

Anka GNIDOVEC

## Neurejena zemljiškoknjižna stanja

Urejena nepremičnina danes pomeni, da je urejena z geodetskega, upravnega in lastninskega vidika. Z geodetskega vidika ima urejena nepremičnina jasno določene meje, izračunano površino in je vpisana v ustrezen kataster. Z upravnega vidika se urejenost izkazuje v smislu veljavnih dovoljenj, kot je skladnost gradnje z izdanim gradbenim dovoljenjem. Lastnino pa izkazuje zemljiška knjiga, in če so podatki iz zemljiške knjige usklajeni z dejanskim stanjem v naravi, lahko govorimo o lastninsko urejeni nepremičnini. Članek, ki je povzet po magistrskem delu, obravnava lastninsko neurejene nepremičnine, pri čemer je poudarek na etažni lastnini. Etažna lastnina se je v Sloveniji začela razvijati v času družbene lastnine, ko zemljiškoknjižna zakonodaja še

ni bila dovršena. Levji delež lastniško neurejenih etažnih lastnin namreč izvira iz tega obdobja. Zaradi lastninsko, torej zemljiškoknjižno neurejenih nepremičnin so nastale težave pri drugih postopkih. Ali zaradi nevpisane nepremičnine (nevpisane etažne lastnine) ali zaradi napačnih podatkov o lastninski pravici v zemljiški knjigi. Med pogostejše postopke spadajo izvršilni, stečajni in zapuščinski postopek.

**Ključne besede:** nepremičnina, zemljiška knjiga, etažna lastnina, družbena lastnina

### 1 Uvod

Kar nekaj je razlogov, zaradi katerih zemljiška knjiga za nekatere nepremičnine ne izkazuje pravih podatkov o lastništvu niti o drugih pravicah. Na nepremičnini je na primer vknjižena služnost, ki se že leta ne uporablja več, vendar pa je, ker nihče ni predlagal izbrisa, še vedno vknjižena. Podoben primer je zaznamba hipoteke, zastavne pravice na nepremičnini. Terjatev, ki je bila zavarovana s hipoteko, je že zdavnaj poplačana, dolžnik pa ni predlagal predloga za izbris hipoteke. Del krivde prav gotovo nosijo pasivni lastniki nepremičnin, ker pa gre večinoma za laike, ki ne poznajo sistema zemljiške knjige, lahko drugi del krivde pripišemo tudi uradnim osebam, ki so svoje stranke premalo poučile o nadaljnjih postopkih. Treba je poudariti, da je v Sloveniji v zadnjih tridesetih letih prišlo do velikih premikov in z njimi do drugačnega pristopa, načina ravnanja z osebnim premoženjem oziroma lastnino posameznika. Od skupne države in skupne (družbene) lastnine do prevrednotenja pojma lastninske pravice iz »pravice uporabe« v brezpogojno pravico, po kateri ima lastnik brezpogojno oblast nad stvarjo.

Moj namen je predstaviti problematiko neurejenih nepremičnin. Nove nepremičnine so praviloma lastniško urejene, imajo »čisto« zemljiškoknjižno stanje, vzpostavljeno etažno lastnino in so vpisane v kataster stavb. Težava se pojavlja pri starejših nepremičninah, ki so bile zgrajene pred 1. januarjem 2003, tj. pred uporabo Stvarnopravnega zakonika (Ur. l. RS, št. 87/02 in 91/13 - SPZ). Pri teh še vedno najdemo nevpisana

stanovanja, tj. nevzpostavljeno etažno lastnino, skupno lastnino, stanovanja, katerih zemljiškoknjižni lastniki so investitorji ali graditelji stanovanj, ki ne poslujejo več, česar pa lastniki včasih niti ne vedo in za kar izvejo šele njihovi potomci ali pravni nasledniki. Težava se pojavi tudi pri izvršbi z nepremičnino, ko upnik ne more vpisati zastavne pravice v zemljiški knjigi, saj nepremičnina v zemljiški knjigi ne obstaja. S podobno težavo se sooči tudi banka oziroma njen kreditoremalec, ko želi zastaviti lastno nepremičnino za sklenitev hipotekarnega kredita, izkaže pa se, da njegova nepremičnina po stanju zemljiške knjige pripada drugi osebi ali sploh ni vpisana v zemljiško knjigo. Prav tako obstajajo primeri sklenitve kupoprodajne pogodbe z nepremičninami, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, in tudi primeri, v katerih prodajalec sploh ni lastnik nepremičnine. Največ pa je primerov, v katerih je bila pogodba o prenosu (npr. prodajna, menjalna, darilna pogodba) nepremičnine sklenjena, kupnina plačana, kupec je nepremičnino vzel v posest, le predloga za vpis v zemljiško knjigo ni predlagala nobena od pogodbenih strank in tako pravno ni nikoli prišlo do prenosa lastninske pravice. Od tod pa tako rekoč izvirajo vsi opisani problemi. Prenosi lastništva pogosto zemljiškoknjižno niso bili zaznamovani. Da posestnik tako pridobljene nepremičnine ni zemljiškoknjižni lastnik, pa se velikokrat žal izkaže šele v zapuščinskih postopkih.

V nadaljevanju bom predstavila najpogostejše položaje, v katerih se znajdejo (domnevni) lastniki nepremičnin, ko želijo

tako nepremičnino »uporabiti« v pravnem prometu. Število nevpisane etažne lastnine je v Sloveniji še vedno precejšnje, čeprav brez vpisa ni mogoče pridobiti lastninske pravice na pravnoposlovni način v smislu stvarnega prava. V članku so zajeti tudi odgovori na postavljene hipoteze iz magistrskega dela in ugotovitve v zvezi s temi.

## 2 Predstavitev problema

Od razglasitve samostojnosti leta 1991 je slovenska vlada v svoji zunanji politiki poudarjala, da je vključitev v Evropsko unija (EU) njena prednostna naloga. Slovenija je morala predhodno izpolniti določene pogoje, ki jih EU postavlja vsem državam, ki si želijo vstopiti v povezavo. To je narekovalo sprejetje oziroma spremembe številnih zakonov in določil ter vzpostavitev ustreznih institucij. Med osnovne naloge je tako spadala tudi privatizacija zemljišč (zasebna lastnina) in vzpostavitev učinkovitega trga nepremičnin. V Sloveniji so spremembe zakonodaje spremljale institucionalne spremembe na področju zemljiške administracije, posodobitev tehnične infrastrukture in uvajanje tržnega vrednotenja nepremičnin. V preteklem desetletju je bil trg nepremičnin v Sloveniji zaznamovan s številnimi zakonskimi spremembami ter novo zakonodajo na področju prostorskega načrtovanja, gradnje objektov, evidentiranja in registracije nepremičnin ipd. (Drobne idr., 2009).

Po osamosvojitvi Slovenije se je prej nastala družbena lastnina začela odpravljati. O prehodu in preoblikovanju družbene lastnine v zasebno last je bil 11. julija 1997 sprejet Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Ur. l. RS, št. 44/97 in 59/01 – ZLNDL), ki je bil temeljni predpis na tem področju. Prvotno je ZLNDL predvideval, da se večina vpisov v zemljiški knjigi opravi na predlog lastnika. Ker se je izkazalo, da usklajevanje zemljiškknjižnega stanja na tak način poteka zelo počasi, je bil zakon čez štiri leta noveliran in je predvidel vpis zasebne lastnine po uradni dolžnosti (avtomatično). Treba je omeniti, da ZLNDL ni upošteval, ali je bila pravica uporabe nepremičnine v družbeni lastnini pridobljena odplačno ali neodplačno. Z avtomatično pretvorbo lastnine po ZLNDL pa so nastale številne težave zaradi materialnopravno nepravilno izvedenih lastninjenj zemljišč.

Danes, več kot 27 let po osamosvojitvi Slovenije in s tem prenehanja družbene lastnine in 21 let od sprejetja ZLNDL, ostaja še nekaj zemljiškknjižno neurejenih nepremičnin. Če govorimo o etažni lastnini je glede na celotno analizo zakonodaje in druge strokovne literature, ki je bila uporabljena v magistrskem delu, nedvomno največji krivec za nastali položaj ZLNDL iz leta 1997. Zakon je bil nedovršen in ni upošteval načina pridobitve t. i. pravice uporabe na posamezni nepremičnini, zato se je pogosto zgodilo, da se je lastninska pravica vknjižila na nepravilno osebo.

Danes je problem slovenskih nepremičnin na eni strani nevpisovanost etažnih lastnin in pripadajočih funkcionalnih zemljišč, pri katerih je v zemljiški knjigi kot lastnik vknjižena npr. občina, v kateri je nepremičnina, v zemljiškem katastru pa je ta občina zavedena kot »začasni upravljalec« ali je kot lastnik vknjižen investitor ali graditelj stavbe. Na drugi strani je problem urejanja lastništva tudi pri zemljiških parcelah, saj lastniki oziroma posestniki nepremičnine niso pravno uredili lastninske pravice. Zavest slovenskega naroda na področju lastninjenja se je v zadnjih desetletjih močno spremenila. Mlajše generacije se zavedajo pomena urejenih razmerij v zemljiški knjigi in tudi na drugih področjih, zato poskrbijo, da je njihova lastnina formalnopravno urejena. Starejše generacije se tega počasi učijo. Velika sprememba je tudi pri pridobivanju informacij in pri postopkih, ki se nanašajo na ureditev nepremičnin. Verjetno so se v tem času spremenili tudi odnos ljudi, zaupanje, poštenost in druge moralne vrednote. Lahko bi rekli, da je več dejavnikov povzročilo trenutno stanje – sprememba sistema, (pre)hitro sprejemanje nove zakonodaje in tudi pasivnost ljudi pri pravnem urejanju svojega premoženja.

## 3 Temeljne nepremičninske evidence

Ureditev področja evidentiranja nepremičnin je kar najbolj odvisna od zgodovine nastanka tovrstnega sistema v posamezni državi. Danes sta v 53 % evropskih držav zemljiška knjiga in zemljiški kataster organizacijsko v pristojnosti ene institucije (enovit sistem evidentiranja), v 47 % evropskih držav pa je registracija nepremičnin razdeljena med dve instituciji (dualni sistem evidentiranja nepremičnin), tako kot je v tem trenutku urejeno v Sloveniji. Dualni sistem evidentiranja, pri katerem sta zemljiška knjiga in zemljiški kataster v pristojnosti dveh ločenih organizacij, imajo poleg Slovenije še Portugalska, Španija, Bolgarija, Švica, Nemčija, Avstrija, Danska, Luksemburg, Malta, Poljska, Estonija, Latvija in Finska. V tradicionalnih katastrskih državah so se sistemi zemljiške administracije praviloma razvijali več desetletij, celo stoletij in za različne namene. Slovenska ureditev izhaja iz avstrijskega pravnega sistema, ki je temelj urejanja nepremičninskih evidenc in v katerem so ključne nepremičninske evidence tudi nastale, ko je bilo območje RS zgodovinsko del avstrijske države (MZIP, 2012).

Hrvaški sistem enako temelji na dveh registrih: katastru in zemljiški knjigi. Katastrske evidence vodijo regionalni uradi državne geodetske uprave, tj. uradi za kataster. (hr. *Ured za katastar*), zemljiška knjiga pa je v pristojnosti zemljiškknjižnih oddelkov občinskih sodišč (hr. *gruntovnice ili zemljišnici*). Po vstopu Hrvaške v EU intenzivno poteka projekt Urejena zemljišča (hr. *Uređena zemlja*), katerega namen je posodobiti nepremičninske evidence (internet 1).

Popolnoma drugačen sistem ima Nizozemska, ki ima v enotni evidenci zemljiško knjigo in zemljiški kataster. Vsa zemljišča, stvarne pravice, podatki o planski rabi zemljišč, gospodarski infrastrukturi itd. se vodijo v enotnem sistemu, imenovanem Kadaster, ki je pod okriljem agencije za nizozemski kataster in zemljiško knjigo (ang. *The Netherlands' Cadastre, Land Registry and Mapping Agency*). Agencija deluje na 15 lokacijah. Poleg registracije nepremičnine se v Kadastru registrirajo topografije, ladje in letala (internet 2 in 3).

Tudi Švedska ima od leta 2008 enovit sistem vodenja, ki ga pod okriljem ministrstva za podjetništvo in inovacije (ang. *Ministry of Enterprise and Innovation*) vodi Lantmäteriet – državna geodetska uprava, ki je razdeljena na tri oddelke: oddelek katastrskih storitev, ki je odgovoren za urejanje mej, služnosti, nujnih poti ipd., oddelek za registracijo zemljišč, ki odloča o hipotekah, najemnih pravicah, davkih in drugih datjavah, tretji oddelek pa zbira in hrani geodetske in lastniške podatke in je pristojen za izdajanje informacij javnosti (internet 4). Poslanstvo švedske državne geodetske uprave je upravljanje švedskega katastrskega sistema, spodbujanje racionalne razdelitve zemljišč ter odgovornost za učinkovito zagotavljanje osnovnih geografskih in zemljiških informacij. Po podatkih EULIS<sup>[1]</sup> ima Švedska popolno registracijo oziroma ima vse nepremičnine registrirane v ustreznih evidencah (internet 5). Švedska gotovo spada med države z najsodobnejšimi in najbolj urejenimi nepremičninskimi sistemi.

V Sloveniji imamo tri glavne nepremičninske evidence: zemljiški kataster, kataster stavb in zemljiško knjigo. Zemljiški kataster in kataster stavb sta temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah, ki se povezujeta z zemljiško knjigo (Zakon o evidentiranju nepremičnin, Ur. l. RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAI in 7/18 – ZEN, prvi in drugi odstavek 4. člena). Vodi in vzdržuje ju Geodetska uprava RS (GURS). V okviru te je vzpostavljen tudi portal Prostor, ki je vstopna točka do informacij, storitev in aplikacij v povezavi z geodetskimi podatki in podatki o nepremičninah. Zemljiško knjigo, nepremičninsko evidenco pravnega stanja nepremičnin, pa vodi Vrhovno sodišče RS oziroma okrajna sodišča. Do podatkov lahko dostopamo prek portala e-Sodstvo, s podporjalom e-ZK pa je omogočeno elektronsko vlaganje predlogov. Z elektronsko zemljiško knjigo, ki je nastala na podlagi novele ZZK-1C (Zakon o zemljiški knjigi, Ur. l. RS, št. 58/03, 37/08–ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17 in 11/18–ZIZ-L – ZZK-1) 1. maja 2011, se zdaj izvršuje načelo javnosti v polni meri, saj je vpogled v zemljiško knjigo javno dostopen na medmrežju in brezplačen.

Podatki v zemljiškem kadastru in kadastru stavb so vzdrževani na predlog oz. zahtevo lastnika. Treba je naročiti izdelavo ustreznega geodetskega elaborata za evidentiranje zemljišča

oz. stavbe, na podlagi tega pa se pri GURS vložijo zahtevek za evidentiranje podatkov. Z vpisom v kataster stavb GURS določi identifikacijsko oznako nepremičnine, ki je sestavljena iz šifre katastrske občine in številke parcele oz. številke stavbe in dela stavbe. O vpisanih spremembah GURS obvesti lastnike in zemljiškooknjižno sodišče.

## 4 Nevpisana etažna lastnina in ZVEtL

1. januarja 2003 je začel veljati SPZ, ki je sistematično uredil etažno lastnino in je temeljni zakon na tem področju. Zdaj je etažna lastnina v našem pravnem redu zasnovana kot posebna lastninska pravica na posameznem delu zgradbe, v kombinaciji s solastninsko pravico na skupnih delih. Da bi etažna lastnina lahko nastala, mora imeti pravno značilnost samostojne lastninske pravice, ki jo pridobi z vpisom v zemljiško knjigo. Zaradi številnih sprememb formulacij etažne lastnine, ki so jo opredeljevala prejšnja pravna pravila, pa lahko upravičeno rečemo, da je v določenem obdobju etažna lastnina vseeno nastala brez vpisa v zemljiško knjigo (Plavšak, 2016). Tudi sodna praksa je zagovarjala mnenje, da je pred uveljavitvijo SPZ etažna lastnina lahko nastala in obstajala, čeprav razmerje ni bilo urejeno in zemljiškooknjižno evidentirano, kot zdaj zahteva SPZ.

V skladu s pravno teorijo se v praksi pojavljajo tri oblike t. i. dejanske etažne lastnine:

1. izvenknjižna (zunajknjižna) etažna lastnina,
2. navidezna solastnina,
3. nedokončana etažna lastnina<sup>[2]</sup>.

Pri izvenknjižni etažni lastnini niso evidentirani niti stavba niti njeni posamezni deli. Nedokončna etažna lastnina je posledica pretekle zakonodaje, ki pred SPZ ni določala vpisa etažne lastnine kot predpostavke za njen nastanek. Pri navidezni solastnini pa je stavba dejansko in pravno razdeljena na posamezne dele, v zemljiški knjigi pa je vpisana kot solastniški delež. Tej teoriji je sledil tudi Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Ur. l. RS, št. 45/08 in 59/11 – ZVEtL) ter pozneje spremenjeni Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Ur. l. RS, št. 34/17 – ZVEtL-1).

Izkazalo se je, da je kljub veljavni zakonodaji za ureditev zemljiškooknjižnega stanja etažne lastnine še vedno veliko različnih ovir, predvsem pri stavbah, zgrajenih pred letom 2003, torej pred uveljavitvijo SPZ. Pomembno je, da predlagatelj ve, da mora biti etažna lastnina predhodno nastavljena v kadastru stavb. Vpis etažne lastnine se lahko izvede le, če je stavba evidentirana v kadastru stavb. Po splošni ureditvi SPZ se etažna lastnina lahko vzpostavi samo na podlagi predloga lastnika ali sporazuma med lastniki. Pridobitelj posameznega

dela stavbe, ki (še) ni zemljiškknjižni lastnik (je pa mogoče posestnik), postopka vzpostavitve ne more začeti. Torej, če je lastnik nevzpostavljene etažne lastnine neaktiven, se etažna lastnina ne more vzpostaviti in kupec posameznega dela se v zemljiško knjigo ne more vpisati kot etažni lastnik. Ta pravna pomanjkljivost je prinašala zelo neugodne posledice. Kupec namreč kljub pridobitvi posameznega dela (stanovanja) ni mogel urediti zemljiškknjižnega stanja. Ker etažna lastnina v zemljiški knjigi kljub odsvojitvi posameznega dela še vedno ni bila vzpostavljena, je pomenilo, da je celotna nepremičnina še vedno lahko predmet razpolaganj zemljiškknjižnega lastnika (prodajalca). Glavni razlog za sprejetje ZVEtL je bila neusklajenost zemljiškknjižnega stanja z dejanskim stanjem, saj so se številne pravice ustanjavljale in prenašale brez vpisa v zemljiško knjigo. ZVEtL-1 je interventni zakon, namenjen številu neurejenih primerov, nastalih v preteklosti. Ureja pravila za dva nepravdna postopka:

1. postopek za vzpostavitev etažne lastnine na stavbah, na katerih je etažna lastnina nastala pred 1. januarjem 2003;
2. postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbam, ki so bile zgrajene pred 1. januarjem 2003 (1. člen ZVEtL-1).

Po ZVEtL lahko lastniki t. i. dejanske etažne lastnine svoje nepremično premoženje tudi ustrezno evidentirajo, brez nepotrebnih pregovarjanj z drugimi etažnimi lastniki v stavbi. Če jih je prej oviral najmanj en sosed, je z ZVEtL ta ovira presežena, saj oseba lahko tudi sama uredi vse potrebno, da vzpostavi in vknjiži svojo etažno lastnino. Drugače je pri postopku ugotovitve pripadajočega zemljišča k stavbi, ki je nedvomno zahtevnejši postopek. Običajno gre za sosesko z večjim številom večstanovanjskih objektov. Posamezen etažni lastnik ne more sam začeti postopka, ampak ga lahko samo skupaj z vsemi etažnimi lastniki večstanovanjskih stavb. Če gre za sosesko, ta zemljišča verjetno mejijo med sabo, zato je smiselno, da etažni lastniki sosednjih stavb skupno vložijo predlog. Seveda lahko že pri tem nastane problem zaradi nestrinjanja, čeprav ni pravega razloga, zaradi katerega se etažni lastnik ne bi strinjal z vpisom skupne lastnine »v korist vsakokratnega etažnega lastnika«. Ko je doseženo soglasje, je treba zbrati podpisana soglasja vseh etažnih lastnikov in nato vložiti predlog. Dejstvo je, da se vedno, ko je v postopku udeleženih več oseb, reševanje zadeve podaljša. Pa vendar časa reševanja tovrstnih predlogov ne moremo šteti za slabo stran ZVEtL. Gre za kompleksno reševanje in za končni rezultat čim pravičnejše razporeditve zemljišč. Vsaka stavba bo po končanem postopku z zemljiščem lahko ravnala v soglasju vseh etažnih lastnikov ene stavbe in ne več z vsemi etažnimi lastniki iz soseske. Če bodo želeli urediti otroško igrišče ali parkirišče ob stavbi, bodo to po razdelitvi pripadajočega zemljišča lažje storili, saj imajo prebivalci iste stavbe običajno bolj podobne potrebe in želje, zato se hitreje doseže dogovor.

## 5 Ureditev zemljiškknjižnega stanja

Trenutna zakonodaja lastnikom nepremičnin omogoča dovolj dobre možnosti, da uredijo svoje nepremičnine in vpišejo lastništva. Pri tem jim lahko pomaga kar nekaj strokovnjakov, kot so notarji, odvetniki ali katerakoli družba, ki se ukvarja z urejanjem nepremičnin. Postopki so lahko tudi dolgotrajni, zahtevajo nekaj denarja in časa, predvsem pa sta pomembna volja in interes.

Temeljni zakon, ki ureja stvarne pravice na nepremičninah, je SPZ. Sledi mu Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17 – SZ-1) kot poseben predpis za področje etažne lastnine, ki še podrobneje opredeljuje lastninskopravna razmerja v etažni in skupni lastnini. Če etažne lastnine ni mogoče lastniško vpisati po omenjenih zakonih, se lastništvo lahko ureja v postopku vzpostavitve etažne lastnine po ZVEtL-1. Etažni lastniki lahko po tem zakonu lastniško uredijo tudi pripadajoče zemljišče k stavbi. Odvisno je tudi od tega, kako je bila nepremičnina pridobljena in v čigavi lasti je trenutno po podatkih zemljiške knjige. Če je bila etažna lastnina pridobljena v času družbene lastnine, ima lastnik dobre možnosti, da z enim od zgoraj navedenih postopkov uredi lastninsko pravico in predlaga vknjižbo v zemljiško knjigo. Torej s postopkom po ZVEtL ali tožbo na priposestvanje lastninske pravice, ki ga ureja SPZ. Predvidevam, da bo institut priposestvanja v prihodnosti ukinjen, saj se danes po trenutni zakonodaji na tem področju (SPZ, ZZK-1) vpisi v zemljiško knjigo na podlagi pravnih poslov redno opravljajo in v prihodnje niti ne bo prišlo do izvenknjižnega prenosa nepremičnin. V primeru insolventnega zemljiškknjižnega lastnika ima upravičena oseba možnost prijaviti izločitveno pravico in prek stečajnega postopka priti do svoje nepremičnine. Če gre za nacionalizirano nepremičnino, lahko upravičenec pri pristojnem organu, ki ga za posamezne vrste nepremičnin določa denacionalizacijska zakonodaja, vložiti predlog za denacionalizacijski postopek.

Zakonodaja je poskrbela tudi za rešitev, ko oseba ne razpolaga z listinami za vpis v zemljiško knjigo. Po ZZK-1 vknjižba brez formalno popolne listine ni mogoča. Popolna listina mora vsebovati (najmanj) popolno zemljiškknjižno dovolilo z notarsko overjenim podpisom odsvojitelja in originalni žig FURS, ki potrjuje plačilo davka na promet z nepremičninami. Če pogodba ni predmet davčne odmere, jo mora FURS kljub temu žigosati oz. označiti, da obstajajo zakonski razlogi, zaradi katerih ni treba obračunati davka (npr. pri darilni pogodbi). Pred overitvijo podpisa se morajo pogodbi o prodaji nepremičnine priložiti še Potrdilo o namenski rabi zemljišča (če gre

za zemljiško parcelo), ki ga izda krajevno pristojna občina, in še nekatere druge priloge, če posamezen zakon to zahteva za določene nepremičnine. Taka zahteva je praviloma razvidna iz Potrdila o namenski rabi zemljišča. Npr. predkupna pravica občine, nepremičnina, na kateri stoji kulturni spomenik, nepremičnina, ki leži na območju, pomembnem za obrambo države, na kmetijskem zemljišču in podobno. Če oseba ne razpolaga z ustrežno listino, ji ZZK-1 omogoča postopka, s katerima lahko pride do željene listine. Najprej lahko listino pridobi prek izvensodnega instituta posadne listine, če ima na drugi strani osebo (pogodbeno stranko), ki se strinja s pridobitvijo lastninske pravice na tak način in soglaša ter izjavi, da se vknjižba lastninske pravice izvede po predhodno sklenjeni pogodbi, ki se je npr. uničila. Če take osebe ni, je drugi način sodni postopek vzpostavitve zemljiškknjižne listine.

Z novelo ZZK-1C je bil leta 2011 uveden tudi pouk o vložitvi zemljiškknjižnega predloga, po katerem notar pri overitvi pogodbe pouči stranko, da bo nemudoma vložil zemljiškknjižni predlog na podlagi te pogodbe oz. zemljiškknjižnega dovolila, razen če stranka temu izrecno nasprotuje. Poučitev in morebitno nestrinjanje z vložitvijo predloga mora po tej noveli notar zapisati na listino, na kateri overja podpis (38.a člen ZZK-1). Iz tega lahko povzamemo, da notar oz. v notarski pisarni zaposleni sodelavec stranko opozori na pomen vknjižbe v zemljiško knjigo in s tem tudi pravne pridobitve lastninske pravice in da je stranka v primeru nestrinjanja sama odgovorna, da poskrbi za vknjižbo. Ta poučitev je pomembna, saj so pri njej neuke stranke dodatno opozorjene, da morajo postopke prodaje/nakupa skrbno izpeljati do formalnega konca. Če od povprečne stranke v preteklosti ni bilo mogoče pričakovati zavedi o pomenu vpisa v zemljiško knjigo, se od stranke danes to pričakuje in tako zanjo tudi ni opravičila, da ni poskrbela, da se njeno pridobljeno premoženje ni zavedlo v temeljni nepremičninski evidenci, tj. zemljiški knjigi.

## 6 Postopki z nepremičninami z neurejenim zemljiškknjižnim stanjem

Dokler vse nepremičnine ne bodo urejene v vseh nepremičninskih evidencah in dokler ne bodo prikazovale dejanskega stanja v naravi, se bodo v sodnih, upravnih in drugih postopkih pojavljale težave pri tem, kako ravnati, kadar nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo. Pri tem ni mogoče prezreti dejstva, da se zemljiška knjiga povezuje s katastrom stavb in zemljiškim katastrom in da nekatere nepremičnine niso vpisane v zemljiško knjigo tudi zaradi predpogoja, da se morajo najprej vpisati v en ali drug kataster, ki ga v upravnem postopku vodi GURS. Postopek urejanja podatkov o nepremičnini v katerikoli nepremičninski evidenci se na začetku vedno začne na predlog

predlagatelja. Določeni vmesni postopki so avtomatizirani in potekajo po uradni dolžnosti, na začetku pa je ta odločitev na strani lastnika oziroma upravičenega predlagatelja, kot ga določa posamezen zakon. Dokler predlagatelj ne naredi prvega koraka, je stanje nepremičnine izključno v rokah posameznika. V praksi se največkrat izkaže, da začne posameznik stanje urejati, ko potrebuje zanesljivo pravno informacijo o pravicah in pravnih dejstvih svoje nepremičnine.

Neurejene nepremičnine so praviloma tiste, ki so se lastnile po enem od zakonov ali predpisov o lastninjenju in privatizaciji družbene lastnine. Ker se je sproti izkazovala potreba po natančnejši ureditvi in drugačnem pristopu pri urejanju nepremičninskih evidenc, je Slovenija od osamosvojitve naprej sprejela kar nekaj zakonov, ki naj bi pripomogli k ureditvi. Glavni namen vsakega sprejetega predpisa je bil, da se stanje vseh nepremičnin čim prej uredi. Seveda ni šlo tako zlahka. Ključen problem je verjetno v tem, da je ozadje pridobitve lastninske pravice skoraj za vsako nepremičnino unikatno, tako da je zakonodajalec s samo enim zakonom težko zajel vse mogoče okoliščine. Tako preprosta ureditev ni mogoča. Zato ima danes zainteresirani posameznik kar nekaj zakonskih možnosti, da z ustreznim postopkom da predlog za pravno in upravno ureditev nepremičnine. Drugi vzrok neurejenosti so najverjetneje vse vrste pogodb o prenosu lastninske pravice na nepremičnini. Ali gre za prenos lastnine iz zemljiškknjižnega lastnika na novega pridobitelja, ki prenosa nista vknjižila, ali za prenos s posestnika nepremičnine na novega pridobitelja, ki prav tako nista poskrbela za vknjižbo. V obeh primerih zemljiškknjižno stanje ne izkazuje dejanskega stanja.

V nadaljevanju je predstavljenih nekaj najpogostejših postopkov, ko se soočimo z zemljiškknjižno neurejenimi nepremičninami.

### 6.1 Izvršba z nevpisano nepremičnino

Izvršba je pravno sredstvo, ki upnikom omogoča prisilno izterjavo terjatev, ki jih imajo proti dolžnikom. Če ima dolžnik v lasti nepremično, lahko upnik pristojnemu sodišču kot sredstvo izvršbe predlaga tudi izvršbo na nepremično. Upnik mora v predlogu jasno identificirati nepremičnino, za katero predlaga izvršbo, nato pa sodišče po uradni dolžnosti preveri lastništvo. Praviloma se ta podatek preveri v zemljiški knjigi. Za nepremičnine, ki niso vpisane, pa je treba te identificirati na drug opisen način, da se lahko opravi izvršba (Zakon o izvršbi in zavarovanju, Ur. l. RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US in 11/18 – ZIZ, 211. člen). Ko v izvršilnem postopku pride do prodaje nepremičnine, lahko pride do zapleta, saj ne moremo z gotovostjo izkazati, da je

dolžnik dejansko lastnik nevpisane nepremičnine, hkrati pa ne poznamo drugih morebitnih upnikov. In ne nazadnje lahko oseba, ki verjetno izkaže, da ima na nepremičnini lastninsko pravico, vložiti t. i. ugovor tretjega, v tem primeru dobrovernega lastnika (64. člen ZIZ). Ali obratno: dolžnik je nevpisano in zastavljeno nepremičnino prodal naprej dobrovernemu kupcu, ki potem svojo pravico uveljavlja v ugovoru tretjega. Dokazovanje lastninske pravice je v teh primerih težje in manj zanesljivo kot vpogled v zemljiško knjigo. Tudi če zemljiška knjiga ne izkazuje dejanskega stanja, pridobitelj varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo. V primeru nevpisane nepremičnine pa se zanesemo le na odločitev sodišča, ki še posebej skrbno preveri lastništvo in še prej identifikacijo nepremičnine. Po določbah ZIZ je upnikom sicer omogočeno, da izvršbo razširijo tudi na dolžnikovo nevpisano nepremičnino. Težje pa bo upniku doseči poplačilo terjatve iz tega sredstva izvršbe. Zainteresirani kupec bi tako nepremičnino v primerjavi z zemljiškoknjižno urejeno nepremično (verjetno) kupil zaradi ugodne cene. Vsaka neuspešna javna dražba lahko precej zniža ceno nepremičnini, dejstvo, da nepremičnina ni vknjižena v zemljiško knjigo, pa gotovo povzroči še večji padec cene. Kupec bi tako nepremičnino gotovo kupil pod tržno ceno, s tem pa bi nase prevzel tveganje, da se v prihodnosti mogoče pojavi še kakšen nevpisan lastnik.

## 6.2 Neurejene nepremičnine v stečajnem postopku

V času gospodarske krize, ko je gradbeništvo zabredlo v globoko krizo in so posamezna podjetja postala insolventna, se je problem neurejenih nepremičnin še povečal. Predvsem so postala problem stanovanja oz. etažna lastnina in njihovi deli. Kot že omenjeno, problem izvira še iz časa družbene lastnine. V času gradnje večstanovjskih stavb se je lastninska pravica zemljišč običajno prenesla na izvajalce (gradbena podjetja) ali celo na investitorje. Nekateri so za svoja stanovanja (posamezne dele) uredili lastništvo in v zemljiško knjigo uspeli vpisati lastninsko pravico za stanovanje, na podlagi katere so potem po privatizacijskih zakonih postali zemljiškoknjižni lastniki. Pri drugih stanovanjih je lastništvo ostalo vpisano na gradbena podjetja. Enako velja za garaže in druge dele stanovanj. Brez posredovanja zainteresiranih posestnikov stanovanj (in garaž) se stanje v zemljiški knjigi seveda ni spremenilo. Določen delež oseb pri nakupu zaradi različnih vzrokov še vedno ne poskrbi za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, kar je bilo v času gospodarske krize še posebej tvegano početje. Tudi mediji so v tistem obdobju pogosto opominjali ljudi, naj le preverijo lastništvo svojih nepremičnin in naj, če je lastnik podjetje, ki je v stečajnem postopku, čim prej oddajo vlogo za izločitev iz stečajne mase, kar velja za kupce z urejeno ali neurejeno etažno lastnino. Ko se zoper (gradbeno) podjetje uvede stečajni

postopek ali stečaj, imenovani stečajni upravitelj po pravilih Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Ur. l. RS, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr., 27/16, 31/16 – odl. US, 38/16 – odl. US in 63/16–ZD-C – ZFPPIPP) izoblikuje stečajno maso. Iz stečajne mase se po pravilih in vrstnem redu, kot ga določa ZFPPIPP, poplačajo upniki stečajnega dolžnika. Stečajna masa je premoženje stečajnega dolžnika, ki se v stečajnem postopku vnovči za kritje stroškov postopka in za plačilo terjatev upnika (224. člen ZFPPIPP). V premoženje stečajnega dolžnika torej spadajo tudi vse nepremičnine, za katere ima stečajni dolžnik po podatkih zemljiške knjige vpisano lastninsko pravico. Sklep o začetku stečajnega postopka se javno objavi in velja neizpodbojna domneva, da je stranka postopka ali druga zainteresirana oseba seznanjena z vsebino sklepa. Ko se zainteresirana oseba (posestnik nevpisanega stanovanja) seznanja s stečajem gradbenega podjetja, ki ima na »njegovem« stanovanju vpisano lastninsko pravico, ima možnost, da svojo (posestniško) pravico uveljavlja s prijavo izločitvene pravice v stečajnem postopku. Rok za prijavo izločitvene pravice je enak roku za prijavo drugih terjatev v stečajnem postopku, tj. tri mesece po objavi oklica o začetku stečaja (drugi odstavek 59. člena ZFPPIPP). Zahtevek je mogoče uveljavljati tudi po izteku trimesečnega roka. Z zamudo roka oseba (izločitveni upnik) ne izgubi izločitvene pravice. Če stečajni upravitelj pred prijavo pravice nepremičnino že proda, upnik izločitveno pravico izgubi, lahko pa zahteva, da se mu plača denarni znesek, dosežen s prodajo nepremičnine, zmanjšan za stroške v zvezi s prodajo. Izločitveni upnik izgubi tudi pravico do uveljavljanja odškodnine. Če upnik izločitvene pravice ne prijavi do objave načrta prve splošne razdelitve, hkrati izgubi izločitveno pravico in pravico do plačila kupnine v primeru predhodne prodaje nepremičnine (četrti do sedmi odstavek 299. člena ZFPPIPP). Področni zakon hkrati določa posebne pogoje za preizkus izločitvene pravice, s katero se ugotavlja upravičenost zahtevka oz. obstoj izločitvene pravice (299.a člen ZFPPIPP). Če je upnikova izločitvena pravica prerekana (ni priznana), je treba v enem mesecu od objave sklepa o preizkusu terjatev vložiti tožbo na ugotovitev obstoja prerekanе izločitvene pravice v skladu z določbami 300. člena ZFPPIPP. Če je bila izločitvena pravica prerekana že v predhodnih seznamih terjatev, lahko upniki svoj položaj zaščitijo le z lastninsko tožbo, torej tožbo, na podlagi katere uveljavljajo ugotovitev lastninske pravice na nepremičnini – priposestvanje. Prav tako, če upnik vložiti nepopolno prijavo za izločitveno pravico in je ne dopolni ali to stori prepozno, mu za uveljavitev ugotovitve lastninske pravice na nepremičnini preostane samo še vložitev lastninske tožbe. Če se po končanem stečajnem postopku najde novo premoženje stečajnega dolžnika, se na predlog upravičenega upnika lahko začne t. i. stečajni postopek nad pozneje najdenim premoženjem (380. člen ZFPPIPP).

Primerov, v katerih kupci stanovanj postopkov ne izpeljejo do konca, in zapletov, povezanih z njimi, v Sloveniji ni malo, zato zemljiška knjiga pogosto ne izkazuje resničnega lastništva nepremičnine. Kupci podpišejo pogodbo, plačajo kupnino prodajalcu, davek na promet z nepremičninami in gredo k notarju, vendar ne poskrbijo za zadnji korak, torej za vknjižbo v zemljiško knjigo. Dejstvo je, da ima oseba, ki do začetka stečaja ni uredila vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi, dodatno delo. Prijaviti mora izločitveno pravico oziroma formalno obvestiti stečajnega upravitelja, da je lastnica določene nepremičnine, za katero zemljiškoknjižno stanje kaže, da je v lasti gradbenega podjetja oz. njenega pravnega predhodnika. S pravočasno prijavo izločitvene pravice doseže, da stečajni upravitelj nepremičnine ne bo prodal. Naknadno dokazovanje, pridobitev ustreznih listin, sestavljanje t. i. verige pogodb in končno urejanje lastništva niso le iskanje pravice, ampak tudi strošek, ki ga mora lastnik dodatno poravnati poleg cene za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo.

### 6.3 Izkazovanje lastninske pravice v primeru pokojnega, neznanega ali nedoločenega lastnika nepremičnine

Opis problema: Pogodba se sklene tako, da se kupec ne more vpisati v zemljiško knjigo, ker prodajalec sploh ni lastnik nepremičnine in je pravi zemljiškoknjižni lastnik pokojnik, po katerem teče zapuščinski postopek, prodajalec pa naj bi imel pravico vpisa po pravnomočnem sklepu o dedovanju. Lahko se še bolj zaplete, če se v zapuščinski postopek vključi dodatna oseba, upravičeni dedič, ki vloži dediščinsko tožbo, kar postopek spet podaljša. Ali tretja možnost, ko je zemljiškoknjižni lastnik oseba, ki nima znanega bivališča, kar je vsekakor težava, saj ni jasno, kako tako osebo najti in kako varovati njene pravice. In podoben primer, ko je zemljiškoknjižni lastnik pokojnik, njegovi dediči pa niso znani ali predvidljivi, zato se zapuščinski postopek uvede z zamikom. Na drugi strani pa ostaja kupec, ki čaka na usodo nepremičnine in se še vedno ne more vpisati kot lastnik, zaradi česar ne more razpolagati z nepremično, čeprav je ceno zanj že zdavnaj poravnal.

V primeru neznanega dedičev sodišče z oklicem pozove tiste, ki mislijo, da imajo pravico do dediščine. Če se v letu dni od objave oklica na sodišču ne zglobo noben dedič, se zapuščina razglasi za lastnino RS in izroči pristojnemu organu RS. Dedič, ki se zglobo po izteku leta dni, ima pravico zahtevati, da se mu izroči zapuščina oziroma pripadajoči delež (Ur. l. SRS, št. 15/76, 23/78, Ur. l. RS, št. 13/94 – ZN, 40/94 – odl. US, 117/00 – odl. US, 67/01, 83/01 – OZ, 73/04 – ZN-C, 31/13 – odl. US in 63/16 – ZD, 130. člen). Ta pravica pa lahko zastara nasproti poštenemu posestniku v letu dni, odkar je dedič izvedel za svojo pravico in za posestnika stvari zapuščine,

najpozneje pa v desetih letih, pri čemer se za zakonitega dediča šteje deset let od zapustnikove smrti, za oporočnega dediča pa deset let od razglasitve oporoče. Nasproti nepoštenemu posestniku zastara ta pravica v dvajsetih letih (141. člen ZD).

Če so dediči neznan ali če je neznano njihovo prebivališče, sodišče določi začasnega skrbnika zapuščine, ki je upravičen, da v imenu dedičev toži ali je tožen, da izterjuje terjatve in izplačuje dolgove in da zastopa dediče. O določitvi začasnega skrbnika sodišče obvesti pristojni center za socialno delo, ki lahko določi drugega skrbnika (131. člen ZD). V primeru neznanega lastnika nepremičnine se izjemoma uporablja institut skrbnika za poseben primer, ki je urejen v 211. členu Zakona o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (Ur. l. RS, št. 69/04 – uradno prečiščeno besedilo, 101/07 – odl. US, 90/11 – odl. US, 84/12 – odl. US, 82/15 – odl. US in 15/17 – DZ – ZZZDR).

Izkazovanje lastninske pravice po pokojniku ni preprosto in je lahko zelo dolgotrajno. Če so dediči neznan ali nepredvidljivi, se zapuščinski postopek še dodatno zavleče. Do izdaje pravnomočnega sklepa o dedovanju, ki razglasi dediče in njihove dedne deleže in s tem dokončno razdeli vse premoženje pokojnika, izkazovanje pravice tretjega na podlagi kateregakoli pravnega posla ni mogoče. Najprej mora med dediči priti do soglasja oziroma dednega dogovora o razdelitvi zapuščine, sodišče nato izda sklep in po uradni dolžnosti vpiše lastninsko pravico na nepremičnini v skladu s sklepom. Šele nato lahko teoretično pride do prenosa nepremičnine z dediča na drugega lastnika.

## 7 Sklep

Zemljiškoknjižno pravo je pri nas pomemben del pravnega sistema. Promet z nepremičninami pa je pomemben del družbene dejavnosti in tudi gospodarstva. Za običajnega državljana je nepremičnina večinoma življenjskega pomena, saj mu pomeni dom, občutek varnosti in samostojnosti. Nakup nepremičnine je poseben življenjski dogodek, sploh če gre za nakup hiše ali stanovanja, v katerem bo kupec živel. Danes se večji del nakupov nepremičnin opravi s pomočjo hipotekarnega kredita, saj je skoraj nemogoče, da kupec, ki si šele ustvarja samostojno življenje in kariero, privarčuje dovolj sredstev za nakup nepremičnine. Ker gre za edinstven dogodek, se danes povprečni kupec pred nakupom dobro pouči in posvetuje z nepremičninskimi strokovnjaki. Hkrati lahko kupcu pomaga tudi prodajalec, banka kot kreditodajalec in končno notar kot neodvisen zastopnik obeh pogodbenih strank, torej prodajalca in kupca. Notar svetuje in strokovno pomaga strankam, da sklenejo pogodbo, ki varuje interese vseh pogodbenikov. Vsi udeleženci, s kupcem na čelu, po vseh opravljenih formalnostih najprej

skrbno preverijo, ali je v zemljiški knjigi vpisana plomba in ali je vknjižena lastninska pravica v skladu z zemljiškknjižnim dovolilom. Zemljiškknjižno sodišče o izvedbi vpisa lastninske pravice izda sklep, ki ga pošlje novemu lastniku.

Čeprav danes vse zveni zelo logično, se je zavest ljudi glede zemljiškknjižnega urejanja nepremičnin v zadnjih desetletjih zelo spremenila. V času družbene lastnine ni nihče toliko skrbel za svoje nepremično premoženje, ki navsezadnje niti ni bilo lastniško, ampak samo družbeno, od vseh in hkrati od nikogar. Zato se s stanjem v zemljiški knjigi nihče ni prav posebej ukvarjal, niti zakonodaja. Po osamosvojitvi Slovenije je bilo treba na hitro spremeniti mišljenje, saj se je prej družbeno premoženje na podlagi različnih privatizacijskih zakonov pretvorilo v lastniško (zasebno) premoženje. Zakonodaja se je hitro spreminjala, miselnost ljudi pa bistveno počasneje. Ljudje verjetno niso preverjali stanja v zemljiški knjigi in so predvidevali, da je stanovanje, v katerem živijo, že nekako urejeno v zemljiški knjigi, saj so zanj plačali in v njem živijo že več let. Določen odstotek ljudi še danes živi v prepričanju, da je stanovanje v njihovi lasti, čeprav zemljiška knjiga tega ne izkazuje. Če ne prej, se resnica o dejanskem lastništvu in stanju izkaže, ko se nepremičnina ponovno znajde na nepremičninskem trgu.

Sčasoma se bodo zemljiškknjižno uredile vse nepremičnine, saj drugače niti ne more biti, ker vsi področni zakoni težijo k popolnim nepremičninskim evidencam in z različnimi možnostmi stranke usmerjajo k ustreznim postopkom, s katerimi se bo nepremičnina uskladila z dejanskim stanjem. Zakonodajalec je pripravil ustrezno zakonsko podlago in vzpostavil nepremičninske registre, prek katerih lahko hitro in brezplačno pridemo do zanesljivih informacij. Zdaj so na vrsti stranke. Zemljiškknjižna stanja se ne dajo urejati po uradni dolžnosti, saj so ozadja neurejenih nepremičnin zelo pestra ter jih je treba samostojno in skrbno obravnavati. Država bi verjetno lahko še pogosteje spodbujala ureditev lastninskih razmerij v zemljiški knjigi, npr. prek upravnikov večstanovanjskih stavb, mogoče tudi s kakšno finančno ugodnostjo, ki gotovo ni zanemarljiv dejavnik pri odločanju za »projekt« urejanja zemljiškknjižnega stanja.

.....  
Anka Gnidovec, mag. prav. in manag. neprem.  
magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za  
pravo in management nepremičnin, Ljubljana  
E-pošta: anka.gnidovec@gmail.com

## Opombe

[1] European Land Information Service (EULIS). EULIS zagotavlja profesionalnim in registriranim uporabnikom neposreden dostop do uradnih zemljiških knjig v Evropi.

[2] Sodba VSL, opr. št. II Cpg 897/2015, 24. 7. 2015.

## Viri in literatura

Drobne, S., Grilj, T., in Lisec, A. (2009). Dejavnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006. *Geodetski vestnik*, št. 53/2009, str. 543–560.

Internet 1: Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra – Uređena zemlja. Dostopno na: <http://www.uredjenazemlja.hr/> (sneto 1. 7. 2018).

Internet 2: The Netherlands' Cadastre, Land Registry and Mapping Agency – Kadaster. Dostopno na: <https://www.kadaster.com/> (sneto 1. 7. 2018).

Internet 3: Cadastral Template. Nizozemska. Dostopno na: <http://cadastraltemplate.org/netherlands.php> (sneto 1. 7. 2018).

Internet 4: Lantmäteriet. Švedska. Dostopno na: URL: <https://www.lantmateriet.se/en/About-Lantmateriet/About-us/organisation> (sneto 1. 7. 2018).

Internet 5: European Land Information Service – EULIS. Švedska. Dostopno na: <http://eulis.eu/service/countries-profile/sweden/> (sneto 1. 7. 2018).

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor – MZIP (2012). Predlog Zakona o nepremičninskih evidencah. Dostopno na: <http://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=3037> (sneto 1. 7. 2018).

Plavšak, N. (2016). Nedokončana etažna lastnina. V: *Sodobno stvarno pravo*. Izbrana poglavja. Ljubljana: Planet GV d. o. o., Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani, Tax-Fin-Lex d. o. o., str. 149–219.

Velkaverh, J. (2012). Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah na izviren način in vpis v zemljiško knjigo. *Odvetniška šola* 20. 4. 2012. Dostopno na: <http://www.odvzb.si/upload/Odvetnik/2012/Joza%20Velkaverh%20Pridobitev%20lastninske%20pravice%20na%20nepremi%C4%8Dninah%20na%20izviren%20na%C4%8Din%20in%20vpis%20v%20zemlji%C5%A1ko%20knjigo.doc>.

Zakon o dedovanju. Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78 ter Uradni list Republike Slovenije, št. 13/94 – ZN, 40/94 – odl. US, 117/00 – odl. US, 67/01, 83/01 – OZ, 73/04 – ZN-C, 31/13 – odl. US in 63/16.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list Republike Slovenije, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US.

Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju. Uradni list Republike Slovenije, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr., 27/16, 31/16 – odl. US, 38/16 – odl. US in 63/16 – ZD-C.

Zakon o izvršbi in zavarovanju. Uradni list Republike Slovenije, št. 3/07, 93/07, 37/08 – ZST1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15 in 76/15 – odl. US.

Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini. Uradni list Republike Slovenije, št. 44/97, 59/01.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča. Uradni list Republike Slovenije, št. 34/17.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi. Uradni list Republike Slovenije, št. 45/08 in 59/11.

Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list Republike Slovenije, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 25/11 in 14/15 – ZUUJFO.