



**Območne geodetske uprave**  
**Inženirska zbornica Slovenije, Matična sekcija geodetov [izs@izs.si](mailto:izs@izs.si)**  
**Gospodarsko interesno združenje geodetskih izvajalcev [giz-gi@giz-gi.si](mailto:giz-gi@giz-gi.si)**

Številka: 35311-43/2011-4

Datum: 4.10.2011

**Zadeva: Uskladitev pravnega stanja parcel zaradi zagotovitve pogojev za parcelacijo (različni ID-ji osnovnih pravnih položajev in izvedenih pravic) - pojasnilo**

Vrhovno sodišče je Zemljiškim knjigam poslalo navodila za ravnanje v primeru, ko njihova aplikacija e-ZK, ki jo za sporočanje spremembe identifikatorjev nepremičnin uporablja Geodetska uprava **zavrne združitev parcel oz. delov stavb, čeprav je njihov osnovni pravni položaj (lastništvo) in stanje izvedenih pravic ter zaznamb (npr. hipoteke) vsebinsko enako.**

Geodetska uprava se že od uvedbe elektronskega poslovanja srečuje s težavami, ko poizkuša združiti nepremičnine z vsebinsko enakim lastništvom in vsebinsko enakimi zaznambami, ki pa so v Zemljiški knjigi evidentirane različno, kot opisujejo spodnji primeri:

**1. Pri presoji lastništva** (oz. vseh osnovnih pravnih položajev, ki so lastništvo, etažna lastnina, stavbna pravica) aplikacija e-ZK šteje, da je to enako, če je pri vseh nepremičninah vknjiženo enako število solastništev z enakimi deleži in imetniki. Aplikacija pri tej presoji ne "združuje lastništev" istega imetnika. Če je, na primer, pri nepremičnini 1 vpisano lastništvo osebe z deležem 1/1, pri nepremičnini 2 pa je isti lastnik vpisan dvakrat z deležem po 1/2 (ali drugačnimi deleži, katerih vsota je 1/1), bo aplikacija javila, da osnovni pravni položaj ni enak. Ker se pri vpisih v stari zemljiški knjigi deleži istega lastnika praviloma niso združevali v nov delež, je takih primerov veliko.

Zemljiška knjiga bo do konca leta 2011 poizkušala sešteti deleže istih lastnikov, **do rešitve te težave pa imajo navodilo, da po obvestilu stranke ali OGU/GP po uradni dolžnosti v aplikacijo vnesejo predlog z oznako 111 (postopek zemljiške knjige) in z njim seštejejo deleže istega lastnika.**

Predlog je za vlagatelja takse prost.

V primeru **različnih »EMŠO-jev«** pri istih uporabnikih (npr. na enem deležu ali nepremičnini je zapisan imetnik z pravim EMŠO-jem, pri drugem samo z datumom ali celo brez, aplikacija e-ZK šteje, da osnovni **pravni položaji prav tako niso enaki.**

Zemljiška knjiga skladno s spremembo Pravilnika o zemljiški knjigi **na predlog stranke** ( na zemljiški knjigi, pri notarju, ..... ) po posebnem postopku (115 – poočitev podatkov pri imetniku) uskladi stanje tako, da vpiše pravilni EMŠO oz. MŠ.

Predlog je na zemljiški knjigi za vlagatelja takse prost.

**2. Pri presoji enakega položaja glede izvedenih pravic / zaznamb** (hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, stavbna pravica) aplikacija e-ZK šteje, da je ta enak:

- če pri nobenem osnovnem pravnem položaju (pri nobeni nepremičnini) **ni vpisana nobena** izvedena pravica / zaznamba, **razen** prave ali neprave stvarne služnosti (tip 404 ali 415) ali  
- če je pri osnovnih pravnih položajih vseh nepremičnin **vpisana ista** izvedena pravica / zaznamba (z istim ID izvedene pravice / zaznambe).

Iz tega tudi sledi, da če je pri eni nepremičnini vpisana izvedena pravica / zaznamba, pri drugi nepremičnini pa ni vpisana nobena izvedena pravica / zaznamba aplikacija e-ZK šteje, da položaj glede izvedenih pravic/zaznamb **ni enak razen v primeru** prave ali neprave stvarne služnosti (tip 404 ali 415) .

V stari zemljiški knjigi so se kot skupna izvedena pravica (isti zapis, povezan z več nepremičninami) vpisovale samo hipoteke in zemljiški dolg v listu C3. Izvedene pravice in zaznambe, vpisane v listih C1 in C2 pa so se praviloma vpisovale kot poseben zapis pri vsaki nepremičnini. Zato so se ob migraciji podatkov v novo zemljiško knjigo prenesle kot »različne« izvedene pravice / zaznambe (z različnimi ID izvedene pravice / zaznambe), čeprav so vsebinsko popolnoma enake.

Zato imajo Zemljiške knjige navodilo, naj po obvestilu stranke ali OGU/GP, da je potrebno poenotiti ID izvedene pravice / zaznambe več nepremičnin, to uredijo z obvestilom na center Zemljiške knjige za odpravo napak.

**Zemljiška knjiga torej omogoča odpravo napak, ki so strankam doslej onemogočale združevanje nepremičnin.**

Je pa potrebno zemljiško knjigo na posamezno napako opozoriti oz. predlagati, da se napaka odpravi.

**Glede na to, da imamo na Geodetski upravi postopke evidentiranja sprememb v različnih fazah izvedbe, bomo postopali na sledeč način:**

1. postopki, kjer je odločba GU o parcelaciji (združitvi) že izdana in šele ob vnosu spremenjenih identifikatorjev v e-ZK ugotovimo, da združitve ni možna

V teh primerih posamezna OGU oz. geodetska pisarna obvesti krajevno pristojno zemljiško knjigo, da izvede uskladitev deležev oz. poenotenje ID-jev izvedenih pravic.

2. postopki, kjer je odločba GU o parcelaciji (združitvi) še ni izdana (GU v fazi pregleda elaborata ugotovi, da niso izpolnjeni pogoji za združitve)

V teh primerih OGU oz. geodetska pisarna preko poziva za dopolnitev pozove vlagatelja (lastnika ali pooblaščenno podjetje), da uredi stanje (uskлади podatke) na zemljiški knjigi.

Lep pozdrav.

Pripravili:

- Gregor Gradišar
- Ema Pogorelčnik
- Roman Novšak



Franc Ravnihar

Direktor urada za nepremičnine

Poslano:

1. naslovníkom
2. Vrhovno sodišče, Evidenčni oddelek
3. dokumentarno gradivo, tu