi v tem primeru ugotavljamo neskladje med katastri in zemljiško knjigo.

Pri stavbi je ID-znak sestavljen iz (IZS, 2013):

- šifre katastrske občine: 1740;
- številke stavbe: 2074.

V današnji zemljiški knjigi se ne uporablja več starega zapisa 2074.ES za stavbe.

Pri delu stavbe je ID-znak sestavljen iz (IZS, 2013):

- šifre katastrske občine: 1740;
- številke stavbe: 2074;
- številke dela stavbe: 1.

V današnji zemljiški knjigi se ne uporablja več starega zapisa 1.E za del stavbe.

Pri stavbni pravici je ID-znak sestavljen iz (IZS, 2013):

- šifre katastrske občine: 1740;
- številke stavbne pravice: 14/0;

Pri stavbi na nekdanjem zemljišču družbene lastnine (»viseča stavba«) je ID-znak sestavljen iz (IZS, 2013):

- šifre katastrske občine: 1740;
- številke stavbe: 950.

Pri stavbi z nerazdeljenim posameznim delom je ID-znak sestavljen iz (IZS, 2013):

- šifre katastrske občine: 1740;
- številke stavbe: 403;
- številke dela stavbe: 3.

Nepremičnine lahko iščemo po ID-znaku zemljiške knjige ali po ID, kjer je treba določiti vrsto (tip) nepremičnine. Zemljiška knjiga omogoča tudi iskanje (Slika 10) preko zemljiškoknjižnega vložka, kadar iščemo za nazaj, ter dnevne številke Dn, ki označuje oznako predloga, ko je prišel na zemljiško knjigo – gre za številko plombe.

Slika 10: Iskanje nepremičnine na portalu e-Sodstvo.



### 3.2.2 Izpisi iz zemljiške knjige in njihova vsebina

Zemljiškoknjižne izpiske delimo na (IZS, 2013):

- javne izpise in objave, ki jih lahko vidi vsak in jih naprej delimo na:
  - izpise za stanje pred 1. 5. 2015,
  - izpise za stanje po 1. 5. 2015,
- izpise za imetnika – kvalificirani uporabniki, ki lahko gledajo še svoje nepremičnine in imajo omogočen vpogled v zaščitene redne izpise izvedenih pravic (t.j. vpogled v seznam vseh nepremičnin, kjer so npr. vse hipoteke, stvarne služnosti ...) Omejitev pri tem vpogledu je matična številka oziroma EMŠO, ki se na pogodbah vodi šele od leta 2003.
- zaščitene izpise, ki jih vidijo notarji in lahko pogledajo vse vpise lastnika na podlagi pooblastila.

Podatke lahko iščemo za zemljiško parcelo, stavbo, posamezni del stavbe, stavbno pravico, visečo nepremičnino in nerazdeljeni posamezni del (Slika 11).

03-001 - Redni izpis iz zemljiške knjige

Način vnosa nepremičnin:

Tip nepremičnine:

ID znak nepremičnine:

no ID znaku

zemljiška parcela

stavba

posamezni del stavbe

stavbna pravica

viseča stavba

nerazdeljeni posamezni deli

Številka stavbe

Številka posameznega dela

1

Slika 11: Načini vnosa poizvedovanja po nepremičninah v zemljiški knjigi.

Ko vnesemo pravilne podatke, pridobimo zemljiškoknjižni izpisek, ki prikazuje »trenutno« stanje, zato vsebuje čas izdelave izpisa s podanim datumom in časom. Zemljiškoknjižni izpisek vsebuje:

- podatke o nepremičnini,
- plombe,
- osnovni pravni položaj in
- podrobne podatke o izvedenih pravicah in zaznambah.

Na zemljiškoknjižnem izpisku, ki vsebuje podatek o nepremičnini so vedno podani podatki o (Slika 12):

- vrsti/tipu nepremičnine,

- viru identifikatorja – kdo ga je določil (VS – Vrhovno sodišče) ali v kateri evidenci je nastal (zemljiški kataster, kataster stavb) in se je prenesel v zemljiško knjigo,
- identifikatorju v krajši obliki – ID-znak in
- identifikatorju v daljši obliki.

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	[redacted]
<b>parcela št.</b>	[redacted] (ID [redacted])

Slika 12: Prikaz podatkov o nepremičnini zemljiške knjige za parcelo.

Pri stavbah pridobimo še opis in naslov, pri delih stavbe pa je dodana vrsta dela stavbe (Slika 13).

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	3 - posamezni del stavbe
<b>vir ID znaka:</b>	3 - določil VS
<b>ID znak:</b>	[redacted]
<b>posamezni del št. 1 v stavbi</b>	[redacted] k.o. [redacted]
<b>vrsta:</b>	6 - glej opis
<b>opis:</b>	se vpiše posamezni del stavbe z identifikacijsko številko [redacted]: poslovni prostor v kleti (1. etaža) v izmeri 93 m <sup>2</sup> in v pritličju (2. etaža) v izmeri 402,98 m <sup>2</sup> , skupaj v izmeri 495,98 m <sup>2</sup> , v poslovni stavbi v Ljubljani, [redacted], stoječi na parc. št. [redacted] k.o. [redacted] z identifikacijsko številko stavbe [redacted]. Na podlagi odločbe Geodetske uprave RS. Območna geodetska uprava Ljubljana št. 90332-00384/2004 z dne in sklepa GURS št. [redacted], pogodbe o oblikovanju etažne lastnine in o ureditvi medsebojnih razmerij etažnih lastnikov z dne 27.10.2004
<b>naslov:</b>	poslovni prostor v kleti in pritličju [redacted]

Slika 13: Prikaz podatkov o nepremičnini zemljiške knjige za del stavbe.

Pri osnovnem pravnem položaju se v zemljiški knjigi nahaja podatek o (Slika 14, Slika 15):

- lastniku – EMŠO in matična številka, če je bil vpisan po letu 2003,
- firmi in njenem naslovu,
- deležu lastništva (1/1, ali solastnina in je drug delež) in
- datum od kdaj je nepremičnina v lasti navedenega lastnika (lahko je datum 1. 1. 1849, kar pomeni, da je bilo lastništvo spremenjeno pred letom 2002, preden je bila informatizirana zemljiška knjiga).

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	[redacted]
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini
<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: stavba št. [redacted] k.o. [redacted]
<b>omejitve:</b>	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini</i>

Slika 14: Osnovni pravni položaj nepremičnine v zemljiški knjigi – primer za parcelo.

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	9637102
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	... a lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	
1. <b>matična številka:</b>	5063361000
<b>firma / naziv:</b>	...
<b>naslov:</b>	...
<b>začetek učinkovanja:</b>	...
<b>omejitve:</b>	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Slika 15: Osnovni pravni položaj nepremičnine v zemljiški knjigi – primer za del stavbe.

Zemljiškoknjžni izpisek vsebuje tudi podatek o plombi. Če se na nepremičnini izvaja nov postopek je na izpisu vpisan podatek o novem postopku z enoznačnim identifikatorjem postopka (Dn in ID-postopka) ter podatki o vrsti postopka (izbris stare hipoteke, vknjižba lastninske pravice ...), datum začetka postopka, stanje postopka (001 – zadeva še ni dodeljena, 002 – dodeljeno referentu) in način odločitve vpisa (00 – o vpisu še ni odločeno, 10 – vpis dovoljen v celoti ...). Ti podatki so predstavljeni v delu izpiska »Plomba« (Slika 16).

<b>zadeva</b>	...
<b>začetek postopka</b>	18.05.2015 15:48:37
<b>čas začetka učinkovanja</b>	18.05.2015 15:48:37
<b>vrsta postopka</b>	308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin
<b>stanje zadeve</b>	303 - sklep o vpisu odpravljen
<b>način odločitve o vpisu:</b>	10 - vpis dovoljen v celoti
<b>tip pripada:</b>	01 - vloženo prvič

<b>zadeva</b>	...
<b>začetek postopka</b>	20.05.2015 14:49:53
<b>čas začetka učinkovanja</b>	20.05.2015 14:49:53
<b>vrsta postopka</b>	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
<b>stanje zadeve</b>	001 - zadeva še ni dodeljena
<b>način odločitve o vpisu:</b>	00 - o vpisu še ni odločeno
<b>tip pripada:</b>	01 - vloženo prvič

Slika 16: Primer izpisa plombe v zemljiški knjigi.

Če je nepremičnina gospodujoča nad drugo nepremičnino ali če ima del stavbe povezavo s posebnimi skupnimi deli ali splošnimi skupnimi deli, se ta podatek izpiše v delu izpiska z naslovom »V korist vsakokratnega etažnega lastnika« (Slika 17).

**V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:**

<b>1. vrsta pravice:</b>	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
<b>delež:</b>	150/1000
<b>na nepremičnini:</b>	stavba št. ... k.o. ...
<b>ID pravice</b>	10039680

Slika 17: Posebni vpisi v zemljiški knjigi - v korist vsakokratnega etažnega lastnika.

V izpisu zemljiške knjige nadalje pridobimo podatke lastninske pravice o različnih omejitvah – stvarna služnost, neprava stvarna služnost. Vsaka obremenitev je podrobneje opisana v delu z naslovom: »Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah« (Slika 18).

<b>ID pravice / zaznambe</b>	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	11.10.2010 08:01:05
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastniške pravice
<b>glavna nepremičnina:</b>	parcela št. E.o.
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
tip trajanja	1 - določen čas
čas prenehanja	02.12.2014 00:00:00
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

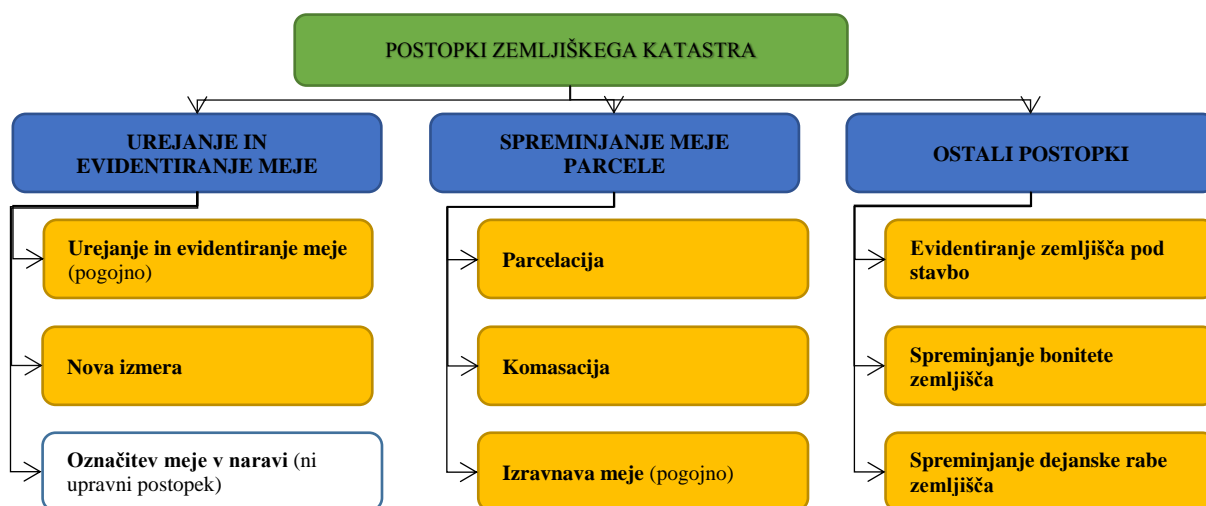
Slika 18: Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi.

## 4 ANALIZA POSTOPKOV V SISTEMU ZEMLJIŠKE ADMINISTRACIJE V SLOVENIJI

V tem poglavju prikazujemo postopke zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige. Obravnavamo postopke, ki smo jih potrebovali za razumevanje praktičnega dela naloge. V ta namen smo s področja zemljiškega katastra izbrali pregled postopkov urejanja in evidentiranja meje, parcelacijo ter določanja in evidentiranja zemljišče pod stavbo (podlaga za vpis stavbe v kataster stavb). Pri katastru stavb smo pregledali postopke vpisa stavbe v kataster stavb in spremembe podatkov, kot so sprememba številke stavbe ali dela stavbe, lege, oblike, površine. Pri zemljiški knjigi smo pregledali postopek vnosa plombe v list glavne knjige, poročanje o zemljiškoknjižnem stanju, vpis sklepa, vpis v glavno knjigo in vpis v pomožne knjige, predaja listin za zbirko listin ter izdaja potrdil o vpisu, odprava sklepa navedenim prejemnikom ipd.).

### 4.1 Postopki zemljiškega katastra

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) podrobneje določa postopke v zemljiškem katastru (Slika 19).



Slika 19: Diagram postopkov zemljiškega katastra (povzeto po Lisec, 2014).

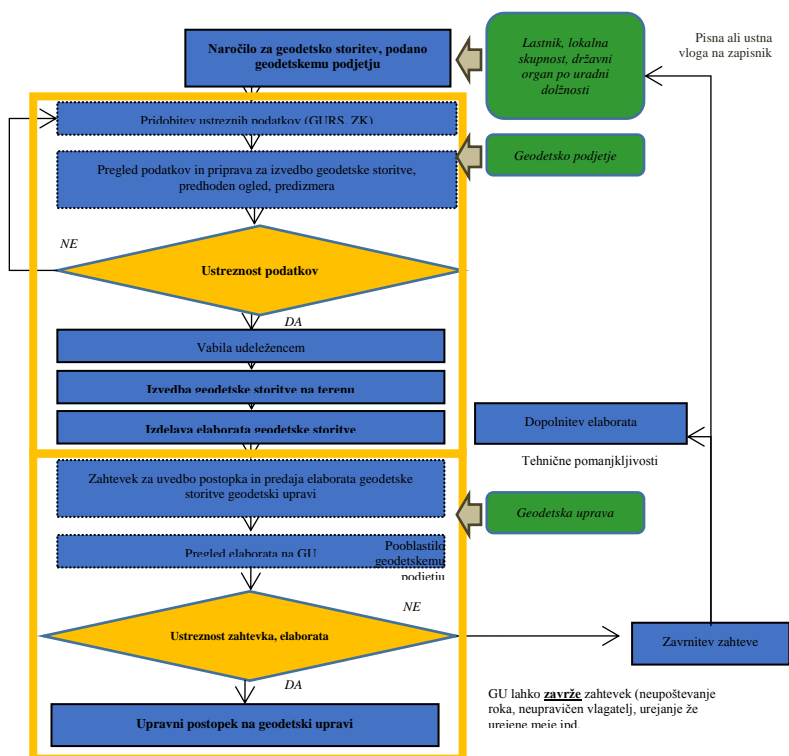
Samostojni podjetniki in posamezniki morajo izpolnjevati posebne pogoje, določene z zakonom. Po Zakonu o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) so geodetske storitve, ki jih izvajajo samostojni podjetniki in posamezniki sledeče: izvedba postopkov za izdelavo elaboratov in izdelava elaboratov ureditve meje, nove izmere, parcelacije, komasacije, izravnave meje, določitev zemljišča pod stavbo, izdelava elaborata za evidentiranje stavbe, spremembe dejanske rabe zemljišč, spremembe bonitete zemljišč, spremembe vrste rabe, ureditve meje med samoupravnimi lokalnimi skupnostmi, izdelava elaborata za vpis stavbe in delov stavbe v kataster stavb, izdelava elaborata za spremembo podatkov

katastra stavb in izdelava tehničnega poročila označitve meje v naravi ter druge posamezne naloge v zvezi z evidentiranjem nepremičnin (ZEN, 2006: 6. člen, 3. odstavek).

Podatke, ki so v zemljiškem katastru oziroma katastru stavb napačno vpisani zaradi napak v postopku evidentiranja, lahko Geodetska uprava RS popravi po uradni dolžnosti ali na zahtevo upravičene osebe. Za upravičeno osebo se šteje tisti, ki izkaže pravni interes (ZEN, 2006: 9. člen, 1. odstavek). Geodetska uprava RS lahko po uradni dolžnosti uvede vse upravne postopke, ki jih določa ta zakon, razen upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije in upravnega postopka evidentiranja upravne komasacije. Geodetska uprava RS lahko odredi izdelavo elaborata po uradni dolžnosti, kadar se spremembe podatkov vpisujejo samo na podlagi elaborata (ZEN, 2006: 10. člen).

#### 4.1.1 Urejanje in evidentiranje meje

Meja se ureja po postopku ureditve meje (postopek urejanja meje) (Slika 20), ki ga izvaja geodetsko podjetje kot geodetsko storitev in na podlagi upravnega postopka evidentira v zemljiškem katastru (postopek evidentiranja urejene meje) (ZEN, 2006: 26. člen, 1. odstavek). Geodetsko podjetje mora stranki razložiti postopek in jo opozoriti na morebitne težave. Strokovna podlaga za uvedbo postopka evidentiranja urejene meje je elaborat ureditve meje, ki ga izdelava geodetsko podjetje (ZEN, 2006: 26. člen, 2. odstavek). V postopku urejanja meje in evidentiranja urejene meje se ureja oziroma evidentira meja ali del meje parcele (ZEN, 2006: 27. člen, 1. odstavek).



Slika 20: Diagram poteka postopka urejanja in evidentiranja meje (povzeto po Lisec, 2014).

#### 4.1.1.1 Naročilo za geodetsko storitev – urejanje meje pri geodetskemu podjetju

Postopek evidentiranja urejene meje se uvede na zahtevo lastnika parcele (ZEN, 2006: 28. člen, 1. odstavek) ali pa na zahtevo državnih organov, organov samoupravnih lokalnih skupnosti in drugih subjektov po uradni dolžnosti (ZEN, 2006: 28. člen, 3. odstavek).

Pred izvedbo mejne obravnave pridobi geodetsko podjetje zemljiškokatastrske podatke, potrebne za ureditev meje (ZEN, 2006: 30. člen, 1. odstavek). Pred izvedbo mejne obravnave lahko geodetsko podjetje brez sodelovanja lastnikov opravi meritve in opazovanja na kraju samem, zlasti zato, da ugotovi potek meje po podatkih zemljiškega katastra. Za to ugotovitev se uporabijo zadnji vpisani podatki o parcelah ali podatki iz zbirke listin zemljiškega katastra, upoštevajoč natančnost njegovih podatkov. Iz elaborata ureditve meje mora biti razvidno, katere podatke je geodetsko podjetje uporabilo za ugotovitev poteka meje po podatkih zemljiškega katastra (ZEN, 2006: 30. člen, 2. odstavek).

Geodetsko podjetje mora vabiti na mejno obravnavo lastnika parcele, katere meja se ureja in lastnike sosednjih parcel (ZEN, 2006: 30. člen, 3. odstavek). Lastniki parcel morajo biti povabljeni na mejno obravnavo vsaj osem dni pred njeno izvedbo. V vabilu je potrebo navesti zakonite posledice izostanka z mejne obravnave. Če se je lastnik udeležil, čeprav ni bil vabljen vsaj osem dni prej, se šteje, da je bil vabljen pravilno (ZEN, 2006: 30. člen, 4. odstavek). Za lastnike parcel, ki se niso udeležili mejne obravnave, mora geodetsko podjetje dokazati, da so bili pravilno vabljeni. Kot dokazilo se šteje vročilnica ali poštna knjiga (ZEN, 2006: 30. člen, 5. odstavek).

#### 4.1.1.2 Izvedba geodetske storitve urejanja meje na terenu

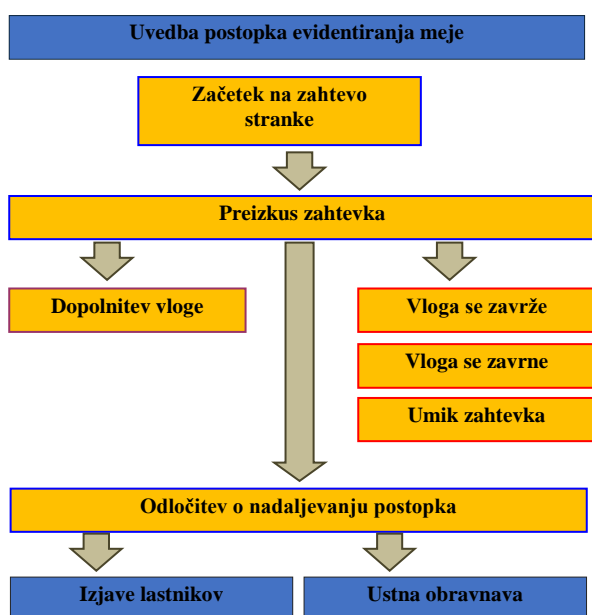
Na mejni obravnavi lastniki sosednjih parcel za svoja zemljišča geodetu pokažejo oziroma natančno opišejo potek meje v naravi (ZEN, 2006: 31. člen, 1. odstavek). Če lastniki parcel iz prejšnjega odstavka tako zahtevajo, jim mora geodet pokazati potek meje po podatkih zemljiškega katastra in jih opozoriti na stopnjo natančnosti katastrskih podatkov. Tak način določa Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006: 30. člen, 2. odstavek). Če se pokazana meja razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra, mora geodet lastnike parcel na to opozoriti in jim pojasniti, da v zemljiški kataster ni mogoče kot urejene evidentirati meje, ki se razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra (ZEN, 2006: 31. člen, 3. odstavek). Če se pokazana meja ne razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra in lastniki parcel soglašajo o poteku meje, geodet pokazano mejo izmeri in jo prikaže v elaboratu ureditve meje kot predlagano mejo (ZEN, 2006: 31. člen, 4. odstavek). Če se pokazane meje ne razlikujejo od meje po podatkih zemljiškega katastra, vendar lastniki parcel ne soglašajo z njenim potekom, si mora geodet prizadevati za sporazum med njimi. Če sporazuma ne

more doseči, določi potek predlagane meje geodet. Lastniki parcel, ki ne soglašajo s predlagano mejo, ki jo je določil geodet, morajo pokazati svojo mejo, sicer se šteje, da z mejo soglašajo. (ZEN, 2006: 31. člen, 5. odstavek).

Zapisnik mejne obravnave je sestavni del elaborata ureditve meje (ZEN, 2006: 32. člen, 1. odstavek). V njem se navedejo kraj in čas njene izvedbe, vabljeni in prisotni udeleženci ter se opiše njen potek. Poleg podpisa udeleženca mora biti naveden datum tega podpisa (ZEN, 2006: 32. člen, 2. odstavek).

#### 4.1.1.3 Izvedba geodetske storitve urejanja meje na terenu

Geodetska uprava RS po prejemu zahteve za evidentiranje urejene meje preizkusi ali elaborat ureditve meje vsebuje vse predpisane sestavine ter preveri, če podatki o meji omogočajo njeno evidentiranje v zemljiškem katastru (Slika 21). Geodetska uprava RS tudi preveri ali je bila lastniku parcele, katere meja se ureja, in lastnikom sosednjih parcel, ki so na dan izvedbe mejne obravnave kot lastniki vpisani v zemljiško knjigo, zagotovljena možnost udeležbe na mejni obravnavi (ZEN, 2006: 35. člen, 1. odstavek).



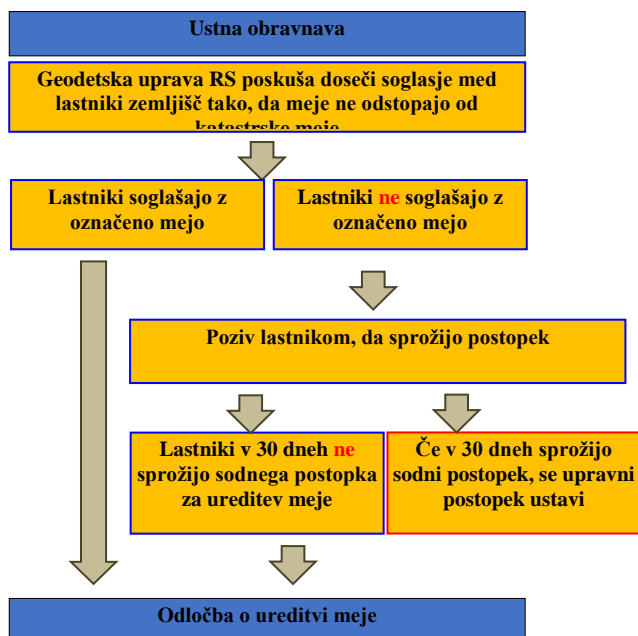
Slika 21: Diagram poteka obravnave vloge za evidentiranje urejene meje na Geodetski upravi RS (povzeto po Lisec, 2014).

Če elaborat ureditve meje ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, Geodetska uprava RS pozove vlagatelja zahteve za evidentiranje urejene meje, da ga v določenem roku dopolni. Če ga v tem roku ne dopolni, se zahteva s sklepom zavrže (ZEN, 2006: 35. člen, 2. odstavek). Geodetska uprava RS z odločbo zavrne zahtevo za evidentiranje urejene meje, če je bila na primer predlagana nova ureditev že urejene meje in ne njena natančnejša določitev, če elaborata ni izdelalo geodetsko podjetje, ki



izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev ali ga ni podpisala oseba, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega geodeta itd. (ZEN, 2006: 35. člen, 4. odstavek). Če Geodetska uprava RS ne zavrže oziroma zavrne zahteve za evidentiranje urejene meje, povabi lastnike, ki se niso udeležili mejne obravnave, da se izjavijo o tem, ali se strinjajo s potekom predlagane meje (ZEN, 2006: 36. člen, 1. odstavek). Če se lastnik v 15 dneh od dneva vročitve vabila k izjavi o strinjanju s potekom predlagane meje ne izjavi, čeprav mu je bilo vabilo vročeno pravilno, se šteje, da se strinja s potekom predlagane meje (ZEN, 2006: 36. člen, 2. odstavek).

Če je v elaboratu ureditve meje, poleg predlagane, prikazana ena ali več pokazanih mej ali je lastnik izjavil, da se ne strinja z mejo, kakršna je predlagana v elaboratu ureditve meje, Geodetska uprava RS opravi ustno obravnavo v uradnih prostorih (ZEN, 2006: 37. člen, 1. odstavek) (Slika 22). Vabijo se lastniki parcel, za katere je v elaboratu ureditve meje, poleg predlagane, prikazana pokazana meja in lastniki, ki so pisno izjavili, da se s potekom meje, kakršna je predlagana v elaboratu ureditve meje, ne strinjajo (ZEN, 2006: 37. člen, 2. odstavek). Če se ustne obravnave ne udeleži lastnik, ki se strinja s potekom predlagane meje, se ta kljub temu lahko opravi (ZEN, 2006: 38. člen, 1. odstavek). Če se ustne obravnave ne udeleži lastnik, ki se ne strinja s potekom predlagane meje, se šteje, da se strinja s potekom predlagane meje (ZEN, 2006: 38. člen, 2. odstavek). Če se na ustni obravnavi izkaže, da bi se lastniki lahko sporazumeli o poteku meje, vendar ne tako, kakor je predlagano v elaboratu ureditve meje, Geodetska uprava RS, v postopku evidentiranja urejene meje, uredi mejo na podlagi soglasja lastnikov, pri čemer se meja ne sme razlikovati od meje po podatkih zemljiškega katastra (ZEN, 2006: 38. člen, 3. odstavek). Pri geodetskem podjetju se naroči sprememba oziroma dopolnitev elaborata ureditve meje, in določi rok za predložitev spremenjenega oziroma dopolnjenega elaborata ureditve meje (ZEN, 2006: 38. člen, 5. odstavek). Če po opravljeni ustni obravnavi meja ostane sporna, Geodetska uprava RS pozove lastnika oziroma lastnike, ki se ne strinjajo s predlagano mejo, da v 30 dneh od vročitve oziroma prejema poziva začnejo sodni postopek ureditve meje pred pristojnim sodiščem (ZEN, 2006: 39. člen, 1. odstavek).



Slika 22: Diagram poteka ustne obravnave pri evidentiranju urejene meje (povzeto po Lisec, 2014).

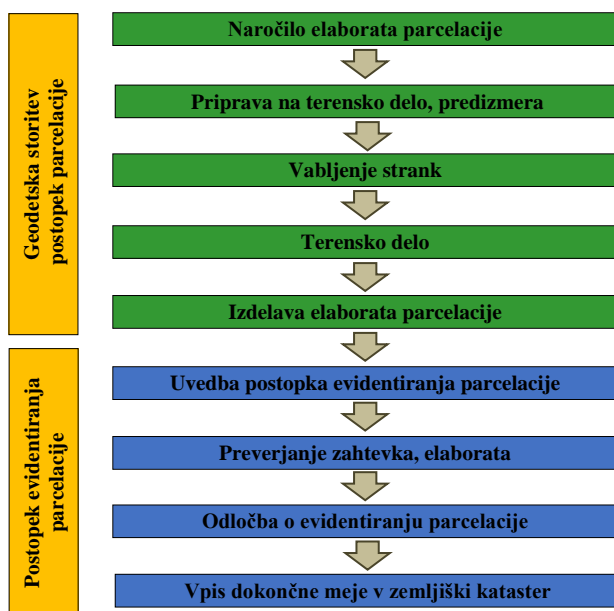
Geodetska uprava RS z odločbo odloči o zahtevi za evidentiranje urejene meje (ZEN, 2006: 40. člen, 1. odstavek). Če Geodetska uprava RS ugotovi, da elaborat ureditve meje izpolnjuje vse pogoje in ni zahtevana dopolnitev elaborata, mejne obravnave pa so se udeležili vsi lastniki in s predlagano mejo soglašajo, po skrajšanem ugotovitvenem postopku izda odločbo o evidentiranju urejene meje (ZEN, 2006: 40. člen, 2. odstavek). V izreku odločbe o evidentiranju urejene meje se navedejo parcela, katere meja se evidentira kot urejena in sosednje parcele. Obvezna priloga odločbe o evidentiranju urejene meje je grafični prikaz evidentirane meje z označenimi zemljiškokatastrskimi točkami ter vpisanimi parcelnimi številkami. Odločba o evidentiranju urejene meje se vroči lastniku parcele, katere meja se je evidentirala in lastnikom sosednjih parcel ter vlagatelju zahteve, kadar ta ni lastnik parcele (ZEN, 2006: 40. člen, 3. odstavek).

Na podlagi dokončne odločbe geodetske uprave o evidentiranju urejene meje, se meja v zemljiškem katastru vpiše kot urejena (ZEN, 2006: 41. člen, 1. odstavek). Če je meja v zemljiškem katastru evidentirana kot urejena, se v postopku urejanja meje in v postopku evidentiranja urejene meje lahko določi natančneje ali se natančneje določijo koordinate njenih zemljiškokatastrskih točk (ZEN, 2006: 42. člen). Urejena meja se na zahtevo lastnika parcele označi v naravi z mejniki na podlagi podatkov zemljiškega katastra. To označitev izvede geodetsko podjetje in o času izvedbe obvesti lastnike sosednjih parcel (ZEN, 2006: 44. člen, 1. odstavek).

#### 4.1.2 Parcelacija

Meja parcele se po ZEN (2006) lahko spremeni:

- s parcelacijo, v postopku parcelacije;
- s komasacijo, v postopku komasacije;
- z izravnavo meje, v postopku izravnavne meje.



Slika 23: Diagram poteka parcelacije (povzeto po Lisec, 2014).

Postopke izvaja geodetsko podjetje v okviru geodetske storitve (Slika 23). Spremenjena meja parcele se v zemljiškem katastru evidentira v upravnem postopku evidentiranja parcelacije, komasacije ali izravnavne meje parcele. Strokovna podlaga za uvedbo upravnega postopka evidentiranja spremenjene meje parcele je elaborat parcelacije, elaborat komasacije ali elaborat izravnavne meje (ZEN, 2006: 45. člen).

Parcelacija je združitev parcel in delitev parcele. Združitev parcel je oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel, ki imajo enako pravno stanje glede lastninske pravice. Delitev parcele pa je oblikovanje dveh ali več parcel iz ene parcele (ZEN, 2006: 47. člen).

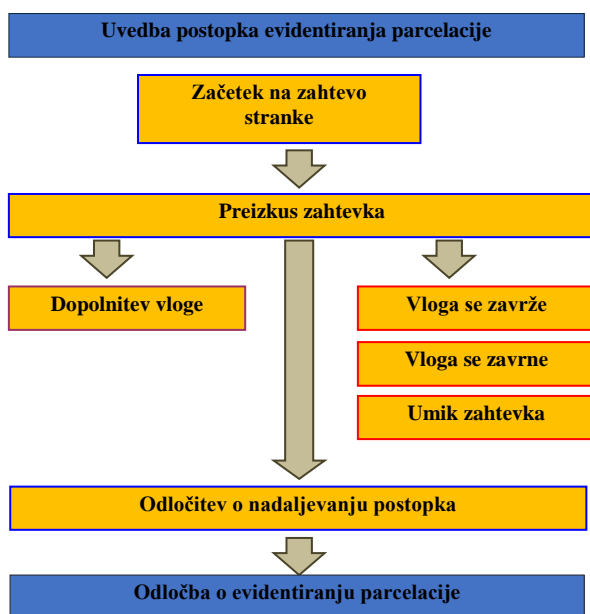
Nove parcele, nastale s parcelacijo in njihove meje, se evidentirajo v zemljiškem katastru na podlagi upravnega postopka, na zahtevo lastnika oziroma druge osebe, ki ima po zakonu pravico zahtevati parcelacijo (ZEN, 2006: 48. člen, 1. odstavek) (Slika 24). Nove parcele, nastale s parcelacijo zemljišča pod stavbo, se evidentirajo v zemljiškem katastru na zahtevo lastnika zemljišča, lastnika ali solastnika stavbe, lastnika ali solastnika dela stavbe, imetnika stavbne pravice ali na zahtevo pravne ali fizične osebe, ki ima stavbo ali del stavbe v uporabi ali upravnika stavbe. Za zemljišča pod objekti, ki so grajeno javno dobro, se lahko nove parcele evidentirajo tudi na zahtevo upravljavca javnega dobra (ZEN, 2006: 48. člen, 3. odstavek). Uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije, ki se izvede na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, zahteva državni organ ali

organ samoupravne lokalne skupnosti (ZEN, 2006: 48. člen, 4. odstavek). Zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije je potrebno priložiti elaborat parcelacije, ki ga izdela geodetsko podjetje (ZEN, 2006: 48. člen, 6. odstavek) in vsebuje prikaz novih parcel in njihovih mej (ZEN, 2006: 48. člen, 7. odstavek).

Pred evidentiranjem delitve parcele mora biti urejen del meje, ki se dotika novega dela meje, ki nastane z delitvijo (ZEN, 2006: 49. člen, 1. odstavek). Postopek evidentiranja urejene meje in upravni postopek evidentiranja parcelacije se lahko izvedeta skupaj na podlagi enotnega elaborata, ki mora vsebovati sestavine elaborata ureditve meje in elaborata parcelacije (ZEN, 2006: 49. člen, 3. odstavek). Če v postopku evidentiranja urejene meje ni doseženo soglasje med lastniki sosednjih parcel oziroma parcel, ki se jih dotika del meje, ki nastane z delitvijo in se začne sodni postopek ureditve meje, se upravni postopek evidentiranja parcelacije lahko opravi pred ureditvijo meje v sodnem postopku (ZEN, 2006: 49. člen, 4. odstavek).

Ob vložitvi zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije mora biti stanje, prikazano v elaboratu parcelacije pred parcelacijo, enako stanju, evidentiranemu v zemljiškem katastru (ZEN, 2006: 50. člen).

Kadar je posamezni pravni akt vsebinska podlaga za parcelacijo (npr. Občinsko podrobni prostorski načrt – OPPN), je potrebo parcelacijo izvesti v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007: 69. člen), ki pravi: *»V kolikor so v prostorskih aktih za območja stavbnih zemljišč določeni pogoji za parcelacijo, te ni mogoče izvesti mimo upoštevanja teh pogojev. Pogoje za parcelacijo pooblaščen geodet pridobi pri občinskem organu, pristojnemu za urejanje prostora. Pogoje se izda v obliki potrdila, ki vsebuje tudi podatek o namenski rabi zemljišča. Potrdilo iz prejšnjega odstavka ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku proti plačilu takse.«*



Slika 24: Diagram poteka evidentiranja parcelacije na Geodetski upravi RS (povzeto po Lisec, 2014).

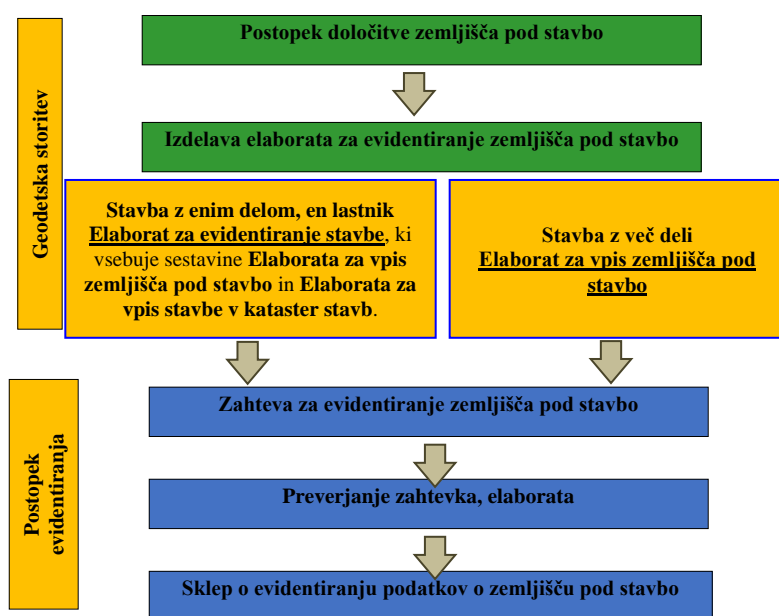
Geodetska uprava RS po prejemu zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije preizkusi ali elaborat parcelacije vsebuje vse predpisane sestavine ter preveri ali podatki o novih delih mej in o parcelah omogočajo evidentiranje v zemljiškem katastru (ZEN, 2006: 51. člen, 1. odstavek). Če elaborat parcelacije ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, Geodetska uprava RS pozove vlagatelja zahteve, da v določenem roku predloži dopolnjen elaborat parcelacije. Če dopolnjenega elaborata parcelacije v določenem roku ne predloži, se zahteva s sklepom zavrže (ZEN, 2006: 51. člen, 2. odstavek). Geodetska uprava RS s sklepom zavrže zahtevo za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije tudi, če je ni vložila upravičena oseba ali če je v teku že upravni ali sodni postopek parcelacije (ZEN, 2006: 51. člen, 3. odstavek). Geodetska uprava RS z odločbo zavrne zahtevo za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije, če: elaborata parcelacije ni izdelalo geodetsko podjetje, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev; je elaborat parcelacije kot odgovorni geodet podpisala oseba, ki ne izpolnjuje pogojev za odgovornega geodeta; podatki o novih delih mej in parcelah ne omogočajo evidentiranja v zemljiškem katastru; parcelacija ni izvedena v skladu z aktom državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti; niso izpolnjeni drugi predpisani pogoji (ZEN, 2006: 51. člen, 4. odstavek).

Geodetska uprava RS na podlagi skrajšanega ugotovitvenega postopka odloči o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije z odločbo. V izreku odločbe o evidentiranju parcelacije se navedejo ukinjene parcelne številke in nove parcelne številke. Obvezna priloga odločbe o evidentiranju parcelacije je grafični prikaz parcel, ki prikazuje stanje parcel po opravljeni parcelaciji in

nove zemljiškokatastrske točke (ZK-točke). Na podlagi dokončne odločbe o evidentiranju parcelacije se v zemljiškem katastru vpiše nov del meje nove parcele kot urejen del meje (ZEN, 2006: 52. člen).

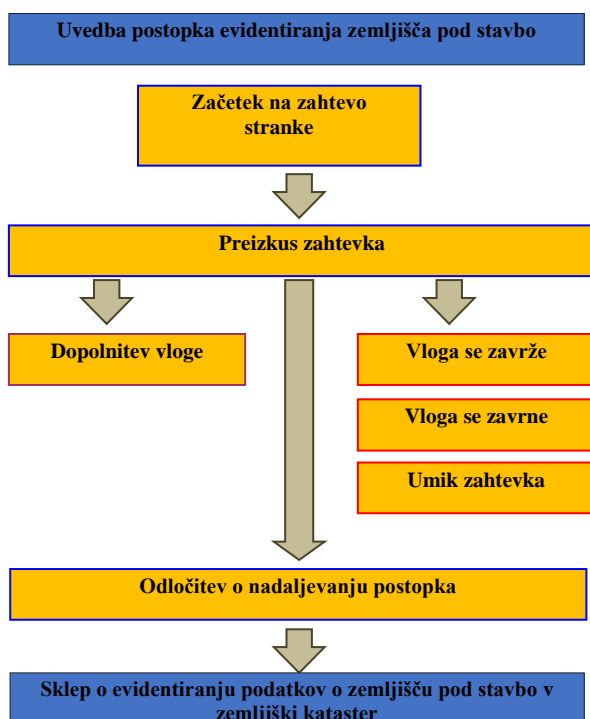
#### 4.1.3 Evidentiranje zemljišča pod stavbo

Zemljišče pod stavbo se določi v postopku določitve zemljišča pod stavbo, ki ga izvaja geodetsko podjetje v okviru geodetske storitve (Slika 25). Zemljišče pod stavbo se v zemljiškem katastru evidentira v postopku evidentiranja zemljišča pod stavbo. Strokovna podlaga za uvedbo postopka evidentiranja zemljišča pod stavbo je elaborat za vpis zemljišča pod stavbo ali elaborat za evidentiranje stavbe (ZEN, 2006: 62. člen).



Slika 25: Diagram poteka določitve in evidentiranja zemljišča pod stavbo (povzeto po Lisec, 2014).

Zemljišče pod stavbo se v zemljiški kataster evidentira na zahtevo lastnika zemljišča, imetnika stavbne pravice ali investitorja (ZEN, 2006: 64. člen, 1. odstavek) (Slika 26). Zahtevi za evidentiranje zemljišča pod stavbo je potrebno priložiti elaborat za vpis zemljišča pod stavbo, ki ga izdela geodetsko podjetje (ZEN, 2006: 64. člen, 2. odstavek). Če vlagatelj zahteva evidentiranje zemljišča pod stavbo, ki je v lasti enega lastnika in ima stavba po določbah tega zakona en del stavbe, je potrebno zahtevi za evidentiranje zemljišča pod stavbo priložiti elaborat za evidentiranje stavbe, ki vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb (ZEN, 2006: 64. člen, 3. odstavek). Ta člen je nekoliko sporen, saj se pojavi vprašanje ali se sme podatke terenske izmere zemljišča pod stavbo pri drugih geodetskih storitvah (na primer pri urejanju parcelne meje, pri parcelaciji, izravnavi meje ali komasaciji) po tej določbi evidentirati v zemljiškem katastru brez vpisa stavbe v kataster stavb.



Slika 26: Diagram poteka evidentiranja zemljišča pod stavbo na Geodetski upravi RS (povzeto po Lisec, 2014).

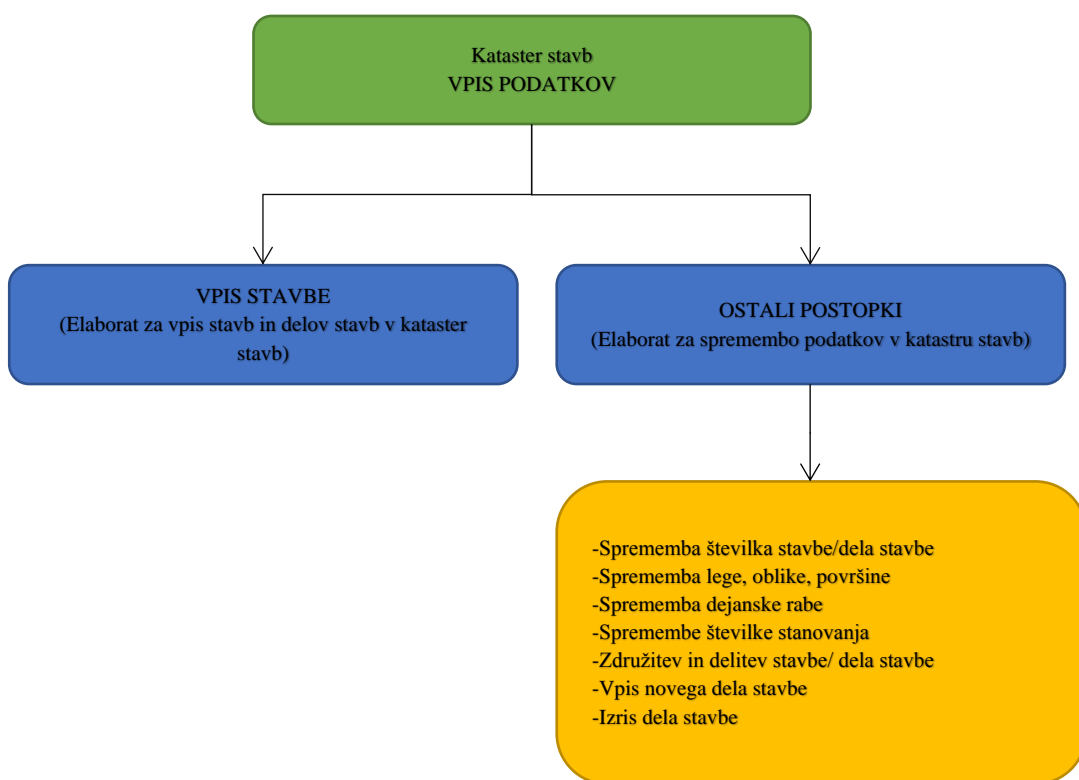
Geodetska uprava RS po prejemu zahteve za uvedbo postopka za evidentiranje zemljišča pod stavbo preizkusi ali elaborat za vpis zemljišča pod stavbo oziroma elaborat za evidentiranje stavbe vsebuje vse predpisane sestavine ter preveri, ali podatki v tem elaboratu omogočajo evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru (ZEN, 2006: 65. člen, 1. odstavek). Če elaborat za vpis zemljišča pod stavbo oziroma elaborat za evidentiranje stavbe ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, Geodetska uprava RS pozove vlagatelja, da v določenem roku predloži dopolnjen elaborat. Če ga vlagatelj v določenem roku ne dopolni, se zahteva s sklepom zavrže (ZEN, 2006: 65. člen, 2. odstavek). Geodetska uprava RS s sklepom zavrže zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru tudi, če: je ni vložila upravičena oseba; je zemljišče pod stavbo že evidentirano v zemljiškem katastru; je v teku postopek evidentiranja zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru (ZEN, 2006: 65. člen, 3. odstavek). Geodetska uprava RS z odločbo zavrne zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru, če: podatki v elaboratu za vpis zemljišča pod stavbo oziroma v elaboratu za evidentiranje stavbe ne omogočajo evidentiranja zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru; elaborata ni izdelalo geodetsko podjetje, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev; je elaborat kot odgovorna oseba podpisala oseba, ki ne izpolnjuje pogojev za odgovornega geodeta (ZEN, 2006: 65. člen, 4. odstavek).

Geodetska uprava RS evidentira zemljišče pod stavbo in o tem izda sklep o evidentiranju podatkov o zemljišču pod stavbo v zemljiškem katastru. Sklep se vroči vlagatelju zahtevka, lastniku zemljišča in lastniku stavbe oziroma dela stavbe. O spremembi podatkov v zemljiškem katastru se obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo (ZEN, 2006: 65. člen, 5. odstavek).

Ob evidentiranju zemljišča pod stavbo, ki ima po določbah tega zakona en del stavbe in je ta v lasti enega lastnika, Geodetska uprava RS na podlagi elaborata za evidentiranje stavbe evidentira tudi stavbo v katastru stavb ter izda sklep o vpisu stavbe v kataster. Sklepa se vročita vlagatelju zahtevka, lastniku zemljišča in lastniku stavbe. O spremembi podatkov v zemljiškem katastru se obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo (ZEN, 2006: 65. člen, 6. odstavek).

#### 4.2 Postopki katastra stavb

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) podrobneje določa postopke v katastru stavb (Slika 27).



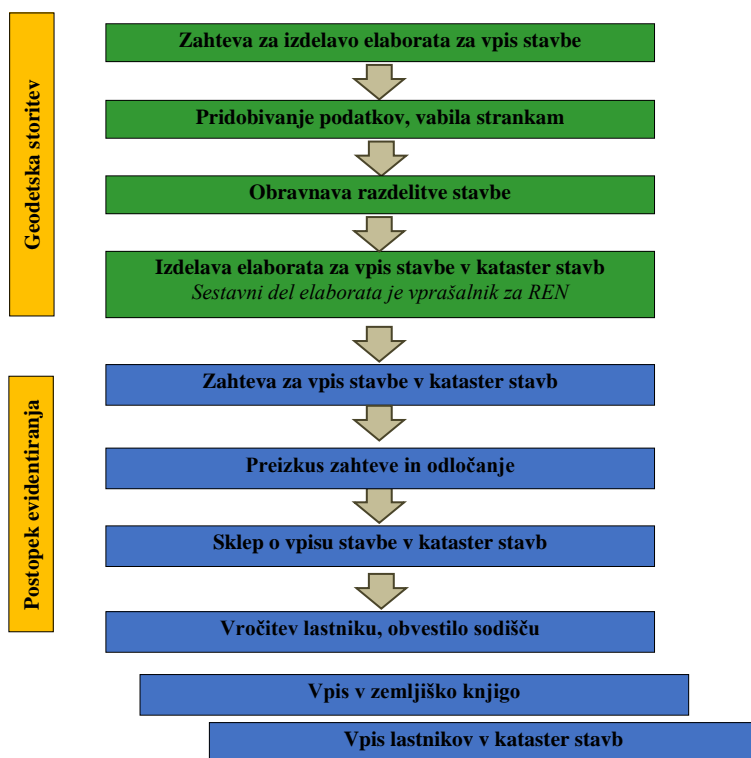
Slika 27: Postopki vpisa podatkov v kataster stavb (povzeto po Lisec, 2014).

##### 4.2.1 Vpis stavbe

Zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb lahko vloži investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe



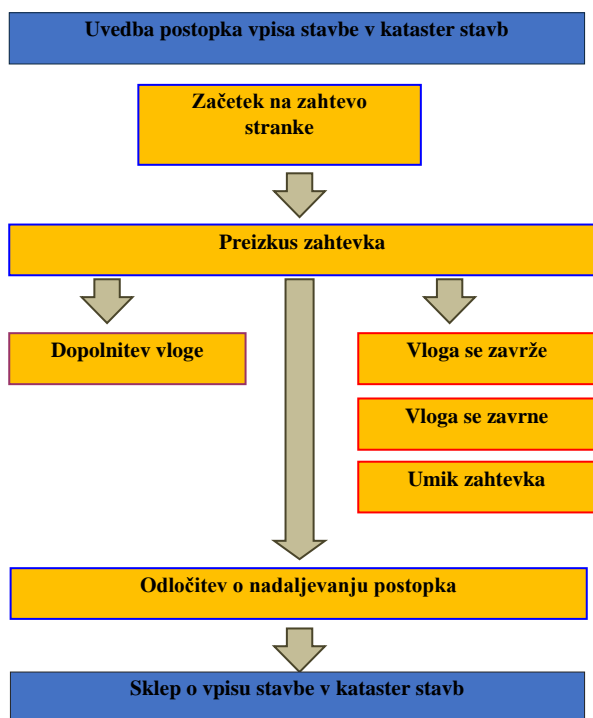
ali dela stavbe (ZEN, 2006: 81. člen, 1. odstavek). Investitor gradnje mora vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb najpozneje v 30 dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del (ZEN, 2006: 81. člen, 2. odstavek). Zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb je treba priložiti elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant (ZEN, 2006: 81. člen, 4. odstavek). Ob vpisu stavbe v kataster stavb se vpišejo vsi deli stavbe (ZEN, 2006: 81. člen, 6. odstavek). Vpis stavbe, zgrajene brez predpisanih dovoljenj, v kataster stavb ne pomeni njene legalizacije (ZEN, 2006: 81. člen, 9. odstavek). Geodetsko podjetje ali projektant mora v postopku izdelave elaborata za vpis stavbe v kataster stavb opraviti obravnavo in lastniku stavbe oziroma vsakega posameznega dela stavbe pokazati potek razdelitve delov stavb s primerjavo poteka v elaboratu in v naravi (Slika 28). Glede vabljenja, obveščanja in vodenja obravnave se smiselno uporabljajo določbe 30. do 32. člena zakona (ZEN, 2006: 82. člen) oziroma smiselno z razlago, ki je obrazložena v poglavju Urejanje in evidentiranje meje.



Slika 28: Diagram poteka vpisa stavbe v kataster stavb (povzeto po Lisec, 2014).

Geodetska uprava RS po prejemu zahteve za vpis stavbe v kataster stavb preizkusi, ali elaborat za vpis stavbe v kataster stavb vsebuje vse predpisane sestavine ter preveri ali podatki o stavbi in delih stavb omogočajo vpis v kataster stavb (ZEN, 2006: 84. člen, 1. odstavek)(Slika 29). Če elaborat za vpis stavbe v kataster stavb ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, Geodetska uprava RS pozove vlagatelja zahteve za vpis stavbe, da v določenem roku predloži dopolnjen elaborat. Če vlagatelj elaborata v

določenem roku ne dopolni, Geodetska uprava RS s sklepom zavrže zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb (ZEN, 2006: 84. člen, 2. odstavek). Geodetska uprava RS s sklepom zavrže zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb tudi, če: je ni vložila upravičena oseba; je stavba že vpisana v kataster stavb; je v teku upravni postopek vpisa stavbe v kataster stavb ali sodni spor glede vpisa stavbe v kataster stavb (ZEN, 2006: 84. člen, 3. odstavek). Geodetska uprava RS z odločbo zavrne zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb, če: podatki ne omogočajo vpisa stavbe in delov stavb v kataster stavb; elaborat za vpis stavbe v kataster stavb ni izdelalo geodetsko podjetje ali projektant; je elaborat za vpis stavbe v kataster stavb kot odgovorna oseba podpisala oseba, ki ne izpolnjujejo pogojev za odgovornega geodeta geodetske storitve oziroma odgovornega projektanta; niso izpolnjeni drugi predpisani pogoji za izdajo sklepa o vpisu stavbe v kataster stavb (ZEN, 2006: 84. člen, 4. odstavek).



Slika 29: Diagram poteka evidentiranja stavbe v kataster stavb na Geodetski upravi RS (povzeto po Lisec, 2014).

Če Geodetska uprava RS ugotovi, da elaborat za vpis stavbe v kataster stavb izpolnjuje vse pogoje za vpisu stavbe v kataster stavb, izda sklep. V njem se navedejo številka stavbe za novo vpisano stavbo, površina stavbe, njena dejanska raba, podatki o povezavi z registrom prostorskih enot in zemljiškim katastrom, številke delov stavbe, površine delov stavbe, dejanska raba delov stavbe in številke stanovanj ali poslovnih prostorov. Sklep o vpisu stavbe v kataster stavb se vroči vlagatelju zahteve za vpis stavbe in lastniku stavbe ali dela stavbe. O vpisu podatkov v kataster stavb se obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo (ZEN, 2006: 84. člen, 5. odstavek).

#### 4.2.2 Spremembe podatkov katastra stavb

Spremembe podatkov v katastru stavb se lahko izvedejo, če so stavba in deli stavb vpisani v kataster stavb in če so lastniki stavbe ali delov stavbe vpisani v zemljiško knjigo (ZEN, 2006: 85. člen).

Za spremembo podatkov katastra stavb se šteje (ZEN, 2006: 86. člen):

- sprememba številke stavbe ali številke dela stavbe;
- sprememba lege, oblike ali površine;
- sprememba dejanske rabe;
- sprememba številke stanovanja ali poslovnega prostora;
- združitvev in delitev stavbe ali dela stavbe;
- vpis novega dela stavbe;
- izbris stavbe ali dela stavbe.

Vsi postopki so podobni kot pri vpisu v kataster stavb.

#### 4.3 Postopki zemljiške knjige

Zemljiškoknjižni postopek se začne v trenutku, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme zemljiškoknjižni predlog oziroma ko prejme listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Za zemljiškoknjižni predlog in listine iz prejšnjega odstavka, ki so bili poslani po pošti, se šteje, da jih je zemljiškoknjižno sodišče prejelo v trenutku začetka uradnih ur zemljiškoknjižnega sodišča v tistem dnevu, v katerem so prispele na zemljiškoknjižno sodišče, ne glede na to, ali so bile poslane s priporočeno ali z navadno poštno pošiljko (ZZK-1C, 2011: 133. člen).

Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločilo (ZZK-1C, 2011: 134. člen). Zemljiškoknjižno sodišče vpiše plombo po uradni dolžnosti na podlagi prejema zemljiškoknjižnega predloga oziroma listine, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti (ZZK-1C, 2011: 135. člen, 1. odstavek). Pri posamezni nepremičnini mora zemljiškoknjižno sodišče vpisovati plombe po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka (ZZK-1C, 2011: 135. člen, 2. odstavek). Zemljiškoknjižno sodišče mora plombo vpisati najkasneje do začetka uradnih ur zemljiškoknjižnega sodišča naslednjega delovnega dne po dnevu začetka zemljiškoknjižnega postopka (ZZK-1C, 2011: 135. člen, 3. odstavek). ) Plomba se vpiše tako, da se navedejo naslednji podatki: opravilna številka, pod katero se vodi zemljiškoknjižni postopek; trenutek (dan, ura in minuta) začetka zemljiškoknjižnega postopka; datum vpisa plombe v zemljiško knjigo; vrsta vpisa, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva oziroma, o katerem zemljiškoknjižno sodišče odloča po uradni dolžnosti; in oznaka, da gre za plombo (ZZK-1C, 2011: 135. člen, 4.

odstavek). Plomba se ne vpiše, če iz vsebine zemljiškoknjižnega predloga oziroma iz vsebine listine, na podlagi katere zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisu po uradni dolžnosti, ni mogoče ugotoviti, na katero nepremičnino se nanaša (ZZK-1C, 2011: 135. člen, 5. odstavek). Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti izbriše plombo, ki je bila vpisana v zvezi z zemljiškoknjižnim postopkom: če v tem postopku izda sklep o dovolitvi vpisa: hkrati z vpisi na podlagi tega sklepa in z vpisom zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa; če v tem postopku izda sklep: hkrati z vpisom zaznambe zavrnitve vpisa. Plombo izbriše zemljiškoknjižno sodišče tako, da namesto oznake, da gre za plombo, vpiše zaznambo nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa oziroma zaznambo zavrnitve vpisa in datum sklepa o vpisu. Če sodišče druge stopnje dovoli ponoven vpis plombe, se plomba vpiše tako, da se namesto vpisa iz prejšnjega odstavka vpiše oznaka, da gre za plombo, in namesto prejšnje opravilne številke vpiše nova opravilna številka, pod katero se vodi ponovljeni zemljiškoknjižni postopek (ZZK-1C, 2011: 136. člen.).

Zemljiškoknjižni predlog mora obsegati (ZZK-1C, 2011: 140. člen, 1. odstavek):

- navedbo sodišča,
- podatke o predlagatelju in njegovem morebitnem zakonitem zastopniku oziroma pooblaščenцу, ki jih mora obsegati vsak predlog v nepravdnem postopku,
- oznako predmeta predloga z identifikacijskim znakom nepremičnine, na katero se nanaša, in vrsto vpisa, ki se predlaga, navedbo listin, ki so podlaga za zahtevani vpis,
- določen zahtevek za vpis z navedbo identifikacijskega znaka nepremičnine, pri kateri naj se vpis opravi, ter vrste in vsebine vpisa, ki se s predlogom zahteva,
- podpis vlagatelja.

Zemljiškoknjižnemu predlogu mora biti priložena listina oziroma listine, ki so podlaga za zahtevani vpis, in druge listine, če zakon tako določa. Zasebne listine morajo biti priložene v izvorniku. Listine, ki so bile priložene v izvorniku, se na zahtevo predlagatelja temu vrnejo po tem, ko je bil na njihovi podlagi opravljen vpis. Zemljiškoknjižno sodišče na izvorniku listine, ki jo vrne predlagatelju, zaznamuje, da je bil na njeni podlagi opravljen vpis z navedbo vsebine vpisa. Hkrati izdelava prepisa listine in na njem zaznamuje, da je bil izvornik listine vrnjen predlagatelju. Prepis listine se vloži v zbirko listin namesto vrnjenega izvornika listine (ZZK-1C, 2011: 142. člen). Zemljiškoknjižni predlog se vloži pri kateremkoli zemljiškoknjižnem sodišču (ZZK-1C, 2011: 143. člen).

V postopku predhodnega preizkusa zemljiškoknjižnega predloga zemljiškoknjižno sodišče preizkusi, ali so izpolnjene procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu: ali je zemljiškoknjižni predlog vložila upravičena oseba; ali je predlog v skladu z drugim odstavkom 139. člena tega zakona; ali predlog vsebuje določen zahtevek za vpis in druge sestavine, ki jih mora

obsegati; ali so predlogu priložene listine, na podlagi katerih se s predlogom zahteva vpis, in druge listine, ki mu morajo biti priložene in ali so izpolnjene druge procesne predpostavke za odločanje. Če procesne predpostavke za odločanje niso izpolnjene, in gre za pomanjkljivosti, ki jih je mogoče odpraviti, zemljiškoknjižno sodišče predlagatelju s sklepom naloži, da predlog dopolni oziroma popravi in določi rok za popravo oziroma dopolnitev. Če predlagatelj v roku iz prejšnjega odstavka predloga ne popravi oziroma dopolni, zemljiškoknjižno sodišče predlog zavrže (ZZK-1C, 2011: 146. člen).

O vpisu odloča zemljiškoknjižno sodišče s sklepom (v nadaljnjem besedilu: sklep o vpisu). Izrek sklepa, s katerim zemljiškoknjižno sodišče dovoli vpis (v nadaljnjem besedilu: sklep o dovolitvi vpisa), mora obsegati: identifikacijski znak nepremičnine, na katero se vpis nanaša; navedbo listin, ki so podlaga za vpis; vrsto in vsebino vpisa, ki se s sklepom dovoljuje in navedbo oznake, pod katero so listine, ki so podlaga za vpis, vložene v zbirko listin, in sodišča, ki vodi zbirko listin. Sklep o vpisu mora biti obrazložen, če se z njim zavrže oziroma zavrne zemljiškoknjižni predlog oziroma odloči, da se vpis ne opravi (ZZK-1C, 2011: 152. člen).

O glavnem vpisu se v informatizirano glavno knjigo vpišejo naslednji podatki:

- trenutek (dan, ura in minuta), od katerega vpis učinkuje,
- trenutek (dan, ura in minuta) začetka zemljiškoknjižnega postopka, v katerem je zemljiškoknjižno sodišče izdalo sklep o dovolitvi vpisa,
- pravilna številka sklepa in datum sklepa o dovolitvi vpisa,
- vrsta vpisa (vknjižba, predznamba oziroma zaznamba),
- listina, ki je bila podlaga za vpis,
- vsebina vpisa. (ZZK-1C, 2011: 178. člen, 1. odstavek)

V zbirko listin se vloži (ZZK-1C, 2011: 193. člen, 1. odstavek):

- sklep, s katerim je zemljiškoknjižno sodišče dovolilo vpis,
- predlog za vpis, če je zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odločalo na predlog,
- listine, ki so bile podlaga za vpis, in druge listine, ki so bile priložene predlogu.

Zbirka listin se hrani trajno (ZZK-1C, 2011: 193. člen, 2. odstavek).

**»Ta stran je namenoma prazna.«**

## 5 REZULTATI EMPIRIČNEGA DELA RAZISKAVE

V empiričnem delu raziskave smo pričeli s pregledom trenutnega stanja urejenosti podatkov o nepremičninah v javnih evidencah Geodetske uprave RS in v zemljiški knjigi, ki so v lasti izbrane gospodarske družbe.

### 5.1 Analiza podatkov nepremičnin izbrane gospodarske družbe

#### 5.1.1 Pridobitev podatkov nepremičnin izbrane gospodarske družbe ter pregled podatkov

Za osnovno izhodišče pri pregledu stanja vpisa nepremičnin v uradnih nepremičninskih evidencah smo uporabili seznam nepremičnin, iz evidence gospodarske družbe (v nadaljevanju: lasten seznam nepremičnin). Namen analize je bil preveritev stanja teh nepremičnin v javnih evidencah. Zato smo pridobili podatke s strani Geodetske uprave RS preko vpogleda v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike na portalu e-Prostor, kjer je možno iskanje po lastniku. Lastništvo za posamezno nepremičnino smo naknadno preverjali v zemljiški knjigi, na portalu e-Sodstvo.

Lasten seznam nepremičnin gospodarska družba vodi glede na naslov nepremičnine, kjer se podatki v preglednici vodijo opisno. V okviru naloge smo lasten seznam nepremičnin gospodarske družbe posodobili z naslednjimi podatki: podatki o lastništvu (urejeno, neurejeno ter podatki o morebitnih bremenih), o urejenosti vpisov nepremičnin v zemljiškem katastru in katastru stavb.

Izpis seznama nepremičnin iz evidenc Geodetske uprave RS (Slika 30), se vodi za parcelo oziroma del stavbe. Pri podatkih o parceli smo iz izpisa nepremičnin iz evidenc Geodetske uprave RS (iskanje po lastniku) pridobili podatke o katastrski občini, številki parcele, površini parcele, urejenosti ter deležu lastništva. Pri podatkih o stavbi in delih stavbe smo pridobili podatke o katastrski občini, stavbi, delu stavbe in deležu lastništva.

KATASTRSKI DOHODEK (EUR)						
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	UREJENA PARCELA	DELEŽ LASTNIŠTVA	ZA PARCELO	DELEŽ LASTNIŠTVA

Slika 30: Primer izpisa seznama nepremičnin iz javnih evidenc za parcele in dele stavbe, ki so v lasti izbrane gospodarske družbe.

Izpis nepremičnin iz javnih evidenc Geodetske uprave RS (iskanje po lastniku), ki smo ga pridobili preko vpogleda za registrirane uporabnike, smo dopolnili s podatki iz javnega vpogleda o nepremičninah s portala e-Prostor. Dodali smo podatek o:

- naslovu,
- površini zemljišča pod stavbno (pri parcelah),
- katastrskem vpisu,
- neto in uporabni tlorisni površini,
- številu etaž in legi v stavbi,
- številki pritlične etaže,
- letu izgradnje,
- obnovi instalacij, strehe in fasade
- vrednosti nepremičnine po modelu množičnega vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave RS.

Zemljiškoknjižne izpiske, kjer smo pridobili podatke o lastništvu ter bremenih, smo preverjali za posamezne parcele, stavbe in dele stavbe, ko smo imeli urejeno in poenoteno bazo podatkov.

#### 5.1.2 Urejanje in primerjava podatkov posameznih evidenc

Lasten seznam nepremičnin gospodarske družbe obsega 50 nepremičnin. S seznama smo odstranili tri nepremičnine, ki se ne nahajajo na območju Slovenije, saj se naloga nanaša na pregled spisov nepremičnin v okviru sistema zemljiške administracije v Sloveniji in tako smo za nadaljnjo obdelavo uporabili 47 nepremičnin.

Podatki, pridobljeni preko javnega vpogleda v nepremičnine Geodetske uprave RS, so bili nekoliko bolj obsežni, saj so zajemali 166 enot. V enoti so zajete zemljiške parcele, stavbe ter posamezni deli stavbe. Iz seznama smo izločili dele stavb, ki niso v lasti gospodarske družbe in tako obravnavali 131 nepremičninskih enot. Te enote smo zaradi lažje primerjave z lastnim seznamom nepremičnin združili glede na naslov in oblikovali preglednico s primerljivimi podatki.

Za vse te nepremičnine (zemljiške parcele, stavbe in posamezne dele stavb) smo nato v zemljiški knjigi (preko portala e-Sodstvo) preverili lastništvo in bremena.

#### 5.1.3 Pregled stanja urejenosti podatkov o nepremičninah v nepremičninskih evidencah

Za nazoren in enostaven prikaz seznama nepremičnin smo pripravili preglednico, kjer se podatki vodijo po naslovu nepremičnine. Zaradi varovanja podatkov izbrane gospodarske družbe, smo v tabeli podatke o naslovu, zemljiški parceli, stavbi in posameznem delu stavbe zakrili. V preglednici (Priloga 1) smo prikazali podatke, pridobljene iz zemljiške knjige – urejenost lastništva z bremeni (hipoteka, stvarne služnosti in podobno), in podatke, pridobljene preko javnega vpogleda Geodetske uprave RS – podatke o urejenosti zemljiškega katastra in katastra stavb.



### 5.1.3.1 Analiza podatkov o izbranih nepremičninah v evidencah Geodetske uprave RS

Preko podatkov javnega vpogleda Geodetske uprave RS smo analizirali urejenost vpisa podatkov o nepremičninah v zemljiškem katastru in katastru stavb.

Kot vzorec smo vzeli 47 nepremičnin in ugotovili, da je 9 nepremičnin v zemljiškem katastru urejenih, kar predstavlja 19 % nepremičnin, ki je v lasti izbrane gospodarske družbe. Pri tem za urejen vpis upoštevamo nepremičnino, ki ima urejene meje in s tem pravilno določene površine na podlagi koordinat, določenih v državnem koordinatnem sistemu. Kar 38 nepremičnin (81 %) v zemljiškem katastru ni urejenih (Graf 1).



Graf 1:Urejenost zemljiškega katastra v evidencah Geodetske uprave RS.

Do take razlike v razmerju urejenosti in neurejenosti podatkov o nepremičninah zemljiškega katastra pride zaradi zgodovinskega razvoja in razvoja zakonodaje na področju zemljiškega katastra v Sloveniji. Pojem urejenih (včasih dokončnih) mej se je uvedel z zakonom ZENDMPE (2000), ki ga je kasneje nadomestil ZEN (2006). Stanje urejenosti te evidence se izboljšuje zaradi vse večje ozaveščenosti lastnikov in posodabljanja zemljiške administracije.

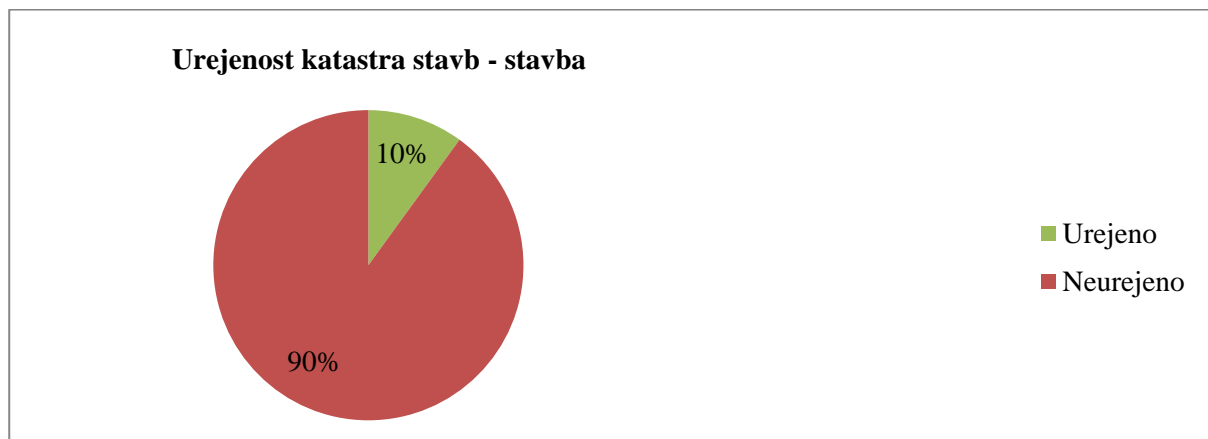
Za analizo katastra stavb smo nepremičnine analizirali glede na tip nepremičnin:

- stavba ali
- del stavbe,

kjer se je delež urejenosti za stavbe občutno razlikoval od deleža urejenosti za dele stavb.

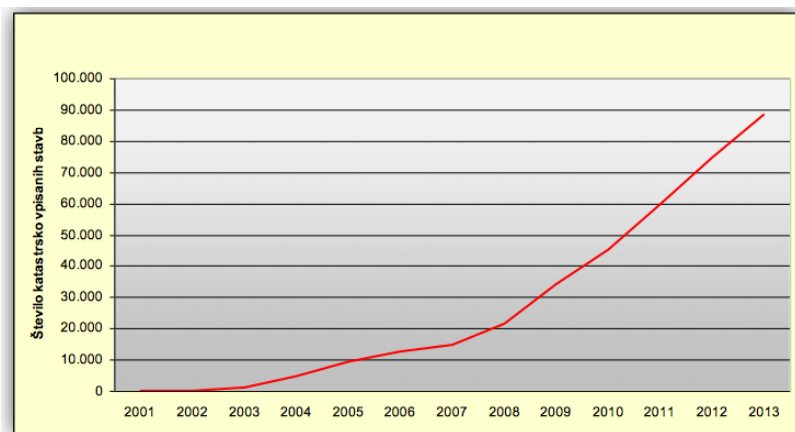
Pri stavbah smo imeli vzorec 10 nepremičnin. Ena stavba ima urejen katastrski vpis, kar predstavlja 10 %, 9 stavb pa katastrskega vpisa nima urejenega, to predstavlja 90 % ( Graf 2).

Analiza urejenosti vpisa stavb v kataster stavb je pokazala, da stavbe izbrane gospodarske družbe, v veliki večini, vpisa v kataster stavb nimajo urejenega.



Graf 2: Urejenost vpisa nepremičnin v kataster stavb (stavba) v evidencah Geodetske uprave RS.

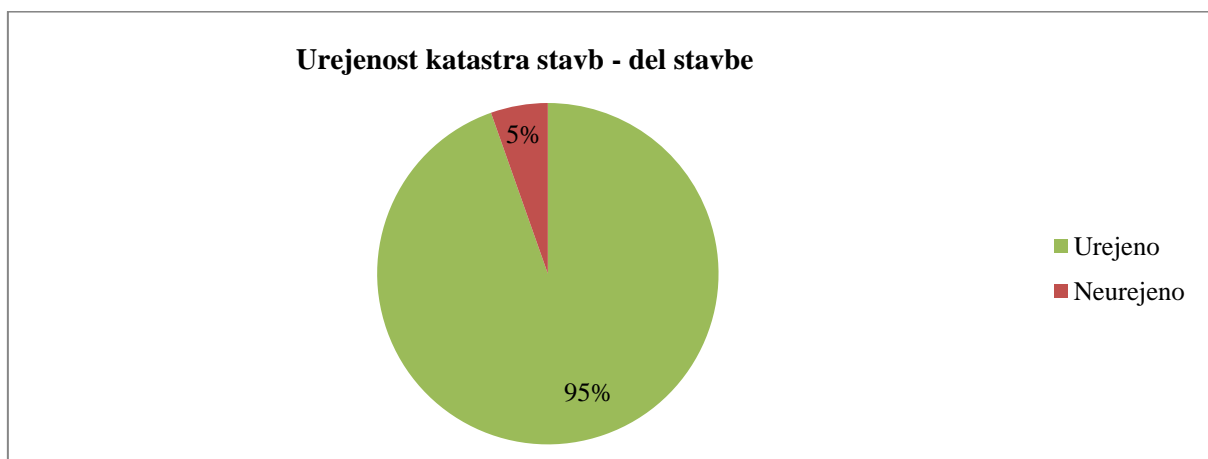
Na podlagi statističnih analiz za leto 2013 (Graf 3), ki jih vsako leto objavlja Geodetska uprava RS, lahko vidimo, da se delež vpisa stavb in delov stavb v kataster stavb vsako leto povečuje. K povečanemu številu vpisa stavb in delov stavb v kataster stavb je pripomoglo to, da morajo biti vse nove stavbe, ki so v pridobivanju hišne številke, vpisane v evidenco katastra stavb. Na dan 31. 12. 2013 je bilo v katastru stavb 1.170.130 stavb, od tega jih je 88.381 katastrsko vpisanih (GURS, 2013). To predstavlja 7,5 % delež vpisanih stavb. Tako lahko vidimo, da ima obravnavana gospodarska družba delež vpisanih stavb v slovenskem povprečju.



Graf 3: Število katastrskih vpisov stavb po letih v Sloveniji (Vir: GURS, 2013).

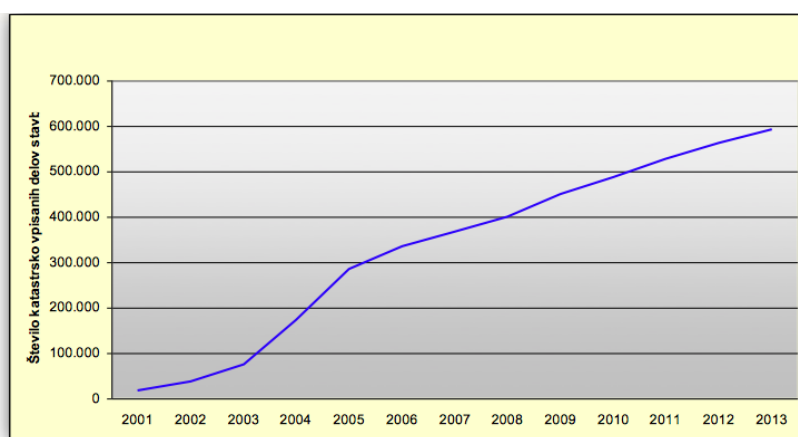
Pri delih stavb smo imeli vzorec 37 nepremičnin. Kar 35 nepremičnin, kar predstavlja 95 % vseh obravnavanih nepremičnin, ima urejen katastrski vpis, le 2 nepremičnini, to je 5 %, pa katastrskega vpisa nimata urejenega (Graf 4).

Analiza urejenosti vpisa delov stavb v kataster stavb za del stavbe je pokazala, da imajo nepremičnine z več deli stavbe (etažno lastnino) v veliki večini urejen katastrski vpis.



Graf 4: Urejenost katastra stavb (del stavbe) v evidencah Geodetske uprave RS.

Tudi v primeru katastrskih vpisov delov stavb v katastru stavb vidimo, da se delež vpisanih delov stavb prav tako povečuje na slovenski ravni (Graf 5).



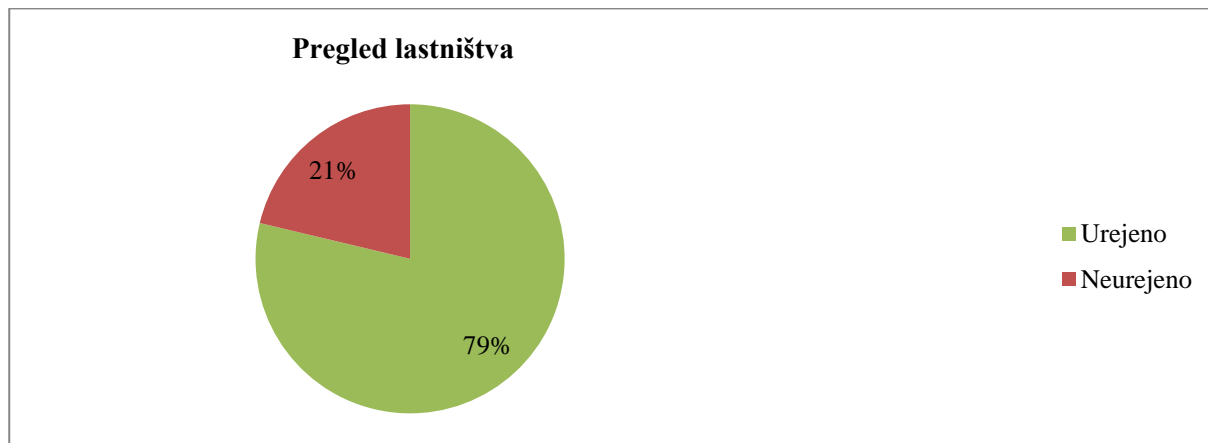
Graf 5: Število katastrskih vpisov delov stavb po letih v Sloveniji (Vir: GURS, 2013).

Na dan 31. 12. 2013 je bilo v katastru stavb 1.832.752 delov stavb, od tega jih je 561.546 katastrsko vpisanih (GURS, 2013). To predstavlja 30,5 % delež vpisanih delov stavb. Pri vpisu delov stavb v kataster stavb pa ima gospodarska družba bistveno višji delež, ki predstavlja kar 95 % delež urejenosti vpisov delov stavb v katastru stavb. Pomemben motiv za urejenost vpisa delov stavb v kataster stavb je zagotovo dejstvo, da je le na podlagi urejenega vpisa v kataster stavb in akta o ustanovitvi etažne lastnine možen tudi vpis lastninske pravice na delu stavbe v zemljiški knjigi, zato je urejenost katastrskega vpisa pomembna, predvsem kadar imamo stavbo z več deli.

#### 5.1.3.2 Analiza podatkov o izbranih nepremičninah v zemljiški knjigi (portal e-Sodstvo)

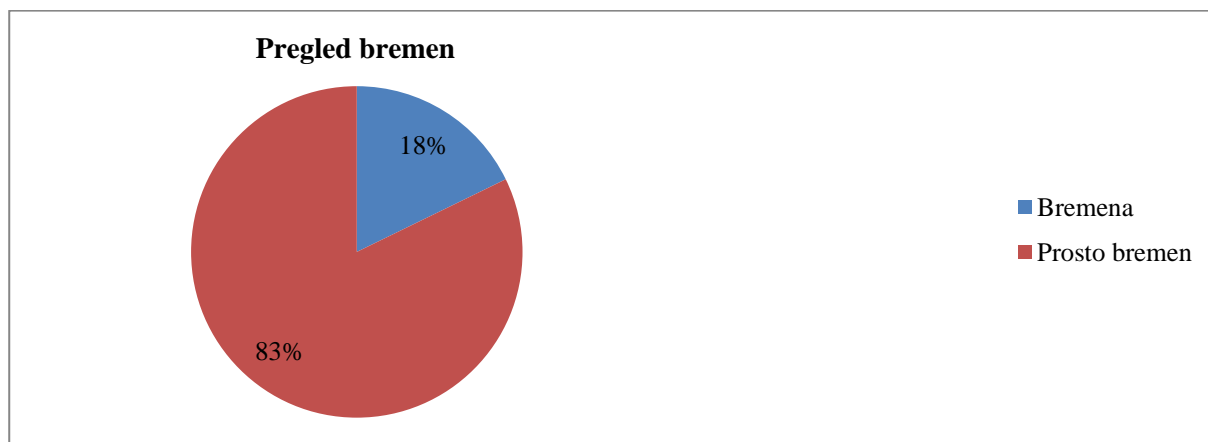
Pri pregledu podatkov o lastništvu in bremenih, kjer smo podatke pridobili iz zemljiške knjige, smo na podlagi vzorca vseh 47 izbranih nepremičnin ugotovili, da je lastništvo gospodarske družbe urejeno pri

37 nepremičninah, kar predstavlja 79 %, 10 nepremičnin pa lastništva v zemljiški knjigi nima urejenega, delež teh je 21% (Graf 6). Slednje imajo vpis lastninske pravice povsod v teku. Lastninska pravica se v vseh primerih lahko prikaže z verigo pogodb, ki izkazujejo lastništvo gospodarske družbe.



Graf 6: Pregled stanja urejenosti vpisa lastništva v zemljiški knjigi.

Na podlagi analize smo ugotovili, da je 8 nepremičnin, kar predstavlja 18 % obravnavanih nepremičnin, obremenjenih s hipoteko oziroma stvarno služnostjo (Graf 7).



Graf 7: Pregled bremen na obravnavanih nepremičninah v zemljiški knjigi.

Med analizo baze nepremičnin izbrane gospodarske družbe ter stanja vpisov teh nepremičnin v temeljne nepremičninske evidence smo naleteli na kar nekaj različnih vprašanj in primerov, nekatere izmed njih smo prikazali v nadaljevanju kot študijo posebnih primerov.

## 5.2 Študije primerov

### 5.2.1 Primer 1: Razlika med vpisom lastninske pravice na parceli in vpisom lastninske pravice na delu stavbe

Prvi primer se nanaša na slučaj, ko je lastninska pravica pravilno vpisana v zemljiški knjigi za parcelo, na kateri stoji stavba z enim delom. Predstavljamo primer, kako je v zemljiško knjigo vpisana tudi stavba in vsi njeni deli.

Preko javnega vpogleda v podatke geodetskih nepremičninskih evidenc pridobimo informacijo, da gre za nepremičnino iz določene katastrske občine, z določeno številko stavbe, ki ima en del (Slika 31).


Parcele							
Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
		894	DA	0,00	€		

Stavbe						
Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
		NE	1	€		

Slika 31: Podatki o izbrani parceli, pridobljeni na portalu Geodetske uprave RS.

V zemljiški knjigi pridobimo izpisek, ki izkazuje lastništvo gospodarske družbe na parceli, na kateri stoji stavba (Slika 32).

  
VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE  
Informacijski sistem eZK

**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
čas izdelave izpisa: 8.7.2015 - 19:07:54

**Nepremičnina**

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	
parc. št.	
k.o.	

**Plombe:**  
Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškopoljna zadeva, o kateri še ni pravno močno odločeno.

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja:		
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	933/1000	
imetnik:		
1. matična številka:		
firma / naziv:		
naslov:		
začetek učinkovanja vpisa imetnika	10.03.2000 15:55:00	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali raznambi	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11269435	23.04.2010 10:10:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

Slika 32: Podatki o obravnavani parceli, pridobljeni iz zemljiške knjige.

Ko želimo v zemljiški knjigi pridobiti izpisek za stavbo, pridobimo podatek, da nepremičnina ne obstaja. Na podlagi podatkov zemljiškega katastra in zemljiške knjige vidimo, da je gospodarska družba lastnik obravnavane parcele in s tem tudi pripadajoče stavbe na tej parceli. Stavba, ki stoji na parceli, ima v katastru stavb določeno številko stavbe, v zemljiško knjigo pa stavba ni vpisana, saj zemljiška knjiga ne vpisuje stavb z enim delom, zato je dovolj, da je lastništvo vpisano na parceli (načelo povezanosti zemljišča s sestavinami).

Na podlagi pridobljenih podatkov iz javnih evidenc ter na podlagi že opisanih postopkov v poglavju 4, ugotavljamo:

- da se je za izbrano nepremičnino uredila meja v postopku ureditve meje,
- da se je določilo zemljišče pod stavbo v postopku določitve zemljišča pod stavbo – stavba je evidentirana v zemljiškem katastru,
- da je Geodetska uprava RS izdala sklep o vpisu v kataster stavb in pridobila številko stavbe – stavba je evidentirana v katastru stavb,
- da ima stavba en del in je le-ta v lasti enega lastnika,
- da, bi bilo potrebno izdelati elaborat za spremembo katastra stavb z več deli in izdelati akt o oblikovanju etažne lastnine, če bi želeli, da se stavba vpiše v zemljiško knjigo. To je smiselno le v primeru določitve več delov stavbe.

Zelo podoben je primer nepremičnine, ki ima v zemljiški knjigi vpisano stavbo z vsemi deli. Preko javnega vpogleda e-Prostor v podatke geodetskih nepremičninskih evidenc pridobimo podatek, da gre za nepremičnino iz katastrske občine 2636 Bežigrad, z določeno številko stavbe, ki ima 14 delov (Slika 33).

Parcele							
Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
		2.171	NE	0,00	€		

Stavbe					
Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
		DA	14	na voljo samo za del stavbe	

Slika 33: Podatki o nepremičnini s stavbo z več deli stavb, pridobljeni na portalu Geodetske uprave RS.

Iz zemljiške knjige smo pridobili izpiske:

- za parcelo (Slika 34) – na stavbi je urejena etažna lastnina, lastnik je vsakokratni etažni lastnik nepremičnine.

**Nepremičnina**

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	
parcela št.	k.o.

**Plombe:**

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja:	
vrsta osnovnega položaja:	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini
delež:	1/1
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	stavba št. k.o.
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Slika 34: Podatki, pridobljeni iz zemljiške knjige, za obravnavano zemljiško parcelo.

- za stavbo (Slika 35) – v opisnem delu je navedeno, da je bila narejena pogodba o oblikovanju etažne lastnine in ureditvi medsebojnih razmerij. Ker gre za več delov stavbe in več etažnih lastnikov, se je izdelal sporazum o oblikovanju etažne lastnine, na podlagi katerega so se v zemljiško knjigo vpisali vsi posamezni deli stavbe in solastnina na splošnih skupnih delih. Tako vidimo, da je obravnavani lastnik (posameznega dela 1) solastnik v določenem deležu 150/1000 na splošnih skupnih delih stavbe.

V zemljiškoknjižnem izpisku so podatki o skupnih delih stavbe, ki jih delimo na splošne ter posebne skupne dele stavbe. Lega in površina sta razvidni iz podatkov katastra stavb. Enaki podatki so v nadaljevanju izpiska določeni še za ostale dele stavbe.

**Nepremičnina**

tip nepremičnine:	2 - stavba
vir ID znaka:	3 - določi VS
ID znak:	
stavba št.	k.o.
opis:	se vpiše poslovna stavba v identifikacijsko številko stavbe, stoječa na parc. št. k.o. Na podlagi odločbe Geodetske uprave RS. Območna geodetska uprava Ljubljana št. z dne in sklepa GURS z dne 10.9.2004, pogodbe o oblikovanju etažne lastnine in o ureditvi medsebojnih razmerij etažnih lastnikov z dne 27.10.2004
naslov:	Dunajska cesta 63 1000 Ljubljana - dostava

**Plombe:**

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

**Splošni skupni deli stavbe so:**

1. parcela št.	k.o.
2. posamezni del št. 14 v stavbi št.	k.o.

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja:	
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	150/1000
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	posamezni del št. 1 v stavbi št. k.o.
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Slika 35: Podatki, pridobljeni iz zemljiške knjige, za obravnavano stavbo.

- Za del stavbe (Slika 36) – na delu stavbe je vpisan delež imetnika lastninske pravice, ki predstavlja delež 1/1, ter delež solastnine na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini v deležu 150/1000:

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	3 - posamezni del stavbe
<b>vir ID znaka:</b>	3 - določi VS
<b>ID znak:</b>	
<b>posamezni del št. 1 v stavbi št.</b>	k.o.
<b>vrsta:</b>	6 - glej opis
<b>opis:</b>	se vpiše posamezni del stavbe z identifikacijsko številko : poslovni prostor v kleti (1. etaža) v izmeri 93 m <sup>2</sup> in v oritličju (2. etaža) v izmeri 402,98 m <sup>2</sup> , skupaj v izmeri 495,98 m <sup>2</sup> . v poslovni stavbi v , stoječi na parc. št. k.o. Na podlagi odločbe Geodetske uprave RS, Območna geodetska uprava Ljubljana št. z dne in sklepa z dne 10.9.2004, pogodbe o oblikovanju etažne lastnine in o ureditvi medsebojnih razmerij etažnih lastnikov z dne 27.10.2004
<b>naslov:</b>	poslovni prostor v kleti in pritličju.

**Plombe:**

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškobojna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

**V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:**

<b>1. vrsta pravice:</b>	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
<b>delež:</b>	150/1000
<b>na nepremičnini:</b>	stavba št. k.o.
<b>ID pravice</b>	

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	
firma / naziv:	
naslov:	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	17.11.2004 11:08:00
<b>omejitve:</b>	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Slika 36: Podatki, pridobljeni iz zemljiške knjige, za obravnavani del stavbe.

Na temelju obeh obravnavanih primerov lahko povzamemo, da so podatki, pridobljeni preko javnega vpogleda v nepremičninske evidence Geodetske uprave RS enoznačni za oba primera, lastninska pravica pa se na parceli vpisuje drugače kot lastninska pravica na delu stavbe. V nadaljevanju prikazujemo, kako je v izbranem primeru potekala vzpostavitev etažne lastnine in vpis lastninske pravice na delih stavbe, do vloge v zemljiško knjigo:

- eden izmed solastnikov je podal zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb,
- izdelan je bil elaborat za vpis v kataster stavb, ki ga je izdelalo geodetsko podjetje,
- izdan je bil sklep s strani Geodetske uprave RS, da elaborat za vpis stavbe v kataster stavb izpolnjuje vse pogoje za vpis, po odpravljeni administrativni napaki,
- izdana je bila odločba s strani Geodetske uprave RS, da se stavba lahko vpiše v kataster stavb,
- na podlagi odločbe, izdane s strani Geodetske uprave RS, kjer je stavba dobila številko stavbe, se je izdelala pogodba z namenom preoblikovanja solastnine na zemljišču v z etažno lastnino. V pogodbi so opredeljeni vsi posamezni in skupni deli, lastniki, deleži, solastniški deleži, delitev stroškov, način uporabe poslovnih in skupnih prostorov, upravljanje in



vzdrževanje prostorov v solastnini itn. V pogodbi so vsi podpisi lastnikov posameznih delov stavbe notarsko overjeni.

107. člen SPZ navaja, da nastane etažna lastnina na podlagi pravnega posla ali z odločbo sodišča in z vpisom v zemljiško knjigo. Pravni posel za pridobitev etažne lastnine je lahko sporazum o delitvi solastnine v etažno lastnino (sporazum o delitvi) ali enostranski pravni posel. Na podlagi sporazuma o oblikovanju etažne lastnine so se, kot predstavlja prejšnji stavek, solastniki lahko vpisali kot lastniki na posameznih delih stavbe in solastniki na skupnih delih stavbe. Časovni potek postopkov je prikazan v Preglednici 1.

Datum	Postopek
10. 6. 2004	Izdelan elaborat za vpis v kataster stavb.
10. 9. 2004	Izdan sklep po predloženem dopolnjenem elaboratu.
26. 7. 2004	Izdana odločba, na katero je dopisano, da je potrebno upoštevati popravke sklepa, ki je bil izdan 10. 9. 2004.
27. 10. 2004	Pogodba o oblikovanju etažne lastnine in o ureditvi medsebojnih razmerij.
17. 11. 2004	Vložen zemljiškooknjižni predlog.
17. 12. 2004	Zemljiškooknjižno stanje je urejeno.

Preglednica 1: Kronološki pregled postopkov urejanja vpisa delov stavb v kataster stavb in zemljiško knjigo.

V primeru, da gre za oblikovanje etažne lastnine, ko je v zemljiški knjigi vpisan le en lastnik (investitor), ni potrebno delati sporazuma med vsemi lastniki (lastnik je le eden). V tem primeru gre za enostranski pravni akt, ko samo investitor (kot lastnik) sodeluje v postopku oblikovanja etažne lastnine. V zemljiško knjigo se vpišejo vsi posamezni deli stavbe, na samostojnih posameznih delih se lastninska pravica v nadaljevanju prenese na lastnika (fizične in pravne osebe).

### 5.2.2 Primer 2: Urejanje lastništva zemljišč v nekdanji družbeni lastnini

Naslednji primer prikazuje postopek izbrisa, kadar je kot imetnik lastninske pravice v zemljiško knjigo vpisana družbena lastnina. Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini – ZLNDL (Uradni list RS št. 44/97) v 3. členu navaja: »Nepremičnine postanejo lastnina pravnih oseb, ki imajo na nepremičnini pravico uporabe oziroma njihovih pravnih naslednikov. Vpis lastninske pravice se v zemljiški knjigi opravi na predlog. V primeru, da je pravica uporabe na nepremičnini v korist pravne osebe oziroma njenega pravnega naslednika, vpisana v zemljiški knjigi, se vpis lastninske pravice v zemljiški knjigi opravi po uradni dolžnosti.«

Z dne 14. 5. 2014 pridobljen zemljiškoknjižni izpisek (Slika 37) prikazuje stanje vpisa v zemljiški knjigi, ko je kot imetnik lastninske pravice vpisana družbena lastnina, imetnik pravice uporabe pa izbrana gospodarska družba.

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	[redacted]
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	podatek ni vpisan
firma / naziv:	Družbena lastnina in imetnik pravice uporabe: [redacted]
naslov:	[redacted]
začetek učinkovanja vpisa imetnika	01.01.1849 00:00:00
<b>omejitve:</b>	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Slika 37: Primer vpisane družbene lastnine in imetnika pravice uporabe v zemljiški knjigi.

Dne 26. 11. 2014 je bil za ta primer s strani notarja oddan predlog za spremembo lastništva (Slika 38).

**ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOG** ID predloga: [redacted]

1 predlagatelj [redacted]  
Zastopnik [redacted] notar [redacted]

Na podlagi teh listin

št.	datum listine	vrsta listine	dodatni opis
1	31.01.2008	zemljiškoknjižno dovolilo	Zgodovinski izpisek do dne 31.01.2008 (EZK 1060/14)

**predlagatelj zahteva, da sodišče dovoli te vpise:**

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine parcela št [redacted]

<b>ID osnovnega položaja:</b>	[redacted]
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/1
<b>vpis novega imetnika:</b>	
1. matična številka:	[redacted]
firma / naziv:	[redacted]
naslov:	[redacted]

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine parcela št [redacted]

<b>ID osnovnega položaja:</b>	[redacted]
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/1
<b>vpis novega imetnika:</b>	
1. matična številka:	[redacted]
firma / naziv:	[redacted]
naslov:	[redacted]

Slika 38: Zemljiškoknjižni predlog za spremembo vpisa lastništva v zemljiški knjigi.

Okrajno sodišče je izdalo sklep, da se kot imetnik lastninske pravice vpiše gospodarska družba.

Na podlagi izdanega sklepa je bila vpisana plomba (Slika 39).

**Plombe:**

zadeva	[redacted]
začetek postopka	26.11.2014 14:43:12
čas začetka učinkovanja	26.11.2014 14:43:12
vrsta postopka	111 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen v celoti
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Slika 39: Vpis plombe za vknjižbo lastninske pravice.

Po izvedenem postopku je zemljiškooknjižno stanje urejeno, lastninska pravica je vpisana na gospodarsko družbo (Slika 40).

**Plombe:**

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškooknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja:	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	
firma / naziv:	
naslov:	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	26.11.2014 14:43:12
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Slika 40: "Urejen" zemljiškooknjižni izpisek za primer zemljišča nekdanje družbene lastnine.

Iz zgodovinskega izpiska zemljiške knjige, ki se vodi za posamezno nepremičnino, smo razbrali, da je bila lastninska pravica vpisana na dan 26. 11. 2014. V Preglednici 2 je podan kronološki pregled urejanja vpisa nepremičnine (lastništva) v zemljiški knjigi.

Datum	Postopek
14. 5. 2014	Pridobljen izpisek z vpisano Družbeno lastnino in imetnikom pravice uporabe.
26. 11. 2014	Oddan zemljiškooknjižni predlog za spremembo lastninske pravice (na gospodarsko družbo).
27. 11. 2014	Izdan sklep s strani sodišča z začetkom učinkovanja 26. 11. 2014.
26. 11. 2014	Vpis plombe.
17. 12. 2014	Zemljiškooknjižno stanje je urejeno z datumom veljavnosti od 26. 11. 2014.

Preglednica 2: Kronološki pregled postopkov urejanja vpisa lastništva nekdanje družbene lastnine v zemljiško knjigo.

Ker gre za razmeroma enostaven postopek (na parceli ni bilo nerešenih plomb), je bila lastninska pravica, po izdanem sklepu, vpisana v kratkem času.

### 5.2.3 Primer 3: Postopek ureditve vpisa v zemljiško knjigo, kadar služnostna pravica preneha z imetnikovo smrtjo

Gospodarska družba ima vpisano lastninsko pravico na parceli, vendar je le ta obremenjena s služnostjo. Gre za služnostno pravico dosmrtnega, brezplačnega stanovanja in užitka na podlagi izročilne pogodbe. Ker na parceli, kjer je vpisana služnost, ni nobene stavbe, na kateri bi lahko bila vpisana služnost stanovanja in užitka, smo predvidevali, da gre za pomoto oziroma vpis služnosti na nepravilni parceli. Gospodarska družba ne razpolaga s pogodbo, ki je navedena v zemljiškooknjižnem izpisku, tako bi bilo potrebno navedeno pogodbo pridobiti na zemljiški knjigi, ki pogodbo hrani. Iz letnice rojstva, navedene v zemljiški knjigi, smo domnevali, da sta osebi, ki imata pravico služnosti,

lahko pokojni. Tako smo upoštevali Zakon o zemljiški knjigi, ki navaja: »Če pravica preneha z imetnikovo smrtjo, se vknjižba prenehanja te pravice dovoli na podlagi potrčila pristojnega matičnega organa o vpisu smrti imetnika v matični register ali pravnomočne sodne odločbe o razglasitvi imetnika za mrtvega« (ZZK-1C, 43 člen: 1. odstavek).

Kot oseba z interesom smo iz Upravne enote Ljubljana pridobili potrdilo o smrti, za namen urejanja stanja v zemljiški knjigi. To potrdilo smo predložili notarju, ki je še isti dan vložil zemljiškooknjižni predlog. Zemljiškooknjižni predlog je obsegal izbris služnosti za obe osebi na vseh obravnavanih parcelah skupaj (Preglednica 3).

Datum	Postopek
10. 4. 2015	Vloga za posredovanje podatkov iz registra, poslana na Upravno enoto.
9. 6. 2015	Pridobljeno potrdilo z Upravne enote.
10. 7. 2015	Notarju predloženi ustrezni dokumenti za oddajo zemljiškooknjižnega vloška.
10. 7. 2015	Oddan zemljiškooknjižni predlog s strani notarja.
10. 7. 2015	Vpis plombe – izbris več izvedenih pravic.
12. 10. 2015	Zemljiškooknjižno stanje ni urejeno.

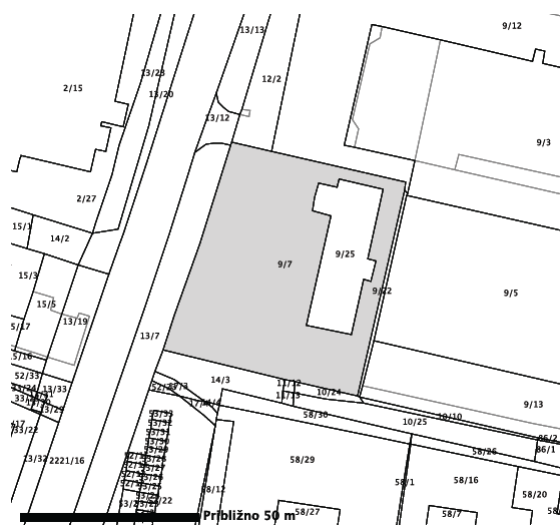
Preglednica 3: Kronološki pregled postopkov urejanja izbrisa služnosti v zemljiški knjigi.

Tudi v tem primeru gre za enostaven postopek, kjer so bili predloženi ustrezni dokumenti za izbris služnosti. Postopek med izdelavo naloge še ni bil izveden, saj so pred plombo o izbrisu služnosti, vpisane druge plombe, o katerih še ni bilo odločeno.

#### 5.2.4 Primer 4: Neusklajenost podatkov med temeljnimi nepremičninskimi evidencami

V tem primeru je prikazan postopek parcelacije in odprave neusklajenosti podatkov javnih nepremičninskih evidenc. Izveden je bil postopek ureditve mej, parcelacija in evidentiranje zemljišča pod stavbo.

V postopku ureditve mej so se uredile meje in določile površine parcele, v postopku parcelacije so se ukinile tri stare parcelne številke (9/6, 9/14 in 9/15) in uvedli dve novi parcelni številki (9/7 in 9/25) (Slika 41). Določilo se je zemljišče pod stavbo kot zemljiška parcela in vpisalo stavbo v kataster stavb na podlagi elaborata, ki ga je izdelal geodet.



Slika 41: Prikaz novih parcelnih številke preko javnega vpogleda Geodetske uprave RS.

Če je postopek ureditve meje in parcelacije izpeljan pravilno kot geodetska storitev, Geodetska uprava RS izda odločbo v postopku evidentiranja urejanja meje in parcelacije, s katero se spremembe evidentirajo v zemljiškem katastru. V primeru, da je predložen ustrezen elaborat, Geodetska uprava RS izda sklep o evidentiranju zemljišča pod stavbo in vpisa stavbe v kataster stavb, na podlagi katere se spremembe evidentirajo v katastru stavb.

V zemljiško knjigo je bil v obravnavanem primeru 25. 6. 2014 vložen predlog za vpis poočitve glede zemljiških parcel, kot je to navedeno v ZZK-1C, 114. člen, 1. in 2. odstavek. Poočitev je pomožni vpis, s katerim se:

1. vpiše sprememba identifikacijskega znaka nepremičnine zaradi uskladitve s spremembo tega podatka v katastru,
2. izvedejo vpisi, povezani z združitvijo ali delitvijo nepremičnin v katastru, ki ne povzročijo spremembe širšega pravnega položaja nepremičnine (poočitev združitve ali delitve nepremičnin).

Predlog vsebuje izbris za vse tri parcelne številke in vpis dveh novih parcelnih številke (Slika 42).

Izbris nepremičnine:

parcela št. 9/6 k.o.

Izbris nepremičnine:

parcela št. 9/14 k.o.

Izbris nepremičnine:

parcela št. 9/15 k.o.

Vpis nove nepremičnine s temi podatki:

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	
parcela št. k.o.	(nova nepremičnina)

Slika 42: Zemljiškoknjižni predlog izbrisa starih in vpisa novih parcel za primer parcelacije.

Zaradi vrstnega reda postopkov med evidenco javnega vpogleda Geodetske uprave RS (e-Prostor) in zemljiške knjige (e-Sodstvo), ki niso sočasni pride do neskladja. Postopki se na Geodetski upravi RS v primeru parcelacije izvedejo hitreje kot v zemljiški knjigi, kjer velja načelo vrstnega reda. Poočitev novih parcel je lahko povezana z zamudo zaradi predhodnik plomb, ki so vpisane na parceli. To je primer pri obravnavani nepremičnini. Ko bodo nove parcele vpisane v zemljiško knjigo, se bo lastninska pravica prenesla na nove parcele, do takrat pa podatki zemljiškega katastra in zemljiške knjige niso usklajeni. Stanje v zemljiški knjigi je enako že eno leto in ne znamo oceniti, kdaj se bo predhodna plomba rešila in tako dovolila razrešitev naslednje, ki se nanaša na parcelacijo (Preglednica 4).

Datum	Postopek
27. 9. 2013	Izdelan elaborat ureditve mej, parcelacije, zemljišča pod stavbo in kataster stavb, predložen ustrezen elaborat.
22. 5. 2014	GURS izdala odločbo v postopku evidentiranja urejanja meje in parcelacije.
22. 5. 2015	GURS izdala sklep v postopku evidentiranja zemljišča pod stavbo in vpisa stavbe v kataster stavb.
25. 6. 2014	Vpis zemljiškoknjižnega predloga za izbris in vpis novih nepremičnin.
3. 8. 2015	Zemljiškoknjižno stanje ni urejeno.

Preglednica 4: Kronološki pregled postopkov urejanja neusklajenosti podatkov med temeljnimi nepremičninskimi evidencami.

## 6 ZAKLJUČEK

V nalogi smo analizirali obsežen sistem zemljiške administracije v Sloveniji. Analizirali smo zakonski okvir in pregledali postopke za vpis nepremičnine v javne nepremičninske evidence. Pri tem smo uporabili opisno (deskriptivno) metodo, za ponazoritev postopkov pa smo si pomagali z diagrami potekov dejavnosti. V nalogi smo podrobneje analizirali in prikazali postopke pridobivanja podatkov iz javnih evidenc, tako za oba katastra kot za zemljiško knjigo. Pri tem smo opisali razlike, do katerih lahko pride med posameznimi sistemi (razlike med podatki iste nepremičnine) in predstavili posebnosti pri vnašanju in pridobivanju podatkov v oba sistema.

Empirični del naloge je zajemal pregled podatkov v nepremičninskih evidencah (v zemljiškem katastru, katastru stavb in zemljiški knjigi) za izbrano skupino nepremičnin, ki so v lasti izbrane gospodarske družbe. Podatke, pridobljene iz javnih uradnih nepremičninskih evidenc smo med seboj primerjali in analizirali urejenost vpisov nepremičnin v javne evidence. Na štirih primerih smo prikazali različne primere vpisovanja (urejanja) podatkov o nepremičninah v temeljne uradne nepremičninske evidence, kjer smo obravnavali primere vpisa lastninske pravice, postopke ureditve katastrskih in zemljiškknjižnih vpisov ter usklajevanje podatkov med javnimi evidencami.

Pri pregledu postopkov evidentiranja sprememb v javne nepremičninske evidence smo ugotovili, da se spremembe hitro evidentirajo, ko je nepremičnina »enostavna« za urejanje in v zemljiški knjigi nima vpisanih plomb. Kadar gre za bolj kompleksen problem pa se postopek ustavi in lahko traja nekaj let, da bo stanje med evidencami usklajeno oziroma pravilno. Nepravilni ali neusklajeni podatki o nepremičninah v uradnih nepremičninskih evidencah so lahko povezani z resnimi težavami, saj podatki niso skladni in potrebnega je več znanja, da lahko podatke, pridobljene iz javnih evidenc, pravilno uporabljamo (nepremičninski trg, obveznosti in dolžnosti nosilcev pravic na nepremičninah ipd.).

V praktičnem delu smo ugotovili, da so vpisi nepremičnin v javnih evidencah v večinskem delu urejeni in podatki so usklajeni, pride pa do nekaterih izjem. Izbrana gospodarska družba ima vpise nepremičnin v temeljnih javnih nepremičninskih evidencah v večini urejene, izstopajo nekoliko bolj zapleteni primeri, ko je v zemljiški knjigi več postopkov (načelo vrtnega reda) ali so podatki napačni. Podatki o nepremičninah temeljnih nepremičninskih evidenc so večinoma pravilni in med evidencami usklajeni za obravnavano skupino nepremičnin, neskladnosti izhajajo predvsem iz narave procesnih pravil (postopki vpisa sprememb v katastrih in v zemljiški knjigi).

Ugotavljamo, da sta posamezni evidenci (kataster in zemljiška knjiga) vsaka po svoje dobro organizirani. Ocenjujemo, da v nekaterih primerih povezava med podatki obeh evidenc ni dobro urejena in potrebuje nadgradnjo, ki bi omogočila, da bi vsi postopki potekali tekoče in brez zakasnitev.

**VIRI**

Geodetska uprava RS. 2014. *Javni vpogled, navodilo za delo z aplikacijo.*

[http://prostor3.gov.si/javni/WebHelp/javni\\_vpogled\\_pomoc.htm](http://prostor3.gov.si/javni/WebHelp/javni_vpogled_pomoc.htm). (Pridobljeno 20. 6. 2015.)

Geodetska uprava RS. 2015. *e-Prostor.*

<http://www.e-prostor.gov.si>. (Pridobljeno 14. 6. 2015)

IZS. 2013. *Inženirska zbornica Slovenija. E-izobraževanja.*

<https://izs.mitv.si/asset/KjnxXRR5rLQxi2Lxe>. (Pridobljeno 1. 7. 2015).

Letno poročilo GURS. 2013.

<http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/>

PUBLIKACIJE/Letna\_porocila/GURS\_Letno\_porocilo\_2013\_SLO\_splet.pdf (Pridobljeno 30. 7. 2015)

Lisec, A. 2014. *Evidence in katastri nepremičnin.* Študijsko gradivo. Ljubljana. UL FGG.

Navodilo. 2002/3. *Navodilo o izdelavi in potrditvi etažnega načrta.* Uradni list RS št. 2/2002, 32/2002 – odločba US.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=NAVO221>. (Pridobljeno 7. 6. 2015)

Pravilnik. 2014. *Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb.* Uradni list RS št. 87/2014.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV12256>. (Pridobljeno 3. 6. 2015)

Remih, S. 2011. *Zakon o zemljiški knjigi in njegove pomembne novosti. Interno gradivo za Usposabljanje za nepremičninske posrednike.* Ljubljana.

SPZ. 2003. *Stvarnopravni zakonik.* Uradni list RS št. 87/2002.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3242> (Pridobljeno 22. 5. 2015.)

SPZ-A. 2013. *Zakon o spremembah Stvarnopravnega zakonika.* Uradni list RS, št. 91/2013.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6816>. (Pridobljeno 20. 6. 2015)

SZ-1. 2003. *Stanovanjski zakon.* Uradni list RS št. 69/2003 s spremembami.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO2008>. (Pridobljeno 7. 6. 2015)

ZEN. 2006. *Zakon o evidentiranju nepremičnin.* Uradni list RS št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US, 106/2010 – ZDoh-2H, 47/2012 – ZUKD-1A, 79/2012 – Odločba US, 55/2013 - ZUKD-1B.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4544> (Pridobljeno 22. 5. 2015.)



ZENDMPE. 2000. *Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot*. Uradni list RS št. 52/2000 in dopolnila.

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2000-01-2447> (Pridobljeno 22. 5. 2015.)

ZGeoD-1. 2010. *Zakon o geodetski dejavnosti*. Uradni list RS št. 77/2010.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO5494>. (Pridobljeno 22. 5. 2015)

ZGO-1. 2002. *Zakon o graditvi objektov*. Uradni list RS št. 110/2002, 97/2003 – odločba US, 41/2004-ZVO-1 in spremembe.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3490> (Pridobljeno 3. 6. 2015)

ZIZ. 1998. *Zakon o izvršbi in zavarovanju*. Uradni list RS št. 26/2011.

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201126&stevilka=1157>. (Pridobljeno 13. 6. 2015)

ZMVN. 2006. *Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin*. Uradni list RS št. 47/2006, 87/2011 in 40/2012 – ZUJF.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4312>. (Pridobljeno 22. 5. 2015)

ZPPLPS. 1999. *Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo*. Uradni list RS št. 89/1999, 43/2001 – odločba US, 97/2002 - Odločba US, 15/2003).

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO2103> (Pridobljeno 22. 5. 2015)

ZTGI. 1974. *Zakon o temeljni geodetski izmeri*. Uradni list SRS št. 16/1974, 42/1986 in Uradni list RS št. 17/1991 – ZUDE.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO132> (Pridobljeno 22. 5. 2015.)

ZUKD-1. 2011. *Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka*. Uradni list RS št. 9/2011, 47/2012, 55/2013.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6020>. (Pridobljeno 22. 5. 2015)

ZVetL. 2008. *Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določanju pripadajočega zemljišča k stavbi*. Uradni list RS št. 45/2008.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO5336>. (Pridobljeno 7. 6. 2015)

ZZK. 1995. *Zakon o zemljiški knjigi*. Uradni list RS št. 33/1995.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO412>, (Pridobljeno 13. 6. 2015).

ZZK-1. 2003. *Zakon o zemljiški knjigi*. Uradni list RS 58/2003, 45/2008 in pripadajoči pravilnik, uredbe.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3603>. (Pridobljeno 13. 6. 2015)

ZZK-1B. 2009. *Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi*. Uradni list RS št. 28/2009.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO5440>. (Pridobljeno 13. 6. 2015)

ZZK-1C. 2011. *Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi*. Uradni list RS št. 25/2011.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6185>. (Pridobljeno 13. 6. 2015)

ZZKat. 1974. *Zakon o zemljiškem katastru*. Uradni list SRS št. 16/1974, 42/1986, Uradni list št. 17/1991 – ZUDE, 52/2000 – ZENDMPE in 47/2006 – ZEN.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO116> (Pridobljeno 22. 5. 2015.)

Boh, M. 2015. Analiza postopkov... zemljiške administracije v Sloveniji.

Mag. d. Ljubljana, UL FGG, Magistrski študijski program Geodezija in geoinformatika.

---

## **PRILOGE**

Priloga A: Lasten seznam nepremičnin izbrane gospodarske družbe

## Priloga A: Lasten seznam nepremičnin izbrane gospodarske družbe

Nepremičnina	Tip nepremičnine	Lastništvo na dan 9.7.2015			Zemljiški kataster stanje na dan 9.7.2015		Katastrski vpis stanje na dan 9.7.2015	
		Urejeno	Neurejeno	Bremena	Urejen	Neurejen	Urejen	Neurejen
Nepremičnina 1	stavba	DA		Hipoteka, neprava stvarna služnost		NE		NE
Nepremičnina 2	stavba	DA		Stvarna služnost, dostop še ni urejen	DA			NE
Nepremičnina 3	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 5	stavba	DA				NE		NE
Nepremičnina 6	stavba		NE	Hipoteka	DA		DA	
Nepremičnina 7	del stavbe	DA			DA		DA	
Nepremičnina 8	del stavbe		NE	Zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice, stvarna služnost		NE	DA	
Nepremičnina 9	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 10	stavba		NE			NE		NE
Nepremičnina 11	stavba		NE	Stvarna služnost		NE		NE
Nepremičnina 12	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 13	stavba	DA				NE		NE
Nepremičnina 14	stavba		NE			NE		NE
Nepremičnina 15	del stavbe	DA			DA		DA	
Nepremičnina 16	del stavbe	DA		Stvarna služnost/nujna pot		NE	DA	
Nepremičnina 17	del stavbe		NE	Hipoteka		NE	DA	
Nepremičnina 18	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 19	del stavbe	DA			DA		DA	
Nepremičnina 20	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 21	stavba	DA				NE		NE
Nepremičnina 22	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 23	del stavbe	DA			DA		DA	
Nepremičnina 24	del stavbe		družbena lastnina			NE	DA	
Nepremičnina 25	del stavbe		NE			NE	DA	
Nepremičnina 26	del stavbe	DA			DA		DA	
Nepremičnina 27	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 28	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 29	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 30	del stavbe	DA			DA		DA	
Nepremičnina 31	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 32	del stavbe	DA			DA		DA	
Nepremičnina 33	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 34	del stavbe		NE			NE	DA	
Nepremičnina 35	del stavbe		NE			NE	DA	
Nepremičnina 36	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 37	del stavbe	DA				NE		NE
Nepremičnina 38	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 39	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 40	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 41	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 42	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 43	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 44	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 45	del stavbe	DA				NE	DA	
Nepremičnina 46	del stavbe	DA		En lastnik z deležem 1/2 ima prepoved odtujitve		NE	DA	
Nepremičnina 47		hrvaška nepremičnina						
Nepremičnina 48		hrvaška nepremičnina						
Nepremičnina 49	del stavbe	DA				NE		NE
Nepremičnina 50		hrvaška nepremičnina						