



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

SLUŽBA ZA UPRAVLJANJE PROJEKTOV

Številka: SuP 493/2016

Datum: 12. 12. 2016

**Notarska zbornica Slovenije
Odvetniška zbornica Slovenije
Državno pravobranilstvo Republike Slovenije
GZS Združenje družb za nepremičninsko posredovanje
Skupnost občin Slovenije
Združenje občin Slovenije
Združenje mestnih občin Slovenije**

ZADEVA: Vsebina zemljiškoknjižnega predloga

Spoštovani,

Višje sodišče v Kopru, ki je po določbi četrtega odstavka 126. člena Zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1 krajevno pristojno za odločanje o vseh pritožbah v zemljiškoknjižnih zadevah, je Vrhovno sodišče opozorilo, da predlagatelji zemljiškoknjižnih postopkov v zemljiškoknjižnih predlogih pogosto ne navedejo določno vseh listin, na podlagi katerih predlagajo vpise in tako tudi v elektronskem obrazcu predloga neustrezno izpolnijo rubriko za dodaten opis listine. Dogaja se tudi, da se predlagatelji v predlogu zgolj v dodatnem opisu listine sklicujejo na priloge predloga. Glede na svoje ugotovitve nas je višje sodišče prosilo, da uporabnike informacijskega sistema e-ZK opozorimo na pomanjkljivo vsebino zemljiškoknjižnih predlogov.

ZZK-1 v 140. členu določa vsebino zemljiškoknjižnega predloga. Po določbi 4. točke prvega odstavka 140. člena mora zemljiškoknjižni predlog obsegati tudi navedbo listin, ki so podlaga za zahtevani vpis. To pomeni, da mora predlog v primeru verige pravnoposlovnih prenosov lastninske pravice vsebovati navedbo vseh pogodb, ki so podlaga za predlagani vpis. Vse listine morajo biti v predlogu ustrezno opredeljene, saj nedoločena navedba ne omogoča preskusa zemljiškoknjižnega predloga. Temu mora biti podrejeno tudi izpolnjevanje rubrike za dodatni opis listine v elektronskem obrazcu zemljiškoknjižnega predloga. Zakonski zahtevi ni zadoščeno s tem, da se predlagatelj v dodatnem opisu nekonkretizirano sklicuje na primer na „priloge“ k dodatku neke pogodbe, kot tudi ne s tem, da so listine zvezane in predlogu priložene, predlagatelj pa kot listino, na podlagi katere vlaga predlog, navede eno listino, na primer prodajna pogodba ali zemljiškoknjižno dovolilo (kar terja 142. člen ZZK-1 v zvezi z

določbami ZZK-1 o zbirki listin).

V zemljiškoknjižnem postopku velja načelo dispozitivnosti, kar pomeni, da zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih na podlagi predloga za vpis in v mejah zahtevkov za vpis, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom uveljavljajo (125. člen ZZK-1). Zemljiškoknjižnega predloga z navedbami v ugovoru ni dovoljeno razširjati. Če zemljiškoknjižni predlog ne vsebuje navedbe vseh listin, ki so podlaga za zahtevani vpis (četudi so te pripete k predlogu kot njegova priloga), zemljiškoknjižni predlog ni sklepčen, upoštevajoč načelo dispozitivnosti, pa ga zemljiškoknjižno sodišče samo tudi ne more dopolniti.

Če se z zemljiškoknjižnim predlogom predlaga vpis na podlagi več zemljiškoknjižnih listin oziroma verige pogodb, mora tako predlagatelj v zemljiškoknjižnem predlogu kot podlago za vpis navesti vse listine. Pri tem mora v predlogu za vsako izbrati ustrezno vrsto listine. Če zemljiškoknjižni predlog navedbe vseh listin ne vsebuje in se z njim zahteva vpis, ki bi bil dovoljen le ob navedbi in predložitvi vseh listin, zemljiškoknjižni predlog ni bil sklepčen, saj (zgolj) ena ali le nekatere in ne vse listine, ne utemeljuje predlaganega vpisa. To pomeni, da ni izpolnjen pogoj za dovolitev vpisa iz 1. točke prvega odstavka 148. člena ZZK-1. Postopanje notarja, da po overjanju podpisa vse listine zveže (fizično spoji) in se te listine v postopku pripenjanja prilog k zemljiškoknjižnemu predlogu digitalizirajo kot en dokument, ne spremeni dejstva, da gre (med drugim) za več pogodb, sestavljenih v zvezi z verigo pravnoposlovnih razpolaganj in ne razbremenjuje predlagatelja dolžnosti, da v predlogu navede vse listine, ki predstavljajo podlago za vpis. Navedba teh listin v predlogu omogoča vsebinski preskus utemeljenosti predloga. Poleg tega se podatki o listinah, ki so bile podlaga za vpis, po pravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa, vpišejo v informatizirano glavno knjigo, razvidni so iz zgodovinskega izpisa iz zemljiške knjige in morajo biti javnosti dostopni (178. in 195. ter 198. člen ZZK-1).

Dodatno opozarjamo, da se v rubriki datum listine ne sme navesti dan vložitve zemljiškoknjižnega predloga, temveč datum sestave oziroma izdaje listine. Pri pripenjanju prilog zemljiškoknjižnega predloga pa je treba izbrati ustrezen status priloge, ali se ta vloži v zbirko listin ali ne. V zbirko listin sodi le tista listina oziroma priloga predloga, ki predstavlja podlago za predlagani vpis.

Vljudno vas prosimo, da glede na vaše pristojnosti uporabnike informacijskega sistema e-ZK obvestite z vsebino tega sporočila.

Za sodelovanje se vam zahvaljujemo in vas lepo pozdravljamo.

Vodja Službe za upravljanje projektov:
Martina Erzin, višja sodnica

Pripravila:
Nina Bogataj
vodja projektne skupine i-ZK