

ZAKON O ZEMLJIŠKI KNJIGI

s komentarjem in sodno prakso

2., spremenjena in dopolnjena izdaja

dr. Matjaž Tratnik

LEXPERA®

GV
ZALOŽBA

Ljubljana 2022

Predgovor k drugi, spremenjeni in dopoljnjeni izdaji

Od novele ZZK-1C, s katero je bilo leta 2011 naše zemljiškoknjižno pravo korenito preoblikovano, je minilo že dobrih deset let. V tem obdobju ZZK-1 ni bil bistveno spremenjen. Vanj je bilo dodanih le nekaj bolj ali manj obrobni prilagoditev, vezanih na zakonodajo na drugih področjih. Podobno je veljalo za novelo ZZK-1D.

Leta 2021 pa se je zakonodajalec intenzivneje ukvarjal z zemljiškoknjižno problematiko. Sprejeta in uveljavljena novela ZZK-1E z novimi pravili omogoča zemljiškoknjižni vpis novih stvarnopравnih položajev, ki so bili uvedeni z zadnjo novelo Stvarnopравnega zakonika iz leta 2020 (SPZ-B) ter sledijo potrebam in razvoju na področju nepremičnin. Zaradi na novo sprejetih oziroma spremenjenih in dopolnjenih povezanih zakonov (Zakon o pravnem postopku, Zakon o državnem odvetništvu in Gradbeni zakon) je bilo potrebnih tudi nekaj sprememb ZZK-1. Poleg tega so bile (končno) črtane določbe o vpisu zemljiškega dolga, ki je bil sicer odpravljen že leta 2013. Z novelo je bilo dodanih še nekaj izboljšav in uskladitev, vezanih na potrebe sodne prakse in predloge uporabnikov zemljiške knjige.

V drugi izdaji je pozornost namenjena vsem spremembam, uvedenim z novelo ZZK-1E, sicer pa je v celoti ohranjena osnovna zasnova komentarja, v skladu s katero želim uporabnikom predstaviti določila zakona na čim bolj prijazen in enostaven način. V delo je vključena tudi sodna praksa; pri izboru novejših sodnih odločb so imele prednost predvsem tiste iz zadnjih treh let.

prof. dr. Matjaž Tratnik

Maribor, januarja 2022

Kazalo

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) s komentarjem in sodno prakso

1. SPLOŠNE DOLOČBE	21
Zemljiška knjiga (1. člen)	21
Zemljiškoknjžno sodišče (2. člen)	23
Uporabljeni pojmi (3. člen)	23
Informacijski sistem e-ZK in portal e-ZK (3.a člen)	28
2. TEMELJNA NAČELA	29
Načelo javnosti (4. člen)	29
Začetek učinkovanja vpisov (5. člen)	29
Publicitetni učinki vpisov (6. člen)	33
Oblikovalni učinki vpisov (7. člen)	34
Načelo zaupanja v zemljiško knjigo (8. člen)	34
Načelo pravnega prednika (9. člen)	44
Načelo vrstnega reda (10. člen)	48
3. VSEBINA VPISOV	51
3.1. Predmet stvarnih pravic	51
Nepremičnine (11. člen)	51
Podatki o nepremičnini, ki se vpišejo v zemljiško knjigo (12. člen)	53
3.2. Pravice	54

3.2.1. Vrste pravic, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo	54
Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo (13. člen)	54
Pravni položaj nepremičnine in način vpisov pravic in pravnih dejstev (13.a člen)	56
3.2.2. Podatki o pravic, ki se vpišejo v zemljiško knjigo	60
Splošno pravilo (14. člen)	60
Vpis lastninske pravice (15. člen)	63
Vpis etažne lastnine (15.a člen)	65
Vpis povezanih nepremičnin (15.b člen)	67
Vpis hipoteke (16. člen)	69
Skupna hipoteka (17. člen)	72
Maksimalna hipoteka (18. člen)	74
Služnost (19. člen)	76
Zemljiški dolg (20. člen, črtan)	79
Stavbna pravica (20.a člen)	79
Časovna omejenost pravice (21. člen)	83
3.3. Pravna dejstva	84
Pravna dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo (22. člen)	84
3.4. Imetniki pravic	86
Vpis imetnika pravice (23. člen)	86
Imetnik pravice – fizična oseba (24. člen)	87
Imetnik pravice – pravna oseba (25. člen)	90
4. VPISI V ZEMLJIŠKO KNJIGO	92
4.1. Skupne določbe	92
4.1.1. Vrste vpisov	92
Vrste vpisov (26. člen)	92
Glavni vpisi (27. člen)	92
Pomožni vpisi (28. člen)	93

4.1.2. Listine, ki so podlaga za glavni vpis.	95
Listine, ki so podlaga za glavni vpis (29. člen)	95
Listine, ki se priložijo predlogu za glavni vpis (30. člen) . .	96
Vsebina listine, ki je podlaga za glavni vpis (31. člen). . . .	97
Vsebina zemljiškoknjižnega dovolila (32. člen).	104
4.1.3. Posebne določbe o overitvi zemljiškoknjižnega dovolila	106
Overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu (33. člen) .	106
Pooblastilo za izstavitvev zemljiškoknjižnega dovolila (34. člen).	108
Zemljiškoknjižno dovolilo poslovno nesposobne osebe (35. člen).	109
Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis pridobitve pravice na podlagi pravnega posla (36. člen).	111
Potrdilo o plačilu davkov (37. člen).	113
Listine o izpolnitvi pogojev po posebnih predpisih (38. člen).	119
Pouk o vložitvi zemljiškoknjižnega predloga (38.a člen) . . .	127
4.2. Vknjižbe	127
Pojem vknjižbe (39. člen).	127
Listine, ki so podlaga za vknjižbo (40. člen)	128
Listine, ki so podlaga za vpis pri etažni lastnini (40.a člen)	145
Overitev zemljiškoknjižnega dovolila (41. člen)	150
Vknjižba prenehanja časovno omejenih pravic (42. člen). . .	154
Vknjižba prenehanja pravic zaradi smrti oziroma prenehanja imetnika (43. člen).	155
Vknjižba zemljiškega dolga (44. člen, črtan)	158
Vknjižbe na podlagi združitve, delitve ali prenehanja gospodarskih družb (45. člen)	158
Odločanje o vknjižbi po uradni dolžnosti (46. člen).	161
Učinki vknjižbe pridobitve pravice (47. člen)	163

4.3. Predznambe	170
Pojem predznambe (48. člen).....	170
Listine, ki so podlaga za predznambo (49. člen).....	172
Prednamba pridobitve pravic na podlagi pravnega posla (50. člen)	175
Prednamba pridobitve hipoteke na podlagi predhodne odredbe (51. člen)	176
Opravičitev predznambe (52. člen)	179
Rok za opravičitev predznambe (53. člen).....	182
Učinki predznambe (54. člen)	185
Vknjižba pravice v vrstnem redu prednamovane pravice (55. člen)	186
Predlog za vknjižbo pravice v vrstnem redu prednamovane pravice po izbrisu predznambe (56. člen) ..	187
Izbris prednambe zaradi razveljavitve, spremembe oziroma odprave odločbe (57. člen).....	188
Izbris prednambe, zaradi opravičitve katere je bila vložena tožba (58. člen)	189
Izbris prednambe hipoteke, dovoljene na podlagi predhodne odredbe (59. člen).....	191
Izbris prednambe zaradi zamude roka za opravičitev prednambe (60. člen)	193
Izbris drugih vpisov zaradi izbrisa prednambe (61. člen) ..	196
Ponovna prednamba na podlagi iste listine (62. člen).....	196
4.4. Zaznambe	197
4.4.1. Skupne določbe	197
Pojem zaznambe (63. člen)	197
Učinki zaznambe (64. člen)	199
4.4.2. Zaznambe osebnih stanj	199
Pojem zaznambe osebnih stanj (65. člen)	199

Vrste zaznamb osebnih stanj (66. člen)	200
Izbris zaznamb osebnih stanj (67. člen)	201
4.4.3. Zaznamba vrstnega reda	202
Pojem zaznambe vrstnega reda (68. člen)	202
Pogoji za zaznambo vrstnega reda (69. člen)	203
Razpolaganje z zaznamovanim vrstnim redom (70. člen) . .	208
Rok veljavnosti zaznambe vrstnega reda (71. člen)	211
Izbris zaznambe vrstnega reda (72. člen)	212
Učinki zaznambe vrstnega reda (73. člen)	214
Vknjižba oziroma predznamba pravice v zaznamovanem vrstnem redu (74. člen)	218
Predlog za vknjižbo oziroma predznambo po izteku veljavnosti zaznambe vrstnega reda (75. člen)	220
Zaznamba vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine (76. člen)	221
4.4.4. Zaznamba odpoklica terjatve in zaznamba hipotekarne tožbe	222
Zaznamba odpoklica terjatve (77. člen)	222
Zaznamba hipotekarne tožbe (78. člen)	223
4.4.5. Zaznamba spora	228
Pogoji za zaznambo spora (79. člen)	228
Učinki zaznambe spora (80. člen)	236
Vknjižba pravice v vrstnem redu zaznambe spora (81. člen)	241
Rok za vložitev predloga za vknjižbo pravice v vrstnem redu zaznambe spora (82. člen)	243
Predlog za vknjižbo pravice v vrstnem redu zaznambe spora po izbrisu zaznambe spora (83. člen)	244
Izbris zaznambe spora zaradi neuspešnega izida postopka (84. člen)	245

Izbris zaznambe spora zaradi zamude roka za vložitev predloga za vknjižbo pravice v vrstnem redu zaznambe spora (85. člen)	248
4.4.6. Zaznamba izvršbe	249
Zaznamba izvršbe (86. člen)	249
Učinki zaznambe izvršbe (87. člen).	254
Vknjižba hipoteke po uradni dolžnosti (88. člen).	257
Vpisi na podlagi sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu (89. člen)	259
Izbris zaznambe izvršbe (90. člen)	263
4.4.7. Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa	266
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa (91. člen)	266
Izbris zaznambe neposredne izvršljivosti (92. člen)	272
4.4.8. Zaznamba stečaja in učinki začetka stečaja	272
Zaznamba stečaja (93. člen).	272
Učinki začetka stečajnega postopka (94. člen)	273
Izbris predznambe zaradi začetka stečajnega postopka (95. člen)	280
Vpisi na podlagi sklepov stečajnega sodišča (96. člen)	282
Izbris zaznambe stečaja (97. člen)	284
4.4.9. Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve	285
Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve (98. člen).	285
Učinki zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve (99. člen)	289
Izbris zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve (100. člen)	293
Zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje (100.a člen)	297

4.4.10. Zaznamba izrednega pravnega sredstva	299
Pojem zaznambe izrednega pravnega sredstva (101. člen) . .	299
Pogoji za zaznambo izrednega pravnega sredstva (102. člen)	301
Rok za vložitev predloga za zaznambo izrednega pravnega sredstva (103. člen)	302
Opravičitev zaznambe izrednega pravnega sredstva (104. člen)	303
Učinki zaznambe izrednega pravnega sredstva (105. člen) . .	303
Pogoji za dovolitev vknjižbe vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov (106. člen)	304
Vknjižba vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov (107. člen) . .	307
Rok za vložitev predloga za vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov (108. člen)	308
Izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva zaradi neuspešnega izida postopka (109. člen)	309
Izbris zaznambe izrednega pravnega sredstva zaradi zamude roka za vložitev predloga za vknjižbo vzpostavitve prejšnjega stanja vpisov (110. člen)	313
4.4.11. Zaznamba pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah	315
Zaznamba pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah (111. člen)	315
4.4.12. Zaznamba razlastitvenega postopka	319
Zaznamba razlastitvenega postopka (112. člen)	319
4.4.13. Zaznamba nadhipoteke	323
Zaznamba nadhipoteke (113. člen)	323
4.5. Poočitve	324
Pojem poočitve (114. člen)	324
Poočitve glede nepremičnin (115. člen)	325

Počitev spremembe podatkov o fizični in pravni osebi (116. člen)	330
Odločanje o poočitvah (119. člen)	332
5. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPEK.	333
5.1. Temeljne določbe	333
Uporaba določb o postopku (120. člen).	333
Načelo hitrosti postopka (121. člen).	338
Načelo vrstnega reda odločanja o vpisih (122. člen).	339
Omejitev načela zaslišanja udeležencev postopka (123. člen)	339
Načelo formalnosti postopka (124. člen)	340
Načelo dispozitivnosti postopka (125. člen).	345
Obvezno elektronsko vlaganje pisanj (125.a člen).	347
Elektronsko vročanje notarjem, odvetnikom in državnim organom (125.b člen)	355
Pisne vloge udeležencev postopka (125.c člen)	356
Pisno vročanje pisanj (125.č člen)	359
Vodenje elektronskega spisa (125.d člen).	361
Predpisi o zemljiškoknjižnih postopkih in vodenju zemljiške knjige (125.e člen)	361
5.2. Pristojnost in sestava zemljiškoknjižnega sodišča	362
Pristojnost sodišč za odločanje o zemljiškoknjižnih zadevah (126. člen).	362
Sestava zemljiškoknjižnega sodišča (127. člen).	364
5.3. Udeleženci postopka	366
Upravičeni predlagatelj (128. člen)	366
Upravičeni predlagatelj za vpis skupnih in medsebojnih pravic (129. člen)	367
Porok kot upravičeni predlagatelj (130. člen)	368

Upravičeni predlagatelj za vpis etažne lastnine (131. člen) .	368
Udeleženci postopka (132. člen)	370
5.4. Začetek zemljiškoknjižnega postopka in plomba	374
Začetek zemljiškoknjižnega postopka (133. člen)	374
Pojem plombe (134. člen)	375
Vpis plombe (135. člen)	376
Izbris plombe (136. člen)	379
Odločanje o vpisu in izbrisu plombe (138. člen)	380
5.5. Zemljiškoknjižni predlog	380
Vsebina zemljiškoknjižnega predloga (140. člen)	380
Uveljavljanje zahtevkov za vpis v enem predlogu (141. člen)	384
Listine, ki so podlaga za zahtevani vpis (142. člen)	385
Predhodni preskus zemljiškoknjižnega predloga (146. člen)	391
5.6. Odločanje o vpisih	397
Stanje zemljiške knjige ob vpisu (147. člen)	397
Pogoji za dovolitev vpisa (148. člen)	398
Utemeljenost zahtevka za vpis (149. člen)	407
Dovoljenost vpisa po stanju zemljiške knjige (150. člen) . . .	412
Odločitev, da vpis ni dovoljen (151. člen)	420
Sklep o vpisu (152. člen)	420
Ugovor proti sklepu zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika (157. člen)	422
Odločanje o ugovoru (158. člen)	424
5.7. Pritožba in druga pravna sredstva	426
Pritožbe proti sklepom zemljiškoknjižnega sodnika (159. člen)	426
Prepoved navajanja novih dejstev in dokazov (160. člen) . . .	426
Odločanje o pritožbi in drugih pravnih sredstvih (161. člen)	428

6. OPRAVLJANJE VPISOV IN VODENJE ZBIRKE LISTIN	431
6.1. Zemljiška knjiga kot centralna informatizirana baza . . .	431
Informatizirana glavna knjiga (175. člen)	431
Izvedba vpisov (177. člen)	432
Podatki o vpisih (178. člen)	433
6.5. Zbirka listin	434
Zbirka listin (193. člen)	434
Informatizirana zbirka listin (194. člen)	435
6.6. Zagotavljanje javnosti zemljiške knjige	435
Javnost glavne knjige (195. člen)	435
Javnost zbirke listin (196. člen)	436
Način zagotavljanja javnosti informatizirane zbirke listin (197. člen)	439
Način zagotavljanja javnosti informatizirane glavne knjige (198. člen)	439
Omejitev dostopa do osebnih podatkov (199. člen)	441
Spletne storitve za posredovanje podatkov informatizirane glavne knjige (199.a člen)	445
6.7. Pomotni vpisi	446
Postopek popravljanja pomotnih vpisov (200. člen)	446
7. POSEBNI ZEMLJIŠKOKNJIŽNI POSTOPKI	452
7.1. Skupne določbe	452
Uporaba splošnih določb (202. člen)	452
Oklic (204. člen)	452
Osebna obvestitev udeležencev postopka (205. člen)	452
7.2. Postopek izbrisa starih hipotek	453
Uvodni komentar	453
Pogoji za izbris starih hipotek (206. člen)	454

Predlog za izbris stare hipoteke (207. člen)	455
Začetek postopka za izbris stare hipoteke (208. člen)	456
Oklic o začetku postopka za izbris stare hipoteke (209. člen)	456
Ugovor proti izbrisu stare hipoteke (210. člen)	457
Ustavitev postopka (211. člen)	458
Sklep o dovolitvi izbrisa stare hipoteke (212. člen)	458
7.3. Postopek nastavitve zemljiške knjige	458
Uvodni komentar	458
Začetek postopka nastavitve zemljiške knjige (213. člen)	462
Oklic o začetku postopka nastavitve zemljiške knjige (214. člen)	463
Obvestitev znanih imetnikov pravic (215. člen)	463
Obseg zbiranja podatkov v postopku nastavitve (216. člen)	463
Zapisnik o ugotovitvi podatkov (217. člen)	464
Sestava popisnih listov (218. člen)	464
Javna razgrnitev popisnih listov (219. člen)	465
Oklic o javni razgrnitvi popisnih listov (220. člen)	465
Ugovor proti razgrnjenim podatkom (221. člen)	466
Ugovor, ki se ne nanaša na pravice (222. člen)	466
Ugovor, ki se nanaša na pravice (223. člen)	467
Sklep o prenosu popisnega lista v glavno knjigo (224. člen)	467
Vročitev sklepa o prenosu popisnega lista v glavno knjigo (225. člen)	468
Pritožba proti sklepu o prenosu popisnega lista v glavo knjigo (226. člen)	468
Začetek uporabe nastavljene glavne knjige (227. člen)	469
Tožba za izpodbijanje vpisa (228. člen)	469

7.4. Postopek dopolnitve zemljiške knjige	470
Uvodni komentar	470
Začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige (229. člen) . .	471
Uporaba določb o postopku nastavitve zemljiške knjige (230. člen)	473
Oklic o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige (231. člen)	474
Ugovor v postopku dopolnitve zemljiške knjige (232. člen) . .	474
Ugovor, s katerim se izpodbija obstoj pogojev za začetek postopka (233. člen)	475
7.5. Postopek vzpostavitve zemljiškoknjižne listine	475
Pogoji za začetek postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine (234. člen)	475
Predhoden preskus predloga za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine (235. člen)	492
Odločanje o začetku postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine (236. člen)	495
Oklic o začetku postopka (237. člen)	498
Ugovor v postopku vzpostavitve zemljiškoknjižne listine (238. člen)	498
Odločanje o ugovoru, s katerim se zahteva vknjižba pravice (239. člen)	501
Ugovor zemljiškoknjižnega lastnika (240. člen)	504
Sklep o dovolitvi vzpostavitve zemljiškoknjižne listine (241. člen)	505
Tožba za izpodbijanje vpisa (242. člen)	507
8. IZBRISNA TOŽBA	508
Izbrisna tožba (243. člen)	508
Osebe, proti katerim se lahko uveljavlja zahtevek za izbris vknjižbe (244. člen)	531
Zaznamba izbrisne tožbe (245. člen)	543

9. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE	547
Začetek uporabe določb zakona (246. člen)	547
Razveljavitev predpisov (247. člen)	548
Način uporabe ZPPLPS (248. člen).....	549
Izdaja predpisov po tem zakon (249. člen)	550
Uveljavitev zakona (250. člen)	551
Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1A)	552
Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C)	553
Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1E)	559
Pravilnik o zemljiški knjigi	561
Stvarno kazalo	577