



Univerza v Mariboru

Fakulteta za organizacijske vede

Diplomsko delo visokošolskega strokovnega študija
Organizacija in management kadrovskih in izobraževalnih
procesov

ANALIZA VZROKOV ZEMLJIŠKOKNJIŽNIH ZAOSTANKOV

Mentor: viš. pred. dr. Bojan Vavtar

Kandidatka: Romana Bombek

Kranj, oktober 2010

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorju viš. pred. dr. Bojanu Vavtarju, za pomoč, nasvete in usmeritve pri izdelavi diplomskega dela.

Hvala sodelavkam za spodbudo in nasvete pri izdelavi diplomskega dela.

Zahvaljujem se tudi lektorici prof. slov. jez. Danijeli Čibej, ki je lektorirala mojo diplomsko nalogo.

Posebna zahvala pa gre mojim najbližjim, ker so verjeli vame in me podpirali.

POVZETEK

Zemljiška knjiga kot evidenca nepremičnin, ki vsebuje podatke o stvarnih pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih o nepremičninah, v zadnjem času pridobiva velik pomen predvsem zaradi vpliva na trg z nepremičninami. Za zagotavljanje zaupanja v zemljiško knjigo, ki je eno izmed temeljnih načel zemljiškega prava, je pomembno ažurno poslovanje zemljiške knjige, saj le tako lahko stranke pridobijo točne podatke o pravicah in pravnih dejstvih na nepremičninah, kar vpliva na pravno varnost pri prometu z nepremičninami.

Delovanje zemljiške knjige se je v zadnjih letih močno spremenilo predvsem z njeno informatizacijo, ki je del projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin. Informatizacija zemljiške knjige je močno vplivala na zmanjšanje sodnih zaostankov na vseh sodiščih, vendar pa se zadeve še vedno ne rešujejo dovolj hitro, predvsem na večjih sodiščih ne, kjer je število nerešenih zadev še vedno veliko.

Zakaj kljub temu, da je bil projekt informatizacije končan že leta 2004, zemljiška knjiga še ne posluje dovolj ažurno? Kateri so glavni vzroki za nastanek zemljiškoknjižnih zaostankov in kaj bi lahko vplivalo na njihovo zmanjšanje?

Na ta vprašanja odgovarjam v nalogi, kjer bom predstavila tudi delovanje zemljiške knjige. Pri nalogi sem se omejila na delo zemljiške knjige v Trbovljah, kjer sem zaposlena kot referentka, in na zemljiško knjigo v Ljubljani, ki sodi med največja sodišča v Sloveniji in ima še vedno veliko število zemljiškoknjižnih zaostankov.

KLJUČNE BESEDE

- zaupanje v zemljiško knjigo
- informatizacija zemljiške knjige

EXTRACT

By recording of real estate, which contains data on real rights thereof and legal facts about real estate, the importance of the Land Registry has increased lately, especially due to exercising its influence over the real estate market. In order to assure the confidence in land register, which is one of the basic principles of the Land Law, it is important to keep the records on land register up to date. Only thus can clients obtain accurate data on rights and legal facts about real estate, which affects legal security in carrying out real estate trade.

In recent years, the activity of the Land Registry has changed a great deal, first of all due to informatization of land register, as a part of the Modernization of Real-Estate Recording Project. The informatization of land register has strongly affected the reduction of court cases backlogs at all courts, but the cases are still not resolved quickly enough, especially at large courts, where there is still a large number of unresolved cases.

Why is the operation of the Land Registry still not updated enough despite the fact that the informatization project was completed as early as 2004? What are the main reasons for the occurrence of backlogs and what could affect the reduction thereof? These questions as well as the operation of the Land Registry are dealt with in this thesis. As a clerk employed with the Land Registry in Trbovlje I restricted myself to the operation of the Land Registry in Trbovlje and to the operation of the Land Registry in Ljubljana, the latter being one of the largest courts in Slovenia and still working on a great number of land register backlogs.

KEY WORDS

- confidence in land register
- informatization of land register

KAZALO

1	Uvod	1
1.1	Zemljiškoknjižni zaostanki	1
1.2	Predstavitev okolja	2
1.3	Razvoj in pomen zemljiške knjige	3
1.4	Metode dela	4
2	Osnove delovanja zemljiške knjige	6
2.1	Projekt informatizacije zemljiške knjige	6
2.2	Usklajevanje podatkov med ročno in elektronsko vodeno zemljiško knjigo	6
2.3	Načela zemljiške knjige	9
2.4	Sestava in vpisi v zemljiško knjigo	12
	2.4.1 Glavna knjiga	12
	2.4.2 Zbirka listin	13
2.5	Etažna lastnina	14
3	Prikaz problema – vzroki sodnih zaostankov v zemljiški knjigi	15
3.1	Pomanjkljivi zemljiškoknjižni predlogi za vpis	15
3.2	Nepopolne listine za vpis v zemljiško knjigo	16
3.3	Problem pri vročanju sodnih sklepov	16
3.4	Nerešene zadeve, ki se nanašajo na isto nepremičnino	18
3.5	Organizacija poslovanja na večjih in manjših sodiščih	18
4	Predlogi za izboljšanje poslovanja v zemljiški knjigi	20
4.1	Urejanje zadev prek notarjev in odvetnikov	20
4.2	Povezave z drugimi službami	21
4.3	Vlaganje predlogov in listin v krajšem roku	22
4.4	Izobraževanje zaposlenih	22
4.5	Vročanje sklepov oziroma pisanj	23
4.6	Usklajenost zakonodaje in državnih organov	24
5	Zaključki	25
5.1	Ocena učinkov	25
5.2	Pogoji za uvedbo	26
5.3	Možnosti nadaljnjega razvoja	27
	Literatura in viri	29

1 UVOD

1.1 ZEMLJIŠKOKNJIŽNI ZAOSTANKI

Zemljiška knjiga je za današnja pravna razmerja izredno pomembna, saj je pri nepremičninah v pravnem prometu obstajala nevarnost, da bi se ista nepremičnina prodala dvema ali več osebam hkrati. Da bi zaščitili udeležence v pravnem prometu z nepremičninami, so se postopoma razvile javne knjige, nekakšni zamečki sodobne zemljiške knjige, ki se je v današnjo obliko razvila šele proti koncu 19. in v začetku 20. stoletja in postala izvorna evidenca za stvarne pravice na nepremičninah. Ročno vodena zemljiška knjiga je zavirala pretok kapitala na nepremičninski trg, onemogočala razvoj hipotecnega trga, na drugi strani pa je bila tudi država prikrajšana za precejšen kos pogače iz naslova davkov na nepremičnine. Precejšen del težav naj bi odpravila elektronska zemljiška knjiga. S posojilom Mednarodne banke za obnovo in razvoj ter sredstvi programa PHARE se je leta 2000 začel projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin. Namen je bil enotno evidentiranje najpomembnejših večnamenskih podatkov o vseh nepremičninah. Projekt naj bi vzpostavil osnovne podatke o nepremičninah ter njihovem lastništvu. Tako je bila v letu 2001 objavljena Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra (Uredba, Ur. l. RS, šte. 42/2001). Naložitev elektronske zemljiške knjige pomeni računalniški prenos s to uredbo določenih podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra, njihovo uskladitev in združenje s podatki iz ročno vodene zemljiške knjige (Uredba, 1. člen, 2. odstavek). Vodenje elektronske zemljiške knjige pomeni način vpisa podatkov v elektronsko zemljiško knjigo in njihov način vzdrževanja (Uredba, 1. člen, 4. odstavek).

Za vse zaposlene v zemljiški knjigi oziroma izvajalce (zemljiškoknjižne referente in vpisničarje) so bili organizirani tečajji naložitve elektronske zemljiške knjige. Ti so bili organizirani s strani Centra za informatiko Vrhovnega sodišča Republike Slovenije. Projekt naložitve elektronske zemljiške knjige je že zaključen, tako da se vpisi ne opravljajo več ročno, razen v določenih izjemah.

Za zagotavljanje točnih podatkov o pravicah na nepremičnini je pomembno, da se zadeve v zemljiški knjigi rešujejo ažurno. V primeru, da za določeno nepremičnino obstaja več nerešenih zadev, to pomeni, da stranke ne morejo popolnoma zaupati stanju v zemljiški knjigi, saj vedno obstaja možnost, da se zadeva, ki čaka na vpis oziroma je prva v vrstnem redu, zavrže, zavrne ali pa jo predlagatelj umakne. Ljudje v zadnjem času vse bolj spoznavajo pomen zemljiške knjige, saj večkrat slišijo oziroma preberejo v časopisu ali na internetu, kako se je npr. neka nepremičnina prodala dvema kupcema, ali celo to, kako je nekemu uspelo prodati nepremičnino, čeprav ni zemljiškoknjižni lastnik, in tako dalje. V diplomski nalogi bom prikazala pomen zemljiške knjige, njeno delovanje, pomen izobraževanja zaposlenih ter pomembnost ažurnega poslovanja zemljiške knjige. Vsako leto je s strani Vrhovnega sodišča RS organizirana šola za zemljiškoknjižne referente in vpisničarje. Predlog novele ZZK-1C bo prinesel kar nekaj novosti, in sicer med drugim elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov, odpravo krajevne

pristojnosti, elektronsko vročanje pisanj v e-poštni naslov. Zaradi zagotovitve informacijskih pogojev za vlaganje elektronskih predlogov pa je treba izdelati novo spletno aplikacijo ter prenoviti aplikacijo Dn-vpisnika. Tako smo imeli v oktobru že prvo predstavitev in način delovanja aplikacije po novi zakonodaji.

Primerjali bomo sodišči v Sloveniji glede števila zemljiškooknjižnih zaostankov ter prikazali vpliv informatizacije zemljiške knjige in izobraževanja zaposlenih na zemljiškooknjižne zaostanke. Na podlagi izkušenj in izmenjave mnenj z drugimi zaposlenimi v zemljiški knjigi bomo opredelili glavne vzroke za nastanek zemljiškooknjižnih zaostankov in predstavili predloge, ki bi lahko vplivali na hitrejše reševanje zemljiškooknjižnih zadev.

1.2 PREDSTAVITEV OKOLJA

Zemljiško knjigo vodijo zemljiškooknjižna sodišča v okviru okrajnih sodišč. Danes imamo v Sloveniji 44 okrajnih sodišč, eno izmed njih je zemljiška knjiga na Okrajnem sodišču v Trbovljah. Zemljiška knjiga v povezavi z zemljiškim katastrom zagotavlja vse potrebne podatke o imetnikih stvarnih pravic na nepremičninah in o nepremičninah samih, torej odloča o vpisih, opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin (ZZK-1, 2. člen).

Organizacija poslovanja zemljiške knjige je zagotovo temeljnega pomena za zagotavljanje uspešnega poslovanja zemljiške knjige, vendar se organizacija poslovanja na večjih in manjših sodiščih vsekakor razlikuje. Vzemimo za primer zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v Trbovljah (kot primer manjšega sodišča) in zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v Ljubljani (kot eno največjih sodišč). V zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Trbovljah so redno zaposlene štiri osebe, od tega so trije referenti, ki rešujejo zadeve, in vpisničar, ki prejete zadeve vpisuje v Dn-vpisnik. Trenutno je po programu Lukenda za odpravo zaostankov zaposlena še ena oseba kot sodni zapisnikar, ki izdaja predvsem zgodovinske zemljiškooknjižne izpiske in odpravlja sklepe. V primeru, da vpisničarja ni, ga mora nadomestiti referent, kajti zadeve, ki jih prejemamo v zemljiško knjigo, je treba vpisati najkasneje do začetka uradnih ur zemljiškooknjižnega sodišča naslednjega delovnega dne po dnevu začetka zemljiškooknjižnega postopka v skladu z Zakonom o zemljiški knjigi (ZZK-1, Ur. l. RS, št. 58/2003, 135. člen, 3. odstavek). Od 1. 1. 2011 dalje se bodo zemljiškooknjižni predlogi vlagali elektronsko prek notarjev, odvetnikov in državnih pravobranilstev. To pomeni, da bo odpravljena krajevna pristojnost za odločanje v zemljiškooknjižnih zadevah na prvi stopnji.

Do nedavnega so se uradne ure za stranke v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Trbovljah izvajale v pisarni, kjer so delali tudi referenti. Sredi leta 2009 je zemljiška knjiga Okrajnega sodišča v Trbovljah preselila svoje prostore bližje okrajnemu sodišču, kar je prednost predvsem za stranke, da ne hodijo z enega konca na drugega. Pa tudi za referente je bolje, ker lažje stopijo v stik s sodnikom, ki je dodeljen za zemljiško knjigo. V novih prostorih imamo tudi ločeno pisarno, kjer delajo referenti, in prostor, kjer se izvajajo uradne ure za stranke. Stranke pogosto zahtevajo referenta, zato je njegovo delo večkrat oteženo. Referenti sodelujejo tudi pri drugih opravilih v zemljiški knjigi in večkrat pride do veljave načelo "vsi vse".

Glavna knjiga se vodi za vsako katastrsko občino, kot so te določene v zemljiškem katastru. Danes se glavna knjiga vodi kot informatizirana baza podatkov in skoraj v celoti nadomešča ročno vodeno zemljiško knjigo. Glavna knjiga je sestavljena iz zemljiškooknjižnih vložkov, ki imajo vsak svojo številko, vsak vložek pa ima svojo

zaporedno številko in je sestavljen iz listov A, B in C. Zemljiškoknjižni vložek je nastal v okolju ročno vodene zemljiške knjige. Dokler se je zemljiška knjiga vodila z vpisovanjem podatkov (o pravicah in imetnikih) v ročno vodeno knjigo, je zemljiškoknjižni vložek omogočal racionalnejše vodenje. Sedanji način vodenja informatizirane glavne knjige je večinoma enak načinu ročnega vodenja glavne knjige z vpisovanjem v zemljiškoknjižne vložke. Sodobne informatizirane baze omogočajo, da se posamezen podatek vnese oziroma vpiše samo enkrat in se nato poveže z vsemi nepremičninami, ki jim je skupen, tako da zemljiškoknjižni vložek ne bo več potreben.

Zbirka listin se vodi pri vsakem zemljiškoknjižnem sodišču za vse glavne knjige tega sodišča. Zbirko listin sestavljajo listine in dokumenti, ki so podlaga za vpise v zemljiško knjigo. V zbirko listin se vložijo tudi sklepi, s katerimi je zemljiškoknjižno sodišče dovolilo vpis, predlogi za vpis in listine, ki so bile podlaga za vpis po uradni dolžnosti oz. tiste, ki so bile priložene zemljiškoknjižnemu predlogu (ZZK-1, 193. člen).

S 1. 1. 2011 bodo stranke lahko dvignile listino pri katerem koli zemljiškoknjižnem sodišču in notarju.

1.3 RAZVOJ IN POMEN ZEMLJIŠKE KNJIGE

Janez Trček (1996, str. 8, 9) govori o zametkih zemljiške knjige, ki segajo v čas starega Egipta okoli leta 1950 pr. n. št., kjer so opravili popis vseh zemljišč. Tudi stari Grki in Rimljani so že opravljali popis zemljišč in njihovih lastnikov, današnja zemljiška knjiga pa izvira iz sedanje Češke. Uvedli so deželne zemljiške deske, ki so izrazit začetek zemljiške knjige z vsemi načeli in značilnostmi sedanje zemljiške knjige. Že v 13. stoletju je veljalo, da je stvarne pravice na nepremičninah mogoče pridobiti le z vpisom, ki ga je opravil zemljiški beležnik kot predstavnik javne oblasti. Zemljiško knjigo za slovensko ozemlje so uvedli v času Marije Terezije pred približno 250 leti. Ureditev zemljiške knjige kot evidence vseh pravnih razmerij je predpisal avstrijski zakon o zemljiških knjigah, ki ga je povzela tudi zakonodaja Kraljevine Jugoslavije. V Sloveniji smo po drugi svetovni vojni kot pravna pravila uporabljali predpise, sprejete v Kraljevini Jugoslaviji iz leta 1930. V prvih letih po drugi svetovni vojni so prevladovale določbe o vknjižbi prenosov lastninske in drugih pravic z zasebnikov na državo, pozneje so številni predpisi govorili o vknjižbi družbene lastnine. Leta 1995 je bil sprejet zakon o zemljiški knjigi, ki je bil prvi zakon na področju zemljiške knjige v samostojni Republiki Sloveniji, ter pravilnik o vodenju zemljiške knjige, ki je določal obliko in način vpisovanja v evidenčne liste, pomožne evidence glavne knjige. V letu 1997 je bil sprejet Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNDL, Ur. l. RS, št. 44/1997), ki ureja lastninjenje zemljišč in stavb v družbeni lastnini, ki niso predmet lastninjenja po drugih zakonih. Pomemben mejnik v delovanju zemljiške knjige pa predstavlja informatizacija zemljiške knjige, ki se je pričela leta 2000. Leta 2003 je bil sprejet ZZK-1, ki je v veljavi še danes. V letu 2008 je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1A, Ur. l. RS, št. 45/2008). Ta ureja vlaganje elektronskih predlogov in odpravo krajevne pristojnosti za odločanje o zemljiškoknjižnih predlogih. V aprilu 2009 pa je bil objavljen Zakon o spremembah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1B, Ur. l. RS, št. 28/2009). Cilj tega zakona je prestaviti rok za začetek uporabe tistih novih pravil ZZK-1, kot so bila dopolnjena oz. spremenjena z ZZK-1A, ki se nanašajo na vlaganje elektronskih zemljiškoknjižnih predlogov in odpravo krajevne pristojnosti za odločanje o zemljiškoknjižnih predlogih, na 1. maj 2011. Državni zbor

je septembra obravnaval novelo zakona o zemljiški knjigi ZZK-1C, ki naj bi začela veljati 15. novembra 2010.

Z novelo zakona ZZK-1C, ki bo odpravila krajevno pristojnost in uvedla elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov, naj bi se bistveno povečala učinkovitost sodišč: odpravljanje sodnih zaostankov in krajšanje trajanja postopkov.

Poglavitni pomen zemljiške knjige je v tem, da dokazuje stvarne pravice na nepremičninah in pravna dejstva v zvezi z nepremičninami (ZZK-1, 1. člen, 1. odstavek). Največji pomen zemljiške knjige je dokazovanje lastništva nepremičnin, velik pomen pa je tudi pri obremenitvah nepremičnine, predvsem za hipotekarne kredite in različne stvarne in osebne služnosti. Za nekatere pravice velja, da pričnejo veljati šele z javno objavo, to je z vpisom v zemljiško knjigo. V primeru zaostankov pa stanje v zemljiški knjigi ne odraža dejanskega stanja pravic in pravnih dejstev na nepremičninah, tako da bodo lahko z odpravo zaostankov dokončno uveljavljena temeljna načela zemljiške knjige. Ažurno vodena zemljiška knjiga pomeni večjo varnost pri pravnem prometu z nepremičninami in je temelj za tržno poslovanje z nepremičninami.

Cilj je, da bi se zadeve rešile v nekaj dneh od vložitve predloga oziroma v roku enega meseca, kot je določeno s sodnim redom. Kupci pogosto zahtevajo od prodajalcev, da je zemljiškoknjižno stanje urejeno, preden sklenejo pravni posel za določeno nepremičnino. Predvsem pri stanovanjih je običajno, da tista, ki imajo urejeno zemljiškoknjižno stanje, dosežejo višjo ceno na trgu. Iz tega lahko vidimo, kako velik je pomen zemljiške knjige za pravno varnost prometa z nepremičninami. Težava neurejenega zemljiškoknjižnega stanja se pogosto pojavlja pri stanovanjih, ki še niso vpisane kot etažna lastnina. Pri stanovanjskih hišah so zadeve nekoliko bolj urejene, saj ni mogoče začeti z gradnjo brez gradbenega dovoljenja, kajti za izdajo tega ustrezne službe zahtevajo, da je urejeno lastništvo nepremičnin in morebitne služnosti, preden se začne z gradnjo objekta. Vpis v zemljiško knjigo je pogosto tudi pogoj za pridobitev kredita, ker banke zahtevajo, da je kreditjemalec vpisan kot lastnik nepremičnine, ki jo zastavijo kot garancijo.

1.4 METODE DELA

Zelo pomemben mejnik v delovanju zemljiške knjige je predstavljala informatizacija zemljiške knjige. Državni zbor je na svoji septembrski seji obravnaval novelo zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C), ki naj bi začela veljati 15. novembra 2010. Z navedenim zakonom bo urejeno vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov oziroma pravila o e-spisu in e-predlogu, ki mu morajo biti priložene tudi listine, pretvorjene v e-obliko. Sprememba zakonodaje naj bi v veliki meri tudi vplivala na zmanjšanje sodnih zaostankov v zemljiški knjigi predvsem večjih sodišč. Problem sodnih zaostankov bom predstavila z deskriptivno metodo. Hkrati bom s komparativno metodo primerjala sodne zaostanke zemljiške knjige enega izmed večjih okrajnih sodišč in zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v Trbovljah kot manjšega sodišča.

Na podlagi osebnih izkušenj in razgovora z drugimi zemljiškoknjižnimi referenti bomo opredelili glavne vzroke za nastanke sodnih zaostankov v zemljiški knjigi in predstavili predloge, ki bi lahko vplivali na hitrejše reševanje zemljiškoknjižnih zadev. Z odpravo zaostankov bodo lahko dokončno uveljavljena temeljna načela zemljiške knjige. Ažurno vodena zemljiška knjiga pomeni večjo varnost pri pravnem prometu z nepremičninami in je temelj za tržno poslovanje z nepremičninami.

Cilj je, da bi se zadeve rešile v nekaj dneh od vložitve zemljiškoknjižnega predloga oziroma v roku enega meseca, kot je določeno s sodnim redom.

2 OSNOVE DELOVANJA ZEMLJIŠKE KNJIGE

2.1 PROJEKT INFORMATIZACIJE ZEMLJIŠKE KNJIGE

Informatizacija zemljiške knjige je potekala kot del projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin. Projekt informatizacije zemljiške knjige se je začel izvajati leta 2000, in sicer je strokovno usposabljanje potekalo v dveh fazah:

- Najprej so se referenti seznanili z delom na računalniku ter okoljem Windows.
- Že v letu 1999 so se pričela izobraževanja na Centru za informatiko Vrhovnega sodišča RS, ki pa je bilo namenjeno izključno glavni knjigi zemljiške knjige in Dn-vpisniku (spremljanju zemljiškoknjižnega postopka in vodenju vpisnika, vodenju glavne knjige, izdaji in izpisovanju sklepov v zemljiškoknjižnem postopku in izdajanju zemljiškoknjižnih izpiskov).

V letu 2000 je bila na vseh lokacijah nameščena ustrezna strojna in spremljajoča programska oprema. Ob izvajanju projekta je bila organizirana posebna pomoč uporabnikom ali "helpdesk", ki obstaja še danes. Prvi koraki so bili težki, tako kot je verjetno povsod, saj prej računalnikov pri svojem delu skoraj niso uporabljali.

V letu 2004 je bil sprejet Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige (Ur. l. RS, štev. 16/2004), ki med drugim določa način elektronskega dostopa, pooblastilo za izdajanje rednih izpiskov in pomoč pri uporabi informatizirane glavne knjige.

Novela ZZK-1C naj bi na novo urejala pravila pri vlaganju zemljiškoknjižnih predlogov in tudi postopek vročanja notarjem in odvetnikom ter državnemu pravobranilcu, tako da se bodo po novem določili vsa pisanja v zemljiškoknjižnem postopku vročala elektronsko v njihov e-poštni naslov. Na ta način bo zemljiškoknjižni postopek celovito informatiziran in zemljiškoknjižni spis se bo v celoti vodil kot e-spis.

2.2 USKLAJEVANJE PODATKOV MED ROČNO IN ELEKTRONSKO VODENO ZEMLJIŠKO KNJIGO

Elektronsko zemljiško knjigo so začeli uvajati leta 1999, in sicer je Center za informatiko prevzel stanje zemljiškega katastra na dan 31. 12. 1999, leta 2000 pa se je pričelo uvajanje elektronske zemljiške knjige. Elektronska zemljiška knjiga je ohranila ista načela, kot jih je poznala ročno vodena zemljiška knjiga. Pri informatizirani zemljiški knjigi se je ravno tako ohranila struktura ročne zemljiške knjige. Sestavljajo jo zemljiškoknjižni vložki, te pa evidenčni listi A, B in C. Zemljiški kataster, ki ga upravlja Geodetska uprava RS, je že bil informatiziran in je imel svojo podatkovno bazo, tako da so skupaj s projektno skupino za informatizacijo zemljiške

knjige poenotili določene tehnične standarde, kar je omogočilo preslikavo podatkov celotnega zemljiškega katastra v osrednjo bazo elektronske zemljiške knjige. V elektronski zemljiški knjigi so bili prevzeti podatki za evidenčna lista A (parcelna številka, površina in vrsta rabe) in B (slednjega imenujemo tudi lastninski list). Obstaja pa še evidenčni list C oziroma bremenski list. Vlada je 30. 5. 2001 sprejela Uredbo o vodenju in naložitvi zemljiške knjige s pomočjo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra (Ur. l. RS, št. 42/2001). Z uredbo je bilo določeno, kaj narediti ob morebitni neusklajenosti podatkov. V primeru, da je bila v ročno vodeni zemljiški knjigi parcelna številka brez kulture in izmere, smo prevzeli podatke zemljiškega katastra v skladu s 6. členom uredbe. Kadar se parcele niso ujemale, smo pridobili na katastru morebitne odločbe, ki v zemljiški knjigi še niso bile izvedene, sicer smo prevzeli podatke iz ročne zemljiške knjige v skladu s 5. členom uredbe. Pri preslikavi podatkov iz zemljiškega katastra pa smo pridobili tudi podatke o lastnikih, vendar samo podatek o stalnem prebivališču in podatek EMŠO, kajti Geodetska uprava RS ni pristojna evidenca za lastništvo o nepremičninah. V ročno vodenih knjigah so bili stari vpisi, kjer niso vpisovali rojstnih podatkov oz. EMŠO-ja, lastniki pa tudi niso javljali spremembe stalnega prebivališča in spremembe priimka. Torej se ti podatki niso ujeli ali pa niso bili vpisani v ročno vodeni zemljiški knjigi, zato smo v skladu z drugim odstavkom 7. člena uredbe prevzeli podatke zemljiškega katastra. List C oziroma bremenski list (zastavna pravica, služnostne pravice, zakupna pravica, ...) pa se je prenašal izključno iz ročno vodene zemljiške knjige, saj Geodetska uprava RS ne vodi podatkov o bremenih in ostalih pravicah.

Drugačen način vodenja informatizirane glavne knjige odpravlja zemljiškoknjžne vložke, kar je posledica predloga novele zakona ZKK-1C. To bo omogočalo tudi enostavnejšo povezljivost zemljiške knjige z zemljiškim katastrom in katastrom stavb ter seveda preglednejši sistem.

	Ročno vodena zemljiška knjiga	Elektronsko vodena zemljiška knjiga	Elektronsko vodena zemljiška knjiga – e-spisi
Vpisi v zemljiško knjigo	Zamudnejši vpisi, predvsem kadar gre za večje število vložkov.	Hitrejši vpisi, kadar gre za vpise pri večjem številu vložkov.	Ni potrebno ponovno tipkati sklepa in vpisovati v glavno knjigo.
Dostopnost	Podatki se lahko pridobijo le na tistem sodišču, ki pokriva območje nepremičnin.	Podatki so dostopni za vse nepremičnine na območju Slovenije na vseh okrajnih sodiščih.	Podatki so dostopni za vse nepremičnine na območju Slovenije na vseh okrajnih sodiščih in pri notarjih.
Povezave z drugimi službami	Zemljiška knjiga mora posredovati podatke oziroma ročne zemljiškoknjižne izpiske sodnikom, UE, občinam, notarjem.	Sodniki, občine, UE, odvetniki, notarji imajo dostop do elektronske zemljiške knjige.	Vsakomur je omogočeno, da brezplačno pridobi izpis iz zemljiške knjige prek spletnega portala e-ZK, listino pa bodo lahko dobili kjer koli na sodišču in pri notarju.
Stranke v zemljiški knjigi	Veliko število strank, ki so dvignile zemljiškoknjižni izpisek.	Manj stikov s strankami, saj so lahko samo preverile stanje na vpoglednem računalniku.	Stranke samo v primeru zgodovinskih izpiskov iz ročne zemljiške knjige.
Zemljiško-knjižni izpiski	Zemljiškoknjižni izpisek je treba tipkati oziroma prekopirati.	Stranki lahko takoj izdamo zemljiškoknjižni izpisek.	Vpogled prek spletnega portala e-ZK

Tabela 1: Tabela o prednostih elektronsko vodene zemljiške knjige

V tabeli 1 je prikazana primerjava med ročno, elektronsko vodeno zemljiško knjigo in v celoti informatizirano zemljiško knjigo.

Vidimo, da že elektronsko vodena zemljiška knjiga prinaša prednosti, kot so večja dostopnost do podatkov zemljiške knjige, manj strank v zemljiški knjigi, hitrejša izdajanje zemljiškoknjižnih izpiskov, možnost hitrejšega vpisovanja zadev. Še večjo učinkovitost sodišč, odpravo sodnih zaostankov ter krajši čas trajanja postopkov pa bo prinesla v celoti informatizirana zemljiška knjiga. Seveda pa je kot osnova oziroma predpogoj za uveljavitev novele ZZK-1C, kjer bo veljala enotna krajevna pristojnost (posledično pa informatizacija vseh poslovnih procesov v zvezi z

odločanjem o vpisih), informatizacija kuvertiranja ter uvedba informatizirane zbirke listin.

Po podatkih, ki so trenutno na voljo, je imelo devet okrajnih sodišč že 100-odstotno usklajenost. Na Okrajnem sodišču v Trbovljah je še šest zemljiškoknjižnih vložkov, ki jih moramo še prenesti v elektronsko obliko. Vzrok, da še niso preneseni vsi vložki iz ročno vodene zemljiške knjige v elektronsko obliko, pa je "sindrom rdečih revirjev" oziroma obsežna nacionalizacija. Strank ne moreš prisiliti, da stvari uredijo, da se bo ujemalo lastništvo na zemlji kot ZK telesu I in lastništvo na objektih kot ZK telesu II in visečih hišah. Te zadeve rešujemo tako, da jih prenesemo kot nedokončane etaže, kjer si pač za stavbe oziroma dele stavbe (tako imenovana iz nacionalizacije izvzeta stanovanja) določimo identifikatorje v skladu z navodili za prenos iz nacionalizacije izvzetih stanovanj v elektronsko zemljiško knjigo. Za samo stavbo pa moramo prevzeti identifikator, kot je določen v katastru stavb. Vnos nedokončane etaže za posamezne dele stavbe oziroma za zemljiškoknjižna telesa, kjer je različno lastništvo kot na zemljišču, v elektronsko zemljiško knjigo je zelo zamuden. Najprej je treba ugotoviti, kdo je lastnik zemljišča in kdo posameznih delov stavbe. V nekaterih primerih je zelo veliko lastnikov, ki imajo zelo različno lastništvo. Potem je treba v katastru stavb ugotoviti, na kateri parcelni številki stoji stavba, nato pa opraviti sam vnos nedokončane etaže na podlagi dosedanjih pridobitnih naslovov skupaj z vsemi bremenami (služnosti, hipoteke z zaznambo izvršljivosti, zaznamba izvršbe). Problem se pojavi tudi pri vročanju sklepov, saj lastniki nepremičnin največkrat niso sporočili spremembe priimkov in naslovov. Tako nam vročevalec v skladu z določili zakona o pravnem postopku vrne pisanja, zemljiškoknjižno sodišče pa na podlagi odredbe v CRP preveri naslov. Zopet nastopi problem, saj v ročno vodeni zemljiški knjigi nimamo rojstnega podatka, kaj šele podatek o EMŠO-ju.

2.3 NAČELA ZEMLJIŠKE KNJIGE

Temeljna načela zemljiške knjige določa Zakon o zemljiški knjigi-1 (ZZK-1, Ur. l. RS, št. 58/2003). Načela zemljiške knjige določajo temeljno funkcijo zemljiške knjige in delovanje zemljiške knjige. Med temeljna načela zemljiške knjige sodijo:

- Načelo javnosti zemljiške knjige (ZZK-1, 4. člen), ki določa, da so podatki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, javni in jih sme vsakdo pregledovati, prepisovati ali zahtevati, da mu sodišče izda overjen izpisek iz zemljiške knjige.

Kot pomoč pri upoštevanju načela javnosti zemljiške knjige v povezavi z ostalimi členi ZZK-1 lahko uporabimo odločbe višjih sodišč, in sicer VSK sklep I Cp 1162/2004, VSL sklep I Cp 5447/2005, VSL sklep II Cp 721/2006, VSL sklep II Cp 2255/2009, VSL sklep II Cp 3039/2009.

Omenjenim odločbam je skupno predvsem to, da se posamezne določbe ZZK-1 lahko nanašajo zgolj na tiste podatke, do katerih ima javnost možnost dostopa. Konkreten primer je podatek o EMŠO-ju, saj ta na zemljiškoknjižnem izpisku ni viden, torej dostopen javnosti, in tako je v zemljiškoknjižnem dovolilu dovolj rojstni podatek, s katerim je oseba, ki dovoljuje vpis oziroma obremenitev v zemljiško knjigo, označena.

- Začetek učinkovanja vpisov (ZZK-1, 5. člen), ki določa trenutek, od kdaj učinkujejo vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiško knjigo.

V zvezi s 5. členom ZZK-1 je bilo izdanih kar precej odločb višjih sodišč, največkrat pa se nanašajo na zaznambo sklepa o izvršbi in vknjižbi hipoteke po uradni dolžnosti. Odločba: VSL sklep II Cpg 52/2006, VSL sodba I Cp 345/2008, VSM sklep I Cp 1677/2008, VSL sklep III Cp 1144/2009, VSL sodba I Cp 773/2009, VSK sklep I Ip 647/2009, VSL sklep II Cp 4398/2009, VSK sklep Cp 314/2010. Te se nanašajo na zaznambo izvršbe – vknjižbo hipoteke po uradni dolžnosti – začetek zemljiškooknjižnega postopka. Zemljiškooknjižni postopek se namreč začne v trenutku, ko je zemljiškooknjižno sodišče sprejelo listino – sklep o izvršbi, na podlagi katerega o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Od trenutka dalje, ko je zemljiškooknjižno sodišče sprejelo sklep o izvršbi, že učinkujeta zaznamba izvršbe in tudi vknjižba hipoteke.

- Načelo publicitete vpisov (ZZK-1, 6. člen) določa, da imajo vpisi v zemljiško knjigo publicitetni učinek, saj se zemljiška knjiga vodi prav z namenom javne objave pravic in pravnih dejstev.

Na citirano načelo se najbolj navezuje Odločba: VS sklep I Cp 4117/2009 v povezavi z načelom formalnosti postopka ter načelom legalitete. Načelo formalnosti pomeni, da zemljiškooknjižno sodišče odloči o utemeljenosti vpisa le na podlagi listin, za katere zakon določa, da so podlaga za vpis. Načelo legalitete pa zavezuje zemljiškooknjižno sodišče, da po uradni dolžnosti pred vpisom preveri, ali so izkazane vse zakonske predpostavke za vpis pravice (npr. lastninske) v zemljiško knjigo. Takšna formalnost in istovrstnost postopanja zemljiškooknjižnega sodišča pri vseh predlogih za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo pa je potrebna predvsem zaradi publicitetnih učinkov vpisov.

- Oblikovalni učinki vpisov oz. načelo konstitutivnosti določa, da se pravica na nepremičnini pridobi oziroma preneha z vpisom v zemljiško knjigo (ZZK-1, 7. člen). Vpis v zemljiško knjigo je obvezen pogoj za pridobitev stvarnih pravic na podlagi pravnega posla.
- Načelo zaupanja v zemljiško knjigo pa je eno izmed najpomembnejših načel zemljiškooknjižnega prava in ščiti subjekte glede varnosti pravnega prometa, ki se zanesejo na podatke oz. stanje, vpisano v zemljiški knjigi (ZZK-1, 8. člen, 1. odstavek).

Tisti, ki izpolni pogoje za vpis pravice v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve (ZZK-1, 8. člen, 2. odstavek).

Ravno tak primer se je reševal z Odločbo: VSL sodba I Cp 831/209, kjer je tožnica razpolagala z veljavnim pravnim naslovom (pogodbo o razdružitvi premoženja) za pridobitev lastninske pravice na deležu nepremičnine, a bi morala za ugoditev zahtevku za ugotovitev nedopustnosti izvršbe izkazati tudi veljavni vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

V zvezi z načelom zaupanja v zemljiško knjigo Jože Ilc (Pravna praksa 2010) meni, da zemljiška knjiga mora ohraniti načelo zaupanja. Zaupanje je možno samo ob stanju, ki je odraz realnosti pravnih razmerij. Sedanje stanje nikakor ne ustreza temu merilu. Načelo zaupanja se mora obravnavati širše. To načelo se ne nanaša samo na poznavanje zemljiškoknjižnega stanja in na načelo zaupanja se ne more sklicevati tisti, ki je vedel, da se vpisi v zemljiški knjigi ne ujemajo z zunajknjižnim stanjem. Meni, da je vesten kupec nepremičnine tisti, ki poleg pregleda vpisov v zemljiški knjigi prisrbi manjkajoče podatke pri geodetskih katastrih, pridobi informacije o dopustnosti in omejitvah pravnega prometa nepremičnin, se seznanj z pravno relevantnimi predpisi in pregleda dejansko stanje nepremičnine.

- Načelo pravnega prednika v zemljiški knjigi določa, da so vpisi dovoljeni v korist osebe, v korist katere učinkuje listina, ki je podlaga za vpis (ZZK-1, 9. člen, 1. odstavek), in da so vpisi dovoljeni prosti 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 (ZZK-1, 9. člen, 2. odstavek). To velja tako za izvedene kot za izvirne načine pridobitve stvarnih pravic na nepremičnini in je uresničeno s pravili o pogojih za dovolitev vpisa.

Obstaja izredno veliko odločb višjih sodišč, kjer je jedro načelo pravnega prednika.

Zanimiva se mi zdi Odločba: VSL sklep I Cp 3362/2009, kjer je višje sodišče ugodilo pritožbi, ko je zemljiškoknjižno sodišče upničino napako odpravilo, tako da je dovolilo zaznambo izvršbe in vknjižbo hipoteke. Ni dvoma, da sta pritožnica in dolžnica iz sklepa o izvršbi ista oseba. Zgolj zaradi pisne napake v sklepu o izvršbi je očitno pomotoma prišlo do zamenjave dveh črk v priimku dolžnice, pritožnica pa je uspela s pritožbo.

- Načelo vrstnega reda (ZZK-1, 10. člen) določa, da zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oz. listino, na podlagi katere se o vpisu odloča po uradni dolžnosti ne glede na to, kdaj je bil sklenjen pravni posel oz. sestavljena listina. Posledica načela vrstnega reda kot procesnega pravila je, da obstaja procesna ovira za odločanje o vpisih v kasneje začelih postopkih, dokler ni pravnomočno odločeno o vpisu v postopku, ki je bil začel prej. Ta procesna ovira se v zemljiški knjigi javno objavi z vpisom zaznambe zavrnitve vpisa oziroma zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa. Kadar gre za umik predloga, pa ne velja načelo vrstnega reda (Odločba: VSL sklep I Cp 1907/2004). Tudi te odločbe višjih sodišč se največkrat nanašajo na zaznambo izvršbe in vknjižbo hipoteke po uradni dolžnosti. Dolžniki navajajo, da niso več lastniki nepremičnin, saj je pri citirani nepremičnini vpisana plomba. Nepremičnina zato ne more biti več predmet izvršilnega postopka. V vseh primerih pa je bila plomba za spremembo lastništva vpisana kasneje, kot je bila vpisana plomba za zaznambo izvršbe na podlagi obvestila izvršilnega sodišča (Odločba: VSL sklep III Cp 978/2009, VSL sklep I Cp 2463/2009, VSL sklep I Cp 4546/2009).

- Načelo hitrosti postopka (ZZK-1, 121. člen) pa je temeljna določba zemljiškoknjižnega postopka, ki določa, da mora zemljiškoknjižno sodišče postopati hitro.
- Načelo vrstnega reda odločanja o vpisih (ZZK-1, 122. člen, 1. odstavek) določa, da mora 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. Dokler ni pravnomočno odločeno o vpisu v posameznem postopku, ni dovoljeno odločati o vpisih glede iste nepremičnine.
- Omejitev načela zaslišanja udeležencev postopka (ZZK-1, 123. člen) določa, da sme v zemljiškoknjižnem postopku na prvi stopnji zemljiškoknjižno sodišče odločiti, ne da bi udeležencem postopka zagotovili možnost, da se izjavijo o predlogu za vpis, o katerem odloča po uradni dolžnosti.
- Načelo formalnosti postopka (ZZK-1, 124. člen) pomeni, da sodišče odloča na podlagi listin, za katere zakon določa, da so podlaga za vpis, in na podlagi stanja vpisov v zemljiški knjigi.
- Načelo dispozitivnosti postopka (ZZK-1, 125. člen). Zemljiškoknjižno sodišče začne postopek na predlog, po uradni dolžnosti pa samo, če tako določa zakon. Načelo dispozitivnosti postopka v zemljiškoknjižnem postopku obsega tudi pravilo, ki je značilno za pravnomočne postopke, in sicer da zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča samo v mejah zahtevkov za vpis, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom uveljavljajo.

S predlogom zakona se ne spreminjajo temeljna načela zemljiške knjige, med katerimi so najpomembnejša načelo javnosti, na podlagi katerega so vsi vpisi v glavni knjigi javni, načelo začetka učinkovanja vpisov, načelo vrstnega reda in načelo zaupanja v zemljiško knjigo.

2.4 SESTAVA IN VPISI V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Zemljiško knjigo vodi sodišče – zemljiškoknjižno sodišče, s tem da odloča o vpisih, opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin (ZZK-1, 2. člen). Glede na to, da je za vodenje zemljiške knjige pristojno okrajno sodišče, imamo v Sloveniji 44 zemljiških knjig. Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin (ZZK-1, 1. člen, 2. odstavek).

2.4.1 GLAVNA KNJIGA

Glavna knjiga se vodi za vsako katastrsko občino, kot so te določene v zemljiškem katastru. Vsi podatki, ki se vpisujejo v glavno knjigo, se trajno hranijo tudi potem, ko nehajo veljati, saj se s tem zagotavlja prikaz zgodovinskega stanja. Glavna knjiga je najpomembnejši del zemljiške knjige. Sestavljena je iz zemljiškoknjižnih vložkov. Vsak vložek ima svojo zaporedno številko in je sestavljen iz listov A, B in C. List A je namenjen popisu nepremičnin (parcelna številka, vrsta rabe in izmera). Od avgusta 2009 dalje zemljiška knjiga nima več podatka o površini in vrsti rabe oziroma kulturi. V list B se vpisuje vsakokratni lastnik nepremičnine. Če obstaja na nepremičnini

lastninska pravica več oseb, se vpiše tudi delež lastništva oziroma skupna lastnina brez deleža. List C imenujemo tudi bremenski list. V elektronski knjigi je razdeljen na tri dele: C1, C2 in C3. V list C1 se vpisujejo osebne služnosti, pravica stvarnega bremena, zakupna pravica, predkupna pravica, odkupna pravica in večkrat uporabljena prepoved odtujitve in obremenitve. V list C2 se vpisujejo druge pravice, npr. stvarna služnost in zaznambe pravnih dejstev. V list C3 se vpisujejo hipoteke in s hipoteko povezane zaznambe (zaznamba neposredne izvršljivosti terjatev, zaznamba izvršbe in trenutno zaznamba skupne hipoteke).

Sedanji način vodenja informatizirane glavne knjige je večinoma enak načinu ročnega vodenja glavne knjige z vpisovanjem v zemljiškoknjižne vložke. Sodobna informatizirana baza omogoča, da se posamezen podatek vnese samo enkrat in se nato poveže z vsemi, ki jim je ta podatek skupen, ali pa se kopira, zato po novem zemljiškoknjižni vložek ne bo več potreben.

Nova aplikacija, ki je potrebna zaradi novele zakona o zemljiški knjigi, naj bi zopet napolnila podatek o površini in vrsti rabe nepremičnine.

Uveden je nov izraz – osnovni pravni položaj nepremičnine, pri kateri se bodo vpisale pravice (vknjižba lastninske pravice in pravna dejstva). Sledile bodo druge stvarne pravice (hipoteka, zemljiški dolg, služnosti, pravice stvarnega bremena in stavbna pravica), ki so izvedene iz lastninske pravice. Za vse izvedene pravice je značilno, da omejujejo lastninsko pravico ali posamezna upravičenja, ki jih vključuje lastninska pravica. Nekatere izvedene stvarne pravice (hipoteka) pogojno izključujejo vknjiženo lastninsko pravico. Enako velja za predznamovano lastninsko pravico. Predznamovana lastninska pravica, izvedene pravice in pravna dejstva pravno dosledno omejujejo osnovni pravni položaj nepremičnine.

Glede na navedeno torej ne bo več listov A, B in C.

2.4.2 ZBIRKA LISTIN

Zbirka listin se vodi pri vsakem zemljiškoknjižnem sodišču za vse glavne knjige tega sodišča. Zbirko listin sestavljajo listine in dokumenti, ki so podlaga za vpise v zemljiško knjigo. V zbirko listin se vložijo sklepi, s katerimi je zemljiškoknjižno sodišče dovolilo vpis, predlogi za vpis in listine, ki so bile podlaga za vpis po uradni dolžnosti oz. tiste, ki so bile priložene zemljiškoknjižnemu predlogu (ZZK-1, 193. člen). Zbirka listin se hrani trajno. Glede na to, da je en del našega okrajnega sodišča prej spadal pod radeški okraj en del pod litijskega, se hranijo listine v celjskem arhivu in v Ljubljani. Vpogled v zbirko listin lahko zahteva vsakdo, ki izkaže upravičen interes (ZZK-1, 196. člen, 1. odstavek). V tem primeru o zahtevi odloča sodnik.

Z novelo zakona se bo zbirka listin vodila kot informatizirana zbirka listin, v kateri se bodo hranile listine v zvezi z zemljiškoknjižnimi postopki. Vse listine (pretvorjene v elektronsko obliko), ki so bile podlaga za dovolitev vpisa v zemljiško knjigo, bodo vključene v elektronsko zbirko listin, zato bo njihov prepis (izpis) lahko dobil vsak pri vsakem zemljiškoknjižnem sodišču ali notarju. V elektronsko obliko pretvorjena listina, ki bo podlaga za dovolitev vpisa, bo imela enako dokazno moč kot izvorna listina. Sedanja zbirka listin ni centralizirana na enem mestu, temveč vsako od 44 okrajnih sodišč vodi svojo zbirko listin. Po novem bo javna dostopnost informatizirane zbirke listin širša, saj bo njihov prepis lahko dobil vsakdo pri svojem zemljiškoknjižnem sodišču ali notarju in ne samo pri sodišču, ki je odločilo o vpisu.

2.5 ETAŽNA LASTNINA

Vpis etažne lastnine ureja ZZK-1, 184. člen. Za vpis etažne lastnine se odpre poseben vložek, ki ga sestavljajo osnovni vložek in ustrezno število podvložkov. V osnovni vložek se vpisujejo skupni deli stavbe in solastniški delež v korist vsakokratnih lastnikov podvložkov (Tratnik, Venčur, str. 121), v podvložke pa se vpisujejo posamezni deli stavbe (npr. stanovanja). Vpis etažne lastnine se opravi na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine lastnika nepremičnine, odločbe Geodetske uprave RS, in sicer na predlog. Nato lastniki posameznih delov stavbe urejajo vpis v zemljiško knjigo za svojo nepremičnino. Največkrat je vpis etažne lastnine urejal upravnik stavbe, pri novih zgradbah pa investitor. Starejše večstanovanjske zgradbe še vedno niso etažirane, predvsem zaradi nezainteresiranosti nekaterih lastnikov nepremičnine oz. nekateri lastniki dejansko ne obstajajo več (stečaj firme). Dejanski uporabniki stanovanj bodo morali izkoristiti možnost, kot jo je opredelil Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Ur. l. RS, šte. 45/2008). Vpis etažne lastnine je pomenil za zemljiško knjigo veliko novih zadev, saj so imele nekatere stavbe tudi po več sto posameznih delov in je bil zato vpis etažiranja zelo zamuden. Veliko problemov pri vpisu lastnikov posameznih delov stavbe pa predstavlja dejstvo, da lastniki stanovanj, kupljenih po stanovanjskem zakonu, nimajo originalnih listin, ki so podlaga za vpis v zemljiško knjigo. V teh primerih 234. člen ZZK-1 določa možnost vzpostavitve zemljiškoknjizne listine, ki pa je kar dolgotrajen postopek, saj je treba sklep o vzpostavitvi listine objaviti v Uradnem listu RS, stranke pa imajo možnost ugovora na objavo. Vendar je ZZK-1A skrajšal rok za ugovor z dveh mesecev na en mesec, kar je nekoliko skrajšalo postopek.

Z novo zakonodajo bo delo referentom pri vzpostavitvi etažne lastnine izredno olajšano, saj posameznih delov stavbe, ki jih je lahko zelo veliko (tudi preko sto), ne bo treba vpisati niti v sklep niti v glavno knjigo. Podatki se bodo preverili na podlagi listine, zemljiškoknjiznega predloga in v primeru upravičenosti zahtevka prevzeli iz katastra stavb.

3 PRIKAZ PROBLEMA – VZROKI SODNIH ZAOSTANKOV V ZEMLJIŠKI KNJIGI

Na podlagi izkušenj ter razgovora z referenti okrajnih sodišč so glavni vzroki sodnih zaostankov v zemljiški knjigi pomanjkljive vloge oziroma zemljiškoknjižni predlogi, nepopolne listine za vpis v zemljiško knjigo, problem pri vročanju spisov, predvsem pa predhodno nerešene zadeve na isti nepremičnini.

3.1 POMANJKLJIVI ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOGI ZA VPIS

Stranke, ki zahtevajo vpis v zemljiško knjigo, morajo vložiti zemljiškoknjižni predlog in ustrezne listine, ki so podlaga za vpis. Zemljiškoknjižni predlog mora biti na prvi strani vloge izrecno in vidno označen z nazivom zemljiškoknjižni predlog, sicer nima zagotovljenega vrstnega reda (ZZK-1, 139. člen, 3. odstavek). Ni obvezno, da je zemljiškoknjižni predlog vložen na vnaprej natisnjenem obrazcu, vendar mora biti vsebina posameznih podatkov v zemljiškoknjižnem predlogu in njihovo zaporedje enaka vsebini obrazca. Stranke pogosto same napišejo pogodbo in nato še zemljiškoknjižni predlog. Vrhovno sodišče RS na svoji spletni strani objavlja obrazce oz. zemljiškoknjižne predloge za vpis v zemljiško knjigo. Stranke te obrazce pogosto uporabljajo, vendar se ne zavedajo posledic, ki jih lahko prinesejo nepopolni zemljiškoknjižni predlogi. Velik odstotek strank ne ve, kakšen obrazec potrebujejo in kakšna pravica oz. pravno dejstvo se vpisuje, ter ne poznajo vrste vpisov (ali gre za vknjižbo, predznambo ali zaznambo). Obstajajo različni obrazci: za vknjižbo pridobitve pravice, za predznambo, za zaznambo, za izbris, za vpis etažne lastnine. Stranke večkrat kar prepisejo obrazec od znanca, prijatelja in ga ne prilagodijo svoji listini. Zemljiška knjiga opravi samo tisti vpis, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom predlaga in je v skladu z listino, ki je podlaga za vpis. Velja načelo, da lahko stranke predlagajo manj, kot je navedeno v zemljiškoknjižnem dovolilu listine. Npr. stranka kupi tri parcele, kar izhaja iz zemljiškoknjižnega dovolila listine, v zemljiškoknjižni predlog pa navede samo dve parceli. Zemljiška knjiga bo izvedla prenos lastninske pravice samo na dveh parcelah, kot je bilo navedeno v zemljiškoknjižnem predlogu, saj 125. člen ZZK-1 določa, da zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih na podlagi predloga za vpis in v mejah zahtevkov za vpis, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom uveljavljajo. Stranke največkrat sklepa o vpisu ne preberejo in tako se takšne napake ugotovijo šele čez nekaj let, kar pa lahko zadevo zelo oteži. V teh primerih nosijo odgovornost stranke same. Predlogi, ki jih stranke same izpolnjujejo, so pogosto nepopolni, zato je treba stranke večkrat pozivati, kar pa reševanje zadeve podaljša.

3.2 NEPOPOLNE LISTINE ZA VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Najpogostejši vzrok sodnih zaostankov so listine, ki jih stranke skupaj s predlogom vlagajo za vpis, in listine, ki jih pošiljajo drugi državni organi in se vpisujejo po uradni dolžnosti.

Zakonsko sicer ni določeno, da morajo listine sestavljati odvetniki ali notarji. Ti so razen v določenih primerih kot pravniki seznanjeni z zemljiško knjigo in zahtevami, ki so pogoj za vpis v zemljiško knjigo, in predvsem s tem, kaj te listine kot take prinašajo. Stranke večkrat same sestavljajo pogodbe oziroma prepíšejo neki vzorec, to prijavijo na davčnem uradu, priložijo zahtevana potrdila oziroma odločbe in overijo podpise, ko pa pogodbo predložijo oziroma vložijo v zemljiško knjigo, se ugotovi, da je takšna pogodba večkrat pomanjkljiva. Včasih v njej ne sodelujejo vsi lastniki nepremičnine, nepremičnina ni označena z identifikacijskim znakom, kot je določeno po določbah ZZK-1, zemljiškoknjižna dovolila so pogojna.

V postopku predhodnega preskusa zemljiškoknjižnega predloga zemljiškoknjižno sodišče preskusi, ali so izpolnjene procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu. Če gre za pomanjkljivosti, ki jih je mogoče odpraviti, se predlagatelj poziva s pozivnim sklepom. V primerih, da zemljiškoknjižno sodišče poziva predlagatelja, da predlog dopolni z ustrežno listino (oz. ustreznim zemljiškoknjižnim dovolilom), ker je ni predložil, zakon določa, da zemljiškoknjižno dovolilo ne sme biti overjeno kasneje kot vložitev predloga. Zemljiška knjiga takšen predlog zavrne oziroma vpiše predznambo, če so izpolnjeni pogoji. V skladu z zakonskimi določili stranka lahko potem opraviči predznambo.

Tudi listine, ki jih zemljiškoknjižno sodišče prejema od državnih organov, so brez ustreznih zemljiškoknjižnih podatkov. Največkrat nepremičnine niso označene z ustreznim identifikacijskim znakom, saj jih še vedno označujejo samo z vložno številko in katastrsko občino namesto parcelnih števil. Za te listine velja, da ne smejo biti pravnomočne po datumu vložitve v zemljiško knjigo. V primeru, da zemljiška knjiga prejme odločbo, ki ni pravnomočna, poziva vlagatelja za ustrežno listino. Če vlagatelj pošlje listino, ki ima kasnejši datum pravnomočnosti, kot je bil prejem prvotne listine za vpis, zemljiška knjiga vpisa takšne odločbe ne opravi oziroma naredi predznambo.

Da so nepopolne listine zelo velika ovira za hitrost postopka, kar je tudi eno izmed temeljnih načel postopka, bo še kako prišlo do izraza s 1. 1. 2011, ko bo začelo veljati elektronsko vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov. Sedaj so notarji samo overjali podpise, razen seveda v primerih, ko so sami sestavljali listine in niso bili dolžni preverjati vseh podatkov. Vse pomanjkljivosti listin (neustrezno zemljiškoknjižno dovolilo) so se pokazale šele pri vpisu v zemljiško knjigo.

3.3 PROBLEM PRI VROČANJU SODNIH SKLEPOV

O vpisu odloča zemljiškoknjižno sodišče s sklepom. Sklep o vpisu se vroči, potem ko so opravljeni vpisi, ki so bili s sklepom dovoljeni, oziroma ko se vpiše zaznamba zavrnitve vpisa.

Sklep o dovolitvi vpisa se vroči:

- predlagatelju, osebi, proti kateri se predlaga vpis, in osebi, katere korist se predlaga;

- drugi osebi, katere pravni interes utegne biti z vpisom prizadet, če prijavi udeležbo v postopku;
- imetniku lastninske pravice, če je s sklepom o vpisu odločeno o prenosu druge stvarne pravice oziroma obligacijske pravice, o vpisu nadhipoteke ali o vpisu spremembe vrstnega reda vknjiženih hipotek (ZZK-1, 154. člen, 3. odstavek).

Če s sklepom o vpisu dovoli vpis prenosa oziroma pridobitve lastninske pravice, mora zemljiškoknjižno sodišče o vpisu s sklepom obvestiti tudi organ, ki vodi kataster, in pristojno davčno upravo.

Na podlagi ZZK-1, 150. člen, 2. odstavek, je mogoče pri večkratnih zaporednih prenosih pravice, ki niso vpisani v zemljiški knjigi, da zadnji pridobitelj pravice zahteva vknjižbo oz. 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. To se sedaj pogosto dogaja predvsem za nepremičnine, kupljene po stanovanjskem zakonu. Večstanovanjske zgradbe niso bile etažirane in stranke se niso mogle vknjižiti na posameznem delu stavbe. Sedaj so ljudje bolj ozaveščeni in tudi zaradi dejstva, da se vknjižena nepremičnina lažje proda, se intenzivno dela na etažiranju zgradb. Od nakupa po stanovanjskem zakonu pa je minilo že kar nekaj časa, tako da se je lastništvo v nekaterih primerih že večkrat spremenilo. Te pogodbe so torej starejšega datuma in podatki o prebivališču udeležencev niso točni. Še večji problem pa je dejstvo, da mnoge pravne osebe, ki so prodajale stanovanja po stanovanjskem zakonu, ne obstajajo več in nimajo pravnega naslednika. Sklepe o vpisu dobi zemljiška knjiga nazaj, saj so se osebe že preselile oziroma pravne osebe ne obstajajo. Nato je treba izpolniti obrazec odredbe za vpogled v centralni register prebivalstva, kjer lahko pridobimo podatke o prebivališču strank, ki sodelujejo v zemljiškoknjižni zadevi. Kadar gre za pravno osebo, pa se pogleda v podatke AJPES-a. Sklepe nato ponovno pošljemo in čakamo, da preteče osem- ali petnajstdnevni rok za ugovor oziroma pritožbo. Še večji problem je, da v starih listinah ni podatka o enotni matični številki občana, in če je več oseb z enakim imenom in priimkom, je treba paziti, da se sklep ne pošlje napačni osebi. Če je oseba na naslovu neznana, se sklep obesi oz. nabije na sodno desko.

To precej podaljša rok, v katerem bi bila zadeva zaključena oz. pravnomočna, saj dokler predhodna zadeva, ki se nanaša na isto nepremičnino, ni pravnomočna, zemljiškoknjižno sodišče ne sme odločati o naslednji zadevi.

Veliko strank pa tudi ne dviguje pošte, ki prihaja s sodišča, vendar se takšne pošiljke štejejo za vročene, če pošta obvesti prejemnike, kar je določeno v Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o pravnem postopku (ZPP-D, Ur. l. RS, št. 45/2008, 141. člen).

S predlogom zakona se bodo vročitve vsem profesionalnim pooblaščenecem (notarjem, odvetnikom in državnemu pravobranilstvu) opravljale elektronsko v njihov varni elektronski poštni predal. Vendar po naših izkušnjah vročitev tem ne bo takšen problem, bolj bodo problem drugi udeleženci postopka, ki jih ne bo zastopal notar oziroma odvetnik in se jim bo še vedno vročalo kot doslej.

3.4 NEREŠENE ZADEVE, KI SE NANAŠAJO NA ISTO NEPREMIČNINO

Že na začetku smo omenili načelo vrstnega reda odločanja o vpisih. O vpisih glede posamezne nepremičnine mora zemljiškooknjižno sodišče odločati po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti (ZZK-1, 122. člen, 1. odstavek). V ZZK-1, 122. člen, 2. odstavek, pa je določeno, da dokler ni pravnomočno odločeno o vpisih v posameznem postopku, ni dovoljeno odločati o vpisih glede iste nepremičnine v postopku, ki se je začel kasneje. Imamo primere, kjer se zadeve rešujejo zelo počasi, saj je na isti nepremičnini tudi deset ali več nerešenih zadev. Največji problem so največkrat sklepi o izvršbi, ki jih vlagajo upniki, da bi lahko dobili poplačano svojo terjatev. V večini primerov gre za iste dolžnike, zato je večje število nerešenih zadev na isti nepremičnini. V primeru izvršbe o zadevi odloča sodnik, zato imajo stranke v tem postopku pravico do pritožbe v roku 15 dni. Zadeva se zavleče, saj lahko udeleženec postopka sklep dvigne tudi zadnji dan, rok za pritožbo pa začne teči naslednji dan, ko stranka dvigne pošto. V takem primeru se mora na pravnomočnost zadeve čakati trideset dni. Še večji problem pa je, kadar stranke vložijo ugovor, o katerem odloča sodnik, oziroma kadar se vloži pritožba, ki jo je treba odstopiti na višje sodišče. Glede na težavnost zadeve se nekatere rešijo hitro, v nekaterih primerih pa traja dalj časa. Kljub temu, da imamo v zemljiški knjigi Trbovlje približno 350 nerešenih zadev, ugotavljamo, da referenti ne morejo reševati spisov, ki čakajo na vpis, ker so na isti nepremičnini predhodno nerešene zadeve. S podobnimi problemi se srečujejo tudi na večjih sodiščih.

3.5 ORGANIZACIJA POSLOVANJA NA VEČJIH IN MANJŠIH SODIŠČIH

Organizacija poslovanja zemljiške knjige je zagotovo temeljnega pomena za zagotavljanje uspešnega poslovanja zemljiške knjige, vendar se organizacija poslovanja na večjih in manjših sodiščih vsekakor razlikuje. Poglejmo za primer zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v Ljubljani kot enega največjih sodišč in zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v Trbovljah kot primer manjšega sodišča.

V zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Trbovljah so redno zaposlene štiri osebe, od tega trije referenti, ki rešujejo zadeve, in vpisničar, ki zadeve vpisuje v Dn-vpisnik. Trenutno imamo zaposleno še eno osebo kot sodnega zapisnikarja po programu Lukenda za odpravo zaostankov. Ta izdaja zemljiškooknjižne izpiske ter odpravlja zemljiškooknjižne sklepe. Mesečni pripad zadev je od 300 do 340 zadev. Referenti imajo povečan obseg oziroma normativ, in sicer, da mesečno rešijo 130 zadev. Zadeve, ki se vložijo v zemljiško knjigo, vpisničar vpiše v Dn-vpisnik po datumu in uri prispetja, in sicer najkasneje do začetka uradnih ur zemljiškooknjižnega sodišča naslednjega delovnega dne po dnevu začetka zemljiškooknjižnega postopka. Načelo dodeljevanja spisov je po abecednem redu priimkov referentov ne glede na vrsto vpisa.

Uradne ure za stranke v zemljiški knjigi v Trbovljah se izvajajo vsak dan v skladu s sodnim redom. Pri uradnih urah se tedensko menjajo vsi zaposleni na zemljiški knjigi, torej tudi referenti. Stranke pogosto zahtevajo prav referenta, ki njihovo zadevo rešuje, sicer se s tem zadeva hitreje reši, ampak delo referenta je moteno. Referenti sodelujejo tudi pri ostalih delih v zemljiški knjigi. V primeru odsotnosti

vpisničarja ga nadomešča referent in vpisuje zadeve v Dn-vpisnik, zлага listine. Pred zaposlitvijo sodne zapisnikarice smo odpravljali tudi sklepe, izdajali zgodovinske izpiske iz ročno vodenih zemljiških knjig, zlagali listine, zemljiškoknjižne predloge.

Če pogledamo večje sodišče, npr. Okrajno sodišče v Ljubljani, vidimo, da je organizirano malo drugače. V Ljubljani je 24 referentov, vodja zemljiške knjige, 2 vodji organizacijskih enot, 15 vpisničarjev, 5 sodnih zapisnikarjev in vodja strojepisnice. Trenutno imajo zaposlenih še 9 ljudi po programu Lukenda. Mesečni pripad zadev je približno od 2.900 do 3.200 zadev. Pri takšnem številu zadev je organizacija poslovanja še kako pomembna.

Uradne ure v zemljiški knjigi Ljubljana potekajo ločeno od prostorov, kjer delajo referenti, zato ti skoraj nimajo nobenih stikov s strankami. Komuniciranje s strankami poteka večinoma pisno, za vpise v Dn-vpisnik skrbijo le vpisničarji. Kot je razvidno iz primerjave, je delo na večjih sodiščih bolj specializirano, ker je več zaposlenih in ima vsak svoje zadolžitve. V manjših zemljiških knjigah pa referenti rešujejo zadeve, poleg tega pa pogosto opravljajo tudi druga dela, ki so nujna za nemoten potek poslovanja zemljiške knjige.

Ugotavljamo, da na manjših sodiščih, kjer je zaposleno manj ljudi (lahko tudi samo dva), pogosto (če ne skoraj vedno) ne pridejo do veljave naslednje trditve:

- Prava delitev dela namreč ni to, da posameznik sam opravi celotno nalogo (ki si jo pogosto razdeli na več opravil, ki jih izvede v nekem določenem zaporedju), ampak da jo opravi več ljudi.
- Delitev dela oziroma zoževanje nalog omogoča specializacijo posameznikov in s tem njihovo večjo usposobljenost za kakovostnejšo izvedbo nalog, boljši izkoristek časa in povečuje učinek.
- Z ekonomskega vidika delitev dela povečuje njegovo učinkovitost. (dr. Mežnar, str. 7 in 8, skripta Delovno pravo).

Novela ZZK-1C bo odpravila krajevno pristojnost za odločanje v zemljiškoknjižnih zadevah na prvi stopnji.

Sistem e-ZZK bo zadeve dodeljeval v odločanje pri vseh zemljiškoknjižnih sodiščih po vrstnem redu prejema zadeve ne glede na to, na območju katerega zemljiškoknjižnega sodišča leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša. Upoštevalo se bo število nerešenih zadev posameznega zemljiškoknjižnega referenta oziroma zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika. Za odločanje o ugovorih zoper sklep zemljiškoknjižnega referenta bo tudi sedaj pristojen sodnik istega zemljiškoknjižnega sodišča. Za odločanje o vseh pritožbah v zemljiškoknjižnih postopkih pa bo krajevno pristojno Višje sodišče v Kopru, kar bo nedvomno zagotavljalo poenotenje sodne prakse.

4 PREDLOGI ZA IZBOLJŠANJE POSLOVANJA V ZEMLJIŠKI KNJIGI

4.1 UREJANJE ZADEV PREK NOTARJEV IN ODVETNIKOV

Nepopolne listine in nepopolni zemljiškoknjižni predlogi predstavljajo enega izmed vzrokov za sodne zaostanke v zemljiški knjigi, zato menimo, da bi bilo najpomembneje stvari urediti na tem področju. Stranke, ki urejajo zadeve v zemljiški knjigi, morajo poznati zakonske določbe in se zavedati, da lahko zaradi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja trpijo škodljive posledice in da jih lahko v primeru, da so neuke, to stane celo premoženje. Stranka lahko v dobri veri kupi nepremičnino, ki je dejansko ne prodaja pravi lastnik, ali kupi nepremičnino, ki je obremenjena z večjo hipoteko, kot je vrednost celotne nepremičnine, in nato novi lastnik postane hipotekarni upnik. Zato je pomembno, da se v primerih, ko kupujejo nepremičnine, obrnejo na odvetnike oziroma pravnike ali pa notarje, ki urejajo takšne zadeve in imajo ustrezno pravno znanje in izkušnje. V primeru, ko se stranke obračajo na zemljiško knjigo, kadar hočejo skleniti pravni posel, referenti povedo splošne podatke, sicer pa jim svetujemo, da se obrnejo na osebe, ki imajo ustrezno pravno znanje. Vendar ljudje pogosto izberejo druge možnosti. Pogodbe prepišejo ali se obrnejo na osebe, ki nimajo dovolj pravnega znanja. Glede na to, da je vpis v zemljiško knjigo nekako zadnji korak in če se pojavijo pomanjkljivosti, ki so ovira za vpis v zemljiško knjigo, večkrat očitajo, da pri drugih organih ni bilo problemov, saj vsak organ gleda le svojo stran. Verjetno bi bila v teh primerih najboljša rešitev, da bi bilo zakonsko določeno, da listine sestavljajo odvetniki ali notarji, kar bi zagotovo pripomoglo k temu, da bi bile ustrezne za vpis v zemljiško knjigo. Seveda isto velja tudi za zemljiškoknjižne predloge. Vendar je iz pogovora s strankami moč ugotoviti, da bodo še naprej, dokler to ne bo zakonsko določeno, iskali cenejše in s tem tudi manj kakovostne možnosti, ker so storitve pri odvetnikih in notarjih precej drage.

Ta predlog bo prišel v veljavo s sprejetjem predloga novele ZZK-1C. Najprej je bil predlog, da bi zemljiškoknjižne predloge lahko vlagali samo notarji in državno pravobranilstvo, nato pa je bila dopolnitev predloga, tako da bodo lahko zemljiškoknjižne predloge vlagali tudi odvetniki. Zemljiškoknjižne predloge bodo torej vlagali notarji, in ker so ti profesionalne osebe, se ne bodo več uporabljala pravila o nepopolnih vlogah. Tako bo zemljiškoknjižno sodišče lahko predlog zavrglo, ne da bi moralo prej zahtevati dopolnitev zemljiškoknjižnega predloga. Morebitne pomanjkljivosti, ki jih je mogoče odpraviti, bo lahko notar, odvetnik ali državno pravobranilstvo (kot pooblaščenec ali zakoniti zastopnik predlagatelja) odpravilo v postopku z ugovorom pri sklepu, s katerim bo zemljiškoknjižno sodišče zavrglo nepopoln predlog.

Novela zakona v prehodnem obdobju treh let od uveljavitve zakona določa možnost vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov neposredno na sodišču. Sodišča bodo v tem prehodnem obdobju na zahtevo stranke pomagala pri sestavi zemljiškoknjižnega

predloga, kar bo pripomoglo k pravilnim oziroma popolnim zemljiškoknjižnim predlogom.

Mnogim se poraja vprašanje, zakaj stranka ne more sama neposredno brez pooblaščenca (notarja ali odvetnika) opravljati procesnih dejanj. Prav tako tudi, zakaj ne bi mogle vlagati zemljiškoknjižnih predlogov licencirane nepremičninske družbe in poslovni subjekti, ki opravljajo registrirano dejavnost pravnega svetovanja in zastopanja strank in so za ta opravila strokovno in tehnično usposobljeni.

4.2 POVEZAVE Z DRUGIMI SLUŽBAMI

Hitrejše poslovanje zemljiške knjige bi bilo možno doseči tudi s povezavo z drugimi evidencami, predvsem z geodetsko upravo, centralnim registrom prebivalstva in sodnim registrom. Do prvega avgusta 2009 se je vpisovala vsaka sprememba vrste rabe, izmere in oznaka parcelne številke v zemljiško knjigo na podlagi listine, ki smo jo prejeli po uradni dolžnosti z geodetske uprave. Sedaj pa na podlagi geodetskih obvestil vpisujemo preoštevilčbe parcel, ukinitve in nastanek ter delitev parcel. Zemljiška knjiga sedaj nima več podatka o vrsti rabe in izmeri parcele, kar izredno moti stranke, tako fizične osebe kot pravne osebe, ki dvignejo zemljiškoknjižni izpisek. Z novo aplikacijo, ki se pripravlja, naj bi zemljiškoknjižni izpisek zopet vključeval podatek o vrsti rabe oziroma kulturi ter površini nepremičnine. V primerih, da bi delovala povezava med geodetsko upravo in zemljiško knjigo, bi se takšne spremembe opravljale avtomatsko, število prispelih zadev v zemljiško knjigo pa bi bilo precej manjše. Spremembe parcel bi v listu A opravila že geodetska uprava, seveda ob upoštevanju lastništva v listu B in bremen v listu C, saj npr. ne moreš združevati parcel različnih lastnikov. Ob spremembi lastništva pa zemljiški knjigi ne bi bilo treba več obveščati geodetske uprave s sklepi, kot je potrebno s sedaj veljavno zakonodajo. Podobno bi lahko uredili tudi povezavo s centralnim registrom prebivalstva, sodnim registrom, poslovnim registrom. V primerih, da se stranke preselijo, poročijo ali spremenijo ime ali priimek, morajo to same urejati na zemljiški knjigi. Ravno tako za pravne osebe, če spremenijo naziv firme, sedež, se pripojijo. V teh primerih gre za sporočitev spremembe podatkov in zato vrsto vpisa obrazec ne obstaja. Stranke morajo same prirediti obrazec, kot določa pravilnik o obrazcih zemljiškoknjižnih predlogov, ali pa se obrniti na odvetnika oziroma notarja. Vendar bi lahko povezava s centralnim registrom prebivalstva in sodnim registrom v celoti zaživela, ko bodo imeli vsi lastniki oziroma imetniki pravic podatek o enotni matični številki občana oziroma pravne osebe matično številko. Ta podatek je obvezen v zemljiškoknjižnem dovolilu v skladu z določbami zakona o zemljiški knjigi iz leta 2003. Vendar ne smemo pozabiti, da obstajajo starejši vpisi, kjer ta podatek ni bil obvezen in se tudi v nekaj primerih ni prevzel pri prenosu iz ročno vodenih zemljiških knjig v elektronsko zemljiško knjigo, ker ni bilo razvidno, ali gre za pravo osebo ali pa so imele fizične osebe naveden nadomestni EMŠO.

V primeru, da bi bili povezani z ostalimi evidencami, bi bilo kar nekaj zadev manj za reševanje, predvsem pa bilo lažje za stranke, ker jim ne bi bilo treba spreminjati podatkov, ki jih že imajo druge evidence.

Vendar pa se tukaj pojavi problem, saj ne smemo pozabiti, da sta EMŠO in matična številka kot obvezen podatek pri vpisu imetnikov pravic šele od leta 2003 dalje. Sicer so se ob prenosu ročno vodenih podatkov v elektronsko zemljiško knjigo res prevzemali podatki, ki jih je imela geodetska uprava, ampak v kar veliko primerih ni bilo tega podatka, zato so se vpisali lastniki samo z imenom in priimkom ter

naslovom. Pri samem delu pa ugotavljamo, da so le redki lastniki nepremičnin spremenili naslov in priimek.

4.3 VLAGANJE PREDLOGOV IN LISTIN V KRAJŠEM ROKU

Poslovanje zemljiške knjige in pravna varnost pri poslovanju z nepremičninami bi bila bolje urejena, če bi bilo zakonsko določeno, da morajo stranke v zakonskem roku predlagati vpis v zemljiško knjigo. Zakonsko je to opredeljeno samo za predloge za vpis etažne lastnine v ZZK-1, 131. člen, ki pravi, da mora lastnik zemljiške parcele, na kateri je zgrajen objekt, katerega deli so bili prodani oziroma so namenjeni prodaji posameznim etažnim lastnikom, vložiti predlog v dveh mesecih od pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za objekt. Vendar sankcije ni, tako se etažni lastniki večkrat obračajo na zemljiško knjigo, kaj naj storijo, da se bodo lahko vknjižili na posameznem delu stavbe, ki je bil predmet prodaje oziroma nakupa.

Imamo primere, ko imajo stranke overjene pogodbe doma in jih predlagajo v zemljiško knjigo šele po nekaj letih. Stanje v zemljiški knjigi se je lahko že spremenilo, npr. spremenil se je lastnik ali pa identifikacijski znak nepremičnine, in v teh primerih se zemljiškooknjižno dovolilo ne bo ujemalo s stanjem v zemljiški knjigi, zato vpis na podlagi takšne listine ne bo možen. Večkrat ugotavljamo, da stranke prinesejo listino za spremembo lastništva in je prodajalec že pokojni, torej so že vknjiženi dediči. Sklepati je treba novo listino z dedičem, ki je vpisan kot lastnik, kar pa lahko zopet podaljša postopek. Te listine je treba ponovno predložiti na pristojno davčno upravo, overiti podpis, pridobiti potrebne listine, kar je zamudno in povezano z velikimi stroški.

Zaradi raznih goljufij se stranke vse bolj zavedajo ažurnosti zemljiške knjige. V urejanje zemljiškooknjižnih zadev pa jih pogosto prisilijo druge službe in organi, ki zahtevajo urejeno zemljiškooknjižno stanje, npr. banke zaradi najetja kredita, kjer stranke zastavljajo svoje nepremičnine, pridobitev gradbenega dovoljenja ter vknjižbe raznih služnosti.

Da stranke res v veliko primerih niso poskrbele za vpis v zemljiško knjigo, ugotavljamo sedaj, ko smo konec septembra prejeli obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin. Pri pregledu obvestila so ljudje ugotovili, da se stanje v obvestilu ne ujema s stanjem, ki so ga navedli ob popisu nepremičnin. Pri zelo velikem številu strank je bilo ugotovljeno, da hranijo originalne listine doma.

4.4 IZOBRAŽEVANJE ZAPOSLENIH

Referenti v zemljiški knjigi rešujejo zadeve na podlagi zakonov, pravilnikov, uredb ter drugih predpisov in v skladu s svojo individualno presojo. V okviru Vrhovnega sodišča RS deluje tudi vsebinska pomoč, ki pa je bila osnovana bolj za pomoč pri tehniki vpisa in ne toliko vsebine vpisa. Vsako leto imamo organizirano šolo zemljiškooknjižnih referentov, v letu 2003 sta bili organizirani celo dve zemljiškooknjižni šoli, ko je stopil v veljavo nov ZZK-1. Tako je bila letos organizirana že enajsta zemljiškooknjižna šola. Organizirana so predavanja, kjer predavatelj predstavi svoj pogled na določeno vprašanje. Diskutira se o aktualnih vprašanjih, ki jih je iz leta v leto več in so vse bolj kompleksna. Organizirane so tudi delavnice, kjer lahko na praktičnem primeru vidimo, kako se izvede določen vpis, ki ti sicer povzroča nemalo preglavic. Večkrat se postavlja vprašanje, kako pravilno rešiti zadevo in kaj je pravilno, zato menimo, da bi bilo treba v določenih zemljiškooknjižnih

zadevah izdati navodila. Dogaja se, da o podobnih zadevah referenti različnih okrajnih sodišč odločijo povsem različno. Takšna neenotnost delovanja zemljiške knjige (kljub isti zakonodaji) lahko povzroča strankam težave v zemljiškoknjižnih zadevah, kar bo po našem mnenju še zlasti opazno po uvedbi enotne krajevne pristojnosti. Neenotna praksa pa maje tako ugled zemljiške knjige kot tudi celotnega sodstva.

V oktobru je bilo organizirano predavanje na temo novele ZZK-1C. Predstavili so prenovljeno aplikacijo, način vpisovanja v glavno knjigo ter kako bo videti izpis iz glavne knjige, konec novembra pa bomo imeli možnost vpisovanja v testno okolje.

Menimo, da bi morali imeti možnost udeležbe na še več predavanjih z možnimi pravnimi razlagami določenih tem. Če hočemo biti ažurni, strokovni in učinkovitejši, se moramo neprestano izobraževati.

Izobraževanje ljudi skozi vse življenje je nujno zaradi tega, ker:

- spremembe v družbi omogočajo, včasih pa celo zahtevajo nov način življenja;
- soočeni smo z dejstvom, da prihaja do novih in novih odkritij, čas od odkritja do uporabe pa se drastično krajša (dr. Ferjan, str. 12, skripta Organizacija izobraževanja).

Ne nazadnje pa ima po zakonu o delovnih razmerjih delavec pravico in dolžnost do stalnega izobraževanja, izpopolnjevanja in usposabljanja (dr. Mežnar, str. 47, skripta Delovno pravo).

4.5 VROČANJE SKLEPOV OZIROMA PISANJ

O vpisih odloča zemljiškoknjižno sodišče s sklepom (ZZK-1, 152. člen). Ko so opravljeni vpisi, ki so bili s sklepom dovoljeni, oziroma ko se vpiše zaznamba zavrnitve vpisa, se vroči sklep o vpisu. Sklep se vroči udeležencem postopka. Pisanja se vročajo v skladu z določili zakona o pravnem postopku. Problem vročanja pa se največkrat pojavi, kadar se opravi vknjižba lastninske pravice na podlagi verige pogodb. To pomeni, da se opravi vknjižba lastninske pravice na podlagi več pogodb (npr. pogodba o prodaji stanovanja na podlagi stanovanjskega zakona, darilne pogodbe, kupoprodajne pogodbe, pravnomočnega sklepa o dedovanju, ...), udeleženci teh listin pa so se preselili, poročili ali pa so celo pokojni. Pisanja se vročijo udeležencem postopka po določilih ZPP-D, 141. člen. Naslovnika je treba z obvestilom seznaniti, kdaj lahko pisanje prevzame in kdaj se bo štel za vročeno. Kadar stranka spremeni naslov in tega ne sporoči sodišču, mora sodišče po predhodni odredbi to preveriti v CRP. Če ne najde novega naslova, na podlagi 145. člena ZPP-D odredi, da se pisanje pritrdi na sodno desko. Samo vročanje je torej velik problem za nerešene zadeve. Pri tem mora zemljiškoknjižno sodišče upoštevati določbo 156. člena ZZK-1, ki pravi, da ni dovoljeno odločati o vpisih glede iste nepremičnine v postopkih, dokler ni pravnomočen sklep, s katerim je zemljiškoknjižno sodišče dovolilo vpis.

Po novem se bo vpis v glavno knjigo izvedel po pravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa, vendar bo še vedno veljalo, da dokler zadeva ne bo pravnomočna, se naslednja zadeva ne bo dodelila referentom. S tem ko se bo izvršil vpis v glavno knjigo šele po pravnomočnosti, naj bi se zagotovilo preglednejše stanje zemljiške knjige kot po sedaj veljavni zakonodaji, po kateri se vpis opravi, kot smo že dejali, na podlagi nepravnomočnega sklepa o vpisu. V primeru, da je bila sedaj odločitev zaradi ugovora oziroma pritožbe spremenjena z negativno odločitvijo, je bilo treba brisati vpise, ki smo jih izvedli na podlagi izdanega sklepa.

Na podlagi spremembe se bodo pisanja vročala v elektronski varni naslov, vendar samo za notarje in odvetnike ter udeležence, ki jih bo zastopal notar oziroma odvetnik in državno pravobranilstvo. Drugim udeležencem pa se bo še vedno vročalo kot doslej ob upoštevanju določil zakona o pravnem postopku. Pogosto ugotavljamo, da udeleženci postopka tako rekoč izigravajo zakon in dvignejo pisanje zadnji dan (torej čakajo petnajst dni). To velja predvsem za pisanja, kjer sta se opravili zaznamba izvršbe in vknjižba hipoteke po uradni dolžnosti.

4.6 USKLAJENOST ZAKONODAJE IN DRŽAVNIH ORGANOV

Zemljiškoknjžno sodišče o vpisih v zemljiško knjigo odloča po določbah zakona o zemljiški knjigi z dopolnitvami. V zemljiškoknjžnem postopku se glede vprašanj, ki niso urejena s tem zakonom, uporabljajo določbe zakona o nepravdnem postopku (ZZK-1, 120. člen). Zakon o nepravdnem postopku pa nas nadalje napotuje na določbe zakona o pravnem postopku, predvsem glede vročanja pisanj.

Pri svojem delu pa smo dolžni upoštevati določila najrazličnejših zakonov (npr. stvarnopravni zakonik, stanovanjski zakon, zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo, zakon o urejanju prostora, ...), uredbe in pravilnike.

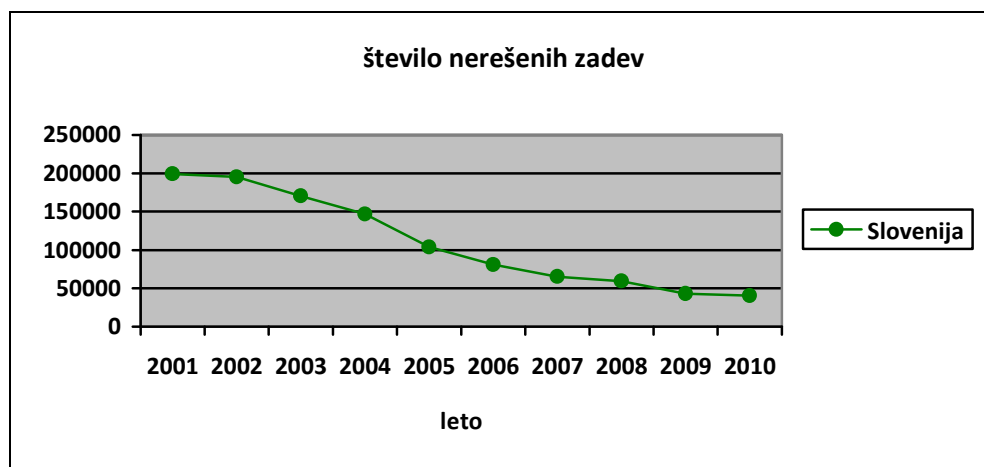
Zemljiškoknjžni postopek se začne v trenutku, ko zemljiškoknjžno sodišče prejme zemljiškoknjžni predlog oziroma ko prejme listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Vpis se torej predlaga na predlog stranke na podlagi zasebne listine (npr. darilne pogodbe) oziroma sodbe v imenu ljudstva ali pa po uradni dolžnosti na podlagi pravnomočnega sklepa o dedovanju. Vpis v zemljiško knjigo lahko rečemo, da je zadnje dejanje, ki smo ga želeli doseči z ustrežno listino. Te listine so bile pod drobnogledom najrazličnejših državnih organov, vsak od njih pa bolj kot ne gleda svoje zakonske določbe. Tako se ustavi pri zadnjem koraku, pri vpisu v zemljiško knjigo. Sodbam in pravnomočnim sklepom o dedovanju pogosto manjka podatek o katastrski občini, ni navedenih parcelnih števil, ampak so navedene kar vložne številke. Zasebne listine večkrat nimajo deležev, vrednosti, parcelnih števil, EMŠO-ja. Tako morajo stranke sklepati dodatke k zasebni listini oziroma jim izdajo popravne sklepe. Vemo, da je za nekatere organe pomemben podatek o davčni številki, za vpis v zemljiško knjigo pa je pomemben podatek o EMŠO-ju. Ali pa imamo primer pogodbe (darilna pogodba) med starši in otroki, torej prvi dedni red, ki je davka oproščen. Te listine navadno nimajo podatka o vrednosti nepremičnine ali pa navedejo neko simbolično vrednost. Vpis v zemljiško knjigo pa ni takse prost in je pomembna vrednost nepremičnin. Stranke se upravičeno jezijo, ker jih nihče prej ni opozoril, da jim manjka kakšen podatek, in morajo večkrat sklepati dodatek oziroma iti skozi celoten postopek.

5 ZAKLJUČKI

5.1 OCENA UČINKOV

Zemljiška knjiga kot javnopravna evidenca nepremičnin, pravic in pravnih dejstev vse bolj pridobiva na pomenu. Projekt e-zemljiške knjige, s katerim smo papirnato obliko prenesli v sodoben digitalen zapis v računalnikih, je potekal do konca leta 2004 in so ga zemljiške knjige v Sloveniji v primerjavi z drugimi državami zelo hitro izvedle. Informatizirana zemljiška knjiga pomeni pravo malo revolucijo na tem področju, saj je izrazito olajšala delo referentom, ker se vpisi lahko izvajajo hitreje, hkrati je tudi dostopnejša strankam oziroma uporabnikom. Predvsem pa odpravlja velikanske sodne zaostanke, kar je bil tudi eden izmed glavnih ciljev tega projekta, ter omogoča večjo kakovost dela.

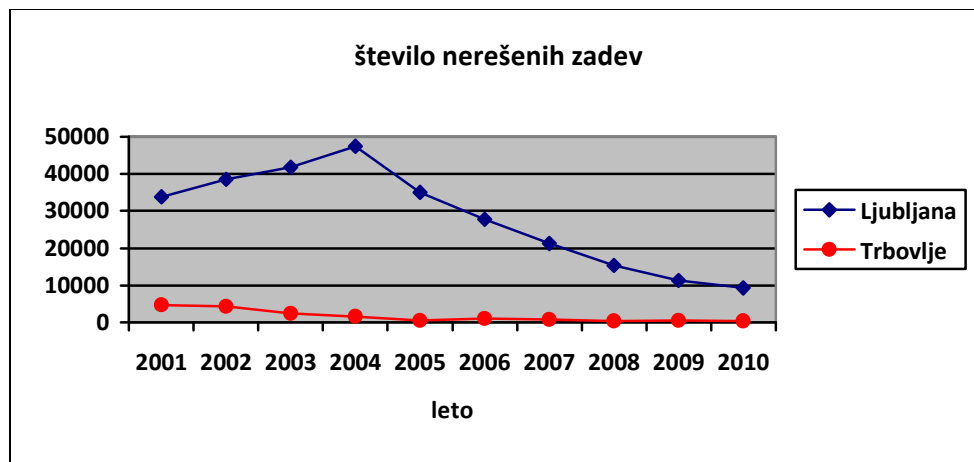
Spodnji graf nam prikazuje gibanje zemljiškooknjižnih zaostankov za področje celotne Slovenije v obdobju od leta 2001 do 30. 06. 2010. Iz grafa lahko vidimo, da se je število zemljiškooknjižnih zaostankov oziroma nerešenih zadev drastično zmanjšalo. Leta 2001 je število nerešenih zadev skoraj doseglo številko 200.000. Največji padec nerešenih zadev je bil v letu 2005, in sicer za kar 29,2 %. Najmanj pa se je zmanjšalo število nerešenih zadev v letu 2002 v primerjavi z letom 2001, in sicer komaj za 1,8 %. To ni bila posledica večjega števila prejetih novih zadev ali manjše storilnosti zemljiškooknjižnih sodišč, temveč dejstva, da se je v tistem času bolj posvečalo prenosu ročno vodene zemljiške knjige v elektronsko knjigo. Še vedno pa ostaja okrog 40.191 nerešenih zadev.



Slika 1: Število nerešenih zadev v obdobju od leta 2001 do 30. 06. 2010 za Slovenijo

Na vseh okrajnih sodiščih si prizadevamo, da bi se ta številka še zmanjšala oziroma da bo vsak udeleženec v zemljiškoknjižnem postopku deležen odločitve v zakonskem oziroma v razumnem roku.

Pri tem grafu smo ravno tako prikazali gibanje zemljiškoknjižnih zaostankov oziroma število nerešenih zadev v obdobju od leta 2001 do 30. 06. 2010, in sicer za Okrajno sodišče Ljubljana, kot eno izmed največjih sodišč, in Okrajno sodišče Trbovlje. Iz grafa razberemo, da se je na Okrajnem sodišču v Ljubljani število nerešenih zadev do konca leta 2004 povečevalo, zmanjševati pa se je začelo šele v letu 2005. Na Okrajnem sodišču v Trbovljah pa vidimo, da se je vsako leto zmanjševalo število nerešenih zadev, razen v letu 2006, ko se je število nerešenih zadev zopet nekoliko povečalo. Povečanje v letu 2006 pa ni bila posledica manjše storilnosti, temveč kadrovske spremembe in daljše bolniške odsotnosti. Vpise v zemljiško knjigo sta opravljali samo dve referentki. Nato se je število nerešenih zadev zopet zmanjševalo. Na Okrajnem sodišču v Trbovljah imamo še okrog 350 nerešenih zadev, kar je bolj kot ne posledica zakonskega omejevanja (vročanje, nepravnomočne zadeve).



Slika 2: Število nerešenih zadev v obdobju od leta 2001 do 30. 06. 2010 za Okrajno sodišče v Ljubljani in Okrajno sodišče v Trbovljah

Večja sodišča se sicer še vedno ukvarjajo z velikim številom sodnih zaostankov in eden izmed glavnih vzrokov so zakonske določbe ter zahtevnost postopkov, ki jih določa zakon o zemljiški knjigi za vpise v zemljiško knjigo ter drugi predpisi. Stranke pogosto same sklepajo pravne posle, brez strokovne pravne pomoči. Pogosto se ne zavedajo, kakšno premoženjsko škodo lahko zaradi tega utrpijo, čeprav se za to odločajo ravno zaradi tega, da bi prihranile denar. Ena izmed rešitev za hitrejše reševanje zadev v zemljiški knjigi je gotovo tudi ta, da zadeve v zemljiški knjigi urejajo osebe oz. pooblaščenca, ki imajo pravno znanje. Tako ne bi bilo vložnih toliko neustreznih listin in predlogov, ki podaljšujejo čas reševanja zadeve.

5.2 POGOJI ZA UVEDBO

Zagotovo je tako pri delu v zemljiški knjigi kot tudi drugje poglobitnega pomena organizacija dela, ki zagotavlja tekoče poslovanje. Tukaj mislimo predvsem na

računanje takse in pisanje plačilnih nalogov, odpravo oziroma kuvertiranje sklepov, računanje pravnomočnosti, pozivanje za dopolnitev neustreznih predlogov in listin ter tipkanje in izpisovanje sklepov.

S sprejetjem novele ZZK-1C referenti ne bodo več vnašali predlaganih vpisov oziroma tipkali sklepov (dolga besedila služnosti in hipotek), temveč se bo vnos predlaganega vpisa izvedel pri notarju, odvetniku in državnem pravobranilstvu. Zemljiškoknjižno sodišče bo lahko hitreje odločalo (vsebinska presoja), razbremenjeno bo pomožnih opravil, saj bo odpadlo kuvertiranje in pisanje nalogov. Listine in predlogi bodo v elektronski obliki, tako ne bo treba več označevati, zlagati predlogov in listin.

Za zagotavljanje hitrejšega in kakovostnejšega dela bi bilo treba zagotoviti poleg zemljiškoknjižne šole več izobraževanj in strokovnega usposabljanja za zemljiškoknjižne referente, neka skupna stališča, saj je delo v zemljiški knjigi postalo zahtevnejše kot v preteklosti.

Hkrati so pomembni dejavniki za hitrejše reševanje zadev med drugim tudi ustreznost predpisov in postopkov za delo ter sodelovanje med organi tako znotraj sodišča kot z drugimi državnimi organi.

Zaposleni v zemljiški knjigi se trudimo kar najbolje in najhitreje reševati zadeve, saj urejena evidenca nepremičnin olajša delo zemljiškoknjižnim referentom, predvsem pa strankam v zemljiškoknjižnih postopkih zagotavlja točne in ažurne podatke in s tem pravno varnost pri poslovanju z nepremičninami.

5.3 MOŽNOSTI NADALJNJEGA RAZVOJA

Sprememba ZZK-1C prinaša za sodišča pomembno dokončanje že začete faze informatizacije zemljiške knjige, za stranke pa pospešitev in poenostavitev samega postopka vpisa v zemljiško knjigo. Najpomembneje pa je, da bo storjen še en velik korak k povečanju pravne varnosti posameznikov v pravnem prometu z nepremičninami.

Za hitrejše reševanje oziroma odpravo zemljiškoknjižnih zaostankov v celoti pa bi morali uskladiti ter spremeniti tudi zakonodajo o samih listinah in tudi glede vročanja udeležencem v postopku. Ravno tako bi morali pospešiti reševanje ugovorov in pritožb na višjem sodišču. Na podlagi predloga se bodo sedaj pritožbe reševale na Višjem sodišču v Kopru, kar bo nedvomno pripomoglo k enotni sodni praksi. Pogosto je bilo iz razgovora z drugimi referenti moč ugotoviti, da so v skoraj identični zadevi na dveh različnih sodiščih odločili različno.

Z novo zakonodajo res ne bomo več pozivali predlagatelja, vendar bodo imeli notarji možnost ugovarjati in dopolnjevati predlog po opravljenem vpisu, kar pomeni, da zadeva ne bo pravnomočna. Tako zadeva, ki naslednja čaka na vpis pri isti nepremičnini, ne bo dodeljena referentu v reševanje.

Torej lahko povzamemo pomembne dejavnike, ki naj bi vplivali na zmanjšanje zemljiškoknjižnih zaostankov in s tem vseh sodnih zaostankov:

- ustreznost predpisov in postopkov za delo sodišč,
- organizacija in učinkovitost dela sodišč,
- izobraževanje in strokovno usposabljanje zemljiškoknjižnih referentov in vpisničarjev,

- učinkovito delovanje nadzornih mehanizmov,
- informatizacija poslovanja sodišča,
- delo in usklajenost drugih pravosodnih organov,
- sodelovanje med drugimi pravosodnimi organi in drugimi državnimi organi pri zagotavljanju pogojev za tekoče delo sodišč.

LITERATURA IN VIRI

Knjige:

- Ferjan, M., (1999) Organizacija izobraževanja, Založba Moderna organizacija v okviru FOV.
- Juhart, M., Tratnik, M., Vrenčur, R. (2007) Stvarno pravo, GV Založba.
- Mežnar, D., (1998) Delovno pravo, Založba Moderna Organizacija v okviru FOV.
- Šinkovec, J., Tratar, B. (2003) Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) s pojasnili in zbirko obrazcev za vpis v zemljiško knjigo, Ljubljana, Založniška hiša Primath.
- Tratnik, M., Vrenčur, R. (2005) Zemljiškoknjižno pravo, Nepremičninsko pravo 1. del, Maribor, Inštitut za nepremičninsko pravo.
- Trček Janež, D. (1996) Predpisi o zemljiški knjigi z uvodnimi pojasnili, Ljubljana, ČZ Uradni list RS.

Uradni listi:

- Uradni list RS, (2008) Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVETL)
- Uradni list RS, (2003) Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1), Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1A), Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1B)
- Uradni list RS, (2002) Stvarnopravni zakonik (SPZ)
- Uradni list RS, (2001) 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, (1999) Zakon o pravnem postopku (ZPP), (2002) Zakon o spremembah in dopolnitvah ZPP (ZPP-A), (2004) Zakon o spremembah in dopolnitvah ZPP (ZPP-B), (2007) Zakon o spremembah in dopolnitvah ZPP (ZPP-C), (2008) Zakon o spremembah in dopolnitvah ZPP (ZPP-D)

Članek v reviji:

- Fink, P. (2010, štev. 27 z dne 8. 7. 2010) Kaj prinaša predlog novele ZZK-1C, Pravna praksa
- Ilc, J. (2010, štev. 3.4 z dne 28. 1. 2010) Vestnost kupca in zemljiška knjiga, Pravna praksa

Poročila, interni dokumenti:

- Plavšak, N. (11. 10. 2010) Zapiski izobraževanja: Predlog Zakona ZZK-1C
Interno poročilo – (maj 2010) Projekt ZK PP – Odprava zemljiškoknjižnih zaostankov
Interno poročilo (julij 2010) Posebni programi – Program odprave zemljiškoknjižnih zaostankov

Spletne strani:

Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi.

http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/2005/PDF/100709_ZZK-1C
(01. 09. 2010)

Sodni zaostanki. http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/2005/PDF/statistika/sodni_zaostanki. (01. 10. 2010)

Judikati. <http://krn3.sodisce.si/Baze/sovs/B/>. (20. in 21. 10. 2010)

Odločbe. <http://krn3.sodisce.si/Baze/IESP/B/>. (20. in 21. 10. 2010)

KAZALO SLIK

- Slika 1: Število nerešenih zadev v obdobju od leta 2001 do 30. 06. 2010 za Slovenijo
- Slika 2: Število nerešenih zadev v obdobju od leta 2001 do 30. 06. 2010 za Okrajno sodišče v Ljubljani in Okrajno sodišče v Trbovljah

KAZALO TABEL

- Tabela 1: Tabela o prednostih elektronsko vodene zemljiške knjige

KRATICE IN AKRONIMI

- EMŠO: enotna matična številka občana
- UE: upravna enota
- CRP: centralni register prebivalstva
- AJPES: Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve