

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:

Karlovšek, G., 2016. Vplivi predhodne zakonodaje na etažno lastnino danes. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Ferlan, M., somentor Vugrin, M.): 74 str.

Datum arhiviranja: 18-07-2016

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:

Karlovšek, G., 2016. Vplivi predhodne zakonodaje na etažno lastnino danes. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Ferlan, M., co-supervisor Vugrin, M.): 74 pp.

Archiving Date: 18-07-2016

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

**VISOKOŠOLSKI STROKOVNI
ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE
STOPNJE TEHNIČNO
UPRAVLJANJE
NEPREMIČNIN**

Kandidat:

GAŠPER KARLOVŠEK

**VPLIVI PREDHODNE ZAKONODAJE NA ETAŽNO
LASTNINO DANES**

Diplomska naloga št.: 62/TUN

**EFFECTS OF PREVIOUS LEGISLATION ON
GONDOMINIUM TODAY**

Graduation thesis No.: 62/TUN

Mentor:

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Somentorica:

mag. Marijana Vugrin

Član komisije:

Ljubljana, 01. 07. 2016

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Spodaj podpisani študent Gašper Karlovšek, vpisna številka 26207194, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom »Vplivi predhodne zakonodaje na vpis etažne lastnine danes.«.

IZJAVLJAM

1. *Obkrožite eno od variant a) ali b)*

- a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
- b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;

2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;

3. da sem pridobil/-a vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil/-a;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal/-a v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil/-a soglasje etične komisije;

5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;

6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;

7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V/Na: _____

Datum: _____

Podpis študenta/-ke: _____

Bibliografsko-dokumentacijska stran in izvleček

UDK:	528.44(497.4)(043.2)
Avtor:	Gašper Karlovšek
Mentorica:	viš. pred. dr. Miran Ferlan
Somentorica:	mag. Marijana Vugrin
Naslov:	Vplivi predhodne zakonodaje na etažno lastnino danes
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	74 str, 32. preglednic , 5. slik, 5. grafikonov
Ključne besede:	etažna lastnina, vpis stavbe v kataster stavb, projekt etažne lastnine, zemljiška knjiga

Izvleček

Potreba po ustanovitvi etažne lastnine je nastala z začetkom množične zidave večstanovanjskih objektov. V Sloveniji imamo pravno urejeno etažno lastnino že od sredina 20. stoletja. Celovit sistem je dokaj zapleten in se danes ureja v dveh temeljnih evidencah, zemljiški knjigi in katastru stavb. Sistematično je vpis etažne lastnine v javne nepremičninske evidence v Sloveniji urejen od leta 1976, ko je bila na podlagi Zakonu o pravicah na delih stavb (Ur. list SRS, št. 19/76) ustanovljena knjiga etažne lastnine E-knjiga. Od leta 1976 do danes sledimo zakonskim spremembam na tem področju, ki so spreminjala pravila za vpis podatkov v nepremičninske evidence, tako na postopkovni kot podatkovni strani. Cilj zakonodajnih sprememb je bil doseči zadostno pravno varnost etažnih lastnikov in poenostavitev prometa z nepremičninami. Ta dva cilja pa se lahko tudi izključujeta. Zato je vsaka sprememba zakonodaje prinesla na eni strani poenostavitve za promet z nepremičninami in po drugi strani nove zahteve za večjo pravno varnost lastnikov delov stavb v etažni lastnini.

V uvodnem delu diplomske naloge je obrazložen pojem etažne lastnine in prikazane zahteve, ki jih predpisujejo zakoni in podzakonski akti, ki so urejali to področje od leta 1976 naprej. Rezultati vpisov etažne lastnine v javne evidence v preteklih obdobjih na podlagi veljavne zakonodaje v posameznem obdobju so vsebina javnih evidenc še danes, zato je za razumevanje podatkov, ki se vežejo na stavbe pomembno, da vemo, v katerem časovnem obdobju so nastale in kako te razlike prepoznavamo z vpogledom v javne nepremičninske evidence še danes.

Na podlagi vzorca več kot 100 pregledanih stavb, ki so bile v javne nepremičninske evidence vpisane v različnih obdobjih, smo ključnim podatkom določili stopnjo urejenosti in izračunali povprečno stopnjo urejenosti v podatke evidentirane na podlagi posamezne zakonodaje. Cilj naloge je ugotoviti, kako se stopnja urejenosti podatkov spreminja glede na različno obdobje vpisa v evidence in kdaj lahko etažno lastnino smatramo kot urejeno. Na podlagi pregledanega vzorca in zakonodaje bomo določili najnižjo stopnjo urejenosti, ki še omogoča zadostno pravno varnost lastnikom v etažni lastnini in omogoča enostaven promet z nepremičninami, ta odstotek nam bo določil mejo, ki nam pove, ali je etažna lastnina dokončana.

Bibliographic-documentalistic information and abstract

UDC:	528.44(497.4)(043.2)
Autor:	Gašper Karlovšek
Supervisor:	Sen. Lect. Miran Ferlan, Ph. D..
Co - advisor:	Marijana Vugrin, M.Sc.
Title:	Effects of previous legislation on condominium today
Document type:	Graduation Thesis – Higher professional studies
Notes:	74 p., 32 tab., 5 fig., 5 diagrams.
Key words:	condominium, vpis stavbe v kataster stavb, projekt etažne lastnine, zemljiška knjiga

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

The need to set up condominium arose with the beginning of mass construction of multi-apartment buildings. In Slovenia, condominium has been governed by law since the middle of the 20th century. The integral system is quite complex and is today regulated within two basic registers i.e. land register and cadaster of buildings. The registration of condominium into public real estate registers in Slovenia has been systematically regulated since 1976, when the E-book i.e. the book of condominium was set up on the basis of The Law on the Rights of parts of buildings (Official Gazette of RS, Nos. 19/76). Since 1976 until today, legal changes in this field have been followed and tracked. They have been changing the regulations of data registration into real estate registers on the procedure as well as data level. The aim of these legislation changes was to achieve sufficient legal security of condominium owners and to simplify real estate market service. However, these two aims might also exclude each other. Therefore, each legislation change has brought simplifications for real estate market services on one hand and new demands for higher legal security of condominium owners on the other.

In the introductory part of this diploma paper, the concept of condominium is explained. Additionally, the demands which are laid down by laws and executive acts regulating this field since 1976 onward are given. The results of condominium registrations into public registers in the past on the basis of the then valid legislation are the contents of these public registers still today. Therefore, to understand the data referring to buildings, it is important to know in which time period they were constructed and how these changes are recognized by accessing public real estate registers today.

On the basis of the sample of more than a hundred examined buildings, which were registered in public real estate registers in different time periods, the trust rate has been determined for the key data. Additionally, the average trust rate for the data registered on the basis of certain legislation was calculated. The aim of this paper is to establish how the trust rate for certain data changes according to the different time periods of real estate registration and when certain condominium can be considered in compliance with regulations. On the basis of the sample and legislation, the lowest trust rate has been determined, which still provides sufficient legal security to condominium owners as well as simple real estate market service. The percentage shall set the limit which shows whether certain condominium ownership has been finalized.

ZAHVALA

Za pomoč in podporo pri nastajanju magistrskega dela se iskreno zahvaljujem mentorju viš. pred. dr. Miranu Ferlanu. Posebno zahvalo namenjam tudi somentorici mag. Marijani Vugrin, ki je s praktičnim znanjem iz obravnavanega področja prispevala k izdelavi diplomske naloge.

KAZALO

IZJAVE	II
Bibliografsko-dokumentacijska stran in izvleček.....	III
Bibliographic-documentalistic information and abstract.....	IV
ZAHVALA.....	V
1 UVOD.....	1
1.1 Namen in cilj naloge.....	2
1.2 Struktura naloge.....	2
2 SPLOŠNO O ETAŽNI LASTNINI IN PREGLED ZAKONODAJE.....	4
2.1 Kaj je etažna lastnina?.....	4
2.2 Pregled zakonodaje s področja ureditve etažne lastnine in vpisa stavb.....	4
2.2.1 Etažna lastnina do uveljavitve zakona o zemljiški knjigi (ZZK).....	7
2.2.2 Etažna lastnina na podlagi ZZK.....	8
2.2.3 Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS).....	11
2.2.4 Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE).....	16
2.2.5 Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN).....	20
3 DOLOČITEV STOPNJE ZAUPANJA.....	26
3.1 Oblikovanje vzorca	26
3.2 Urejenost podatkov katastra stavb:.....	29
3.2.1 Enolični identifikator.....	30
3.2.2 Številka stanovanja / poslovnega prostora:.....	30
3.2.3 Naslov stavbe.....	30
3.2.4 Dejanska raba stavbe in delov stavbe:.....	31
3.2.5 Površina dela stavbe:	31
3.2.6 Uporabna površina dela stavbe.....	33
3.2.7 Načrt stavbe in dela stavbe:.....	33
3.2.8 Parcela pod stavbo in evidentiranje zemljišča pod stavbo:	35
3.3 Urejenost podatkov zemljiške knjige:	36
3.3.1 Zemljiškknjižni lastnik:	36
3.3.2 Skupni prostori:	37
3.3.3 Solastniški delež:	37
3.3.4 Pogodba o medsebojnih razmerjih:	38
3.3.5 Opisni podatki o stavbi in delu stavbe:.....	38
3.3.5 Opis listine, ki je podlaga za vpis:.....	39
4 DOLOČITEV STOPNJE ZAUPANJA GLEDE NA OBDOBJE VELJAVE ZAKONODAJE.....	40
4.1 Zakon o pravicah na delih stavbe (ZPDS).....	40
4.1.1 ZEMLJIŠKA KNJIGA.....	40

4.1.2	KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER.....	41
4.2	Zakon o zemljiški knjigi (ZZK)	43
4.2.1	ZEMLJIŠKA KNJIGA	43
4.2.2	KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER.....	44
4.3	Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS).....	46
4.3.1	ZEMLJIŠKA KNJIGA	46
4.3.2	KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER.....	47
4.4	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE).....	49
4.4.1	KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER.....	49
4.4.2	ZEMLJIŠKA KNJIGA	51
4.5	Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN)	52
4.5.1	KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER (Pravilnik 2007)	52
4.5.2	KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER (Pravilnik 2013)	54
4.5.3	ZEMLJIŠKA KNJIGA	55
5	PRIMERJAVA PREGLEDNIC:.....	57
5.1	Splošna urejenost etažne lastnine skozi zakonodajo in določitev stopnje urejenosti etažne lastnine:	57
5.2	Urejenost podatkov katastra stavb po določilih posamezne zakonodaje:	59
5.3	Urejenost podatkov zemljiške knjige po določilih posamezne zakonodaje:	60
6	SKLEPNE UGOTOVITVE IN ZAKLJUČEK	62
6.1	Spreminjanje odstotka urejenosti etažne lastnine.....	62
6.2	Določitev odstotka za urejeno etažno lastnino in primerjava skozi čas	63

VIRI 64

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1. urejenost etažne lastnine skozi zakonodajo.....	57
Grafikon 2. urejenost podatkov katastra stavb skozi zakonodajo	59
Grafikon 3. urejenost podatkov zemljiške knjige skozi zakonodajo	60
Grafikon 4. odstotek urejenosti etažne lastnine skozi čas	62
Grafikon 5. urejenost etažne lastnine skozi čas glede na minimalni odstotek urejenosti etažne lastnine	63

KAZALO TABEL

Tabela 1. pregled veljavnosti določene zakonodaje skozi čas	6
Tabela 2. vzorec stavb preučenih v diplomski nalogi	26
Tabela 3. določitev stopnje urejenosti podatku o enoličnem identifikatorju	30
Tabela 4. določitev stopnje urejenosti podatku o številki stanovanja	30
Tabela 5. določitev stopnje urejenosti podatku o naslovu stavbe	31
Tabela 6. določitev stopnje urejenosti podatku o dejanski rabi stavbe	31
Tabela 7. določitev stopnje urejenosti podatku o dejanski rabi dela stavbe.....	31
Tabela 8. določitev stopnje urejenosti podatku o površini stanovanja.....	32
Tabela 9. določitev stopnje urejenosti podatku o uporabni površini stanovanja.....	33
Tabela 10. določitev stopnje urejenosti načrtu stavbe s prerezi:.....	34
Tabela 11. določitev stopnje urejenosti načrtu dela stavbe:.....	34
Tabela 12. določitev stopnje urejenosti povezavi stavbe s parcelo:.....	35
Tabela 13. določitev stopnje urejenosti evidentiranju zemljišča pod stavbo	35
Tabela 14. določitev stopnje urejenosti podateku o centroidu in najširšemu obodu stavbe:.....	36
Tabela 15. določitev stopnje urejenosti podatku o zemljiškooknjižnem lastniku	36
Tabela 16. določitev stopnje urejenosti vpisu skupnih prostorov	37
Tabela 17. določitev stopnje urejenosti vpisu posebnih skupnih prostorov	37
Tabela 18- določitev stopnje urejenosti o izračunu solastniškega deleža	38
Tabela 19. določitev stopnje urejenosti pogodbi o medsebojnih razmerjih	38
Tabela 20. določitev stopnje urejenosti, kako na etažno lastnino vpliva opisni atribut zemljiške knjige	39
Tabela 21. določitev stopnje urejenosti v navedbo listine za vpis v zemljiško knjigo	39
Tabela 22. prikaz urejenosti podatkov za stavbe vpisane v zemljiško knjigo na podlagi ZPDS	40
Tabela 23. prikaz urejenosti podatkov zemljiške knjige za etažno lastnino na podlagi ZPDS	41
Tabela 24. prikaz urejenosti podatkov zemljiške knjige za etažno lastnino na podlagi ZZK	43
Tabela 25. prikaz urejenosti podatkov katastra stavb za etažno lastnino na podlagi ZZK.....	44
Tabela 26. prikaz urejenosti podatkov zemljiške knjige za etažno lastnino na podlagi ZPPLPS	46
Tabela 27. prikaz urejenosti podatkov katastra stavb evidentiranih na podlagi ZPPLPS	47
Tabela 28. prikaz urejenosti podatkov katastra stavb evidentiranih na podlagi ZENDMPE	49
Tabela 29. prikaz urejenosti podatkov zemljiške knjige vpisanih na podlagi ZENDMPE	51
Tabela 30. prikaz urejenosti podatkov katastra stavb, evidentiranih na podlagi ZEN (pravilnik 2006)	52
Tabela 31. prikaz urejenosti podatkov katastra stavb, evidentiranih na podlagi ZEN (pravilnik 2013)	54
Tabela 32. prikaz urejenosti podatkov zemljiške knjige vpisanih na podlagi ZEN	55

KAZALO SLIK

Slika 1. izsek projekta etažne lastnine iz leta ZPDS.....	8
Slika 2. izsek tlorisa etaže iz projekta etažne lastnine leta po ZZK.....	9
Slika 3. Primer načrta stanovanja iz elaborata vpisa dela stavbe po ZPPLPS	13
Slika 4. izsek tabel s površinami iz projekta etažne lastnine po ZZK	32
Slika 5. načrt stavbe po ZEN (2016)	34

UPORABLJENE KRATICE

ZPDS	Zakon o pravicah na delih stavbe
ZZK	Zakon o zemljiški knjigi
ZPPLPS	Zakon o posebnih pogojih za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo
ZENDMPE	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot
SPZ	Stvarno pravni zakonik
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZVEtL	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
ZK	Zemljiška knjiga
ZTLR	Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih

1 UVOD

Etažna lastnina je celota ki predstavlja stavbo v katastru stavb in lastnino v zemljiški knjigi. Lahko jo opišemo kot skupnost, ki potrebuje določena pravila, da lahko nemoteno funkcionira. Čez čas so se v praksi izkazale določene pomanjkljivosti, ki zmanjšajo udobje življenja v etažni lastnini. Zato je potrebno zakonsko urediti področja, ki etažno lastnino uredijo v razumljivo in pravično skupnost, v katero vsak od lastnikov prispeva glede na določene kriterije, za namen delovanja skupnosti. Pomembna je tudi pravna varnost strank v prometu z nepremičninami. Nakup ali prodaja nepremičnine je verjetno eden izmed najboljšežnejših denarnih transferjev, ki jih povprečen Slovenec stori v življenju. Potrebno je poskrbeti, da je goljufija ali zavajanje v teh poslih minimalna in doseči zadostno pravno varstvo strank v postopkih. Pri nas poznamo etažno lastnino od leta 1976, ustanovljeno z nastankom E-zemljiške knjige. Od takrat se je zamenjalo kar nekaj zakonov in pravilnikov, ki kljub temu, da niso več v veljavi, za seboj puščajo veliko objektov z urejeno etažno lastnino po predhodni zakonodaji. Danes je etažna lastnina izpopolnjena do te mere, da so vpisi nedvoumni, lastnina pa logično in smiselno vpisana. Na eni strani je potrebno poskrbeti za enostavnost postopkov, tako iz tehničnega vidika, kot tudi iz finančnega vidika, medtem ko je na drugi strani potrebno poskrbeti za zadostno pravno varnost in urejeno skupnost. Skoz čas so se zakoni poenostavljali, ali zaostrovali. V celotni »zadevi« se prepletata dve ustanovi; sodišče Republike Slovenije z Zemljiško knjigo in Geodetska uprava Republike Slovenije s katastrom stavb in zemljiškim katastrom. Vendar, ni bilo vedno tako. Etažna lastnina, se je najprej vpisovala zgolj v zemljiško knjigo, ki je vodila načrte stavb, kot tudi lastnike. Evidenca stavb se je kot predhodnica katastra stavb vzpostavila komaj leta 1999 z uveljavitvijo Zakona o posebnih pogojih za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo (ZPPLPS). Pravno formalno je bil kataster stavb kot temeljna evidenca o stavbah, delih stav in njihovih lastnostih vzpostavljen na podlagi določil Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Takrat so podatke, ki so se do tedaj vodili samo v zemljiški knjigi, začeli po uradni dolžnosti prevzemati v kataster stavb, vsi novi postopki vzpostavitve etažne lastnine so se začeli z vpisom stavb in njenih delov v kataster stavb. To je prineslo določeno zmedo med lastnike, saj še danes opazimo, da stranke niso seznanjene s tem, kje se vodijo kateri podatki, kaj je pristojnost zemljiške knjige in kaj katastra stavb. Kataster stavb je povezan z zemljiško knjigo obenem tudi z zemljiškim katastrom, registrom nepremičnin, centralnim registrom prebivalstva in še bi lahko naštevali. Vsak podatek v tej sestavljanke se evidentira z namenom, da so rezultati evidenc realni in služijo svojemu namenu. Vse evidence si lahko predstavljamo kot živa bitja, ki se vseskozi spreminjajo, da ustrezajo času in družbi v kateri živimo. Tako je tudi s katastrom stavb in posledično tudi z etažno lastnino. Glede na današnje stanje vpisa etažne lastnine v javne nepremičninske evidence, ki smo jo opredelili kot najvišji kvalitetni nivo, smo za primerjavo opredelili ključne podatke, ki se povezujejo z drugimi evidencami in predstavljajo uporabnikom podatke o njihovih nepremičninah. V diplomski nalogi smo te podatke primerjali med seboj, glede na

čas in zakonodajo, ki je bila podlaga za zajem. Primerjali smo njihov način zajema in določili stopnjo urejenosti. Vsak zakon, ki je bil pravna podlaga posameznim vpisom, bo tako prejel končen izračun, kakšen je odstotek urejenosti etažne lastnine.

Izbrane podatke bomo v zaključku zbrali in jih primerjali. Na podlagi zbranih podatkov bomo poskusili določiti, kolikšen je odstotek urejenosti, ki še omogoča zadostno pravno varstvo in jamči mirno skupnost z jasnimi pravili za delovanje.

1.1 Namen in cilj naloge

V diplomski nalogi se želim osredotočiti na ključne podatke, ki sestavljajo etažno lastnino. Vedeti moramo, da se je zajem podatkov skozi čas spreminjal. Način zajema pa nam pove veliko o samem podatku. Če smo seznanjeni na podlagi določil katerega zakona je bila etažna lastnina vzpostavljena, vemo tudi na kak način so se zbrali določeni podatki in kako so se zbrali. S tem vrednotenjem lahko močno izboljšamo evidence. Evidence se lahko izpopolnijo, medtem ko se postopki poenostavijo. Namen naloge je bil, da prikažemo podrobnosti posameznih zakonodaj, na kak način so se zajemali podatki in kaj so predhodni zakoni pustili v evidencah danes. Za ta namen je bilo pregledanih več kot 100 objektov z urejeno etažno lastnino v različnih obdobjih, preučene so bile vse zakonodaje, ki posredno vplivajo na vzpostavitev etažne lastnine. Primerjali smo praktične izvedbe vpisa z navodili zakonodaje in kakšne bližnjice so ubrali izdelovalci, ter kaj je praksa doprinesla ali odvzela. S preučitvijo zakonov in podatkov smo lahko definirali ključne podatke, ki sestavljajo etažno lastnino. S primerjavo zajema podatkov iz različnih obdobji smo lahko razbrali razlike, ki vplivajo na podatke v etažni lastnini ter kako ti podatki med seboj sestavljajo celoto. Z vrednotenjem teh podatkov v odstotek stopnje zaupanja, smo lahko numerično izračunali odstotek urejenosti etažne lastnine. Ta odstotek smo primerjali med zakonodajami skozi čas in tako pridobili vpogled v urejenost etažne lastnine. Veliko informacij lahko razberemo iz te primerjave, vendar je bil glavni cilj, da iz teh podatkov razberemo, ali se odstotek urejenosti etažne lastnine skozi čas spreminja? Želeli smo tudi ugotoviti kolikšen je odstotek urejenosti etažne lastnine, ki zadošča današnjim standardom, da lahko omogočimo nemoten promet z nepremičninami in omogočimo mirno in transparentno bivanje v skupnosti, kot je etažna lastnina.

1.2 Struktura naloge

Na začetku smo se opredelili na splošen pregled etažne lastnine skozi čas, se poglobili v posamezno zakonodajo, čas njihove veljavnosti in na primerih vpisa pregledali, kako so potekale praktične

izvedbe vpisa. Iz podatkov smo za vsako zakonodajo izdelali povzetek ključnim podatkom, ki vplivajo na nadaljnje vrednotenje le teh. Za dobro predstavo vpisa praktičnih primerov je bilo nujno potrebno, da imamo dovolj velik vzorec stavb z etažno lastnino urejeno v različnih obdobjih. V ta namen smo preučili več kot 100 objektov in njihove vpise primerjali med seboj. V naslednjem poglavju smo se osredotočili na določitev ključnih podatkov, ki sestavljajo etažno lastnino. Vsak podatek smo definirali in mu ovrednotili posamezne lastnosti, ki vplivajo na njihovo kakovost. Te lastnosti smo primerjali med zakonodajami ter tako ugotovili, v katerem obdobju je bil ta podatek najboljše evidentiran in zakaj v določenih obdobjih ne more imeti tako velike stopnje zaupanja kot danes.

4. poglavje je ključno za našo analizo. Po pregledu podatkov in določitvi njihovega vrednotenja smo lahko enostavno izračunali stopnjo urejenosti posamezne zakonodaje. Tako smo izračunali vrednost, ki nam pove s kolikšnim odstotkom je urejena etažna lastnina danes, glede na zakonodajo, na podlagi katere se je vzpostavljala. V nadaljevanju smo podatke zbrali in jih med seboj primerjali. Poudarili smo slabosti in prednosti določenih zakonodaj in na koncu predpostavili, kakšen je minimalni odstotek urejenosti etažne lastnine, da jo lahko opredelimo kot urejeno.

2 SPLOŠNO O ETAŽNI LASTNINI IN PREGLED ZAKONODAJE

2.1 Kaj je etažna lastnina?

Etažna lastnina je posebna oblika lastninske pojavnosti, ki je v slovenskem prostoru in pravnem sistemu uveljavljena od konca petdesetih let dalje. Stavba, ki je sestavljena iz več enot, ki se lahko fizično neodvisno uporablja. Taka stavba mora imeti vzpostavljeno etažno lastnino, zato da se lahko uredi lastništvo nad posamezno enoto znotraj ene stavbe in nad deli v souporabi s strani več oseb.

V etažni lastnini se evidentirajo stanovanja in nestanovanjski prostori. Enoto v etažni lastnini sestavlja skupina prostorov, ki predstavljajo funkcionalno celoto, ne glede na to, ali so ti prostori v stanovanjski hiši ali v drugi zgradbi. Bistvena značilnost enote je torej funkcionalna celota prostorov. Ta celota je del objekta, s katerim lahko nastopimo v pravnem prometu z nepremičninami. Ne smemo pa pozabiti, da etažno lastnino sestavlja še solastnina na skupnih prostorih in napravah. Večstanovanjska hiša namreč ni le seštevek posameznih fizično ločenih delov, ampak vsebuje tudi dele in naprave, ki služijo hiši kot celoti.

Etažna lastnina predstavlja skupnost, ki za delovanje potrebuje organiziran sistem. V tak sistem mora celotna skupnost nekaj vložiti, da bo deloval nemoteno in pravično. Zakoni, ki so in še urejajo to področje, urejajo bivanje v takšni skupnosti, vendar je urejeno bivanje in pravno varstvo zahteva določeno »žrtvovanje« lastnikov za skupnost. Če tega ni, je lahko tudi onemogočen promet z nepremičninami v taki stavbi. Zato je potrebno postopke poenostaviti, vendar ne preveč, da s tem ne posegamo v nemoteno bivanje in pravno varnost v prometu z nepremičninami. (Juhart, 2000), (Kuhar, 2008) (Dmitrović, 1990)

2.2 Pregled zakonodaje s področja ureditve etažne lastnine in vpisa stavb

Stavbe, v katerih je več zaključenih funkcionalnih enot (stanovanj ali poslovnih prostorov), katerih lastniki so različne osebe, so se začele graditi z nastankom večjih mest, ki so pogojevali večjo koncentracijo prebivalstva na lokacijsko omejenem območju. Za take stavbe že lahko trdimo, da v njih veljajo drugačna medsebojna razmerja med lastniki in ta razmerja z danes uveljavljenim terminom opredelimo kot etažno lastnino. Seveda, pa je potrebno ta drugačna medsebojna razmerja v naravi tudi pravno formalno urediti. Na ozemlju naše države je sistemsko urejanje takih razmerij, torej etažne lastnine nastopilo z ustanovitvijo E – zemljiške knjige leta 1976. Vsebina in postopki so bili opisani v Zakonu o pravicah na delih stavb (Ur. list SRS, št. 19/76). Projekt etažne lastnine, s katerim se je

ustanovila etažna lastnina na podlagi Zakonu o pravicah na delih stavb, je bil dobro zasnovan. (Zakon o pravicah na delih stavb , 1976),

Zakonodaja je veljala vse do leta 1995, ko je bil sprejet Zakon o zemljiški knjigi (ZZK), ki je prenovil projekt etažne lastnine in ga nekoliko poenostavil. Žal lahko zaradi sprememb (poenostavitve) opazimo slabšo kakovost podatkov. (Zakon o zemljiški knjigi, 1995)

Skozi prakso se je izkazalo, da kljub večinskemu interesu ni mogoče pridobiti 100% soglasja za dokončanje etažne lastnine. Leta 1999 je bil z namenom poenostavitve postopka sprejet interventni zakon - Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS). Veljavnost zakona je bila časovno omejena. (Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS), 1999)

Pred uveljavitvijo ZENDMPE, ki začne veljati dobro leto po uveljavitvi ZPPLPS, je bilo za vse novogradnje obvezen vpis etažne lastnine po ZZK. Z uveljavitvijo ZENDMPE so podatke o stavbah, ki so bile vpisane na podlagi predhodnih zakonodaj začeli prevzemati iz zemljiške knjige (proces poteka še danes) in jih vpisovati v katastre. Postopek vzpostavitve etažne lastnine se s tem razdeli na upravno-tehnični del in stvarnopravni del. (Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE), 2000) Leta 2006 je bil sprejet ZEN, ki prenovi postopek vpisa stavbe in doda nekaj ključnih elementov, ki so v nadaljevanju pomembni za namen vrednotenja nepremičnin. Prvi korak k popolnosti evidence katastra stavb je bil množičen zajem obrisov stavb na območju naše države. Z množičnim zajemom podatkov smo dobili minimalne vpise prav za vse stavbe, popis nepremičnin, pa je dodal ključne elemente za vrednost nepremičnine.

Etažna lastnina po uveljavitvi ZEN-a ni več doživela drastičnih prenov. Omeniti je potrebno prenovljen pravilnik o vpisih stavbe, ki je bil sprejet v letu 2012 in je stopil v uporabo februarja 2013. Spremembe se nanašajo predvsem na opredeljevanje prostorov in poenostavitve spreminjanja določenih podatkov, ki vplivajo na vrednotenje nepremičnin. V vseh predhodno opisanih postopih je za dokončanje etažne lastnine potrebno 100% soglasje vseh zemljiškoknjižnih lastnikov, kar je bilo težko izvedljivo. S tem namenom je bil leta 2008 sprejet Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL). Celoten postopek vzpostavitve etažne lastnine ostane nespremenjen, sprememba je zgolj v tem, da sklep sodišča v tem nepravdnem postopku s svojo odločitvijo nadomestijo podpise zemljiškoknjižnih lastnikov. Tako več ni ovir, ki bi preprečile ustanovitev etažne lastnine (Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL), 2008)

2.2.1 Etažna lastnina do uveljavitve zakona o zemljiški knjigi (ZZK)

V Sloveniji, oz Jugoslaviji je etažna lastnina svoje temelje pridobila z Zakonom o lastnini na delih stavb (Uradni list FLRJ, št. 16/59, prečiščeno besedilo Uradni list SFRJ, št. 43/65, 57/65), kasneje ob prehodu zakonodajne pristojnosti jo je urejal Zakon o pravicah na delih stavb (Uradni list SRS, št. 19/76). Ustanovitev zemljiške knjige-E, je bila osnova, ki je omogočila zemljiškknjižne vpise posameznih delov stavbe v zemljiško knjigo. Žal beležimo malo primerov ureditve etažne lastnine iz tistega časa. Dr. Miha Juhart v svojem delu navaja, da je bila zakonodaja preveč zapletena oziroma, da niso bila sodišča usposobljena za reševanje tovrstnih primerov. Vseeno menim, da je glavni vzrok neurejenosti posledica neobveznosti vpisa etažne lastnine. Vedeti moramo, da je danes skorajda nemogoče prodati stanovanje v stavbi z neurejeno etažno lastnino. Saj le redkokatera banka ponudi hipotekarni kredit na stanovanje, ki je v zemljiško knjigo vpisano zgolj z deležem na parceli ali pa obstaja samo pogodba o pridobitvi lastninske pravice na delu stavbe opredeljena z identifikatorjem stavbe v katastru stavb, ki ni zaveden v zemljiško knjigo.. Če bi na stavbah vzpostavili etažno lastnino v trenutku, ko je ta še v lasti investitorja, bi močno olajšali vpis v zemljiško knjigo, saj ni potrebno sklepati pogodbe o medsebojnih razmerjih z različnimi osebami, ampak pravila postavi investitor sam, prav tako ima investitor v lastni vse potrebne listine za vpis. Gledano skozi oči investitorja pa vpis v temeljne nepremičninske evidence predstavlja zgolj nepotreben strošek. To delo so raje prepustili bodočim etažnim lastnikom, ki pa so z ureditvijo imeli probleme, saj se je velikokrat zgodilo, da je konkretni investitor prenehal obstajati ali pa se je pripojil drugemu pravnemu subjektu in podobno. (Dmitrović, 1990)

2.2.1.1 Potek vknjižbe

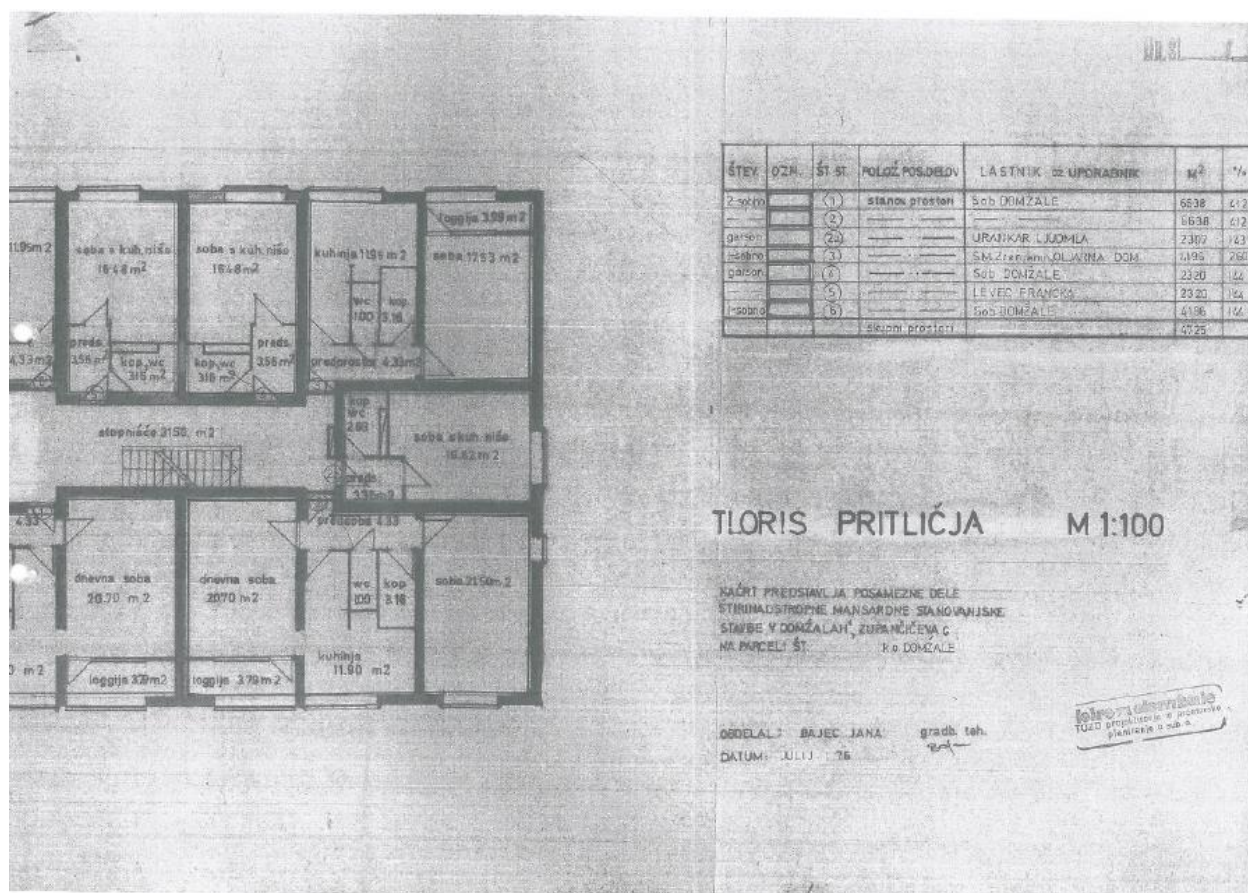
Predlog za vknjižbo etažne lastnine je lahko vložil vsak etažni lastnik na podlagi katerega je pristojno sodišče opravilo vpis etažne lastnine in drugih pravic v zemljiško knjigo E.

Predlog je moral vsebovati:

- načrt vseh posameznih delov stavbe;
- pogodbo o ustanovitvi etažne lastnine ali pravnomočno odločbo sodišča, izdano v nepravdnem postopku, če je šlo za spremembo pravic na dosedanjih idealnih deležih v etažno lastnino in
- pogodbo o vzajemnih razmerjih med etažnimi lastniki na kateri so po pristojnem sodišču overjeni podpisi ali sklep sodišča, ki nadomešča pogodbo.

Načrti posameznih delov stavbe so morali biti izdelani s strani podjetja, ki je imelo registrirano dejavnost za graditev objektov. Ta načrt je moral obsegati zemljiškknjižno označbo zemljišča, na

katerem stavba stoji, izmero zemljišča, označbo stavbe z ulico, hišno številko, risbo iz katere je jasno razviden razpored posameznih delov stavbe, označbo lege in mere posameznih delov stavb na katerih se zahteva vknjižba etažne lastnine, označbo, lego in mero tistih delov stavbe, ki rabijo stavbi kot celoti ali samo njenim posameznim delom. (Dmitrović, 1990)



Slika 1. izsek projekta etažne lastnine iz leta ZPDS

2.2.2 Etažna lastnina na podlagi ZZK

Leta 1995 smo z Zakonom o zemljiški knjigi (ZZK), (Uradni list RS, št. 33/95), ukinili 26. do 37. člen zakona o pravicah na delih stavb (Uradni list SRS, št. 19/76) in navodilo o vknjižbi pravic na delih stavb in o vodstvu zemljiške knjige "E" (Uradni list SRS, št. 22/77), razen 26. člena, ki se smiselno uporablja do uveljavitve predpisa iz 56. člena tega zakona. Nova navodila najdemo v Pravilniku o vodenju zemljiške knjige. (Uradni list RS, št. 77/1995 z dne 30. 12. 1995). Preoblikovali so se evidenčni listi, ki od tega trenutka vodijo celovito povezavo etažne lastnine s parcelo v katastru. V obdobju do vzpostavitve zakona o posebnih pogojih za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo se je začela celovita urejanja etažnih lastnin. Razlog za takšen razcvet lahko pripišemo 74. členu ZZK, ki določa obveznost vzpostavitve etažne lastnine in za opustitev grozi celo z denarno kaznijo za prekršek.

delov stavbe, za katere se predlaga vpis, in so ti označeni tako, da se nedvoumno ločijo od drugih (različne barve), njihovo označbo in izmero ter lego in izmero tistih delov stavbe, ki služijo stavbi kot celoti ali njenim posameznim delom. (Pravilnik o vodenju zemljiške knjige, 1995)

2.2.2.2 Vzpostavitev katastra stavb in prevzem podatkov iz zemljiške knjige:

Z uveljavitvijo Zakona o posebnih pogojih za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo smo tudi uradno pridobili evidenco katastra stavb. Za dele stavb se določi in vodi enoličen identifikator, ki je bil sestavljen iz številke katastrske občine, številke stavbe in identifikatorja stanovanja. Da bi dosegli enolično povezavo med stavbami v katastru stavb in zemljiško knjigo, je bilo nujno, da se vse stavbe, ki so že vpisane v zemljiški knjigi prevzamejo v kataster stavb. Pravno podlago za tovrstne postopke je določil Zakon o evidentiranju državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE). Na podlagi 97. člena zakona je geodetska uprava začela prevzemati podatke iz zemljiške knjige.

Če so strokovnjaki na Geodetski upravi ugotovili, da je etažni načrt nepopoln, da ga ni oziroma da niso zagotovljeni vsi za vpis potrebni podatki, so po uradni dolžnosti zagotovi izdelavo oziroma dopolnitev etažnega načrta. Če je bilo potrebno razjasniti določena dejstva, pomembna za vpis, so lastnika oziroma lastnike povabi na zaslišanje. Ob vpisu je Geodetska uprava določila stavbi in delom stavbe identifikacijske številke ter o tem obvesti zemljiško knjigo. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2002) (Pravilnik o vpisih v kataster stavb - OBVESTILO, 2002)

2.2.2.3 Potek vpisa stavbe iz E knjige zemljiške knjige:

Vpis stavb iz E knjige zemljiške knjige v kataster stavb se je izvede kot prvi vpis stavbe v kataster stavb. Geodetska uprava je na podlagi dokumentacije za vpis v E knjigo izdelala elaborate za prvi vpis stavbe v kataster stavb. Tako imenovani minimalni vpis stavbe zajema zgolj vpis osnovnih podatkov za stavbo, ki so bili zajeti že ob vpisu stavbe v E knjigo. Geodetska uprava je stavbi in delom stavbe določila identifikatorje, ter zgolj prevzela kvadrature in dejansko rabo delov stavbe, iz sklepa zemljiške knjige. Geodetska uprava zaradi pomanjkljivih kadrovskih in finančnih zmožnosti ni prevzemala podatkov in jih dopolnjevala z manjkajočimi podatki, kot so določeni za prvi vpis, temveč so plan popolnega prevzema odložili za čas, ko bodo imeli kadrovske in finančne možnosti za ureditev teh podatkov. (Obvezno navodilo o prevzemu vpisa stavb na podlagi 97. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE), 2003)

2.2.2.4 Današnje stanje:

Stavba, ki je bila evidentirana v okviru projekta etažne lastnine je preko prevzema podatkov s strani Geodetske uprave pridobila status katastrsko vpisane stavbe. Na podlagi načrtov, ki ga je izdelalo podjetje kvalificirano za gradnjo objektov je posamezni del stavbe pridobil podatke o površini, lokaciji v stavbi in njegovi rabi. Te podatke je geodetska uprava v postopku prevzema vpisa stavb po uradni dolžnosti vpisala v uradne evidence in izdala obvestilo. Tako vpisana stavba ima status urejene etažne lastnine.

Razlike med objekt vpisanimi na podlagi zakona o pravicah na delih stavb in na podlagi zakona o zemljiški knjigi:

- vpisi na podlagi Zakona o pravicah na delih stavbe so morali vsebovati pogodbo o ustanovitvi etažne lastnine in pogodbo o vzajemnih razmerjih med etažnimi lastniki. Tako so imele predhodno urejene stavbe že določene solastniške deleže na skupnih delih stavbe in osnove, ki se danes določajo v sporazumu o oblikovanju etažne lastnine.
- Etažni načrt, ki je bil izdelan na podlagi zakona o pravicah na delih stavb je moralo izdelati podjetje, ki lahko izdeluje tehnično dokumentacijo za graditev objektov in je registrirano za to dejavnost. Zakon o zemljiški knjigi ne predpisuje nobene omejitve glede izdelave tehnične dokumentacije, zato lahko dvomimo o njeni verodostojnosti.

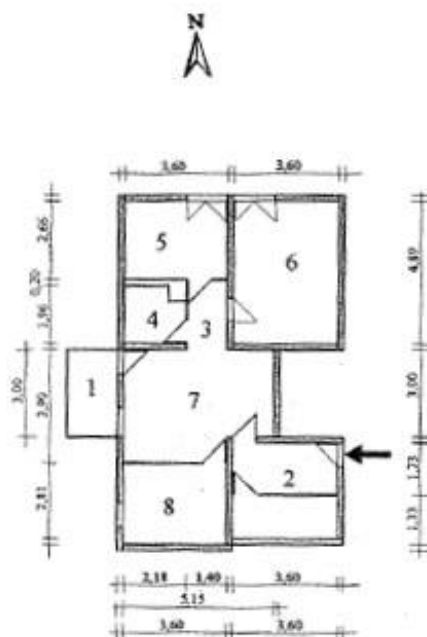
2.2.3 Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS)

Takratna praksa je pokazala, da so postopki vpisa stavb v etažni lastnini po splošnih pogojih težko izvedljivi in da za izvedbo vpisa posameznih stavb v etažni lastnini preprosto ni mogoče zbrati potrebnih listin, na katerih temelji vpis. Takrat se je zakonodajalec znašel v precepu, ali vztrajati pri popolnosti ureditve zemljiške knjige ali pa se zaradi zahtev po varnosti pravnega prometa zadovoljiti z nepopolnimi vpisi, ki pa vendarle omogočajo vpise v zemljiško knjigo ob pravnem prometu. Sprejem tega zakona je bil rezultat odločitve za drugo možnost. (Juhart, 2000) S tem je bil omogočen vpis posameznega dela stavbe v zemljiško knjigo, z odstopanjem od splošnega režima ZZK, ki v 10 členu Pravilnika o vodenju zemljiške knjige veleva, da se podvložki smejo ustanoviti šele, ko je v osnovnem vložku vpisano zemljišče s stavbo v etažni lastnini. Prav tako je bil pridobitelj po tem zakonu izpostavljen določenim tveganjem glede pripadajočega deleža na skupnih in posebnih skupnih delih.

Namen ZPPLPS je bil poenostavitev postopkov vpisa etažne lastnine zaradi zagotavljanja možnosti vpisovanja pravic in pravnih dejstev na posameznih delih stavb na račun popolnosti

zemljiškoknjžnega vložka. Postavljeni so bili osnovni temelji za vzpostavitev katastra stavb. Stavbam in delom stavbe je bil določen enoličen identifikator, ki je bil nujen za vzpostavitev povezovanja katastra stavb in zemljiške knjige. Upravičen je bil strah, ki ga je zapisal Dr. Miha Juhart, da vpis stavbe po tem zakonu ni dokončen in ga bo potrebno nekoč dokončati. Zaradi pomanjkanja interesa etažnih lastnikov, pa je ta začasna rešitev v velikih primerih postala trajna rešitev. Etažni lastniki so se potrebe po celoviti ureditvi etažne lastnine zavedali predvsem takrat, ko je prišlo do potrebe po ureditvi skupnih delov stavbe, za morebitno prodajo ali pa za pridobitev pripadajočega zemljišča.

Zakon o posebnih pogojih za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo je bi po svoji naravi interventni predpis. Njegovo delovanje je bilo omejeno na pet let, in sicer od oktobra 1999 do 2004. Poleg časovne omejitve, je na podlagi 74. člena ZZK omejeno tudi z datumom izdaje uporabnega dovoljenja. Stavbe, ki so imele uporabno dovoljenje izdano po 16. 6. 1995 so morale vpis v zemljiško knjigo urediti na podlagi ZZK, saj so od tega dne dalje investitorji dolžni opraviti vpis etažne lastnine po pravilih ZZK. Prav tako je zakonodajalec želel predvideti rok, s katerim bi zavezali lastnike v stavbah vpisanih po ZPPLPS, da etažno lastnino dokončno uredijo v določenem roku, do česar ni nikoli prišlo. Vseeno pa so se, oziroma se to vrstne stavbe danes v večini celovito urejajo. (Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS), 1999) (Juhart, 2000)



Nameninacat: STANOVANJE		Etažna številka: 10																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">A</th> </tr> <tr> <th>Prostor</th> <th>Površina v m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2</td><td>6,26</td></tr> <tr><td>3</td><td>3,22</td></tr> <tr><td>4</td><td>3,25</td></tr> <tr><td>5</td><td>9,58</td></tr> <tr><td>6</td><td>17,60</td></tr> <tr><td>7</td><td>18,69</td></tr> <tr><td>8</td><td>7,03</td></tr> <tr><td>Skupaj A</td><td>65,63</td></tr> </tbody> </table>		A		Prostor	Površina v m ²	2	6,26	3	3,22	4	3,25	5	9,58	6	17,60	7	18,69	8	7,03	Skupaj A	65,63	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">B</th> </tr> <tr> <th>Prostor</th> <th>Površina v m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td>Skupaj B</td><td> </td></tr> </tbody> </table>		B		Prostor	Površina v m ²																					Skupaj B	
A																																																	
Prostor	Površina v m ²																																																
2	6,26																																																
3	3,22																																																
4	3,25																																																
5	9,58																																																
6	17,60																																																
7	18,69																																																
8	7,03																																																
Skupaj A	65,63																																																
B																																																	
Prostor	Površina v m ²																																																
Skupaj B																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">C</th> </tr> <tr> <th>Prostor</th> <th>Površina v m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>4,29</td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td>Skupaj C</td><td>4,29</td></tr> </tbody> </table>		C		Prostor	Površina v m ²	1	4,29																					Skupaj C	4,29	<table border="1"> <tbody> <tr><td>A</td><td>65,63</td></tr> <tr><td>B</td><td> </td></tr> <tr><td>C</td><td>4,29</td></tr> <tr><td>Skupaj</td><td>69,92</td></tr> </tbody> </table>		A	65,63	B		C	4,29	Skupaj	69,92										
C																																																	
Prostor	Površina v m ²																																																
1	4,29																																																
Skupaj C	4,29																																																
A	65,63																																																
B																																																	
C	4,29																																																
Skupaj	69,92																																																

A = prostor, ki so z vseh strani zaprti do polne višine in v celoti pokriti B = Prostor, ki niso zaprti z vseh strani do polne višine, so pa pokriti
 C = Prostor, ki so obdani z elementi in niso pokriti

Obrazec EPI 3g

Slika 3. Primer načrta stanovanja iz elaborata vpisa dela stavbe po ZPPLPS

2.2.3.1 Potek evidentiranja stavbe v kataster stavb na geodetski upravi:

Etažni načrt je izdelal po naročilu enega ali več imetnikov pravice na posameznih delih stavbe geodet, lahko pa so ga izdelali tudi eden ali več imetnikov pravice na posameznih delih stavbe sami. Le za primere, kjer enemu delu stavbe pripada več gradbeno ločenih elementov, katerih površina ni razvidna iz listine za pridobitev lastninske pravice, takrat je moral etažni načrt izdelati geodet ali projektant.

1. Etažni načrt je moral vsebovati:

- podatke o parceli, na kateri stoji stavba;
 - naslov stavbe;
 - lego posameznega dela stavbe v celotni stavbi;
 - načrt ali skico in namembnost posameznega dela stavbe;
 - podatke o površini posameznega dela stavbe;
 - podatke o številu posameznih delov stavbe, ki predstavljajo stanovanja in o številu posameznih delov stavbe, ki predstavljajo poslovne prostore.
2. Površina posameznega dela stavbe se je prevzela iz listine, potrebne za vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe. Če je etažni načrt izdelal geodet ali projektant, se je prevzela površina izračunana iz merskih podatkov.
 3. Etažni načrt se je izdelal na obrazcih (EN 1, EN 2, EN 3-g, EN 3-i in EN 4) s predpisano vsebino in je moral biti podpisan oziroma je moral biti opremljen z žigom in podpisom odgovorne osebe, če je etažni načrt izdelal geodet ali projektant.
 4. Etažni načrt je lastnik ali zastopnik v dveh izvodih predložil geodetski upravi, v kolikor etažnega načrta ni izdelal geodet ali projektant, je bilo potrebno predložiti listino za vknjižbo lastninske pravice.
 5. Etažni načrt je potrdila Geodetska uprava, ki je nato po uradni dolžnosti določila posameznim delom stavbe, ki so bili označeni v etažnem načrtu, identifikacijsko številko, v kolikor stavba še ni imela predhodno določene, ji določi tudi številko stavbe.
 6. Geodetska uprava, po končanem postopku izda potrdilo, ki ga je vročila vlagatelju. Potrdilo je vsebovalo identifikacijsko številko stavbe, dela stavbe, njegovo površino, podatke o parceli, na kateri stavba stoji ter podatke o načinu določitve površine posameznega dela stavbe.
(Navodilo za izdelavo in potrditev etažnega načrta, 2000)

2.2.3.2 Vzpostavitev posebne evidence – Katastra stavb:

Z uveljavitvijo ZPPLPS-ja je geodetska uprava številke stavb in številke posameznih delov stavb evidentirala v posebni evidenci, povezani s podatki zemljiškega katastra. Kasneje iz te evidence nastane kataster stavb. Evidenca je sprva vsebovala:

- identifikacijsko številko stavbe;
- površino stavbišča in stavbe;
- identifikacijsko številko in površino posameznega dela stavbe;
- namembnost posameznega dela stavbe;
- ime, priimek, naslov in EMŠO fizične osebe oziroma firmo, sedež in matično številko pravne osebe, ki je imetnik pravice na posameznem delu stavbe;
- podatke o lastniku posameznega dela stavbe, ki jih je vpisala na podlagi pravnomočnega zemljiškooknjižnega sklepa.

2.2.3.3 Pridobitev lastninske pravice na posameznem delu stavbe v zemljiški knjigi:

Predlog za vpis lastninske pravice je lahko vložil vsak posamezni lastnik brez soglasja ostalih imetnikov lastninske pravice. Za vložitev predloga ni bilo potrebnega soglasja zemljiškooknjižnega lastnika zemljišča, na katerem stoji stavba. Vpis se je lahko opravil na stavbišču, ki je bilo odmerjeno po tem zakonu, funkcionalno zemljišče pa naj bi se vpisalo kasneje kot nova parcela.

Predlogu je bilo potrebno predložiti:

- potrdilo geodetske uprave iz trinajstega odstavka 4. člena ZPPLPS;
- listine, ki so potrebne za vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe;
- pogodbo ali odločbo, s katero so med imetniki pravic na posameznih delih stavb določeni solastniški deleži na skupnih prostorih, delih in objektih stavbe. V kolikor te pogodbe ni bilo sklenjene je zemljiškooknjižno sodišče vpisalo lastninsko pravico samo na posameznem delu stavbe in ne na skupnih delih stavbe.

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

2.2.3.4 Prvi vpis stavbe po ZEN, ki ima predhodno vpisane dele stavb na podlagi ZPPLPS

V tej točki bomo na kratko preleteli, kako urediti prvi vpis za stavbo, ki ima predhodno vpisane dele stavb na podlagi ZPPLPS. Podrobneje se bomo prvemu vpisu stavbe posvetili v nadaljevanju. V

skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (ZEN) je potrebno razpisati obravnavo na terenu. Po prejemu predhodnih elaboratov lahko na podlagi lastništva v zemljiški knjigi le tem razpošljemo vabila. Težava v tem primeru nastane, ker nimamo podatka o tem, koliko je nevpisanih stanovanj in kdo so njihovi lastniki. Če ima stavba upravnika, nam lahko te podatke priskrbi le ta iz njihovih evidenc, saj za obračun stroškov pošilja položnice vsem etažnim lastnikom. Če stavba nima upravnika, nam preostane zgolj presek z registrom nepremičnin, v katerega naj bi se vpisale vse nepremičnine s popisom nepremičnin. Če naletimo na primer, da deli stavb niso evidentirani v registru nepremičnin, takrat nam preostane zgolj fizični pregled v naravi.

Na obravnavi preverimo podatke vpisanih stanovanj z dejanskimi v naravi in jih v primeru sprememb evidentiramo. Potrebno je izmeriti skupne prostore in manjkajoča stanovanja. Strankam se predstavi potek delitve objekta v naravi, prikaz skupnih in posebnih skupnih delov. Geodetsko podjetje nato pripravi kombiniran elaborat vpisa stavbe in spremembe vpisa stavbe v kataster stavb, ki se skupaj z vlogami za vpis in spremembe vpisov odda na geodetsko upravo.

Po izdanem sklepu geodetske uprave se s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine stavba vpiše v zemljiško knjigo. Določijo se lastniške enote, skupni deli in posebni skupni deli, izračuna se solastniški delež.

2.2.3.5 Današnje stanje:

Stavba, katera je bila vpisana na podlagi ZPPLPS danes velja za stavbo z delno urejeno etažno lastnino. Zanj se v praksi uporablja izraz nedokončana etažna lastnina. Glede na to, da vpis etažne lastnine kot celote temelji na delih stavbe, ki imajo solastnino na skupnih delih in zemljišču, jo lahko obravnavamo kot neurejeno, saj manjkajo osnove, ki so temeljne za etažno lastnino. Kot je predvidel zakonodajalec, je bil zakon le začasno v veljavi in je bil namenjen zaščititi lastninske pravice posameznika, ki je bil odgovoren do te svoje pravice, posledica takih vpisov je bil nemoten promet z tako evidentiranimi deli stavb. Vpis stavbe na podlagi ZPPLPS je moč takoj prepoznati v katastru stavb, saj za stavbo ni evidentiranega nobenega skupnega dela. Danes je za dokončanje etažne lastnine na tovrstnih objektih potreben kombiniran prvi vpis stavbe s spremembo katastrskega vpisa delom stavbe, ki so vpisani v zemljiško knjigo.

2.2.4 Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE)

S tem zakonom smo celovito uredili postopek vpisa stavbe v kataster stavb. ZENDMPE prinaša že četrto zakonsko spremembo na področju ustanovitve etažne lastnine. Medtem ko smo z interventnim

zakonom posegli v enotno evidentiranje stavbe kot celote in dopustili evidentiranje stanovanj brez celovite ureditve stavbe, se s prenehanjem interventnega zakona zopet postavljamo v iste okvire. Zakon predvideva, da je stavbo potrebno najprej evidentirati v kataster stavb in nato v zemljiški knjigi vzpostavimo etažno lastnino.. Namen je ustanoviti celovito evidenco o nepremičninah, katera bi bila osnova za vpis lastninske pravice in za ostale namene (obdavčitev, vrednotenje premoženja ...). Vsaka nepremičnina, ki je kot samostojna enota vpisana v zemljiško knjigo je lahko v večini primerov samostojna enota pravnem prometu (izjema so skupni deli stavb, ki v pravnem prometu vedno nastopajo skupaj s posameznimi deli v etažni lastnini), vendar mora taka nepremičnina imeti tudi svojo »sliko« v katastru stavb, celo več, nepremičnina nastane v katastru stavb, tu dobi svoj enolični naziv in se ji pripišejo vsi tehnični podatki. Taka pravila so vnesla v postopek evidentiranja stavb drastično spremembo. Zemljiška knjiga je tako v premeru stavb prevzela vlogo, ki ji po zakonu pripada. Od uveljavitve ZENDMPE se kot izvorni podatki v zemljiški knjigi vodijo samo še pravice in pravna dejstva vezana na stavbo in njene dele.

V predhodnih poglavjih je bilo že podano dejstvo, da predhodna zakonodaja ni predvidela postopkov za spremembe vpisov, npr. delitev ali združitve delov stavbe. Tako kot na področju zemljiškega katastra so tudi na področju katastra stavb ti postopki nujno potrebni, da lahko izkazujemo dejansko stanje in omogočimo pravni promet z nepremičninami. Pravilnik namreč določa tudi postopek spremembe katastrskih podatkov, med katere uvršča tudi nastajanje novih delov z združitvijo ali delitvijo. Zanimivo je, da je takratna zakonodaja predvidela izključitve in priključitve delov stavbe v etažni lastnini, kar danes več ni mogoče z enotnim postopkom. Prav tako je novost, da se za stavbe in dele stavb, evidentirane po tem zakonu, predvidi zajem nekaterih registrskih podatkov, ki so se v nadaljevanju dopolnjevali s podatki ob množičnemu zajemu stavb in so podlaga za kasnejši register nepremičnin.

Stavbe, vpisane na podlagi postopkov po ZPPLPS in ZENDMPE, so tako že bile vpisane v kataster stavb, medtem ko stavbe vpisane po ZZK in ZPDS niso imele (in nekatere še vedno nimajo) evidentiranih delov stavbe v katastru stavb. V ZENDMPE so bila zato podana določila, da bo Geodetska uprava po uradni dolžnosti prevzela te elaborate iz zemljiške knjige in jih bo po uradni dolžnosti prenesla v kataster stavb. Postopek smo že opisali v poglavju 2.2.2.3. (Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE), 2000) (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2002) (Stvarnopravni zakonik (SPZ), 2002)

2.2.4.1 Potek vpisa stavbe v kataster stavb:

Zahtevo za prvi vpis stavbe v kataster stavb vloži lastnik zemljišča, stavbe, dela stavbe ali oseba, ki ima na podlagi pravnega posla pravico pridobiti lastninsko pravico na stavbi ali delu stavbe.

Elaborat za prvi vpis stavbe lahko izdelata geodetsko podjetje, ki ga potrdi odgovorni geodet ali podjetje, ki izdeluje projektno dokumentacijo in ga potrdi odgovorni projektant. Elaborat za združitev ali delitev delov stavb lahko izdelata samo geodetsko podjetje.

Elaborati za vpis podatkov v kataster stavb se izdelajo na obrazcih s predpisano vsebino in obliko. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2002)

2.2.4.2 Vpis etažne lastnine v zemljiški knjigi:

Ko stavbo vpišemo v kataster stavb, smo izpolnili prvi del pogojev za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo. V drugem delu je potrebno etažno lastnino še vpisati v zemljiško knjigo. Do leta 2008, ko je bil sprejet Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL), se je za dokončanje etažne lastnine uporabljal zgolj Stvarnopravni zakonik (SPZ). V delu od členov 105 do 111, je opisano, da etažna lastnina lahko nastane na način enostranskega posla oz. akta o oblikovanju etažne lastnine ali pa s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine.

Razlika med sporazumom in enostranskim poslom je ta, da si v enostranskem poslu lastnik stavbe razdeli stavbo v etažno lastnino, tako da se na dele stavbe vpiše ustanovitelj kot zemljiškknjižni lastnik.

V Sporazumu pa si solastniki razdelijo etažno lastnino tako, da drug drugemu dovolijo, vpis lastninske pravice na svoj del stavbe v etažni lastnini.

V obeh primerih mora listina vsebovati imena etažnih lastnikov, zemljiškknjižno označbo nepremičnin, natančen opis posameznega dela zgradbe v razmerju do ostalih delov, opis skupnih delov in določitev solastniških deležev na skupnih delih ter pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki. (Stvarnopravni zakonik (SPZ), 2002)

2.2.4.3 Spremembe podatkov v katastru stavb:

Podatki v etažni lastnini se lahko spreminjajo. Ker morajo podatki katastra stavb odražati dejansko stanje na stavbi in njenih delih, je nujna uvedba postopkov za spremembe v katastru stavb.

Zakonodajalec je predvidel vse možne spremembe, ki jih lahko z zakonom določene osebe izvedejo preko postopka spreminjanja podatkov v katastru stavb. Pogoji, da se spremembe lahko izvedejo v katastru stavb in posledično tudi nekatere v zemljiški knjigi, je, da je stavba že vpisana v kataster stavb in etažna lastnina vzpostavljena za stavbo kot celoto v zemljiški knjigi. Če ta pogoj ni izpolnjen, izvajanje sprememb ni možno, ampak je potrebno vedno izvesti ponovni vpis celotne stavbe v kataster stavb.

Spremembe, ki jih je predvidel zakonodajalec so:

- **Združitev / delitev dela stavbe**
- **Spremembe podatkov o delih stavbe**
- **Združitev / delitev stavbe**

(Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2002)

2.2.4.4 Vpis registrskih podatkov:

Registrski podatki se v kataster stavb vpišejo na podlagi prijave za vpis registrskih podatkov ali s prevzemom iz drugih evidenc. Pri vpisu registrskih podatkov geodetska uprava določi identifikacijsko številko stavbe in dela stavbe ter podatke o legi in obliki stavbe, povezavo z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot. Geodetska uprava registrskega podatka ne vpiše, če ugotovi, da je že vpisan podatek kakovostnejši ali izkazuje dejansko stanje.

Geodetska uprava je z tako z množičnim zajemom nepremičnin določila identifikacijske oznake stavbam, ki še niso bile vpisane na podlagi nobenega od predhodnih zakonov, tako smo pridobili celovito evidenco o stavbah.

Izkazana je bila potreba, da se registrski podatki posebej označijo, in evidentirajo, saj registrski podatki niso pridobljeni v upravnih ali sodnih postopkih, ampak na podlagi izjave lastnika. (Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE), 2000)

2.2.4.5 Današnje stanje:

Stavba, ki je vpisana na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE), so obravnavane kot katastrsko urejeni objekt. Deli stavbe imajo katastrsko vpisan podatek o površini, dejanski rabi, lego v stavbi, povezavo z upravno enoto s številko stanovanja/poslovnega prostora, povezavo z zemljiškim katastrom s parcelo, na kateri stavba stoji, in enoličen identifikator, ki se poveže z zemljiško knjigo za povezavo z lastnikom. V zemljiški knjigi imamo določene skupne dele, posebne skupne dele in solastniški delež.

2.2.5 Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN)

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), je bil sprejet leta 2006 in velja še danes. Kataster stavb se razvija v želji čim boljšega in preglednejšega evidentiranja in tudi izračuna vrednosti nepremičnin, ki naj bi bila podlaga za dajatve državi v povezavi z nepremičninami in prejemke s strani države v obliki socialnih transferjev. Najbolj opazne so spremembe, s katerimi zakonodajalec želi doseči popolnejši zajem registrskih podatkov, ki so osnova za izračun vrednosti nepremičnine. Določen je bil postopek za vpis stavbe in evidentiranje zemljišča pod stavbo, s katerima evidentiramo stavbo v etažni lastnini ali pa objekt z enim delom stavbe, ki je že po načelu »superficies solo cedit« v lasti zemljiškknjiznega lastnika parcele na kateri objekt stoji. Postopek vzpostavitve etažne lastnine ostaja nespremenjen in obsega vpis stavbe v kataster stavb in nato vknjižbo stavbe v zemljiško knjigo. Razlika je ta, da je potrebno ob postopku vpisa stavbe sedaj tudi evidentirati zemljišče na katerem stavba stoji. Zaradi težav, ki nastajajo ob vpisih starejših objektov (zgrajenih pred uvedbo Zakona o Graditvi objektov – ZGO-1), ki zaradi različnih razlogov nimajo urejenih osnovnih pravni položajev nepremičnine, je zakonodajalec v ta namen v 146.členu določil, da lahko vpis stavbe vložiti katerakoli oseba s pravnim interesom, in da lahko namesto obravnave na terenu geodet izvede seznanitev pri upravniku ali na oglasni deski v objektu. To je omogočilo izvedbo postopkov evidentiranja stavb za vpis etažne lastnine. Dejstvo, da so banke prenehale izdajati hipotekarna posojila za stanovanja, ki nimajo urejene etažne lastnine, je še spodbudilo lastnike stanovanj v večstanovanjskih stavbah, da so začeli razmišljati o ureditvi etažne lastnine.

Za podrobnejšo izvedbo je kot pri ZENDMPE tudi pri ZEN predpisan pravilnik, ki podrobneje določa načina vpisa stavbe. Leta 2012 je bil le ta deležen celovite prenove. Določila pravilnika so se začela uporabljati leta 2013. Z določili tega pravilnika so odpravljene posamezne pomanjkljivosti, ki so bile zaznane v praksi ob izvajanju določil prejšnjega pravilnika. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2007) (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2012) (Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), 2006)

2.2.5.1 Evidentiranje zemljišča pod stavbo:

Elaborat za evidentiranje zemljišča pod stavbo je samostojen elaborat, v primeru evidentiranja stavbe z enim delom pa je vključen v elaborat za evidentiranje stavbe, Geodetska uprava je sprva podala navodilo, da bodo, za objekte, ki imajo že odmerjeno vrsto rabe, ki predstavlja zemljišča pod gradbenimi objekti (stanovanjska stavba, poslovna stavba, gospodarsko poslopje, garaža, funkcionalen objekt, stavbišče, stanovanjska stavba – stavbišče) po predhodni zakonodaji, po uradni dolžnosti spremenili v zemljišče pod stavbo. V večini primerov je vrsta rabe evidentirana v katastru stavb odgovarjala stanju v naravi, vendar terenski ogled ni zadostoval vedno za oceno skladnosti. Zato je bilo evidentiranje zemljišča pod stavbo po uradni dolžnosti ukinjeno, saj se je v različnih primerih iz prakse izkazalo, da je potrebno objekt odmeriti in vrisati, da smo pridobili realno sliko o obsegu objekta. Danes je za vsako stavbo ob vpisu potrebno evidentirati zemljišče pod stavbo, ki predstavlja navpično projekcijo preseka stavbe z zemljiščem na ravnino in se v zemljiškem katastru evidentira s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu, s površino zemljišča pod stavbo in s povezavo na identifikacijsko oznako stavbe. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2007) (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2012) (Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), 2006)

2.2.5.2 Pravilnik o vpisih v kataster stavb 4.8.2006:

Potek vpisa stavbe v kataster stavb

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 ali upravnik stavbe. Za nove zgradbe mora investitor gradnje vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb najpozneje v 30 dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del.

Zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb je treba priložiti elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant. Sestavni del elaborata za vpis stavbe v kataster stavb je izpolnjen vprašalnik za vpis registrskih podatkov.

Za začetek postopka je potrebno sklicati obravnavo na terenu, kjer se strankam v postopku prikaže potek delitve objekta v naravi. Stranke postopka svoje strinjanje o poteku delitve izrazijo s podpisom zapisnika o postopku. Elaborat vpisa stavbe je določen s pravilnikom o vpisu stavbe v kataster stavb. Obvezna vsebina elaborata je tudi digitalni del, ki vsebuje skice v *.tif formatu, XML datoteko ter indeks datoteko za uvoz slik.

Geodetska uprava po prejemu zahteve za vpis stavbe v kataster stavb preizkusi, ali elaborat za vpis stavbe v kataster stavb vsebuje vse predpisane sestavine in, ali podatki o stavbi in delih stavb

omogočajo vpis v kataster stavb. Če geodetska uprava ugotovi, da elaborat za vpis stavbe v kataster stavb izpolnjuje vse pogoje, o vpisu stavbe v kataster stavb izda sklep. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2007)

Potek vpisa spremembe podatkov katastra stavb:

Spremembe podatkov v katastru stavb po ZEN se ne razlikujejo veliko od sprememb po ZENDMPE.

Kot pri ZENDMPE je prvi pogoj za izvedbo sprememb ta, da so stavba in deli stavbe vpisani v zemljiško knjigo. V zakonu so predvidene naslednje vrste sprememb:

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

Zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb vloži lastnik stavbe ali dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe najpozneje v 30 dneh po izvedenih spremembah. Zahtevi priloži elaborat spremembe podatkov katastra stavb, ki ga izdela geodetsko podjetje ali projektant. skupaj z izpolnjenimi vprašalniki za register nepremičnin in zapisnikom o obravnavi.

Kot pri vseh vlogah tudi za spremembe geodetska uprava preveri, ali elaborat vsebuje vse predpisane vsebine in ali omogočajo vpis sprememb v katastru stavb. Če geodetska uprava ugotovi, da elaborat spremembe podatkov katastra stavb izpolnjuje vse pogoje, po skrajšanem ugotovitvenem postopku izda odločbo o vpisu spremembe podatkov katastra stavb. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2007) (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2012)

2.2.5.3 Pravilnik o vpisih v kataster stavb 22.2.2013:

Potek vpisa stavbe v kataster stavb

Kot pri pravilniku z leta 2006 lahko zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb 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 ali upravnik stavbe. Za nove zgradbe mora investitor gradnje vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb najpozneje v 30 dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del.

Zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb je treba priložiti elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant. Sestavni del elaborata za vpis stavbe v kataster stavb je izpolnjen vprašalnik za vpis registrskih podatkov in zapisnik obravnave, razen za primere, ko zapisnik nadomesti izjava o seznanitvi po 146. členu ZEN.

Moramo izpostaviti dejstvo, da smo s spremembo pravilnika doživeli precejšen tehnološki razvoj geodetske uprave. Kot zanimivost, lahko omenim, da se digitalni podatki sedaj lahko oddajajo elektronsko in ne več na disketi, kot je bilo to v praksi do leta 2013. Vsak elaborat je potrebno digitalizirati in ga skupaj z ostalimi digitalnimi podatki posredovati na GURS. To pa vse z namenom, da je digitalna verzija vedno na voljo izdelovalcem elaboratov, ki zaradi izvedbe sprememb v katastru stavbo koristijo vpogled v predhodne elaborate.

Del elaborata, ki se izdelata v digitalni obliki, obsega:

- skenogram obrazcev, na katerih se izdelata elaborat, in zapisnika o obravnavi ali izjav iz prejšnjega odstavka,
- koordinate točk tlorisa stavbe in centroida stavbe,
- podatke o stavbi: katastrska občina, številka stavbe, višine stavbe, število etaž, številka pritlične etaže, naslov stavbe, če ima stavba določeno hišno številko,
- podatke o delu stavbe: številka dela stavbe, številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- številka etaže, dejanska raba, površina in uporabna površina, vrste in površine prostorov,
- naslov, če ima stavba določeno hišno številko,
- parcelne številke in
- podatke o lastnikih delov stavb.

(Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2012)

Potek vpisa spremembe podatkov katastra stavb

Vsebina elaborata spremembe podatkov katastra stavb je odvisna od podatka, ki se spreminja. Elaborat mora vsebovati obrazce, glede na spremembo, ki se izvaja. Glavna razlika s predhodnim pravilnikom je jasnejše in preglednejše evidentiranje sprememb, ki so določene v obrazcih K-6 in K-7.

Elaborat ni več potrebno izdelovati v celoti, temveč se izdelajo zgolj obrazci, ki se nanašajo na spremembo. Za izvedbo spremembe mora biti kot za prvi vpis sklicana obravnava na terenu, kjer se vodi zapisnik, ki je sestavni del elaborata spremembe podatkov katastra stavb. Zapisnik mora vsebovati soglasje lastnika, ali upravnika, če se sprememba izvaja za skupne dele v stavbi.

Kot pri vseh postopkih po ZEN in ZENDMPE geodetska uprava tudi za spremembe vpisa po ZEN preveri vsebino elaborata in izda odločbo o vpisu spremembe podatkov katastra stavb. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2012)

Poenostavljen način spreminjanja podatkov:

Novost pravilnika z dne 22.2.2013 je ta, da je možen poenostavljen način spreminjanja podatkov in sicer zgolj za podatke o dejanski rabi dela stavbe, podatek o uporabni površini dela stavbe, podatek o prostorih, ki pripadajo stanovanju, podatek o površini prostorov, podatek o številu etaž, podatek o pritlični etaži ali podatek o številki etaže.

Geodetska uprava želi, da imajo čim bolj popolne evidence. Tako so lastnikom stavb / stanovanj omogočili, da enostavneje evidentirajo morebitne spremembe, ki so jih izvedli na nepremičnini. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2012)

2.2.5.4 Vpis etažne lastnine v zemljiški knjigi:

Kot pri ZENDMPE je tudi po ZEN predviden enak postopek za vpis etažne lastnine. Še vedno velja Stvarnopravni zakonik (SPZ), za enostranski pravni posel ali pa sporazumni vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo. Ker vknjižba etažne lastnine v zemljiško knjigo zahteva 100% soglasje vseh stanovalcev v hiši je hitro postalo jasno, da v veliko primerih ni možno dokončati vpisa. Zato je bil v letu 2008 sprejet Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL).

Ker je opis na podlagi SPZ-ja že podana, so v nadaljevanju podane značilnosti vpisa etažne lastnine na podlagi ZVEtL-a. Kot sem že omenil, je k uveljavitvi zakona botrovalo dejstvo, da solastniki težko dosežejo 100% soglasja za vzpostavitev etažne lastnine. Ta zakon ureja postopek za vzpostavitev etažne lastnine s sodno odločbo na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in postopek za določanje pripadajočega zemljišča, ki pripada stavbi v etažni lastnini. Sklep sodišča tukaj nadomesti podpise lastnikov in tako lahko zemljiška knjiga izvede vpis na podlagi sodne odločbe, ki nadomesti podpise zemljiškooknjižnih lastnikov. Slaba stran vpisa po tem zakonu je, da Pogodbena ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki ni predmet postopka za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu. Bivanje v stavbi, brez pogodbe o medsebojnih razmerjih lahko hitro pripelje do spora

med lastniki, saj pogodba določa, kako vzdrževati in obračunavati stroške, na skupnih delih stavbe. (Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL), 2008)

Sodišče z odločbo o vzpostavitvi etažne lastnine:

- odloči, da se na nepremičnini vzpostavi etažna lastnina,
- določi pripadajoče zemljišče in druge skupne dele stavbe, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo,
- določi morebitna bremena na skupnih delih stavbe in njihove imetnike, če se vpisujejo v zemljiško knjigo,
- določi posamezne dele stavbe in solastniške idealne deleže, ki pripadajo njihovim vsakokratnim lastnikom na skupnih delih stavbe,
- za vsak posamezni del stavbe določi lastnika, morebitna bremena in njihove imetnike, če se vpisujejo v zemljiško knjigo in so jih uveljavljali v tem postopku,
- odredi vpis etažne lastnine v zemljiški knjigi v vrstnem redu vpisane zaznambe postopka vzpostavljanja etažne lastnine ob upoštevanju določb predpisov, ki urejajo zemljiško knjigo.

Odločba o vzpostavitvi etažne lastnine se izvede v zemljiški knjigi po uradni dolžnosti.

2.2.5.6 Današnje stanje:

Stavba, ki je vpisana na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin, (ZEN), je katastrsko urejen objekt. Ne glede na to, kateri pravilnik je veljal ob izdelavi vpisa, ima stavba evidentirane vse podatke, ki jih večstanovajska skupnost potrebuje za nemoteno delovanje. Edina razlika se nanaša na vpise etažne lastnine po SPZ in po ZVEtL, saj pri slednji manjka pogodba o medsebojnih razmerjih, ki je ključna za bivanje v skupnosti, kot je etažna lastnina.

Predvsem bi izpostavil še nekaj podatkov, ki so morda odvečni in za samo bivanje v takšni skupnosti nimajo bistvenega pomena. Pravilnik z dne 22.2.2013 v obrazcih k-5 določa, da se za vsak prostor navede površina. Za dele stavbe, ki niso stanovanjske rabe, se po pravilniku vedno določi prostor za dejavnost, kar v očeh strank vedno vzbudi sum, da se na tem delu izvaja dejavnost. Predvsem so nekatere besedne zveze, ki jih uporablja pravilnik nesmiselne in močno otežujejo delo geodetov ob vpisu stavbe. Vsekakor pa je napredek očiten, danes so podatki, ki so katastrsko urejeni pravilni in jasni. Samo bivanje v etažni lastnini je s tem postalo lažje, bolj prijetno predvsem pa je potrebno izpostaviti, da je pravna varnost na visoki ravni.

3 DOLOČITEV STOPNJE ZAUPANJA

Za pravnoformalno urejanje razmerij v stavbah z več funkcionalno zaključenimi celotami je v različnih obdobjih veljala različna zakonodaja. Vsak novi zakon je določil nove smernice in se prilagajal tudi na ostale zakone. Smiselno bi bilo, da bi se zakonodaja skozi obdobja izpopolnjevala, iz različnih virov pa razberemo, da je zaradi potrebe po prometu z nepremičninami doživela tudi veliko poenostavitvev. V nadaljevanju so opredeljeni ključni podatki etažne lastnine. Zanje je določena stopnja urejenosti kot numeričen podatek, seštevke le teh podaja informacijo o stopnji urejenosti vzpostavljene etažne lastnine in iz nje izvirajočih pravic glede na zakonodajo, po kateri je bila etažna lastnina vzpostavljena. Ker se podatki o stavbi v etažni lastnini vodijo v dveh temeljnih evidencah, smo za ta namen podatke razdelili na dva sklopa, in sicer na stopnjo u v podatke o stavbi in njenih delih v zemljiški knjigi in stopnjo urejenosti podatkov o stavbi in njenih delih v katastru stavb.

3.1 Oblikovanje vzorca

Za vsak zakon smo podrobno preučili in našli zadostno število vpisanih objektov, iz katerih je razvidna dejanska praksa vpisa etažne lastnine. Za ta namen je bilo preučeni več kot 100 različnih primerov vpisa etažne lastnine, večina iz osrednjega dela Slovenije. Glede na vpisane objekte in povezave z različnimi evidencami smo za kataster stavb in za zemljiško knjigo določili ključne podatke, ki se vodijo v teh evidencah.

Glede na čas vzpostavitve etažne lastnine pri posamezni stavbi v vzorcu, smo določili, katere so bile zakonske osnove za nastavev in nato, kako se posamezni podatki za posamezno stavbo in njene dele izkazujejo danes - ali so bili zajeti in v kakšni meri lahko zaupamo njihovi določitvi.

Tabela 2. vzorec stavb preučeni v diplomski nalogi

Zap. Št	K.o.	ID stavbe:	Naslov:	Kraj
1	1731	821	Prvomajska ulica 13 in 15	Ljubljana
2	1723	4603	Viška cesta 2, 4 in 6	Ljubljana
3	2175	473	Cesta maršala Tita 62	Jesenice
4	1725	372	Župančičeva 8	Ljubljana
5	2636	2716	Brankova ulica 7	Ljubljana
6	1731	1158	Ulica Jana Husa 10	Ljubljana
7	1735	553	Bratovševa ploščad 4	Ljubljana
8	1735	552	Bratovševa ploščad 6	Ljubljana
9	1735	551	Bratovševa ploščad 8	Ljubljana
10	1735	542	Bratovševa ploščad 10	Ljubljana

11	1739	1147	Celovška 134	Ljubljana
12	1756	1075	Cesta 24 Junija 72A	Ljubljana
13	1721	222	Borštnikova trg 1	Ljubljana
14	1725	562	Kongresni trg 9, Gledališka stolba 3	Ljubljana
15	1727	191	Poljanska cesta 10	Ljubljana
16	1727	814	Zemljemerska 15	Ljubljana
17	1737	767	Trubarjeva 23	Ljubljana
18	2636	3431	Vilharjeva 39	Ljubljana
19	1737	1011	Kolodvorska 12	Ljubljana
20	2706	656	Pokopališka 47 in 49	Ljubljana
21	1727	1066	Kapiteljska ulica 9	Ljubljana
22	1740	1097	Kavškova ulica 5	Ljubljana
23	2636	3626	Kržičeva ulica 3	Ljubljana
24	1721	375	Gregorčičeva ulica 7	Ljubljana
25	1721	344	Gregorčičeva ulica 5	Ljubljana
26	1721	376	Slovenska cesta 8	Ljubljana
27	1730	4071	Rojčeva ulica 24 in 26	Ljubljana
28	1730	2423	Rojčeva ulica 20 in 22	Ljubljana
29	1730	4072	BREZ NASLOVA	Ljubljana
30	1737	1	Čufarjeva ulica 13	Ljubljana
31	1751	698	Pločanska ulica 19	Ljubljana
32	1943	314	Češenik 13A	Domžale
33	1959	3645	Ljubljanska cesta 71A	Domžale
34	2677	35	Tesarska ulica 18	Ljubljana
35	1737	597	Miklošočeva cesta 14	Ljubljana
36	1739	712	Litostrojska 4, 6, 8	Ljubljana
37	1721	261	Rimska cesta 13	Ljubljana
38	1959	6286	Savska cesta 7	Domžale
39	1737	300	Slomškova 11	Ljubljana
40	1727	752	Streliška 24	Ljubljana
41	2636	404	Triglavska 11, 13 in 15	Ljubljana
42	1739	6	Ulica Bratov Učakar 136 in 138	Ljubljana
43	2636	2861	Bežigrad 18	Ljubljana
44	1736	1539	Dunajska cesta 159	Ljubljana
45	2636	7736	Parmova ulica 48,	Ljubljana
46	1728	121	Gospodka 4,	Ljubljana
47	1730	1428	Zaloška cesta 87,	Ljubljana

48	1737	767	Trubarjeva 23 in 23A	Ljubljana
49	2490	22	Cankarjeva ulica 10,	Postojna
50	1722	554	Gerbičeva 49	Ljubljana
51	1728	214	Stari trg 21,	Ljubljana
52	1721	254	Trg Mladinskih delovnih brigad 2	Ljubljana
53	2636	3824	Črtomirova 31,	Ljubljana
54	1740	1691	Malgajeva ulica 6,	Ljubljana
55	1731	1140	Ulica Jana Husa 1-3,	Ljubljana
56	1725	1435	Vošnjakova ulica 9,	Ljubljana
57	1727	752	Streliška ulica 24,	Ljubljana
58	1728	249	Gornji trg 11,	Ljubljana
59	1737	822	Petkovškovo nabrežje 21 in Trubarjeva 20,	Ljubljana
60	1625	445	Knafljev trg 1,	Ribnica
61	1730	1190	Toplarniška ulica 11,	Ljubljana
62	1727	799	Kumanovska ulica 1,	Ljubljana
63	1725	274	Trdinova ulica 7,	Ljubljana
64	1737	750	Vidovdanska cesta 1 in 1a,	Ljubljana
65	1728	46	Ciril - Metodov trg 16,	Ljubljana
66	1725	69	Šubičeva ulica 3,	Ljubljana
67	1625	28	Gallusovo nabrežje,	Ribnica
68	1738	523	Plešičeva ulica 35, 37 in 39	Ljubljana
69	1737	237	Resljeva 26,	Ljubljana
70	1737	773	Trubarjeva ulica 19,	Ljubljana
71	1723	3001	Viška cesta 45,	Ljubljana
72	1728	128	Gosposka 7, Židovska steza 2,	Ljubljana
73	2490	749	Vojkova ulica 5,	Postojna
74	1725	562	Kongresni trg 9, Gledališka stolba 3,	Ljubljana
75	1726	204	Šmartinska cesta 14,	Ljubljana
76	1722	640	Riharjeva ulica 28	Ljubljana
77	1722	4406	Trnovski pristan 6	Ljubljana
78	2680	289	Kvedrova 7	Ljubljana
79	2636	660	Dimičeva 13	Ljubljana
80	2680	469	Beblerjev trg 9	Ljubljana
81	2680	1000	Beblerjev trg 8	Ljubljana
82	1740	1680	Medvedova 1	Ljubljana
83	1739	845	Celovška 159, 161 in 163	Ljubljana
84	1740	1676	Medvedova cesta 5	Ljubljana

85	1728		Stiška ulica 1	Ljubljana
86	1772	1329	Polje cesta V / 3	Ljubljana
87	1740	1700	Ruska ulica 9	Ljubljana
88	1730	1044	Kajuhova 34A	Ljubljana
89	1772	1745	Polje 13	Ljubljana
90	1838	211	Maistrova ulica 14	Litija
91	1727	547	Poljanska cesta 75	Ljubljana
92	1721	359	Rimska cesta 2, Trg Francoske revolucije 4	Ljubljana
93	2636	369	Herbersteinova 13	Ljubljana
94	1740	1666	Medvedova cesta 7	Ljubljana
95	1740	1711	Ruska ulica 4	Ljubljana
96	1727	503	Poljanska cesta 69	Ljubljana
97	1959	5556	Slamnikarska 1B	Domžale
98	1737	473	Kotnikova 6A in 6B	Ljubljana
99	1959	5403	Župančičeva 6	Domžale
100	1728	294	Križevniška 2	Ljubljana

3.2 Urejenost podatkov katastra stavb:

Kataster stavb se danes povezuje s štirimi nepremičninskimi evidencami. Zemljiški kataster, zemljiško knjigo, registrom nepremičnin kot več namensko evidenco ter s centralnim registrom prebivalstva oz. poslovnim registrom Slovenije.

1. Zemljiški kataster: stavba se z zemljiškim katastrom povezuje na podlagi podatka o parcelni številki, na kateri stavba stoji (kjer stavba »preseka« teren)
2. Zemljiška knjiga: stavba se z zemljiško knjigo povezuje preko enoličnega identifikatorja stavbe in njenih delov, ki ga dobijo ob vpisu v kataster stavb.
3. Register nepremičnin: stavba se z registrom nepremičnin povezuje preko enoličnega identifikatorja stavbe in njenih delov .V registru nepremičnin so podani dodatni podatki o stavbi in njenih delih iz katerih se izračuna vrednost nepremičnine.
4. Centralni register prebivalstva: stavba se povezuje z centralnim registrom prebivalstva preko podatka o hišnih številkah in številkah stanovanj. Povezava je pomembna zaradi evidentiranja stalnega in začasnega prebivališča.
5. Poslovni register Slovenije: stavba se povezuje s poslovnim registrom Slovenije preko podatkov o hišni številki. Povezava je pomembna zaradi evidentiranja sedeža podjetja.

Podatki v izvornih evidencah morajo biti pravilni, saj bi v nasprotnem primeru vodili do nepravilnosti v evidencah, s katerimi se le te povezujejo in posledično do nezaupanja državljanov v sistem. Zato

smo podatke katastra stavb, kot izvirne evidence za stavbe in dele stavb (v njej tudi nastanejo nove nepremičnine) določili glede na njihov osnovni namen in vpliv na ostale evidence.

3.2.1 Enolični identifikator

Enolični identifikator za stavbe in dele stavb se je začel določevati z vzpostavitvijo evidence katastra stavb. Podatek je nujno potreben, za namen povezovanja zemljiške knjige in katastra stavb. Ne glede na zakonodajo, je določen vsem stavbam in delom stavbe, ki so bili vpisani v zemljiško knjigo.

Odstotek zaupanja je lahko samo 100% ali 0%, kar bi veljalo za stavbo z neurejeno etažno lastnino.

Tabela 3. določitev stopnje urejenosti podatku o enoličnem identifikatorju

Enolični Identifikator		
	Je določen	100%
	Ni določen	-100%

3.2.2 Številka stanovanja / poslovnega prostora:

Podatek je pomemben za povezovanje katastra stavb s centralnim registrom prebivalstva, evidentiran pa je bil še pred določitvijo enoličnega identifikatorja, saj so pred vzpostavitvijo katastra stavb tako označevali samostojne zaključene funkcionalne enote v večstanovanjskih stavbah (npr. stanovanje z lokacijsko ločenimi deli, kot so klet, drvarnica, shramba, garaža ...). Številka stanovanja in poslovnega prostora se s predpisano oznako fizično namesti nad vhodom v stanovanje ali poslovni prostor v stavbi, z namenom, da se nepremičnina lahko identificira v naravi. Kot v primeru številke stanovanja je odstotek zaupanja lahko samo 100% ali 0%.

Tabela 4. določitev stopnje urejenosti podatku o številki stanovanja

Št. Stanovanja / poslovnega prostora		
	Je določena	100%
	Ni določena	-100%

3.2.3 Naslov stavbe

Na stavbe in njihove dele se veže tudi naslov. Stavbam se praviloma določi naslov, če so v njej deli, ki so namenjeni bivanju ali je na stavbo in njene dele vezan naslov sedeža podjetja. Vse stavbe nimajo naslova (npr., kmetijski objekti, vrstne garaže in pokrita parkirišča, pomožni objekti,...)

Tako kot številka stavbe, se tudi naslov stavbe povezuje s centralnim registrom prebivalstva. Delom stavbe je potrebno dodeliti naslov, z namenom, da se povezujejo z prijavo dejavnosti ali stalnega prebivališča. Večina vpisanih stavb imajo ne glede na zakonodajo dodeljen naslov. V vzorec so bile vključene večstanovanjske stavbe namenjene stanovanjski in poslovni dejavnosti in so vse imele določen naslov. Če so imeli tudi vsi deli stavbe dodeljen naslov, smo jim določili 100% stopnjo urejenosti.

Tabela 5. določitev stopnje urejenosti podatku o naslovu stavbe

Naslov	
Je določen za celotno stavbo in dele stavb	100%
Je določen za stavbo, vendar ne za vse dele stavb	-10%
Ni določen	-90%

3.2.4 Dejanska raba stavbe in delov stavbe:

Dejanske rabe stavbe in njenih delov je bila uvedena kot osnova za določitev odstopanja dejanskega stanja od načrtovanega. Pravilna določitev dejanske rabe je pridobila pomen z uveljavitvijo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in kasneje s sprejetjem Zakona o davku na nepremičnine. Z novim pravilnikom vpisa stavbe, ki v veljavo stopi leta 2013 je bila dopolnjena klasifikacija dejanske rabe, ki jo uporabljamo danes. Določitvi dejanske rabe na podlagi določil predhodnih zakonodaj tako ne moramo opredeliti 100% stopnje zaupanja.

Tabela 6. določitev stopnje urejenosti podatku o dejanski rabi stavbe

Dejanska raba stavbe	
Je določena glede na zadnjo zakonodajo	100%
Je določena vendar šifrant ni v skladu z zadnjo zakonodajo	-10%
Je določena v projektu etažne lastnine	-10%
Ni določena	-80%

Tabela 7. določitev stopnje urejenosti podatku o dejanski rabi dela stavbe

Dejanska raba dela stavbe	
Je določena glede na zadnjo zakonodajo	100%
Je določena vendar šifrant ni v skladu z zadnjo zakonodajo	-10%
Je določena v projektu etažne lastnine	-10%
Je določena samo za vpisane dele stavbe	-40%
Ni določena	-40%

3.2.5 Površina dela stavbe:

Površina stavbe in dela stavbe je poleg identifikatorja največkrat uporabljen podatek, ki se vodi v katastru stavb. Površina je v večini primerov osnova za izračun solastniških deležev nad skupnimi deli stavbe in ima vpliv na določitev vrednosti. Po pregledu določil zakonodaj, ki so urejale to področje v preteklosti, ugotavljamo, da se pred obdobjem katastra stavb površine niso pridobile z meritvami, ampak so se prevzemale iz projektov. Zakon o graditvi objektov je kot del projekta izvedenih del predpisoval tudi projekt za etažne lastnike, iz katerega so se prevzeli podatki o merah prostorov in iz njih so se izračunale površine z upoštevanjem faktorjev za pomožne prostore (npr.: odprta terasa - 0,25, loža - 0,75, pokrita terasa ali balkon - 0,50, shramba zunaj stanovanja - 0,75, klet ali drvarnica v zidanem objektu - 0,50, lesena drvarnica - 0,25, garaža v stavbi ali zunaj stavbe - 0,50.

barva	št. stan.	LASTNIK	velikost	stanov. m ²	shramba m ²	
	1	MELE Milena	GARS.	23,15	3,22	26,37
	2	MRAK Ciril	3 - sob.	66,25	3,22	69,47
	3	MOL - Moste	3 - sob.	66,25	3,45	69,70
	4	HIŠNIŠKO STAN - Ul. Jana Husa 3	GARS.	23,15	3,22	26,37
	5	JOVANOVIČ Slobodan	3 - sob.	63,86	3,22	67,08
	6	ROT Ivanka	GARS.	23,15	3,45	26,60
	7	DUNATO Anton	3 - sob.	66,25	3,45	69,70
	8	KRAVANJA Marija	3 - sob.	66,25	3,22	69,47
	9	MAJDIČ Andrej	GARS.	23,15	3,22	26,37
	10	ROGL Mary	3 - sob.	63,86	3,22	67,08
	11	PRAŠNIKAR Amalja	GARS.	23,15	3,45	26,60
	12	ŠKULJ Marija	3 - sob.	66,25	2,87	69,12
	13	ROŽIČ Ciril	3 - sob.	66,25	3,22	69,47
	14	TROJAR Barbara	GARS.	23,15	3,04	26,19
	15	POVŠE - TROJAR Marjeta	3 - sob.	63,86	3,04	66,90
	16	KRANJC Sašo	GARS.	23,15	3,45	26,60
	17	PLEŠKO Tatjana	3 - sob.	66,25	3,22	69,47
	18	KORDIN Matjaž	3 - sob.	66,25	3,22	69,47
	19	PLANKO Janja	GARS.	23,15	3,45	26,60
	20	SAMOTORČAN Ivo	3 - sob.	63,86	3,22	67,08
	D	Trgovsko podjetje TKANINA d.d.	posl. pr.	81,47	3,82	85,29
	E	3DVA d.o.o.	posl. pr.	11,87	—	11,87
	F	MOČNIK Snežna	posl. pr.	35,35	0,90	36,25
	G	MERCATOR d.d. MO - II	posl. pr.	110,40	7,36	117,76
skupaj m ² :				1209,73	77,15	

2.1. VSOTE POVRŠIN

LASTNIŠKI PROSTORI	2576,21 m ²
SKUPNI PROSTORI	499,00 m ²
NETO POVRŠINA	3075,21 m²

Slika 4. izsek tabel s površinami iz projekta etažne lastnine po ZZK

Način odmere se je poenotil z uveljavitvijo ZENDMPE in sprejetjem Pravilnika o vpisih v kataster stavb. - ZEN in njegovi podzakonski akti ter navodila kot priloge le teh so nedvoumno opredelili tudi način merjenja prostorov za potrebe izračuna površin.

Glede na izvor podatka o površini smo določili stopnjo urejenosti za ta podatek in sicer najvišjo za stavbe, kjer so jim bile površine določene v skladu z ZEN in njegovimi podzakonskimi akti.

Tabela 8. določitev stopnje urejenosti podatku o površini stanovanja

Površina dela stavbe		
	Je izmerjena glede na zadnje zakonodajo	100%
	Površino je lahko določila oseba nepooblaščenca za izvajanje meritev	-40%
	Je prevzeta iz projekta etažne lastnine	-10%
	Površine so v večji meri prevzete iz načrtov za gradnjo	-10%
	Površine neuporabnih prostorov so korigirane s faktorjem	-10%
	Ni določena	-30 %

3.2.6 Uporabna površina dela stavbe

Uporabna površina je podatek, ki se vodi v katastru stavb od uveljavitve ZEN. Uporabna površina je podatek, ki je bil uveden kot korekcijski faktor za izračun vrednosti nepremičnin. Le ta prikazuje smotno razporeditev prostorov znotraj posamezne zaključene funkcionalne enote. S sprejetjem novega Pravilnika o vpisih v kataster stavb leta 2013 in prilog le tega so bila pravila za določanje uporabne površine natančneje določena. Uporabna površina je na preglednejši način vpeljala izkazovanje površin prostorov, ki so se pred uvedbo ZENDMPE prikazovali s faktorjem. Žal pa ti podatki niso bili preneseni v kataster stavb, jih je pa možno interpretirati iz elaboratov. Zato tudi stavbam in njihovim delom, ki so bile v kataster stavb prevzete iz zemljiške knjige dodamo določeno stopnjo urejenosti. 100% stopnjo pa lahko podamo zgolj podatkom, ki so evidentirani na podlagi novega Pravilnika o vpisih stavbe z leta 2013.

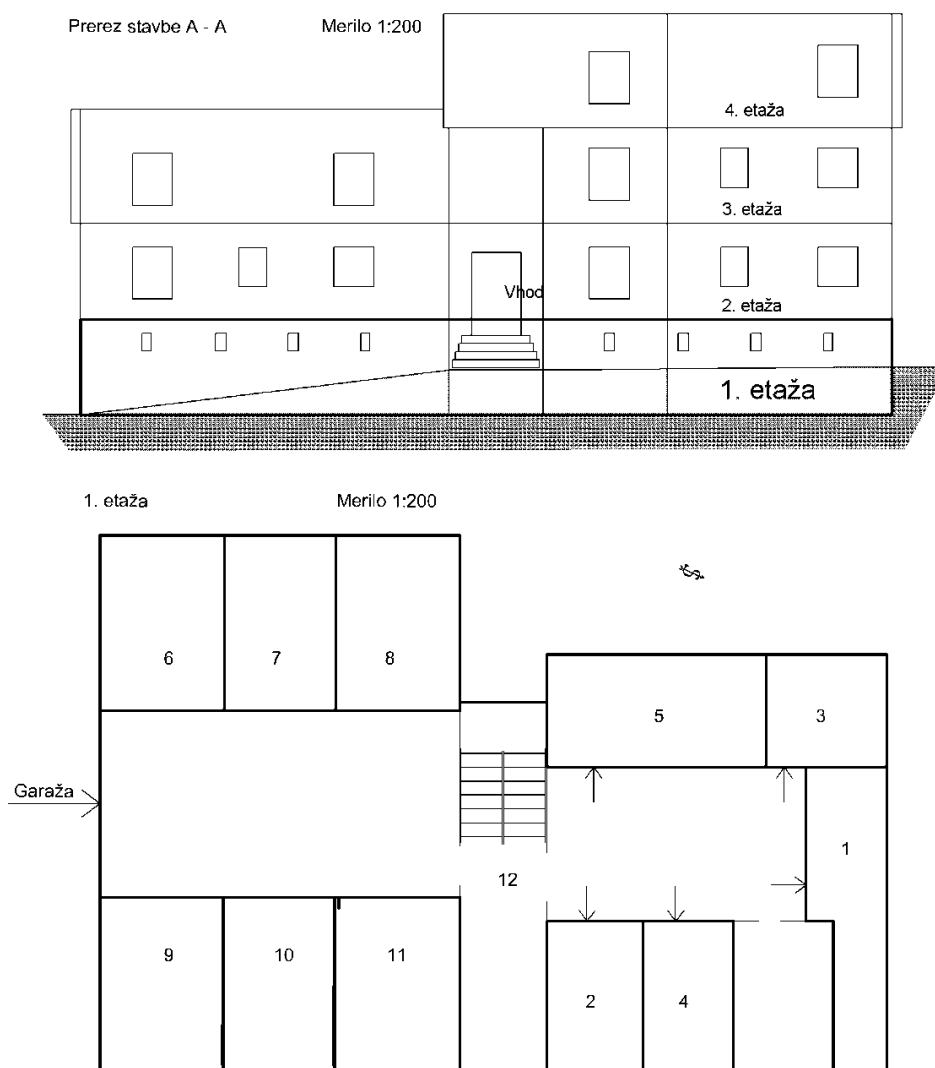
Tabela 9. določitev stopnje urejenosti podatku o uporabni površini stanovanja

Uporabna površina dela stavbe	
Je izmerjena glede na zadnjo zakonodajo	100%
Pravilniki za določitev neuporabne površine niso v skladu z zadnjo zakonodajo	-20%
Podatke lahko v register nepremičnin zavede vsak lastnik sam	-50%
Obseg neuporabnih prostorov ni razviden iz vsebine elaborata	-20%

3.2.7 Načrt stavbe in dela stavbe:

Podatek o lokaciji dela stavbe in o samem delu stavbe predstavlja ključno informacijo v etažni lastnini. S tem podatkom lahko podatke iz tabel prenesemo v naravo in jih natančno lociramo. Nekatere zakonodaje so predvidevale natančnejše načrte stavb in delov stavbe, nekatere manj natančne. V projektih etažne lastnine po ZPDS in ZZK, so načrti zelo pregledni, saj so prevzeti iz načrtov za gradnjo. Vsebujejo natančno lokacijo dela stavbe, etažnost, razvidni so načrti delov stavbe in njihova razporeditev. Problem teh načrtov je ta, da se je lahko ob gradnji stanje spremenilo, glede na gradbeni načrt. Zato večkrat najdemo odstopanja od teh načrtov.

Z ustanovitvijo katastra stavb in sprejemom ZPPLPS in ZENDMPE prejmemo povsem drugačna navodila za izdelavo načrtov. Pomanjkljivost ZPPLPS je ta, da ni bilo potrebe po evidentiranju celotnega objekta, zato je težko locirati vse dele stavbe, medtem ko ZENDMPE ni predvidel načrta dela stavbe, je pa načrt stavbe dovolj natančen. Danes velja, da je načrt stavbe zelo pregleden, za načrt dela stavbe pa lahko izbiramo med grafičnimi skicami ali tabelami. Tabele vseeno ne predstavljajo tako dobrega podatka kot načrt, zato se temu primerno stopnja urejenosti zniža. Izpostaviti je potrebno še površno klasifikacijo prostorov, ki velikokrat povzročajo zmedo ob predstavitvi elaboratov lastnikom



Slika 5. načrt stavbe po ZEN (2016)

Tabela 10. določitev stopnje urejenosti načrtu stavbe s prerezi:

Načrt stavbe s prerezi	
Je v skladu z zadnjo zakonodajo	100%
Prevzeti so iz gradbenih načrtov	-10%
Niso urejeni za celotno stavbo	-50%

Tabela 11. določitev stopnje urejenosti načrtu dela stavbe:

Načrt dela stavbe	
Je v skladu z zadnjo zakonodajo	100%
Prevzeti so iz gradbenih načrtov	-10%
V kolikor je zakon dovoljeval nepooblaščenim osebam izdelavo načrta	-10%
Načrt dela stavbe ni bil predviden	-20%
Načrt dela stavbe je lahko zgolj opisno	-10%

3.2.8 Parcela pod stavbo in evidentiranje zemljišča pod stavbo:

Parcela pod stavbo mora biti določena, zato, da stavbo lahko povežemo z zemljiškim katastrom in pravilno določimo zemljišča, ki pripadajo stavbi. V primeru, ko je stavba v etažni lastnini, predstavlja parcela, na kateri stavba stoji splošni skupni del stavbe in je v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov. Pomembno je, da deli stavbe na nivoju zemljišča ne posegajo izven območja, ki ga opredeljujemo kot splošni skupni del. Iz pregledanih primerov smo ugotovili odstopanja od tega pravila. Napake se pojavljajo v primerih, ko so se površine atrijev upoštevale kot del stavbe, iz starejših projektov etažne lastnine pa so razvidni tudi primeri, ko so kleti iz sosednjih stavb pripadale lastnikom osnovne stavbe in so tako bile evidentirane napačno. Danes je pravilnik jasno opredelil, da mora biti zemljišče pod stavbo v istem obsegu kot tloris pritlične etaže. Do delov stavbe, ki so nad ali pod nivojem, pa se mora dostopati skozi osnovno stavbo. Zato danes evidentiranim podatkom lahko določimo visoko stopnjo urejenosti, ne pa tudi za vpise na podlagi predhodnih zakonodaj. Pojem zemljišča pod stavbo, ki je rezultat geodetskega postopka določitve zemljišča pod stavbo, je bil opredeljen z določili ZEN. Če je bila v zemljiškem katastru za stavbo določena vrsta rabe zemljišča, je v prvih letih po uveljavitvi ZEN bila podana možnost ob vpisu stavbe v kataster stavb, da je strokovnjak – geodet podal izjavo, da je stavba v istih gabaritih, kot je vrisana v zemljiški kataster. Zaradi fizičnih sprememb na stavbah (dozidave, dodatne izolacije,..) in določevanja vrst rabe zemljišč z manjšo natančnostjo v preteklosti, je pri takem načinu določanja zemljišč pod stavbo pripeljala do napak. Geodetska uprava je ukinila določitev zemljišča pod stavbo po uradni dolžnosti in predpisala obvezno odmero zemljišča pod stavbo v državnem koordinatnem sistemu.

Tabela 12. določitev stopnje urejenosti povezavi stavbe s parcelo:

Parcela pod stavbo in povezava s stavbo	
Je v skladu z zadnjo zakonodajo	100%
Parcela ni določena v državnem koordinatnem sistemu	-20%
Klasifikacija zemljišča pod stavbo je bila drugačna, glede na rabo stavbe	-30%
Povezava z zemljiškim katastrom ni urejena	-50%

Tabela 13. določitev stopnje urejenosti evidentiranju zemljišča pod stavbo

Evidentirano zemljišče pod stavbo	
Je v skladu z zadnjo zakonodajo	100%
Po tem zakonu ni bilo predvideno evidentiranje zemljišča pod stavbo	-40%
Zemljišče pod stavbo je bilo lahko prevzeto po uradni dolžnosti	-20%

3.2.9 Centroid in najširši obod stavbe:

Z množičnim zajemom nepremičnin smo za vse takrat obstoječe stavbe določili identifikator, centroid in tloris stavbe - najširši obod stavbe. Centroid stavbe je pomemben podatek za povezovanje stavb z drugimi evidencami preko geolokacije. Tloris stavbe je podatek o zasedanju prostora za posamezno stavbo in je pomembna tudi s pravnega vidika. Ko stavbam določimo pripadajoče zemljišče, je pomembno, da so urejena pravna razmerja tudi za parcele, ki so izven preseka stavbe s terenom, torej izven zemljišča pod stavbo, se pa nahajajo pod ali nad tlorisom stavbe. Tloris stavbe, ki je bil določen z množičnim zajemom in povezan s podatki o stavbi prevzetimi v kataster stavb iz zemljiške knjige nikoli ne prikazuje obsega stavbe, ki se nahaja pod parcelo.

Tabela 14. določitev stopnje urejenosti podatku o centroidu in najširšemu obodu stavbe:

Centroid in najširši obod stavbe	
Je v skladu z zadnjo zakonodajo	100%
Določen z množičnim zajemom nepremičnin	-70%
Koordinate niso zajete v državnem koordinatnem sistemu	-10%
Centroid in obod nista zajeta	-20%

3.3 Urejenost podatkov zemljiške knjige:

V zemljiško knjigo se stavba vpiše na podlagi listine o oblikovanju etažne lastnine ali sklepa sodišča. V zemljiški knjigi se vodijo podatki od lastniku, deležih lastništva ter o drugih stvarnih in obligacijskih pravicah pravic in pravnih dejstev, vezanih na stavbo in njene dele. Podatke, ki so pomembni za pravno varnost lastnikov večstanovanjskih stavbah smo razdelili na 7 sklopov.

3.3.1 Zemljiškoknjižni lastnik:

Zemljiškoknjižni lastnik je podatek, ki mora zagotovo imeti največjo stopnjo urejenosti. Z namenom, da delom stavbe pripišemo lastnika, se tudi vzpostavlja etažna lastnina. Ne glede na zakonodajo, lahko podatku o zemljiškoknjižnem lastniku v največji meri zaupamo. Edini pomislek glede kredibilnosti podatka smo doživeli ob interventnem zakonu ZPPLPS. Iz pregledanih primerov smo ugotovili, da so si lastniki ob vpisih stanovanj posegali v skupne prostore, saj so pogodbe vsebovale preskope podatke o obsegu pripadajočih prostorov.

Tabela 15. določitev stopnje urejenosti podatku o zemljiškoknjižnem lastniku

Zemljiško knjižni Lastnik	
Podatek je nooporečen / izkazan z listino	100%
Možna prisvojitve skupnih delov ob vpisu	-10%
Podatek ni vpisan	-90%

3.3.2 Skupni prostori:

V etažni lastnini so skupni prostori tisti, ki omogočajo dostop do posameznih zaključenih funkcionalnih enot in omogočajo kvalitetnejše uporabo večstanovanjskih objektov. Tako za samo uporabo, kot za pravno varnost mora biti nedvoumno določeno, kdo lahko uporablja skupne prostore in v kakšni meri. V vzorcu stavb, ki smo jih pregledali za izvedbo naloge, smo zasledili stavbe, kjer se je etažna lastnina vzpostavljala na podlagi ZPDS in ZZK. Splošni skupni prostori v veliko primerih niso bili zajeti v etažni lastnini. ZPPLPS pa vpisa skupnih prostorov ni predvideval, ampak so skupni prostori bili definirani kot vsebina nerazdeljenega dela stavbe, v katero so se vštevali tudi vsi deli, ki niso bili opredeljeni v postopkih po ZPPLPS.

Tabela 16. določitev stopnje urejenosti vpisu skupnih prostorov

Skupni prostori	
So vpisani v skladu z zadnjo zakonodajo	100%
Ob vpisih se je izpustilo nekatere splošne skupne dele	-20%
Podatek ni bil vpisan po tem zakonu	-100%

Tabela 17. določitev stopnje urejenosti vpisu posebnih skupnih prostorov

Posebni skupni prostori	
So vpisani v skladu z zadnjo zakonodajo	100%
V tistem obdobju ni bilo načina za vpis posebnih skupnih delov	-100%
Posebni skupni prostor lahko last samo večih lastnikov	-20%
Sodna praksa za vpis skupnih prostorov ni bila jasno opredeljena	-20%

3.3.3 Solastniški delež:

Solastniški delež na skupnih prostorih je numerični prikaz medsebojnih razmerij lastnikov posameznih zaključenih funkcionalnih enot znotraj stavbe v etažni lastnini. V večini primerov je to tudi podlaga za obračun različnih stroškov, vezanih na stavbo. SPZ kot osnovo za izračun deleža predvideva uporabno vrednost. V praksi se največkrat uporabna vrednost določi iz površine, ki pa zaradi različnega načina evidentiranja le – te v preteklosti in zaradi pomožnih prostorov, ki so vključeni v površino ni vedno pravična. SPZ pa je predvidel, da se lahko delež izračuna tudi drugače, če se z izračunom strinjajo etažni lastniki. Zato od uveljavitve SPZ-ja lahko trdimo, da je zaupanje v podatek o solastniškem deležu 100%. Potrebno je omeniti, da je že ZPDS predvideval izračun solastniškega deleža, v projektu etažne lastnine, medtem ko ZZK tega več ne opredeljuje. Zaradi, velikega obsega projektov etažne lastnine na podlagi ZZK, danes opazimo veliko objektov brez izračunanih solastniških deležev.

Tabela 18- določitev stopnje urejenosti o izračunu solastniškega deleža

Solastniški delež	
So vpisani v skladu z zadnjo zakonodajo	100%
ni predviden način izračuna in uporaba	-70%
Vpis solastniškega deleža ni predviden	-100%

3.3.4 Pogodba o medsebojnih razmerjih:

Mirno bivanje v skupnosti kot je etažna lastnina, se lahko jamči zgolj z kvalitetno pogodbo o medsebojnih razmerjih. Ta dokument je ključen, za uveljavitev nekaterih internih pravil, ki se razlikujejo od stavbe do stavbe in jih zakonsko ni mogoče opredeliti. SPZ je predvidel, da je pogodba o medsebojnih razmerjih obvezna vsebina sporazuma o oblikovanju etažne lastnine. Smo pa zato v nadaljevanju storili korak nazaj, ker v nepravdnem postopku po ZVEtL, pogodba o medsebojnih razmerjih ni definirana kot vsebina odločitve po tem zakonu.

Tabela 19. določitev stopnje urejenosti pogodbi o medsebojnih razmerjih

Pogodba o medsebojnih razmerjih	
So vpisani v skladu z zadnjo zakonodajo	100%
Drugačna vsebina glede na današnjo zakonodajo	-50%
Pogodba o medsebojnih razmerjih ni predvidena	-100%
Pogodba o medsebojnih razmerjih ni predvidena v vseh načinih vpisa	-20%

3.3.5 Opisni podatki o stavbi in delu stavbe:

Zaradi možnosti prostorske identifikacije posameznih delov stavb, so se v zemljiški knjigi ob vzpostavitvi etažne lastnine podajali tudi besedni opisi, ki so vsebovali tekst o lokaciji (npr. stanovanje v II. nadstropju in shramba v kleti) in površini (stanovanje v izmeri 50 m² in shramba v izmeri 2m²). V zemljiško knjigo so se ti podatki vpisovali do vzpostavitve nove elektronske zemljiške knjige (do 30.4.2011). Ti podatki se ob morebitnih spremembah (združevanju ali delitvi delov stavb in novih meritvah) niso vzdrževali. Ti podatki se pri stavbah, kjer je bila etažna lastnina vzpostavljena pred vzpostavitvijo nove elektronske zemljiške knjige še vedno izkazujejo, čeprav to niso pravno veljavni. Izkazovanje teh podatkov pa povzroča zmedo med uporabniki, v primerih, ko odstopajo od podatkov, ki se vodijo v katastru stavb. Zato smo tem podatkom, če se v zemljiški knjigi izkazujejo, dodelili negativni odstotek, saj negativno vplivali na zaupanje uporabnikov v evidence. Po letu 2011, ko zemljiška knjiga umakne opisne podatke o nepremičninah, lahko govorimo o zaupanju v podatek. Pred ustanovitvijo katastra stavb je podatke o stavbah vodila le zemljiška knjiga. Vsi Uporabniki evidenc še danes ne vedo za kataster stavb in jih dvoumno evidentiranje podatkov lahko zmede. Zato smo pri

določitvi stopnje zaupanja naredili poudarek tudi na vsebino opisnih atributov v zemljiškoknjižnem izpisku.

Tabela 20. določitev stopnje urejenosti, kako na etažno lastnino vpliva opisni atribut zemljiške knjige

Opisni podatki o delu stavbe	
Opisnih podatkov ne vodi zemljiška knjiga saj so vsebian katastrov	100%
Opisni podatki so razvidni iz zemljiške knjige	-100%
Opisni podatki se prevzemajo iz listin in ne iz katastra	-20%
Opisni podatki se ukinejo v obdobju veljave zakonodaje	-20%

3.3.5 Opis listine, ki je podlaga za vpis:

Zemljiška knjiga v atributnih podatkih poda tudi podatek o listinah na podlage katerih je bil urejen vpis v zemljiško knjigo. Tak podatek je zelo dobrodošel, saj lahko morebitne napake s preučitvijo teh dokumentov hitro ugotovimo in na ustrezen način odpravimo. Žal pa se podatki od 30.4.2011 do sredine leta 2015 niso vpisovali. Stopnjo zaupanja smo zato v tem času zmanjšali, čeprav je ta podatek sedaj obvezen.

Tabela 21. določitev stopnje urejenosti v navedbo listine za vpis v zemljiško knjigo

Opis listine, ki je podlaga za vpis	
Je razvidna iz zemljiškoknjižnega izpiska	100%
ni bila vodena v času veljave zakonodaje	-100%

4 DOLOČITEV STOPNJE ZAUPANJA GLEDE NA OBDOBJE VELJAVE ZAKONODAJE

4.1 Zakon o pravicah na delih stavbe (ZPDS)

4.1.1 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Tabela 22. prikaz urejenosti podatkov za stavbe vpisane v zemljiško knjigo na podlagi ZPDS

Zemljiška knjiga:			
PODATEK:	DA	NE	Stopnja urejenosti [%]
Zemljiško knjižni lastnik			100%
Skupni prostori			80%
Posebni skupni prostori			0%
Solastniški delež			30%
Pogodba o medsebojnih razmerjih			50%
Opisni podatki o delu stavbe			-20%
Opis listine, ki je podlaga za vpis			100%
<i>Aritmetična sredina = seštevek odstotkov / 7</i>			49%

Vrednotenje podatkov:

Zemljiško knjižni lastnik: Pravilnost podatka je neoporečna, saj je lastnik izkazan z listino.

Skupni prostori: Projekt etažne lastnine je vselej veljal za celovito ureditev objekta. Iz prakse pa je razvidno, da so v nekaterih projektih izpuščeni splošni skupni deli, kot so stopnišča in podobno. Zato ta podatek nima celotne stopnje urejenosti.

Posebni skupni prostori: Projekt etažne lastnine je predvidel posebne skupne prostore, ampak takrat še ni bilo načina za vpis, zato ti deli stavbe niso pravilno vknjiženi.

Solastniški delež: Zakon je predvidel vpis solastniškega deleža, ni pa predvidel načina izračuna in uporabe, podatek je uporaben, ni pa natančne obrazložitve, kako je bil določen.

Pogodba o medsebojnih razmerjih: Pogodba o medsebojnih razmerjih je bila sestavni del predloga za vpis. Zaradi drugačnih določil takratnega zakona v primerjavi z stvarnopravnim zakonikom, takšna pogodba ne obsega vseh bistvenih razmerij, ki so pomembne danes in bi jo bilo potrebno nadgraditi z aneksom.

Opisni podatki o delu stavbe: Opisni podatki so bili del evidenčnega lista A in B in so prevzeti iz projekta etažne lastnine. Ta podatek se je v katastrih lahko spremenil, medtem ko zemljiška knjiga

tega podatka v opisnih atributih ni izbrisala. Ta podatek ima negativen vpliv in zmanjšuje zaupanje uporabnikov v pravilnost evidenc.

Opis listine, ki je podlaga za vpis: Opis listine, ki je podlaga za vpis je bila do 30.4.2011 obvezna vsebina, ne glede na vpis.

POVZETEK:

Vsakem od podatkov smo glede na način vpisa določili stopnjo zaupanja. Vse stopnje urejenosti smo sešteli in jih delili s številom podatkov. Aritmetična sredina nam pokaže okvirno sliko, s kakšnim odstotkom je urejena zemljiška knjiga za stavbo vpisana po tem zakonu. Za stavbe vpisane v zemljiško knjigo na podlagi ZPDS je izračunana 49% urejenost podatkov. Najbolj se pomanjkljivosti izražajo zaradi nejasnih solastniških deležev in nepopolni pogodbi o medsebojnih razmerjih. Glede na leto vzpostavitve zakona, pa je odstotek popolnosti vpisa relativno dober v primerjavi z zakoni, ki so bili vzpostavljeni kasneje.

4.1.2 KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER

Tabela 23. prikaz urejenosti podatkov zemljiške knjige za etažno lastnino na podlagi ZPDS

Kataster stavb:			
PODATEK:	Katastrski podatek	Registrski podatek	Stopnja urejenosti [%]
Enolični Identifikator			100%
Št. Stanovanja / poslovnega prostora			100%
Naslov			100%
Dejanska raba stavbe			80%
Dejanska raba dela stavbe			80%
Površina dela stavbe			70%
Uporabna površina dela stavbe			10%
Načrt stavbe s prerezi			90%
Načrt dela stavbe			90%
Parcela pod stavbo			50%
Centroid in najširši obod stavbe			20%
Evidentirano zemljišče pod stavbo			40%
<i>Aritmetična sredina = seštevek odstotkov / 12</i>			69%

Vrednotenje podatkov:

Enolični Identifikator: Je določen v prevzemu elaborata po ZENDMPE

Št. Stanovanja / poslovnega prostora: je določen že v projektu etažne lastnine, in mora biti pravilen zaradi prijave stalnega prebivališča

Naslov: Je določen v prevzemu elaborata po ZENDMPE

Dejanska raba stavbe: Dejanska raba je prevzeta iz projekta etažne lastnine. Ob prevzemu elaboratov še ni bilo jasno opredeljene dejanske rabe za stavbe, kot tudi ne za dele stavb. Zato je podatek slabše kakovosti

Dejanska raba dela stavbe: Velja enako kot za dejansko rabo stavbe, saj se je klasifikacija uredila šele z zakonom o evidentiranju nepremičnin.

Površina dela stavbe: Površina dela stavbe je določena v projektu etažne lastnine. Površine so bile v večji meri prevzete iz gradbenih načrtov, zato podatek ni povsem verodostojen, poleg tega so površine posameznih pomožnih prostorov korigirane s faktorjem (shrambe, kleti, balkoni, terase, lože)

Uporabna površina dela stavbe: Uporabne površina ni katastrsko določena ampak je podatek posredoval vsak lastnik sam ob popisu nepremičnin. Ta podatek je podan na podlagi izjave lastnika, brez preveritve strokovnjaka in zato zanj velja nizka stopnja urejenosti.

Načrt stavbe s prerezi: Načrt stavbe v projektu etažne lastnine je zelo pregleden in jasen, tak načrt je dobra pomoč pri nadaljnjem urejanju. Ti načrti so prevzeti iz načrta za gradnjo, zato je možnost, da ne izkazujejo pravilnega stanja v naravi in je njihova stopnja urejenosti malenkost nižja

Načrt dela stavbe :Enako kot načrt stavbe je zelo pregleden vendar je lahko slika zavajajoča, saj so načrti prevzeti iz načrtov za gradnjo. Samo stanje v naravi se lahko razlikuje iz načrta za gradnjo.

Parcela pod stavbo: Povezava parcele s stavbo je bila obvezna, saj je tako povezala e zemljiško knjigo z primarno knjigo. Podatek ni nujno da je pravilen, saj se je metoda za evidentiranje zemljišča pod stavbo izpopolnila šele v zakonu o evidentiranju nepremičnin.

Centroid in tloris stavbe: Centroid in tloris stavbe sta nastala s postopkom množičnega zajema. Tak podatek je sicer primeren za uporabo evidenc ampak premalo natančen, za izdelavo določenih presekov, ki bi podali informacijo o pravni urejenosti parcel okoli stavbe.

Evidentirano zemljišče pod stavbo: Zemljišče pod stavbo ni predvideno po tem zakonu. Stavbi je določena ustrezna vrsta rabe, v kolikor je investitor poskrbel za to.. Ni nujno, da je bila vrsta rabe določena z koordinatami v državnem koordinatnem sistemu. Zato zemljišču pod stavbo pripisujemo nižjo stopnjo urejenosti.

POVZETEK:

Zaradi prevzema podatkov po ZENDMPE je kataster stavb relativno dobro urejen, saj je vpisom v kataster stavb in zemljiški kataster izračunana stopnja urejenosti v višini **69%**. Osnovni podatki s

katerimi lastniki razpolagajo so dovolj natančni za pravni promet z nepremičninami. Glede samega pravnega varstva s prometom nepremičnin, je vprašljiv zgolj podatek o parceli na kateri stavba stoji. Ta ni natančno odmerjeni in določena, zato se lahko zgodi, da se vpisi atrijev in podobnih pripadajočih površin v zemljiški knjigi podvajajo ali pa so sploh napačno vpisani. Slaba lastnost objektov, ki imajo etažno lastnino vpisano na podlagi projekta etažne lastnine pred zakonom o zemljiški knjigi je ta, da nimajo določenih parametrov za vrednotenje nepremičnin. Vsi podatki, ki so osnova pri vrednotenju so prevzeti iz popisa nepremičnin. To pomeni, da lahko takšne lastnike doleti napačna osnova za obračun davkov in drugih dajatev.

4.2 Zakon o zemljiški knjigi (ZZK)

4.2.1 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Tabela 24. prikaz urejenosti podatkov zemljiške knjige za etažno lastnino na podlagi ZZK

Zemljiška knjiga:			
PODATEK:	DA	NE	Stopnja urejenosti [%]
Zemljiško knjižni Lastnik			100%
Skupni prostori			80%
Posebni skupni prostori			60%
Solastniški delež			0%
Pogodba o medsebojnih razmerjih			0%
Opisni podatki o delu stavbe			-20%
Opis listine, ki je podlaga za vpis			100%
<i>Aritmetična sredina = seštevek odstotkov / 7</i>			46%

Vrednotenje podatkov:

Zemljiško knjižni lastnik: Pravilnost podatka je neoporečna, saj je lastnik izkazan z listino.

Skupni prostori: Projekt etažne lastnine je vselej veljal za celovito ureditev objekta. Iz prakse pa je razvidno, da so v nekaterih projektih izpuščeni splošni skupni deli, kot so stopnišča in podobno. Zato ta podatek nima celotne stopnje urejenosti.

Posebni skupni prostori: Projekt etažne lastnine je predvidel posebne skupne prostore. Zakonsko ni bilo predvideno, da je lahko lastnik posebnega skupnega dela tudi en lastnik, kot je to danes.

Solastniški delež: V projektu etažne lastnine po tem zakonu ni bilo potrebno izračunati solastniškega deleža.

Pogodba o medsebojnih razmerjih: Prav tako pogodbe o medsebojnih razmerjih ni bilo potrebno dodati v projekt etažne lastnine.

Opisni podatki o delu stavbe: Opisni podatki so bili del evidenčnega lista B in so prevzeti iz projekta etažne lastnine. Ta podatek se je v katastrih lahko spremenil, medtem ko zemljiška knjiga tega podatka v opisnih atributih ni izbrisala. Ta podatek ima negativen vpliv in zmanjšuje zaupanje uporabnikov v pravilnost evidenc.

Opis listine, ki je podlaga za vpis: Opis listine, ki je podlaga za vpis je bila do 30. 4. 2011 obvezna vsebina, ne glede na vpis.

POVZETEK:

Iz izračuna je razvidno, da za stavbe vpisane na ta način lahko definiramo stopnjo urejenosti v višini **37%**. Za stavbo vpisano po tem zakonu je omogočen promet z nepremičninami vendar je težava, da delom stavbe ni izračunan solastniški delež, prav tako ni zakonsko predpisano, da bi stavba morala imeti pogodbo o medsebojnih razmerjih. Zato se kupcu lahko zgodi, da je ob nakupu zaveden glede uporabe skupnih prostorov in obračuna stroškov za vzdrževanje.

4.2.2 KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER

Tabela 25. prikaz urejenosti podatkov katastra stavb za etažno lastnino na podlagi ZZK

Kataster stavb:			
PODATEK:	Katastrski podatek	Registrski podatek	Stopnja urejenosti [%]
Enolični Identifikator			100%
Št. Stanovanja / poslovnega prostora			100%
Naslov			100%
Dejanska raba stavbe			80%
Dejanska raba dela stavbe			80%
Površina dela stavbe			40%
Uporabna površina dela stavbe			10%
Načrt stavbe s prerezi			90%
Načrt dela stavbe			90%
Parcela pod stavbo			50%
Centroid in najširši obod stavbe			20%
Evidentirano zemljišče pod stavbo			40%
<i>Aritmetična sredina = seštevek odstotkov / 12</i>			67%

Vrednotenje podatkov:

Enolični Identifikator: Je določen v prevzemu elaborata po ZENDMPE

Št. Stanovanja / poslovnega prostora: je določena že v projektu etažne lastnine, in mora biti pravilna zaradi prijave stalnega prebivališča.

Naslov: Je določen v prevzemu elaborata po ZENDMPE.

Dejanska raba stavbe in dela stavbe: Dejanska raba je prevzeta iz projekta etažne lastnine. Ob prevzemu elaboratov še ni bilo jasno opredeljene dejanske rabe za stavbe, kot tudi ne za dele stavb. Zato je podatek slabše kakovosti.

Površina dela stavbe: Površina dela stavbe je določena v projektu etažne lastnine. S tem zakonom so še poslabšali samo kakovost podatka o površini stavbe, saj je lahko etažne načrte za stavbe izdelovalo kakršnokoli podjetje. To daje podatku o površini slabo stopnja urejenosti, saj niti ne vemo, ali so se površine merile in na kakšen način so bile določene.

Uporabna površina dela stavbe: Uporabne površina ni katastrsko določena, ampak je podatek posređoval vsak lastnik sam ob popisu nepremičnin. Tak podatek je lahko izmišljen in zato slaba stopnja urejenosti.

Načrt stavbe s prerezi: Načrt stavbe v projektu etažne lastnine je zelo pregleden in jasen. Tak načrt je dobra pomoč pri nadaljnjem urejanju. Ti načrti so prevzeti iz načrta za gradnjo, zato je možnost, da ne izkazujejo pravilnega stanja v naravi in je njihova stopnja urejenosti malenkost nižja

Načrt dela stavbe: Isto kot načrt stavbe je zelo pregleden, vendar je lahko slika zavajajoča, saj so načrti prevzeti iz načrtov za gradnjo. Samo stanje v naravi se lahko razlikuje iz načrta za gradnjo.

Parcela pod stavbo: Povezava parcele s stavbo je bila obvezna, saj je tako nastala povezava med osnovnim vložkom in podvložkom za stavbo. Podatek ni nujno, da je pravilen, saj se je metoda za evidentiranje zemljišča pod stavbo izpopolnila šele v zakonu o evidentiranju nepremičnin.

Centroid in najširši obod stavbe: Centroid in najširši obod sta nastala z množičnim zajemom stavb. Tak podatek je že primeren za uporabo evidenc, ampak je še vseeno premalo natančen, za izdelavo določenih presekov, ki bi podali informacijo o pravni urejenosti parcel okoli stavbe.

Evidentirano zemljišče pod stavbo: Zemljišče pod stavbo ni predvideno po tem zakonu. Stavba je vrisana, če je investitor poskrbel za to. Državni koordinatni sistem se je od takrat spremenil, prav tako tudi natančnost evidentiranja zemljiškognjižnih točk. Zato je Zemljišče pod stavbe manjše stopnje urejenosti.

POVZETEK:

Zaradi prevzema podatkov po ZENDMPE je kataster stavb relativno dobro urejen, stopnja urejenosti v višini 67%, je nižja kot pri predhodni zakonodaji, zaradi slabega podatka o določitvi površin. V primerjavi s predhodnim zakonom je bil v tej točki storjen korak nazaj. Zaradi tega lahko rečemo, da tudi pravno varstvo v prometu z nepremičninami ni popolno, saj nam dejstvo, da je površina katastrski podatek ne zagotavlja pravilnosti podatka. Kot pri prejšnji zakonodaji in bo tudi pri ZPPLPS ter ZENDMPE, je splošni problem, da register nepremičnin še ni bil vzpostavljen. Vsi podatki, ki so osnova pri vrednotenju, so prevzeti iz popisa nepremičnin. To pomeni, da lahko takšne lastnike doleti napačna osnova za obračun davkov in drugih dajatev.

4.3 Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS)

4.3.1 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Tabela 26. prikaz urejenosti podatkov zemljiške knjige za etažno lastnino na podlagi ZPPLPS

Zemljiška knjiga:			
PODATEK:	DA	NE	Stopnja urejenosti [%]
Zemljiško knjižni Lastnik			90%
Skupni prostori			0%
Posebni skupni prostori			0%
Solastniški delež			0%
Pogodba o medsebojnih razmerjih			0%
Opisni podatki o delu stavbe			-20%
Opis listine, ki je podlaga za vpis			100%
<i>Aritmetična sredina = seštevek odstotkov / 7</i>			24%

Vrednotenje podatkov:

Zemljiško knjižni lastnik: Pravilnost podatka o lastniku je neoporečna. Negotovost nastane v primerih, saj je lastnik lahko sam predlagal zemljiškknjižni vpis, veliko je primerov, prisvojenih kletnih ali drugih pripadajočih prostorov, ki navadno v pogodbah niso nedvoumno zavedeni.

Skupni in posebni skupni prostori: Po tem zakonu ni bilo predvidenega vpisa skupnih prostorov, kot tudi ne posebnih skupnih prostorov.

Solastniški delež in pogodba o medsebojnih razmerjih: Ker je po tem zakonu mišljen vpis stanovanj kot enot za trg z nepremičninami, se solastniški delež in pogodba nista predvidela.

Opisni podatki o delu stavbe: Opisni podatki so bili prevzeti iz obrazcev za vpis stanovanja. Ta podatek se je v katastrih lahko spremenil, medtem ko zemljiška knjiga tega podatka v opisnih atributih ni izbrisala. Ta podatek ima negativen vpliv in zmanjšuje zaupanje uporabnikov v pravilnost evidenc.

Opis listine, ki je podlaga za vpis: V zemljiškoknjžnem izpisu so zabeležene vse listine, ki so podlaga za vpis. Tak podatek je zelo dobrodošel, saj lahko morebitne napake s preuĉitvijo teh dokumentov hitro ugotovimo in na ustrezen naĉin odpravimo.

POVZETEK:

Izraĉunana stopnja urejenosti za podatke evidentirane po tem zakonu znaša **24%**. Dobra stran tega zakona je, da je omogoĉen promet z deli stavbe, ki so vpisani v zemljiško knjigo. Kot je že razvidno iz odstotka ureditve je zemljiškoknjžna urejenost stavbe vpisane po tem zakonu zelo slaba. Pravno varstvo lastnikov stanovanj, ki so vpisani po tem zakonu je slaba in vĉasih niti ni nujno, da je obseg nepremiĉnine bil dejansko odkupljen v takšnem obsegu, kot je vpisan. Skupni prostori niso doloĉeni, prav tako ni deleža na skupnih delih in pogodbe o medsebojnih razmerjih. Zato se kupcu lahko zgodi, da je ob nakupu zaveden glede skupnih prostorov, obraĉuna stroškov in same uporabe.

4.3.2 KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER

Tabela 27. prikaz urejenosti podatkov katastra stavb evidentiranih na podlagi ZPPLPS

Kataster stavb:			
PODATEK:	Katastrski podatek	Registrski podatek	Stopnja urejenosti [%]
Enoliĉni Identifikator			100%
Št. Stanovanja / poslovnega prostora			100%
Naslov			90%
Dejanska raba stavbe			0%
Dejanska raba dela stavbe			50%
Površina dela stavbe			50%
Uporabna površina dela stavbe			30%
Naĉrt stavbe s prerezi			40%
Naĉrt dela stavbe			90%
Parcela pod stavbo			50%
Centroid in najširši obod stavbe			20%
Evidentirano zemljišĉe pod stavbo			40%
<i>Aritmetiĉna sredina = seštevek odstotkov / 12</i>			55%

Vrednotenje podatkov:

Enoliĉni Identifikator: Je doloĉen v elaboratu, saj smo z uveljavitvijo zakona že pridobili kataster stavb.

Št. Stanovanja / poslovnega prostora: je določena in je sestavni del elaborata.

Naslov: Je določen zgolj za vpisane dele stavbe.

Dejanska raba stavbe: Dejanska raba za stavbo ni določena, saj se za stavbo evidentirajo zgolj podatki o naslovu in parceli.

Dejanska raba dela stavbe: Dejanska raba dela stavbe je določena za vpisane dele stavb, in je določena po klasifikaciji s tega zakona.

Površina dela stavbe: Če je vpis bil izdelan na podlagi predloga geodeta, je bilo potrebno notranje prostore odmeriti. Taki deli stavbe so imeli že dejansko določeno površino. Če pa je lastnik sam uredil predlog, pa je bila površin prevzeta iz pogodbe. Takih vpisov je relativno malo, zato lahko dodelimo dobro stopnja urejenosti v podatek o površini.

Uporabna površina dela stavbe: Uporabne površina ni katastrsko določena, ampak je podatek posredoval vsak lastnik sam ob popisu nepremičnin. Elaborat vpisa dela stavbe je sicer vseboval podatke, ki so jih klasificirali v 3 skupine, tako da je iz samega načrta razvidna uporabna površina, ni pa vpisana v katastru.

Načrt stavbe s prerezi: Načrt stavbe je slab in je zgolj za lociranje dela stavbe, ki se vpisuje. Vseeno je razvidno iz skupka načrtov, kolikšen je delež vpisanih stanovanj.

Načrt dela stavbe: Če je bil elaborat izdelan s strani geodeta, potem so načrti dobri in izkazujejo dejansko stanje. Iz njih je dobro razviden potek prostorov in sama površina.

Parcela pod stavbo in evidentiranje zemljišča pod stavbo: Povezava parcele s stavbo je zapisana na elaboratu, vendar zemljišča pod stavbo ni bilo potrebno odmerjati. Podatke o parceli pod stavbo pripravi geodetska uprava po uradni dolžnosti, kar pomeni, da je podatek slabi in ni odmerjen v državnem koordinatnem sistemu.

Centroid in najširši obod stavbe: Centroid in najširši obod sta nastala z množičnim zajemom stavb. Tak podatek je že primeren za uporabo evidenc, ampak je še vseeno premalo natančen, za izdelavo določenih presekov, ki bi podali informacijo o pravni urejenosti parcel okoli stavbe.

POVZETEK:

Stavba vpisana na podlagi ZPPLPS velja za neurejen objekt odstotek podatkov v katastru stavb je zgolj 55%. Jasno je, da ZPPLPS velja za interventni zakon, žalosti pa dejstvo, da je zaradi tega zakona ostalo ogromno neevidentiranih objektov, saj so si tisti etažni lastniki, ki so imeli interes po zemljiškopravnem vpisu to uredili brez sodelovanja z ostalimi etažnimi lastniki, rezultat pa je velik

delež delno vpisanih objektov. Iz zgornjih alinej je razvidno, da tudi pravna varnost lastnikov stanovanj ni zadostna, iz dejanskih primerov je razvidnih veliko napačnih vpisov, ki poslabšajo zaupanje uporabnikov v evidenco.

4.4 Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE)

4.4.1 KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER

Tabela 28. prikaz urejenosti podatkov katastra stavb evidentiranih na podlagi ZENDMPE

Kataster stavb:			
PODATEK:	Katastrski podatek	Registrski podatek	Stopnja urejenosti [%]
Enolični Identifikator			100%
Št. Stanovanja / poslovnega prostora			100%
Naslov			100%
Dejanska raba stavbe			80%
Dejanska raba dela stavbe			80%
Površina dela stavbe			90%
Uporabna površina dela stavbe			10%
Načrt stavbe s prerezi			100%
Načrt dela stavbe			80%
Parcela pod stavbo			50%
Centroid in najširši obod stavbe			90%
Evidentirano zemljišče pod stavbo			40%
<i>Aritmetična sredina = seštevek odstotkov / 12</i>			77%

Vrednotenje podatkov:

Enolični Identifikator, št. Stanovanja / poslovnega prostora in naslov: So določeni in so sestavni del elaborata.

Dejanska raba stavbe: Dejanska raba za stavbo je določena, ampak klasifikacija po ZENDMPE še ni izpopolnjena tako kot pri ZEN.

Dejanska raba dela stavbe: Dejanska raba dela stavbe je določena in je kot za stavbo določena po klasifikaciji s tega zakona.

Površina dela stavbe: Površina je morala biti odmerjena in se mora ujemati z dejansko v naravi, zato je podatek zelo dobro določen. Kar moti je, da so se meritve izvajale na podlagi drugega standarda, kot pa se izvajajo sedaj.

Uporabna površina dela stavbe: Uporabne površina ni katastrsko določena, ampak je podatek posredoval vsak lastnik sam ob popisu nepremičnin. .

Načrt stavbe s prerezi: Načrt stavbe je določen na podoben način, kot se vpisuje danes. Tak podatek je dovolj natančen za lociranje enot v stavbi.

Načrt dela stavbe: Načrt dela stavbe po tem zakonu ni več predviden, ampak zgolj njegova postavitve v stavbi. Sam načrt včasih manjka, saj bi tako lažje ugotovili morebitne napake. Ne bi bilo potrebno risati načrta, rešitev, kot jo poznamo danes in obsega razpredelnico s prostori je že dovolj za preverbo podatkov.

Parcela pod stavbo in evidentiranje zemljišča pod stavbo: Povezava parcele s stavbo je bila obvezna. Podatek je že natančnejši, saj je z zakonom postalo obvezno urediti spremembo vrste rabe, za stavbišče. Če je bilo stavbišče že odmerjeno, ga ni bilo potrebno ponovno odmeriti ampak se je zgolj izdelala sprememba vrste rabe.

Centroid in najširši obod stavbe: V tem zakonu je bila prvič predvidena odmera objekta in podaja koordinat najširšega tlorisnega oboda stavbe. Edino, kar manka je to, da je bil v času uveljavitve državni koordinatni sistem še Gauss Kruegerjev, in zato nimamo odmerjene ampak izračunane koordinate v današnjem koordinatnem sistemu. Koordinate oboda stavbe so dovolj natančne za izvajanje presekov z zemljiškim katastrom.

POVZETEK:

Prvi vpis stavbe po ZENDMPE je bil prvi katastrski vpis za nov objekt, na katerem se je vpisovala etažna lastnina. Stopnjo zaupanja ocenjujemo na 77%. Še vedno za dele stavb ni določena uporabna površina, za zemljišče pod stavbo pa ni zagotovila, da je evidentirano pravilno, saj je lahko s posegom, ki v načrtu ni bil razviden prišlo do dvojnega vpisa nepremičnine. Pravno varstvo ob prometu z nepremičninami lahko glede na današnje stanje opredelimo na varno, medtem ko zaradi neevidentirane uporabne površine ne moremo zagotoviti pravih izračunov za dajatve, ki se navezujejo na vrednost nepremičnin v registru nepremičnin.

4.4.2 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Tabela 29. prikaz urejenosti podatkov zemljiške knjige vpisanih na podlagi ZENDMPE

Zemljiška knjiga:			
PODATEK:	DA	NE	Stopnja urejenosti [%]
Zemljiško knjižni Lastnik			100%
Skupni prostori			100%
Posebni skupni prostori			80%
Solastniški delež			100%
Pogodba o medsebojnih razmerjih			80%
Opisni podatki o delu stavbe			-20%
Opis listine, ki je podlaga za vpis			100%
Aritmetična sredina = seštevek odstotkov / 7			77%

Vrednotenje podatkov:

Zemljiško knjižni lastnik: Pravilnost podatka o lastniku je neoporečna.

Skupni in posebni skupni prostori: S prihodom stvarnopravnega zakonika oz. noveli zakona o zemljiški knjigi, se je evidentiranje stavbe v zemljiški knjigi očitno spremenilo. Izkazal se je širši interes po vpisu skupnih delov. Lastnik posebnega skupnega dela je lahko tudi en sam lastnik, ali tudi več lastnikov kot v splošnem skupnem delu. Za vpise hišniških stanovanj in ostalih skupnih prostorov.

Solastniški delež: Enostranski pravni posel kot tudi sporazum je predvidel določitev solastniškega deleža na skupnih in posebnih skupnih delih. Podatek se še danes določa na podlagi istega zakona, zato je zelo dobro določen

Pogodba o medsebojnih razmerjih: Je obvezna vsebina sporazuma o oblikovanju etažne lastnine, ne pa tudi akta o oblikovanju etažne lastnine (enostranskega pravnega posla). Enostranski pravni posel največkrat nastane ob novih gradnjah, ko si investitor razdeli nepremičnino v etažno lastnino, zato da lahko začne prodajo. Pogodba o medsebojnih razmerjih je pomembna za bivanje v taki skupnosti, zato malenkost manjši odstotek v tej točki.

Opisni podatki o delu stavbe: Opisni podatki so bili prevzeti iz dokumenta, ki je podlaga za vpis. Problem nastane, ker zemljiška knjiga ne izdeluje preseka z geodetsko upravo o morebitnih spremembah in zato velikokrat ostajajo v atributih napačni podatki.

Opis listine, ki je podlaga za vpis: V zemljiškknjižnem izpisu so zabeležene vse listine, ki so podlaga za vpis. Tak podatek je zelo dobrodošel, saj lahko morebitne napake s preučitvijo teh dokumentov hitro ugotovimo in na ustrezen način odpravimo.

POVZETEK:

Z uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika je tudi vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo postal boljši in preglednejši. Pravno varstvo je tako na visoki ravni in kot z vidika lastnine in z vidika skupnih prostorov. Jasna sta delež in uporaba. Žal vpisi še vedno vsebujejo opisne podatke o stavbi oz. delih stavbe, kar bi moral biti podatek katastra in ne podatek zemljiške knjige. Zato je izračunan odstotek stopnje urejenosti malenkost nižji kot danes in znaša 77%.

4.5 Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN)**4.5.1 KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER (Pravilnik 2007)**

Tabela 30. prikaz urejenosti podatkov katastra stavb, evidentiranih na podlagi ZEN (pravilnik 2006)

Kataster stavb:			
PODATEK:	Katastrski podatek	Registrski podatek	Stopnja urejenosti [%]
Enolični Identifikator			100%
Št. Stanovanja / poslovnega prostora			100%
Naslov			100%
Dejanska raba stavbe			90%
Dejanska raba dela stavbe			90%
Površina dela stavbe			100%
Uporabna površina dela stavbe			80%
Načrt stavbe s prerezi			100%
Načrt dela stavbe			80%
Parcela pod stavbo			80%
Centroid in najširši obod stavbe			100%
Evidentirano zemljišče pod stavbo			80%
<i>Aritmetična sredina = seštevek odstotkov / 12</i>			92%

Vrednotenje podatkov:

Enolični Identifikator, št. Stanovanja / poslovnega prostora in naslov: So določeni in so sestavni del elaborata.

Dejanska raba stavbe in dejanska raba dela stavbe: Dejanska raba za stavbo in dele stavb je določena, klasifikacija pa je malenkost drugačna kot pri novejšem pravilniku.

Površina dela stavbe: Površina je morala biti odmerjena in se mora ujemati z dejansko v naravi, zato je podatek zelo dobro določen.

Uporabna površina dela stavbe: Uporabna površina je določena. Ni pa še bil urejen pravilnik za določevanje uporabne površine, še posebej za poslovno in trgovsko rabo.

Načrt stavbe s prerezi: Načrt stavbe je določen, zato je možen jasen in nedvoumen pregled objekta.

Načrt dela stavbe: Načrt dela stavbe po tem zakonu ni bil nujen, zato je v praksi malo primerov vpisanih stavb z izdelanimi načrti. Sam načrt je dobrodošel, saj je tako lažje ugotoviti morebitne napake. Namesto načrta je primerna rešitev, kot jo poznamo danes in obsega razpredelnico s prostori, ki je primerna za kontrolo podatkov.

Parcela pod stavbo in evidentiranje zemljišča pod stavbo: Povezava parcele s stavbo je bila obvezna. Podatek je z elaboratom evidentiranja zemljišča pod stavbo zelo dobro določen, vendar pa je nekaj časa geodetska uprava še po uradni dolžnosti določevala zemljišče pod stavbo objektom, ki so bili vrisani.

Centroid in najširši obod stavbe: V tem zakonu je že popolno urejena odmera objekta in podaja koordinat najširšega točkovnega oboda stavbe v sedanjem državnem koordinatnem sistemu.

POVZETEK:

Z uveljavitvijo ZEN je tudi naša tabela dobila lepši videz. Vsi podatki, ki so pomembni za skupnost, kot je etažna lastnina so evidentirani. Odstotek je zelo visok, vendar je razvidno, da bi lahko bil vpis boljše zasnovan. Slabo je definiran del, ki se nanaša na določitev uporabne površine. Šele z množičnim izračunom vrednosti nepremičnin smo ugotovili, da so podatki pri poslovnih in trgovskih prostorih slabo definirani in je temu primeren tudi napačen izračun, ki pa je osnova za različne dajatve.

Izpostavimo lahko tudi dejstvo, da je evidentiranje zemljišča pod stavbo po uradni dolžnosti dovolilo nekaj napak, ki se kažejo v različnih primerih. Splošno dejstvo, da je razvidna rast odstotka vpisa, je kazalnik, da smo v razvoju ubrali pravilno pot.

4.5.2 KATASTER STAVB / ZEMLJIŠKI KATASTER (Pravilnik 2013)

Tabela 31. prikaz urejenosti podatkov katastra stavb, evidentiranih na podlagi ZEN (pravilnik 2013)

Kataster stavb:			
PODATEK:	Katastrski podatek	Registrski podatek	Stopnja urejenosti [%]
Enolični Identifikator			100%
Št. Stanovanja / poslovnega prostora			100%
Naslov			100%
Dejanska raba stavbe			100%
Dejanska raba dela stavbe			100%
Površina dela stavbe			100%
Uporabna površina dela stavbe			100%
Načrt stavbe s prerezi			100%
Načrt dela stavbe			90%
Parcela pod stavbo			100%
Centroid in najširši obod stavbe			100%
Evidentirano zemljišče pod stavbo			100%
<i>Aritmetična sredina = seštevek odstotkov / 12</i>			99%

Vrednotenje podatkov:

Enolični Identifikator, št. Stanovanja / poslovnega prostora in naslov: So določeni in so sestavni del elaborata.

Dejanska raba stavbe in dejanska raba dela stavbe: Dejanska raba za stavbo in dele stavb je določena, klasifikacija je dobra in je prilagojena vrednotenju nepremičnin za ujemanje z modeli za izračun vrednosti nepremičnin.

Površina dela stavbe: Površina je odmerjena in se ujema z dejansko v naravi, zato je podatek zelo dobro določen.

Uporabna površina dela stavbe: Uporabna površina je določena, jasno so določeni pogoji za določitev uporabne površine glede na posamezne modele.

Načrt stavbe s prerezi: Načrt stavbe je določen, tako da je možen jasen in nedvoumen pregled objekta

Načrt dela stavbe: Načrt dela še vedno ni nujen, je namesto načrta možno podatke zapisati v tabelo. Podatek je primeren, za kontrolo površin, bi bilo pa za kontrolo dela bolje, da se izrišejo načrti stavbe.

Parcela pod stavbo in evidentiranje zemljišča pod stavbo: Povezava parcele s stavbo je bila obvezna, prav tako je obvezno evidentiranje zemljišča pod stavbo, v državnem koordinatnem sistemu.

Centroid in najširši obod stavbe: Odmera in vpis koordinat v državnem koordinatnem sistemu sta nespremenjena in določena že v prejšnjem pravilniku.

POVZETEK:

Vse stopnje urejenosti smo sešteli in jih delili s številom podatkov. Aritmetična sredina nam pokaže okvirno sliko, s kakšnim odstotkom je urejena zemljiška knjiga za stavbo vpisana po tem zakonu. Pravilnik iz leta 2013 je zadnje navodilo, ki je prineslo nekaj večjih sprememb pri vpisu etažne lastnine. Danes lahko trdimo, da je ta pravilnik najpopolnejši in najprimernejši, od vseh, ki smo jih uporabljali do sedaj. Z gotovostjo pa lahko trdim, da bomo tudi ta pravilnik izboljšali, ko se bomo morali prilagajati razmeram na trgu in drugim državnim evidencam.

4.5.3 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Tabela 32. prikaz urejenosti podatkov zemljiške knjige vpisanih na podlagi ZEN

Zemljiška knjiga:			
PODATEK:	DA	NE	Stopnja urejenosti [%]
Zemljiško knjižni Lastnik			100%
Skupni prostori			100%
Posebni skupni prostori			100%
Solastniški delež			100%
Pogodba o medsebojnih razmerjih			80%
Opisni podatki o delu stavbe			80%
Opis listine, ki je podlaga za vpis			90%
<i>Aritmetična sredina = seštevek odstotkov / 7</i>			93%

Vrednotenje podatkov:

Zemljiško knjižni lastnik: Pravilnost podatka o lastniku je neoporečna.

Skupni in posebni skupni prostori: Uporaba je pokazala še nekaj dobrih lastnosti posebnih skupnih delov. Sedaj lahko kot posebni skupni del stanovanja vpišemo tudi parcelo iz zemljiškega katastra. Vpisi so dobrodošli za primere, ko želimo, da se pripadajoči atriji ali parkirna mesta ne prodajajo ločeno, ampak vedno skupaj s stanovanjem.

Solastniški delež: Solastniški delež predstavlja enega izmed najpomembnejših podatkov etažne lastnine. V praksi še vseeno ostaja problem, ko se solastniki težko sporazumejo glede načina določitve deleža, zato bi bilo v tem členu dobrodošlo bolj natančno opredeliti način izračuna.

Pogodba o medsebojnih razmerjih: Je obvezna vsebina sporazuma o oblikovanju etažne lastnine, ne pa tudi akta o oblikovanju etažne lastnine (enostranskega pravnega posla). Enostranski pravni posel največkrat nastane ob novih gradnjah, ko si investitor razdeli nepremičnino v etažno lastnino, zato da lahko začne prodajo. Pogodba o medsebojnih razmerjih je pomembna za bivanje v taki skupnosti, zato malenkost manjši odstotek v tej točki.

Opisni podatki o delu stavbe: Opisni podatki so bili prevzeti iz dokumenta, ki je podlaga za vpis. Problem nastane, ker zemljiška knjiga ne izdeluje preseka z geodetsko upravo o morebitnih spremembah in zato velikokrat ostajajo v atributih napačni podatki. Te podatke so s 30. 4. 2011 prenehali vpisovati. Dobro bi bilo, da se opisni podatek, ki govori o katastrskih evidencah v celoti odstrani iz zemljiškknjižnega izpiska.

Opis listine, ki je podlaga za vpis: V zemljiškknjižnem izpisu so zabeležene vse listine, ki so podlaga za vpis. Tak podatek je zelo dobrodošel, saj lahko morebitne napake s preučitvijo teh dokumentov hitro ugotovimo in na ustrezen način odpravimo. Žal pa se podatki od 30. 4. 2011 do 2015 niso vpisovali. To predstavlja kat precejšna škodo v evidenci, ki je bila do tedaj kar popolna, glede listine, ki je bila podlaga za vpis.

POVZETEK:

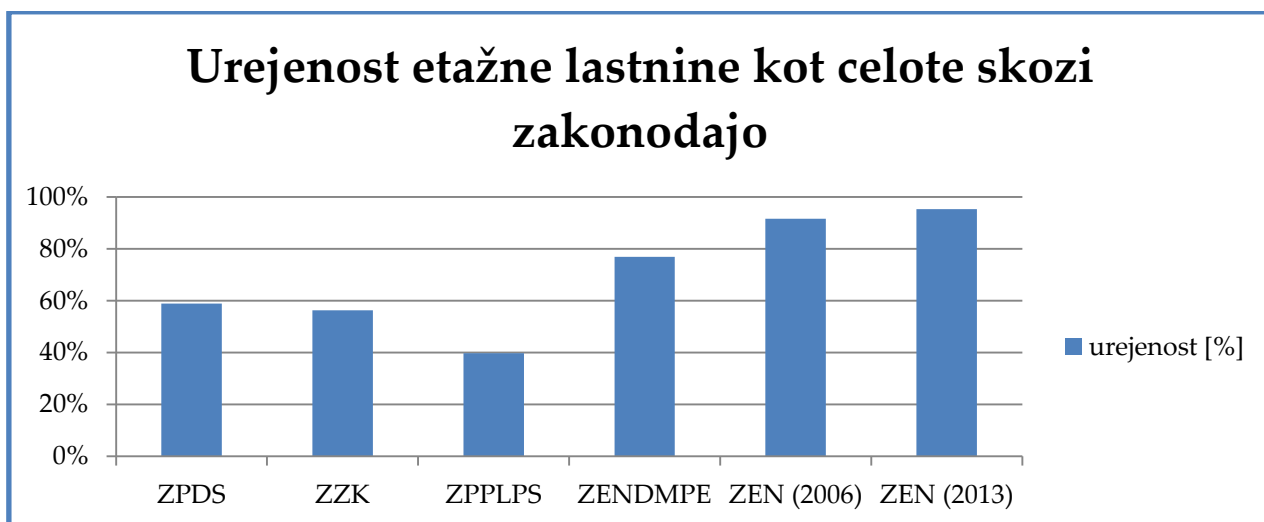
Z navodilom iz 30. 4. 2011 smo prejeli nekaj novosti. Vse od njih niso pozitivno vplivale na skupnost, kot je etažna lastnina, so pa bile nepravilnosti, ki so se izkazale iz prakse odstranjene, zato lahko upamo, da niso naredile prevelike škode v evidenci podatkov. Preostali podatki so bili že z uveljavitvijo SPZ-ja in ZZK-1 dobro urejeni, zato drastičnih sprememb z uveljavitvijo ZEN-a ni.

5 PIRMERJAVA PREGLEDNIC:

Preglednice za posamezni zakon nam podajo okvirno sliko glede popolnosti podatkov, ki nam jih opredeljuje posamezna zakonodaja. Popolnost podatkov pa predstavlja pravno varstvo in predvsem pravičen izračun dajatev ter socialnih transferjev. Z etažno lastnino je povezana celotna mreža evidenc, ki nam služijo za različne namene. V osnovi sta najpomembnejša zemljiška knjiga, kjer je povezanost nepremičnin na podlagi enoličnega identifikatorja in povezanost upravne enote na podlagi naslova in številke stanovanja. Povezljivost teh podatkov ni sporna, saj je zaradi tega nastal kataster stavb, sporni pa so podrobni podatki, ki dajejo pomen evidenci. Ti podrobni podatki so ključni kazalniki urejenosti evidenc.

5.1 Splošna urejenost etažne lastnine skozi zakonodajo in določitev stopnje urejenosti etažne lastnine:

Spodnja preglednica prikazuje urejenost etažne lastnine glede na zakonodajo, ki je bila podlaga za vzpostavitev etažne lastnine. Osredotočili smo se vprašanje, ali lahko določimo mejo, kje je odstotek, ki še omogoča mirno spanje etažnemu lastniku.



Grafikon 1. urejenost etažne lastnine skozi zakonodajo

Vpis na podlagi ZEN in sporazuma o oblikovanju etažne lastnine je trenutno najbolj popoln vpis etažne lastnine do sedaj, vseeno pa še vedno dopušča, da na vseh nepremičninah, ki so povezane s stavbo v kateri je vzpostavljena etažna lastnina ne vključimo v postopek vzpostavitve le te. Predvsem nastopajo pomanjkljivosti pri opredelitvi pripadajočih oziroma funkcionalnih zemljišč. Stanovalec ob nakupu takega stanovanja nima zagotovila, ali mu pripada parkirno mesto, ali ne? Vsekakor pa je vpis,

ki se nanaša na lastnino znotraj gabaritov objekta nedvoumen. Vendar ni bilo tako pri vseh vpisih do sedaj. Izpostavimo lahko, da je interventni zakon (ZPPLPS) dopuščal vzpostavljene nepopolne (nedokončane) etažne lastnine in ga zato lahko opredelimo kot rešitev z najnižjo stopnjo urejenosti. Pregled elaboratov vključenih v vzorec razkriva, da je bil zasnovan tako, da je obstajala možnost prisvojitve skupne lastnine ali solastnine na skupnih prostorih ali celo prisvajanje prostorov, ki naj bi bili v lasti drugih etažnih lastnikov, saj v postopku niso sodelovali vsi lastniki, ki bi lahko opozorili na takšne nepravilnosti. Na podlagi teh dejstev lahko sklepamo, da bi bil odstotek, ki še omogoča sorazmerno dobro pravno varstvo med 40 in 95 odstotki. Zakon o pravicah na delih stavb iz leta 76 je bil dobro zasnovan. Določila, ki jih je uvedel ZZK, pomenijo nazadovanje, saj je izpustil nekaj pomembnih vsebin, ki se nanašajo na pravilnost podatkov. Ugotavljamo lahko, da so vsi zakoni pred uveljavitvijo ZENDMPE-ja in SPZ-ja šibki v določenih točkah, kar vpliva na stopnjo urejenosti podatkov etažne lastnine. Eden najpomembnejših podatkov v etažni lastnini je solastniški delež. Zakonodaja, katere določila ne predvidevajo določitev solastniškega deleža, ne moremo opredeliti kot urejeno etažno lastnino.

Za varen promet z nepremičninami morajo iz javnih nepremičninskih evidencah biti razvidni naslednji podatki:

- obseg enote
- lastnosti enote (površina / raba)
- lokacijo enote v stavbi
- obseg pripadajočih prostorov

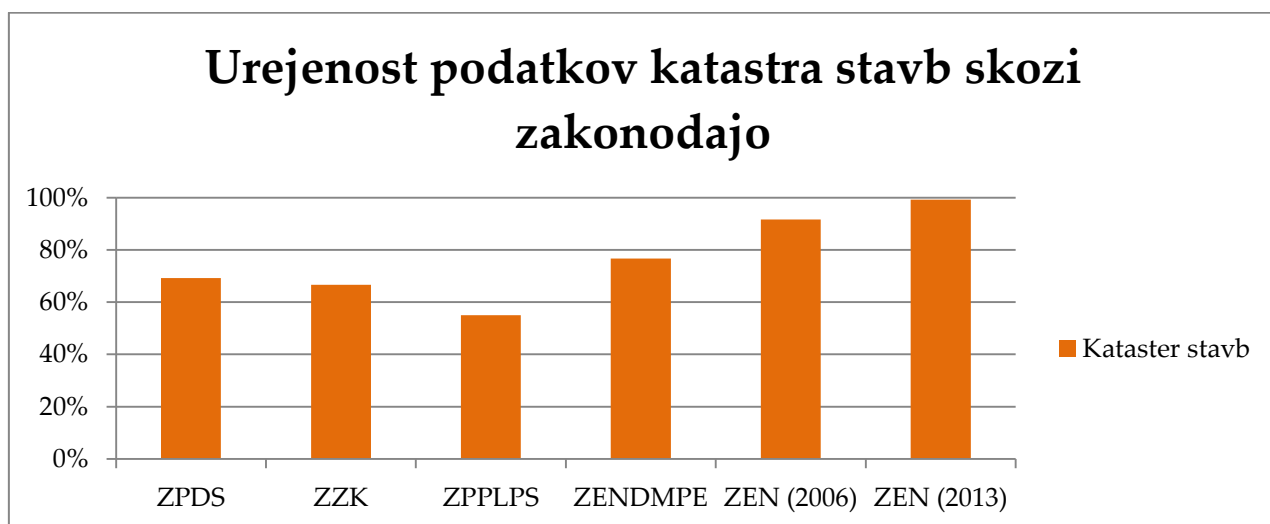
Za pravično bivanje v etažni lastnini:

- površina enote / uporabna površina za določitev solastniškega deleža
- obseg skupnih delov
- obseg posebnih skupnih delov

Zakonodaja, ki nam kot prva zagotavlja vse zgoraj navedene podatke, je prvi vpis po ZENDMPE. Vendar ne prvi vpis, ki ga je Geodetska uprava po uradni dolžnosti po poenostavljenem načinu prevzela iz projekta etažne lastnine. Na podlagi teh dejstev lahko trdimo, da je odstotek ki lahko zagotovi varen promet in uporabo nepremičnine med odstotkom ki smo ga izračunali za ZPDS in ZENDMPE, kar znaša **68%**.

5.2 Urejenost podatkov katastra stavb po določilih posamezne zakonodaje:

Evidenca kataster stavb, je bila vzpostavljena leta 2000. Zato predhodna zakonodaja ni predvidela vpisovanja podatkov v kataster in njihovo povezovanje. Je pa že od samega začetka jasno, kaj so poglobilni podatki, ki se morajo voditi za stavbe in kako morajo biti določeni. Podatki, ki so osnova katastra stavb so bili zbrani in vodeni, ne glede na čas in zakonodajo. Odstotek, ki predstavlja urejenost se nanaša predvsem na način zajema podatkov. V kataster stavb so bile vnesene spremembe zaradi potreb množičnega vrednotenja nepremičnin. Za izračun vrednosti stanovanja je potrebno več podatkov in izračun vrednosti ni možen samo iz podatkov o površini, dejanski rabi in lokaciji. Pred uvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin ni bilo izkazanega interesa o zbiranju podatkov, kot so uporabna površina in letnice izgradnje, ki so danes ključne za izračun vrednosti nepremičnin.



Grafikon 2. urejenost podatkov katastra stavb skozi zakonodajo

Tudi v odstotku urejenosti se kaže, da so največje spremembe nastale z ustanovitvijo katastra stavb in vrednotenjem nepremičnin, saj takrat opazimo največjo rast urejenosti. Zato odstotek urejenosti močno narašča po vzpostavitvi katastra stavb. Iz tabele je razvidno, da se evidenca še razvija, kar pomeni, da lahko pričakujemo še nekaj sprememb v prihodnje. Kaj je pomembno za etažno lastnino in kakšne bi lahko bile smiselne izboljšave lahko zgolj predvidevamo, vsekakor pa bi bile smiselne izboljšave pri izvajanju sprememb. Smiselno bi bilo bolj podrobno analizirati podatke, ki so bili zbrani na podlagi vpisov predhodne zakonodaje, saj je odprava nekaterih napak zaradi nezainteresiranosti etažnih lastnikov praktično nemogoča.

5.3 Urejenost podatkov zemljiške knjige po določilih posamezne zakonodaje:

Zemljiškoknjižni podatki so osnova za izkazovanje lastninske pravice, ki je osrednja pravica ustavnega prava, temeljna človekova in oblastna pravica. Etažna lastnina je bila opredeljena in ustanovljena za posamezno stavbo za ureditev lastninskih odnosov na večstanovanjskih ali poslovnih stavbah. Glavno poslanstvo vzpostavitve etažne lastnine je, da vsak lastnik lahko razpolaga s svojo nepremičnino v skladu z osnovnimi načeli, ki veljajo v skupnosti. Danes več ne moremo gledati samo s stališča razpolaganja z nepremičninami v pravnem prometu, temveč tudi s stališča bivanja v skupnosti kot je etažna lastnina. Bivanje v takšni skupnosti brez določenih pravil in dogovorov ni možno, zato zgolj lastniška ureditev prostorov ni dovolj, potrebno je določiti skupne prostore ter posebne skupne prostore in pravično izračunati solastniške deleže, ki so osnova za različne stroškovnike in uveljavljanje drugih pravic. Vendar tudi dobro zasnovana etažna lastnina in pravično izračunani solastniški deleži niso dovolj za mirno sobivanje. Vsak objekt v etažni lastnini je specifičen in ima specifične karakteristike, ki jih je potrebno preučiti in urediti. V vsakem sporazumu o oblikovanju etažne lastnine je potrebno dodati pogodbo o medsebojnih razmerjih, ki lahko vsebuje neomejeno število pravil in dogovorov o funkcioniranju etažne lastnine kot skupnosti.



Grafikon 3. urejenost podatkov zemljiške knjige skozi zakonodajo

V razpredelnici smo določili odstotek urejenosti in kako se spreminja glede na določila posamezne zakonodaje. Nov pravilnik vodenja za vpise stavb ni veliko pripomogel k zemljiškoknjižni urejenosti. So se pa v zemljiški knjigi v tem času izvedle spremembe, ki vplivajo na odstotek urejenosti. Kot pri katastru stavb je do uveljavitve interventnega zakona razviden upad urejenosti podatkov, saj je bilo sprva zelo malo objektov z urejeno etažno lastnino. Dr. Miha Juhart v svojem delu navaja, da je bila

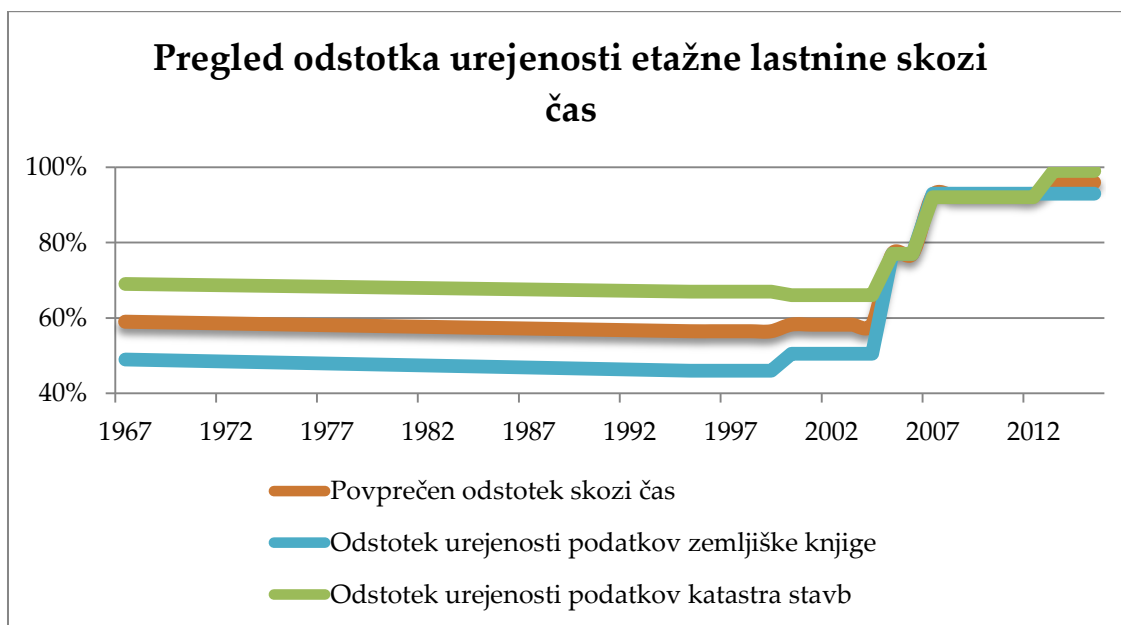
zakonodaja preveč zapletena oziroma, da niso bila sodišča usposobljena za reševanje tovrstnih primerov. Kot drugo, pa je bila potreba po urejenih tovrstnih podatkih nizka, saj je bilo veliko premoženja v državni lastni, kar pa je bilo prometa z nepremičninami, pa se odvijal brez vpisov v zemljiško knjigo. Velik porast potrebe po urejenosti podatkov je posledica lastninjenja družbenega premoženja in odkupa stanovanj po Stanovanjskem zakonu, posledica pa je, da je vpis v zemljiško knjigo po sprejetju SPZ postal zakonsko obvezen. Etažna lastnina se vzpostavi šele z vpisom pripadajočih zemljišč, stavbe in njenih delov ter pravic na delih v zemljiško knjigo. Negativni vplivi, ki so se pojavili na nepremičninskem trgu, so vplivali tudi na odnos bank do financiranje izvenknjižnih prodaj. Banke so uvidele, da so urejene nepremičnine pogoj pri izdaji hipotekarnega kredita za stanovanje. To pa pomeni, da morajo le ta biti vpisana v kataster stavb in zemljiško knjigo. Takšne in drugačne spremembe so botrovale k množični ureditvi stavb v etažno lastnino. S povečanimi zahtevami po ureditvi in z urejanjem konkretnih stavb smo dobili smernice, katere podatke je potrebno zajeti, na kakšen način in kako jih je potrebno voditi v evidencah.

6 SKLEPNE UGOTOVITVE IN ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo se osredotočili na ključne podatke, ki so potrebni za vzpostavitev etažne lastnine. Vsak podatek je košček sestavljanke, pravilno povezani koščki pa opredeljujejo nepremičnino v etažni lastnini. Kako pomemben je posamezen košček v tej sestavljenki ni enostavno opredeliti, saj so le ti med seboj soodvisni, lahko pa posamezen podatek preverimo in ugotovimo kako se je zajemal, čemu je namenjen in kako vpliva na vzpostavitev etažne lastnine. S primerjavo urejanja stavb v različnih obdobjih smo lahko ugotovili, kdaj je določen podatek veljal za urejenega in kako je voden v evidencah danes.

6.1 Spreminjanje odstotka urejenosti etažne lastnine

Z gotovostjo lahko potrdimo, da se je stopnja urejenosti stavb v etažni lastnini (pripisana vrednost v odstotkih) spreminjala skozi čas. Ugotovimo lahko znaten dvig po letu 2002, saj takrat pričnemo s celovitimi postopki vpisa stavbe v kataster stavb in zemljiško knjigo.



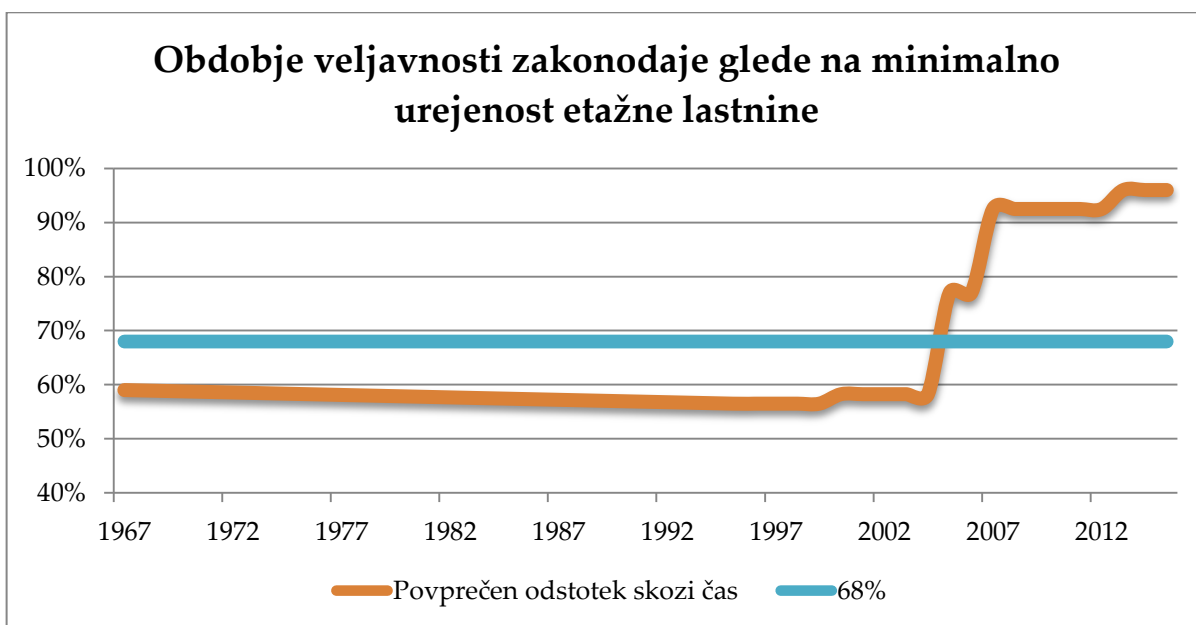
Grafikon 4. odstotek urejenosti etažne lastnine skozi čas

Iz primerjav lahko zaključimo, da sta kataster stavb in zemljiška knjiga, kjer se evidentirajo stavbe in njihovi deli živi evidenci, ki se skozi čas spreminjata glede na način vodenja podatkov in samih potreb po podatkih, ki jih država zahteva za zaščito lastnine in drugih pravic, izračuna davkov in socialnih

transferjev. S sprejemom Stvarnopravnega zakonika in kasneje Zakona o evidentiranju nepremičnin smo dosegli visoko stopnjo razvoja. Zanimivo bi bilo podatke zbrati še za sosednje države in jih med seboj primerjati. Kje smo po stopnji urejenosti in kam nas to postavi v primerjavi z evropskimi državami.

6.2 Določitev odstotka za urejeno etažno lastnino in primerjava skozi čas

V nadaljevanju smo želeli določiti najnižji odstotek urejenosti, ki še prinaša zadostno pravno varstvo, transparentno in predvsem pravično urejeno etažno lastnino. Iz posameznih dejstev smo ugotovili, da etažna lastnina vzpostavljena po določilih ZPPLPS ni primerna in jo tudi geodetska uprava ne vodi kot katastrsko vpisan objekt, ampak ta status pripisuje samo posameznim delom. V predhodnem poglavju smo prišli do zaključka, da je ta odstotek urejenosti 68%. V nadaljevanju želimo preveriti, koliko časa je pri nas veljala zakonodaja, ki v etažno lastnino nima zadostne stopnje urejenosti.



Grafikon 5. urejenost etažne lastnine skozi čas glede na minimalni odstotek urejenosti etažne lastnine

Iz grafikona je razvidno, da je šele v letu 2004 odstotek urejenosti etažne lastnine preseže minimalno določeno vrednost, ki določa urejeno etažno lastnino. To je leto, ko se je prenehal vpis v zemljiško knjigo po interventnem zakonu in so v celoti zaživela v praksi določila SPZ.

VIRI

- Dmitrović, N. 1990. Priročnik o zemljiški knjigi z obrazci. Ljubljana: Center za samoupravno normativno dejavnost: 326 str.
- Juhart, M. 2000. Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo. Ljubljana: Gospodarski vestnik d.d.
- Kuhar, V. 2008. Zemljiškoknjižni postopek za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo. Diplomaska naloga. Maribor, Višja strokovna šola Maribor.
- Navodilo za izdelavo in potrditev etažnega načrta. (13. Januar 2000). *Uradni list RS. št. 2/2000.*
- Obvezno navodilo o prevzemu vpisa stavb na podlagi 97. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE). (11. Marec 2003). *Uradni list RS, št. 52/2000, št. 013-3/2003-1.*
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb. (21. Februar 2002). *Uradni list RS št. 15/2002.*
- Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb. (5. December 2014). *Uradni list RS, št. 87/2014 .*
- Pravilnik o vodenju zemljiške knjige. (30. December 1995). *Uradni list RS, št. 77/1995.* Slovenija.
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb - OBVESTILO. (9. September 2002). *št. 018-31/2001.*
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb. (12. Marec 2007). *Uradni list RS, št. 22/2007.*
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb. (19. September 2012). *Uradni list RS, št. 73/2012.*
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). (17. Oktober 2002). *Uradni list RS, št. 87/2002 .*
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). (9. Maj 2006). *Uradni list RS, št. 47/2006 .*
- Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE). (13. Junij 2000). *Uradni list RS št. 52/2000.*
- Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS). (4. November 1999). *Uradni list RS, št. 89/1999.*
- Zakon o pravicah na delih stavb . (23. Julij 1976). *Uradni list SRS, št. 19-912/76.*
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVETL). (9. Maj 2008). *Uradni list RS, št. 45/2008 .*
- Zakon o zemljiški knjigi. (1. Junij 1995). (*Uradni list RS, št. 33/95, 50/02 - odl. US in 58/03 - ZZK-1*).