



**Ministrstvo za okolje in prostor**  
**Generalni direktor direktorata za prostor, graditev in stanovanja**  
**g. Georgi Bangiev**  
**Dunajska 22**  
**1000 Ljubljana**

[gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)

Naš znak: 0040-0030/2022

Datum: 18.11.2022

**Zadeva:            Gradbena parcela skladno z ZUreP-3**

**Zveza:            Dopis MOP št. 35206-177/2022-2550-1 z dne 26.10.2022**

Spoštovani generalni direktor, gospod Bangiev,

Pred kratkim smo prejeli vaš dopis MOP št. 35206-177/2022-2550-1 z dne 26.10.2022, s katerim smo seznanili naše člane.

Po preučitvi tolmačenja vam želimo s tem dopisom sporočiti, da ugotavljamo, da tolmačenje ne upošteva dejstva, ki ga podaja Zakon o katastru nepremičnin v 160. členu in sicer, **da ni možno vpisovati območij stavbne pravice in stvarne služnosti v kataster nepremičnin, če je pravica že vpisana v zemljiško knjigo.**

Določilo 160. člena ZKN pravi:

»Določbe 84. člena tega zakona o določitvi območja stavbne pravice ali območja služnosti se uporabljajo, če stvarna služnost, neprava stvarna služnost ali stavbna pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo, tako, da se zanjo določita območje služnosti in območje stavbne pravice po tem zakonu.«

Uvodna pojasnila k predlogu zakona str. 37:

»ZKN določa pravila določitve območja stavbne pravice/območja služnosti, kadar se ustanavlja nova stvarna služnost ali neprava stvarna služnost ali stavbna pravica tako, da se »obseg« izvrševanja služnosti/stavbne pravice določi z določitvijo območja služnosti/območja stavbne pravice po ZKN. Če je služnost/stavbna pravica že vpisana v zemljiško knjigo na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti oziroma pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, v kateri je območje izvrševanja služnosti/stavbne pravice določeno opisno, se ta pravila ZKN ne uporabljajo (zaznamba »spremembe« pogodbe zgolj zaradi bolj natančnega oziroma drugačnega zapisa obsega izvrševanja pravic, določenih v tej pogodbi, zaradi postopkovnih pravil zemljiško-knjižnega postopka ni sprejemljiva).«

To določilo bo glede na napisano v dopisu po našem mnenju povzročalo bistvene težave.

V postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja, GZ-1 ne predpisuje, da je potrebno, da so sestavine gradbene parcele, ki jih predstavljajo območja stavbne pravice ali stvarne služnosti evidentirane v



katastru nepremičnin. Za pridobitev gradbenega dovoljenja zadostuje, da investitor izkazuje pravico graditi tudi z notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo (prva alineja tretje točke prvega odstavka 46. člena GZ-1). Kar pomeni, da bodo investitorji vpisali služnosti in stavbne pravice v zemljiško knjigo.

V postopku pridobitve uporabnega dovoljenja se določi identifikator gradbene parcele. Pogoji za določitev le tega pa je, da so vse sestavine vpisane v kataster nepremičnin. Torej če gradbeno parcelo sestavljajo tudi območja stavbne pravice ali stvarne služnosti, morajo le ta biti vpisana v kataster nepremičnin. Po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja, se gradbena parcela po uradni dolžnosti vpiše v kataster nepremičnin z identifikatorjem in območjem.

**Ker pa je služnost ali stavbna pravica že vpisana v zemljiško knjigo, investitor NE MORE začeti postopka vpisa območja pravice v kataster nepremičnin in posledično ne more pridobiti uporabnega dovoljenja.**

V prilogi članek na to temo s konference Sodobno stvarno pravo 2022.

Lep pozdrav.

Pripravila:

Mag. Marijana Vugrin, univ.dipl.inž.geol.

Predsednik UO MSGeo  
Matej Plešnar, inž.geod., l.r.

Generalna sekretarka IZS  
mag. Barbara Škraba Flis, univ. dipl. inž. grad.

Priloga:

- Članek mag. Marijane Vugrin z naslovom Način vpisa območja služnosti in stavbe pravice v kataster, Zbornik konference Sodobno stvarno pravo 2022

V vednost:

- UO MSGeo
- arhiv IZS

# Način vpisa območja služnosti in stavbne pravice v kataster

mag. Marijana Vugrin

## 1. Zakon o katastru nepremičnin

S 4. aprilom 2022 se je začel uporabljati Zakon o katastru nepremičnin – ZKN.<sup>82</sup> Le ta v svojih določilih podaja novosti, ki se bistveno razlikujejo od določil Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN,<sup>83</sup> ki je v preteklosti urejal področje evidentiranja nepremičnin. ZKN uvaja enotno evidenco katastra nepremičnin in na enem mestu prikazuje podatke, ki so bili v preteklosti vodeni v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin. Predmeti vpisa,<sup>84</sup> ki se vodijo v katastru nepremičnin so osnova za povezovanje s podatki drugih evidenc, zato ZKN v svojih določilih podaja tudi pravila o povezovanju katastra nepremičnin z zemljiško knjigo<sup>85</sup> in drugimi evidencami.<sup>86</sup> S tako ureditvijo kataster nepremičnin postaja podporna evidenca, ki omogoča izvajanje določil drugih zakonov<sup>87</sup> pri evidentiranju podatkov drugih evidenc v povezavi s parcelami, stavbami in deli stavb.

Tako uvaja v skladu z določili SPZ,<sup>88</sup> kot osnovo za določevanje povezave med parcelo in stavbo, maksimalno projekcijo obsega stavbe na ravnino, ki ga opredeli s terminom tloris stavbe. Tloris stavbe<sup>89</sup> torej obsega vse, kar je povezano s stavbo in je trajno na nepremičnini (parceli), nad ali pod njo. V tloris stavbe pri evidentiranju vštevamo vse podzemne prostore, nadstreške, balkone, lože, terase in celoten napušč.<sup>90</sup>

Glede na določila ZVetL-1,<sup>91</sup> ZKN uvaja nov predmet vpisa v evidenco in sicer sestavino dela stavbe. Sestavina dela stavbe je odmerjen del pripadajočega zemljišča k stavbi v etažni lastnini, ki pripada kot atrij ali parkirno mesto posameznemu delu stavbe. Njegov obseg in površino opredelimo v katastrskem postopku vpisa stavbe in delov stavbe v kataster nepremičnin ali v katastrskem postopku vpisa sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe v kataster nepremičnin.

Nov katastrski postopek, ki ga predpisuje ZKN, je določitev območja stavbne pravice in območja služnosti.<sup>92</sup> Vzrok za uvedbo tega postopka so določila ZUreP-2,<sup>93</sup> ki so opredeljevala, da gradbeno parcelo lahko poleg zemljiške parcele sestavlja tudi območje stavbne pravice ali stvarne služnosti. Vsebinsko enaka pravila opredeljuje tudi ZUreP-3.

<sup>82</sup> Zakon o katastru nepremičnin – ZKN, Uradni list RS, št. 54/21.

<sup>83</sup> Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN, Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAIID, 7/18, 33/19 in 54/21 – ZKN.

<sup>84</sup> Prvi odstavek 10. člena ZKN.

<sup>85</sup> 34. člen ZKN.

<sup>86</sup> 35. člen ZKN.

<sup>87</sup> Že v tem trenutku se v katastru nepremičnin prikazujejo podatki, ki so opredeljeni v določilih Zakona o urejanju prostora ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, Gradbenega zakona – GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP, Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča – ZVetL-1, Uradni list RS, št. 34/17 in Stvarnopravnega zakonika – SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20.

<sup>88</sup> 8. člen SPZ.

<sup>89</sup> 23. člen ZKN.

<sup>90</sup> Marijana Vugrin, Zakon o katastru nepremičnin - predstavitev uporabnega vidika za lastnike in investitorje, 4. Gradbeno-prostorsko-okoljska konferenca, Tax-Fin-Lex, Ljubljana 2022.

<sup>91</sup> Peti odstavek 23. člena ZVetL-1.

<sup>92</sup> 18., 84., 85., in 86. člen ZKN.

<sup>93</sup> 182. člen Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US.

ZKN uvaja tudi druge spremembe, ki so bile uvedene na podlagi ugotovljenih pomanjkljivosti določil ZEN in obenem definira tudi novo informacijsko podporo za vodenje podatkov katastra nepremičnin. Pomembne spremembe, glede na prejšnjo ureditev so:

- uvedba enotnega postopka evidentiranja sprememb,
- sprememba poteka upravnega dela katastrskega postopka ureditve meje,
- obvezna označitev urejenih mej,
- pogoj neposredne bližine pri izvajanju postopkov parcelacije, določitve območja stavbne pravice in stvarne služnosti ter vpisa stavbe in delov stavb,
- uvedba nove evidence – register naslovov,
- celovita informatizacija vseh postopkov,
- elektronsko vlaganje dokumentov in vodenje e-spisa,
- uvedba opozorilnega sistema in
- uvedba drugega mnenja v katastrske postopke za odpravo strokovne napake.

## **2. Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 in območja stavbnih pravic in stvarnih služnosti**

### **2.1. Določila ZUreP-3 o gradbeni parceli in območjih stavbnih pravic in stvarnih služnosti**

Kot je podano že v predhodnem poglavju, so že določila ZUreP-2 opredelila, da v primeru, če gradbeno parcelo stavbe predstavljajo tudi območja stavbne pravice ali stvarne služnosti, se mora območje le te evidentirati v zemljiški kataster. ZUreP-3 vsebinsko ne odstopa od teh pravil, vendar jih oblikovno poda nekoliko drugače. Kot sestavine gradbene parcele ZUreP-3 navaja<sup>94</sup> eno ali več zemljiških parcel, območja stvarnih služnosti in območja stavbnih pravic. Le te morajo biti pred določitvijo identifikatorja gradbene parcele vpisane v kataster nepremičnin.<sup>95</sup> V kataster nepremičnin se evidentira tudi gradbena parcela (območje in identifikator) po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja.<sup>96</sup> Ko je gradbena parcela z vsemi sestavinami vpisana v kataster nepremičnin, ZUreP-3 v svojih določilih podaja tudi omejitve za spreminjanje mej sestavin gradbene parcele.<sup>97</sup>

Območje gradbene parcele se določi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.<sup>98</sup> Evidentiranje gradbenih parcel stavb v kataster nepremičnin in s tem tudi sestavin le teh, ki jih predstavljajo območja stavbnih pravic in stvarnih služnosti, je predvideno za tiste gradbene parcele stavb, za katere se bo začel postopek pridobitve gradbenega dovoljenja po 1.1.2023.<sup>99</sup>

### **2.2. Postopek vpisa gradbene parcele stavbe in sestavin gradbene parcele v kataster nepremičnin**

Projektant v projektni dokumentaciji določi območje gradbene parcele<sup>100</sup> stavbe, ki obsega prostorsko ali funkcionalno povezano zemljišče s katerim bo stavba povezana in zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo stavbe, poleg tega le ta obsega tudi zemljišče s katerim bodo povezani pomožni objekti stavbe. Gradbena parcela ne sme vsebovati delov zemljiških parcel, ampak eno ali več zemljiških parcel v celoti. Če temu ni

---

<sup>94</sup> Peti odstavek 190. člena ZUreP-3.

<sup>95</sup> Prva alineja sedmega odstavka 191. člena ZUreP-3.

<sup>96</sup> Prvi in peti odstavek 191. člena ZUreP-3.

<sup>97</sup> 196. in 197. člen ZUreP-3.

<sup>98</sup> Deseti odstavek 190. člena ZUreP-3.

<sup>99</sup> 321. člen ZUreP-3

<sup>100</sup> Tretji odstavek 190. člena ZUreP-3

tako, je predhodno potrebno izvesti parcelacijo zemljiških parcel. Seveda pa se v gradbeno parcelo lahko všteva tudi območja, kjer se zagotavlja pravica graditi s stavbno pravico ali s stvarno služnostjo. Območje, kjer se bo izvrševala stvarna služnost (npr. služnost dostopa ali služnost posega v tuj zračni prostor) ali stavbna pravica mora biti opredeljeno v projektni dokumentaciji.

Če je območje stavbne pravice ali stvarne služnosti opredeljeno kot sestavina gradbene parcele v projektni dokumentaciji, potem je treba pristopiti k evidentiranju le teh v kataster nepremičnin. Za evidentiranje območij stavbne pravice ali stvarne služnosti v kataster nepremičnin, se izvede katastrski postopek določitve območja stavbne pravice ali stvarne služnosti. Po pravnomočnosti odločbe o določitvi območij, se območja vpišejo v začasen sloj katastra nepremičnin.

Pogoj, da se vpis območja stavbne pravice ali stvarne služnosti iz začasnega sloja prenese v kataster nepremičnin, je vpis stavbne pravice ali stvarne služnosti v zemljiško knjigo. Koraki, ki sledijo določitvi območij v začasnem sloju katastra nepremičnin, so torej sklenitev ustrezne pogodbe in vpis stavbne pravice ali stvarne služnosti v zemljiško knjigo. Pri vložitvi predloga za vpis stavbne pravice ali stvarne služnosti, je treba vzpostaviti povezavo z območji, vpisanimi v začasni sloj katastra nepremičnin, podobno, kot se danes izvaja pri vzpostavitvi etažne lastnine na stavbi, kjer se ob vlaganju predloga za ustanovitev etažne lastnine vzpostavi povezava s stavbo, ki je vpisana v katastru nepremičnin.

Po vpisu stvarne služnosti ali stavbne pravice v glavno knjigo se v kataster nepremičnin prevzamejo iz zemljiške knjige podatki o ID stavbne pravice ali stvarne služnosti in imetnikih teh pravic. Območje stavbne pravice ali stvarne služnosti pa se skupaj s prevzetimi podatki iz zemljiške knjige, vpiše v kataster nepremičnin.

Nato se začne postopek pridobitve gradbenega dovoljenja. V postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja, GZ-1 ne predpisuje, da morajo biti sestavine gradbene parcele, ki jih predstavljajo območja stavbne pravice ali stvarne služnosti evidentirane v katastru nepremičnin. Za pridobitev gradbenega dovoljenja zadostuje, da investitor izkazuje pravico graditi tudi z notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo.<sup>101</sup> Sestavine gradbene parcele, ki jih predstavljajo območja stavbne pravice ali stvarne služnosti morajo biti evidentirane v kataster nepremičnin šele za pridobitev uporabnega dovoljenja. Vendar tu lahko nastopi težava. Če območje stavbne pravice ali stvarne služnosti ni vpisano v začasni sloj katastra nepremičnin pred vpisom le te v zemljiško knjigo, potem ni možno vzpostaviti povezave med območjem stavbne pravice ali stvarne služnosti in med stvarnimi pravicami, ki se bodo vpisale v zemljiško knjigo.<sup>102</sup> Območja stavbnih pravic in območja stvarnih služnosti, se lahko določajo samo za »nove« pravice, ne pa za pravice, ki so že vpisane v zemljiško knjigo.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja se prične gradnja stavbe. Ko je zgrajena, jo je treba s katastrskim postopkom vpisa stavbe in delov stavb evidentirati v kataster nepremičnin in pridobiti uporabno dovoljenje. Za pridobitev uporabnega dovoljenja ni treba, da je stavba že vpisana v kataster nepremičnin, zadošča, da je vložena zahteva za vpis stavbe in delov stavbe v kataster nepremičnin.<sup>103</sup>

V postopku pridobitve uporabnega dovoljenja se določi identifikator gradbene parcele. Pogoj za določitev le tega pa je, da so vse sestavine vpisane v kataster nepremičnin. Torej če gradbeno parcelo sestavljajo tudi območja stavbne pravice ali stvarne služnosti, morajo le ta biti vpisana v kataster nepremičnin. Po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja, se gradbena parcela po uradni dolžnosti vpiše v kataster nepremičnin z identifikatorjem in območjem.

---

<sup>101</sup> Prva alineja tretje točke prvega odstavka 46. člena GZ-1.

<sup>102</sup> V obrazložitvah predloga ZKN k 84.členu, EVA 2018-2550-0116, je podano, da se določitev območja stavbne pravice ali stvarne služnosti, ne uporablja za primere, kadar je stavbna pravica oziroma služnost že vpisana v zemljiško knjigo na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice oziroma pogodbe o ustanovitvi služnosti, v kateri je območje izvrševanja stavbne pravice oziroma služnosti določeno opisno.

<sup>103</sup> Sedma alineja drugega odstavka 80. člena GZ-1.

### 3. Vpis območja stavbne pravice in stvarne služnosti v kataster nepremičnin

#### 3.1. Katastrski postopek

Katastrski postopek<sup>104</sup> na podlagi katerega se izvede vpis sprememb v kataster nepremičnin je sestavljen iz inženirskega dela katastrskega postopka in upravnega dela katastrskega postopka. Inženirski del katastrskega postopka izvajajo geodetska podjetja, upravni del pa Geodetska uprava Republike Slovenije. Postopek se začne z naročilom stranke pri geodetskem podjetju. Nato sledi objava katastrskega postopka v Informacijskem sistemu Kataster, v kateri se definira vrsta katastrskega postopka in nepremičnine, ki se bodo urejale/spreminjale v okviru katastrskega postopka. Objava katastrskega postopka je javno vidna na spletnih straneh geodetske uprave in na enotnem državnem portalu e-uprava. Sledijo postopki za izdelavo elaborata (predizmere, vabljenje strank postopka, meritve, obravnave) in izdelava elaborata. Geodetsko podjetje vloži izdelan elaborat v Informacijski sistem Kataster<sup>105</sup> in zahtevo za izvedbo upravnega dela katastrskega postopka. Z vložitvijo zahteve se začne upravni del katastrskega postopka, ki mu sledi odločanje o zahtevi, izdaja odločbe in po pravnomočnosti le te, še vpis sprememb v kataster nepremičnin.

#### 3.2. Katastrski postopek določitve območja stavbne pravice ali stvarne služnosti

Če se bo katastrski postopek določitve območja služnosti izvajal za potrebe vpisa sestavin gradbene parcele v kataster nepremičnin, potem je osnova za izvedbo meritev in izdelavo elaborata projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če pa se območje stavbne pravice ali služnosti vpisuje zaradi zaščite pravic služnostnega upravičenca in služnostnega zavezanca, ki ni povezano z gradnjo, pa je osnova njuna odločitev o poteku območja stavbne pravice ali stvarne služnosti.

Po določilih ZKN<sup>106</sup> je stranka postopka določitve območja stavbne pravice ali stvarne služnosti zgolj lastnik parcel, po katerih bo potekalo območje stavbne pravice ali stvarne služnosti. Bodoči imetnik stvarnih pravic lahko vstopi v katastrski postopek kot oseba zaradi varstva svojih pravic in koristi v skladu z določili ZUP.<sup>107</sup> ZKN posebej ne opredeljuje bodočih imetnikov stvarnih pravic kot strank katastrskega postopka določitve območja stavbne pravice ali stvarne služnosti. Seveda pa je zaradi pravilnega evidentiranja in sklenitve kasnejšega pravnega posla nujno, da sta tako lastnik zemljišča kot bodoči imetnik izvedenih pravic, stranki v katastrskem postopku.

Območje stavbne pravice se določi s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu in se opredeli v elaboratu katastrskega postopka. Območje stavbne pravice ali stvarne služnosti lahko poteka po eni ali po več parcelah. Vedno je treba določiti tudi obseg območja znotraj posamezne parcele. Na presekih območja stavbne pravice ali stvarne služnosti z mejami parcel, tlorisi stavb, mejami sestavin delov stavb ter mejami drugih območji stavbnih pravic ali stvarnih služnosti,<sup>108</sup> je treba določiti točke v državnem koordinatnem sistemu.

Po vložitvi zahteve in preveritvi vseh pogojev Geodetska uprava Republike Slovenije izda odločbo, v kateri določi interni identifikator območja stavbne pravice ali stvarne služnosti. Grafični prikaz območja in parcel, na katere se območje služnosti nanaša, je v podan v prilogi odločbe in je sestavni del izreka odločbe. Po pravnomočnosti odločbe vpiše območje včasni sloj katastra nepremičnin, ki ni javno viden.

<sup>104</sup> 38. in 39. člen ZKN.

<sup>105</sup> Četrti odstavek 48. člena ZKN določa, da vlagatelj zahteve z elaboratom zastopa kot njegov pooblaščenec geodetsko podjetje, ki je izvedlo inženirski del katastrskega postopka in podpisalo elaborat. ZKN opredeljuje, da zahteve z elaboratom v Informacijski sistem Kataster, lahko vloži le geodetsko podjetje in ne vlagatelj sam. Mora pa vlagatelj podati izjavo o privolitvi, da se zahteva z elaboratom vloži v Informacijski sistem Kataster – peti odstavek 48. člena ZKN.

<sup>106</sup> 41. člen ZKN.

<sup>107</sup> Zakon o splošnem upravnem postopku - ZUP, Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb.

<sup>108</sup> Območje stavbne pravice ali stvarne služnosti se lahko prekriva z drugim območjem stavbne pravice ali stvarne služnosti.

## ODLOČBO

1. Na parcelah št. 1739 838/3 se določi območje služnosti z identifikacijsko oznako 100500100000001017.
2. Grafični prikaz območja in parcel, na katere se območje služnosti nanaša, je v prilogi in je sestavni del izreka odločbe.

Slika 1: Izsek iz izreka odločbe o določitvi stvarne služnosti.



Slika 2: Prikaz območja stvarne služnosti v začasnem sloju katastra nepremičnin

### 3.3. Pogoji za določitev območja stavbne pravice ali stvarne služnosti

Meja območja stavbne pravice ali stvarne služnosti lahko poteka po meji parcele ali v bližini meje parcele ali poljubno, glede na določila projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ali dogovora med lastnikom parcele in bodočim imetnikom izvedene pravice. Če poteka po meji parcele, mora le ta biti urejena.<sup>109</sup> Če meja parcele, po kateri naj bi potekala meja območja stavbne pravice ali stvarne služnosti ni urejena, jo je treba pred določitvijo območja urediti. Katastrska postopka ureditve meje in določitve območja

<sup>109</sup> Meja parcele je urejena, če je v katastru nepremičnin vpisana na podlagi dokončnega upravnega akta, pravnomočne sodne odločbe ali drugega akta, s katerim se konča postopek alternativnega reševanja sporov, in ima koordinate točk določene s predpisano točnostjo – peti odstavek 16. člen ZKN.

stavbne pravice ali stvarne služnosti sta lahko vsebina istega elaborata<sup>110</sup>, ki se lahko vloži naenkrat z več zahtevami v Informacijski sistem Kataster.

Za potek nove parcelne meje, meje tlorisa stavbe in meje območja stavbne pravice ali stvarne služnosti v bližini obstoječih parcelnih mej, uvaja ZKN pravilo neposredne bližine.<sup>111</sup> Če je točnost meje ob kateri poteka meja območja stavbne pravice ali stvarne služnosti nižja od 1m,<sup>112</sup> potem je treba mejo obstoječe parcele pred določitvijo območja stavbne pravice ali stvarne služnosti urediti. Tudi tu sta katastrska postopka ureditve meje in določitve območja stavbne pravice ali služnosti vsebina istega elaborata.

### **3.4. Območja stavbne pravice ali stvarne služnosti v začasnem sloju katastra nepremičnin**

Po pravnomočnosti odločbe o določitvi območja stavbne pravice ali stvarne služnosti, se ta evidentira v začasnem sloju katastra nepremičnin. V tem sloju je evidentirana, dokler se izvedena pravica, katere območje prikazuje, ne vpiše v glavno knjigo zemljiške knjige. Če se to ne zgodi v roku petih let, Geodetska uprava Republike Slovenije to območje, po preteku tega obdobja, po uradni dolžnosti briše iz začasnega sloja katastra nepremičnin.<sup>113</sup>

Geodetska uprava Republike Slovenije nepovezano območje stavbne pravice ali stvarne služnosti z izvedeno pravico, briše iz začasnega sloja tudi, če se na parcelah, po katerih poteka območje, izvedejo katastrski postopki parcelacije, izravnave meje, nove izmere ali komasacij. Razlog za tako postopanje je, da se v začasni sloj ne vpisujejo morebitne spremembe, ki nastanejo v podatkih o parcelah po vpisu območja stavbne pravice ali stvarne služnosti v začasni sloj.

### **3.5. Območja stavbne pravice ali stvarne služnosti v katastru nepremičnin**

Ko je območje stavbne pravice vpisano v kataster nepremičnin, je javno vidno, kar pomeni, da so meje območja, površina in ID pravice vidni v javnem vpogledu, v vpogledu za registrirane uporabnike, možno je pridobiti digitalne podatke iz e-Geodetskih podatkov in potrdilo iz katastra nepremičnin o grafičnem prikazu območja stavbne pravice ali območja služnosti.<sup>114</sup>

Območje stavbne pravice ali območje služnosti se iz katastra nepremičnin izbriše po uradni dolžnosti, če se izvedena pravica, katere lokacijo predstavlja območje, izbriše iz zemljiške knjige. ZKN tudi določa, da se območja stavbne pravice ali območja služnosti izbrišejo iz katastra nepremičnin, če se na parcelah, po katerih poteka to območje, izvedejo katastrski postopki pogodbene komasacije, upravne komasacije, izravnave meje in nove izmere.<sup>115</sup>

Če pa se na parcelah, kjer poteka območje stavbne pravice ali služnosti izvede parcelacija, se spremeni samo povezava med območjem in parcelami.<sup>116</sup> V izreku odločbe Geodetska uprava Republike Slovenije poda podatek, s katerimi novonastalimi parcelami je območje stavbne pravice še povezano in iz katerih se briše. Geodetska uprava po pravnomočnosti odločbe posreduje zemljiški knjigi te podatke.

---

<sup>110</sup> Sedmi odstavek 48. člena ZKN.

<sup>111</sup> Neposredna bližina je opredeljena v 31. členu Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin, Uradni list RS, št. 41/22 in sicer kot dvakratnik točnosti obstoječega dela meje parcele. Točnost dela meje pa je opredeljena kot točnosti koordinat krajišč daljice, ki določata del meje.

<sup>112</sup> Tretji odstavek 84. člena ZKN.

<sup>113</sup> Četrti odstavek 86. člena ZKN.

<sup>114</sup> 6. člen Pravilnika o potrdilih iz katastra nepremičnin in registra naslovov, Uradni list RS, št. 118/21.

<sup>115</sup> Deveti odstavek 18. člena ZKN.

<sup>116</sup> Osmi odstavek 18. člena ZKN