



Kako dosežem vpis v zemljiško knjigo

Kazalo

1. Hitri pregled

Kaj je zemljiška knjiga?

Zakaj vpis v zemljiško knjigo?

Kaj vse se vpisuje v zemljiško knjigo?

Katere so najbolj pogoste listine, ki so lahko podlaga za vpis v zemljiško knjigo

Kako lahko vpogledam v podatke zemljiška knjige?

Postopek vpisa v zemljiško knjigo

Kdo lahko predlaga vpis v zemljiško knjigo?

Kako vložiti predlog v zemljiško knjigo?

Kaj pomeni predznamba lastninske pravice in kako postopamo v tem primeru?

2. Postavite pravno vprašanje

3. Izkušnje posameznikov

4. Pet najpogostejših vprašanj

5. Nasveti strokovnjakov

6. Dokumenti, ki jih potrebujete v postopku

7. Bodite redno informirani

8. Pravna praksa

9. Ali veste ... ?

10. Koristne povezave

11. Slovar

12. Predpisi s tega področja

13. Delite ta e-Priročnik s prijatelji

14. Ta e-priročnik so omogočili



Potrebujete pravni nasvet?

1. Hitri pregled

Kaj je zemljiška knjiga?

V Sloveniji obstaja zemljiška knjiga še iz časov Marije Terezije. Danes je to sodobna elektronska evidenca, ki je namenjena vpisovanju podatkov o pravicah na nepremičninah. Vodijo jo okrajna sodišča.

Zemljiška knjiga je javna knjiga, kar pomeni, da lahko do njenih podatkov dostopa vsakdo.

Pomembno se je zavedati, da se vse stvarne pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo (lastninska, hipoteke, služnosti, ...), pridobijo, omejujejo in prenehajo z vpisom, razen če zakon določa drugače.

Zakaj vpis v zemljiško knjigo?

Vse podatke o pravicah na nepremičninah je potrebno vpisati v zemljiško knjigo zaradi pravne varnosti. Velja načelo, da 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 (6. člen ZZK-1).

Kaj vse se vpisuje v zemljiško knjigo?

- 1.) Nepremičnine, ki so lahko samostojen predmet stvarnih pravic (zemljiška parcela, objekt oziroma njegov posamezen del).
- 2.) Podatki o nepremičnini (nepremičnine se vpišejo z identifikacijskim znakom). Pri nepremičnini se vpišejo tudi povezave oz. poočitve (če obstajajo), kot so stavbna pravica, etažna lastnina, služna nepremičnina, gospodujoča nepremičnina, ...
- 3.) Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo:
 - lastninska pravica
 - hipoteka
 - zemljiški dolg
 - služnostna pravica
 - pravica stvarnega bremena.

Nekatere najbolj pogoste listine, ki so lahko podlaga za vpis v zemljiško knjigo

- 1.) **Zasebne listine:**
 - prodajna pogodba (e-obrazec - [kliknite tu](#)),
 - menjalna pogodba (e-obrazec - [kliknite tu](#)),
 - darilna pogodba (e-obrazec - [kliknite tu](#)),
 - služnostna pogodba (e-obrazec - [kliknite tu](#)),
 - najemna/zakupna pogodba (e-obrazec - [kliknite tu](#));



Potrebuje pravi nasvet?



e-obrazci za izdelavo pogodb:

Nepremičninske pogodbe ([kliknite tu](#))

2.) Druge listine:

- notarski zapis,
- pravnomočna sodba,
- sodna poravnava,
- pravnomočen sklep o dedovanju,
- pravnomočen sklep, izdan v postopku izvršbe,
- druge odločbe sodišč ali drugih državnih organov.

Kako lahko vpogledam v podatke zemljiške knjige?

Vsi vpisi v zemljiški knjigi so javni. To so vpisani podatki v glavni knjigi zemljiške knjige. Ti podatki so: nepremičnine in vsi podatki o nepremičninah (parcelne številke, vrsta rabe, izmera ter druge počitve), stanje glede lastništva in vse druge pravice (služnostna pravica, hipoteke, razne prepovedi, predznanbe, zaznambe) in vsa druga pravna dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo. Te podatke sme vsakdo pregledovati ali prepisovati.

Prav tako pa so pod določenimi pogoji javne tudi listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi v zemljiško knjigo.

Vpogled v zemljiško knjigo lahko najlažje opravite preko elektronske zemljiške knjige, na portalu e-Sodstvo, vsak delavnik med 8:00 in 20:00 uro.

Kako opravite vpogled v elektronsko zemljiško knjigo, lahko preberete v članku: [Kje dobiti brezplačen izpisek iz zemljiške knjige \(zemljiškoknjižni izpisek\)? \(kliknite tu\)](#)

Da pa bi lahko pogledali stanje v zemljiški knjigi, morate poznati ID-znak nepremičnine oz.:

- številko oz. naziv katastrske občine,
- številko parcele in številko dodatnega atributa - za parcele, oz.
- številko stavbe in številko posameznega dela stavbe - za etažno urejena stanovanja.

Te podatke lahko pridobite z vpogledov na portalu Prostor.

Kako opravite vpogled na portalu Prostor, lahko preberete v članku:

Kje dobiti podatke o svoji nepremičnini? ([kliknite tu](#))

Prav tako lahko vsakdo zahteva, da mu zemljiškoknjižno sodišče izda overjeni izpisek iz zemljiške knjige (zemljiškoknjižni izpisek).

Zemljiškoknjižni izpisek lahko zahtevate neposredno pri sodišču (osebno v času uradnih ur v zemljiški knjigi) ali s pisno vlogo, ki jo pošljete na sodišče.



Potrebujete pravni nasvet?



POZOR!

Kljub javnosti zemljiške knjige je dostop do osebnih podatkov omejen (člen 199, ZZK-1). Torej ne moremo dostopati do podatkov o imetnikih pravic, če ti podatki niso vezani na posamezno nepremičnino oziroma več nepremičnin, vpisanih v istem vložku (čeprav bi bil takšen dostop tehnično gledano mogoč).

Če torej v zemljiški knjigi npr. povprašujete po vseh nepremičninah, katerih lastnik je vaš sosed, tega odgovora ne boste dobili. Nihče namreč nima pravice do dostopa do podatkov, iz katerih bi lahko ugotovili ali je določena oseba lastnik oziroma imetnik drugih pravic na katerikoli nepremičnini.

Ne glede na prejšnji odstavek imajo naslednje osebe pravico pridobiti te podatke:

- upnik, ki te podatke potrebuje zaradi uveljavitve svoje terjatve do te osebe, če to dejstvo dokaže z listino, ki je izvršilni naslov, ali z drugimi listinami oziroma dokazi, na podlagi katerih je mogoče dovoliti izvršbo oziroma zavarovanje proti tej osebi;
- državni organ, če te podatke potrebuje v postopku, ki ga vodi v zvezi s to osebo;
- imetnik pravic glede pravic, ki so v njegovo korist vpisane v zemljiški knjigi.

V primerih iz prejšnjega odstavka o dostopu do podatkov odloči zemljiškoknjižni sodnik na podlagi obrazložene pisne zahteve.

Postopek vpisa v zemljiško knjigo
(ne nujno točno v tem vrstnem redu)

Preverjanje podatkov o nepremičnini

Odmera zemljišča (če je potrebno)

Sklenitev pogodbe

Pridobitev lokacijske informacije

Plačilo davka

Overitev podpisa

Zemljiškoknjižni predlog

V zemljiško knjigo se vpisujejo zelo različne pravice, zato je potrebno najprej razjasniti, kaj sploh želimo vpisati v to evidenco.

Najbolj pogosto gre za spremembe lastništva. To se lahko spremeni na več načinov. Običajno gre za prodajo oz. nakup določene nepremičnine. V takšnem primeru je potrebno skleniti prodajno pogodbo.



Potrebujete pravni nasvet?



e-obrazci:

Prodajna (kupoprodajna) pogodba za nepremičnino ([kliknite tu](#))

Darilna pogodba za nepremičnino ([kliknite tu](#))

Ostale nepremičninske pogodbe ([kliknite tu](#))

Prodajalec in kupec se morata sporazumeti, katera nepremičnina bo predmet pogodbe.

Predmet pogodbe je lahko le neka določena celota oz. zemljišče (parcela), ne more pa biti predmet pogodbe zgolj del parcele.

Primer: ne morete prodati le severnega ali južnega dela določenega zemljišča (parcele). To lahko pomeni, da je v določenih primerih potrebno najprej narediti odmero zemljišča, ki bo predmet prodaje. Odmerjeni del zemljišča dobi novo parcelno številko – nastane nova parcela, ki je nato lahko predmet prodaje. Meritve na terenu opravljajo geodeti, zato se je v primerih predhodne odmere zemljišča potrebna obrniti na tiste, ki opravljajo geodetske storitve.

Drugače je v primerih, ko je predmet pogodbe samo nek idealni delež nepremičnine (npr. $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$ ipd.).

Lahko pa je je predmet prodaje tudi posamezen del stanovanjske stavbe (stanovanje); vsako stanovanje namreč ima svojo identifikacijsko številko. V navedenih primerih odmera oz. parcelacija ni potrebna.

Vsekakor je potrebno v zemljiški knjigi preveriti, kdo je lastnik nepremičnine. Je nepremičnina obremenjena? So pri vpisu plombe? Če so, jih je potrebno upoštevati.

Prodajno pogodbo lahko sestavi kdorkoli, ne nujno le odvetnik ali notar.

Pomembno je le, da vsebuje prave podatke.



e-obrazec:

Prodajna (kupoprodajna) pogodba za nepremičnino ([kliknite tu](#))

Poleg pogodbe je potrebno priskrbeti tudi potrdilo o namenski rabi. Zanj zaprosite z vlogo na tisti občini, na območju katere nepremičnina leži. Na tej listini je

navedena namenska raba za določeno nepremičnino.

Od namenske rabe nepremičnine je odvisno, ali potrebujemo še kakšno potrdilo oziroma soglasje. V primeru kmetijskih zemljišč je npr. potrebno pridobiti soglasje oziroma odobritev pravnega posla ali potrdilo pristojnega organa, da takšno soglasje oziroma odobritev ni potrebna. Takšno soglasje oziroma potrdilo izdajajo upravne enote.



Potrebujete pravni nasvet?

Druga možnost je, da po podatkih iz namenske rabe obstaja predkupna pravica občine. V tem primeru je potrebno pridobiti potrdilo občine, da ne uveljavlja predkupne pravice. Možne pa so tudi še druge omejitve prometa z nepremičnino.



e-obrazec:

Vloga za pridobitev potrdila o namenski rabi zemljišča ([kliknite tu](#))

Nadalje se je potrebno zglasiti na pristojnem finančnem uradu zaradi odmere davka v zvezi s pravnim poslom, ki bo podlaga za vpis v zemljiško knjigo (seznam finančnih uradov - [kliknite tu](#)).

Ko opravimo zgoraj navedene postopke, je potrebno pri notarju overiti podpis prodajalca (seznam notarjev - [kliknite tu](#))

Sedaj razpolagamo z notarsko overjenim izvirnikom prodajne pogodbe, ki je listina, sposobna za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Kdo lahko predlaga vpis v zemljiško knjigo?

Zemljiškoknjižni predlog lahko vloži vsakdo, ki ima pravni interes, da se opravi vpis v zemljiško knjigo. (Obstaja nekaj izjem, tako npr. predlog za zaznambo vrstnega reda lahko predlaga samo lastnik nepremičnine.)

Kako vložiti predlog v zemljiško knjigo?

Predlog za vpis v zemljiško knjigo lahko predlagatelj vloži preko notarja.

Vpis v zemljiško knjigo je možno podati tudi po elektronski poti preko portala e-Sodstvo. Če se boste odločili za to možnost, ob overitvi to sporočite notarju, ki bo overil listino.

Za vložitev predloga v zemljiško knjigo po elektronski poti, predlagatelj potrebuje digitalno potrdilo in varen elektronski predal. Tega lahko odprete pri ponudnikih VEP.si in Pošti Slovenije.

Kadar gre za vpis **lastninske pravice** (vpis novega lastnika na nepremičnini), lahko izjemoma predlagatelj poda vpis tudi osebno na zemljiški knjigi oz. sodišču, v času uradnih ur.



Potrebujete pravni nasvet?

Kaj pomeni predznamba lastninske pravice in kako postopamo v tem primeru?

Predznamba je vpis, na podlagi katerega se zavaruje vrstni red pridobitve lastninske pravice, še preden predlagatelj razpolaga z vsemi potrebnimi dokumenti za vknjižbo.

Vendar predznamba učinkuje samo, če se pozneje opraviči.

Opravičitev pomeni vknjižbo pravice v predznanovanem vrstnem redu. Vendar pa je potrebno paziti, saj so roki za opravičitev predznamb kratki. Če je bila predznamba dovoljena na podlagi nepopolne zasebne listine ali notarskega zapisa, je rok za opravičitev en mesec od izdaje sklepa o dovolitvi predznambe.

2. Postavite pravno vprašanje

Imate pravno vprašanje? Postavite ga na portalu MojMaliPravnik.net ([kliknite tu](#)).



3. Izkušnje posameznikov

»S sosedom sva podpisala dogovor, da lahko uporabljam pot, ki pelje čez njegovo posestvo. Več let sva dogovor brez težav izvrševala, dokler se sosed ni odselil, tam pa se je naselil njegov sin. Sinu ni bilo všeč, da uporabljam njegovo zemljo in mi je začel »nagajati«. Po pomoč sem se zatekel k pravniku, ki pa mi je razložil, da pravica uporabe sosedovega zemljišča pravno učinkuje šele z vpisom v zemljiško knjigo. Če bi to vedel, bi te stvari uredil takoj, ko sva s sosedom podpisala sporazum in se mi sedaj ne bi bilo potrebno ubadati s temi problemi.«

Janez B., Šoštanj



e-obrazec:

Pogodba o ustanovitvi stvarne služnosti ([kliknite tu](#))



Potrebujete pravni nasvet?

»Na zemljišču, ki je bil v solastnini, sem prodala svoj solastniški delež neki tretji osebi. Prodajo sem izvedla zelo na hitro, saj sem nujno potrebovala denar. O prodaji solastnine in pravic drugih solastnikov se nisem posebej pozanimala, kar pa me je teplo. Zato, ker solastnikov nisem obvestila o nameri prodaje, da bi lahko uveljavljali predkupno pravico, je bil posel neveljaven in se prodaje deleža ni moglo vpisati v zemljiško knjigo. Zaradi svoje zaletavosti sem storila, da se je postopek prodaje zelo zavlekel, za kar mi je še danes žal, pa še kredit sem morala najeti, saj sem denar res nujno potrebovala.«

Mateja L., Kranj

»Kupila sem stanovanje in vložila predlog za vpis lastninske pravice. Vendar sem v tem času dobila dobro ponudbo za delo v tujini, zato sem stanovanje želela prodati naprej, kupca pa sem tudi že imela. V tujino sem morala odpotovati čim prej, ampak sem hotela prodajo izvesti pred odhodom. Ker pa kot lastnica v ZK še nisem bila vpisana, saj sodišče o mojem predlogu še ni odločalo, kupec pa stanovanja ni hotel kupiti pred vpisom moje lastninske pravice v ZK, sem izkoristila možnost vložitve urgence na zemljiškoknjžno sodišče, da moja zadevo obravnava prednostno. Razloge za prednostno obravnavanje sem navedla, sodišče mi jih je ugodilo in zadevo rešilo še v primernem času.«

Vesna P., Ljubljana

4. Pet najpogostejših vprašanj

Koliko časa traja postopek vpisa v zemljiško knjigo?

V veliki večini primerov sodišče pri vpisu v zemljiško knjigo postopa hitro. Glede na to, da pri vpisu v zemljiško knjigo ni več krajevne pristojnosti, predlog za vpis pravice rešuje sodišče, ki je takrat najmanj obremenjeno. Če je podana vsa dokumentacija, ki ni sporna lahko v večini primerov vpis pričakujete v roku meseca ali dveh.

Povsem drugače je v primerih, kjer je vloženo veliko število zemljiškoknjžnih predlogov, ki se vsi nanašajo na isto nepremičnino. Čas reševanja vloge pa se še podaljša v primeru, ko ena od strank zoper odločitev sodišča ugovarja oziroma se pritoži. V takšnih primerih sodišče niti ne sme postopati hitro, saj mora upoštevati načelo vrstnega reda odločanja o vpisih. To pomeni, da mora o vpisih glede posamezne nepremičnine odločati po enakem vrstnem redu, kot so zadeve prispele na sodišče. Dokler ni pravnomočno odločeno o vpisih v posameznem postopku, ni dovoljeno odločati o vpisih glede iste nepremičnine v postopku, ki se je začel kasneje.

Kaj pomeni izraz plomba?

Plomba je pomožni vpis oziroma zaznamek, ki nam pove, da je bil glede določene nepremičnine začel zemljiškoknjžni postopek, v katerem pa zemljiškoknjžno sodišče o vpisu še ni odločilo. Zemljiškoknjžno sodišče vpiše plombo po uradni dolžnosti na podlagi prejema zemljiškoknjžnega predloga. Plombe se vpisujejo po vrstnem redu, tako kot so zemljiškoknjžni predlogi prispeli na sodišče. Zemljiškoknjžno sodišče mora plombo vpisati najkasneje do naslednjega delovnega dne po prejemu vloge do začetka uradnih ur (do 9.00 ure).



Potrebujete pravni nasvet?

Poleg oznake, da gre za plombo, se navedejo tudi:

- opravilna številka, pod katero se vodi zemljiškoknjižni postopek,
- trenutek (dan, ura in minuta) začetka zemljiškoknjižnega postopka,
- datum vpisa plombe v zemljiško knjigo,
- vrsta vpisa, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom zahteva.

Kaj se zgodi, če predlagatelj vloži nepopoln zemljiškoknjižni predlog?

Sodišče bo v tem s sklepom pozvalo predlagatelja, da zemljiškoknjižni predlog dopolni. Zoper sklep ni mogoče ugovarjati. V sklepu bo tudi obrazložitev, ki pove, zakaj je potrebno sklep dopolniti in v kakšnem roku, sicer bo sodišče predlog zavrnilo oziroma zavrglo. Paziti morate tudi na nekatere pasti, ki se skrivajo v sedaj veljavni zakonodaji.

Predlog lahko dopolnite le v primerih, ko gre za pomanjkljivosti, ki jih je mogoče dopolniti.

V nasprotnem primeru vam lahko sodišče predlog zavrne brez predhodnega poziva na dopolnitev.

Ali moram k predlogu za vpis priložiti izvirnik listine?

Če je podlaga za vpis zasebna listina, morate njej izvirnik priložiti k predlogu. Po opravljenem vpisu v zemljiško knjigo izvirk listine ne potrebujete več. Vse listine, ki so bile podlaga za določen vpis v zemljiško knjigo, gredo v zbirko listin in se skrbno in trajno hranijo. Vi pa boste lahko vse, kar je bilo vpisano v zemljiško knjigo, dokazovali z zemljiškoknjižnim izpiskom, ki ga lahko dobite kadarkoli, in to na vseh zemljiških knjigah po vsej državi.

Je vpis v zemljiško knjigo nujno podati preko notarja?

Ne, čeprav je v večini primerov to najbolj enostavna rešitev. Predloga lahko podate tudi sami preko portala e-Sodstvo, za kar pa potrebujete varen elektronski predal in digitalni podpis. Če gre za vpis lastninske pravice lahko poda predlagatelj vpis tudi sam, osebno na zemljiški knjigi, v času uradnih ur.

5. Nasveti strokovnjakov

»Veliko ljudi misli, da je s tem, ko je sklenjena prodajna pogodba za nepremičnine, lastninska pravica že prenesena. To prepričanje je napačno, saj se lastninska pravica na nepremičnini prenese šele z vpisom v zemljiško knjigo in nič prej. Zato je potrebno biti pozoren, če je bila sprememba v zemljiški knjigi zares izvedena. Če ni bila, prodajalec kljub sklenitvi prodajne pogodbe še vedno velja za lastnika in odgovarja kot lastnik.«

Eva Šekli Jamnik, odvetnica, Carmen Dobnik in odvetniki



Potrebujete pravni nasvet?

»Zemljiška knjiga je javna knjiga, kar pomeni, da je dostopna vsakomur. Zato se šteje, da so pravice in pravna dejstva, ki so vpisana v zemljiški knjigi, vsakomur znana. Zato se v sporih ni mogoče sklicevati na to, da nismo vedeli za obstoj pravice, ki je vpisana v zemljiško knjigo. Velja pa tudi obratno: če določena pravica ali pravno dejstvo, za katera zakon določa obveznost vpisa, v zemljiški knjigi nista vpisana, se šteje, da tretji ni vedel za to pravico ali pravno dejstvo, razen če se dokaže nasprotno. Kot velja pravilo, da nepoznavanje prava škoduje, lahko tudi tukaj rečemo: Nevpis in nevpogled v zemljiško knjigo škodujeta.«

Maruša Dobrovoljc, pravna svetovalka, www.informiran.si

»Pogosto se zgodi, da zakonca skupaj kupita stanovanje ali hišo, v zemljiško knjigo pa kot lastnika vpišeta le enega od njiju. Na podlagi tega vpisa se šteje, da je edini lastnik tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo. Ta bo lahko nepremičnino prodal brez vednosti drugega zakonca (ker se je kupec zanesel na stanje v zemljiški knjigi). V tem primeru se drugi zakonec ne bo mogel sklicevati na to, da je del nepremičnine tudi njegove. To postane problematično tudi, če se zakonec, ki je v zemljiški knjigi vpisan kot edini lastnik, zadolži. Njegov upnik namreč lahko na podlagi pravnomočne sodne odločbe zahteva, da se na skupnem premoženju zakoncev določi delež dolžnika in na ta delež zahteva izvršbo. Če se izvršba na zakončevem deležu izvede, ima drugi zakonec predkupno pravico, da kupi ta delež pred drugimi kupci, po ceni, ki se določi po predpisih o izvršbi. Ker pa je v zemljiški knjigi zadolženi zakonec vpisan kot edini lastnik, se ta nepremičnina ne šteje kot skupno premoženje zakoncev, pač pa kot posebno premoženje zakonca. To pomeni, da drugemu zakoncu ne pripade prednostna pravica kupiti zakončev delež. Zaradi opisanih situacij svetujem, da se ob skupnem nakupu nepremičnine v zemljiško knjigo vpišeta oba zakonca kot lastnika na skupnem premoženju z nedoločenimi deleži.«

Benjamin Zagorc, odvetnik

6. Dokumenti, ki jih potrebujete v postopku



Pametni e-obrazci so posebej prilagojene spletne "predloge", s pomočjo katerih **hitro in enostavno izdelate željeni pravni dokument**.

Program simulira pogovor z odvetnikom. Vi **vnesete konkretne podatke**, e-obrazec pa na podlagi teh podatkov **izdela in prilagodi Vaš dokument**.

Rezultat je dokument, ki je vsebinsko **prilagojen Vaši konkretni situaciji** in **pripravljen za takojšnjo uporabo**.

e-obrazci:

Prodajna (kupoprodajna) pogodba za nepremičnino ([kliknite tu](#))

Zemljiškknjižno dovolilo ([kliknite tu](#))

Darilna pogodba za nepremičnino ([kliknite tu](#))



Potrebujete pravni nasvet?

Darilna pogodba za nepremičnino (več obdarjencev) ([kliknite tu](#))

Darilna pogodba za stanovanje z ustanovitvijo osebne služnosti stanovanja ([kliknite tu](#))

Menjalna pogodba za nepremičnine ([kliknite tu](#))

Pogodba o zakupu (najemu) zemljišča ([kliknite tu](#))

Pogodba o ustanovitvi stvarne služnosti ([kliknite tu](#))

Pogodba o ustanovitvi osebne služnosti za stanovanje ali hišo (pogodba o osebni služnosti) ([kliknite tu](#))

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ([kliknite tu](#))

Pogodba o zastavitvi nepremičnine (hipoteka) ([kliknite tu](#))

Vse nepremičninske pogodbe ([kliknite tu](#))

Vloga za izdajo lokacijske informacije ([kliknite tu](#))

7. Bodite redno informirani

Bodite redno informirani o pravnih zadevah! Za brezplačno registracijo [kliknite tu](#). Dvakrat mesečno boste na vaš e-poštni naslov prejeli koristne nasvete, obveščeni boste o pomembnih zakonodajnih spremembah (v obliki aktualnih novic) in zanimivih primerih iz prakse.

Nepoznavanje prava škoduje, zato bodite obveščeni o vseh aktualnih zadevah!

Da, želim biti brezplačno informiran ([kliknite tu](#)).

8. Pravna praksa

- Vpis različnih pravic v eni listini. Kaj se zgodi, če imate v listini dovolilo za vpis več pravic v zemljiško knjigo hkrati (npr. vknjižba lastninske pravice, vknjižba prepovedi odtujitve in obremenitve, vknjižba služnostne pravice stanovanja, ...), v predlogu pa predlagate le eno od teh vknjižb – lahko tisto, ki se vam zdi najpomembnejša, ali pa ste na ostale enostavno pozabili? (Kupec ali obdarjenec bo zagotovo predlagal vpis lastninske pravice). Ker je zemljiškoknjžni postopek formalen, bo sodišče sledilo predlogu. Vpisalo bo torej samo lastninsko pravico, ne pa tudi vseh ostalih pravic, ki so sicer navedene v priloženi listini, vendar pa njihovega vpisa niste predlagali.



Potrebujete pravni nasvet?

- Vrstni red odločanja. Kako sodišče odloča o zemljiškoknjižnih predlogih, ki se nanašajo na isto nepremičnino, vendar na drug solastniški delež? V takšnih primerih je potrebno čakati na pravnomočnost predhodnega predloga. Zakon določa, da je vrstni red odločanja vezan na nepremičnino. »Dokler ni pravnomočno odločeno o vpisih v posameznem postopku, ni dovoljeno odločati o vpisih glede iste nepremičnine v postopku, ki se je začel kasneje.«
- Združitev ali delitev obremenjenih parcel. Spremembe podatkov o nepremičnini, glede katerih je temeljna evidenca kataster, se v zemljiški knjigi poočitijo po uradni dolžnosti. O takšnem vpisu (poočitve) sodišče ne obvešča strank s sklepom. Problem bi nastal takrat, če Geodetska uprava (GURS) dovoli združitev parcel, ki so različno obremenjene oziroma nimajo enakega pravnega stanja glede lastništva. Ker v takšnem primeru GURS poseže v področje, za katero je matična evidenca zemljiška knjiga, sodišče tega vpisa ne bo opravilo. Drugače je pri delitvi obremenjene parcele. V tem primeru se vsa bremena (vsi vpisi) prenesejo na novonastale parcele.
- Izbris starih hipotek! Zemljiška knjiga jih lahko briše po uradni dolžnosti. Vendar pa sodišče daje prednost tistim, za katere ste izbris predlagali sami, saj imate le tako zagotovljen vrstni red izbriša. Stare hipoteke se izbrišejo na podlagi določbe 138. člena ZZK (Uradni list RS št. 33/1995). ZZK je veljal od 16.7.1995 do 15.9.2003, vendar pa je določba 138. člena ZZK ostala v veljavi tudi po uveljavitvi ZZK-1. Stara hipoteka je tista hipoteka, ki je bila starejša od 25 let na dan uveljavitve ZZK. Torej lahko vložite zemljiškoknjižni predlog in na podlagi 138. člena ZZK predlagate izbris za vse tiste hipoteke, ki so bile vložene za vpis v zemljiško knjigo pred 16.7.1970.

9. Ali veste ... ?

- Nepopolna vloga? Če oddate na sodišče nepopolno vlogo oziroma zemljiškoknjižni predlog, vas bo sodišče s sklepom pozivalo na dopolnitev (npr. dopolnitev predloga z izvirnikom listine ali dopolnitev samega predloga).
- Nedovoljena gradnja? Gradnja »na črno« je lahko zelo hud problem. Izreče se inšpekcijski ukrep zaradi nedovoljene gradnje po 158. členu ZGO-1. Sledi zaznamba v zemljiški knjigi, ki poleg ostalih prepovedi prepoveduje tudi vse vpise in spremembe vpisov v zemljiški knjigi. Sodišče bo zaradi prepovedi vpisov zavrnilo prav vse zemljiškoknjižne predloge, ki so prispeli po vpisu zaznambe po 158. členu ZGO-1. Tako bo morala zainteresirana stranka pri pristojnem gradbenem inšpektorju najprej doseči izbris prepovedi tega vpisa, šele po tem bo zemljiškoknjižno sodišče lahko pozitivno odločalo o ostalih predlogih oziroma vlogah.
- Kaj je lastninska pravica? Lastninska pravica je najpomembnejša stvarna pravica, ki jo priznava in varuje že ustava V 37. členu SPZ je lastninska pravica opredeljena kot pravica imeti neko stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnji način ter z njo razpolagati.
- Kako prenesemo lastninsko pravico na drugo osebo? Za prenos lastninske pravice se zahteva veljaven zavezovalni posel. To je pravni naslov za prenos lastninske pravice. Največkrat je to prodajna ali darilna pogodba. Pogodbo lahko sestavite tudi sami, vendar pa mora vsebovati vse podatke, ki se v skladu z zemljiškoknjižnimi predpisi potrebnimi za vpis lastninske pravice. 49. člen SPZ pa določa, da je za prenos lastninske pravice na nepremičninah potreben še vpis v zemljiško knjigo.



Potrebujete pravni nasvet?

- **Zemljiškoknjižno dovolilo?** Je izrecna in nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha. Podpis na njem mora biti overjen (SPZ). Dovolilo lahko vsebuje že listina (pogodba). Lahko pa je dano samostojno, denimo šele po plačilu kupnine.



e-obrazec:

Zemljiškoknjižno dovolilo ([kliknite tu](#))

- **Kdaj se pridobi stvarna pravica?** Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo oziroma prenehajo s tistim trenutkom, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo vaš predlog za vpis.
- **Kaj če pravic ne vpišemo v zemljiško knjigo?** Nihče vas ne bo kaznoval z denarno kaznijo, če boste razpolagali z listino, sposobno za vpis v zemljiško knjigo, pa tega vpisa ne boste predlagali. Zgodi pa se vam lahko nekaj veliko hujšega, saj tisti, ki izpolni pogoje za vpis pravice v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve. V najslabšem primeru lahko ostanete brez nepremičnine. Zemljiška knjiga pozna načelo: »Kar je vpisano v zemljiško knjigo, velja.«. In obratno: »Kar ni vpisano, ne velja oziroma ne obstaja.«

10. Koristne povezave

Informiran.si - Spletna izdelana pravnih dokumentov
MojMaliPravnik.net - Pravni nasveti za majhne in velike

Brezplačni pravni e-Priročniki
Pravni članki in nasveti

e-Sodstvo - elektronska zemljiška knjiga
Portal Geodetske uprave RS - Prostor

Seznam notarjev
Seznam finančnih uradov RS
Seznam okrajnih sodišč - zemljiška knjiga

11. Slovar

- **Zemljiškoknjižno sodišče:** sodišče, ki vodi zemljiško knjigo. To so okrajna sodišča. Zemljiškoknjižno sodišče vodi zemljiško knjigo s tem, da odloča o vpisih, opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin.
- **Zemljiška parcela:** prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami.
- **Nepremičnina:** zemljišče z vsemi sestavinami oziroma zemljišče s pripadajočimi stavbami in deli stavb.
- **Kataster:** 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.



Potrebujete pravni nasvet?

- **ID-znak nepremičnine:** oznaka posamezne nepremičnine v zemljiški knjigi. Na zemljiškoknjižne mizpisku je naveden zgoraj levo. Pri parcelah je sestavljen iz številke katastrske občine, številke parcele in številke dodatnega atributa. Pri običajnih parcelah je številka dodatnega atributa "0", pri stavbnih parcelah pa "1". "Primer ID-znaka za parcelo: 1710-114/2-0". Pri stanovanjih v etažno urejeni večstanovanjski stavbi je ID-znak sestavljen iz številke katastrske občine, številke stavbe in številke posameznega dela stavbe. "Primer ID-znaka za stanovanje: 1740-40-12". ID-znak je obvezna sestavina zemljiškoknjižnega dovolila.
- **Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula):** izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen.
- **Plomba:** 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.
- **Vknjižba:** glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.
- **Predznanba:** 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 predznanba opraviči.
- **Zaznanba:** glavni vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katera zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo. Zelo pogost vpis v zemljiško knjigo je zaznanba prepovedi po 158. členu ZGO-1. V tem primeru gre za izrečen inšpekcijski ukrep zaradi nedovoljene gradnje. Le ta pa poleg drugih prepovedi prepoveduje vse vpise in spremembe vpisov v zemljiški knjigi. Drug zelo pogost vpis je zaznanba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice. Rok veljavnosti za takšno zaznanbo je eno leto od izdaje sklepa o dovolitvi zaznambe.
- **Poočitev:** pomožni vpis, s katerim se spremeni podatek glede določene nepremičnine oziroma določen podatek o imetniku pravice na nepremičnini. Lahko pa so poočitve tudi povezave med posameznimi vpisi v zemljiški knjigi. Poočitev spremembe podatkov o nepremičnini se običajno izvrši na podlagi odločbe oziroma obvestila pristojne geodetske uprave. To spremembo opravi zemljiška knjiga po uradni dolžnosti. Za poočitev gre tudi v primerih, ko spreminjamo podatke o fizičnih in pravnih osebah (npr. sprememba priimka, sprememba prebivališča ali poslovnega naslova ipd.).

12. Predpisi s tega področja

- Stvarnopravni zakonik
- Zakon o zemljiški knjigi
- Zakon o sodnih taksah



Potrebujete pravni nasvet?

13. Delite ta e-Priročnik s prijatelji



Delite na facebook-u



Deli na twitter-ju



Pošlji po e-Pošti

Povežite se z nami:



POIŠČITE NAS
NA FACEBOOKU



POIŠČITE NAS
NA TWITTERJU

14. Ta e-Priročnik so omogočili



Moj
Mali
Pravnik.net



Potrebujete pravni nasvet?

Za vas uredimo

vknjižbo etažne lastnine v zemljiško knjigo.

Hitro, celovito in ugodno!

Komu lahko pomagamo?

Lastnikom nepremičnin ...

... nudimo nabor storitev s področja urejanja pravnega statusa nepremičnin, s posebnim poudarkom na urejanju statusa etažne lastnine in vpisom lastninske pravice na stanovanjih /poslovnih prostorih v zemljiško knjigo. Ponujamo celovito storitev, tako da se lastniku ni potrebno ukvarjati s postopki in birokracijo, status njegove nepremičnine pa je urejen po najhitrejši možni poti.

Gradbenim podjetjem in investitorjem ...

... nudimo vso potrebno pravno podporo v postopkih v zvezi z gradnjo nepremičnin, od nakupa zemljišča do predaje končnim kupcem. Storitve zajemajo:

- ureditev statusa obstoječih nepremičnin in novogradenj
- delitve stavb
- pripravo dokumentacije za prodajo nepremičnin in ureditev zadev pri notarjih
- urejanje razmerij in pravnih vprašanj v zvezi z zemljišči
- zemljiškooknjižne izvedbe vsega navedenega

Geodetskim podjetjem in nepremičninskim agencijam ...

... nudimo vse pravne storitve, kakorkoli povezane z vašim delom z nepremičninami, predvsem urejanje in zemljiškooknjižne izvedbe sprememb statusov nepremičnin.

Pomagamo vam hitreje in ugodneje urediti vknjižbo za vaše stranke.

Odvetniškim in notarskim pisarnam ...

... pripravljamo vse vrste dokumentov in vodimo vse postopke, ki so povezani z urejanjem statusa nepremičnin in izvedbo v zemljiški knjigi. Ker smo specializirani ter organizirani posebej za tovrstne storitve, opravimo zadeve hitro in učinkovito. Kot zanesljiv partner vam lahko pomagamo hitreje in ugodneje urediti etažno vknjižbo za vaše stranke.



Zakaj se odločiti za nas?

Smo prvo specializirano podjetje za vknjižbo etažne lastnine. Imamo dolgoletne izkušnje, številne zadovoljne stranke in ugodne cene.

V celoti lahko prevzamemo in uredimo vpis etažne lastnine (vaše ali za vaše stranke). Tako rekoč »NA KLJUČ«

POKLIČITE NAS:

Vknjižba d.o.o.
Stegne 27, 1000 Ljubljana
t: 059-091-790 (T2)
e: info@vknjizba.si

Prihranite si muke in stroške

z urejanjem vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo. Naj vam to uredijo strokovnjaki za nepremičninsko pravo, ki so specializirani za to področje. Na ta način boste prihranili čas, denar in živce, storitev pa bo opravljena celovito, kvalitetno in hitro. Še posebej se izkažemo pri vpisovanju več etažnih enot hkrati. Pokličite nas in pridemo vam predstaviti, kako vam lahko pomagamo.

www.vknjizba.si