

## Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1)

### Zbirni podatki

Uradni list RS, št. 58/2003, 45/2008, 37/2008 - ZST-1

Datum objave: 18.6.2003

Veljavnost: od 16.9.2003

[Povezava do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

### Besedilo

#### 1. SPLOŠNE DOLOČBE

##### Zemljiška knjiga

###### 1. člen

(1) Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

(2) Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin.

(3) Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

(4) Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo.

##### Zemljiškoknjižno sodišče

###### 2. člen

(1) Zemljiško knjigo vodi sodišče (v nadaljnjem besedilu:

zemljiškoknjižno sodišče).

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

##### Uporabljeni pojmi

###### 3. člen

(1) Pojmi, uporabljeni v tem zakonu, imajo naslednji pomen:

1. zemljiška parcela je prostorsko odmerjen del zemeljske

površine skupaj z vsemi sestavinami,

2. objekt je stavba ali gradbeni inženirski objekt,

3. pojma stavba in gradbeni inženirski objekt imata enak pomen

kot po zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002),

4. kataster je zemljiški kataster, kataster stavb oziroma vsaka

druga evidenca, ki se vodi na podlagi zakona in ki je temeljna

evidenca za vpis podatkov o zemljiških parcelah oziroma o

objektih ali njihovih posameznih delih,

5. identifikacijski znak zemljiške parcele je oznaka katastrske občine, v kateri se nahaja, in parcelna številka kot je vpisana v zemljiškem katastru,

6. identifikacijski znak stavbe oziroma njenega posameznega dela je identifikacijska številka kot je vpisana v katastru stavb,

7. identifikacijski znak objekta, ki se ne vpisuje v kataster stavb, je enolični identifikacijski znak, s katerim se ta objekt vpisuje v evidenci takih objektov,

8. zemljiškoknjižno dovolilo ima enak pomen kot po stvarnopравnem zakoniku (Uradni list RS, št. 87/2002 – v nadaljnjem besedilu: SPZ).

(2) Kadar se ta zakon sklicuje na SPZ, se določbe SPZ uporabljajo v njihovem vsakokrat veljavnem besedilu.

(3) Kadar SPZ uporablja pojem zgradba, se pri uporabi določb tega zakona šteje, da uporablja pojem objekt.

## 2. TEMELJNA NAČELA

### Načelo javnosti

#### 4. člen

(1) Vsi vpisi v zemljiški knjigi so javni.

(2) Pod pogoji, določenimi s tem zakonom, so javne tudi listine,

na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi v zemljiško knjigo.

### Začetek učinkovanja vpisov

#### 5. člen

Vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti, če ta zakon ne določa drugače.

### Publicitetni učinki vpisov

#### 6. člen

(1) Če je vpis pravice oziroma pravnega dejstva dovoljen, se šteje, da je ta pravica oziroma to pravno dejstvo, ki je vpisano v zemljiško knjigo, vsakomur znano od začetka uradnih ur zemljiškoknjižnega sodišča v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je zemljiškoknjižno sodišče v zemljiški knjigi vpisalo prejem predloga za vpis te pravice oziroma pravnega dejstva, oziroma prejem listine, na podlagi katere je o vpisu odločilo po uradni dolžnosti, in se nihče ne more sklicevati, da mu ta pravica oziroma to pravno dejstvo od takrat dalje ni bilo znano.

(2) Če pravica oziroma pravno dejstvo, za katerega zakon določa, da se vpisuje v zemljiško knjigo, v zemljiški knjigi ni vpisana,

se šteje, da tretji za to pravico oziroma pravno dejstvo ni vedel, če se ne dokaže drugače.

#### Oblikovalni učinki vpisov

##### 7. člen

Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, če zakon ne določa drugače.

#### Načelo zaupanja v zemljiško knjigo

##### 8. člen

(1) Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic.

(2) Kdor izpolni pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve.

#### Načelo pravnega prednika

##### 9. člen

(1) Vpisi so dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, ki je podlaga za vpis.

(2) Vpisi so dovoljeni proti osebi, proti kateri učinkuje listina, ki je podlaga za vpis, in ki je v zemljiški knjigi

vpisana kot imetnik pravice, na katero se vpis nanaša.

#### Načelo vrstnega reda

##### 10. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti.

(2) Vrstni red pridobitve stvarne pravice se določi po trenutku, od katerega začne učinkovati vpis te pravice.

(3) Vrstni red vpisane pravice se lahko spremeni samo pod pogoji, določenimi s tem zakonom.

### 3. VSEBINA VPISOV

#### 3.1. Predmet stvarnih pravic

##### Nepremičnine

##### 11. člen

(1) V zemljiško knjigo se vpisujejo nepremičnine, ki so lahko samostojen predmet stvarnih pravic.

(2) Nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo (v nadaljnjem besedilu: nepremičnine), so:

1. zemljiška parcela,

2. objekt oziroma njegov posamezen del, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih pravic.

Podatki o nepremičnini, ki se vpišejo v zemljiško knjigo

#### 12. člen

(1) Nepremičnine se v zemljiško knjigo vpisujejo z identifikacijskim znakom.

(2) Če na zemljiški parceli stoji objekt, katerega lastnik je imetnik stavbne pravice na tej zemljiški parceli, se pri zemljiški parceli poočiti tudi ta podatek.

(3) Če na nepremičnini stoji objekt, katerega deli so v etažni lastnini, se pri zemljiški parceli poočiti tudi ta podatek.

(4) Če na zemljiški parceli stoji objekt, ki ni samostojen predmet stvarnih pravic in ki se evidentira v katastru s svojim identifikacijskim znakom, se pri zemljiški parceli poočiti tudi ta podatek.

(5) Pri nepremičnini, ki se vpiše v zemljiško knjigo, se poočitijo tudi drugi podatki o nepremičnini, ki so evidentirani v katastru in ki jih predpiše minister, pristojen za pravosodje.

### 3.2. Pravice

3.2.1. Vrste pravic, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo

Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo

#### 13. člen

(1) V zemljiško knjigo se vpisujejo stvarne pravice na nepremičninah:

1. lastninska pravica,
2. hipoteka,
3. zemljiški dolg,
4. služnostna pravica,
5. pravica stvarnega bremena,
6. stavbna pravica.

(2) V zemljiško knjigo se vpisujejo tudi naslednje obligacijske pravice na nepremičninah:

1. pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve, če je nastala na podlagi pravnega posla lastnika in
  - če so izpolnjeni pogoji za vpis te prepovedi v zemljiško knjigo po SPZ, ali
  - če je nastala na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju,
2. zakupna in najemna pravica,
3. predkupna oziroma odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla,
4. posebna pravica uporabe javnega dobra,

5. druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

3.2.2. Podatki o pravici, ki se vpišejo v zemljiško knjigo

#### Splošno pravilo

##### 14. člen

(1) Pravica se vpiše tako, da se označi vrsta te pravice.

(2) Pri vpisu pridobitve pravice se navede imetnik oziroma imetnica (v nadaljnjem besedilu: imetnik) te pravice, če zakon ne določa drugače.

(3) Če je zaradi določne opredelitve pravice to potrebno, se vpiše tudi natančen opis vsebine pravice kot izhaja iz listine, ki je podlaga za vpis. Če je opis preobsežen se v vpisu navede mesto v listini, kjer je ta vsebina podrobneje opisana.

(4) O posamezni vrsti pravice se vpišejo tudi drugi podatki, ki jih za to vrsto pravice določa zakon.

#### Vpis solastnine in skupne lastnine

##### 15. člen

(1) Solastninska pravica se vpiše tako, da se navede tudi podatek o idealnem deležu.

(2) Pri solastnini na skupnih delih objekta v etažni lastnini,

se ne vpišejo posamezni solastniki, temveč se podatek o idealnem deležu vpiše v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela objekta, ki je predmet etažne lastnine.

(3) Skupna lastnina se vpiše nerazdelno v korist vseh skupnih lastnikov.

#### Vpis hipoteke

##### 16. člen

(1) Hipoteka se vpiše tako, da se vpišejo podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:

1. višina glavnice terjatve in valuta, v kateri je višina glavnice izražena,

2. če se glavnica terjatve valorizira z valutno oziroma drugo valorizacijsko klavzulo, se navede tudi ta podatek z vsebino, kot izhaja iz listine, ki je podlaga za vpis,

3. če od terjatve pred njeno zapadlostjo tečejo obresti, se navede tudi podatek o obrestni meri teh pogodbenih obresti in začetek teka teh obresti,

4. zapadlost glavnice terjatve:

– če je zapadlost določena z rokom se vpiše podatek o zadnjem dnevu tega roka,

– če se glavnica plačuje v več obrokih, se vpiše podatek o zadnjem dnevu roka zapadlosti zadnjega obroka,

– če je zapadlost terjatve odvisna od odpoklica upnika, se vpiše ta podatek.

19. člen

(2) Če je hipoteka ustanovljena samo na posameznem idealnem deležu, se navedejo tudi podatki o tem idealnem deležu.

Če je izvrševanje stvarne služnosti omejeno na določene dele nepremičnine, se te prostorske meje pri opisu vsebine služnosti natančno opišejo.

#### Skupna hipoteka

#### Zemljiški dolg

17. člen

20. člen

(1) Skupna hipoteka se vpiše tako, da se navede podatek, da gre za skupno hipoteko, in določi glavna nepremičnina, pri kateri se poleg podatkov iz 16. člena tega zakona vpiše tudi podatek, da gre za glavno nepremičnino, in podatki o identifikacijskem znaku drugih nepremičnin, ki so predmet skupne hipoteke.

(1) Za vpis zemljiškega dolga se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o vpisu maksimalne hipoteke, če ni v tem členu drugače določeno.

(2) Zemljiški dolg se vpiše v korist vsakokratnega imetnika zemljiškega pisma.

(2) Pri drugih nepremičninah, ki so predmet skupne hipoteke, se skupna hipoteka zaznamuje tako, da se vpiše samo oznaka, da gre za skupno hipoteko, in identifikacijski znak glavne nepremičnine.

#### Časovna omejenost pravice

21. člen

Če je pravica časovno omejena, se vpiše tudi podatek o dnevu prenehanja pravice.

#### Maksimalna hipoteka

18. člen

Maksimalna hipoteka se vpiše tako, da se označi, da gre za maksimalno hipoteko, in vpiše podatek o najvišjem znesku, do katerega za zavarovanje jamči nepremičnina.

#### 3.3. Pravna dejstva

Pravna dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo

22. člen

V zemljiško knjigo se vpisujejo naslednja pravna dejstva glede nepremičnine oziroma imetnika pravic na nepremičnini:

Služnost

1. začetek sodnega postopka glede imetnika pravice na nepremičnini, če zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo oziroma pravna dejstva glede poslovne sposobnosti imetnika pravice na nepremičnini (zaznambe osebnih stanj in zaznamba stečaja),

2. pravni posel zemljiškoknjižnega lastnika, s katerim se varuje vrstni red pridobitve lastninske pravice oziroma hipoteke (zaznamba vrstnega reda),

3. odpoklic terjatve, ki je zavarovana s hipoteko (zaznamba odpoklica terjatve),

4. vložitev hipotekarne tožbe (zaznamba hipotekarne tožbe),

5. vložitev tožbe oziroma drugo procesno dejanje, s katerim se začne sodni postopek glede pridobitve, prenehanja oziroma spremembe pravic na nepremičnini, če ta zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba spora),

6. sklep o izvršbi na nepremičnino, če zakon določa, da se to pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba izvršbe),

7. pravna dejstva glede prepovedi imetniku pravice na nepremičnini razpolagati s to pravico (zaznamba prepovedi odtujitve oziroma obremenitve nepremičnine),

8. vložitev izrednega pravnega sredstva v sodnem postopku, ki

teče glede nepremičnine, če zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba izrednega pravnega sredstva),

9. začetek drugega postopka, če zakon določa, da se to pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo,

10. druga pravna dejstva, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

### 3.4. Imetniki pravic

#### Vpis imetnika pravice

#### 23. člen

(1) Imetnik pravice se vpiše s podatki, ki jih določa zakon.

(2) Če zakon za posamezno vrsto zaznambe določa, da se pri vpisu te zaznambe navede oseba, v korist katere je zaznamba dovoljena, se za vpis podatkov o tej osebi oziroma za spremembo teh podatkov uporabljajo določbe tega zakona o imetniku pravice.

#### Imetnik pravice – fizična oseba

#### 24. člen

(1) O imetniku pravice, ki je fizična oseba, se vpišejo naslednji podatki:

1. ime in priimek,

2. enotna matična številka občana (v nadaljnjem besedilu: EMŠO),

3. naslov stalnega prebivališča.

(2) Če v sodni odločbi oziroma odločbi drugega državnega organa, ki je podlaga za vpis, ni naveden podatek o EMŠO osebe, v korist katere se vpis predlaga oziroma se o tem vpisu odloča po uradni dolžnosti, je treba predlogu za vpis pravice oziroma v postopku odločanja o vpisu po uradni dolžnosti predložiti kopijo osebne izkaznice oziroma druge javne listine, v kateri je vpisan ta podatek.

(3) Upravljavec centralnega registra prebivalstva mora fizični osebi, ki na območju Republike Slovenije nima stalnega oziroma začasnega prebivališča na njeno zahtevo določiti EMŠO, če potrebuje EMŠO za vpis pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo.

Imetnik pravice – pravna oseba

25. člen

(1) O imetniku pravice, ki je pravna oseba, se vpišejo naslednji podatki:

1. firma oziroma ime,
2. sedež in poslovni naslov, na katerega se imetniku vročajo pisemske pošiljke,
3. enolična identifikacijska številka, ki jo določi upravljavec poslovnega registra.

(2) Upravljavec poslovnega registra mora pravno osebo, ki potrebuje enolično identifikacijsko številko za vpis pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo, vpisati v poslovni register, tudi če po splošnih pravilih zakona, ki ureja poslovni register, ta pravna oseba ne izpolnjuje pogojev za vpis v ta register.

(3) Če v sodni odločbi oziroma odločbi drugega državnega organa, ki je podlaga za vpis, podatek o enolični identifikaciji pravne osebe, v korist katere se vpis predlaga oziroma se o tem vpisu odloča po uradni dolžnosti, ni naveden, je treba predlogu za vpis pravice oziroma v postopku odločanja o vpisu po uradni dolžnosti predložiti izpisek iz sodnega registra oziroma kopijo potrdila pristojnega organa o dodelitvi enolične identifikacije.

(4) Če je oseba iz prejšnjega odstavka vpisana v sodni register in o vpisu zemljiškooknjižno sodišče odloča po uradni dolžnosti, v tem postopku zemljiškooknjižno sodišče samo pridobi izpisek iz sodnega registra po uradni dolžnosti.

## 4. VPISI V ZEMLJIŠKO KNJIGO

### 4.1. Skupne določbe

#### 4.1.1. Vrste vpisov

Vrste vpisov

26. člen



(1) Vpisi v zemljiško knjigo so glavni vpisi in pomožni vpisi.

(2) Pravice in pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z glavnimi vpisi. Drugi podatki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, se vpisujejo s pomožnimi vpisi.

#### Glavni vpisi

##### 27. člen

(1) Glavni vpisi so vknjižba, predznanba in zaznanba.

(2) Pravice se v zemljiško knjigo vpisujejo z vknjižbo oziroma s predznanbo, če zakon za posamezno vrsto pravice ne določa, da se vpisuje z zaznanbo.

(3) Pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z zaznanbo.

#### Pomožni vpisi

##### 28. člen

Pomožna vpisa sta plomba in poočitev.

#### 4.1.2. Listine, ki so podlaga za glavni vpis

#### Listine, ki so podlaga za glavni vpis

##### 29. člen

(1) O dovolitvi vknjižbe oziroma predznanbe odloča zemljiškoknjižno sodišče na podlagi listin, ki dokazujejo pravni

temelj pridobitve oziroma prenehanja pravice, ki je predmet vpisa, in ki ustrezajo drugim pogojem, določenim z zakonom.

(2) O dovolitvi zaznambe odloča zemljiškoknjižno sodišče na podlagi listin, ki dokazujejo nastop pravnega dejstva, ki je predmet vpisa, in ki ustrezajo drugim pogojem, določenim z zakonom.

#### Listine, ki se priložijo predlogu za glavni vpis

##### 30. člen

(1) Predlogu za glavni vpis mora biti priložena listina, ki je podlaga za vpis, ki se s predlogom zahteva, razen če ta zakon določa, da pogojev za posamezno vrsto vpisa ni treba dokazovati s posebno listino.

(2) Predlogu za glavni vpis morajo biti priložene tudi druge listine, če zakon tako določa.

#### Vsebina listine, ki je podlaga za glavni vpis

##### 31. člen

(1) V listini, ki je podlaga za glavni vpis, mora biti nepremičnina označena z identifikacijskim znakom, s katerim je vpisana v zemljiški knjigi.

(2) Zahteva iz prejšnjega odstavka ne velja za vpis zaznambe osebnih stanj in za vpis zaznambe stečaja.

(3) V listini, ki je podlaga za vpis pridobitve pravice, mora biti navedena oseba, v korist katere naj se vpis opravi, s podatki, s katerimi se vpiše v zemljiško knjigo. Ne glede na prejšnji stavek, v primeru, če je podlaga za vpis pridobitve pravice sodna odločba oziroma odločba drugega državnega organa, ni treba, da bi bil v tej listini naveden podatek o EMŠO oziroma o enolični identifikacijski številki osebe, v korist katere naj se vpis opravi (drugi odstavek 24. člena oziroma tretji odstavek 25. člena).

(4) V listini, ki je podlaga za izbris pravice, mora biti navedena vsebina te pravice s podatki, s katerimi je vpisana v zemljiški knjigi.

Vsebina zemljiškoknjižnega dovolila

32. člen

(1) V zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti oseba, ki dovoljuje vpis v zemljiško knjigo, označena s podatki, s katerimi je vpisana v zemljiški knjigi.

(2) Če je v zemljiški knjigi vpisan samo datum rojstva osebe, ki dovoljuje vpis, se šteje, da je zahteva iz prvega odstavka tega člena izpolnjena, če je v zemljiškoknjižnem dovolilu naveden podatek o EMŠO te osebe.

(3) Zemljiškoknjižno dovolilo mora obsegati izjavo osebe, ki dovoljuje vpis, z vsebino določeno v SPZ.

4.1.3. Posebne določbe o overitvi zemljiškoknjižnega dovolila

Overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu

33. člen

(1) Za overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu se uporabljajo splošna pravila zakona o notariatu o overitvah podpisov, če ni v tem razdelku 4.1.3. drugače določeno.

(2) Če je v tem razdelku določeno, da mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena določena listina, overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu ni dovoljena, če ta listina ni priložena.

(3) Listine iz prejšnjega odstavka se spojijo z zemljiškoknjižnim dovolilom, na katerem je notar overil podpis, po pravilih, ki veljajo za spojitve listin, ki morajo biti priložene notarski listini.

(4) Pri overitvi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, s katerim se dovoljuje vpis pridobitve pravice, mora notar preveriti pravilnost podatka o EMŠO oziroma enolični identifikacijski številki osebe, v katere korist se vpis

dovoljuje, na podlagi listine iz drugega odstavka 24. člena oziroma iz tretjega odstavka 25. člena tega zakona in v overitveni klavzuli navesti listino, na podlagi katere je preveril ta podatek.

Pooblastilo za izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila

#### 34. člen

Če je zemljiškoknjižno dovolilo v imenu osebe, ki dovoljuje vpis, izstavil pooblaščenec, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo pooblastilo za izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila, na katerem je podpis osebe, v imenu katere je zemljiškoknjižno dovolilo izstavljeno, overjen.

Zemljiškoknjižno dovolilo poslovno nesposobne osebe

#### 35. člen

(1) Zemljiškoknjižnemu dovolilu, ki ga v imenu mladoletne osebe, ki je poslovno nesposobna, izstavijo starši, mora biti priložen izpisek iz matičnega registra, iz katerega izhaja, da je oseba, ki je zemljiškoknjižno dovolilo izstavila, roditelj mladoletne osebe.

(2) Če je za pravni posel, iz katerega izhaja obveznost izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo iz prejšnjega odstavka,

potrebno dovoljenje, odobritev oziroma soglasje pristojnega organa socialnega skrbstva oziroma drugega pristojnega državnega organa, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo tudi to dovoljenje, odobritev oziroma soglasje.

(3) Določbe prvega in drugega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo tudi za zemljiškoknjižno dovolilo, ki ga je izstavila poslovno omejeno sposobna oseba.

(4) Če je v zemljiški knjigi zaznamovano podaljšanje roditeljske pravice po polnoletnosti oziroma popolni ali delni odvzem poslovne sposobnosti, se za zemljiškoknjižno dovolilo, ki ga v imenu imetnika pravice, na katerega se nanaša navedena zaznamba, izstavi roditelj oziroma skrbnik, smiselno uporabljajo določbe prvega in drugega odstavka tega člena.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis pridobitve pravice na podlagi pravnega posla

#### 36. člen

(1) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve stvarne pravice, pridobljene na podlagi pravnega posla in to zemljiškoknjižno dovolilo ni vsebovano že v listini o pravnem poslu, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico oziroma ustanoviti drugo stvarno pravico, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena tudi listina o

tem pravnem poslu.

(2) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve obligacijske pravice, ki je bila pridobljena na podlagi pravnega posla, in to zemljiškoknjižno dovolilo ni vsebovano že v listini o pravnem poslu, na podlagi katerega je ta pravica nastala, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena tudi listina o tem pravnem poslu.

(3) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje pridobitev lastninske pravice v korist osebe, ki ima položaj tujca po zakonu, ki ureja ugotavljanje vzajemnosti kot pogoj za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena pravnomočna odločba ministrstva, pristojnega za pravosodje, o ugotovitvi vzajemnosti.

(4) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje pridobitev lastninske pravice v korist osebe, ki ni oseba iz prejšnjega odstavka, mora notar v overitveni klavzuli navesti javno listino, na podlagi katere je preveril državljanstvo te osebe oziroma njen sedež.

Potrdilo o plačilu davkov

37. člen

(1) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice in je oseba, ki izstavlja

zemljiškoknjižno dovolilo, v zvezi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, zavezana za plačilo davka na promet nepremičnin oziroma drugega davka, razen davka na dodano vrednost, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo pristojnega davčnega organa o plačilu tega davka oziroma davkov.

(2) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice in je oseba, ki izstavlja zemljiškoknjižno dovolilo, v zvezi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, zavezanec za plačilo davka na dodano vrednost, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložen račun za plačilo cene s sestavinami, ki ga mora obsegati tak račun po predpisih o davku na dodano vrednost, če te sestavine niso vsebovane že v listini o pravnem poslu iz prvega odstavka 36. člena tega zakona.

(3) Na zahtevo stranke mora potrdilo iz prvega odstavka tega člena pridobiti notar. Če ima notar elektronski dostop do informatizirane evidence, v kateri je vpisan podatek o plačilu davka, notar vpogleda v to evidenco in v overitvenem potrdilu navede številko transakcije, pod katero je opravil vpogled v to evidenco.

Listine o izpolnitvi pogojev po posebnih predpisih

(1) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo pristojnega organa o namenu rabe nepremičnine po prostorskih aktih in o morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo na območju, na katerem leži nepremičnina (v nadaljnjem besedilu: potrdilo o namenski rabi zemljišča).

(2) Če je bilo zemljiškoknjižno dovolilo iz prejšnjega odstavka izstavljeno v zvezi s pravnim poslom, za katerega je po zakonu, ki ureja promet tiste vrste nepremičnin, med katere glede na namen rabe, naveden v potrdilu o namenski rabi zemljišča, spada nepremičnina, na katero se nanaša zemljiškoknjižno dovolilo, potrebno pridobiti soglasje oziroma odobritev pristojnega organa oziroma potrdilo pristojnega organa, da takšno soglasje oziroma odobritev ni potrebna, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo tudi navedeno soglasje, odobritev oziroma potrdilo.

(3) Če se zemljiškoknjižno dovolilo nanaša na nepremičnino, na kateri po podatkih potrdila o namenski rabi zemljišča obstaja predkupna pravica občine, in je bilo izstavljeno v zvezi s pravnim poslom, pri katerem je treba po zakonu, ki ureja to predkupno pravico, občini omogočiti uresničitev predkupne pravice, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo

občine, da ne uveljavlja predkupne pravice, oziroma notarski zapisnik, v katerem notar ugotovi dejstva iz katerih izhaja, da je bila občini omogočena uresničitev predkupne pravice v skladu z zakonom, ki ureja postopek uresnitve te predkupne pravice in da je ta ni uveljavljala oziroma uresničila.

(4) Določbe prejšnjih odstavkov se ne uporabljajo za zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim se dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice na samostojnem delu objekta v etažni lastnini.

(5) Če ima notar elektronski dostop do informatizirane evidence, v kateri je vpisan podatek o namenu rabe nepremičnine po prostorskih aktih in o morebitnih prostorskih ukrepih, notar vpogleda v to evidenco in v overitvenem potrdilu navede številko transakcije, pod katero je opravil vpogled v to evidenco.

#### 4.2. Vknjižbe

#### Pojem vknjižbe

#### 39. člen

Vknjižba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

#### Listine, ki so podlaga za vknjižbo

#### 40. člen

(1) Vknjižba pravic se dovoli na podlagi naslednjih listin:

1. zasebne listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
2. listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
3. pravnomočne sodne odločbe, s katero je sodišče ugotovilo obstoj, spremembo oziroma prenehanje pravice, katere vknjižba se predlaga,
4. pravnomočne sodbe, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da prizna svoj podpis na zasebni listini iz 1. točke tega odstavka oziroma da izroči odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo,
5. pravnomočne sodbe, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da izstavi zemljiško-knjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
6. pravnomočnega sklepa o dedovanju,
7. pravnomočnega sklepa, izdanega v postopku izvršbe na nepremičnino oziroma v stečajnem postopku, s katerim je sodišče, ki je ta sklep izdalo (v nadaljnjem besedilu: izvršilno oziroma stečajno sodišče), odredilo vpis lastninske pravice v korist kupca oziroma izbris drugih pravic na nepremičnini, oziroma

sklepa o zavarovanju denarne terjatve z zastavno pravico na nepremičnini, s katerim je izvršilno sodišče odredilo vknjižbo te zastavne pravice,

8. druge pravnomočne oziroma dokončne odločbe sodišča oziroma drugega državnega organa, oziroma druge listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, če zakon določa, da se stvarne pravice pridobijo, spremenijo oziroma prenehajo na podlagi take odločbe oziroma notarskega zapisa.

(2) Za pravnomočno sodno odločbo se šteje tudi sodna poravnava, sklenjena v postopku iz 3., 4., 5. oziroma 8. točke prejšnjega odstavka.

Overitev zemljiškoknjižnega dovolila

#### 41. člen

(1) Na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki je podlaga za vknjižbo, mora biti podpis osebe, katere pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, overjen.

(2) Če je zemljiškoknjižno dovolilo sestavljeno v obliki notarskega zapisa in je predlogu za vknjižbo priložen odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo, se šteje, da je izpolnjena zahteva iz prejšnjega odstavka.

Vknjižba prenehanja časovno omejenih pravic

#### 42. člen

Če je pri pravici, ki je časovno omejena, vpisan podatek o dnevu prenehanja te pravice, pogojev za vknjižbo prenehanja te pravice ni treba dokazovati s posebno listino.

Vknjižba prenehanja pravic zaradi smrti oziroma prenehanja imetnika

#### 43. člen

(1) Če osebna služnost oziroma pravica prepovedi odtujitve in obremenitve preneha z imetnikovo smrtjo, se vknjižba prenehanja te pravice dovoli na podlagi potrčila pristojnega matičnega organa o vpisu smrti imetnika v matično knjigo oziroma pravnomočne sodne odločbe o razglasitvi imetnika za mrtvega.

(2) Če je pravna oseba, v korist katere je vknjižena stvarna pravica na nepremičnini, razen lastninske pravice, ali obligacijska pravica, prenehala zaradi zaključka stečajnega postopka oziroma likvidacije ali zaradi izbrisa iz sodnega registra brez likvidacije ali če je prenehala brez pravnega naslednika na drug način, se vknjižba izbrisa te pravice dovoli na podlagi listine, ki dokazuje takšno prenehanje.

(3) Če je bila pravna oseba iz prejšnjega odstavka vpisana v sodni register na območju Republike Slovenije, je lista iz

prejšnjega odstavka pravnomočen sklep registrskega sodišča o izbrisu iz sodnega registra oziroma pravnomočen sklep stečajnega sodišča o zaključku stečajnega postopka.

(4) Določba prvega odstavka tega člena se smiselno uporablja tudi za vknjižbo lastninske pravice na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je izstavil preživljanec na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju.

#### Vknjižba zemljiškega dolga

#### 44. člen

(1) Zemljiški dolg se vknjiži na podlagi enostranskega pravnega posla lastnika o ustanovitvi zemljiškega dolga ali na podlagi enostranskega pravnega posla hipotekarnega upnika o spremembi hipoteke v zemljiški dolg.

(2) Predlogu za vknjižbo zemljiškega dolga mora biti priložen odpravek notarskega zapisa o pravnem poslu iz prejšnjega odstavka, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo.

(3) Vknjižbo zemljiškega dolga lahko predlaga samo lastnik, ki je ustanovil zemljiški dolg.

(4) Vknjižbo zemljiškega dolga zaradi spremembe hipoteke v zemljiški dolg lahko predlaga samo hipotekarni upnik, ki je spremenil hipoteko v enega ali več zemljiških dolgov. Predlogu iz prejšnjega stavka mora biti priložena tudi:

1. listina o soglasju, na kateri je lastnikov podpis overjen, in

2. če je pri hipoteki zaznamovana nadhipoteka: listina o soglasju nadhipotekarnega upnika, na kateri je podpis nadhipotekarnega upnika overjen.

(5) Predlogu za izbris zemljiškega dolga mora biti priloženo zemljiško pismo.

(6) Vsebino, obliko in način izdaje zemljiškega pisma predpiše minister, pristojen za pravosodje.

Vknjižbe na podlagi združitve oziroma delitve gospodarskih družb

#### 45. člen

(1) Če so pravice na nepremičnini prešle na prevzemno družbo na podlagi pripojitve, pridobitve pravic ni treba dokazovati s posebno listino.

(2) Predlogu za vknjižbo pridobitve pravic iz prejšnjega odstavka je treba priložiti sklep o vpisu pripojitve v sodni register.

(3) Določbi prejšnjih odstavkov se smiselno uporabljata tudi v primeru prenosa premoženja na Republiko Slovenijo oziroma lokalno skupnost.

(4) Vknjižba pridobitve pravic, ki so prešle na prevzemno

družbo na podlagi delitve, se dovoli na podlagi delitvenega načrta.

(5) Predlogu za vknjižbo pridobitve pravic iz prejšnjega odstavka je treba priložiti delitveni načrt s potrdilom registrskega sodišča, da je bila delitev v sodni register vpisana na podlagi tega načrta, in sklep o vpisu delitve v sodni register.

Odločanje o vknjižbi po uradni dolžnosti

#### 46. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti odloča o vknjižbi in drugih, s to vknjižbo povezanih vpisih, na podlagi sodnih odločb iz 6. in 7. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona in na podlagi tistih odločb iz 8. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, za katere zakon določa, da na njihovi podlagi zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisu po uradni dolžnosti.

(2) Sodišče oziroma drug državni organ, ki je odločal na prvi stopnji, mora o odločbi iz prejšnjega odstavka obvestiti zemljiškoknjižno sodišče v 15 dneh po pravnomočnosti oziroma dokončnosti in obvestilu priložiti izvod odločbe s potrdilom o pravnomočnosti oziroma dokončnosti.

Učinki vknjižbe pridobitve pravice



## 47. člen

(1) Vknjižene pravice niso ovira za nadaljnje vpise, če zakon ne določa drugače.

(2) Vknjižena pravica prepovedi odtujitve in obremenitve je ovira za dovolitev naslednjih vpisov, ki bi začeli učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje vknjižba pridobitve pravice prepovedi odtujitve in obremenitve:

1. vknjižbe pridobitve pravic na nepremičnini na podlagi listin iz 1., 2., 4. in 5. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona,

2. predznambe pridobitve pravic na nepremičnini, na podlagi listin iz 2. do 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona,

3. zaznambe vrstnega reda.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek vknjižena pravica prepovedi odtujitve in obremenitve ni ovira za vpis, če je predlogu za vpis priložena listina o soglasju imetnika pravice prepovedi odtujitve in obremenitve za predlagani vpis, na kateri je imetnikov podpis overjen.

(4) Če se zaradi kasnejšega vpisa, za katerega pravica prepovedi odtujitve in obremenitve ni ovira, lastninska pravica vknjiži v korist novega lastnika, zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti hkrati z dovolitvijo te vknjižbe dovoli tudi vknjižbo

izbrisa pravice prepovedi odtujitve in obremenitve.

## 4.3. Predznambe

### Pojem predznambe

## 48. člen

(1) Predznamba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, in ki učinkuje pod pogojem, da se predznamba opraviči.

(2) Predznamenovana pravica se pridobi oziroma preneha v obsegu, v katerem je predznamba te pravice opravičena.

### Listine, ki so podlaga za predznambo

## 49. člen

(1) Predznamba se dovoli na podlagi naslednjih listin:

1. odločbe iz 3. do 8. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, ki še ni postala pravomočna oziroma dokončna,

2. zasebne listine oziroma notarskega zapisa o pravnem poslu iz prvega oziroma drugega odstavka 36. člena tega zakona, ki ne vsebuje zemljiškoknjižnega dovolila,

3. listine iz 1. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, na kateri podpis ni overjen,

4. listine iz 2. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, če ni predložen tisti odpravek notarskega zapisa, ki je bil sestavljen za vpis v zemljiško knjigo, temveč kateri od drugih odpravkov tega zapisa.

(2) Predznamba prenehanja hipoteke se dovoli tudi na podlagi sodne odločbe o položitvi dolgovanega zneska, potrebnega za poplačilo terjatve, v zavarovanje katere je vknjižena zastavna pravica.

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

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

Predznamba pridobitve pravic na podlagi pravnega posla

#### 50. člen

Če se predlaga predznamba pridobitve pravice, pridobljene na podlagi pravnega posla, na podlagi listin iz

3. oziroma 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona, in če zemljiškoknjžno dovolilo ni vsebovano že v listini o pravnem poslu iz prvega oziroma drugega odstavka 36. člena tega zakona, je treba predlogu za predznambo priložiti tudi listino o tem

pravnem poslu.

Predznamba pridobitve hipoteke na podlagi predhodne odredbe

#### 51. člen

(1) Predznamba pridobitve hipoteke se dovoli tudi na podlagi sklepa o predhodni odredbi, s katerim je izvršilno sodišče odredilo prednambo zastavne pravice.

(2) Pri predznambi pridobitve hipoteke po prejšnjem odstavku se vpiše tudi dan, do katerega velja predhodna odredba.

(3) Za odločanje o predznambi pridobitve hipoteke iz prvega odstavka tega člena se smiselno uporablja prvi odstavek 98. člena tega zakona.

Opravičitev predznambe

#### 52. člen

(1) Predznamba pravice se opraviči tako, da se predlaga vknjižba te pravice z učinkom od trenutka, od katerega učinkuje predznamba te pravice (v nadaljnjem besedilu: vknjižba pravice v vrstnem redu predznamovane pravice) na podlagi listine, ki je podlaga za vknjižbo te pravice.

(2) Predlogu za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice mora biti priložena listina, ki je podlaga za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice, in sicer:

1. če je bila predznamba dovoljena na podlagi odločbe iz 1. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona oziroma na podlagi odločbe iz drugega odstavka 49. člena tega zakona: potrdilo o pravnomočnosti oziroma dokončnosti te odločbe,

2. če je bila predznamba dovoljena na podlagi listine iz 2., 3. oziroma 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona:

– bodisi zemljiškoknjižno dovolilo, ki izpolnjuje pogoje za vknjižbo,

– bodisi pravnomočna sodba iz 4. oziroma 5. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona.

(3) Če zemljiškoknjižno sodišče na podlagi sklepa o izvršbi na nepremičnino, ki ga je izdalo izvršilno sodišče na predlog upnika, v korist katerega je prednamovana hipoteka na podlagi predhodne odredbe po 51. členu tega zakona, dovoli zaznambo te izvršbe po 86. členu tega zakona, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi vknjižbo pridobitve te hipoteke v vrstnem redu prednamovane hipoteke.

(4) Za opravičitev prednambe pravice, ki je bila dovoljena po tretjem odstavku 49. člena tega zakona, se smiselno uporablja prvi odstavek tega člena, če zakon ne določa drugače.

## 53. člen

(1) Če je bila predznamba pravice dovoljena na podlagi odločbe iz 1. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona oziroma na podlagi odločbe iz drugega odstavka 49. člena tega zakona, je treba predlagati vknjižbo te pravice v vrstnem redu prednamovane pravice v dveh mesecih.

(2) Če je bila predznamba dovoljena na podlagi listine iz 2., 3. oziroma 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona, zemljiškoknjižno sodišče s sklepom o dovolitvi prednambe naloži osebi, v korist katere je bila dovoljena predznamba, da mora v enem mesecu od izdaje sklepa o dovolitvi prednambe:

1. bodisi predlagati vknjižbo te pravice v vrstnem redu prednamovane pravice na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki izpolnjuje pogoje za vknjižbo,

2. bodisi vložiti tožbo, s katero zahteva izdajo sodbe iz 4. oziroma 5. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona.

(3) V sklepu o dovolitvi prednambe iz prejšnjega odstavka mora biti naveden tudi zadnji dan roka, do katerega je treba opraviti dejanja iz prejšnjega odstavka. Pri prednambi pravice po prejšnjem odstavku se v zemljiško knjige vpiše tudi zadnji dan roka iz prejšnjega stavka.

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

(5) Dvomesečni rok iz prvega oziroma četrtega odstavka tega člena teče:

1. če proti odločbi prve stopnje pritožba ni bila vložena: od izteka roka za vložitev pritožbe,

2. če je bila proti odločbi prve stopnje vložena pritožba: od dneva, ko je bila osebi, v korist katere je bila predznamba dovoljena oziroma njenemu pravnemu nasledniku vročena odločba sodišča oziroma drugega organa o pritožbi.

(6) Vknjižba pravice v vrstnem redu predznamovane pravice je dovoljena tudi, če je bil zamujen rok iz prvega, drugega oziroma četrtega odstavka tega člena, razen če je po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice, predznamba že izbrisana.

#### Učinki predznambe

##### 54. člen

(1) Če je bila pravica predznamovana, se lahko nadaljnji vpisi dovolijo glede vknjižene in glede predznamovane pravice.

(2) Vpisi, ki začnejo učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje predznamba, in so bili dovoljeni proti imetniku vknjižene pravice oziroma proti nadaljnjim pridobiteljem pravic, pridobljenih glede na vknjiženo pravico, učinkujejo pod razveznim pogojem. Razvezni pogoj nastopi, če je dovoljena vknjižba pravice v vrstnem redu predznamovane pravice, oziroma preneha, če je predznamba izbrisana, razen če je bila izbrisana zaradi vknjižbe pravice v vrstnem redu predznamovane pravice.

(3) Vpisi, ki so bili dovoljeni proti imetniku predznamovane pravice oziroma proti nadaljnjim pridobiteljem pravic, pridobljenih glede na predznamovano pravico, učinkujejo pod odložnim pogojem, ki nastopi, če je dovoljena vknjižba pravice v vrstnem redu predznamovane pravice, in pod razveznim pogojem, ki nastopi, če je predznamba izbrisana, razen če je bila izbrisana zaradi vknjižbe pravice v vrstnem redu predznamovane pravice.

Vknjižba pravice v vrstnem redu predznamovane pravice

##### 55. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče odloča o dovolitvi vknjižbe pravice v vrstnem redu predznamovane pravice glede na stanje vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, od katerega učinkuje predznamba te pravice.

(2) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice, odloči, da vknjižba učinkuje od trenutka, od katerega je učinkovala predznanba, ki je bila s to vknjižbo opravičena. Hkrati zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti dovoli:

– izbris vpisov iz drugega odstavka 54. člena tega zakona in

– izbris predznanbe, ki je bila s to vknjižbo opravičena.

Predlog za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice po izbrisu predznanbe

#### 56. člen

(1) Če je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice po trenutku, od katerega učinkuje izbris predznanbe te pravice, se šteje, da predlagatelj podrejeno zahteva vknjižbo pravice z učinkom od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo ta predlog.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka zemljiškoknjižno sodišče zavrne predlog v delu, v katerem se nanaša na vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice, in o vknjižbi odloči glede na stanje vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je prejelo predlog iz prejšnjega odstavka.

Izbris predznanbe zaradi razveljavitve, spremembe oziroma odprave odločbe

#### 57. člen

(1) Če je bila predznanba pravice dovoljena na podlagi naslednjih listin:

1. odločbe iz 1. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona,

2. odločbe iz drugega odstavka 49. člena tega zakona ali

3. predhodne odredbe iz prvega odstavka 51. člena tega zakona, se izbris te predznanbe dovoli, na podlagi odločbe:

– s katero je bila odločba, ki je bila podlaga za dovolitev predznanbe, razveljavljena, spremenjena tako, da je bil predlog, tožba oziroma zahtevke zavržen oziroma zavrnjen, oziroma

– s katero je bil postopek s predhodno odredbo ustavljen in razveljavljena opravljena dejanja.

(2) Predlogu za izbris predznanbe iz prejšnjega odstavka mora biti priložena odločba, ki je podlaga za izbris predznanbe.

Izbris predznanbe, zaradi opravičitve katere je bila vložena tožba

#### 58. člen

(1) Če je bila zaradi opravičitve predznanbe vložena tožba iz 2.

točke drugega odstavka 53. člena tega zakona, se izbris te predznambe dovoli na podlagi pravnomočne sodne odločbe, s katero je bila ta tožba zavržena oziroma postopek ustavljen zaradi umika tožbe oziroma tožbeni zahtevek zavrjen:

1. če proti tej odločbi ni bila vložena revizija oziroma zahteva za varstvo zakonitosti, ali

2. če sta bili revizija oziroma zahteva za varstvo zakonitosti vloženi, in sta bili pravnomočno zavrženi oziroma zavrjeni.

(2) Predlogu za izbris predznambe po prejšnjem odstavku je treba priložiti pravnomočno sodno odločbo, ki je podlaga za izbris predznambe, in:

1. v primeru iz 1. točke prejšnjega odstavka: potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev revizije in zahteve za varstvo zakonitosti potekel in da v tem roku niti revizija niti zahteva za varstvo zakonitosti ni bila vložena,

2. v primeru iz 2. točke prejšnjega odstavka: pravnomočen sklep o zavrženju revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti oziroma sodbo o zavrnitvi revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti.

Izbris predznambe hipoteke, dovoljene na podlagi predhodne odredbe

59. člen

(1) Če je bila predznamba pridobitve hipoteke dovoljena na podlagi predhodne odredbe iz 51. člena tega zakona, se izbris predznambe dovoli tudi, če je potekel čas, do katerega je veljala predhodna odredba, in do izteka tega časa ni bil vložen predlog za izvršbo na nepremičnino oziroma je bil ta predlog pravnomočno zavržen oziroma zavrjen.

(2) Pogojev za izbris predznambe po prejšnjem odstavku ni treba dokazovati s posebno listino.

(3) Predlog za izbris predznambe hipoteke iz prvega odstavka tega člena zemljiškoknjižno sodišče vroči imetniku predznamovane hipoteke, in ga pozove, da v 15 dneh dokaže, da pogoji za izbris predznamovane hipoteke iz prvega odstavka tega člena niso izpolnjeni s tem, da predloži sklep o podaljšanju roka veljavnosti predhodne odredbe oziroma potrdilo izvršilnega sodišča, da je bil vložen predlog za izvršbo na nepremičnino, ki ni bil pravnomočno zavržen oziroma zavrjen.

(4) Če imetnik predznamovane hipoteke v roku iz prejšnjega odstavka ne predloži listin iz prejšnjega odstavka, se šteje, da so pogoji za izbris hipoteke iz prvega odstavka tega člena izpolnjeni, in zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris predznambe hipoteke.

Izbris predznambe zaradi zamude roka za opravičitev  
predznambe

#### 60. člen

(1) Izbris predznambe pravice se dovoli:

1. če je bil zamujen rok za opravičitev predznambe iz prvega oziroma četrtega odstavka 53. člena in

2. če po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za izbris predznambe, še ni opravljena vknjižba pravice v vrstnem redu predznamovane pravice.

(2) Predlogu za izbris predznambe iz prejšnjega odstavka je treba priložiti listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice.

(3) Izbris predznambe pravice se dovoli tudi:

1. če je bil zamujen rok za opravičitev predznambe iz drugega odstavka 53. člena tega zakona in

2. če po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za izbris predznambe, še ni opravljena vknjižba pravice v vrstnem redu predznamovane pravice oziroma do dneva, v katerem je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za izbris predznambe, tožba iz 2. točke drugega odstavka 53. člena tega zakona še ni bila vložena.

(4) Pogojev za izbris predznambe po prejšnjem odstavku ni treba dokazovati s posebno listino.

(5) Predlog za izbris predznambe iz prvega oziroma tretjega odstavka tega člena ni dovoljen, če ga je zemljiškoknjižno sodišče prejelo pred iztekom roka iz prvega, drugega oziroma četrtega odstavka 53. člena tega zakona.

(6) Predlog za izbris predznambe iz prvega oziroma tretjega odstavka tega člena zemljiškoknjižno sodišče vroči osebi, v korist katere je bila predznamba dovoljena, in jo pozove, da v 15 dneh dokaže, da predlog po prejšnjem odstavku ni dovoljen, s tem da predloži:

1. v primeru predloga iz prvega odstavka tega člena: potrdilo sodišča prve stopnje o tem, kdaj je iztekel rok za vložitev pritožbe (1. točka petega odstavka 53. člena) oziroma o vročitvi odločbe o pritožbi (2. točka petega odstavka 53. člena),

2. v primeru predloga iz tretjega odstavka tega člena: potrdilo sodišča o vložitvi tožbe iz 2. točke drugega odstavka 53. člena tega zakona oziroma dokaz o tem, kdaj je prejel zemljiškoknjižno dovolilo iz 1. točke drugega odstavka 53. člena tega zakona.

(7) Če imetnik predznamovane pravice v roku iz prejšnjega odstavka ne predloži listin iz prejšnjega odstavka, se šteje, da je predlog po petem odstavku tega člena dovoljen.

(8) Določbi šestega in sedmega odstavka tega člena se ne uporabljata, če je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za izbris predznanbe pred iztekom roka iz drugega odstavka 53. člena tega zakona.

Izbris drugih vpisov zaradi izbrisa predznanbe

#### 61. člen

Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris predznanovane pravice, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris drugih vpisov iz tretjega odstavka 54. člena tega zakona, razen če je bila predznanba te pravice izbrisana zaradi vknjižbe pravice v vrstnem redu predznanovane pravice.

Ponovna predznanba na podlagi iste listine

#### 62. člen

(1) Predznanba pravice ni dovoljena, če se predlaga na podlagi listine, na podlagi katere je že bila vpisana in je bila kasneje izbrisana po 57., 58., 59., oziroma 60. členu tega zakona.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek je ponovna predznanba pravice dovoljena, če je bila prejšnja predznanba izbrisana zato, ker ni bila vložena tožba iz 2. točke drugega odstavka 53. člena tega zakona, in če je predlogu za ponovno predznanbo poleg listine iz

2., 3. oziroma 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona priložen tudi dokaz o vložitvi takšne tožbe.

#### 4.4. Zaznambe

##### 4.4.1. Skupne določbe

Pojem zaznambe

#### 63. člen

(1) Zaznamba je glavni vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katera zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo.

(2) Z zaznambo se v zemljiško knjigo vpiše tudi nadhipoteka.

Učinki zaznambe

#### 64. člen

(1) Zaznamba ima pravne učinke, ki jih določa zakon.

(2) Če zakon v zvezi s posamezno vrsto zaznambe pravnih učinkov te zaznambe ne ureja, ima zaznamba pravni učinek javne objave pravnega dejstva, ki se zaznamuje.

(3) Če zakon določa, da se zaznamba dovoli v korist določene osebe, se izbris te zaznambe dovoli na podlagi:

1. predloga, ki ga vloži oseba, v korist katere je bila zaznamba dovoljena, in na katerem je njen podpis overjen, ali



2. dovolila za izbris zaznambe, ki ga izstavi oseba, v korist katere je bila zaznamba dovoljena, in na katerem je njen podpis overjen.

#### 4.4.2. Zaznambe osebnih stanj

##### Pojem zaznambe osebnih stanj

###### 65. člen

Z zaznambo osebnega stanja se v zemljiško knjigo vpisujejo pravna dejstva, ki vplivajo na poslovno sposobnost oziroma sposobnost razsojanja imetnika pravic na nepremičnini, ki je fizična oseba.

##### Vrste zaznamb osebnih stanj

###### 66. člen

(1) Zaznambo začetka postopka za podaljšanje roditeljske pravice po polnoletnosti oziroma zaznambo začetka postopka za odvzem poslovne sposobnosti imetniku pravice dovoli zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti na podlagi obvestila sodišča, ki vodi ta postopek, o začetku tega postopka.

(2) Zaznambo podaljšanja roditeljske pravice po polnoletnosti oziroma zaznambo odvzema poslovne sposobnosti imetniku pravice na nepremičnini dovoli zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti na podlagi obvestila sodišča, ki je vodilo ta postopek. Obvestilu iz prejšnjega stavka mora biti priložena

pravnomočna odločba o podaljšanju roditeljske pravice po polnoletnosti oziroma o odvzemu poslovne sposobnosti.

(3) Pravno dejstvo mladoletnosti imetnika pravice se v zemljiški knjigi ne zaznamuje, če je v zemljiški knjigi vpisan datum imetnikovega rojstva oziroma je ta razviden iz EMŠO imetnika, ki je vpisana v zemljiški knjigi.

##### Izbris zaznamb osebnih stanj

###### 67. člen

(1) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli vpis zaznambe iz drugega odstavka 66. člena tega zakona, hkrati po uradni dolžnosti dovoli izbris zaznambe iz prvega odstavka 66. člena tega zakona.

(2) Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti dovoli izbris zaznambe iz prvega odstavka 66. člena tega zakona tudi na podlagi obvestila sodišča, ki je vodilo ta postopek, da je postopek pravnomočno končan, ne da bi bila podaljšana roditeljska pravica po polnoletnosti oziroma odvzeta poslovna sposobnost. Obvestilu iz prejšnjega stavka mora biti priložena pravnomočna odločba o zaključku postopka.

(3) Izbris zaznambe iz drugega odstavka 66. člena tega zakona dovoli zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti na podlagi obvestila sodišča, ki je vodilo postopek, da je bila imetniku

poslovna sposobnost vrnjena. Obvestilu iz prejšnjega stavka mora biti priložena pravnomočna odločba o vrnitvi poslovne sposobnosti.

#### 4.4.3. Zaznamba vrstnega reda

Pojem zaznambe vrstnega reda

#### 68. člen

(1) Zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in zaznamba vrstnega reda za pridobitev oziroma prenos hipoteke varuje vrstni red pridobitve te pravice, katere vpis bo predlagan pozneje, s trenutkom, od katerega učinkuje ta zaznamba (v nadaljnjem besedilu: zaznamovani vrstni red pridobitve lastninske pravice oziroma hipoteke).

(2) Zaznamba vrstnega reda za izbris hipoteke varuje vrstni red izbrisa te hipoteke s trenutkom, od katerega učinkuje ta zaznamba (v nadaljnjem besedilu: zaznamovani vrstni red izbrisa hipoteke).

(3) Zaznamba vrstnega reda za prenos oziroma za izbris hipoteke se vpiše pri hipoteki, na katero se nanaša.

(4) Zaznamba vrstnega reda za pridobitev stavbne pravice varuje vrstni red pridobitve te pravice. Za zaznambo vrstnega reda za pridobitev stavbne pravice se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o zaznambi vrstnega reda za pridobitev hipoteke.

Pogoji za zaznambo vrstnega reda

#### 69. člen

(1) Zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice in zaznamba vrstnega reda za pridobitev hipoteke se dovoli na podlagi predloga lastnika nepremičnine, na katerem je podpis lastnika overjen.

(2) V predlogu za zaznambo vrstnega reda za pridobitev hipoteke mora biti naveden najvišji znesek terjatve, ki bo zavarovan s hipoteko, na katere vrstni red vpisa se zaznamba vrstnega reda nanaša.

(3) Zaznamba vrstnega reda za prenos oziroma za izbris hipoteke, se dovoli na podlagi predloga hipotekarnega upnika, na katerem je podpis hipotekarnega upnika overjen.

(4) Zaznamba vrstnega reda se dovoli, če bi bila po stanju vpisov v zemljiški knjigi dovoljena vknjižba pridobitve oziroma izbrisa pravice, katere vrstni red se z zaznambo varuje.

Sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda

#### 70. člen

(1) Sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda se vroči samo predlagatelju.

(2) Na sklepu iz prejšnjega odstavka zemljiškoknjižno sodišče

vidno zaznamuje, da gre za odpravek sklepa, ki je podlaga za nadaljnje vpise glede zaznambe vrstnega reda, ki je bila s sklepom dovoljena.

(3) Če ta zakon določa, da mora biti predlogu za vpis v zvezi z zaznambo vrstnega reda priložen sklep o dovolitvi te zaznambe, je ta pogoj izpolnjen, če je priložen sklep o vpisu z zaznamkom iz prejšnjega odstavka.

(4) Če se izgubi oziroma uniči sklep z zaznamkom iz drugega odstavka tega člena, se za njegovo razveljavitev uporabljajo pravila zakona o nepravdnem postopku o postopku za razveljavitev listin.

Rok veljavnosti zaznambe vrstnega reda

71. člen

(1) Zaznamba vrstnega reda neha veljati z iztekom enega leta od dneva izdaje sklepa o dovolitvi te zaznambe.

(2) V izreku sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda mora biti naveden dan, ko ta zaznamba neha veljati.

(3) Pri vpisu zaznambe vrstnega reda se v zemljiško knjigo vpiše tudi dan, ko ta zaznamba neha veljati.

Izbris zaznambe vrstnega reda

72. člen

(1) Pred iztekom roka veljavnosti zaznambe vrstnega reda je dovoljen izbris te zaznambe samo, če je predlogu za izbris priložen sklep o dovolitvi te zaznambe.

(2) Po izteku roka veljavnosti zaznambe vrstnega reda zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti dovoli izbris te zaznambe, če je ta po stanju vpisov v zemljiški knjigi ob trenutku začetka postopka za izbris še vpisana.

(3) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris hipoteke, pri kateri je vpisana zaznamba vrstnega reda za prenos oziroma za izbris hipoteke, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris te zaznambe.

Učinki zaznambe vrstnega reda

73. člen

(1) Zaznamba vrstnega reda ni ovira za nadaljnje vpise.

(2) Vsi vpisi, ki začnejo učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, in so bili dovoljeni proti vknjiženemu lastniku oziroma proti nadaljnjim pridobiteljem pravic, pridobljenih glede na vknjiženo lastninsko pravico, učinkujejo pod razveznim pogojem, ki nastopi, če je dovoljena vknjižba pridobitve lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu, in preneha, če je zaznamba

vrstnega reda izbrisana, razen če je bila izbrisana zaradi vknjižbe lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu.

(3) Vsi vpisi, ki začnejo učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba vrstnega reda za prenos oziroma za izbris hipoteke, in so bili dovoljeni proti vknjiženemu hipotekarnemu upniku oziroma proti nadaljnjim pridobiteljem te hipoteke oziroma nadhipoteke na tej hipoteki, učinkujejo pod razveznim pogojem, ki nastopi, če je dovoljena vknjižba pridobitve oziroma izbrisa hipoteke v zaznamovanem vrstnem redu, in preneha, če je zaznamba vrstnega reda izbrisana, razen če je bila izbrisana zaradi vknjižbe pravice v zaznamovanem vrstnem redu.

Vknjižba oziroma predznanba pravice v zaznamovanem vrstnem redu

#### 74. člen

(1) Vknjižbo oziroma predznanbo pridobitve lastninske pravice oziroma pridobitve, prenosa oziroma izbrisa hipoteke v zaznamovanem vrstnem redu je treba predlagati pred iztekom roka veljavnosti zaznambe vrstnega reda.

(2) Predlogu iz prejšnjega odstavka mora biti poleg listin, ki so podlaga za vknjižbo oziroma predznanbo, priložen tudi sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda, v katerem se s predlogom predlaga vknjižba oziroma predznanba.

(3) Zemljiškoknjižno sodišče odloča o dovolitvi vknjižbe oziroma predznanbe v zaznamovanem vrstnem redu glede na stanje vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, od katerega učinkuje zaznamba vrstnega reda.

(4) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli vknjižbo oziroma predznanbo pravice v zaznamovanem vrstnem redu, odloči, da vknjižba oziroma predznanba učinkuje od trenutka, od katerega je učinkovala zaznamba vrstnega reda. Hkrati zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti dovoli izbris zaznambe vrstnega reda, v katerem je bila dovoljena vknjižba oziroma predznanba.

(5) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli vknjižbo pravice v zaznamovanem vrstnem redu, hkrati po uradni dolžnosti odloči tudi o izbrisu vseh vpisov iz drugega oziroma tretjega odstavka 73. člena tega zakona.

Predlog za vknjižbo oziroma predznanbo po izteku veljavnosti zaznambe vrstnega reda

#### 75. člen

(1) Če je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vknjižbo oziroma predznanbo pridobitve lastninske pravice oziroma pridobitve, prenosa oziroma izbrisa hipoteke v zaznamovanem vrstnem redu po izteku roka veljavnosti zaznambe vrstnega reda,

se šteje, da predlagatelj podrejeno zahteva vknjižbo oziroma predznambo z učinkom od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka zemljiškoknjižno sodišče zavrne predlog v delu, v katerem se nanaša na vknjižbo oziroma predznambo v zaznamovanem vrstnem redu, in o vknjižbi oziroma predznambi odloči glede na stanje vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je prejelo predlog iz prejšnjega odstavka.

(3) Hkrati z odločitvijo o predlogu iz prvega odstavka tega člena zemljiškoknjižno sodišče odloči o izbrisu zaznambe vrstnega reda po drugem odstavku 72. člena tega zakona, če ta ni bila izbrisana že prej.

(4) Določbi prvega in drugega odstavka tega člena se smiselno uporabljata tudi, če je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vknjižbo oziroma predznambo pridobitve lastninske pravice oziroma pridobitve, prenosa oziroma izbrisa hipoteke v zaznamovanem vrstnem redu po trenutku, od katerega učinkuje izbris zaznambe vrstnega reda po prvem odstavku 72. člena tega zakona.

Zaznamba vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine

76. člen

(1) Zaznamba vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine varuje vrstni red pridobitve etažne lastnine na vseh posameznih delih objekta, ki bo razdeljen na etažno lastnino, in pri posameznih delih, pri katerih bo pozneje predlagan vpis lastninske pravice v korist lastnikov teh delov objekta, s trenutkom, od katerega učinkuje ta zaznamba (v nadaljnjem besedilu: zaznamovani vrstni red pridobitve etažne lastnine).

(2) Za zaznambo vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o zaznambi vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, če ni v naslednjih odstavkih tega člena drugače določeno.

(3) Zaznamba vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine neha veljati z iztekom treh let od izdaje sklepa o dovolitvi te zaznambe.

(4) V zaznamovanem vrstnem redu pridobitve etažne lastnine je dovoljena tudi vknjižba oziroma predznamba pridobitve solastninske pravice na celotni nepremičnini, če do trenutka, ko je bil vložen predlog za vknjižbo oziroma predznambo solastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu pridobitve etažne lastnine, etažna lastnina še ni vpisana.

4.4.4. Zaznamba odpoklica terjatve in zaznamba hipotekarne tožbe

## Zaznamba odpoklica terjatve

### 77. člen

- (1) Zaznamba odpoklica terjatve, zavarovane s hipoteko, se dovoli na podlagi listine o odpoklicu terjatve, na kateri je podpis hipotekarnega upnika overjen.
- (2) Zaznamba odpoklica terjatve ima za posledico, da odpoklic te terjatve učinkuje proti vsakokratnemu vknjiženemu lastniku nepremičnine.
- (3) Zaznamba odpoklica terjatve se vpiše pri hipoteki, ki je bila ustanovljena v zavarovanje terjatve, na katero se ta zaznamba nanaša.
- (4) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris hipoteke, pri kateri je zaznamovan odpoklic terjatve, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris te zaznambe.

## Zaznamba hipotekarne tožbe

### 78. člen

- (1) Zaznamba hipotekarne tožbe se dovoli na podlagi tožbe, vložene proti imetniku vknjižene lastninske pravice, s katero hipotekarni upnik zahteva, da se zastavljena nepremičnina proda in iz dosežene kupnine poplača njegova terjatev, zavarovana s hipoteko.
- (2) Nepremičnina mora biti v tožbenem zahtevku označena z

identifikacijskim znakom, s katerim je vpisana v zemljiški knjigi. Predlogu za zaznambo hipotekarne tožbe mora biti priloženo tudi potrdilo pristojnega sodišča o vložitvi tožbe in o opravljeni številki zadeve, pod katero teče postopek.

(3) V zaznambi hipotekarne tožbe se navede sodišče in opravilna številka zadeve, pod katero teče postopek.

(4) Zaznamba hipotekarne tožbe ima za posledico, da sodba, izdana na podlagi hipotekarne tožbe, učinkuje tudi proti vsakokratnemu vknjiženemu lastniku nepremičnine, v korist katerega je bila lastninska pravica vknjižena z učinkom po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba hipotekarne tožbe.

(5) Zaznamba hipotekarne tožbe se vpiše pri hipoteki, na katero se nanaša.

(6) Za izbris zaznambe hipotekarne tožbe se smiselno uporabljajo določbe 84. člena tega zakona.

(7) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris hipoteke, pri kateri je bila zaznamovana hipotekarna tožba, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris zaznambe te hipotekarne tožbe.

## 4.4.5. Zaznamba spora

### Pogoji za zaznambo spora

### 79. člen

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

1. zaznamba spora o pridobitvi pravice: na podlagi tožbe oziroma predloga, vloženega proti imetniku vknjižene lastninske pravice, s katero tožnik oziroma predlagatelj postopka od sodišča zahteva:

– da ugotovi obstoj njegove lastninske pravice na nepremičnini, ki jo je pridobil na podlagi gradnje na tujem zemljišču oziroma gradnje čez mejo, na podlagi priposestevovanja oziroma po pravilih skupnega premoženja, pridobljenega v času trajanja zakonske zveze oziroma zunajzakonske skupnosti oziroma na drug izviren način, ali

– da ugotovi obstoj njegove druge stvarne pravice na nepremičnini, ki jo je pridobil na izviren način,

2. zaznamba spora o prenehanju pravice: na podlagi tožbe, vložene proti imetniku druge vknjižene pravice, s katero tožnik od sodišča zahteva, da ugotovi prenehanje te pravice,

3. zaznamba spora o določitvi nujne poti: na podlagi predloga za določitev nujne poti, vloženega proti imetniku vknjižene lastninske pravice na služeči nepremičnini.

(2) Zaznambo spora lahko predlaga samo tožnik oziroma predlagatelj postopka iz prejšnjega odstavka.

(3) Nepremičnina mora biti v tožbenem zahtevku oziroma v predlogu iz prvega odstavka tega člena označena z identifikacijskim znakom, s katerim je vpisana v zemljiški knjigi. Predlogu za zaznambo spora mora biti priloženo tudi potrdilo pristojnega sodišča o vložitvi tožbe oziroma predloga iz prvega odstavka tega člena in o opravljeni številki zadeve, pod katero teče postopek.

(4) V zaznambi spora se navede sodišče in opravilna številka zadeve, pod katero teče spor, predmet spora s podatki o pravici, katere pridobitev oziroma prenehanje se zahteva in podatki o tožniku oziroma predlagatelju postopka iz prvega odstavka tega člena (v nadaljnjem besedilu: oseba, v korist katere je zaznamba spora dovoljena).

(5) Zaznamba spora o prenehanju pravice se vpiše pri pravici, na katero se nanaša.

## Učinki zaznambe spora

### 80. člen

(1) Zaznamba spora ni ovira za nadaljnje vpise.

(2) Zaznamba spora ima za posledico, da sodna odločba, izdana v postopku, v zvezi s katerim je bila dovoljena zaznamba spora, učinkuje tudi proti osebam, v korist katerih je bila pravica

vnknjižena oziroma predznamovana z učinkom po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba spora.

(3) Vsi vpisi, ki začnejo učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba spora o ugotoviti obstoja lastninske pravice, in so bili dovoljeni proti vnknjiženemu lastniku oziroma proti nadaljnjim pridobiteljem pravic, pridobljenih glede na vnknjiženo lastninsko pravico, učinkujejo pod razveznim pogojem, ki nastopi, če je dovoljena vnknjižba pridobitve lastninske pravice v vrstnem redu zaznambe spora in preneha, če je zaznamba spora izbrisana, razen če je bila izbrisana zaradi vnknjižbe pravice v vrstnem redu zaznambe spora.

(4) Vsi vpisi, ki začnejo učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba spora o ugotovitvi prenehanja vnknjižene hipoteke, in so bili dovoljeni proti vnknjiženemu hipotekarnemu upniku oziroma proti nadaljnjim pridobiteljem te hipoteke oziroma nadhipoteke na tej hipoteki, učinkujejo pod razveznim pogojem, ki nastopi, če je dovoljena vnknjižba izbrisa hipoteke v vrstnem redu zaznambe spora in preneha, če je zaznamba spora izbrisana, razen če je bila izbrisana zaradi vnknjižbe pravice v vrstnem redu zaznambe spora.

Vknjižba pravice v vrstnem redu zaznambe spora

81. člen

(1) Vknjižba pridobitve oziroma prenehanja pravice z učinkom od trenutka, od katerega učinkuje zaznamba spora (v nadaljnjem besedilu: vnknjižba pravice v vrstnem redu zaznambe spora), se dovoli na podlagi pravnomočne sodne odločbe, ki je bila izdana v postopku, v zvezi s katerim je bil zaznamovan spor, in s katero je bilo tožbenemu zahtevku oziroma predlogu ugodeno oziroma s katero je bila določena nujna pot.

(2) Zemljiškoknjižno sodišče odloča o dovolitvi vnknjižbe pravice v vrstnem redu zaznambe spora glede na stanje vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, od katerega učinkuje zaznamba spora.

(3) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli vnknjižbo pravice v vrstnem redu zaznambe spora, odloči, da vnknjižba učinkuje od trenutka, od katerega je učinkovala zaznamba spora. Hkrati zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti dovoli tudi:

– izbris vseh vpisov iz tretjega oziroma četrtega odstavka 80. člena tega zakona in

– izbris zaznambe spora, v vrstnem redu katere je bila vnknjižba pravice opravljena.

(4) Zemljiškoknjižno sodišče dovoli po uradni dolžnosti izbris zaznambe spora o prenehanju pravice tudi v drugih primerih, v katerih dovoli vnknjižbo izbrisa pravice, pri kateri je vpisana ta zaznamba.



Rok za vložitev predloga za vknjižbo  
pravice v vrstnem redu  
zaznambe spora

#### 82. člen

(1) Vknjižbo pravice v vrstnem redu  
zaznambe spora je treba  
predlagati v dveh mesecih.

(2) Rok iz prejšnjega odstavka teče:

1. če proti odločbi prve stopnje pritožba ni  
bila vložena: od  
izteka roka za vložitev pritožbe,

2. če je bila proti odločbi prve stopnje  
vložena pritožba: od  
dneva, ko je bila osebi, v korist katere je  
bila zaznamba spora  
dovoljena oziroma njenemu pravnemu  
nasledniku vročena odločba  
sodišča o pritožbi.

(3) Vknjižba pravice v vrstnem redu  
zaznambe spora je dovoljena  
tudi, če je zemljiškoknjižno sodišče prejelo  
predlog za vknjižbo  
pravice v vrstnem redu zaznambe spora po  
izteku roka iz prvega  
odstavka tega člena, razen če je po stanju  
vpisov v zemljiški  
knjigi v trenutku, ko je zemljiškoknjižno  
sodišče prejelo ta  
predlog, zaznamba spora že izbrisana.

Predlog za vknjižbo pravice v vrstnem redu  
zaznambe spora  
po izbrisu zaznambe spora

#### 83. člen

(1) Če je zemljiškoknjižno sodišče predlog  
za vknjižbo pravice v

vrstnem redu zaznambe spora prejelo po  
trenutku, od katerega  
učinkuje izbris te zaznambe spora, se šteje,  
da predlagatelj  
podrejeno zahteva vknjižbo pravice z  
učinkom od trenutka, ko je  
zemljiškoknjižno sodišče prejelo ta predlog.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka  
zemljiškoknjižno sodišče  
zavrne predlog v delu, v katerem se nanaša  
na vknjižbo v vrstnem  
redu zaznambe spora, in o vknjižbi odloči  
glede na stanje vpisov  
v zemljiški knjigi v trenutku, ko je prejelo  
predlog iz  
prejšnjega odstavka.

Izbris zaznambe spora zaradi  
neuspešnega izida postopka

#### 84. člen

(1) Izbris zaznambe spora se dovoli na  
podlagi pravnomočne sodne  
odločbe, s katero je bila tožba oziroma  
predlog zavržen, oziroma  
s katero je bil postopek ustavljen zaradi  
umika tožbe oziroma  
predloga, oziroma s katero je bil tožbeni  
zahtev oziroma  
predlog zavrnjen:

1. če proti tej odločbi ni bila vložena revizija  
oziroma zahteva  
za varstvo zakonitosti, ali

2. če sta bili revizija oziroma zahteva za  
varstvo zakonitosti  
vloženi, in sta bili pravnomočno zavrženi  
oziroma zavrnjeni.

(2) Predlogu za izbris zaznambe spora po  
prejšnjem odstavku je

treba priložiti pravnomočno sodno odločbo, ki je podlaga za izbris, in:

1. v primeru iz 1. točke prejšnjega odstavka: potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev revizije in zahteve za varstvo zakonitosti potekel in da v tem roku niti revizija niti zahteva za varstvo zakonitosti ni bila vložena,

2. v primeru iz 2. točke prejšnjega odstavka: pravnomočen sklep o zavrženju revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti oziroma sodno odločbo o zavrnitvi revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti.

Izbris zaznambe spora zaradi zamude roka za vložitev predloga za vknjižbo pravice v vrstnem redu zaznambe spora

#### 85. člen

(1) Izbris zaznambe spora se dovoli:

1. če je bil zamujen rok za vložitev predloga za vknjižbo pravice v vrstnem redu zaznambe spora iz prvega odstavka 82. člena tega zakona in

2. če po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za izbris zaznambe, še ni opravljena vknjižba pravice v vrstnem redu zaznambe spora.

(2) Predlogu za izbris zaznambe spora iz prejšnjega odstavka je

treba priložiti listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo pravice v vrstnem redu zaznambe spora.

(3) Predlog za izbris zaznambe spora iz prvega odstavka tega člena ni dovoljen, če ga je zemljiškoknjižno sodišče prejelo pred iztekom roka za vložitev predloga za vknjižbo pravice v vrstnem redu zaznambe spora iz prvega odstavka 82. člena tega zakona.

(4) Predlog za izbris zaznambe spora iz prvega odstavka tega člena zemljiškoknjižno sodišče vroči osebi, v korist katere je bila ta zaznamba dovoljena, in jo pozove, da v 15 dneh dokaže, da predlog po prejšnjem odstavku ni dovoljen, s tem da predloži potrdilo sodišča prve stopnje o tem, kdaj je iztekel rok za vložitev pritožbe (1. točka drugega odstavka 82. člena) oziroma o vročitvi odločbe o pritožbi (2. točka drugega odstavka 82. člena).

(5) Če oseba, v korist katere je bila zaznamba spora dovoljena, v roku iz prejšnjega odstavka ne predloži listin iz prejšnjega odstavka, se šteje, da je predlog po tretjem odstavku tega člena dovoljen.

#### 4.4.6. Zaznamba izvršbe

##### Zaznamba izvršbe

#### 86. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče odloči po uradni dolžnosti o zaznambi sklepa o izvršbi, s katerim je izvršilno sodišče dovolilo izvršbo na nepremičnino (v nadaljnjem besedilu: zaznamba izvršbe), na podlagi obvestila izvršilnega sodišča. Obvestilu iz prejšnjega stavka mora biti priložen sklep o izvršbi.

(2) V zaznambi izvršbe se navede izvršilno sodišče, datum in opravilna številka sklepa o izvršbi, ki je podlaga za zaznambo izvršbe, in podatki o upniku, na čigar predlog je bil izdan sklep o izvršbi (oseba, v korist katere je zaznamba izvršbe dovoljena).

#### Učinki zaznambe izvršbe

#### 87. člen

(1) Zaznamba izvršbe ni ovira za nadaljnje vpise.

(2) Zaznamba izvršbe ima za posledico, da upnik, na čigar predlog je bil izdan sklep o izvršbi, z zaznambo izvršbe na podlagi tega sklepa pridobi na nepremičnini hipoteko, ki učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje zaznamba izvršbe, če ni hipoteke pridobil že prej.

(3) Če je bil sklep o izvršbi, ki je podlaga za zaznambo izvršbe, izdan na predlog upnika, v čigar korist je bila prednamovana zastavna pravica po prvem odstavku 51. člena tega

zakona oziroma v čigar korist je bila že vknjižena hipoteka, učinkuje zaznamba izvršbe že od trenutka, od katerega učinkuje predznamba oziroma vknjižba te hipoteke. Če v primeru iz prejšnjega stavka zemljiškoknjižno sodišče dovoli zaznambo izvršbe, odloči, da zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje predznamba oziroma vknjižba navedene hipoteke.

(4) Zaznamba izvršbe ima tudi za posledico, da sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in druga pravna dejanja, opravljena v izvršilnem postopku, učinkujejo proti zemljiškoknjižnemu lastniku in proti osebam, v korist katerih je bila pravica vknjižena oziroma prednamovana z učinkom po trenutku, ko po drugem oziroma tretjem odstavku tega člena začne učinkovati zaznamba izvršbe.

#### Vknjižba hipoteke po uradni dolžnosti

#### 88. člen

Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli zaznambo izvršbe, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi vknjižbo hipoteke iz drugega odstavka 87. člena tega zakona oziroma vknjižbo hipoteke v vrstnem redu prednamovane hipoteke po tretjem odstavku 52. člena tega zakona.

Vpisi na podlagi sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu

## 89. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče na podlagi obvestila izvršilnega sodišča o pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, ki mu je priložen navedeni sklep, po uradni dolžnosti odloči o vknjižbi lastninske pravice v korist kupca.

(2) Če zemljiškoknjižno sodišče na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu dovoli vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris naslednjih vpisov ne glede na to, od katerega trenutka učinkujejo:

1. vseh zaznamb izvršbe na nepremičnini in morebitne zaznambe stečaja,

2. vseh vknjiženih oziroma predznamovanih hipotek oziroma vknjiženega zemljiškega dolga, če ni v sklepu o izročitvi nepremičnine kupcu določeno, da posamezne od teh pravic ostanejo,

3. vseh vknjiženih oziroma predznamovanih pravic prepovedi odtujitve in obremenitve in zaznamb prepovedi odtujitve in obremenitve,

4. vseh vknjiženih predkupnih in odkupnih pravic.

(3) Če zemljiškoknjižno sodišče na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu dovoli vknjižbo lastninske

pravice v korist kupca, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris naslednjih vpisov, če ti vpisi učinkujejo po trenutku, od katerega po drugem oziroma tretjem odstavku 87. člena tega zakona učinkuje zaznamba izvršbe:

1. predznamovane lastninske pravice,

2. vseh vknjiženih oziroma predznamovanih osebnih služnosti, stvarnih bremen, stavbnih pravic, če ni v sklepu o izročitvi nepremičnine kupcu določeno, da posamezne od teh pravic ostanejo,

3. vseh zaznamb vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice oziroma drugih stvarnih pravic, razen stvarne služnosti,

4. vseh zaznamb spora o pridobitvi pravice,

5. vseh zaznamb izrednega pravnega sredstva.

(4) Naslednji vpisi so ovira za dovolitev vpisov na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, če ti učinkujejo pred trenutkom, od katerega po drugem oziroma tretjem odstavku 87. člena tega zakona učinkuje zaznamba izvršbe:

1. vknjižena oziroma predznamovana lastninska pravica v korist osebe, ki ni dolžnik v izvršilnem postopku,

2. zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice,

3. zaznamba vrstnega reda za prenos lastninske pravice,

#### 4. zaznamba izrednega pravnega sredstva.

##### Izbris zaznambe izvršbe

##### 90. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče na podlagi obvestila izvršilnega sodišča po uradni dolžnosti dovoli izbris zaznambe izvršbe:

1. če je bil sklep o izvršbi, ki je podlaga za zaznambo, razveljavljen oziroma spremenjen tako, da je bil predlog za izvršbo na nepremičnino zavrjen oziroma zavržen ali

2. če je bila izvršba ustavljena in izvršilna dejanja razveljavljena zaradi umika predloga za izvršbo.

(2) Obvestilu iz prejšnjega odstavka mora biti priložen sklep, ki je podlaga za izbris.

(3) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris zaznambe izvršbe po prvem odstavku tega člena, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris hipoteke, ki je bila vknjižena v zvezi z zaznambo izvršbe, ki je predmet izbrisa, po 88. členu tega zakona oziroma po tretjem odstavku 52. člena tega zakona.

4.4.7. Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa

Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa

##### 91. člen

(1) Neposredna izvršljivost notarskega zapisa se zaznamuje na podlagi pravnega posla o ustanovitvi hipoteke, sklenjenega v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

(2) Predlogu iz prejšnjega odstavka mora biti priložen odpravek notarskega zapisa, ki je bil sestavljen za vpis v zemljiško knjigo.

(3) Predlog za zaznambo neposredne izvršljivosti notarskega zapisa ni dovoljen, če ga je zemljiškoknjižno sodišče prejelo pred trenutkom, od katerega učinkuje vknjižba hipoteke na podlagi tega notarskega zapisa.

(4) Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa se vpiše pri hipoteki, ki je bila ustanovljena s tem notarskim zapisom.

(5) V zaznambi neposredne izvršljivosti se navedejo podatki o hipoteki iz prvega odstavka tega člena.

Izbris zaznambe neposredne izvršljivosti

##### 92. člen

Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris hipoteke, ki je bila ustanovljena na podlagi notarskega zapisa, na katerega se nanaša zaznamba neposredne izvršljivosti, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris te zaznambe.

#### 4.4.8. Zaznamba stečaja in učinki začetka stečaja

##### Zaznamba stečaja

###### 93. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče dovoli zaznambo začetka stečajnega postopka (v nadaljnjem besedilu: zaznamba stečaja) nad zemljiškoknjižnim lastnikom oziroma imetnikom drugih pravic, ki so vpisane v zemljiški knjigi (v nadaljnjem besedilu: stečajni dolžnik), na podlagi sklepa stečajnega sodišča o začetku stečajnega postopka.

(2) Predlogu za zaznambo stečaja mora biti priložen sklep o začetku stečajnega postopka.

(3) V zaznambi stečaja se navede stečajno sodišče, ter datum in opravilna številka sklepa o začetku stečajnega postopka.

##### Učinki začetka stečajnega postopka

###### 94. člen

(1) Učinki začetka stečajnega postopka nastopijo z začetkom dneva, v katerem je bil izdan sklep o začetku stečajnega postopka (v nadaljnjem besedilu: dan začetka stečajnega postopka), tudi če stečaj ni zaznamovan v zemljiški knjigi.

(2) Začetek stečajnega postopka je ovira za dovolitev naslednjih vpisov proti stečajnemu dolžniku, na podlagi predlogov, ki jih

je zemljiškoknjižno sodišče prejelo po trenutku, od katerega po prejšnjem odstavku učinkuje začetek stečajnega postopka:

1. vknjižbe pravic na nepremičnini na podlagi listin iz 1., 2., 4. in 5. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona,
2. predznambe pravic na nepremičnini,
3. zaznambe vrstnega reda,
4. zaznambe prepovedi odtujitve oziroma obremenitve,
5. zaznambe pravnih dejstev iz 10. točke 22. člena tega zakona, če zakon ne določa drugače.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek, začetek stečajnega postopka ni ovira za dovolitev naslednjih vpisov:

1. vknjižbe pravice v vrstnem redu zaznambe spora,
2. prednambe oziroma vknjižbe prenosa hipoteke na novega hipotekarnega upnika,
3. vknjižbe drugih pravic, razen hipoteke iz prejšnje točke, na podlagi listin iz 1. oziroma 2. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona:

– če je bil na zemljiškoknjižnem dovolilu podpis overjen pred dnevom začetka stečajnega postopka oziroma če je bil notarski zapis sestavljen pred dnevom začetka stečajnega postopka ali

– če je zemljiškoknjižno dovolilo v imenu stečajnega dolžnika izstavil stečajni upravitelj zaradi izpolnitve obveznosti na podlagi obojestransko odplačne pogodbe, sklenjene pred začetkom stečajnega postopka,

4. vknjižbe drugih pravic, razen hipoteke iz 2. točke tega odstavka, na podlagi sodne odločbe iz 4. oziroma 5. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, če je sodna odločba postala pravnomočna pred začetkom stečajnega postopka,

5. vknjižbe pravice v vrstnem redu predznamovane pravice in vknjižbe pravice v zaznamovanem vrstnem redu pod pogoji iz 3. oziroma 4. točke tega odstavka.

Izbris predznanbe zaradi začetka stečajnega postopka

#### 95. člen

(1) Če je bila predznamovana pridobitev pravice, ki učinkuje pred dnevom začetka stečajnega postopka, se po začetku stečajnega postopka izbris te predznanbe dovoli tudi:

1. če je bila ta predznanba dovoljena na podlagi listin iz 2., 3. oziroma 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona,

2. če niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice iz 3. oziroma 4. točke tretjega odstavka 94. člena tega zakona, in

3. če je pri nepremičnini zaznamovan stečaj, oziroma če se zaznamba stečaja zahteva z istim predlogom kot izbris predznanbe in so izpolnjeni pogoji za dovolitev zaznambe stečaja.

(2) Pogojev za izbris predznanbe ni treba dokazovati s posebno listino, obstoj pogojev iz 1. točke prejšnjega odstavka pa zemljiškoknjižno sodišče ugotavlja po uradni dolžnosti, na podlagi listin, ki so bile podlaga za dovolitev predznanbe.

(3) Predlog za izbris predznanbe iz prvega odstavka tega člena zemljiškoknjižno sodišče vroči imetniku predznamovane pravice, in ga pozove, da v 15 dneh dokaže, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice iz 3. oziroma 4. točke tretjega odstavka 94. člena tega zakona s tem, da predloži listine, ki so podlaga za tako vknjižbo.

(4) Če je imetnik predznamovane pravice do izteka roka iz prejšnjega odstavka vložil predlog za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice, zadošča, da se v roku iz prejšnjega odstavka sklicuje na listine, priložene navedenemu predlogu.

(5) Če imetnik predznamovane pravice v roku iz tretjega odstavka tega člena ne predloži listin iz tretjega odstavka tega člena, se šteje, da je pogoj za izbris predznanbe iz 2. točke prvega odstavka tega člena izpolnjen.

Vpisi na podlagi sklepov stečajnega sodišča

97. člen

96. člen

(1) Za odločanje o vpisih na podlagi pravnomočnega sklepa stečajnega sodišča o izročitvi nepremičnine kupcu in na podlagi pravnomočnega sklepa stečajnega sodišča, s katerim to sodišče nepremičnino prenese na upnike zaradi razdelitve premoženja upnikom, se smiselno uporabljajo določbe 89. člena tega zakona.

(2) Pri smiselni uporabi določb 89. člena tega zakona za odločanje o vpisih iz prejšnjega odstavka se upošteva:

1. trenutek, od katerega učinkuje zaznamba izvršbe se nadomesti:

– če na nepremičnini ni vknjižena nobena hipoteka oziroma zemljiški dolg: s trenutkom, od katerega po prvem odstavku 94. člena tega zakona učinkuje začetek stečajnega postopka,

– če so na nepremičnini vknjižene hipoteke oziroma zemljiški dolg: s trenutkom, od katerega učinkuje vknjižba tiste hipoteke oziroma zemljiškega dolga, ki je po vrstnem redu pridobitve te pravice prva,

2. oseba, ki ni dolžnik v izvršilnem postopku, se nadomesti z osebo, ki ni stečajni dolžnik.

(1) Zemljiškoknjižno sodišče izbriše zaznambo stečaja, če je bil sklep o začetku stečajnega postopka razveljavljen in je bil v ponovljenem postopku predlog za začetek stečajnega postopka pravnomočno zavržen oziroma zavržen, oziroma če je bil postopek pravnomočno ustavljen zaradi umika predloga za začetek stečajnega postopka oziroma zaradi prodaje stečajnega dolžnika kot pravne osebe.

(2) Predlogu za izbris zaznambe stečaja mora biti priložen pravnomočen sklep o zavrženju oziroma zavrnitvi predloga za začetek stečaja oziroma o ustavitvi stečajnega postopka zaradi umika predloga.

4.4.9. Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

98. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti odloči o zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine oziroma pravice na nepremičnini, ki je vpisana v zemljiški knjigi (v nadaljnjem besedilu: zaznamba prepovedi odtujitev in obremenitve), na podlagi začasne odredbe, izdane v zavarovanje



denarne oziroma nedenarne terjatve proti zemljiškoknjižnemu lastniku oziroma imetniku drugih stvarnih pravic, ki so predmet začasne odredbe. Sodišče, ki je izdalo začasno odredbo iz prejšnjega stavka mora zemljiškoknjižno sodišče o tem obvestiti in obvestilu priložiti sklep o začasni odredbi.

(2) V zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve se navede sodišče, ki je izdalo sklep o začasni odredbi, ki je podlaga za zaznambo, datum in opravilna številka tega sklepa in podatki o upniku, na čigar predlog je bila izdana začasna odredba (oseba, v korist katere je zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve dovoljena).

(3) Če se prepoved odtujitve in obremenitve ne nanaša na zemljiškoknjižnega lastnika temveč na imetnika druge pravice, se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve vpiše pri pravici, na katero se prepoved odtujitve in obremenitve nanaša.

(4) Določbe tega zakona o zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi začasne odredbe, se smiselno uporabljajo tudi za zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi druge odločbe, ki jo v okviru svojih pristojnosti izda sodišče oziroma drug državni organ, če zakon ne določa drugače.

Učinki zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve

## 99. člen

(1) Če se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve nanaša na lastnika, je ta zaznamba ovira za dovolitev naslednjih vpisov proti lastniku, ki bi začeli učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje ta zaznamba:

1. vknjižbe pridobitve pravic na podlagi listin iz 1. oziroma 2.

točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, če je bil podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, oziroma če je bil notarski zapis sestavljen po tem trenutku,

2. predznambe pridobitve pravic na podlagi listin iz 2. do 4.

točke prvega odstavka 49. člena tega zakona,

3. zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice oziroma hipoteke.

(2) Če se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve nanaša na imetnika druge pravice, je ta zaznamba ovira za dovolitev naslednjih vpisov, ki bi začeli učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje ta zaznamba:

1. vknjižbe prenosa pravice, ki je predmet prepovedi odtujitve in obremenitve, na podlagi listin iz 1. oziroma 2. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, če je bil podpis na

zemljiškoknjižnem dovolilu overjen po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, oziroma če je bil notarski zapis sestavljen po tem trenutku,

2. predznambe prenosa pravice, ki je predmet prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi listin iz 2. do 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona.

(3) Če se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve nanaša na hipotekarnega upnika, je ta zaznamba tudi ovira za dovolitev naslednjih vpisov, ki bi začeli učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje ta zaznamba:

1. vknjižbe oziroma predznambe izbrisa hipoteke na podlagi listin iz 1. oziroma 2. točke prejšnjega odstavka,

2. zaznambe vrstnega reda za prenos hipoteke oziroma za izbris hipoteke.

Izbris zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve

#### 100. člen

(1) Če se prepoved odtujitve in obremenitve nanaša na lastnika nepremičnine in če se zaradi kasnejšega vpisa, za katerega ta zaznamba ni ovira, lastninska pravica vknjiži v korist novega lastnika, zemljiškoknjižno sodišče hkrati z dovolitvijo te vknjižbe po uradni dolžnosti dovoli izbris te zaznambe.

(2) Če se prepoved odtujitve in obremenitve nanaša na imetnika druge pravice in če se zaradi kasnejšega vpisa, za katerega ta zaznamba ni ovira, ta pravica vknjiži v korist novega imetnika, oziroma če se vknjiži izbris te pravice, zemljiškoknjižno sodišče hkrati z dovolitvijo te vknjižbe po uradni dolžnosti dovoli izbris te zaznambe.

(3) Izbris zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve se dovoli tudi v naslednjih primerih:

1. če je sodišče, ki je izdalo začasno odredbo, ustavilo postopek in razveljavilo opravljena dejanja, ali

2. če je bil sklep o začasni odredbi razveljaven oziroma spremenjen in predlog za začasno odredbo zavrnjen.

(4) Predlogu iz prejšnjega odstavka je treba priložiti sklep sodišča, ki je podlaga za izbris.

4.4.10. Zaznamba izrednega pravnega sredstva

Pojem zaznambe izrednega pravnega sredstva

#### 101. člen

(1) Zaznamba izrednega pravnega sredstva je vpis, s katerim se varuje vrstni red vzpostavitve vpisov v stanje, ki je obstajalo pred vknjižbo pridobitve oziroma izbrisa pravice na podlagi

pravnomočne oziroma dokončne odločbe iz 3. do 8. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, če je proti tej odločbi vloženo izredno pravno sredstvo in če je imetnik pravice, proti katerem je bila vknjižba opravljena, na podlagi tega izrednega pravnega sredstva oziroma v ponovljenem postopku uspel.

(2) Izredno pravno sredstvo po tem zakonu, v zvezi s katerim je dovoljena zaznamba izrednega pravnega sredstva je revizija, zahteva za varstvo zakonitosti oziroma tožba v upravnem sporu.

Pogoji za zaznambo izrednega pravnega sredstva

102. člen

(1) Zaznamba izrednega pravnega sredstva se dovoli, če je bila dovoljena vknjižba pridobitve oziroma izbrisa pravice na podlagi pravnomočne oziroma dokončne odločbe iz 3. do 8. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona.

(2) Zaznambo izrednega pravnega sredstva lahko predlaga samo imetnik pravice, proti kateremu je bila dovoljena vknjižba iz prejšnjega odstavka (v nadaljnjem besedilu: oseba, v korist katere je bila dovoljena zaznamba izrednega pravnega sredstva).

(3) Pri zaznambi izrednega pravnega sredstva se navede oseba, v korist katere je bila ta zaznamba dovoljena.

(4) Pogojev za zaznambo izrednega pravnega sredstva ni treba dokazovati s posebno listino.

Rok za vložitev predloga za zaznambo izrednega pravnega sredstva

103. člen

(1) Zaznamba izrednega pravnega sredstva je dovoljena, če je predlog za zaznambo izrednega pravnega sredstva vložen v roku za pritožbo proti sklepu zemljiškoknjižnega sodišča, s katerim je bila dovoljena vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona.

(2) Če je predlog za zaznambo izrednega pravnega sredstva vložen po izteku roka iz prejšnjega odstavka tega člena, ga zemljiškoknjižno sodišče zavrže.

(3) O predlogu za zaznambo izrednega pravnega sredstva odloča zemljiškoknjižno sodišče v postopku, v katerem je dovolilo vknjižbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona.

(4) Zemljiškoknjižno sodišče na podlagi pravočasnega predloga iz prvega odstavka tega člena dovoli zaznambo izrednega pravnega sredstva in opravi vpis te zaznambe hkrati z izbrisom zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa.

Opravičitev zaznambe izrednega pravnega sredstva

#### 104. člen

Zaznamba izrednega pravnega sredstva se opraviči tako, da se predlaga vknjižba izbrisa vpisov iz prvega odstavka 102. člena tega zakona (v nadaljnjem besedilu: vknjižba vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov).

Učinki zaznambe izrednega pravnega sredstva

#### 105. člen

(1) Zaznamba izrednega pravnega sredstva ni ovira za nadaljnje vpise.

(2) Zaznamba izrednega pravnega sredstva ima za posledico, da odločba, izdana v postopku, v zvezi s katerim je bila dovoljena zaznamba izrednega pravnega sredstva, učinkuje tudi proti osebam, v korist katerih je bila pravica vknjižena oziroma predznamenovana z učinkom po trenutku, od katerega učinkuje vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona.

(3) Če se vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona nanaša na pridobitev pravice, vpisi, ki so bili dovoljeni proti osebi, ki je na podlagi te vknjižbe pravico pridobila, oziroma proti nadaljnjim pridobiteljem te pravice, učinkujejo pod razveznim pogojem, ki nastopi, če je dovoljena vknjižba vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov, in preneha, če je

zaznamba izrednega pravnega sredstva izbrisana, razen če je bila izbrisana zaradi dovolitve vknjižbe vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov.

Pogoji za dovolitev vknjižbe vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov

#### 106. člen

(1) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi pravnomočne sodne odločbe, se vknjižba vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov dovoli na podlagi naslednjih odločb:

1. sodne odločbe, s katero je vrhovno sodišče reviziji oziroma zahtevi za varstvo zakonitosti ugodilo, in sodno odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona spremenilo tako, da je tožbeni zahtevek zavrnilo oziroma je vsebina odločitve takšna, da na njeni podlagi vpis iz prvega odstavka 102. člena tega zakona ne bi bil dovoljen, ali

2. pravnomočne sodne odločbe:

– ki je bila izdana v ponovljenem postopku, ki je bil opravljen zato, ker je vrhovno sodišče reviziji oziroma zahtevi za varstvo zakonitosti ugodilo in razveljavilo odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona,

– s katero je bil tožbeni zahtevek zavrnjen oziroma je vsebina

odločitve takšna, da na njeni podlagi vpis iz prvega odstavka 102. člena tega zakona ne bi bil dovoljen, in

– proti kateri ni bila vložena revizija oziroma zahteva za varstvo zakonitosti oziroma je bila ta pravnomočno zavržena oziroma zavrnjena.

(2) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi dokončne odločbe drugega državnega organa se vknjižba vzpostavitve prejšnjega stanja dovoli na podlagi naslednjih odločb:

1. pravnomočne sodne odločbe, s katero je sodišče ugodilo tožbi v upravnem sporu in odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona spremenilo tako, da je vsebina odločitve takšna, da na njeni podlagi vpis iz prvega odstavka 102. člena tega zakona ne bi bil dovoljen, ali

2. dokončne odločbe:

– ki je bila izdana v ponovljenem postopku, ki je bil opravljen zato, ker je upravno sodišče tožbi v upravnem sporu ugodilo in odpravilo odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona ter zadevo vrnilo v ponovni postopek,

– s katero je bilo odločeno tako, da na njeni podlagi vpis iz prvega odstavka 102. člena tega zakona ne bi bil dovoljen, in

– proti kateri ni bila vložena tožba v upravnem sporu oziroma je

bila ta pravnomočno zavržena oziroma zavrnjena.

(3) V primeru iz 2. točke prvega odstavka tega člena mora biti predlogu za vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja poleg sodne odločbe, ki je podlaga za to vknjižbo, priložena tudi listina iz 1. oziroma 2. točke drugega odstavka 109. člena tega zakona.

(4) V primeru iz 2. točke drugega odstavka tega člena mora biti predlogu za vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov poleg odločbe, ki je podlaga za to vknjižbo, priložena tudi listina iz 1. oziroma 2. točke tretjega odstavka 109. člena tega zakona.

Vknjižba vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov

107. člen

S sklepom, s katerim zemljiškoknjižno sodišče dovoli vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov, odloči o izbrisu vpisov iz prvega odstavka 102. člena tega zakona, in hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi:

– izbris vpisov iz tretjega odstavka 105. člena tega zakona in

– zbris zaznambe izrednega pravnega sredstva

Rok za vložitev predloga za vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov

(1) Vknjižba vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov mora biti predlagana v dveh mesecih.

(2) Rok iz prejšnjega odstavka teče:

1. če se vknjižba predlaga na podlagi odločbe iz 1. točke prvega odstavka oziroma iz 1. točke drugega odstavka 106. člena tega zakona: od dneva, ko je bila ta odločba vročena osebi, v korist katere je bila dovoljena zaznamba izrednega pravnega sredstva oziroma njenemu pravnemu nasledniku,

2. če se vknjižba predlaga na podlagi odločbe iz 2. točke prvega odstavka oziroma iz 2. točke drugega odstavka 106. člena tega zakona: od dneva, ko je iztekel rok za vložitev revizije, zahteve za varstvo zakonitosti oziroma tožbe v upravnem sporu oziroma od dneva, ko je bila pravnomočna sodna odločba o zavrnjenju oziroma zavrnitvi tega izrednega pravnega sredstva vročena osebi, v korist katere je bila dovoljena zaznamba izrednega pravnega sredstva oziroma njenemu pravnemu nasledniku.

(3) Vknjižba vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov je dovoljena tudi, če je zemljiškoknjižno sodišče predlog prejelo po izteku roka iz prvega odstavka tega člena, razen če je po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja

vpisov, zaznamba izrednega pravnega sredstva že izbrisana.

Izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva zaradi neuspešnega izida postopka

(1) Izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva se dovoli:

1. če proti odločbi, ki je bila podlaga za vknjižbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona, ni bila vložena revizija, zahteva za varstvo zakonitosti oziroma tožba v upravnem sporu, ali

2. če je bila revizija, zahteva za varstvo zakonitosti oziroma tožba v upravnem sporu pravnomočno zavržena oziroma zavrjnena.

(2) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi pravnomočne sodne odločbe, je predlogu za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz prejšnjega odstavka treba priložiti:

1. v primeru iz 1. točke prejšnjega odstavka: potrdilo sodišča prve stopnje, da je rok za vložitev revizije in zahteve za varstvo zakonitosti potekel in da v tem roku niti revizija niti zahteva za varstvo zakonitosti ni bila vložena,

2. v primeru iz 2. točke prejšnjega odstavka: pravnomočen sklep

o zavrženju revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti  
oziroma sodno odločbo o zavrnitvi revizije oziroma zahteve za varstvo zakonitosti.

(3) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi dokončne odločbe drugega organa, je predlogu za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz prvega odstavka tega člena treba priložiti:

1. v primeru iz 1. točke prvega odstavka tega člena: potrdilo organa, ki je izdal odločbo na prvi stopnji o tem, kdaj izteče rok za vložitev tožbe v upravnem sporu, in potrdilo upravnega oziroma vrhovnega sodišča, da v tem roku tožba v upravnem sporu ni bila vložena,

2. v primeru iz 2. točke prvega odstavka tega člena: pravnomočno sodno odločbo o zavrženju oziroma zavrnitvi tožbe v upravnem sporu.

(4) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi pravnomočne sodne odločbe, se izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva dovoli tudi na podlagi pravnomočne sodne odločbe:

– ki je bila izdana v ponovljenem postopku, ki je bil opravljen zato, ker je vrhovno sodišče reviziji oziroma zahtevi za varstvo zakonitosti ugodilo in razveljavilo odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona,

– s katero je bilo odločeno enako kot z odločbo iz prvega

odstavka 102. člena tega zakona, in

– proti kateri ni bila vložena revizija oziroma zahteva za varstvo zakonitosti oziroma je bila ta pravnomočno zavržena oziroma zavrnjena.

(5) Predlogu za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz prejšnjega odstavka je treba poleg odločbe, ki je podlaga za izbris, priložiti tudi listino iz 1. oziroma 2. točke drugega odstavka tega člena.

(6) Če je bila vknjižba iz prvega odstavka 102. člena tega zakona dovoljena na podlagi dokončne odločbe drugega državnega organa, se izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva dovoli tudi na podlagi pravnomočne odločbe:

– ki je bila izdana v ponovljenem postopku, ki je bil opravljen zato, ker je upravno sodišče tožbi v upravnem sporu ugodilo in odpravilo odločbo iz prvega odstavka 102.

člena tega zakona ter zadevo vrnilo v ponovni postopek,

– s katero je bilo odločeno enako kot z odločbo iz prvega odstavka 102. člena tega zakona, in

– proti kateri ni bila vložena tožba v upravnem sporu oziroma je bila ta pravnomočno zavržena oziroma zavrnjena.

(7) Predlogu za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz

prejšnjega odstavka je treba poleg odločbe, ki je podlaga za izbris, priložiti tudi listino iz 1. oziroma 2. točke tretjega odstavka tega člena.

Izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva zaradi zamude roka za vložitev predloga za vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov

#### 110. člen

(1) Izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva se dovoli:

1. če je bil zamujen rok za vložitev predloga za vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov iz prvega odstavka

108. člena tega zakona, in

2. če po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva, še ni opravljena vknjižba vzpostavitve prejšnjega stanja.

(2) Predlogu za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva je treba priložiti listine, ki bi bile podlaga za vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov.

(3) Predlog za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz prvega odstavka tega člena ni dovoljen, če ga je zemljiškoknjižno sodišče prejelo pred iztekom roka za vložitev

predloga za vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov iz prvega odstavka 108. člena tega zakona.

(4) Predlog za izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva iz prvega odstavka tega člena zemljiškoknjižno sodišče vroči osebi, v korist katere je bila ta zaznamba dovoljena, in jo pozove, da v 15 dneh dokaže, da predlog po prejšnjem odstavku ni dovoljen, s tem da predloži potrdilo o tem, kdaj je iztekel rok za vložitev izrednega pravnega sredstva oziroma kdaj ji je bila vročena odločba iz drugega odstavka 108. člena tega zakona.

(5) Če oseba, v korist katere je bila zaznamba izrednega pravnega sredstva dovoljena, v roku iz prejšnjega odstavka ne predloži listin iz prejšnjega odstavka, se šteje, da je predlog po tretjem odstavku tega člena dovoljen.

#### 4.4.11. Zaznamba javnega dobra

##### Zaznamba javnega dobra

#### 111. člen

(1) Pravno dejstvo, da je nepremičnina javno dobro, se zaznamuje na podlagi dokončne odločbe pristojnega organa o določitvi statusa javnega dobra tej nepremičnini, razen če zakon za posamezno vrsto javnega dobra določa, da je podlaga za vpis zaznambe javnega dobra pravnomočna odločba.



(2) Zaznamba javnega dobra mora obsegati tudi podatek o vrsti javnega dobra (na primer grajeno oziroma naravno vodno dobro, javna cesta in podobno).

(3) Zaznamba javnega dobra se izbriše na podlagi dokončne odločbe pristojnega organa o prenehanju statusa javnega dobra, razen če zakon za posamezno vrsto javnega dobra določa, da je podlaga za izbris zaznambe javnega dobra pravnomočna odločba.

(4) Določbe prejšnjih odstavkov se smiselno uporabljajo tudi za zaznambo nepremičnega spomenika in za zaznambo zavarovanega območja.

(5) Če ima lastnost nepremičnega spomenika oziroma zavarovanega območja samo del nepremičnine, se pri zaznambi tega pravnega dejstva, položaj oziroma prostorske meje nepremičnega spomenika oziroma zavarovanega območja natančno opišejo. Če je opis preobsežen, se vpis lahko sklicuje na akt pristojnega organa o razglasitvi za nepremični spomenik oziroma o določitvi zavarovanega območja.

(6) Drugi, četrti oziroma peti odstavek tega člena se ne uporablja, če je podatek o vrsti javnega dobra vpisan v informatizirani evidenci, ki se povezuje s katastrom in preko tega z zemljiško knjigo.

4.4.12. Zaznamba razlastitvenega postopka

Zaznamba razlastitvenega postopka

112. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti odloči o zaznambi razlastitvenega postopka, na podlagi obvestila upravnega organa, ki je izdal odločbo o začetku razlastitvenega postopka (v nadaljnjem besedilu: razlastitveni organ). Obvestilu iz prejšnjega stavka mora biti priložena odločba o začetku razlastitvenega postopka.

(2) V zaznambi razlastitvenega postopka se navede razlastitveni organ, datum in opravilna številka odločbe in podatki o razlastitvenem upravičencu.

(3) Zaznamba razlastitvenega postopka je ovira za dovolitev naslednjih vpisov proti lastniku nepremičnine, ki bi začeli učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje ta zaznamba:

1. vknjižbe pridobitve pravic na podlagi listin iz 1. oziroma 2. točke 40. člena tega zakona, če je bil podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba razlastitvenega postopka, oziroma če je bil notarski zapis sestavljen po tem trenutku,
2. predznambe pridobitve pravic na podlagi listin iz 2. do 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona,

3. zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice oziroma hipoteke.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek zaznamba razlastitvenega postopka ni ovira:

1. za vknjižbo oziroma predznambo pridobitve lastninske pravice v korist razlastitvenega upravičenca,

2. za drugo vknjižbo oziroma predznambo, če je predlogu priloženo overjeno soglasje razlastitvenega upravičenca za predlagani vpis.

(5) Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti odloči o vknjižbi lastninske pravice v korist razlastitvenega upravičenca na podlagi pravnomočne odločbe o razlastitvi.

(6) Če je odločba o razlastitvi izdana v nujnem razlastitvenem postopku in če je razlastitveni organ odločil, da pritožba ne zadrži izvršitve, zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti odloči o vknjižbi lastninske pravice v korist razlastitvenega upravičenca na podlagi takšne odločbe.

(7) Razlastitveni organ mora o razlastitveni odločbi, ki je podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist razlastitvenega upravičenca, obvestiti zemljiškoknjižno sodišče in obvestilu priložiti odločbo ter v primeru iz petega odstavka tega člena tudi potrdilo o pravnomočnosti.

(8) Določbe petega do sedmega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo za izbris drugih stvarnih pravic na nepremičnini, ki je predmet razlastitve, če je razlastitveni organ z razlastitveno odločbo odločil, da te pravice ugasnejo.

(9) Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti izbriše zaznambo razlastitvenega postopka na podlagi pravnomočne odločbe, s katero razlastitveni organ zavrne zahtevo za razlastitev oziroma ustavi postopek zaradi umika zahteve za razlastitev.

(10) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli vknjižbo lastninske pravice v korist razlastitvenega upravičenca po 1. točki četrtega odstavka tega člena oziroma po petem ali šestem odstavku tega člena, hkrati po uradni dolžnosti odloči tudi o izbrisu zaznambe razlastitvenega postopka.

#### 4.4.13. Zaznamba nadhipoteke

##### Zaznamba nadhipoteke

##### 113. člen

(1) Za odločanje o vpisu in izbrisu zaznambe nadhipoteke se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o vknjižbi pridobitve oziroma prenehanja hipoteke, če v naslednjih odstavkih tega člena ni drugače določeno.

(2) Zaznamba nadhipoteke se vpiše pri hipoteki, na katero se

nanaša.

(3) Pri zaznambi nadhipoteke se vpišejo podatki o zastavnem upniku.

(4) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli vknjižbo izbrisa hipoteke, pri kateri je zaznamovana nadhipoteka, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi izbris zaznambe te nadhipoteke.

#### 4.5. Poočitve

Pojem poočitve

114. člen

Poočitev je pomožni vpis, s katerim se:

1. bodisi vpiše sprememba podatka glede nepremičnine oziroma imetnika pravice na nepremičnini, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, kadar zemljiška knjiga ni temeljna evidenca za ta podatek,

2. bodisi označijo povezave med posameznimi vpisi v zemljiški knjigi.

Poočitev spremembe podatkov o nepremičnini

115. člen

(1) Če se v katastru spremeni podatek o nepremičnini, glede katerega je temeljna evidenca kataster, poočiti zemljiškoknjižno sodišče v zemljiški knjigi spremembo tega podatka po uradni

dolžnosti na podlagi prevzema tega podatka iz katastra.

(2) Minister, pristojen za pravosodje, v soglasju z ministrom, pristojnim za geodetsko službo, predpiše način prevzemanja sprememb podatkov iz prejšnjega odstavka.

Poočitev spremembe podatkov o fizični in pravni osebi

116. člen

Spremembe podatkov iz prvega odstavka 24. člena tega zakona oziroma prvega odstavka 25. člena tega zakona se v zemljiški knjigi opravijo z avtomatskim prevzemanjem podatkov iz centralnega registra prebivalstva oziroma poslovnega registra, pri čemer je povezovalni znak EMŠO oziroma enolična identifikacijska številka, ki jo določi upravljavec poslovnega registra.

117. člen

\*\*\*\*\*

Črtano (Uradni list RS, št. 45-1985/2008)

(glej opombo (1))

((1) Če je pravna oseba subjekt vpisa v sodni register, se spremembe podatkov o tej pravni osebi – imetniku pravice v zemljiški knjigi poočiti na podlagi sklepa o vpisu te spremembe

v sodni register oziroma izpiska iz sodnega registra.

(2) Predlogu iz prejšnjega odstavka mora biti priložena listina, ki je podlaga za poočitev.

(3) Ko so za to izpolnjeni tehnični in drugi pogoji, minister, pristojen za pravosodje, predpiše, da se poočitve iz prvega odstavka tega člena opravljajo po uradni dolžnosti na podlagi prevzemanja teh podatkov iz sodnega registra. S predpisom iz prejšnjega stavka se predpiše tudi način prevzemanja sprememb podatkov iz prvega odstavka tega člena.)

\*\*\*\*\*

#### Poočitve povezav med vpisi

##### 118. člen

(1) V zemljiški knjigi se poočitijo naslednje povezave med vpisi:

1. stvarna služnost, ki je vknjižena pri služeci nepremičnini, se poočiti pri gospodujoči nepremičnini,

2. pri podvložku, v katerem je vpisan posamezen del stavbe v etažni lastnini se poočiti številka osnovnega vložka za vpis etažne lastnine,

3. pri nepremičnini, pri kateri je vknjižena stavbna pravica, se poočiti številka vložka za vpis stavbne pravice.

(2) Minister, pristojen za pravosodje, lahko predpiše tudi druge

povezave med vpisi, ki se poočitijo v zemljiški knjigi, če se s tem zagotovi boljša preglednost vpisov v zemljiški knjigi.

(3) O poočitvah povezav med vpisi zemljiškoknjižno sodišče odloči po uradni dolžnosti, če dovoli vpise, v zvezi s katerimi se te poočitve vpišejo.

#### Odločanje o poočitvah

##### 119. člen

O poočitvah zemljiškoknjižno sodišče ne izda posebnega sklepa.

### 5. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPEK

#### 5.1. Temeljne določbe

##### Uporaba določb o postopku

##### 120. člen

(1) O vpisih v zemljiško knjigo odloča zemljiškoknjižno sodišče po postopku, določenim s tem zakonom (v nadaljnjem besedilu: zemljiškoknjižni postopek).

(2) V zemljiškoknjižnem postopku se glede vprašanj, ki niso urejena s tem zakonom, uporabljajo splošne določbe zakona o nepravdnem postopku.

(3) V zemljiškoknjižnem postopku niso dovoljene revizija, obnova postopka in vrnitev v prejšnje stanje.

#### Načelo hitrosti postopka

V zemljiškoknjižnem postopku mora zemljiškoknjižno sodišče postopati hitro.

Načelo vrstnega reda odločanja o vpisih

## 122. člen

(1) O vpisih glede posamezne nepremičnine mora zemljiškoknjižno sodišče odločati po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti.

(2) Dokler ni pravnomočno odločeno o vpisih v posameznem postopku, ni dovoljeno odločati o vpisih glede iste nepremičnine v postopku, ki se je začel kasneje.

Omejitev načela zaslišanja udeležencev postopka

## 123. člen

V zemljiškoknjižnem postopku na prvi stopnji sme zemljiškoknjižno sodišče odločiti, ne da bi udeležencem postopka vročilo predlog za vpis oziroma jim drugače zagotovilo možnost, da se izjavijo o predlogu za vpis oziroma o vpisu, o katerem odloča po uradni dolžnosti, če ta zakon ne določa drugače.

## 124. člen

V zemljiškoknjižnem postopku zemljiškoknjižno sodišče odloča o pogojih za vpis samo na podlagi listin, za katere zakon določa, da so podlaga za vpis, in na podlagi stanja vpisov v zemljiški knjigi.

Načelo dispozitivnosti postopka

## 125. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih na podlagi predloga za vpis (v nadaljnjem besedilu: zemljiškoknjižni predlog) in v mejah zahtevkov za vpis, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom uveljavljajo.

(2) Po uradni dolžnosti zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih samo, če tako določa zakon.

(3) V primerih iz prejšnjega odstavka lahko zemljiškoknjižno sodišče odloča tudi na podlagi zemljiškoknjižnega predloga.

5.2. Pristojnost in sestava zemljiškoknjižnega sodišča

Pristojnost zemljiškoknjižnega sodišča

## 126. člen

Za odločanje o vpisih v zemljiško knjigo so na prvi stopnji

pristojna vsa stvarno pristojna sodišča.

#### Sestava zemljiškoknjižnega sodišča

##### 127. člen

(1) Sodnik posameznik zemljiškoknjižnega sodišča (v nadaljnjem besedilu: zemljiškoknjižni sodnik) odloča na prvi stopnji:

1. o vknjižbi pravice v vrstnem redu predznamovane pravice,

2. o vknjižbi oziroma predznambi pravice v zaznamovanem vrstnem redu,

3. o vpisu in izbrisu zaznambe spora in o vknjižbi pravice v vrstnem redu zaznambe spora,

4. o vpisu in izbrisu zaznambe izvršbe in o vpisih na podlagi sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu,

5. o vpisu in izbrisu zaznambe stečaja in o vpisih na podlagi sklepov stečajnega sodišča,

6. o vpisu in izbrisu zaznambe izrednega pravnega sredstva in o vknjižbi vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov,

7. o vknjižbi zemljiškega dolga,

8. o drugih zadevah, če ta zakon določa, da o njih odloča zemljiškoknjižni sodnik.

(2) O drugih vpisih odloča na prvi stopnji zemljiškoknjižni referent.

(3) O zadevah iz 1. do 6. točke prvega odstavka tega člena lahko odloča na prvi stopnji tudi strokovni sodelavec. Za sklep o vpisu, ki ga izda strokovni sodelavec, se uporabljajo določbe tega zakona o sklepu o vpisu, ki ga izda zemljiškoknjižni referent.

#### 5.3. Udeleženci postopka

##### Upravičeni predlagatelj

##### 128. člen

(1) Zemljiškoknjižni predlog lahko vloží vsak, ki ima pravni interes, da se opravi vpis v zemljiško knjigo, če zakon ne določa, da posamezno vrsto vpisa lahko predlaga samo določena oseba.

(2) Če predlagatelj zahteva vpis pravice v korist druge osebe, mora izkazati pravni interes za tak vpis. Šteje se, da je pravni interes izkazan, če predlagatelj predlaga vpis v korist druge osebe in če hkrati v zvezi s tem vpisom predlaga vpis v svojo korist.

(3) Šteje se, da je notar oziroma odvetnik, ki je sodeloval pri sestavi listine o pravnem poslu iz prvega oziroma drugega odstavka 36. člena tega zakona, oziroma notar, ki je overil podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu oziroma na zemljiškoknjižnem predlogu za zaznambo vrstnega reda, pooblaščen

v imenu strank tega postopka vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis oziroma za vpise na podlagi te listine. V primeru iz prejšnjega stavka zemljiškoknjižnemu predlogu ni treba priložiti pooblastila.

Upravičeni predlagatelj za vpis skupnih in medsebojnih

pravic

129. člen

(1) Vpis skupnih pravic, ki se ne dajo razdeliti v razmerju do celote, lahko predlaga vsak imetnik te pravice v svojo korist in v korist drugih imetnikov iste pravice.

(2) Vpis pravic, ki so ustanovljene na podlagi istega pravnega posla, s katerim je dogovorjeno, da se pravice vpišejo hkrati, lahko predlaga vsak imetnik posamezne pravice v svojo korist in v korist drugih imetnikov teh pravic.

Porok kot upravičeni predlagatelj

130. člen

Če hipotekarni upnik ne vložil predloga za vpis hipoteke, lahko vpis hipoteke v korist hipotekarnega upnika predlaga tudi porok.

Upravičeni predlagatelj za vpis etažne lastnine

131. člen

(1) Lastnik zemljiške parcele, na kateri je zgrajen objekt, katerega deli so bili prodani oziroma so namenjeni prodaji posameznim etažnim lastnikom, mora vložiti predlog za vpis etažne lastnine po 188. členu tega zakona v dveh mesecih od pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za objekt.

(2) Če oseba iz prejšnjega odstavka ne vložil predloga za vpis etažne lastnine, lahko tak predlog vložil kupec posameznega dela objekta. Stroške tega vpisa nosi oseba iz prejšnjega odstavka.

Udeleženci postopka

132. člen

Udeleženci postopka so:

1. predlagatelj postopka oziroma organ, na čigar zahtevo zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti,
2. oseba, v katere korist se predlaga vpis oziroma v korist katere se o vpisu odloča po uradni dolžnosti, če ni predlagatelj,
3. oseba, proti kateri se predlaga vpis oziroma v breme katere se vpis opravi po uradni dolžnosti (nasprotni udeleženec),
4. druga oseba, katere pravni interes utegne biti z vpisom prizadet.

#### 5.4. Začetek zemljiškoknjižnega postopka in plomba

##### Začetek zemljiškoknjižnega postopka

###### 133. člen

(1) Zemljiškoknjižni postopek se začne v trenutku, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme zemljiškoknjižni predlog oziroma ko prejme listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti.

(2) Za zemljiškoknjižni predlog in listine iz prejšnjega odstavka, ki so bili poslani po pošti, se šteje, da jih je zemljiškoknjižno sodišče prejelo v trenutku začetka uradnih ur zemljiškoknjižnega sodišča v tistem dnevu, v katerem so prispele na zemljiškoknjižno sodišče, ne glede na to, ali so bile poslane s priporočeno ali z navadno pošto pošiljko.

##### Pojem plombe

###### 134. člen

Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločilo.

##### Vpis plombe

###### 135. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče vpiše plombo po uradni dolžnosti na podlagi prejema zemljiškoknjižnega predloga oziroma listine, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti.

(2) Pri posamezni nepremičnini mora zemljiškoknjižno sodišče vpisovati plombe po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka.

(3) Zemljiškoknjižno sodišče mora plombo vpisati najkasneje do začetka uradnih ur zemljiškoknjižnega sodišča naslednjega delovnega dne po dnevu začetka zemljiškoknjižnega postopka.

(4) Plomba se vpiše tako, da se navedejo naslednji podatki:

1. pravilna številka, pod katero se vodi zemljiškoknjižni postopek,
2. trenutek (dan, ura in minuta) začetka zemljiškoknjižnega postopka,
3. datum vpisa plombe v zemljiško knjigo,
4. vrsta vpisa, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva oziroma, o katerem zemljiškoknjižno sodišče odloča po uradni dolžnosti,
5. oznaka, da gre za plombo.

(5) Plomba se ne vpiše, če iz vsebine zemljiškoknjižnega predloga oziroma iz vsebine listine, na podlagi katere



zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisu po uradni dolžnosti, ni mogoče ugotoviti, na katero nepremičnino se nanaša.

Izbris plombe

136. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti izbriše plombo, ki je bila vpisana v zvezi z zemljiškoknjižnim postopkom:

1. če v tem postopku izda sklep o dovolitvi vpisa: hkrati z vpisi na podlagi tega sklepa in z vpisom zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa,

2. če v tem postopku izda sklep iz prvega odstavka 153. člena tega zakona: hkrati z vpisom zaznambe zavrnitve vpisa.

(2) Plombo izbriše zemljiškoknjižno sodišče tako, da namesto oznake, da gre za plombo, vpiše zaznambo nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa oziroma zaznambo zavrnitve vpisa in datum sklepa o vpisu.

(3) Če sodišče druge stopnje dovoli ponoven vpis plombe (5. točka tretjega odstavka 161. člena), se plomba vpiše tako, da se namesto vpisa iz prejšnjega odstavka vpiše oznaka, da gre za plombo, in namesto prejšnje opravilne številke vpiše nova opravilna številka, pod katero se vodi ponovljeni zemljiškoknjižni postopek.

Pomotni vpis plombe

137. člen

(1) Če je plomba po pomoti vpisana pri napačni nepremičnini jo zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti izbriše, in hkrati ponovno opravi vpis plombe pri nepremičnini, na katero se nanaša zemljiškoknjižni predlog oziroma listina, na podlagi katere se o vpisu odloča po uradni dolžnosti.

(2) Za odločanje o izbrisu in za izbris pomotnega vpisa plombe po prejšnjem odstavku ne veljajo določbe tega zakona o vrstnem redu.

(3) Pri ponovnem vpisu plombe po prvem odstavku tega člena se kot datum vpisa plombe navede datum ponovnega vpisa.

(4) Če zemljiškoknjižno sodišče vpiše plombo, ne da bi bili izpolnjeni pogoji za njen vpis iz prvega odstavka

135. člena tega zakona, se smiselno uporabljata prvi in drugi odstavek tega člena.

Odločanje o vpisu in izbrisu plombe

138. člen

O vpisih in izbrisih plomb, o katerih odloča po uradni dolžnosti, zemljiškoknjižno sodišče ne izda posebnega sklepa.

## 5.5. Zemljiškoknjižni predlog

### Oblika zemljiškoknjižnega predloga

#### 139. člen

- (1) Zemljiškoknjižni predlog se vloži pisno.
- (2) Če je za posamezno vrsto vpisa predpisan obrazec zemljiškoknjižnega predloga, mora zemljiškoknjižni predlog obsegati podatke z enako vsebino in po enakem vrstnem redu kot so predpisani z obrazcem.
- (3) Zemljiškoknjižni predlog mora biti na prvi strani vloge izrecno in vidno označen z nazivom zemljiškoknjižni predlog, sicer nima zagotovljenega vrstnega reda.
- (4) Minister, pristojen za pravosodje, lahko predpiše uporabo obrazcev zemljiškoknjižnih predlogov za posamezne vrste vpisov v zemljiško knjigo.
- (5) Zemljiškoknjižni predlog mora biti vložen v enem izvodu.
- (6) Če ta zakon določa, da se zemljiškoknjižni predlog vroči nasprotnemu udeležencu, mora biti predlog vložen v toliko izvodih, kolikor jih je treba za sodišče in za nasprotne udeležence.

Vsebina zemljiškoknjižnega predloga

#### 140. člen

- (1) Zemljiškoknjižni predlog mora obsegati:

1. navedbo sodišča,
  2. podatke o predlagatelju in njegovem morebitnem zakonitem zastopniku oziroma pooblaščenцу, ki jih mora obsegati vsak predlog v nepravdnem postopku,
  3. oznako predmeta predloga z identifikacijskim znakom nepremičnine, na katero se nanaša, in vrsto vpisa, ki se predlaga,
  4. navedbo listin, ki so podlaga za zahtevani vpis,
  5. določen zahtevek za vpis z navedbo identifikacijskega znaka nepremičnine, pri kateri naj se vpis opravi, ter vrste in vsebine vpisa, ki se s predlogom zahteva,
  6. podpis vlagatelja.
- (2) Če se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva vknjižba pridobitve pravice oziroma zaznamba, za katere ta zakon določa, da se opravi v korist določene osebe, mora zahtevek za vpis obsegati tudi podatke o tej osebi iz prvega odstavka 24. člena oziroma iz prvega odstavka 25. člena tega zakona.
  - (3) Če se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva vknjižba pridobitve oziroma izbrisa pravice, se šteje, da ta predlog obsega podrejeni zahtevek za predznambo pridobitve oziroma izbrisa te pravice pod pogojem, da niso izpolnjeni pogoji za

dovolitev vknjižbe, razen če ni predlagatelj ta podrejeni zahtevek s predlogom izrecno izključil.

\*\*\*\*\*

Določbe novega 140.a člena in 140.b člena zakona se začnejo uporabljati 1.5.2009 (Uradni list RS, št. 45-1985/2008)

(glej opombo (1))

Vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov po notarjih

#### 140a. člen

(1) Ne glede na prvi odstavek 139. člena tega zakona se lahko zemljiškoknjižni predlog vložil v elektronski obliki, če ga v imenu upravičenega predlagatelja vložil notar.

(2) Po sestavi notarskega zapisa ali ob overitvi podpisa na listini, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo, notar stranke pouči, da bo zemljiškoknjižni predlog nemudoma vložil po določbah tega člena, razen če navzoče stranke temu izrecno nasprotujejo. Zapis o pouku, strinjanju oziroma nestrinjanju strank in vložitvi oziroma nevlžitvi zemljiškoknjižnega predloga je sestavni del notarskega zapisa oziroma ga notar zapiše na listino, na kateri overja podpis stranke.

(3) Notar vložil zemljiškoknjižni predlog v elektronski obliki v imenu upravičenega predlagatelja, pri čemer mora v elektronsko

obliko pretvoriti listine, ki jih je treba po 142. členu tega zakona priložiti zemljiškoknjižnemu predlogu in ki niso sestavljene v elektronski obliki.

(4) V primeru iz prejšnjega odstavka zemljiškoknjižnemu predlogu ni treba priložiti pooblastila.

(5) Notar na izvorniku listine, ki jo vrne upravičenemu predlagatelju, zaznamuje, da je bil na njeni podlagi predlagan vpis z navedbo vsebine vpisa.

(6) Listine, ki jih pretvori v elektronsko obliko po tretjem odstavku tega člena, mora notar overiti s svojim elektronskim podpisom.

(7) Šteje se, da je zemljiškoknjižni predlog v elektronski obliki vložen pri zemljiškoknjižnemu sodišču, ko notar po elektronski poti prejme potrdilo informacijskega sistema zemljiškoknjižnega sodišča o prejemu zemljiškoknjižnega predloga v elektronski obliki, pri čemer se šteje, da je poslano elektronsko sporočilo enako prejetemu.

(8) Po prejemu potrdila iz prejšnjega odstavka izda notar upravičenemu predlagatelju potrdilo o vložitvi zemljiškoknjižnega predloga.

Prevzemanje podatkov v elektronsko obliko

#### 140b. člen

Ne glede na 139. člen tega zakona podatke, potrebne za vpis v zemljiško knjigo, lahko prevzame v elektronsko obliko zemljiškoknjižno sodišče.

\*\*\*\*\*

Uveljavljanje več zahtevkov za vpis v enem predlogu

#### 141. člen

(1) Z enim zemljiškoknjižnim predlogom se lahko zahteva več vpisov, če vsi vpisi temeljijo na isti listini.

(2) Z enim predlogom se lahko zahteva vpis iste pravice na različnih nepremičninah.

(3) Predlagatelj lahko z zemljiškoknjižnim predlogom, s katerim zahteva vpis lastninske pravice v svojo korist, hkrati zahteva tudi izbris drugih pravic, vpisanih pri isti nepremičnini, tudi če ti vpisi ne temeljijo na isti listini.

(4) Predlagatelj lahko z zemljiškoknjižnim predlogom, s katerim zahteva vpis druge pravice v svojo korist, hkrati zahteva tudi vpis lastninske pravice v korist osebe, proti kateri zahteva vpis te druge pravice, tudi če ti vpisi ne temeljijo na isti listini.

(5) Vknjižba oziroma predznamba lastninske pravice na posameznem delu objekta v etažni lastnini se lahko zahteva hkrati z vpisom etažne lastnine po 188. členu tega zakona.

Listine, ki se priložijo zemljiškoknjižnemu predlogu

#### 142. člen

(1) Zemljiškoknjižnemu predlogu mora biti priložena listina oziroma listine, ki so podlaga za zahtevani vpis, in druge listine, če zakon tako določa.

(2) Zasebne listine morajo biti priložene v izvorniku.

(3) Notarski zapis je lahko priložen v obliki kateregakoli odpravka, razen če zakon določa, da mora biti priložen v obliki odpravka, sestavljenega za vpis v zemljiško knjigo.

(4) Druge javne listine morajo biti priložene v prepisu s potrdilom pristojnega državnega organa, ki jih je izdal, da ustrezajo izvorniku (v nadaljnjem besedilu: overjen prepis), če zakon za posamezne vrste javnih listin ne določa drugače.

(5) Če zakon določa, da je podlaga za vpis pravnomočna oziroma dokončna odločba, in se vpis zahteva na podlagi odločbe sodišča oziroma drugega državnega organa prve stopnje, mora biti na overjenem prepisu te odločbe tudi potrdilo o pravnomočnosti oziroma dokončnosti te odločbe.

(6) Listine, ki so bile priložene v izvorniku, se na zahtevo predlagatelja temu vrnejo po tem, ko je bil na njihovi podlagi

opravljen vpis. Zemljiškoknjižno sodišče na izvorniku listine, ki jo vrne predlagatelju, zaznamuje, da je bil na njeni podlagi opravljen vpis z navedbo vsebine vpisa. Hkrati izdelava prepisa listine in na njem zaznamuje, da je bil izvornik listine vrnjen predlagatelju. Prepis listine iz prejšnjega stavka se vloži v zbirko listin namesto vrnjenega izvornika listine.

\*\*\*\*\*

Črtano (Uradni list RS, št. 45-1985/2008)

(glej opombo (1))

((7) Če se z zemljiškoknjižnim predlogom zahtevajo vpisi, za odločanje o katerih so poleg zemljiškoknjižnega sodišča, pri katerem je bil predlog vložen, pristojna tudi druga zemljiškoknjižna sodišča, morajo biti predlogu priloženi prepisi listin v ustreznem številu izvodov za druga krajevno pristojna zemljiškoknjižna sodišča.)

\*\*\*\*\*

Listine, ki so bile že predložene zemljiškoknjižnemu sodišču

143. člen

(1) Če se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva vpis na podlagi listine, ki je v izvorniku, v ustreznem odpravku oziroma v overjenem prepisu že vložena v zbirko listin zemljiškoknjižnega

sodišča, pri katerem je bil zemljiškoknjižni predlog vložen, zadošča, da predlagatelj zemljiškoknjižnemu predlogu priloži prepis te listine in navede oznako zbirke listin, pod katero je vložen izvornik, ustreznemu odpravku oziroma overjenemu prepisu.

(2) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za listine, ki so v izvorniku, v ustreznem odpravku oziroma v overjenem prepisu priložene prej vložnemu zemljiškoknjižnemu predlogu.

(3) Če se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva vpis na podlagi listine, ki je v izvorniku, v ustreznem odpravku oziroma v overjenem prepisu že vložena v zbirko listin drugega zemljiškoknjižnega sodišča, zadošča, da predlagatelj zemljiškoknjižnemu predlogu priloži prepis te listine, na katerem zemljiškoknjižno sodišče, ki vodi zbirko listin, v kateri je vložen izvornik, ustreznemu odpravku oziroma overjenemu prepisu te listine, potrdi, da je listina vložena v zbirki listin, in navede oznako, pod katero je vložena v zbirki listin.

(4) Če se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva vpis na podlagi listine, ki je bila v izvorniku, v ustreznem odpravku oziroma v overjenem prepisu že priložena drugemu zemljiškoknjižnemu predlogu (v nadaljnjem besedilu: prej vloženi zemljiškoknjižni

predlog), zadošča, da je zemljiškoknjižnemu predlogu priložen prepis listine in potrdilo drugega zemljiškoknjižnega sodišča o vložitvi drugega zemljiškoknjižnega predloga.

(5) Zemljiškoknjižno sodišče, ki je prejelo zemljiškoknjižni predlog iz prejšnjega odstavka, prekine postopek odločanja o tem predlogu do odločitve drugega zemljiškoknjižnega sodišča o vpisu. O prekinitvi postopka obvesti drugo zemljiškoknjižno sodišče.

(6) Drugo zemljiškoknjižno sodišče mora po pravnomočnosti sklepa, s katerim je odločilo o prej vložnem zemljiškoknjižnem predlogu, obvestiti zemljiškoknjižno sodišče, ki je prekinilo postopek po prejšnjem odstavku. Obvestilu iz prejšnjega stavka mora priložiti sklep o vpisu, če je bil vpis dovoljen pa tudi prepis listine, na podlagi katere je bil vpis dovoljen, s potrdilom iz tretjega odstavka tega člena.

(7) Po prejemu obvestila iz prejšnjega odstavka zemljiškoknjižno sodišče nadaljuje postopek odločanja o predlogu iz četrtega odstavka tega člena.

(8) Ne glede na peti odstavek tega člena zemljiškoknjižno sodišče ne prekine postopka odločanja o zemljiškoknjižnem predlogu, če niso izpolnjeni pogoji za dovolitev vpisa iz prvega odstavka 148. člena tega zakona, razen zahteve, da mora biti

zemljiškoknjižnemu predlogu priložena listina v izvorniku, v ustreznem odpravku oziroma v overjenem prepisu.

Vložitev zemljiškoknjižnega predloga

144. člen

Zemljiškoknjižni predlog se vloži pri kateremkoli zemljiškoknjižnem sodišču.

Postopanje s predlogom, o katerem je pristojno odločati več zemljiškoknjižnih sodišč

145. člen

\*\*\*\*\*

Črtano (Uradni list RS, št. 45-1985/2008)

(glej opombo (1))

((1) Krajevno pristojno zemljiškoknjižno sodišče, ki je prejelo zemljiškoknjižni predlog iz drugega odstavka 144. člena tega zakona, takoj po prejemu predloga preskusi ali je zemljiškoknjižni predlog vložen v zadostnem številu izvodov in ali so mu priloženi prepisi listin v ustreznem številu izvodov (sedmi odstavek 142. člena), sicer predlagatelju s sklepom naloži, da predloži ustrezno število izvodov zemljiškoknjižnih predlogov oziroma prepisov listin in določi rok za predložitev.

(2) Če predlagatelj v roku, določenim s sklepom iz prejšnjega odstavka, ne priloži zadostnega števila izvodov zemljiškoknjižnega predloga oziroma prepisa listin, zemljiškoknjižno sodišče zemljiškoknjižni predlog, v delu, v katerem se nanaša na vpise, o katerih je krajevno pristojno odločati drugo zemljiškoknjižno sodišče, zavrne.

(3) Če je zemljiškoknjižni predlog iz prvega odstavka tega člena vložen v zadostnem številu izvodov in mu je priloženo ustrezno število prepisov listin, zemljiškoknjižno sodišče, pri katerem je bil predlog vložen, izvod predloga in prepisov listin pošlje drugim zemljiškoknjižnim sodiščem, ki so krajevno pristojna za odločanje o posameznih vpisih, ki se zahtevajo s predlogom.

(4) Za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu iz prvega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo določbe četrtega do osmega odstavka 143. člena tega zakona.)

\*\*\*\*\*

Predhodni preskus  
zemljiškoknjižnega predloga

146. člen

(1) V postopku predhodnega preskusa zemljiškoknjižnega predloga zemljiškoknjižno sodišče preskusi, ali so izpolnjene procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu:

1. ali je zemljiškoknjižni predlog vložila upravičena oseba,

2. ali je predlog v skladu z drugim odstavkom 139. člena tega zakona,

3. ali predlog vsebuje določen zahtevek za vpis in druge sestavine, ki jih mora obsegati,

4. ali so predlogu priložene listine, na podlagi katerih se s predlogom zahteva vpis, in druge listine, ki mu morajo biti priložene,

\*\*\*\*\*

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 37-1524/2008)

(glej opombo (2))

(5. ali je predlogu priložen dokaz o plačilu sodne takse,)

\*\*\*\*\*

6. ali so izpolnjene druge procesne predpostavke za odločanje.

(2) Če procesne predpostavke za odločanje niso izpolnjene, in gre za pomanjkljivosti, ki jih je mogoče odpraviti, zemljiškoknjižno sodišče predlagatelju s sklepom naloži, da predlog dopolni oziroma popravi in določi rok za popravilo oziroma dopolnitev.

(3) Če predlagatelj v roku iz prejšnjega odstavka predloga ne

popravi oziroma dopolni, zemljiškoknjižno sodišče predlog zavrže.

(4) Določbe prejšnjih odstavkov se smiselno uporabljajo tudi za odločanje o procesnih predpostavkah za vpis, o katerem zemljiškoknjižno sodišče odloča po uradni dolžnosti.

#### 5.6. Odločanje o vpisih

##### Stanje zemljiške knjige ob vpisu

###### 147. člen

Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisu po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka, v katerem odloča o tem vpisu, če zakon za posamezne vrste vpisov ne določa drugače.

##### Pogoji za dovolitev vpisa

###### 148. člen

(1) Če zemljiškoknjižno sodišče zemljiškoknjižnega predloga ob predhodnem preskusu ni zavrglo, vpis dovoli:

1. če izhaja utemeljenost zahtevka za vpis iz listine, na podlagi katere se z zemljiškoknjižnim predlogom vpis zahteva,

2. če listina, na podlagi katere se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva vpis oziroma na podlagi katere zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti, po

vsebini in drugih lastnostih ustreza pogojem, ki jih ta zakon določa za listine, ki so podlaga za vpis,

3. če je vpis po stanju zemljiške knjige dovoljen,

4. če po stanju zemljiške knjige ne izhaja druga ovira za vpis, in

5. če so izpolnjeni drugi pogoji za dovolitev vpisa, ki jih za posamezno vrsto vpisa določa ta zakon.

(2) Pri odločanju o vpisih, o katerih odloča po uradni dolžnosti, odloča zemljiškoknjižno sodišče samo o pogojih iz 2. do 5. točke prejšnjega odstavka.

##### Utemeljenost zahtevka za vpis

###### 149. člen

(1) Zahtevak za vpis je utemeljen:

1. če se vpis predlaga na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila oziroma sodne odločbe, ki nadomešča zemljiško-knjižno dovolilo:

– če je vsebina vpisa, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva, dovoljena z zemljiškoknjižnim dovolilom in

– če se zahteva vpis pridobitve pravice: če je z zemljiškoknjižnim dovolilom tudi dovoljen vpis v korist osebe, v korist katere se z zemljiškoknjižnim predlogom vpis zahteva,



2. če se vpis predlaga na podlagi druge sodne odločbe oziroma odločbe drugega državnega organa: če odločba učinkuje v korist osebe, v katere korist se z zemljiškoknjižnim predlogom vpis zahteva.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek tega člena, zahtevkov za predznambo ni utemeljen:

1. če se predznamba zahteva na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki je bilo izstavljeno po dnevu, ko je bil začet zemljiškoknjižni postopek, oziroma na podlagi listine o pravnem poslu iz prvega oziroma drugega odstavka 36. člena tega zakona, če je bila ta listina izstavljena po dnevu, ko je bil začet zemljiškoknjižni postopek, ali

2. če se predznamba zahteva na podlagi sodne odločbe oziroma odločbe drugega državnega organa, ki je bila izdana po dnevu, ko je bil začet zemljiškoknjižni postopek.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena, zahtevkov za vknjižbo ni utemeljen:

1. če se vknjižba zahteva na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, na katerem je bil podpis overjen po dnevu, ko je bil začet zemljiškoknjižni postopek, oziroma je bil notarski zapis, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo, sestavljen po tem dnevu, ali

2. če se vknjižba zahteva na podlagi pravnomočne oziroma

dokončne odločbe, ki je postala pravnomočna oziroma dokončna po dnevu, ko je bil začet zemljiškoknjižni postopek.

(4) Zemljiškoknjižno sodišče je pri odločanju o vpisu, ki se predlaga na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, pristojno presojati samo popolnost in ničnost zemljiškoknjižnega dovolila.

(5) Zemljiškoknjižno sodišče pri odločanju o vpisu ni pristojno preverjati, ali so izpolnjene obveznosti strank na podlagi pravnega posla iz prvega oziroma drugega odstavka 36. člena tega zakona, in tudi ni pristojno presojati veljavnosti tega pravnega posla.

Dovoljenost vpisa po stanju zemljiške knjige

#### 150. člen

(1) Vpis je dovoljen proti osebi, v korist katere je vknjižena oziroma predznamovana ali se hkrati vknjiži oziroma prednamuje pravica, glede katere se bo opravil vpis in:

– če je ta oseba izstavila zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva vpis, oziroma

– če sodna odločba oziroma odločba drugega državnega organa, na podlagi katere se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva vpis oziroma na podlagi katere se o vpisu odloča po uradni dolžnosti, učinkuje proti tej osebi.

(2) Pri večkratnih zaporednih prenosih pravice, ki niso vpisani v zemljiški knjigi, lahko zadnji pridobitelj pravice zahteva vknjižbo oziroma predznambo pravice neposredno v svojo korist, če zemljiškoknjižnemu predlogu za vsak prenos priloži listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo pravice v korist njegovega pravnega prednika.

(3) Če je zemljiškoknjižno dovolilo za izbris hipoteke izstavil hipotekarni upnik, na katerega je bila hipoteka prenesena in ta prenos v zemljiški knjigi ni vpisan, je izbris hipoteke na podlagi takšnega zemljiškoknjižnega dovolila dovoljen, če je predlogu za vpis priložena listina, ki bi bila podlaga za vknjižbo prenosa hipoteke na hipotekarnega upnika, ki je izstavil zemljiškoknjižno dovolilo.

Zavrnitev predloga za vpis oziroma odločitev, da se vpis ne opravi

151. člen

Če pogoji za dovolitev vpisa niso izpolnjeni, zemljiškoknjižno sodišče zavrne zemljiškoknjižni predlog oziroma odloči, da se vpis, o katerem odloča po uradni dolžnosti, ne opravi.

Sklep o vpisu

152. člen

(1) O vpisu odloča zemljiškoknjižno sodišče s sklepom (v nadaljnjem besedilu: sklep o vpisu).

(2) Izrek sklepa, s katerim zemljiškoknjižno sodišče dovoli vpis (v nadaljnjem besedilu: sklep o dovolitvi vpisa), mora obsegati:

1. identifikacijski znak nepremičnine, na katero se vpis nanaša,
2. navedbo listin, ki so podlaga za vpis,
3. vrsto in vsebino vpisa, ki se s sklepom dovoljuje, in
4. navedbo oznake, pod katero so listine, ki so podlaga za vpis, vložene v zbirko listin, in sodišča, ki vodi zbirko listin.

(3) Sklep o vpisu mora biti obrazložen, če se z njim zavrže oziroma zavrne zemljiškoknjižni predlog oziroma odloči, da se vpis ne opravi.

Zaznamba zavrnitve vpisa

153. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti vpiše zaznambo zavrnitve vpisa:

1. če je zavrglo oziroma zavrnilo zemljiškoknjižni predlog,
2. če je postopek ustavilo zaradi umika zemljiškoknjižnega predloga ali
3. če je odločilo, da se vpis ne opravi.

(2) Zaznambe zavrnitve vpisa zemljiškoknjižno sodišče ne vpiše, če v zvezi s tem vpisom plomba ni bila vpisana (peti odstavek 135. člena).

(3) Zaznamba zavrnitve vpisa je ovira za odločanje o vpisih glede iste nepremičnine v postopkih, ki so bili začeti po trenutku začetka postopka, v katerem je zemljiškoknjižno sodišče izdalo sklep iz prvega odstavka tega člena.

(4) Če v roku za ugovor oziroma za pritožbo proti sklepu iz prvega odstavka tega člena ugovor oziroma pritožba ni vložena, zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti izbriše zaznambo zavrnitve vpisa.

(5) Kadar o vpisu oziroma izbrisu zaznambe zavrnitve vpisa zemljiškoknjižno sodišče odloča po uradni dolžnosti, o tem ne izda posebnega sklepa, temveč vpis oziroma izbris odredi z zaznamkom na sklepu o vpisu iz prvega odstavka tega člena.

(6) Za vpis oziroma izbris zaznambe zavrnitve vpisa ne veljajo določbe tega zakona o vrstnem redu.

#### Vročitev sklepa o vpisu

##### 154. člen

(1) Sklep o vpisu se vroči po tem, ko so opravljeni vpisi, ki so bili s sklepom dovoljeni, oziroma ko se vpiše zaznamba zavrnitve vpisa.

(2) Sklep iz prvega odstavka 153. člena tega zakona se vroči udeležencem postopka iz 1. točke 132. člena tega zakona.

(3) Sklep o dovolitvi vpisa se vroči:

1. udeležencem postopka iz 1. do 3. točke 132. člena tega zakona,

2. udeležencem postopka iz 4. točke 132. člena tega zakona, če so prijavili udeležbo v postopku,

3. imetniku lastninske pravice, če je s sklepom o vpisu odločeno o prenosu druge stvarne oziroma obligacijske pravice, o vpisu nadhipoteke ali o vpisu spremembe vrstnega reda vknjiženih hipotek.

(4) Sklep o vpisu se vroči udeležencu postopka na njegovem naslovu, navedenem v zemljiškoknjižnem predlogu oziroma v drugi vlogi udeleženca, ki jo je vložil v postopku.

(5) Če naslova za vročitev ni mogoče določiti po prejšnjem odstavku, se sklep o vpisu vroči na naslovu stalnega prebivališča oziroma poslovnem naslovu kot je ta vpisan v zemljiški knjigi.

(6) Če vročitve na način iz četrtega oziroma petega odstavka tega člena ni mogoče opraviti, ker je oseba, ki bi ji bilo treba vročitev opraviti, na naslovu neznana, se vročitev opravi z nabitjem na sodno desko.

(7) Določbe četrtega do šestega odstavka tega člena se

uporabljajo tudi:

1. za vročitev zemljiškoknjižnega predloga nasprotnemu udeležencu, kadar mu je po določbah tega zakona treba vročiti zemljiškoknjižni predlog,

2. za vročitev ugovora oziroma pritožbe proti sklepu o vpisu,

3. za vročitev sklepa, s katerim zemljiškoknjižno sodišče predlagatelju oziroma drugemu udeležencu postopka naloži popravo oziroma dopolnitev vloge v zemljiškoknjižnem postopku,

4. za vročitve drugih vlog udeležencev postopka oziroma sodnih pisanj, ki jih je po določbah tega zakona treba vročiti.

#### Obvestilo o vpisu

##### 155. člen

(1) Če je s sklepom o vpisu dovolilo vpis prenosa oziroma pridobitve lastninske pravice, mora zemljiškoknjižno sodišče o vpisu obvestiti:

1. organ, ki vodi kataster, in
2. pristojno davčno upravo.

(2) Zemljiškoknjižno sodišče obvesti organ iz prejšnjega odstavka o vpisu s tem, da mu pošlje sklep, s katerim je vpis dovolilo.

(3) Minister, pristojen za pravosodje, lahko v soglasju z

ministrom, pristojnim za geodetsko službo, oziroma v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, predpiše drugačen način obveščanja o vpisih iz prvega odstavka tega člena.

Zaznamba nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa

##### 156. člen

(1) Do pravnomočnosti sklepa, s katerim je zemljiškoknjižno sodišče dovolilo vpis, ni dovoljeno odločati o vpisih glede iste nepremičnine v postopkih, ki so bili začeti po trenutku, od katerega učinkujejo vpisi, ki jih je zemljiškoknjižno sodišče dovolilo z navedenim sklepom.

(2) Oviro iz prejšnjega odstavka zaznamuje zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti (v nadaljnjem besedilu: zaznamba nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa) hkrati s tem, ko opravi vpise na podlagi sklepa iz prejšnjega odstavka.

(3) Če v roku za ugovor oziroma za pritožbo proti sklepu iz prvega odstavka tega člena ugovor oziroma pritožba ni vložena, zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti izbriše zaznambo nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa.

(4) Kadar o vpisu oziroma izbrisu zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa zemljiškoknjižno sodišče odloča po uradni dolžnosti, o tem ne izda posebnega sklepa, temveč vpis

oziroma izbris odredi z zaznamkom na sklepu o vpisu.

(5) Za vpis oziroma izbris zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa ne veljajo določbe tega zakona o vrstnem redu.

Ugovor proti sklepu zemljiškoknjižnega referenta

#### 157. člen

(1) Proti sklepu o vpisu, ki ga je izdal zemljiškoknjižni referent, lahko udeleženci postopka vložijo ugovor.

(2) Ugovor je treba vložiti v osmih dneh od vročitve sklepa o vpisu.

(3) Ugovor proti sklepu o vpisu se vroči drugim udeležencem postopka iz drugega oziroma tretjega odstavka 154. člena tega zakona.

#### Odločanje o ugovoru

#### 158. člen

(1) O ugovoru odloča zemljiškoknjižni sodnik.

(2) Pri odločanju o ugovoru lahko zemljiškoknjižno sodnik:

1. zavrže ugovor kot prepozen oziroma nedovoljen,

2. zavrne ugovor kot neutemeljen in potrdi sklep o vpisu, ki ga je izdal zemljiškoknjižni referent,

3. če je ugovor vložen proti sklepu o dovolitvi vpisa: ugotodi ugovoru in spremeni sklep o vpisu, ki ga je izdal zemljiškoknjižni referent tako, da zavrže oziroma zavrne zemljiškoknjižni predlog oziroma odloči, da se vpis ne opravi, ter hkrati dovoli:

– izbris vpisov, ki so bili opravljeni na podlagi izpodbijanega sklepa o vpisu,

– izbris zaznambe nepravnomočnosti sklepa o vpisu in

– vpis zaznambe zavrnitve vpisa,

4. če je ugovor vložen proti sklepu, s katerim je zemljiškoknjižni referent zavrgel oziroma zavrnil zemljiškoknjižni predlog oziroma odločil, da se vpis ne opravi: ugotodi ugovoru in spremeni sklep o vpisu, ki ga je izdal zemljiškoknjižni referent tako, da dovoli vpis ter hkrati dovoli:

– izbris zaznambe zavrnitve vpisa in

– vpis zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa.

(3) Za sklep, s katerim zemljiškoknjižni sodnik odloči o ugovoru (v nadaljnjem besedilu: sklep o ugovoru) se smiselno uporabljata 154. in 155. člen tega zakona.

5.7. Pritožba in druga pravna sredstva

159. člen

(1) Proti sklepu o vpisu, ki ga je izdal zemljiškoknjižni sodnik, in proti sklepu o ugovoru lahko udeleženci postopka vložijo pritožbo.

(2) Pritožbo je treba vložiti v 15 dneh od vročitve sklepa iz prejšnjega odstavka.

(3) Za vročitev pritožbe se smiselno uporablja drugi oziroma tretji odstavek 154. člena tega zakona.

Prepoved navajanja novih dejstev in dokazov

160. člen

(1) V pritožbi predlagatelj oziroma organ, na čigar zahtevo je zemljiškoknjižno sodišče začelo postopek po uradni dolžnosti, ne sme navajati novih dejstev in predlagati novih dokazov.

(2) Določba prejšnjega odstavka velja tudi za drugega udeleženca postopka, če mu je bil vročen zemljiškoknjižni predlog oziroma mu je bilo na drug način omogočeno, da se v postopku na prvi stopnji izjavi o zemljiškoknjižnem predlogu oziroma o vpisu, o katerem je zemljiškoknjižno sodišče odločalo po uradni dolžnosti.

Odločanje o pritožbi in drugih pravnih sredstvih

(1) O pritožbi odloča sodišče druge stopnje.

(2) Sodišče druge stopnje pri odločanju o pritožbah upošteva samo pravočasno vložene pritožbe.

(3) Pri odločanju o pritožbi lahko sodišče druge stopnje:

1. zavrže pritožbo kot prepozno oziroma nedovoljeno, če tega ni storil že zemljiškoknjižni sodnik, ter hkrati dovoli izbris zaznambe zavrnitve vpisa oziroma izbris zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa,

2. zavrne pritožbo kot neutemeljeno in potrdi sklep zemljiškoknjižnega sodnika ter hkrati dovoli izbris zaznambe zavrnitve vpisa oziroma izbris zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa,

3. če je pritožba vložena proti sklepu, s katerim je zemljiškoknjižni sodnik dovolil vpis, oziroma proti sklepu o ugovoru iz 4. točke drugega odstavka 158. člena tega zakona: ugotovi pritožbi in spremeni izpodbijani sklep tako, da zavrže oziroma zavrne zemljiškoknjižni predlog oziroma odloči, da se vpis ne opravi, ter hkrati dovoli:

– izbris vpisov, ki so bili opravljeni na podlagi izpodbijanega sklepa zemljiškoknjižnega sodnika, in

– izbris zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa,

4. če je pritožba vložena proti sklepu, s katerim je zemljiškoknjižni sodnik zavrgel oziroma zavrnil zemljiškoknjižni predlog oziroma odločil, da se vpis ne opravi, oziroma proti sklepu o ugovoru iz 3. točke drugega odstavka 158. člena tega zakona: ugotovi pritožbi in spremeni izpodbijani sklep tako, da dovoli vpis, ter hkrati dovoli izbris zaznambe zavrnitve predloga,

5. ugotovi pritožbi in razveljavi izpodbijani sklep oziroma tudi sklep zemljiškoknjižnega referenta ter zadevo vrne zemljiškoknjižnemu sodniku v ponovno odločanje, ter hkrati dovoli:

- izbris vpisov, ki so bili opravljeni na podlagi izpodbijanega sklepa zemljiškoknjižnega sodnika, in izbris zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa oziroma izbris zaznambe zavrnitve vpisa in
- ponoven vpis plombe.

(4) Za sklep, s katerim sodišče druge stopnje odloči o pritožbi se smiselno uporabljata 154. in 155. člen tega zakona.

(5) Določbi tretjega in četrtega odstavka tega člena se smiselno uporabljata tudi za odločanje o zahtevi za varstvo zakonitosti oziroma o ustavni pritožbi proti sklepom zemljiškoknjižnega sodišča oziroma proti sklepom sodišča druge stopnje, razen

določb o izbrisu zaznambe zavrnitve predloga oziroma zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa in o ponovnem vpisu plombe.

(6) O vpisih na podlagi odločbe, s katero sodišče odloči o pravnem sredstvu iz prejšnjega odstavka, odloča zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti na podlagi stanja vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je prejelo to odločbo.

5.8. Posebne določbe o vpisu skupne hipoteke

Uporaba določb

162. člen

Za odločanje o vpisih v zvezi s skupno hipoteko se uporabljajo določbe drugih razdelkov tega poglavja, če ni v tem razdelku 5.8. drugače določeno.

Vsebina zemljiškoknjižnega predloga za vpis skupne hipoteke

163. člen

(1) Zemljiškoknjižni predlog za vpis skupne hipoteke mora, poleg podatkov iz prvega odstavka 140. člena tega zakona, vsebovati tudi navedbo glavne nepremičnine, sicer se šteje, da se vknjižba oziroma predznanba skupne hipoteke zahteva pri nepremičnini, ki je v predlogu navedena kot prva.

(2) Če glede nepremičnine, ki je v predlogu iz prejšnjega

odstavka označena kot glavna nepremičnina, ni pogojev za dovolitev vknjižbe oziroma predznambe skupne hipoteke, se šteje, da ta predlog obsega podrejen zahtevek za vknjižbo oziroma predznambo skupne hipoteke pri nepremičnini, ki je v predlogu navedena kot naslednja.

En predlog za vpis skupne hipoteke

164. člen

(1) Vknjižba oziroma predznamba skupne hipoteke pri glavni nepremičnini in zaznamba skupne hipoteke pri drugih nepremičninah se lahko zahteva z enim predlogom po 141. členu tega zakona.

\*\*\*\*\*

Črtano (Uradni list RS, št. 45-1985/2008)

(glej opombo (1))

((2) Ne glede na drugi odstavek 144. člena tega zakona, je treba predlog za vpis skupne hipoteke iz prejšnjega odstavka, za odločanje o katerem je krajevno pristojno več zemljiškooknjižnih sodišč, vložiti pri tistem zemljiškooknjižnem sodišču, ki je pristojno za odločanje o vknjižbi oziroma predznambi skupne hipoteke pri glavni nepremičnini.

(3) Za postopek s predlogom iz prvega odstavka tega člena se smiselno uporablja 145. člen tega zakona.)

\*\*\*\*\*

Več predlogov za vpis skupne hipoteke

165. člen

(1) Vpis zaznambe skupne hipoteke pri posamezni nepremičnini se lahko zahteva tudi s posebnim predlogom, pri čemer predlog ni dovoljen pred začetkom postopka za vknjižbo oziroma predznambo skupne hipoteke pri nepremičnini, ki je glavna nepremičnina.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka morajo biti listine v izvorniku, v ustreznem odpravku oziroma v overjenem prepisu, na podlagi katerih se predlagajo vpisi v zvezi s skupno hipoteko, priložene predlogu za vknjižbo oziroma predznambo skupne hipoteke pri glavni nepremičnini.

(3) Za postopek s predlogom iz prvega odstavka tega člena se smiselno uporablja 143. člen tega zakona.

Odločanje o vknjižbi oziroma predznambi skupne hipoteke pri glavni nepremičnini

166. člen

\*\*\*\*\*

Črtano (Uradni list RS, št. 45-1985/2008)

(glej opombo (1))

((1) Kadar za odločanje o vknjižbi oziroma predznambi skupne



hipoteke in o zaznambi skupne hipoteke pri drugih nepremičninah  
ni krajevno pristojno isto zemljiškoknjižno sodišče, pošlje zemljiškoknjižno sodišče, ki je pristojno odločati o vknjižbi oziroma predznambi skupne hipoteke, sklep o dovolitvi vknjižbe oziroma predznambe skupne hipoteke oziroma sklep o zavrženju predloga o vknjižbi oziroma predznambi skupne hipoteke, po njegovi pravnomočnosti drugim zemljiškoknjižnim sodiščem, ki so pristojna odločati o zaznambi skupne hipoteke.

(2) Če zemljiškoknjižno sodišče pravnomočno zavrne predlog za vknjižbo oziroma predznambo skupne hipoteke pri glavni nepremičnini in to sodišče ni hkrati krajevno pristojno za odločanje o podrejenem zahtevku iz drugega odstavka 163. člena tega zakona, odstopi predlog po pravnomočnosti sklepa krajevno pristojnemu zemljiškoknjižnemu sodišču. O odstopu iz prejšnjega stavka obvesti tudi morebitna druga zemljiškoknjižna sodišča, ki so pristojna za odločanje o zaznambi skupne hipoteke.)

\*\*\*\*\*

Odločanje o zaznambi skupne hipoteke

167. člen

(1) Pravnomočen sklep o dovolitvi vknjižbe oziroma predznambe hipoteke pri glavni nepremičnini je pogoj za dovolitev zaznambe

skupne hipoteke pri drugih nepremičninah, ki so predmet skupne hipoteke.

(2) Če so primarni in morebitni predhodni podrejeni zahtevki za dovolitev vknjižbe skupne hipoteke pri glavni nepremičnini pravnomočno zavrjeni tako, da je treba odločiti samo še o podrejenem zahtevku za vknjižbo oziroma predznambo skupne hipoteke pri nepremičnini, ki je v predlogu iz drugega odstavka 163. člena tega zakona navedena kot zadnja, in so v tem delu izpolnjene procesne predpostavke za odločanje ter pogoji za dovolitev vpisa, zemljiškoknjižno sodišče vpis dovoli v delu, ki se nanaša na vknjižbo oziroma predznambo hipoteke pri tej nepremičnini, v ostalem delu glede zaznambe skupne hipoteke pa ga zavrne.

Učinek zaznambe skupne hipoteke

168. člen

Zaznamba skupne hipoteke ima za posledico, da vpisi glede vknjižene oziroma predznamovane hipoteke pri glavni nepremičnini učinkujejo tudi pri nepremičnini, pri kateri je zaznamovana skupna hipoteka, razen če se nanašajo samo na glavno nepremičnino.

Več nepremičnin, vpisanih v istem vložku

169. člen

(1) Če so v istem zemljiškoknjižnem vložku poleg nepremičnine, ki je v zemljiškoknjižnem predlogu za vpis skupne hipoteke navedena kot glavna nepremičnina, vpisane tudi druge nepremičnine, na katerih obstaja skupna hipoteka, se vse te nepremičnine štejejo za glavno nepremičnino, dokler so vpisane v tem vložku.

(2) Če se posamezna nepremičnina iz prejšnjega odstavka odpiše od zemljiškoknjižnega vložka in prenese v drug vložek, se vpisi, ki se nanašajo na vknjižbo oziroma predznambo skupne hipoteke ne prenesejo v nov vložek, temveč se pri nepremičnini zaznamuje skupna hipoteka.

Izbris skupne hipoteke pri glavni nepremičnini

#### 170. člen

(1) Če se skupna hipoteka izbriše samo pri glavni nepremičnini in v vložku, v katerem je vpisana glavna nepremičnina niso vpisane druge glavne nepremičnine, se kot nova glavna nepremičnina določi tista druga nepremičnina, ki je predmet skupne hipoteke, ki je bila pri vpisu skupne hipoteke navedena kot prva (v nadaljnjem besedilu: nova glavna nepremičnina).

(2) Vpisi, ki se nanašajo na vknjižbo oziroma prednambo skupne hipoteke pri prejšnji glavni nepremičnini, se prenesejo k novi

glavni nepremičnini.

(3) S sklepom, s katerim zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris skupne hipoteke pri prejšnji glavni nepremičnini, to sodišče hkrati po uradni dolžnosti odloči tudi:

– o določitvi nove glavne nepremičnine,

– o prenosu vpisov iz prejšnjega odstavka in

– o vpisu spremembe podatka o glavni nepremičnini pri drugih nepremičninah, pri katerih je skupna hipoteka zaznamovana.

\*\*\*\*\*

Črtano (Uradni list RS, št. 45-1985/2008)

(glej opombo (1))

((4) O spremembi glavne nepremičnine po prejšnjih odstavkih tega člena obvesti zemljiškoknjižno sodišče, ki je odločilo o vpisu, po pravnomočnosti sklepa iz prejšnjega odstavka zemljiškoknjižno sodišče, ki je pristojno za opravljanje vpisov pri novi glavni nepremičnini.)

\*\*\*\*\*

Odločanje o vpisih pri novi glavni nepremičnini

#### 171. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče na podlagi sklepa iz tretjega odstavka 170. člena tega zakona po uradni dolžnosti odloči o

vnknjižbi oziroma predznambi skupne hipoteke pri novi glavni nepremičnini iz 2. do 5. točke prvega odstavka 148. člena tega zakona.

(2) Če zemljiškoknjižno sodišče iz prejšnjega odstavka dovoli vnknjižbo oziroma predznambo skupne hipoteke pri novi glavni nepremičnini, hkrati po uradni dolžnosti odloči tudi o izbrisu zaznambe skupne hipoteke pri novi glavni nepremičnini.

(3) Vknjižba oziroma predznanba hipoteke pri novi glavni nepremičnini učinkuje od trenutka, od katerega je učinkovala zaznanba skupne hipoteke, ki se zaradi te vnknjižbe oziroma predznanbe izbriše.

(4) Če pogoji za dovolitev vnknjižbe oziroma predznanbe hipoteke pri novi glavni nepremičnini niso izpolnjeni, se smiselno uporabljajo prvi do tretji odstavek 170. člena tega zakona.

\*\*\*\*\*

Črtano (Uradni list RS, št. 45-1985/2008)

(glej opombo (1))

((5) Zemljiškoknjižno sodišče iz prvega odstavka tega člena, ki je dovolilo vnknjižbo oziroma predznambo skupne hipoteke pri novi glavni nepremičnini, po pravnomočnosti tega sklepa obvesti o spremembi glavne nepremičnine druga zemljiškoknjižna sodišča, na območju katerih so nepremičnine, pri katerih je ta skupna

hipoteka zaznamovana.)

\*\*\*\*\*

Odločanje o vpisu spremembe nove glavne nepremičnine pri drugih nepremičninah

172. člen

Zemljiškoknjižno sodišče odloči o vpisu spremembe podatka o glavni nepremičnini pri nepremičnini, pri kateri je skupna hipoteka zaznamovana, na podlagi pravnomočnega sklepa o dovolitvi vpisov iz prvega odstavka 171. člena tega zakona.

Izbris skupne hipoteke pri vseh nepremičninah

173. člen

\*\*\*\*\*

Črtano (Uradni list RS, št. 45-1985/2008)

(glej opombo (1))

((1) Za odločanje o predlogu za izbris skupne hipoteke pri vseh nepremičninah, ki so predmet skupne hipoteke, je pristojno zemljiškoknjižno sodišče, na območju katerega je glavna nepremičnina.)

\*\*\*\*\*

(2) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris skupne hipoteke pri vseh nepremičninah, ki so predmet skupne hipoteke, hkrati

odloči o izbrisu vknjižene oziroma predznamovane hipoteke pri glavni nepremičnini in o izbrisu vseh zaznamb skupne hipoteke pri drugih nepremičninah.

\*\*\*\*\*

Črtano (Uradni list RS, št. 45-1985/2008)

(glej opombo (1))

((3) Zemljiškoknjižno sodišče iz prvega odstavka tega člena, ki je dovolilo izbris skupne hipoteke pri vseh nepremičninah, po pravnomočnosti tega sklepa obvesti o izbrisu skupne hipoteke druga zemljiškoknjižna sodišča, na območju katerih so nepremičnine, pri katerih je ta skupna hipoteka zaznamovana.

(4) Zemljiškoknjižno sodišče, na območju katerega je nepremičnina, pri kateri je zaznamovana skupna hipoteka, izbriše zaznambo skupne hipoteke na podlagi pravnomočnega sklepa iz prejšnjega odstavka.

(5) O izbrisu zaznambe po prejšnjem odstavku zemljiškoknjižno sodišče ne izda posebnega sklepa, temveč izbris odredi z zaznamkom na sklepu iz tretjega odstavka tega člena.)

\*\*\*\*\*

Odločanje o drugih vpisih

174. člen

Drugi vpisi, ki se nanašajo na vse nepremičnine, ki so predmet skupne hipoteke, se opravijo samo pri glavni nepremičnini in učinkujejo tudi glede drugih nepremičnin, pri katerih je skupna hipoteka zaznamovana.

## 6. OPRAVLJANJE VPISOV IN VODENJE ZBIRKE LISTIN

6.1. Zemljiška knjiga kot centralna informatizirana baza

Informatizirana glavna knjiga

175. člen

(1) Glavna knjiga zemljiške knjige se vodi kot centralna informatizirana baza (v nadaljnjem besedilu: informatizirana glavna knjiga).

(2) Informatizirana glavna knjiga se vodi tako, da se vpisujejo in vzdržujejo vsi podatki, ki se vpisujejo v glavno knjigo zemljiške knjige pri vsakem od zemljiškoknjižnih sodišč v Republiki Sloveniji, v centralni informatizirani bazi glavne knjige zemljiške knjige Republike Slovenije.

(3) Vpisi v informatizirano glavno knjigo v celoti nadomestijo vpise v dosedanje ročno vodene zemljiškoknjižne vložke.

(4) Informatizirana glavna knjiga se povezuje s katastri, centralnim registrom prebivalstva, matično knjigo, sodnim

registrom, poslovnim registrom in drugimi informatiziranimi javnimi evidencami, ki vsebujejo podatke, pomembne za zemljiško knjigo.

(5) Informatizirana glavna knjiga in informatizirana zbirka listin sta dokumentarno gradivo, ki se hrani trajno.

Način vodenja informatizirane glavne knjige

#### 176. člen

(1) V informatizirani glavni knjigi mora biti za vsak podatek, ki je bil vpisan, poleg podatkov o vpisu, shranjen in dostopen tudi datum vpisa in opravilna številka sklepa zemljiškoknjižnega sodišča o vpisu.

(2) Če se zaradi narave vpisa zbrše prej vpisani podatek, mora v informatizirani glavni knjigi ostati shranjen in dostopen tudi prej vpisani podatek.

Način opravljanja vpisov

#### 177. člen

(1) Pravica na nepremičnini in imetnik te pravice se vpisuje pri nepremičnini, ki je predmet te pravice.

(2) Pravna dejstva, se vpisujejo:

1. če se nanašajo na osebna stanja imetnika pravice: pri imetniku te pravice,

2. če zakon določa, da se vpisujejo pri posamezni pravici: pri tej pravici,

3. druga pravna dejstva: pri nepremičnini, na katero se nanašajo.

(3) Plomba se vpisuje pri nepremičnini, na katero se nanaša.

(4) Vpisi se v informatizirano glavno knjigo opravljajo samo na podlagi sklepa zemljiškoknjižnega sodišča o dovolitvi vpisa in z vsebino kot izhaja iz navedenega sklepa, razen če zakon za posamezno vrsto vpisa določa, da o tem vpisu zemljiškoknjižno sodišče ne odloča s posebnim sklepom.

Podatki o glavnem vpisu

#### 178. člen

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

1. trenutek (dan, ura in minuta), od katerega vpis učinkuje,

2. trenutek (dan, ura in minuta) začetka zemljiškoknjižnega postopka, v katerem je zemljiškoknjižno sodišče izdalo sklep o dovolitvi vpisa,

3. opravilna številka sklepa in datum sklepa o dovolitvi vpisa,

4. vrsta vpisa (vknjižba, predznamba oziroma zaznamba),

5. listina, ki je bila podlaga za vpis,

6. vsebina vpisa.

(2) Če je predmet glavnega vpisa vknjižba oziroma predznanba izbrisa pravice oziroma izbris pravnega dejstva, se v informatizirano glavno knjigo pri pravici oziroma pravnem dejstvu, ki se izbriše, vpišejo podatki iz 1. do 5. točke prejšnjega odstavka, namesto podatka o vsebini vpisa pa se navede, da je vknjižen oziroma predznanovan izbris pravice oziroma, da je pravno dejstvo izbrisano.

(3) Za poočitve se smiselno uporablja prvi odstavek tega člena.

Predpis o vodenju informatizirane glavne knjige

179. člen

Minister, pristojen za pravosodje, predpiše podrobnejša pravila o vodenju informatizirane glavne knjige.

## 6.2. Zemljiškoknjižni vložek

Zemljiškoknjižni vložek

180. člen

(1) Vsaka nepremičnina se vpiše v svoj zemljiškoknjižni vložek, če zakon ne določa drugače.

(2) Zaradi racionalnejšega načina vodenja zemljiške knjige se lahko takrat, kadar je na več nepremičninah stanje glede imetnikov pravic na nepremičninah, ki ležijo na območju iste

katastrske občine, enako, te nepremičnine vpišejo v en zemljiškoknjižni vložek.

(3) Zemljiškoknjižni vložek se lahko spremeni z odpisom nepremičnine od zemljiškoknjižnega vložka, s pripisom nepremičnine zemljiškoknjižnemu vložku in z razdelitvijo zemljiškoknjižnega vložka.

Odpis nepremičnine od zemljiškoknjižnega vložka

181. člen

(1) Če je v zemljiškoknjižnem vložku vpisano več nepremičnin, se posamezna nepremičnina od zemljiškoknjižnega vložka odpiše samo na predlog lastnika nepremičnine, če zakon ne določa drugače.

(2) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli vknjižbo oziroma predznanbo pravice, zaradi katere se lastninskopravno stanje nepremičnine spremeni tako, da niso več izpolnjeni pogoji, da bi nepremičnina, na katero se nanaša vknjižba oziroma predznanba, ostala vpisana v istem vložku, hkrati po uradni dolžnosti odloči, da se ta nepremičnina odpiše od vložka in vpiše v nov vložek.

(3) Če se nepremičnina odpiše od vložka, se v nov vložek prenesejo vsi vpisi, ki se nanašajo na to nepremičnino. Vknjižbe oziroma predznanbe pridobitve oziroma prenehanja pravic oziroma

pravnih dejstev, ki jih je zemljiškoknjižno sodišče dovolilo s sklepom iz prejšnjega odstavka, se opravijo pri novem vložku.

#### Pripis nepremičnine zemljiškoknjižnemu vložku

##### 182. člen

(1) Nepremičnina se lahko pripíše zemljiškoknjižnemu vložku samo na predlog lastnika nepremičnine, če izkaže pravni interes za pripis in če so izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 180. člena tega zakona.

(2) Za pripis nepremičnine zemljiškoknjižnemu vložku se smiselno uporablja tretji odstavek 181. člena tega zakona.

#### Razdelitev zemljiškoknjižnega vložka

##### 183. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče lahko po uradni dolžnosti razdeli zemljiškoknjižni vložek v več zemljiškoknjižnih vložkov, če se s tem zagotovi racionalnejši način vodenja zemljiške knjige.

(2) Za razdelitev zemljiškoknjižnega vložka se smiselno uporablja tretji odstavek 181. člena tega zakona.

(3) Podrobnejše pogoje za razdelitev zemljiškoknjižnega vložka predpiše minister, pristojen za pravosodje, s predpisom iz 179.

člena tega zakona.

(4) O razdelitvi zemljiškoknjižnega vložka zemljiškoknjižno sodišče ne izda posebnega sklepa.

#### Vpis etažne lastnine

##### 184. člen

(1) Zemljiške parcele, ki so skupni deli objekta v etažni lastnini, se vpišejo v poseben vložek (v nadaljnjem besedilu: vložek za vpis etažne lastnine).

(2) Vložek za vpis etažne lastnine je sestavljen iz osnovnega vložka in toliko podvložkov, kolikor je posameznih delov v etažni lastnini, in tistih skupnih delov, na katerih se solastninsko razmerje razlikuje od tistega na zemljiških parcelah iz prejšnjega odstavka.

(3) V osnovni vložek se vpišejo zemljiške parcele, ki so skupni deli objekta v etažni lastnini.

(4) V posamezen podvložek se vpiše posamezen del objekta v etažni lastnini oziroma tisti skupni del objekta, na katerem se solastninsko razmerje razlikuje od tistega na zemljiških parcelah iz prvega odstavka tega člena.

(5) Če je sestavni del posameznega dela objekta v etažni lastnini samostojna zemljiška parcela (na primer atrij), se ta zemljiška parcela vpiše v isti podvložek kot posamezen del objekta, ki mu pripada.

## Vpis stavbne pravice

### 185. člen

(1) Za vpis stavbne pravice se odpre poseben vložek (v nadaljnjem besedilu: vložek za vpis stavbne pravice), pri katerem se vpiše imetnik stavbne pravice in poočiti zemljiška parcela, na kateri obstaja stavbna pravica.

(2) Če je na zemljiški parceli, ki je predmet stavbne pravice, zgrajen objekt, se objekt vpiše v vložek za vpis stavbne pravice.

(3) Če se na objektu iz prejšnjega odstavka oblikuje etažna lastnina, se za vpis etažne lastnine smiselno uporabljajo določbe drugega do četrtega odstavka 184. člena tega zakona, pri čemer vložek za vpis stavbne pravice postane osnovni vložek.

6.3. Razdelitev in združitev idealnih deležev ter oblikovanje etažne lastnine

### Razdelitev idealnih deležev

#### 186. člen

(1) Če zemljiškoknjižno sodišče v breme lastnika nepremičnine dovoli vknjižbo pridobitve solastninske pravice na idealnem deležu, hkrati po uradni dolžnosti odloči, da se pri lastniku, v breme katerega se ta vknjižba dovoli, vpiše podatek o višini

idealnega deleža, ki je enak celoti, zmanjšani za idealni delež, pri katerem se vpiše solastninska pravica v korist novega imetnika.

(2) Če zemljiškoknjižno sodišče v breme solastnika nepremičnine dovoli vknjižbo pridobitve solastninske pravice na idealnem deležu, ki je manjši od celotnega idealnega deleža, katerega imetnik je ta solastnik, hkrati po uradni dolžnosti odloči, da se pri solastniku, v breme katerega se ta vknjižba dovoli, vpiše nov podatek o višini idealnega deleža, ki je enak višini prejšnjega idealnega deleža, zmanjšani za idealni delež, pri katerem se vpiše solastninska pravica v korist novega imetnika.

(3) Če zemljiškoknjižno sodišče v breme lastnika nepremičnine dovoli vknjižbo pridobitve hipoteke oziroma druge pravice na idealnem deležu, hkrati po uradni dolžnosti odloči, da se vpiše razdelitev lastnine tako, da se v korist lastnika vpišeta dva idealna deleža:

– idealni delež, ki je enak višini idealnega deleža, na katerem se vpiše pridobitev hipoteke oziroma druge stvarne pravice, in

– idealni delež, ki je enak celoti, zmanjšani za delež iz prejšnje alineje.

(4) Če zemljiškoknjižno sodišče v breme solastnika nepremičnine dovoli vknjižbo pridobitve hipoteke oziroma druge pravice na



idealnem deležu, ki je manjši od celotnega idealnega deleža, katerega imetnik je ta solastnik, hkrati po uradni dolžnosti odloči, da se vpiše razdelitev solastniškega deleža tako, da se v korist solastnika vpišeta dva idealna deleža:

– idealni delež, ki je enak višini idealnega deleža, na katerem se vpiše pridobitev hipoteke oziroma druge stvarne pravice, in

– idealni delež, ki je enak višini prejšnjega idealnega deleža, zmanjšanega za delež iz prejšnje alinee.

#### Združitev idealnih deležev

##### 187. člen

(1) Če je lastnik oziroma solastnik nepremičnine pridobil posamezne idealne deleže na tej nepremičnini z različnimi vpisi, se ti idealni deleži združijo v en delež samo na predlog lastnika oziroma solastnika.

(2) Združitev idealnih deležev ni dovoljena, če so na posameznih idealnih deležih vpisane različne hipoteke oziroma druge pravice.

#### Oblikovanje etažne lastnine

##### 188. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče dovoli vpis etažne lastnine na predlog lastnika oziroma solastnika zemljiške parcele, na kateri je zgrajen objekt.

(2) Če se etažna lastnina oblikuje z razdelitvijo lastninske pravice, se vpis etažne lastnine dovoli na podlagi enostranskega pravnega posla lastnika o oblikovanju etažne lastnine, na katerem je podpis lastnika overjen.

(3) Če se etažna lastnina oblikuje z delitvijo solastnine, se vpis etažne lastnine dovoli na podlagi sporazuma solastnikov o oblikovanju etažne lastnine ali na podlagi pravnomočne sodne odločbe o oblikovanju etažne lastnine.

#### 6.4. Vrstni red vpisov

##### Vrstni red opravljanja vpisov

##### 189. člen

Zemljiškoknjižno sodišče opravlja vpise pri posamezni nepremičnini po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka.

##### Vpisi z istim vrstnim redom

##### 190. člen

(1) Če je v zvezi s posamezno nepremičnino zemljiškoknjižno sodišče hkrati prejelo več predlogov za vpis oziroma listin, ki so podlaga za vpis po uradni dolžnosti, imajo ti vpisi isti vrstni red.

(2) Če zemljiškoknjižno sodišče dovoli vpise, ki imajo isti

vrstni red, se pri teh vpisih to dejstvo zaznamuje.

(3) Če je z istim vrstnim redom opravljenih več vpisov pravic, ki se med seboj izključujejo (na primer vknjižba lastninske pravice), lahko vsak imetnik tako vpisane pravice s tožbo od sodišča zahteva, da odredi izbris pravice drugega imetnika, ki je vpisana z istim vrstnim redom.

(4) Tožbo iz prejšnjega odstavka je treba vložiti v roku za pritožbo proti tistemu sklepu o dovolitvi vpisov z istim vrstnim redom, ki je bil izdan zadnji.

(5) Hkrati z vložitvijo tožbe mora tožnik predlagati zaznambo te tožbe.

(6) Za zaznambo iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o zaznambi spora.

Sprememba vrstnega reda vknjiženih hipotek in zemljiškega dolga

#### 191. člen

(1) Vrstni red vknjiženih hipotek se lahko spremeni z vknjižbo ali s predznambo odstopa vrstnega reda na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila hipotekarnega upnika, čigar hipoteka bo s spremembo vrstnega reda pridobila kasnejši vrstni red.

(2) Za spremembo vrstnega reda je potrebno soglasje lastnika

nepremičnine, pri kateri sta vknjiženi hipoteki, ki spreminjata vrstni red.

(3) Če je pri hipoteki, ki bo s spremembo vrstnega reda pridobila kasnejši vrstni red, zaznamovana nadhipoteka, je za spremembo vrstnega reda potrebno tudi soglasje imetnika nadhipoteke.

(4) Predlogu za vpis spremembe vrstnega reda vknjiženih hipotek mora biti priloženo zemljiškoknjižno dovolilo iz prvega odstavka tega člena in listina o soglasju iz drugega oziroma tretjega odstavka tega člena.

(5) Če se predlog nanaša na vknjižbo spremembe vrstnega reda hipotek, mora biti podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu iz prvega odstavka tega člena in na izjavi o soglasju iz drugega oziroma tretjega odstavka tega člena overjen.

(6) Določbe prejšnjih odstavkov se smiselno uporabljajo tudi za spremembo vrstnega reda zemljiškega dolga.

Učinki spremembe vrstnega reda vknjiženih hipotek

#### 192. člen

(1) Hipoteka, ki se po vrstnem redu uvršča naprej, pridobi vrstni red hipoteke, ki se uvršča nazaj, glede celotne terjatve, v zavarovanje katere je bila ustanovljena, če sta pred spremembo

vrstnega reda hipoteki vpisani ena za drugo ali če s tem soglašajo vsi hipotekarni upniki, katerih hipoteke so po vrstnem redu med hipotekama, ki spreminjata vrstni red.

(2) Za soglasje iz prejšnjega odstavka se smiselno uporablja četrty oziroma peti odstavek 191. člena tega zakona.

(3) Če pogoji iz prvega odstavka tega člena niso izpolnjeni, pridobi hipoteka, ki se po vrstnem redu uvršča naprej, vrstni red hipoteke, ki se uvršča nazaj, samo do višine terjatve, v zavarovanje katere je bila ustanovljena hipoteka, ki se uvršča nazaj.

(4) V primeru iz prejšnjega odstavka, ima hipoteka, ki se glede dela terjatve uvršča naprej, glede preostalega dela terjatve, za poplačilo katere velja prvotni vrstni red te hipoteke, prednost pred hipoteko, ki se uvršča nazaj, če se hipotekarna upnika ne dogovorita drugače.

(5) Določbe prejšnjih odstavkov se smiselno uporabljajo tudi za spremembo vrstnega reda zemljiškega dolga in za soglasje imetnika zemljiškega pisma. Soglasju imetnika zemljiškega pisma mora biti priložena overjena kopija tega pisma.

## 6.5. Zbirka listin

### Zbirka listin

## 193. člen

(1) V zbirko listin se vložijo:

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

(2) Podrobnejša pravila o organizaciji in vodenju zbirke listin predpiše minister, pristojen za pravosodje.

(3) Zbirka listin se hrani trajno.

## Informatizirana zbirka listin

## 194. člen

(1) Minister, pristojen za pravosodje, lahko glede na izpolnjene tehnične in druge pogoje predpiše, da se zbirka listin oziroma deli zbirke listin vodijo kot centralna informatizirana baza.

(2) S predpisom iz prejšnjega odstavka predpiše minister, pristojen za pravosodje, način vodenja zbirke listin kot centralne informatizirane baze.

(3) Če se zbirka listin oziroma njen del vodi kot centralna informatizirana baza, hrani zemljiškoknjižno sodišče listine, ki se vložijo v zbirko listin, deset let po pravnomočnosti vpisa,

ki je bil dovoljen na podlagi teh listin. Po izteku roka iz prejšnjega odstavka se tiste listine, ki imajo lastnost arhivskega gradiva, izročijo pristojnemu arhivu, ostale listine iz zbirke listin pa se uničijo.

(4) Minister, pristojen za pravosodje, v soglasju z ministrom, pristojnim za arhivsko gradivo, predpiše podrobnejši način ravnanja z listinami iz prejšnjega odstavka.

## 6.6. Zagotavljanje javnosti zemljiške knjige

### Javnost glavne knjige

#### 195. člen

(1) Vsi vpisani podatki v glavni knjigi zemljiške knjige so javni in jih sme vsakdo pregledovati, prepisovati ali zahtevati, da mu zemljiškoknjižno sodišče izda overjeni izpisek iz zemljiške knjige.

(2) Na zahtevo izda zemljiškoknjižno sodišče tudi potrdilo, da določen vpis obstaja, da v zvezi z določeno nepremičnino ni poznejših vpisov, da je določen vpis izbrisan ali da določenega vpisa ni.

### Javnost zbirke listin

#### 196. člen

(1) Vsakdo, ki izkaže upravičen interes, ima pravico zahtevati,

da mu zemljiškoknjižno sodišče omogoči vpogled v zbirko listin oziroma da izda prepis listine s potrdilom o tem, da je izvornik oziroma overjeni prepis listine vložen v zbirko listin.

(2) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za zemljiškoknjižni predlog in listine, ki so mu priložene, o katerem zemljiškoknjižno sodišče še ni odločilo, in za listine, na podlagi katerih zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti, pa o tem vpisu še ni odločilo, pri čemer upravičenega interesa ni treba izkazovati (prvi odstavek 6. člena).

(3) O zahtevi iz prvega odstavka tega člena odloča zemljiškoknjižni sodnik na podlagi obrazložene pisne zahteve.

### Način zagotavljanja javnosti informatizirane glavne knjige

#### 197. člen

(1) Javnost informatizirane glavne knjige se zagotovi z računalniškim izpisom vpisanih podatkov, ki se nanašajo na posamezno nepremičnino oziroma več nepremičnin, ki so vpisane v istem vložku (redni izpisek iz zemljiške knjige).

(2) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za zagotovitev javnosti informatizirane zbirke listin.

(3) Na posebno zahtevo se na način iz prvega odstavka tega člena zagotovi tudi vpogled prej vpisanih podatkov, ki so bili zaradi kasnejših vpisov izbrisani (zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige).

(4) Izpisek iz prejšnjih odstavkov tega člena je dolžno izdati vsako zemljiškoknjižno sodišče.

(5) Izpisek iz prvega do tretjega odstavka tega člena je zemljiškoknjižno sodišče dolžno izročiti osebi, ki je izpisek zahtevala, takoj po prejemu zahteve za izpisek in po plačilu sodne takse. Če je v zahtevku za izpisek navedeno, da naj se vroči po pošti, je zemljiškoknjižno sodišče izpisek dolžno poslati najkasneje naslednji delovni dan po prejemu zahteve in po plačilu sodne takse.

Elektronski dostop do informatizirane glavne knjige

#### 198. člen

(1) Minister, pristojen za pravosodje, glede na izpolnjene tehnične in druge pogoje predpiše, da se zagotovi dostop do informatizirane glavne knjige v elektronski obliki.

(2) S predpisom iz prejšnjega odstavka minister, pristojen za pravosodje, predpiše tudi način dostopa ter tehnične in druge pogoje priključitve, in s tarifo določi nadomestila za takšno uporabo informatizirane glavne knjige.

(3) Minister, pristojen za pravosodje, lahko glede na izpolnjene tehnične in druge pogoje predpiše tudi:

1. da se osebam, ki podatke glavne knjige potrebujejo za vzdrževanje svojih informatiziranih evidenc, ti podatki posredujejo v informatizirani obliki,
2. da se za izdajo rednih izpiskov iz informatizirane glavne knjige pooblastijo tudi drugi državni organi oziroma notarji.

(4) S predpisom iz prejšnjega odstavka minister, pristojen za pravosodje, predpiše način dostopa ter tehnične in druge pogoje priključitve oziroma posredovanja podatkov v informatizirani obliki, in s tarifo določi nadomestila za takšno uporabo informatizirane glavne knjige.

(5) Državni organi, organi lokalnih skupnosti in osebe javnega prava, ki opravljajo upravne naloge po javnem pooblastilu, ter druge osebe, za katere tako določa zakon, za uporabo informatizirane glavne knjige ne plačujejo nadomestila za uporabo po prvem oziroma tretjem odstavku tega člena.

Omejitev dostopa do osebnih podatkov

#### 199. člen

(1) Določbe tega zakona o javnosti zemljiške knjige ne veljajo

za dostop do podatkov o imetnikih pravic, ki niso vezani na posamezno nepremičnino oziroma več nepremičnin, vpisanih v istem vložku, četudi je takšen dostop v informatizirani glavni knjigi tehnično (programsko) mogoč.

(2) Nihče nima pravice do dostopa do podatkov, ki so shranjeni v informatizirani glavni knjigi, na način, ki bi omogočal ugotovitev ali je določena oseba lastnik oziroma imetnik drugih pravic na katerikoli nepremičnini.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek imajo naslednje osebe pravico do vpogleda in izpisa podatkov o tem, ali je določena oseba lastnik oziroma imetnik drugih pravic na katerikoli nepremičnini:

1. upnik, ki te podatke potrebuje zaradi uveljavitve svoje terjatve do te osebe, če to terjatev dokaže z listino, ki je izvršilni naslov, na podlagi katere je mogoče dovoliti izvršbo proti tej osebi, ali z drugimi listinami oziroma dokazi, na podlagi katerih je mogoče dovoliti zavarovanje proti tej osebi,

2. državni organ, če te podatke potrebuje v postopku, ki ga vodi v zvezi s to osebo v okviru svojih pristojnosti,

3. imetnik pravic glede pravic, ki so v njegovo korist vpisane v zemljiško knjigo.

(4) O dostopu do podatkov iz prejšnjega odstavka odloči

zemljiškoknjižni sodnik na podlagi obrazložene pisne zahteve.

Zahtevi morajo biti priložene listine in drugi dokazi o obstoju okoliščin, zaradi katerih je dostop do podatkov dopusten.

## 6.7. Pomotni vpisi

### Zaznamba o pomoti

200. člen

(1) Če je pri vpisu v zemljiško knjigo prišlo do pomote tako, da se opravljeni vpis ne sklada z dovoljenim vpisom, zemljiško knjižno sodišče po uradni dolžnosti začne postopek popravljanja pomotnega vpisa in pri pomotnem vpisu to zaznamuje (v nadaljnjem besedilu: zaznamba o pomoti).

(2) Zaznamba o pomoti ima ta učinek, da vpisi, ki so bili opravljeni po pomotnem vpisu, ne ovirajo poprave pomotnega vpisa.

(3) Zaznambo o pomoti izbriše zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti, ko postane sklep o popravi pomotnega vpisa pravnomočen.

(4) O vpisu in izbrisu zaznambe o pomoti zemljiškoknjižno sodišče ne izda posebnega sklepa.

### Postopek popravljanja pomotnih vpisov

201. člen

(1) O popravi pomotnega vpisa odloči zemljiškoknjižno sodišče s sklepom.

(2) Če bi pomota pri vpisu lahko imela pravne posledice za določene osebe, mora zemljiškoknjižno sodišče pred odločitvijo o popravi pomotnega vpisa te osebe zaslišati.

(3) Za popravljanje pomotnih vpisov ne veljajo določbe tega zakona o vrstnem redu.

## 7. POSEBNI ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPKI

### 7.1. Skupne določbe

#### Uporaba splošnih določb

##### 202. člen

V posebnih zemljiškoknjižnih postopkih, urejenih v tem poglavju, se uporabljajo splošne določbe 5. poglavja tega zakona, če ni v tem 7. poglavju drugače določeno.

#### Sestava sodišča

##### 203. člen

(1) V posebnih zemljiškoknjižnih postopkih na prvi stopnji odloča zemljiškoknjižni sodnik, razen če ta zakon določa, da v postopku odloča komisija.

(2) Če ta zakon določa, da v postopku na prvi stopnji odloča komisija, je komisija sestavljena iz predsednika komisije in

dveh članov. Predsednik komisije je zemljiškoknjižni sodnik, člana komisije pa sta zemljiškoknjižna referenta oziroma strokovna sodelavca.

(3) Komisijo iz prejšnjega odstavka imenuje predsednik okrajnega sodišča s sklepom o začetku postopka.

(4) Če ta zakon določa, da je proti posameznim sklepom oziroma drugim dejanjem v posebnem zemljiškoknjižnem postopku dovoljen ugovor, o ugovoru odloča zemljiškoknjižno sodišče v sestavi, v kateri odloča v tem postopku.

#### Oklic

##### 204. člen

(1) O začetku posebnega zemljiškoknjižnega postopka se udeleženci postopka obvestijo z oklicem.

(2) Z oklicem se udeleženci postopka obvestijo tudi o drugih dejanjih v posebnem zemljiškoknjižnem postopku, če ta zakon določa, da se o teh dejanjih obvestijo z oklicem.

(3) Oklic se nabije na oglasni deski sodišča in objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(4) Če ta zakon določa, da je treba ugovor oziroma drugo vlogo v posebnem zemljiškoknjižnem postopku vložiti v določenem roku od objave oklica, teče ta rok od objave oklica v Uradnem listu Republike Slovenije.

(5) Stroške objave oklicev nosi sodišče, če ta zakon ne določa drugače.

Osebna obvestitev udeležencev postopka

205. člen

Če ta zakon določa, da se o določenih dejanjih v posebnem zemljiškoknjižnem postopku udeleženci postopka obvestijo osebno, se vročitev takšnega obvestila opravi po pravilih o osebnem vročanju sodnih pisanj.

## 7.2. Postopek izbrisa starih hipotek

Pogoji za izbris starih hipotek

206. člen

Zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris vknjižene hipoteke zaradi poteka časa, če so izpolnjeni vsi naslednji pogoji:

1. če je od dneva zapadlosti terjatve, v zavarovanje katere je bila vknjižena hipoteka, preteklo več kot deset let (v nadaljnjem besedilu: stara hipoteka),
2. če predlagatelj postopka verjetno izkaže, da je hipotekarni upnik neznan ali nedosegljiv,
3. če predlagatelj postopka verjetno izkaže, da v obdobju od dospelosti terjatve do vložitve predloga za izbris stare hipoteke ni bila sodno uveljavljana terjatev, v zavarovanje

katere je bila vknjižena hipoteka, in

4. če v treh mesecih od objave oklica o začetku postopka za izbris stare hipoteke hipotekarni upnik oziroma zastavni upnik, ki je na hipoteki pridobil nadhipoteko, proti izbrisu ni ugovarjal.

Predlog za izbris stare hipoteke

207. člen

(1) Izbris stare hipoteke lahko zahteva samo zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, na kateri je vknjižena hipoteka, tudi če ni hipotekarni dolžnik.

(2) V predlogu za izbris morajo biti razložene okoliščine, iz katerih izhaja, da so izpolnjeni pogoji za izbris stare hipoteke iz 1. do 3. točke 206. člena tega zakona in navedeni ustrezni dokazi. Če se predlagatelj postopka v predlogu sklicuje na listinske dokaze, jih mora predlogu priložiti.

Začetek postopka za izbris stare hipoteke

208. člen

(1) Če predlagatelj postopka dokaže oziroma verjetno izkaže, da so pogoji iz 1. do 3. točke 206. člena tega zakona izpolnjeni, zemljiškoknjižno sodišče izda sklep o začetku postopka za izbris stare hipoteke.



(2) Proti sklepu iz prejšnjega odstavka ni posebne pritožbe in se lahko izpodbija z ugovorom proti izbrisu stare hipoteke.

Oklic o začetku postopka za izbris stare hipoteke

#### 209. člen

Oklic o začetku postopka za izbris stare hipoteke mora obsegati:

1. podatke o vknjiženi stari hipoteki, ki je predmet postopka,
2. identifikacijski znak nepremičnine, pri kateri je vknjižena stara hipoteka, ki je predmet postopka,
3. poziv osebam iz 4. točke 206. člena tega zakona, da v primeru, če izbrisu stare hipoteke, ki je predmet postopka, nasprotujejo, v treh mesecih od objave oklica vložijo ugovor proti izbrisu stare hipoteke.

Ugovor proti izbrisu stare hipoteke

#### 210. člen

(1) Hipotekarni upnik oziroma zastavni upnik, ki je na stari hipoteki pridobil nadhipoteko, lahko ugovarja proti izbrisu stare hipoteke.

(2) Ugovor iz prejšnjega odstavka je treba vložiti v treh mesecih od objave oklica o začetku postopka za izbris.

(3) Če ugovor vloži hipotekarni upnik, na katerega je bila hipoteka prenesena in ta prenos v zemljiški knjigi ni vpisan, mora ugovoru priložiti listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo prenosa hipoteke nanj.

(4) Za odločanje o ugovoru hipotekarnega upnika iz prejšnjega odstavka (v nadaljnjem besedilu: nepopoln ugovor) se smiselno uporabljata drugi in tretji odstavek 146. člena tega zakona.

(5) Tretji in četrti odstavek tega člena se smiselno uporabljata tudi za ugovor, ki ga vloži zastavni upnik, ki je na stari hipoteki pridobil nadhipoteko, ki v zemljiški knjigi ni zaznamovana.

(6) Ugovor, ki ga vloži oseba, ki po prvem odstavku tega člena ni upravičena ugovarjati proti izbrisu stare hipoteke, zemljiškoknjižno sodišče kot nedovoljen zavrže.

(7) O zavrženju prepoznega, nepopolnega oziroma nedovoljenega ugovora odloči zemljiškoknjižno sodišče s sklepom o dovolitvi izbrisa stare hipoteke.

Ustavitev postopka

#### 211. člen

(1) Če je proti izbrisu stare hipoteke vložen pravočasen, popoln in dovoljen ugovor, zemljiškoknjižno sodišče s sklepom ustavi postopek.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka lahko predlagatelj postopka za izbris stare hipoteke svoj zahtevek za ugotovitev prenehanja hipoteke uveljavlja v pravdi.

Sklep o dovolitvi izbrisa stare hipoteke

#### 212. člen

Zemljiškoknjižno sodišče dovoli izbris stare hipoteke, če proti izbrisu ugovor ni bil vložen oziroma če je bil ugovor zavržen kot prepozen, nepopoln oziroma nedovoljen.

7.3. Postopek nastavitve zemljiške knjige

Začetek postopka nastavitve zemljiške knjige

#### 213. člen

(1) Postopek nastavitve zemljiške knjige se začne po uradni dolžnosti:

1. če na območju določene katastrske občine ni zemljiške knjige, ali
2. če je bila zemljiška knjiga za območje določene katastrske občine uničena oziroma poškodovana tako, da so podatki nečitljivi.

(2) Predmet postopka nastavitve zemljiške knjige so lahko tudi

posamezne nepremičnine v določeni katastrski občini.

(3) Postopek nastavitve zemljiške knjige obsega:

1. ugotavljanje podatkov glede pravic na nepremičninah in javna razgrnitev ugotovljenih podatkov,
2. vzpostavitev vpisov v glavni knjigi.

(4) Sklep o začetku postopka nastavitve zemljiške knjige izda predsednik okrajnega sodišča.

(5) Postopek nastavitve zemljiške knjige vodi komisija.

Oklic o začetku postopka nastavitve zemljiške knjige

#### 214. člen

(1) Oklic o začetku postopka nastavitve zemljiške knjige mora obsegati:

1. katastrsko občino, za območje katere se nastavlja zemljiška knjiga,
2. dan, s katerim se začnejo opravljati poizvedbe glede pravic na nepremičninah, ki se nahajajo v tej katastrski občini,
3. poziv imetnikom pravic na nepremičninah, da se udeležijo poizvedb in prijavijo pravice, ki naj se vpišejo v zemljiško knjigo, ter način in rok prijave pravic.

(2) Če so predmet postopka nastavitve zemljiške knjige samo

posamezne nepremičnine v določeni katastrski občini, mora oklic iz prejšnjega odstavka obsegati tudi natančen opis teh nepremičnin, in sicer zlasti njihov identifikacijski znak ter kraj, ulico in hišno številko, če na zemljiški parceli stoji objekt.

#### Obvestitev znanih imetnikov pravic

##### 215. člen

Imetnike pravic na nepremičninah, ki so sodišču znani, zemljiškoknjižno sodišče o začetku postopka obvesti osebno.

Obseg zbiranja podatkov v postopku nastavitve

##### 216. člen

(1) V postopku zemljiškoknjižno sodišče zbere naslednje podatke:

1. o nepremičninah,
2. o osebah, za katere se po znanih podatkih predpostavlja, da so nosilci pravic na nepremičninah, in podatke o njihovih pravicah ter omejitvah, ki se nanašajo na te pravice.

(2) Podatke o nepremičninah ugotavlja sodišče na podlagi podatkov katastra, podatke iz 2. točke prejšnjega odstavka pa na podlagi:

1. podatkov iz stare zemljiške knjige, ki niso bili uničeni,

2. listin, vloženi v zbirko listin,
3. listin, ki so podlaga za vpis, pa na njihovi podlagi vpis še ni bil zahtevan oziroma še ni bil začet postopek za vpis po uradni dolžnosti,
4. kopij listin, ki so podlaga za vpis, in
5. drugih dokazov o obstoju pravic, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo (na primer z zaslišanjem prič oziroma udeležencev postopka).

#### Zapisnik o ugotovitvi podatkov

##### 217. člen

(1) V postopku ugotavljanja podatkov se piše zapisnik, ki mora obsegati bistvene podatke o poteku postopka, zlasti bistvene izjave udeležencev postopka in dokaze, ki so jih ti ponudili za ugotavljanje svojih pravic.

(2) Zapisnik podpišejo predsednik in člana komisije, ki vodi postopek, in udeleženci, ki so sodelovali pri posameznih dejanjih v postopku.

#### Sestava popisnih listov

##### 218. člen

(1) Na podlagi podatkov, ugotovljenih v postopku, sestavi zemljiškoknjižno sodišče popisni list za vsako nepremičnino.

(2) Popisni list za posamezno nepremičnino mora obsegati podatke o nepremičnini, pravicah na tej nepremičnini in pravnih dejstvih v zvezi s to nepremičnino, z vsebino kot se ti podatki vpisujejo v zemljiško knjigo.

#### Javna razgrnitev popisnih listov

##### 219. člen

- (1) Popisni listi in zapisniki o ugotovitvah morajo biti javno razgrnjeni.
- (2) Skupaj z listinami iz prejšnjega odstavka se razgrnejo tudi kopije katastrskih načrtov.
- (3) Javna razgrnitev mora trajati najmanj en mesec.
- (4) Med trajanjem javne razgrnitve mora predsednik komisije določiti vsaj pet dni, ko je na razpolago za pojasnjevanje in dodatno ugotavljanje podatkov.

#### Oklic o javni razgrnitvi popisnih listov

##### 220. člen

- (1) Udeleženci postopka se o javni razgrnitvi popisnih listov obvestijo z oklicem.
- (2) Oklic o javni razgrnitvi popisnih listov mora obsegati:
1. dan, od katerega dalje bodo popisni listi javno razgrnjeni,

2. trajanje javne razgrnitve in dan, s katerim se javna razgrnitev konča,

3. dneve, ko je predsednik komisije na razpolago za pojasnjevanje in dodatno ugotavljanje podatkov,

4. poziv osebam, ki imajo pravni interes za vpis, da v primeru, če nasprotujejo podatkom, ugotovljenim v razgrnjenih popisnih listih (v nadaljnjem besedilu: razgrnjeni podatki), v enem mesecu po koncu javne razgrnitve, ugovarjajo razgrnjenim podatkom.

#### Ugovor proti razgrnjenim podatkom

##### 221. člen

- (1) Proti razgrnjenim podatkom lahko vsaka oseba, katere pravni interes bi bil z vpisom v zemljiško knjigo na podlagi razgrnjenih podatkov prizadet, vložiti ugovor.
- (2) Ugovor je treba vložiti v enem mesecu po koncu javne razgrnitve.
- (3) Vlagatelj ugovora mora navesti, katere podatke z ugovorom izpodbija, in predlagati dokaze, iz katerih izhaja, da so podatki, ugotovljeni v popisnih listih, napačni.
- (4) Če vlagatelj ugovora v popisnih listih ni naveden kot

imetnik pravice, ki se vpiše v zemljiško knjigo, mora ugovoru priložiti listine oziroma predlagati druge dokaze, s katerimi izkazuje pravni interes za vložitev ugovora.

(5) Za odločanje o ugovoru, ki ne vsebuje vsega, kar mora po tretjem oziroma četrtem odstavku tega člena vsebovati (v nadaljnjem besedilu: nepopoln ugovor), se smiselno uporabljata drugi in tretji odstavek 146. člena tega zakona.

(6) Ugovor, ki ga vloži oseba, ki po prvem odstavku tega člena ni upravičena vložiti ugovora, zemljiškoknjižno sodišče kot nedovoljen zavrže.

(7) Proti sklepu, s katerim zemljiškoknjižno sodišče zavrže prepozen, nepopoln oziroma nedovoljen ugovor, ni posebne pritožbe. Sklep iz prejšnjega stavka se lahko izpodbija s pritožbo proti sklepu o prenosu podatkov popisnega lista v glavno knjigo.

Ugovor, ki se ne nanaša na pravice

222. člen

(1) Če se pravočasen, popoln in dovoljen ugovor ne nanaša na razgrnjene podatke o pravicah, ki naj se vpišejo v zemljiško knjigo, zemljiškoknjižno sodišče pri odločanju o ugovoru:

1. zavrne ugovor kot neutemeljen,

2. ugotovi ugovoru in odloči, da se ustrezno spremenijo in dopolnijo podatki v popisnih listih.

(2) Proti sklepu iz prejšnjega odstavka ni posebne pritožbe in se ta lahko izpodbija s pritožbo proti sklepu o prenosu podatkov popisnega lista v glavno knjigo.

Ugovor, ki se nanaša na pravice

223. člen

(1) Če se pravočasen, popoln in dovoljen ugovor nanaša na obstoj pravice, ki naj se vpiše v zemljiško knjigo, napoti zemljiškoknjižno sodišče tistega, čigar pravica je manj verjetna, da v enem mesecu od vročitve sklepa o napotitvi vložiti tožbo za ugotovitev obstoja ali neobstoja te pravice ter da v nadaljnjih osmih dneh predloži dokaz o vložitvi tožbe.

(2) V popisni list se vpiše pravica v korist osebe, katere pravica je verjetnejša.

(3) Če oseba iz prvega odstavka tega člena, ki je bila napotena na pravdo, predloži dokaz o vložitvi tožbe, se to zaznamuje v popisnem listu.

(4) Za zaznambo iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o zaznambi spora.

(5) Nepravnomočen sklep o napotitvi na pravdo je ovira za odločitev o prenosu popisnega lista v glavno knjigo.

Sklep o prenosu popisnega lista v  
glavno knjigo

225. člen

224. člen

(1) Ko odloči o vseh pravočasnih ugovorih proti razgrnjenim podatkom in ko preneha morebitna ovira iz petega odstavka 223. člena tega zakona, zemljiškoknjižno sodišče za vsako nepremičnino, za katero je bil v postopku nastavitve zemljiške knjige sestavljen popisni list, odloči, da se podatki, ugotovljeni v razgrnjenih popisnih listih z ustreznimi spremembami in dopolnitvami teh podatkov, kot je o njih odločilo zemljiškoknjižno sodišče pri odločanju o ugovoru proti razgrnjenim podatkom, prenesejo v glavno knjigo zemljiške knjige (v nadaljnjem besedilu: sklep o prenosu popisnega lista v glavno knjigo).

(2) Za sklep o prenosu popisnega lista v glavno knjigo iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo splošne določbe tega zakona o sklepu o dovolitvi vpisa, če ni v tem razdelku 7.3. drugače določeno.

(3) Zemljiškoknjižno sodišče lahko v izreku sklepa o prenosu popisnega lista v glavno knjigo odloči, da je popisni list sestavni del tega sklepa. V primeru iz prejšnjega stavka mora biti popisni list priložen sklepu.

(1) Sklep o prenosu popisnega lista v glavno knjigo se vroči:

1. osebam, v korist katerih se pravica vpiše v glavno knjigo,
2. osebam, ki so ugovarjale proti razgrnjenim podatkom,
3. osebam, ki so bile napotene na pravdo po prvem odstavku 223. člena tega zakona.

(2) Vpisi v glavno knjigo zemljiške knjige se opravijo na podlagi pravnomočnega sklepa o prenosu popisnega lista v glavno knjigo.

Pritožba proti sklepu o prenosu popisnega lista v glavno knjigo

226. člen

(1) Za pritožbo proti sklepu o prenosu popisnega lista v glavno knjigo se uporabljajo splošne določbe tega zakona o pritožbi proti sklepu zemljiškoknjižnega sodnika, če ni v naslednjih odstavkih drugače določeno.

(2) Oseba, ki je bila na podlagi pravnomočnega sklepa o napotitvi na pravdo iz prvega odstavka 223. člena tega zakona napotena na pravdo, ni upravičena s pritožbo izpodbijati podatka

o imetniku pravice, čigar pravica je kot verjetnejša vpisana v popisnem listu.

(3) Zemljiškoknjižno sodišče lahko na podlagi pritožbe samo spremeni sklep o prenosu popisnega lista v glavno knjigo, če se s tem strinja oseba, ki izpodbija vpis, in oseba, v korist katere je bil vpis dovoljen.

Začetek uporabe nastavljene glavne knjige

#### 227. člen

Nastavljena glavna knjiga se glede posamezne nepremičnine začne uporabljati, ko so opravljeni vpisi podatkov glede te nepremičnine na podlagi pravnomočnega sklepa o prenosu popisnega lista v glavno knjigo.

Tožba za izpodbijanje vpisa

#### 228. člen

(1) Vsak, ki meni, da so z vpisom, ki je bil opravljen na podlagi pravnomočnega sklepa o prenosu popisnega lista v glavno knjigo, kršene njegove pravice na nepremičnini, lahko v treh letih od dneva začetka uporabe nastavljene zemljiške knjige s tožbo, vloženo proti imetniku vknjižene pravice, od sodišča zahteva:

– da ugotovi obstoj njegove lastninske pravice in da odloči, da

se vknjižena lastninska pravica izbriše in ta pravica vknjiži v njegovo korist, oziroma

– da ugotovi, da na nepremičnini v njegovo korist obstaja druga stvarna pravica in da odloči, da se ta pravica vknjiži v njegovo korist, oziroma

– da ugotovi, da druga stvarna pravica na nepremičnini, na kateri je lastninska pravica vknjižena v njegovo korist, ne obstaja, in da odloči, da se izpodbijana pravica izbriše.

(2) Vložitev tožbe iz prejšnjega odstavka se zaznamuje v zemljiški knjigi.

(3) Za zaznambo po prejšnjem odstavku se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o zaznambi spora.

(4) Zahtevki, s katerimi se izpodbija vpis po prvem odstavku tega člena, ni dovoljen proti dobrovernim osebam, v katerih korist je bila pravica vknjižena oziroma predznamenovana z učinkom pred trenutkom, od katerega učinkuje zaznamba iz drugega odstavka tega člena.

7.4. Postopek dopolnitve zemljiške knjige

Začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige

#### 229. člen

(1) Postopek dopolnitve zemljiške knjige se začne:

1. če zemljiška parcela ni vpisana v zemljiški knjigi in vpisane te zemljiške parcele ni mogoče opraviti po splošnih pravilih zemljiškooknjižnega postopka (v nadaljnjem besedilu: nevpisana zemljiška parcela) in

2. če predlagatelj postopka verjetno izkaže, da ima na nevpisani zemljiški parceli lastninsko pravico oziroma drugo stvarno pravico.

(2) Predlog za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige lahko vložijo vsi, ki verjetno izkaže, da ima na nevpisani zemljiški parceli stvarno pravico.

(3) Predlogu iz prejšnjega odstavka mora biti priložen izpisek o nevpisani zemljiški parceli iz katastra in potrdilo pristojnega organa, ki vodi kataster, da je zemljiška parcela, ki je predmet postopka, v katastru vpisana in da iz podatkov katastra ni mogoče ugotoviti z delitvijo oziroma združitvijo katere prejšnje zemljiške parcele je nastala.

(4) Šteje se, da je lastninska pravica določene osebe na nevpisani zemljiški parceli verjetno izkazana, če je ta oseba kot lastnik oziroma posestnik vpisana v katastru.

(5) Če so pogoji za dopolnitev zemljiške knjige iz prvega odstavka tega člena izpolnjeni, zemljiškooknjižno sodišče izda sklep o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige.

(6) Proti sklepu iz prejšnjega odstavka ni posebne pritožbe in se ta lahko izpodbija z ugovorom v postopku dopolnitve zemljiške knjige, oziroma s pritožbo proti sklepu o dovolitvi dopolnitve zemljiške knjige.

Uporaba določb o postopku nastavitve zemljiške knjige

230. člen

(1) V postopku dopolnitve zemljiške knjige se smiselno uporabljajo četrti do sedmi odstavki 221. člena, 224. člen, 225. člen, 226. člen, 227. člen in 228. člen tega zakona.

(2) Pri smiselni uporabi določb iz prejšnjega odstavka se upošteva:

1. razgrnjeni podatki oziroma podatki v popisnih listih se nadomestijo s podatki, navedenimi v oklicu o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige,

2. ugovor proti razgrnjenim podatkom se nadomesti z ugovorom v postopku dopolnitve zemljiške knjige,

3. sklep o prenosu popisnega lista v glavno knjigo se nadomesti s sklepom o dovolitvi dopolnitve zemljiške knjige.

Oklic o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige

231. člen



Oklic o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige mora obsegati:

1. identifikacijski znak nevpisane zemljiške parcele,
2. podatke o osebi, katere lastninska pravica na nepremičnini je verjetno izkazana,
3. podatke o drugih pravicah, katerih obstoj je v predlogu za začetek postopka verjetno izkazan,
4. poziv imetnikom pravic na nepremičnini, da v dveh mesecih od objave oklica z ugovorom izpodbijajo pravilnost oziroma popolnost podatkov o pravicah, navedenih v oklicu o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige, oziroma obstoj pogojev za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige iz 1. točke prvega odstavka 229. člena tega zakona.

Ugovor v postopku dopolnitve zemljiške knjige

#### 232. člen

- (1) Vsaka oseba, katere pravni interes bi bil z vpisom v zemljiško knjigo na podlagi podatkov, navedenih v oklicu o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige, prizadet, lahko vloži ugovor.
- (2) Z ugovorom se lahko izpodbija obstoj pogojev za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige iz 1. točke prvega odstavka

229. člena tega zakona.

- (3) Ugovor iz prvega odstavka tega člena je treba vložiti v dveh mesecih od objave oklica o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige.

Ugovor, s katerim se izpodbija obstoj pogojev za začetek

postopka

#### 233. člen

- (1) Če se s pravočasnim, popolnim in dovoljenim ugovorom izpodbija obstoj pogojev za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige, zemljiškoknjižno sodišče pri odločanju o ugovoru:

1. zavrne ugovor kot neutemeljen,
2. ugotovi ugovoru, razveljavi sklep o začetku postopka za dopolnitev zemljiške knjige in zavrne predlog za začetek tega postopka.

- (2) Proti sklepu iz 1. točke prejšnjega odstavka ni posebne pritožbe in se lahko izpodbija s pritožbo proti sklepu o dovolitvi dopolnitve zemljiške knjige.

#### 7.5. Postopek vzpostavitve zemljiškoknjižne listine

Pogoji za začetek postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne

listine

#### 234. člen

(1) Postopek vzpostavitve zemljiškoknjižne listine se začne:

1. če predlagatelj postopka verjetno izkaže,

– da je bilo v njegovo korist oziroma v korist njegovih pravnih prednikov izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, ki ustreza pogojem za vknjižbo lastninske pravice (v nadaljnjem besedilu: listina, katere vzpostavitev se zahteva), in

– da se je ta listina uničila oziroma izgubila, in

2. če so izpolnjeni drugi pogoji za vknjižbo te pravice v korist predlagatelja postopka.

(2) Predlog za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine lahko vloži samo oseba, v korist katere bi bilo mogoče dovoliti vknjižbo lastninske pravice, če bi ta oseba lahko predložila listino iz 1. točke prejšnjega odstavka.

(3) Vzpostavitev zemljiškoknjižne listine lahko predlagatelj zahteva samo:

– bodisi z isto vlogo, ki obsega tudi zemljiškoknjižni predlog, s katerim zahteva vknjižbo lastninske pravice v svojo korist,

– bodisi s posebno vlogo, vloženo v postopku odločanja o zemljiškoknjižnem predlogu iz prejšnje alinee.

(4) Predlagatelj mora v predlogu, ki se nanaša na vzpostavitev zemljiškoknjižne listine, navesti:

1. podatke o vsebini listine, katere vzpostavitev se s predlogom zahteva, in podatke o osebi, ki je to listino izstavila, ter o osebi, v korist katere je bila ta listina izstavljena,

2. dejstva, iz katerih verjetno izhajajo okoliščine iz 1. točke prvega odstavka tega člena.

(5) Predlagatelj mora predlogu, ki se nanaša na vzpostavitev zemljiškoknjižne listine, priložiti potrdilo o plačilu pavšala za objavo oklica o začetku postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine.

(6) Če predlogu, ki se nanaša na vzpostavitev zemljiškoknjižne listine, ni priloženo potrdilo iz prejšnjega odstavka, zemljiškoknjižno sodišče izda sklep, s katerim pozove predlagatelja, da v osmih dneh po prejemu sklepa pošlje potrdilo iz prejšnjega odstavka.

(7) Šteje se, da je pogoj iz prve alinee 1. točke prvega odstavka tega člena verjetno izkazan:

1. če predlagatelj postopka predlogu za začetek postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine priloži kopijo listine, katere vzpostavitev se zahteva, ali

2. če verjetno izkaže, da ima nepremičnino v lastniški posesti, s tem, da predloži overjene izjave lastnikov sosednjih nepremičnin, ki potrjujejo to dejstvo.

(8) Listine iz prejšnjega odstavka morajo biti priložene predlogu za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine.

(9) Določbe tega razdelka 7.5. se smiselno uporabljajo tudi za postopek vzpostavitve druge listine, ki ustreza pogojem za vknjižbo lastninske pravice v korist predlagatelja postopka oziroma listine, ki ustreza pogojem za vknjižbo druge stvarne pravice v korist predlagatelja postopka.

Predhodni preskus predloga za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine

235. člen

(1) Za odločanje o predlogu za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine, ki ne vsebuje vsega, kar mora vsebovati, se smiselno uporabljata drugi in tretji odstavek 146. člena tega zakona.

(2) Zemljiškoknjižno sodišče zavrže predlog za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine kot nedovoljen:

1. če predlagatelj zahteva vzpostavitev zemljiškoknjižne listine ne da bi hkrati z zemljiškoknjižnim predlogom zahteval vknjižbo lastninske pravice v svojo korist oziroma

2. če je predlog za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine vložen pred vložitvijo zemljiškoknjižnega predloga iz prejšnje točke.

(3) Če je predlog za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine

vložen po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga iz 1. točke prejšnjega odstavka, zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti združi obravnavanje obeh predlogov v isti postopek.

Odločanje o začetku postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine

236. člen

(1) Če zemljiškoknjižno sodišče predloga za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine ob predhodnem preskusu ni zavrglo, izda sklep o začetku postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine:

1. če so izpolnjeni drugi pogoji za dovolitev vknjižbe lastninske pravice v korist predlagatelja postopka, razen pogoja glede listine, katere vzpostavitev se zahteva, in

2. če je izpolnjen pogoj iz 1. točke prvega odstavka 234. člena tega zakona.

(2) Če predlagatelj tudi v roku iz šestega odstavka 234. člena tega zakona ne pošlje potrdila o plačilu pavšala za objavo oklica o začetku postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine, zemljiškoknjižno sodišče razveljavi sklep o začetku postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine in zavrže predlog za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine ter hkrati odloči o zemljiškoknjižnemu predlogu za vknjižbo lastninske pravice.

(3) Če pogoji za začetek postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine iz prvega odstavka tega člena niso izpolnjeni, zemljiškoknjižno sodišče hkrati zavrne predlog za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine in zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice.

(4) Sklep iz prvega odstavka tega člena se vroči zemljiškoknjižnemu lastniku in predlagatelju postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine.

(5) Proti sklepu iz prvega odstavka tega člena ni posebne pritožbe in se ta lahko izpodbija z ugovorom v postopku vzpostavitve zemljiškoknjižne listine, oziroma s pritožbo proti sklepu o dovolitvi vzpostavitve zemljiškoknjižne listine.

#### Oklic o začetku postopka

##### 237. člen

Oklic o začetku postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine mora obsegati:

1. identifikacijski znak nepremičnine, na katero se nanaša listina, katere vzpostavitev se zahteva, in drugi podatki o nepremičnini, ki so vpisani v zemljiški knjigi,
2. podatke o vsebini listine, katere vzpostavitev se zahteva, in o osebi, ki je listino izstavila, ter o osebi, v korist katere

je bila listina izstavljena,

3. podatke o osebi, v korist katere se zahteva vknjižba lastninske pravice,

4. poziv imetnikom pravic, da v enem mesecu od objave oklica z ugovorom izpodbijajo pravilnost oziroma popolnost podatkov o vsebini listine, katere vzpostavitev se zahteva, oziroma druge pogoje za vknjižbo lastninske pravice v korist predlagatelja postopka.

Ugovor v postopku vzpostavitve zemljiškoknjižne listine

##### 238. člen

(1) Ugovor v postopku vzpostavitve zemljiškoknjižne listine lahko vloži:

1. oseba, ki dokaže, da so izpolnjeni pogoji za dovolitev vknjižbe lastninske pravice na nepremičnini v njeno korist,
2. oseba, ki dokaže, da so izpolnjeni pogoji za dovolitev vknjižbe druge stvarne pravice na nepremičnini v njeno korist proti osebi, v korist katere je bila izstavljena listina, katere vzpostavitev se v postopku zahteva, in da ima zato v posesti izvornik te listine,
3. zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine,
4. oseba, ki je v predlogu za vzpostavitev zemljiškoknjižne

listine navedena kot oseba, ki je listino izstavila.

(2) Oseba iz 1. oziroma 2. točke prejšnjega odstavka mora z ugovorom zahtevati vknjižbo lastninske oziroma druge stvarne pravice v svojo korist, in mu priložiti listino, ki so podlaga za to vknjižbo in druge listine, določene s tem zakonom.

(3) Oseba iz 2. točke prvega odstavka tega člena mora ugovoru priložiti tudi izvirnik listine, katere vzpostavitev se v postopku zahteva.

(4) Ugovor iz prvega odstavka tega člena je treba vložiti v enem mesecu od objave oklica o začetku postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine.

(5) Za ugovor iz prvega odstavka tega člena se smiselno uporablja 146. člen tega zakona.

(6) Proti sklepu, s katerim zemljiškoknjižno sodišče zavrže prepozen, nepopoln oziroma nedovoljen ugovor, ni posebne pritožbe. Sklep iz prejšnjega stavka se lahko izpodbija s pritožbo proti sklepu o dovolitvi vzpostavitve zemljiškoknjižne listine.

Odločanje o ugovoru, s katerim se zahteva vknjižba pravice

#### 239. člen

(1) Če se s pravočasnim, popolnim in dovoljenim ugovorom zahteva

vknjižba lastninske pravice v korist vlagatelja ugovora, zemljiškoknjižno sodišče:

1. če so izpolnjeni pogoji za dovolitev vknjižbe lastninske pravice v korist vlagatelja ugovora: ugovoru ugodi in hkrati:

– dovoli vknjižbo lastninske pravice v korist vlagatelja ugovora ter

– zavrne predlog za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine in zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist predlagatelja postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine,

2. če pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist vlagatelja ugovora niso izpolnjeni: ugovor zavrne.

(2) Če se s pravočasnim, popolnim in dovoljenim ugovorom zahteva vknjižba druge stvarne pravice v korist vlagatelja ugovora, zemljiškoknjižno sodišče:

1. če so izpolnjeni pogoji za dovolitev vknjižbe druge stvarne pravice v korist vlagatelja ugovora proti osebi, v korist katere je bila izstavljena lista, katere vzpostavitev se v postopku zahteva: ugovoru ugodi in hkrati:

– zavrne predlog za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine,

– dovoli vknjižbo lastninske pravice v korist predlagatelja postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine in vknjižbo druge stvarne pravice v korist vlagatelja ugovora,

2. če pogoji za dovolitev vknjižbe druge stvarne pravice v korist vlagatelja ugovora proti osebi, v korist katere je bila izstavljena listina, katere vzpostavitev se v postopku zahteva, niso izpolnjeni: ugovor zavrne.

(3) Če zemljiškoknjižno sodišče ugotovi ugovoru iz prvega odstavka tega člena, hkrati odloči o zahtevi za vknjižbo druge stvarne pravice, ki se uveljavlja z ugovorom iz prejšnjega odstavka, glede na stanje zemljiške knjige ob upoštevanju vknjižbe lastninske pravice, ki je bila dovoljena s sklepom iz 1. točke prvega odstavka tega člena.

(4) O zavrnitvi ugovora iz 2. točke prvega odstavka tega člena in o zavrnitvi ugovora iz 2. točke drugega odstavka tega člena odloči zemljiškoknjižno sodišče s sklepom o dovolitvi vzpostavitve zemljiškoknjižne listine.

#### Ugovor zemljiškoknjižnega lastnika

##### 240. člen

(1) Zemljiškoknjižni lastnik lahko z ugovorom izpodbija, da listina, katere vzpostavitev se zahteva, ni bila izstavljena oziroma, da je listina, katere vzpostavitev se zahteva, v njegovi posesti oziroma v posesti osebe, ki jo hrani zanj, ker še niso izpolnjeni pogoji za izročitev te listine predlagatelju postopka, določeni v pravnem poslu iz prvega odstavka 36. člena

tega zakona.

(2) Navedb v ugovoru iz prejšnjega odstavka ni treba dokazovati.

(3) Če je ugovor vložil zemljiškoknjižni lastnik, zemljiškoknjižno sodišče zavrne predlog za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine in zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist predlagatelja postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine.

(4) V primeru iz prejšnjega odstavka lahko predlagatelj postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine svoj zahtevek za izstavitve te listine uveljavlja v pravdi.

(5) Določbe prejšnjih odstavkov se smiselno uporabljajo tudi za ugovor osebe iz 4. točke prvega odstavka 238. člena tega zakona.

Sklep o dovolitvi vzpostavitve zemljiškoknjižne listine

#### 241. člen

(1) Zemljiškoknjižno sodišče dovoli vzpostavitev zemljiškoknjižne listine:

1. če ugovor v postopku vzpostavitve zemljiškoknjižne listine ni bil vložen, oziroma

2. če je bil ugovor vložen in je bil zavrnjen, oziroma

3. če je bil vložen ugovor, s katerim se zahteva vknjižba

pravice, in je bil ta ugovor završen po 2. točki prvega odstavka oziroma po 2. točki drugega odstavka 239. člena tega zakona.

(2) Izrek sklepa o dovolitvi vzpostavitve zemljiškoknjižne listine mora obsegati podatke o vsebini listine, katere vzpostavitev se zahteva, in o osebi, ki je listino izstavila, ter o osebi, v korist katere je bila listina izstavljena.

(3) S sklepom o dovolitvi vzpostavitve zemljiškoknjižne listine zemljiškoknjižno sodišče tudi dovoli vknjižbo lastninske pravice v korist predlagatelja postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine.

(4) Za sklep o dovolitvi vzpostavitve zemljiškoknjižne listine se smiselno uporabljajo splošne določbe tega zakona o sklepu o dovolitvi vpisa.

#### Tožba za izpodbijanje vpisa

##### 242. člen

(1) Za izpodbijanje vpisa, ki je bil dovoljen s sklepom iz 1. točke prvega odstavka 239. člena, s sklepom iz 1. točke drugega odstavka 239. člena oziroma s sklepom o dovolitvi vzpostavitve zemljiškoknjižne listine, se smiselno uporablja 228. člen tega zakona.

(2) Rok za vložitev tožbe za izpodbijanje vpisa teče od izdaje

sklepa iz prejšnjega odstavka.

#### 8. IZBRISNA TOŽBA

##### Izbrisna tožba

##### 243. člen

(1) Če je vknjižba določene pravice iz materialnopravnega razloga neveljavna in če so zaradi te vknjižbe kršene pravice določene osebe na nepremičnini, sodišče na podlagi tožbe te osebe (v nadaljnjem besedilu: izbrisna tožba) ugotovi neveljavnost vknjižbe in odloči, da se vzpostavi prejšnje zemljiškoknjižno stanje vpisov (v nadaljnjem besedilu: izbris izpodbijane vknjižbe).

(2) Z izbrisno tožbo se lahko izpodbija tudi vknjižba, ki je postala neveljavna šele po tem, ko je bila opravljena:

1. če se z izbrisno tožbo uveljavlja tudi zahtevki na razveljavitev pravnega posla iz prvega odstavka 36. člena tega zakona, na podlagi katerega je bilo izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, ki je bilo podlaga za izpodbijano vknjižbo, ali
2. če je bila izpodbijana vknjižba dovoljena na podlagi pravnomočne oziroma dokončne odločbe iz 3. do 8. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona in če so izpolnjeni naslednji pogoji:

– če v zvezi s to vknjižbo niso bili izpolnjeni pogoji za

zaznambo izrednega pravnega sredstva iz drugega odstavka 101.

člena tega zakona oziroma če je bil zamujen rok za vložitev

predloga za zaznambo izrednega pravnega sredstva iz prvega

odstavka 103. člena tega zakona,

– če je bila proti pravnomočni oziroma dokončni odločbi, ki je

bila podlaga za izpodbijano vknjižbo, vložena revizija, zahteva

za varstvo zakonitosti, tožba v upravnem sporu, predlog za

obnovo postopka oziroma ustavna

pritožba, in

– če je vsebina odločbe o izrednem

pravnem sredstvu iz prejšnje

alinee oziroma vsebina pravnomočne

oziroma dokončne odločitve,

izdane v ponovljenem postopku takšna, da na njeni podlagi

izpodbijana vknjižba ne bi bila dovoljena.

Osebe, proti katerim se lahko uveljavlja zahtevek za izbris

vknjižbe

244. člen

(1) Zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe se lahko uveljavlja

proti tistemu, v čigar korist je bila z izpodbijano vknjižbo

vknjižena pridobitev ali izbris pravice.

(2) Zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe se lahko uveljavlja

tudi proti osebam, v korist katerih je bila glede na izpodbijano

vknjižbo vknjižena oziroma

predznanovana pridobitev ali izbris

pravice.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek, zahtevk za izbris

izpodbijane vknjižbe ni dovoljen proti dobrovernim osebam, v

katerih korist je bila pridobitev oziroma izbris pravice

vknjižen oziroma predznanovan z učinkom pred trenutkom, od

katerega učinkuje zaznamba izbrisne tožbe.

Zaznamba izbrisne tožbe

245. člen

(1) Vložitev izbrisne tožbe se zaznamuje v zemljiški knjigi.

(2) Za zaznambo izbrisne tožbe se smiselno uporabljajo določbe

tega zakona o zaznambi spora.

## 9. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

Začetek uporabe določb zakona

246. člen

(1) Določbe tega zakona se uporabljajo za vsa razmerja, v

katerih zemljiškooknjižno sodišče do uveljavitve tega zakona še

ni odločilo o vpisu.

(2) Če bo po uveljavitvi tega zakona sodišče druge stopnje

razveljavilo sklep o vpisu, se postopek nadaljuje po tem zakonu.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena:



1. se določbe 33. do 38. člena tega zakona začnejo uporabljati za zemljiškoknjižna dovolila, na katerih se podpis overi po uveljavitvi tega zakona,

2. se določbe 129. do 131. člena ter drugega in tretjega odstavka 136. člena zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 33/95 in 50/02 – odločba US; v nadaljnjem besedilu: ZZK) uporabljajo za postopke, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega zakona.

(4) Če je bil podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen pred uveljavitvijo tega zakona, se za odločanje o vknjižbi na podlagi takega zemljiškoknjižnega dovolila smiselno uporabljajo naslednje določbe tega zakona in na naslednji način:

1. zemljiškoknjižnemu predlogu je treba priložiti listine, ki morajo biti po 34. do 38. členu tega zakona priložene zemljiškoknjižnemu dovolilu,

2. če v zemljiškoknjižnem dovolilu ni naveden podatek o EMŠO oziroma o enolični identifikacijski številki osebe, v korist katere se dovoljuje vpis, se smiselno uporablja drugi odstavek 24. člena oziroma tretji odstavek 25. člena tega zakona.

(5) Postopki v razmerjih iz prvega odstavka tega člena, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega zakona na podlagi predloga iz prvega odstavka 136. člena ZZK oziroma iz 7. člena zakona o

posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 89/99, 35/2000 – zadržanje izvrševanja, 43/2001 – odločba US, 97/2001 – ZPPLPS-A in 32/2002 – odločba US; v nadaljnjem besedilu ZPPLPS), se končajo po določbah 234. do 242. člena tega zakona.

(6) Po uveljavitvi tega zakona je dovoljeno glavne vpise in poočitve opravljati samo v informatizirano glavno knjigo.

(7) O uskladitvi obstoječih zemljiškoknjižnih vložkov z drugim odstavkom 180. člena tega zakona odloči zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti hkrati s prvim glavnim vpisom, o katerem odloči po uveljavitvi tega zakona. Za uskladitev po prejšnjem stavku se smiselno uporabljata drugi in tretji odstavek 181. člena tega zakona.

(8) Glavno knjigo ročno vodene zemljiške knjige, iz katere so vsi zemljiškoknjižni vložki izbrisani zaradi prenosa v informatizirano glavno knjigo, hrani zemljiškoknjižno sodišče deset let po dnevu, ko je bil opravljen izbris zadnjega zemljiškoknjižnega vložka. Po roku iz prejšnjega stavka zemljiškoknjižno sodišče glavno knjigo ročno vodene zemljiške knjige izroči pristojnemu arhivu.

Razveljavitev predpisov

247. člen

(1) Z uveljavitvijo tega zakona nehajo veljati:

1. ZZK,

2. tretji odstavek 111. člena zakona o prisilni poravnavi, stečaju in likvidaciji (Uradni list RS, št. 67/93, 74/94 – odločba US, 8/96 – odločba US, 25/97 – ZJSRS, 39/97 – ZPPSL-A, 1/99 – ZNIDC, 52/99 – ZPPSL-B in 42/2002 – ZDR),

3. 7. člen ZPPLPS,

4. pravilnik o vodenju zemljiške knjige (Uradni list RS, št. 77/95, 89/99 – ZPPLPS in 42/2001).

(2) Do prenosa vseh nepremičnin v informatizirano glavno knjigo se za nepremičnine, ki so vpisane v vložke ročno vodene glavne knjige, tudi po uveljavitvi tega zakona uporabljajo prvi in drugi odstavek 7. člena ZZK in 36. do 39. člen pravilnika o vodenju zemljiške knjige.

(3) Po uveljavitvi tega zakona se uporabljajo tudi naslednje določbe ZZK:

1. določbe 138. do 140. člena za izbris hipotek, ki so bile ob uveljavitvi ZZK starejše od 25 let in sicer ne glede na določbe razdelka 7.2. tega zakona,

2. določbe 141. do 143. člena.

(4) Pri uporabi določbe 141. člena ZZK se nepremičnina prenese v

informatizirano glavno knjigo in pri njej zaznamuje, da gre za javno dobro.

(5) Z uveljavitvijo tega zakona se določbe 85. do 89. člena zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002) nehajo uporabljati za prodajo samostojnega dela objekta v etažni lastnini.

#### Način uporabe ZPPLPS

#### 248. člen

(1) Po uveljavitvi tega zakona se določbe ZPPLPS, ki se sklicujejo na določbe ZZK, uporabljajo tako, da se:

1. sklicevanje na prvi odstavek 17. člena ZZK nadomesti s sklicevanjem na drugi odstavek 150. člena tega zakona,

2. sklicevanje na 22. člen ZZK nadomesti s sklicevanjem na 41. člen tega zakona.

(2) Določba 6. člena ZPPLPS se uporablja tudi po prenehanju veljavnosti ZPPLPS.

#### Izdaja predpisov po tem zakonu

#### 249. člen

(1) Minister, pristojen za pravosodje, izda predpise iz petega odstavka 12. člena, iz drugega odstavka 115. člena, iz 179. člena, iz tretjega odstavka 183. člena, iz drugega odstavka 193.

člena in iz prvega odstavka 198. člena tega zakona v treh mesecih od uveljavitve tega zakona.

(2) Po uveljavitvi tega zakona se za predpis, izdan na podlagi šestega odstavka 44. člena tega zakona šteje pravilnik o zemljiškem pismu (Uradni list RS, št. 15/2003).

(3) Do uveljavitve predpisov iz prvega odstavka tega člena se uporabljata:

1. uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra (Uradni list RS, št. 42/2001), razen tretjega in četrtega odstavka

31. člena navedene uredbe, in

2. pravilnik o oblikah vlog (obrazcev) za vpis v elektronsko zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 42/2001).

(4) Če so sodne odločbe oziroma odločbe drugih državnih organov, ki jih je treba priložiti zemljiškoknjižnemu predlogu oziroma na podlagi katerih zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti, v skladu s predpisi, ki urejajo elektronsko hrambo teh odločb, shranjene v informatizirani zbirki teh odločb, ki je organizirana tako, da so dostopni tudi podatki o morebitni pravnomočnosti oziroma dokončnosti in o morebitni

razveljavitvi oziroma odpravi teh odločb, minister, pristojen za pravosodje, glede na izpolnjene tehnične in druge pogoje predpiše, da teh odločb ni treba priložiti zemljiškoknjižnemu predlogu oziroma obvestilu pristojnega državnega organa.

(5) V primeru iz prejšnjega odstavka mora zemljiškoknjižni predlog oziroma obvestilo pristojnega državnega organa obsegati podatke o informatizirani zbirki, v kateri je shranjena odločba, ki bi jo bilo treba priložiti zemljiškoknjižnemu predlogu oziroma obvestilu, in druge podatke, ki so potrebni za identifikacijo te odločbe in elektronski dostop do te odločbe.

(6) Določbi četrtega in petega odstavka tega člena se smiselno uporabljata tudi za listine, ki so shranjene v informatizirani zbirki listin iz 194. člena tega zakona.

(7) S predpisom iz četrtega odstavka tega člena predpiše minister, pristojen za pravosodje, tudi podrobnejšo vsebino podatkov, ki jih mora obsegati zemljiškoknjižni predlog oziroma obvestilo iz petega odstavka tega člena, in način prevzemanja odločbe iz četrtega odstavka tega člena v informatizirano zbirko listin iz 194. člena tega zakona.

Uveljavitev zakona

250. člen

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

\*\*\*\*\*

(Objavljeno 18.6.2003)

\*\*\*\*\*

(1) Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1A) (Uradni list RS, št. 45-1985/2008), objavljen 9.5.2008, ki velja od 24.5.2008, določa tudi:

"31. člen

Do zagotovitve avtomatskega prevzemanja podatkov iz centralnega registra prebivalstva oziroma poslovnega registra mora zemljiškoknjižno sodišče v primeru spremembe podatkov o osebi, ki dovoljuje vpis v zemljiško knjigo, istovetnost teh podatkov preveriti v centralnem registru prebivalstva oziroma poslovnem registru.

32. člen

Zemljiškoknjižni postopki, začeti pred 1. majem 2009, se končajo po Zakonu o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03).

33. člen

(1) Določbe novega 140.a člena in 140.b člena zakona se začnejo uporabljati 1. maja 2009.

(2) Določbe tega zakona, ki se nanašajo na splošno krajevno

pristojnost, se začnejo uporabljati 1. maja 2009, do tedaj pa se glede krajevne pristojnosti uporabljajo do sedaj veljavne določbe zakona."

\*\*\*\*\*

(2) Zakon o sodnih taksah (ZST-1) (Uradni list RS, št. 37-1524/2008), objavljen 15.4.2008, ki velja od 1.10.2008, določa tudi:

"43. člen

(razveljavitev predpisov in prehodna ureditev glede sodnih kolkov)

(1) Z uveljavitvijo tega zakona prenehajo veljati:

...

2. 5. točka prvega odstavka 146. člena Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03);

..."

\*\*\*\*\*