

## Vpis v zemljiško knjigo

Ste vedeli, da s podpisano in notarsko overjeno kupoprodajno pogodbo še niste postali lastnik kupljene nepremičnine? Za prenos lastninske pravice na nepremičnini je nujno potreben še vpis v zemljiško knjigo.

### Pojem

Zemljiška knjiga predstavlja javno evidenco, iz katere je razvidno **lastništvo nepremičnine**, prav tako pa je v njej vpisana vsaka sprememba drugih pravic in pravnih dejstev, ki so pomembna za lastnike in vse druge, ki jih zanimajo pravne lastnosti nepremičnine.

### Pomen zemljiške knjige

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) za temeljno funkcijo zemljiške knjige določa javno objavo podatkov, ki so pomembni za pravni promet z nepremičninami. Glavno načelo zemljiške knjige je **načelo javnosti** (4. člen ZZK-1), kar pomeni, da je vsebina zemljiške knjige javno dostopna in znana vsem, zato se nihče ne more sklicevati, da mu vsebina posameznega vpisa ni bila poznana. Velja pa tudi **načelo zaupanja** (8. člen ZZK-1): za podatke, ki so vpisani v zemljiški knjigi velja, da so pravilni in popolni, kar pomeni, da nihče ne sme utrpeti škode, če zaupa v vsebino zemljiške knjige.

### Oblika zemljiške knjige

Zemljiško knjigo sestavljata glavna knjiga in zbirka listin. Medtem ko se v glavno knjigo vpisujejo nepremičnine, pravice glede nepremičnin, imetniki teh pravic in pravna dejstva, se v zbirko listin vlagajo listine, ki so podlaga za vpis v glavno knjigo.

### Glavna knjiga

Glavna knjiga, ki se vodi v **elektronski obliki**, vsebuje podatke o »Nepremičnini«, kjer najdemo informacije o parcelni številki, katastrski občini ter tipu nepremičnine in podatke o »Osnovnem pravnem položaju nepremičnine«. Na njem so navedene informacije o lastniku in njegovi pravni podlagi na nepremičnini (lastnik, solastnik, ipd.), njegovem deležu na nepremičnini ter omejitve lastninske pravice (npr. služnost, hipoteka, druga bremena).

### Zbirka listin

Tudi zbirka listin je enotna elektronska, originali listin, ki so podlaga za vpis v zemljiško knjigo, pa se hranijo pri notarjih ali pri strankah. Na zemljiškoknjižnem sodišču se v elektronski obliki hranijo elektronski izvirniki sklepov, s katerimi je bil vpis pravnomočno dovoljen, in v elektronsko obliko pretvorjene listine, ki so bile podlaga za dovolitev vpisa.

### Kaj se vpisuje v zemljiško knjigo

V zemljiško knjigo se vpisujejo **stvarne pravice na nepremičninah**:

1. lastninska pravica,
2. služnostna pravica,
3. pravica stvarnega bremena,
4. stavbna pravica in
5. hipoteka,
6. zakupna pravica,
7. predkupna ali odkupna pravica ter
8. prepoved odsvojitve in obremenitve.

Prve štiri naštetih stvarnih pravic nastanejo šele z vpisom v zemljiško knjigo. To pomeni, da se z ustrezno pogodbo npr. prenos lastninske pravice ali ustanovitev služnosti zgolj dogovori in se stranki zavežeta za določeno dejanje (t.i. zavezovalni pravni posel), v nadaljevanju postopka pa je potrebno s pogodbo sklenjen dogovor vpisati še v zemljiško knjigo (t.i. razpolagalni pravni posel) – šele na podlagi vpisa v zemljiško knjigo takšna pravica tudi nastane.

Nekoliko drugače pa je z zadnjimi štirimi stvarnimi pravicami – pravica nastane že s sklenitvijo ustrezne pogodbe, vpis v zemljiško knjigo je potreben zaradi načela javnosti.

### **Postopek vpisa**

**Zemljiško knjigo vodijo okrajna sodišča**, vloge pa se vlagajo v elektronski obliki v skladu s 125.a členom ZZK-1. Elektronski zemljiškooknjižni predlog lahko vloži stranka sama iz domačega računalnika (ob tem mora imeti kvalificirano digitalno potrdilo z varnim elektronskim predalom), preko odvetnika ali drugega pooblaščenca, nepremičninske agencije ali pa pri notarju.

**Zgolj notar lahko izpelje celoten postopek sam.** Vsi ostali morajo v treh dneh po vložitvi elektronskega zemljiškooknjižnega predloga notarju izročiti vse listine, ki so podlaga za vpis. Notar mora te listine pretvoriti v elektronsko obliko (skenirati), jih opremiti s svojim elektronskim podpisom in posredovati na zemljiškooknjižno sodišče. Trenutek začetka zemljiškooknjižnega postopka se določi kot čas, v katerem elektronski predlog sprejme strežnik informacijskega sistema elektronske zemljiške knjige.

### **Dokumenti, ki jih je potrebno priložiti**

Ker se v zemljiško knjigo vpisujejo zelo različne pravice, zato so tudi dokumenti, ki so potrebni za vpis, različni: npr. prodajna pogodba, darilna pogodba, zakupna pogodba, pogodba o ustanovitvi hipoteke, sodna odločba o služnosti, nadalje potrdilo upravne enote o odobritvi pravnega posla za nakup kmetijskega zemljišča, potrdilo davčnega urada o plačanih davkih, ipd.

### **Izjema pri vknjižbi lastninske pravice v svojo korist**

Kljub vsem novostim o elektronskem vlaganju in skeniranju dokumentov pa **posameznik lahko še vedno sam predlaga vknjižbo lastninske pravice v svojo korist** (ko npr. kupi nepremičnino), kot to določa enajsti odstavek 125.a člena ZZK-1. To stori tako, da na okrajnem sodišču, kjer nepremičnina leži, poda predlog na zapisnik in obenem predloži vse listine, ki so potrebne za vpis. Pretvorba v elektronsko obliko se opravi na sodišču. Posameznik plača zgolj sodno takso, prihrani pa denar za notarsko ali odvetniško storitev.

*Vir: Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, Uradni list RS, št. 58/03, 37/08-ZST-1, 45/08, 28/09, 79/10 Odl. US, 25/11 in 14/15 - ZUUJFO)*