



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00

F: 01 478 81 39

E: gp.mzp@gov.si

www.mzp.gov.si

Številka: 007-336/2012/1

Datum: 14.08.2012

EVA: 2012-2430-0154

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE**

gp.gs@gov.si

ZADEVA: PREDLOG ZAKONA O NEPREMIČNINSKIH EVIDENCAH

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo in 109/08 in 38/10 - ZUKN in 8/12) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji

SKLEP:

»Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o nepremičninskih evidencah in ga pošlje v obravnavo Državnemu zboru Republike Slovenije.«

Dr. Božo Predalič
GENERALNI SEKRETAR VLADE

Sklep prejmejo:

- Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije
- Ministrstvo za infrastrukturo in prostor
- Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo
- Državni zbor Republike Slovenije.

Priloga:

predlog Zakona o nepremičninskih evidencah

2.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Aleš SELIŠKAR, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- Andreja OSOLNIK, sekretarka

2.b Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu Državnega zbora RS:

- Zvone ČERNAČ, minister za infrastrukturo in prostor
- Dr. Igor ŠALAMUN, državni sekretar na Ministrstvu za infrastrukturo in prostor
- Aleš SELIŠKAR, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- Andreja OSOLNIK, sekretarka

3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu	DA	
4.a Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem oz. skrajšanem postopku v Državnem zboru RS z obrazložitvijo razlogov: /		
4.b Predlog za skrajšanje poslovniških rokov z obrazložitvijo razlogov: /		
5. Kratek povzetek gradiva:		
<p>Zakon ureja vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje nepremičninskih evidenc. S tem so zajete sedanje nepremičninske evidence, ki jih določata Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007-odločba US, 106/2010-ZDoh-2H in 47/2012-ZUKD-1A) (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin) in Zakon o zemljiški knjigi ZZK-1 (Uradni list RS, št. 58/03, 34/08 – ZST-1, 45/08, 28/09 in 25/11) (zemljiška knjiga).</p> <p>Zakon določa preoblikovanje Geodetske uprave tako, da bo odgovorna za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje vseh nepremičninskih evidenc, hkrati pa opravljala tudi dosedanje naloge. Geodetska uprava prevzema pristojnosti zemljiškooknjižnih sodišč, kadar gre v zemljiškooknjižnem postopku za odločanje zemljiškooknjižnih sodniških pomočnikov.</p> <p>Geodetska uprava vzdržuje in vodi obstoječe nepremičninske evidence smiselno enako, kot se te evidence vodijo v obstoječem sistemu. Pri odločanju o vpisih v nepremičninske evidence se postopek odločanja ne spreminja. Geodetska uprava sprejema odločitve o lastnostih nepremičnin v splošnem upravnem postopku, pravno sredstvo ostajata pritožba na pristojno ministrstvo in upravni spor. Do bistvene spremembe pa pride pri odločanju v zemljiškooknjižnih postopkih. Geodetska uprava prevzema pristojnosti zemljiškooknjižnih sodišč za odločanje o vseh vpisih na prvi stopnji. Nov sistem odločanja ne posega v pravico do sodnega varstva pri pridobivanju stvarnih, civilnopravnih pravic na nepremičninah. Zoper odločitev Geodetske uprave v zemljiškooknjižnih zadevah se kot pravno sredstvo ohranja ugovor, o katerem odloča zemljiškooknjižni sodnik. Predlagana rešitev je v našem pravnem sistemu posebna, vendar tudi v primerjalnem pravu najdemo v podobnih sistemih vsebinsko enake rešitve. Sistem pravnih sredstev zoper odločitev zemljiškooknjižnega sodnika se ne spreminja.</p> <p>Pri izdajanju podatkov so ohranjeni sedanji načini izdajanja. Omogočeno pa je zaračunavanje uporabe podatkov in omrežnih storitev za posredovanje podatkov. Financiranje sistemov za posredovanje podatkov iz proračunskih sredstev se je posebej v obdobju krize izkazalo za nezanesljivo, po drugi strani pa je nepravilno, saj imajo od takega sistema koristi le veliki uporabniki.</p> <p>V prehodnih določbah je urejen način začetka delovanja Geodetske uprave z novimi pristojnostmi. Zakon določa skrajni rok začetka delovanja. Dejanski datum začetka delovanja določi Vlada, potem ko so pripravljene in s strani Vlade potrjeni načrti prenosa iz zemljiške knjige na Geodetsko upravo: za prostore in opremo, za prevzem nepremičninskih evidenc in za prevzem uslužbencev.</p> <p>Prenos pristojnosti zahteva tudi uskladitev zakonov, ki sedaj določajo pristojnosti in naloge geodetske uprave in zemljiške knjige. Ureditev teh sprememb s predlaganim zakonom bi bila sicer nomotehnično možna. Ker pa je smiselno s spremembo teh predpisov bolj učinkovito urediti tudi nekatere postopke, kar omogoča organizacijsko združevanje, je določen le rok v katerem času morajo biti zakoni, ki določajo naloge iz pristojnosti geodetske uprave in zemljiške knjige usklajeni s predlaganim zakonom.</p>		
6. Presoja posledic		
a)	na javnofinančna sredstva v višini, večji od 40 000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	na usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	DA
č)	na gospodarstvo, posebej na mala in srednja podjetja ter konkurenčnost	DA

	podjetij	
d)	na okolje, kar vključuje tudi prostorske in varstvene vidike	NE
e)	na socialno področje	NE
f)	na dokumente razvojnega načrtovanja: - na nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja, - na razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna, - na razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij.	NE
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic, višjih od 40.000 EUR		
<p>Uveljavitev sprememb je načeloma nevtralna z vidika državnega proračuna. Iz sredstev državnega proračuna se že sedaj financira delo geodetske uprave in delo zemljiškoknjižnih sodišč. Ta sredstva pa bi se z združitvijo v vodenja nepremičninskih evidenc prenesla na Geodetsko upravo v enakem obsegu, kot so se ta sredstva zagotavljala do sedaj.</p> <p>Dolgoročno bo postalo vzdrževanje in vodenje nepremičninskih evidenc v eni organizacijski enoti stroškovno učinkovitejše: racionalnejši bo razvoj in vzdrževanje informacijske in komunikacijske infrastrukture, optimalnejše bo možno urediti uporabo prostorov.</p> <p>Na zmanjšanje sredstev za delo iz državnega proračuna bo vplivala možnost zaračunavanja uporabe podatkov in omrežnih storitev. Kljub temu, da bodo ta sredstva lahko uporabljena le namensko in bo višino nadomestil določala Vlada, bo možnost pridobivanja lastnih prihodkov vzpodbujala racionalno delo in razvoj novih, k uporabnikom usmerjenih storitev.</p> <p>Geodetska uprava bo prevzela tudi vso obstoječo tehnično in informacijsko opremo. Informacijska rešitev za vodenje zemljiške knjige je bila posodobljena pred kratkim. Informacijska oprema za vodenje nepremičninskih evidenc za katere je do sedaj skrbela geodetske uprave pa je zastarela.</p> <p>Pri pripravi načrta prenosa opreme bo potrebno na podlagi podrobnejše analize pripraviti potrebne ukrepe za prenos in posodobitev informacijske opreme. Šele na podlagi take analize bo možno realno oceniti finančne posledice.</p> <p>S sredstvi predvidenimi za delovanje informacijskega sistema zemljiške knjige in dosedanjih evidenc geodetske uprave ter dodatnimi sredstvi za prenovo informacijskega sistema nepremičninskih evidenc geodetske uprave (5,2 mio evrov za informacijsko prenovo in 8,0 mio evrov za izboljšavo podatkov), bi bilo možno vzpostaviti enoten informacijski sistem za vse nepremičninske evidence.</p> <p>Natančneje bo možno finančne posledice oceniti šele na podlagi načrtov prenosa kadrov, prostorov, opreme in še zlasti načrta prevzema informacijske opreme.</p>		
7.c Predstavitev administrativnih posledic		
<p>Z organizacijskim združevanjem sedanje Geodetske uprave, uslužbencev zemljiškoknjižnih sodišč, ki odločajo v zemljiškoknjižnih postopkih na prvi stopnji in uslužbencev, ki skrbijo za vodenje zbirke listin in izdajanje podatkov ter uslužbencev Vrhovnega sodišča, ki skrbijo za razvoj, delovanje in podporo informacijskih rešitev za vodenje zemljiške knjige, bo možno učinkoviteje in bolj racionalno organizirati vodenje vseh nepremičninskih evidenc. Že odločanje v istem organu bo omogočalo hitrejše reševanje zahtev strank ter doseganje večje vsebinske usklajenosti podatkov.</p> <p>Za stranke bo združitvev katastrov in zemljiške knjige pomenilo, da bodo na enem mestu lahko dobile celovite in popolne informacije o nepremičninah ter na enem mestu lahko uredile spremembe podatkov.</p>		
7.č Predstavitev posledic na gospodarstvo, posebej na mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij		

Ker bo tudi za evidentiranje nepremičnin uveljavljeno načelo – vse na enem mestu, bo to omogočilo enostavnejše, cenejše in hitrejše poslovanje podjetij.

I. Ocena finančnih posledic

	Tekoče leto (t)	t+1	t+2	t+3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javna finančna sredstva				

II. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene po naslednjih proračunskih postavkah (PP) s predvidenimi zneski:

Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1

SKUPAJ:

Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz naslednjih PP:

Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1

SKUPAJ:

Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:

Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1

SKUPAJ:

8. Predstavitev sodelovanja javnosti

Predlog zakona o nepremičninskih evidencah je objavljen na portalu e-demokracija. DA

9. Predstavitev medresorskega usklajevanja

Predlog zakona o nepremičninskih evidencah je bil 14. avgusta 2102 posredovan v

medresorsko usklajevanje.		
Datum pošiljanja:		
	v celoti/ pretežni meri/ delno	
	Bistvena odprta vprašanja: /	
	Priložiti mnenja organov, s katerimi gradivo ni usklajeno: /	
10.	Gradivo je lektorirano	NE
11.	Zahteva predlagatelja za:	
a)	obravnavo neusklajenega gradiva	NE
b)	za nujnost obravnave	NE
c)	obravnavo gradiva brez sodelovanja javnosti	NE
12.	Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti	DA
13.	Gradivo je uvrščeno v delovni program Vlade	DA

Zvone ČERNAČ
MINISTER

Priloga:

JEDRO GRADIVA 1: predlog Zakona o nepremičninskih evidencah

Zakon o nepremičninskih evidencah

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejetje zakona

1.1. Pomen evidentiranja nepremičnin v pravnem sistemu

Nepremičnine so posebna vrsta stvari in zanje veljajo posebna pravila. So velikega pomena za človekov obstoj in opravljanje vseh vrst dejavnosti. Zato si pravne ureditve že od nekdanjih prizadevajo za nedvomno ureditev pravnih razmerij nepremičnin in prav v njih je potreba po doseganju visoke stopnje pravne varnosti izrazito poudarjena. Razvoj znanosti in tehnologije je razmeroma zgodaj omogočil izmero zemeljske površine kot nosilne oblike nepremičnine. S tem se je pojavila okoliščina, ki je omogočila izpopolnitev sistema, ki zagotavlja visoko stopnjo pravne varnosti. Po izmeri je mogoče nepremičnini dodeliti identifikacijsko oznako, ki je značilna samo zanjo in omogoča natančno razlikovanje od vseh drugih nepremičnin. S to oznako je mogoče utemeljiti javen in zaupanja vreden sistem evidentiranja podatkov o pravicah in drugih pravnih dejstvih na nepremičninah. Bolj ko je sistem evidentiranja nepremičnin točen in popoln, večja je stopnja pravne varnosti pravnih razmerij.

Po uveljavitvi Stvarnopravnega zakonika SPZ (Uradni list RS, št. 87/02) in Zakona o zemljiški knjigi ZZK-1 (Uradni list RS, št. 58/03, 34/08 – ZST-1, 45/08, 28/09 in 25/11) se je v pravnem sistemu Republike Slovenije kot temeljno načelo pravne ureditve nepremičnin vzpostavilo načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Vsebina načela zaupanja v zemljiško knjigo je večplastna. V svojem bistvu pomeni, da na nepremičninah obstajajo samo tiste stvarne pravice, ki so vpisane v zemljiško knjigo. In obratno, stvarna pravica, ki ni vpisana v zemljiško knjigo, ne obstaja proti dobrovorni tretji osebi, ki v pravnem prometu zaupa stanju vpisov v zemljiški knjigi. Taka ureditev ob upoštevanju zemljiškooknjižnih pravil omogoča varno in zanesljivo odvijanje pravnega prometa z nepremičninami. Pridobitelji stvarnih pravic na nepremičninah zato ne prevzemajo tveganj, povezanih z (ne)pridobitvijo pravic, če izhajajo iz vpisanega zemljiškooknjižnega stanja.

1.2. Sistem evidentiranja nepremičnin v pozitivni ureditvi

Sistem evidentiranja nepremičnin v pozitivnem pravu temelji na zemljiškem katastru, katastru stavb in zemljiški knjigi. Poleg tega obstajajo tudi druge nepremičninske evidence, v katerih se posredno ali neposredno zbirajo podatki o nepremičninah, ki so funkcionalno povezane s katastroma in zemljiško knjigo kot temeljnimi evidencami. Tako poznamo še register nepremičnin, evidenco državne meje, register prostorskih enot in topografske zbirke podatkov (zbirke podatkov o fizičnih značilnostih prostora), prostorski informacijski sistem, katerega podatki odločilno vplivajo na vsebino lastninske pravice na nepremičninah ter pogoje za njen pravnoposlovni promet. Pogoji za prenos lastninske pravice so posebej določeni za različne namembnostne kategorije zemljišč, kot so kmetijska zemljišča, gozdovi, stavbna zemljišča na območjih, na katerih so skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZureP-1) (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., in 58/03 – ZZK-1) in občinskimi prostorskimi akti določeni predkupna pravica občine in nekatera druga zemljišča s posebnim statusom. Take omejitve razpolaganja z lastninsko pravico so namenjene uresničevanju javnega interesa. Izvajanje teh predpisov se nadzira v postopku notarske overitve podpisa na zemljiškooknjižnem dovolilu.

Kataster je nepremičninska evidenca, ki jo pravna teorija pogosto označuje kot dejansko evidenco o nepremičninah. Tako stališče temelji na primerjavi z zemljiško knjigo, ki je namenjena evidenci pravic in pravnih dejstev in se označuje kot pravna evidenca o

nepremičninah. Seveda pa je pomen katastra bistveno širši. Nikakor ne moremo spregledati, da je kataster nastal predvsem zaradi davkov in da se je zemljiška knjiga kot evidenca pravic na nepremičninah lahko razvila šele po nastavitvi katastra. V preteklosti se je ta naloga katastra zagotavljala z vpisom vrst rabe zemljišč, katastrskih kultur in razredov, z uveljavitvijo Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007-odločba US, 106/2010-ZDoh-2H in 47/2012-ZUKD-1A) pa so se uvedli novi katastrski podatki – dejanska raba in boniteta zemljišča. Pogoji za pravičnejšo obdavčitev vseh nepremičnin pa so izpolnjeni šele z vzpostavitvijo katastra stavb, registra nepremičnin in vrednotenjem nepremičnin. Prav tako je treba upoštevati pomen, ki ga ima kataster za razvijanje in uveljavljanje prostorske politike in predvsem smotrne izrabe prostora, ki je v sodobni družbi pomemben dejavnik celotnega razvoja. Vsak poseg v prostor je namreč tudi poseg v lastnino.

Z izrazom kataster danes zajemamo dve nepremičninski evidenci: zemljiški kataster in kataster stavb. Starejši je zemljiški kataster, ki je sploh najstarejša in temeljna nepremičninska evidenca. Kataster stavb je bil v našem prostoru uveden razmeroma pozno, saj se je začel vzpostavljati šele leta 2000. S pravnega gledišča pa se katastra uporabljata za isti namen, to je določitev nepremičnine kot stvari in s tem tudi kot objekta pravic stvarnega prava. Evidenco pravic in pravnih dejstev na nepremičninah je mogoče vzpostaviti le na točno in enolično določenem objektu. Zato lahko kataster obstaja kot samostojna nepremičninska evidenca. Zemljiška knjiga v obliki in z nalogami, kot jih poznamo, pa lahko gradi le na katastrskih podatkih. Ta zveza danes povsem jasno izhaja iz 3. in 12. člena ZZK-1. Nepremičnina se v zemljiško knjigo vpisuje z identifikacijskim znakom, kot je določen v katastrih. V veljavni pravni ureditvi je za vodenje katastrov pooblaščen Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava). Pravni položaj geodetske uprave ureja Zakon o geodetski dejavnosti ZGeoD-1 (Uradni list RS, št. 77/10).

Naloge geodetske uprave so določene s 27. in 28. členom ZGeoD-1. Delovanje geodetske uprave glede vodenja katastrov in drugih nepremičninskih evidenc ureja ZEN. Temeljni enoti evidentiranja sta zemljiška parcela in del stavbe. Pojma zemljiške parcele in stavbe ustrezata osnovnemu pojmu nepremičnine iz 18. člena SPZ, ki določa, da je nepremičnina odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami.

Odmera in evidentiranje dela zemeljske površine (zemljiške parcele) in evidentiranje sestavin (stavb in delov stavb) se izvede kot geodetska storitev v predpisanem postopku. Rezultat geodetske storitve je elaborat geodetske storitve, ki ga mora potrditi odgovorni geodet. S podzakonskimi akti, izdanimi na podlagi ZEN, je predpisana vsebina in priprava posameznih elaboratov v geodetskih postopkih.

O vpisu podatkov, ki se evidentirajo v zemljiškem katastru in katastru stavb, in njihovih spremembah na zahtevo strank odloča geodetska uprava po pravilih splošnega upravnega postopka, vendar veljajo pri odločanju nekatere posebnosti, določene z ZEN.

V zemljiški kataster se vpisujejo: identifikacijska oznaka parcele, meja, površina, lastnik, upravljavec, dejanska raba, zemljišče pod stavbo in boniteta zemljišča, v kataster stavb pa identifikacijska oznaka stavbe in dela stavbe, lastnik, upravljavec, lega in oblika, površina, dejanska raba, številka stanovanja ali poslovnega prostora.

Podatki o lastniku se v zemljiškem katastru in katastru stavb pridobijo iz zemljiške knjige. Za stavbe in dele stavb, ki se ne vpisujejo v zemljiško knjigo se lastnika prevzame iz parcele na kateri stavba stoji.

Ker vse stavbe in deli stavb niso evidentirani v katastru stavb in ker evidentiranje podatkov v upravnih postopkih vedno ne omogoča evidentiranja dejanskega stanja nepremičnin je ZEN poleg katastrov, kot nepremičninsko evidenco določil tudi register nepremičnin. V registru

nepremičnin se vodijo podatki o dejanskem stanju nepremičnin. Zato se podatki v registru ne spreminjajo v upravnem postopku, temveč le na podlagi tehničnih postopkov.

Vodenje zemljiške knjige je v veljavni pravni ureditvi v sodni pristojnosti. Zemljiško knjigo v skladu z 99. členom Zakona o sodiščih ZS (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS in 33/11) vodijo okrajna sodišča. Zemljiška knjiga se vodi kot centralna informatizirana baza. Zemljiška knjiga je sestavljena iz dveh temeljnih sestavnih delov: glavne knjige in zbirke listin. V glavno knjigo se vpisujejo vse nepremičnine. V zemljiško knjigo se vpisujejo zemljiške parcele, stavbe zgrajene na podlagi stavbne pravice, stavbe v etažni lastnini in deli teh stavb. Parcele, stavbe in deli stavb se v zemljiško knjigo vpisujejo z identifikacijsko oznako, ki je določena v zemljiškem katastru oziroma katastru stavb. Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih v zemljiško knjigo po posebnem postopku, določenim z ZZK-1. To je poseben postopek odločanja v zemljiškoknjižnih zadevah, ki pa se sklicuje na subsidiarno uporabo pravil nepravdnega postopka. Bistvena posebnost zemljiškoknjižnega postopka je, da pri zadevah za izvedbo vpisov v zemljiško knjigo na prvi stopnji odloča zemljiškoknjižni sodniški pomočnik. Zemljiškoknjižni sodniški pomočniki so sodno osebje, niso sodniki in se zanje ne zahteva izobrazba univerzitetnega diplomiranega pravnika. Izjema so le nekateri zahtevnejši vpisi, določeni v 127. členu ZZK-1, o katerih na prvi stopnji odloča zemljiškoknjižni sodnik ali komisija. Ob tem je treba poudariti, da je bila taka določba uveljavljena z ZZK-1 leta 2003, pred tem pa so v celoti na prvi stopnji o vpisih odločali zemljiškoknjižni referenti. Pravno sredstvo zoper sklep zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika na prvi stopnji je ugovor, o katerem odloča zemljiškoknjižni sodnik. Zoper sklep zemljiškoknjižnega sodnika je pravno sredstvo pritožba, o kateri odloča višje sodišče. Revizija v zemljiškoknjižnih zadevah ni predvidena in Vrhovno sodišče RS o teh zadevah odloča le v primeru zahteve za varstvo zakonitosti.

V postopku predhodnega preskusa zemljiškoknjižnega predloga zemljiškoknjižni sodniški pomočnik preskusi, ali so izpolnjene procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu: 1. ali je zemljiškoknjižni predlog vložila upravičena oseba, 2. ali predlog vsebuje določen zahtevek za vpis in druge sestavine, ki jih mora obsegati, 3. ali so predlogu priložene v elektronsko obliko pretvorjene listine in druge listine, ki mu morajo biti priložene in 4. ali so izpolnjene druge procesne predpostavke za odločanje. Če zemljiškoknjižnega predloga ni zavrzel, zemljiškoknjižni sodniški pomočnik preveri, ali so izpolnjeni pogoji za dovolitev vpisa po ZZK-1 in nato odloči o vpisu v zemljiško knjigo s sklepom.

Geodetska uprava odloča o vpisih v katastre po postopkih, določenimi z ZEN. O vpisih v katastre na prvi stopnji odloča uslužbenec geodetske uprave, ki ima pooblastilo za odločanje v upravnih zadevah (pogoji za pridobitev pooblastila so enotno predpisani za državno upravo). V postopku odločanja o zahtevi stranke uslužbenec preskusi:

1. ali je zahtevo vložila upravičena oseba, 2. ali je zahtevi priložen elaborat geodetske storitve, 3. ali so zahtevi priloženi podatki v predpisanih izmenjevalnih formatih, 4. ali so izpolnjene druge procesne predpostavke, ki jih za posamezen postopek določa ZEN. Če uslužbenec ne zavrže oziroma zavrne zahteve, z upravnim aktom (odločbo ali sklepom) odloči o zahtevi. Zoper upravni akt je dovoljena pritožba, o kateri odloča Ministrstvo za infrastrukturo in prostor.

Pri zemljiškoknjižnem postopku odločanje na prvi stopnji ne pomeni neposrednega poseganja v pravice posameznikov, saj gre za vpis pravnih učinkov, ki nastopijo iz pravnomočne ali dokončne odločbe državnega organa ali zasebne pravne listine, ki izpolnjuje predpisane obličnostne pogoje. V postopku vpisa pravice ali pravnega dejstva v zemljiško knjigo ne gre za odločanje o (ne)utemeljenosti pravice ali pravnega dejstva, temveč le za objavo (publiciteto) pravice ali pravnega dejstva, ki je nastala (uspela) v predpisanem postopku.

Pri odločanju v konkretni zadevi registracije je v obeh primerih registracije – tako pri vpisih v zemljiško knjigo kot pri vpisih v katastre – (po formalni kontroli) ključno pravno vprašanje, ali listina, ki je podlaga za predlagani vpis, oziroma elaborat, ki je podlaga za evidentiranje podatkov v katastre, izpolnjuje pogoje, ki jih predpisuje zakon. V obeh primerih gre torej zgolj za preizkus pogojev, ki jih taksativno določa zakon. Če bi vpis v zemljiško knjigo pomenil »konstitutivno sodno odločanje o (ustavno) zagotovljeni lastninski pravici (in drugih pravicah)«, bi o njih moral odločati sodnik, ne zemljiškoknjižni sodniški pomočnik, ki je sodno osebje.

Pri vpisih v zemljiško knjigo gre za registracijo listine, ki je podlaga za pridobitev pravice. Z registracijo listine, ki je podlaga za pridobitev pravice, pa se tudi registrira pravica, ki izvira iz listine. Pri vpisih v katastre gre za registracijo elaborata, ki je bil izdelan v postopku geodetske storitve. Z registracijo elaborata, ki je podlaga za evidentiranje podatkov in sprememb podatkov o nepremičninah, pa se registrirajo tudi podatki o nepremičninah. Odgovornost zemljiškoknjižnega pomočnika pri odločanju v zemljiškoknjižnem postopku in odločanje uslužbenca geodetske uprave v upravnem postopku evidentiranja sprememb v katastrih je primerljiva (napačno vpisane stvarne pravice, nepravilno določena lega in obseg nepremičnine...).

Odnos med katastroma in zemljiško knjigo izhaja iz njihovega namena in položaja v pravnem sistemu. Namen evidenc jasno kaže, da so evidence dopolnjujoče in povezane tako, da lahko kot osnovno pravilo medsebojne zveznosti opredelimo načelo matičnosti. S tem načelom razumemo, da se posamezen podatek o nepremičnini zajema, vodi in vzdržuje v matični evidenci in da se na podlagi izrecno določenih pravil prenaša v drugo evidenco. Problem zveznosti med evidencami je zgodovinski. Osnovna enota zemljiškega katastra je parcela, katastra stavb pa stavba in del stavbe. Zemljiška knjiga pa je bila zgodovinsko zasnovana na zemljiškoknjižnem vložku kot osnovni enoti, ki načeloma združuje več parcel. ZZK-1 je to neskladje odpravil in kot osnovno enoto zemljiške knjige določil parcelo oziroma stavbo in del stavbe kadar se na njo vpisujejo stvarne pravice. Kljub temu bo trajalo še nekaj časa, da bodo evidence usklajene.

Podatki, ki se vodijo v katastrih in zemljiški knjigi se najprej spremenijo v matični evidenci, sprememba pa se potem prenese tudi v drugo evidenco. Podatki o identifikacijskih oznaka nepremičnin se določijo in spreminjajo v katastrih in se sporočajo zemljiški knjigi. Podatki o stvarnih pravicah se vpisujejo in spreminjajo v zemljiški knjigi. Zemljiška knjiga sporoča v katastre le podatke o lastninski pravici. Del podatkov je tako v katastrih in zemljiški knjigi podvojen.

Podvajanje podatkov izhaja iz zgodovinskih načinov vodenja. V preteklosti so se v ročno vodeni zemljiški knjigi prepisovali tudi podatki o lastnostih nepremičnin, npr: površina, vrsta rabe... Podvajanje teh podatkov je povzročalo vrsto sporov o uradnosti podatkov, saj so bili podatki, zaradi nedoslednega vzdrževanja pogosto različni. Podvajanje podatkov o lastnostih nepremičnin je v celoti odpravil ZZK-1, ni pa odpravil podvajanja podatkov o identifikacijskih oznakah in podatkih o lastnikih nepremičnin. Informacijska tehnologija že danes omogoča tudi odpravo še teh preostalih podvojenih podatkov, kar bi omogočilo popolno odpravo neusklajenih podatkov. Je pa za to potrebna enotna informacijska rešitev.

Medsebojno usklajevanje podatkov in posredovanje sprememb poteka s pošiljanjem sprememb geodetske uprave zemljiškoknjižnemu sodišču in obratno. Včasih je to potekalo ročno s posredovanjem odločb geodetske uprave in sklepov zemljiške knjige. Prepisovanje podatkov in naknadno preverjanje usklajenosti je povzročalo vrsto napak in neskladnosti. Zato so se že ob informatizaciji zemljiške knjige (zemljiški kataster je informatiziran že od 1970 naprej, kataster stavb pa se že od vzpostavitve vodi računalniško) porajale pobude za informacijsko povezavo vseh evidenc pa tudi pobude za organizacijsko združevanje pristojnih služb.

Dogovorjeni in začeti so bili projekti vzpostavitve informacijske povezave nepremičninskih evidenc – t.j. izmenjave podatkov med zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb po elektronski poti. Kljub temu, da so vse temeljne nepremičninske zbirke informatizirane, elektronska izmenjava podatkov še danes ni v celoti zagotovljena. Izmenjava podatkov teče le v eno smer in sicer iz zemljiške knjige na geodetsko upravo. Ta izmenjava podatkov je v bistvu še zmeraj »ročna« saj poteka preko elektronske pošte tako, da zemljiška knjiga, namesto na papirju, spremembe posreduje v obliki pdf dokumentov. Geodetska uprava je pripravila servis za posredovanje vseh sprememb iz katastrov na zemljiško knjigo (xml datoteke), ki bi lahko bili uporabljeni neposredno za vpis teh podatkov. Vendar servisi niso bili uporabljeni, ker na strani zemljiške knjige ni bila izdelana programska oprema za prevzem teh podatkov.

Na strani zemljiške knjige je v teku izdelava programske opreme za izmenjavo podatkov, vendar ne gre za sofisticirano izmenjavo podatkov temveč asinhroni način oz. ročno potrjevanje zahtevkov.

Dosedanje informacijsko povezovanje sistemov, brez organizacijskega povezovanja, ni bilo uspešno. Zaradi različnih pristojnosti dveh ministrstev, v izvedbeni fazi pa dveh različnih vej oblasti, usklajenih aktivnosti skoraj ni bilo. Koordinacija med obema projektoma je slaba, ker se projekta vodita ločeno in z različnimi viri financiranja, kar povzroča časovno pa tudi vsebinsko in informacijsko neusklajenost.

Podatki zemljiške knjige in katastrov so še vedno neusklajeni. V preteklosti je bila imenovana skupina za usklajevanje podatkov, ki je reševala probleme in določala skupna pravila delovanja obeh sistemov. Ob zadnji informacijski prenovi zemljiške knjige je skupina prenehala delovati.

Neusklajeni podatki bodo tudi v bodoče onemogočali avtomatičen prevzem sprememb podatkov iz ene v drugo nepremičninsko evidenco. Za usklajevanje bi morala skrbeti in sodelovati oba sistema. Z večjim trudom in promocijo ter informiranjem lastnikov nepremičnin bi lahko hitreje dosegli večjo usklajenost podatkov.

Temeljne nepremičninske evidence so bili v polpreteklem obdobju zapostavljene, predvsem zaradi vpliva ureditve družbene lastnine na nepremičninsko področje. V sistemu družbene lastnine se za prenos pravice uporabe na nepremičninah vpis v zemljiško knjigo ni zahteval. Prav tako se pogosto spremembe v prostoru ob prenosih zemljišč in predvsem gradnji stanovanjskih sosesk niso vpisovale niti v zemljiški kataster. Kataster stavb pa se je začel vzpostavljati šele po letu 2000 in še ni vzpostavljen za vse stavbe. Zato je bilo v začetku devetdesetih let veliko neskladij med dejanskim in evidentiranim stanjem. V zadnjih desetih letih se je stanje na tem področju bistveno izboljšalo. Večina nepremičnin je bila ustrezno vpisana v kataster in zemljiško knjigo, ročno vodenje evidenc je nadomestilo učinkovitejše računalniško vodenje, bistveno so se tudi skrajšali postopki vpisa. Kljub temu pa še vedno ni doseženo stanje nepremičninskih evidenc, ki bi zagotavljalo pravno varnost lastnikov, kakovostne podatke o nepremičninah, popoln zajem podatkov in enostavno dostopne celovite podatke o nepremičninah.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1. Cilji in načela

Glavni cilj zakona je organizacijska združitev nepremičninskih evidenc zaradi zagotavljanja večje učinkovitosti, medsebojne usklajenosti, kakovostnega in lažjega dostopa do

evidentiranih podatkov, pospešitve postopkov vpisa sprememb, možnosti uveljavljanja novih načinov vlaganja vlog s sredstvi informacijsko-komunikacijske tehnologije in razvijanje novih storitev posredovanja obdelanih podatkov o nepremičninah. Predlagane rešitve pa tudi pri vpisovanju in dostopu do evidentiranih podatkov o nepremičninah uvajajo načelo dostopnosti na enem mestu. Cilj je pravilno evidentiranje stvarnih pravic na pravih in pravilno evidentiranih nepremičninah.

Razlogi za delitev pristojnosti upravnih in sodnih organov pri evidentiranju nepremičnin so zgodovinski in tudi v primerljivih pravnih sistemih se evidenci organizacijsko združujeta. V enotnem organizacijskem sistemu je mogoče hitreje in enostavneje vzpostaviti neposredne medsebojne povezave med različnimi evidencami, kar zagotavlja, da se sprememba posameznega podatka o nepremičninah neposredno prenese tudi v preostale nepremičninske evidence. V enotnem sistemu evidentiranja nepremičnin pa je mogoče v prihodnje razmišljati tudi o povezovanju različnih podatkovnih zbirk. Ker se želita ohraniti dosežena raven načina evidentiranja in s trudom doseženo skrajšanje časov trajanja postopkov vpisa sprememb, predlog uvaja le organizacijsko združevanje evidenc v pravno osebo, pooblaščen in odgovorno za evidentiranje nepremičnin. Zato se ne predlagajo bistvene spremembe načina in postopkov evidentiranja, saj bi hkratio uvajanje vsebinskih in organizacijskih sprememb lahko povzročali zaostanke v postopkih. Premalo preišljene vsebinske in postopkovne spremembe, bi lahko povzročile počasnejše spreminjanje podatkov in bi imele vpliv na zmanjšanje kakovosti spreminjanja in posredovanja podatkov o nepremičninah.

Z drugačno organizacijsko ureditvijo vodenja zemljiške knjige in katastrov ne gre za izvajanje »nadzora nad delom sodne veje oblasti« ali prenosa sodne pristojnosti v izvršno vejo oblasti, ampak za iskanje rešitev, ki pomenijo racionalnejše poslovanje, celovito in istočasno upoštevanje vseh podatkov o tehničnih lastnostih nepremičnin in podatkov o pravicah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, usklajeno delo ter skupno sodelovanje in dopolnjevanje dela pri vpisih v nepremičninske evidence.

Stvarno pristojnost vodenja zemljiške knjige določa Zakon o zemljiški knjigi, stvarno pristojnost vodenja katastrov pa določata Zakon o evidentiranju nepremičnin in Zakon o geodetski dejavnosti. Ker je pristojnost organa za vodenje zemljiške knjige in katastrov določena z zakonom, se z zakonom lahko tudi spremeni. Z Zakonom o nepremičninskih evidencah je dovoljeno pristojnost za vodenje zemljiške knjige in katastrov določiti drugače.

V Ustavi RS ni izrecno določeno, da sodi vodenje zemljiške knjige v sodno pristojnost. Zato je dopustno, da se v zemljiškoknjižnem postopku na prvi stopnji odloča po upravnem postopku, drugostopni postopek pa se nadaljuje kot sodni postopek.

V zadevah, kjer se na prvi stopnji odloča bodisi po določbah upravnega postopka bodisi po določbah sodnega postopka, se postopek praviloma nadaljuje po določbah postopka, po katerem se je odločalo na prvi stopnji. Vendar 25. člen ustave, ki določa pravico do pravnega sredstva proti odločbam sodišč, drugih državnih organov, organov lokalnih skupnosti in nosilcev javnih pooblastil, če ti odločajo o pravicah, dolžnostih ali pravnih interesih, predvideva možnost, da o pravicah, dolžnostih in pravnih interesih odločajo različni organi, kar samoumevno pomeni, da tudi lahko odločajo v različnih postopkih. Zoper vsako odločbo pa mora postopek, ki ga določa zakon, določiti obstoj pravnega sredstva.

V predlagani ureditvi Zakona o nepremičninskih evidencah je predpisano prvostopenjsko in drugostopenjsko odločanje – na prvi stopnji odloča Geodetska uprava - in pravna sredstva (ugovor, pritožba), o katerih na drugi stopnji odloča zemljiškoknjižno sodišče. Gre za posebno ureditev, ki je prilagojena odločanju v konkretni zadevi registracije, kjer je ključno pravno vprašanje, ali listina, ki je podlaga za predlagani vpis, izpolnjuje pogoje, ki jih predpisuje zakon. Predlagana ureditev je specifična, vendar ni tuja našemu notranjemu

sistemu niti ni nepoznana v primerjalnem pravu. Predpisi s finančnega področja tako določajo, da zoper odločbe, ki jih izdajajo regulatorji finančnih trgov, obstaja samo pravno sredstvo tožbe v upravnem sporu (torej ni prejšnje pritožbe na hierarhično višji upravni organ) na Vrhovno sodišče Republike Slovenije (torej ni prejšnjega odločanja upravnega sodišča). Prav tako podobno ureditev v primerjalnem pravu določa nizozemski civilni zakon.

Predlog zakona ohranja načelo enotne stvarne in krajevne pristojnosti, ki je sedaj razširjeno na vse temeljne nepremičninske evidence, kar je velik napredek pri uveljavljanju strategije vse na enem mestu. Že v sedanjem sistemu ZEN in ZZK-1 je omogočen dostop do nepremičninskih podatkov, tako da ne zahteva obiska geodetske pisarne oziroma zemljiškoknjižnega sodišča na območju katerih je posamezna nepremičnina. Kljub temu pa mora uporabnik podatke, ki jih potrebuje za odpravo tveganj v prometu z nepremičninami, pridobivati na dveh mestih. Vodenje vseh nepremičninskih evidenc pri eni pravni osebi omogoča uporabnikom, da vse ustrezne podatke dobijo hkrati na enem mestu.

2.2.. Poglavitne rešitve zakona

a) Predstavitev predlaganih rešitev

- konkreten opis predlaganih rešitve

Zakon ureja vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje nepremičninskih evidenc. S tem so zajete sedanje nepremičninske evidence, ki jih določata ZEN (predvsem zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin) in ZZK-1 (zemljiška knjiga).

Zakon določa preoblikovanje Geodetske uprave, ki je odgovorna za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje vseh nepremičninskih evidenc, hkrati pa opravlja naloge, ki so v sedanji pravni ureditvi v njeni pristojnosti. Geodetska uprava poleg svojih pristojnosti prevzema tudi pristojnosti zemljiškoknjižnih sodišč, kadar gre v zemljiškoknjižnem postopku za odločanje zemljiškoknjižnih sodniških pomočnikov.

Ker so nepremičninske evidence večnamenske in ker bo Geodetska uprava izvajala naloge, ki so v interesu več resorjev, je smiselno, da se te naloge izvajajo koordinirano za potrebe vseh uporabnikov javne uprave. Zato je smiselno razširiti dosedanji program dela državne geodetske službe, v program dela za vodenje vseh nepremičninskih evidenc, ki ga sprejme Vlada.

Geodetska uprava bo vzdrževala in vodila obstoječe nepremičninske evidence smiselno enako, kot se te evidence vodijo v obstoječem sistemu. Pri odločanju o vpisih v nepremičninske evidence se postopek odločanja ne spreminja. Geodetska uprava sprejema odločitve v splošnem upravnem postopku, pravno sredstvo ostajata pritožba na pristojno ministrstvo in upravni spor. Do bistvene spremembe pa pride pri odločanju v zemljiškoknjižnih postopkih. Geodetska uprava prevzema pristojnosti zemljiškoknjižnih sodišč za odločanje o vseh vpisih na prvi stopnji. Gre za odločanje o vseh vrstah vpisov, o katerih na prvi stopnji odloča zemljiškoknjižni sodniški pomočnik, torej za odločanje o vpisih, pri katerih ne gre za pravo sodno odločanje. Iz pristojnosti zemljiškoknjižnih sodišč Geodetska uprava prevzema le odločitve, ki jih sprejemajo na prvi stopnji in so določene s prvim odstavkom 127. člena ZZK-1. Nov sistem odločanja ne posega v pravico do sodnega varstva pri pridobivanju stvarnih, civilnopравnih pravic na nepremičninah. Zoper odločitev Geodetske uprave v zemljiškoknjižnih zadevah se kot pravno sredstvo ohranja ugovor, o katerem odloča zemljiškoknjižni sodnik. Predlagana rešitev je v našem pravnem sistemu posebna, vendar tudi v primerjalnem pravu najdemo v podobnih sistemih vsebinsko enake rešitve. Sistem pravnih sredstev zoper odločitev zemljiškoknjižnega sodnika se ne spreminja. Pri odločanju o zemljiškoknjižnih zadevah se še naprej smiselno uporablja Zakon o

nepravdnem postopku, kar je prilagojeno odločanju sodišču v sistemu pravnih sredstev. Treba pa je opozoriti, da postopkovne določbe ZZK-1 že sedaj v celoti urejajo postopek odločanja na prvi stopnji na poseben način.

Pri izdajanju podatkov so ohranjeni sedanji načini izdajanja. Omogočeno pa je zaračunavanje uporabe podatkov in omrežnih storitev za posredovanje podatkov. Financiranje sistemov za posredovanje podatkov iz proračunskih sredstev se je posebej v obdobju krize izkazalo za nezanesljivo, po drugi strani pa je nepravilno, saj imajo od takega sistema velike koristi veliki uporabniki. Zaračunavanje uporabe podatkov in omrežnih storitev vsem uporabnikom bi zagotovilo: pravično porazdelitev bremen – vsak plača toliko kot porabi, strošek uporabe je za podatka in storitev je za posameznega lastnika in za podatke o njegovih nepremičninah zanemarljiv, zagotovitev systemskega vira financiranja in možnost razvoja oziroma prilagajanja sistemov za posredovanje dejanskim potrebam uporabnikov.

- variantne rešitve, ki so bile proučevane in argumenti za predlagano rešitev

Leta 2007 je Vlada že obravnavala Zakon o agenciji za nepremičninske evidence s katerim je bila predlagana organizacijska združitev služb za vodenje nepremičninskih evidenc z namenom zagotavljanja večje učinkovitosti, medsebojne usklajenosti, kvalitetnega in lažjega dostopa do evidentiranih podatkov, pospešitev postopkov vpisa sprememb uveljavljanja novih načinov vlaganja vlog s sredstvi informacijsko komunikacijske tehnologije in razvijanje novih storitev posredovanja obdelanih podatkov o nepremičninah. Agencija bi poleg pristojnosti geodetske uprave prevzela tudi pristojnosti zemljiškoknjižnih sodišč v obsegu, kolikor gre v zemljiškoknjižnem postopku za odločanje sedanjih zemljiškoknjižnih sodniških pomočnikov.

Zakon je bil medresorsko usklajen. Podprla so ga takratna ministrstva za javno upravo, pravosodje ter okolje in prostor. Vlada je sprejem zakona zaradi nasprotovanja sodne veje oblasti odločila. Namesto predlagane organizacijske združitve naj bi bila izvedena informacijska povezava zemljiške knjige in katastrov.

Kljub temu, da je bil informacijski sistem zemljiške knjige v celoti izdelan na novo, do danes ni zaživela v celoti niti računalniška izmenjava podatkov. Informacijsko pa sistema nista povezana. So pa bile narejene uskladitve glede dosledne razdelitve pristojnosti, načina vodenja podatkov in delno so bili podatki med obema sistemoma usklajeni.

Informacijsko povezovanje sistemov brez organizacijskega povezovanja ni bilo uspešno. Zaradi različnih pristojnosti dveh ministrstev, v izvedbeni fazi pa različnih vej oblasti, usklajenih aktivnostih skoraj ni bilo.

Rezultat nesodelovanja je neracionalna poraba sredstev, večje število kadra, težave uporabnikov in obeh služb pri usklajevanju podatkov, še vedno velika možnost nastajanja novih neusklajenosti podatkov. Še posebej se nepovezано delovanje obeh sistemov kaže pri večjih aktivnostih (npr: popis nepremičnin, obveščanje lastnikov o vrednosti nepremičnin), kjer neusklajeni podatki in neusklajeno delovanje obeh služb povzroča veliko nejevoljo pri uporabnikih. Napake iz obeh sistemov pa se pripisujejo tisti službi, ki vodi aktivnosti.

b) Načini reševanja:

- vprašanja, ki se bodo reševala s predlaganim zakonom

Z zakonom je urejen način začetka delovanja Geodetske uprave z novimi pristojnostmi. Zakon določa skrajni rok začetka delovanja. Dejanski datum začetka delovanja določi Vlada, potem ko so pripravljene in s strani Vlade potrjeni načrti prenosa iz dosedanjih organov na

Geodetsko upravo: za prostore in opremo, za prevzem nepremičninskih evidenc in za prevzem uslužbencev.

Prenos pristojnosti zahteva tudi uskladitev zakonov, ki sedaj določajo pristojnosti in naloge geodetske uprave in zemljiške knjige. Ureditev teh sprememb s predlaganim zakonom bi bila sicer nomotehnično možna. Ker pa je smiselno s spremembo teh predpisov bolj učinkovito urediti nekatere postopke, kar omogoča organizacijsko združevanje, je določen le rok v katerem času morajo biti zakoni, ki določajo naloge iz pristojnosti geodetske uprave in zemljiške knjige usklajeni s predlaganim zakonom.

- vprašanja, ki jih bodo urejali izvršilni predpisi:
- seznam izvršilnih predpisov, ki bodo prenehali veljati

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlog zakona je usklajen z obstoječim pravnim redom. Posebna rešitev je predlagana pri odločanju v zemljiškoknjižnih postopkih. Geodetska uprava prevzema pristojnosti zemljiškoknjižnih sodišč za odločanje o vseh vpisih na prvi stopnji. Nov sistem odločanja ne posega v pravico do sodnega varstva pri pridobivanju stvarnih, civilnopравnih pravic na nepremičninah. Zoper odločitev Geodetske uprave v zemljiškoknjižnih zadevah se kot pravno sredstvo ohranja ugovor, o katerem odloča zemljiškoknjižni sodnik. Predlagana rešitev je v našem pravnem sistemu posebna, vendar tudi v primerjalnem pravu najdemo v podobnih sistemih vsebinsko enake rešitve. Sistem pravnih sredstev zoper odločitev zemljiškoknjižnega sodnika se ne spreminja.

č) Usklajenost predloga predpisa

Predlagatelj je zakon pripravil na podlagi predlog zakona o nepremičninski agenciji, pri katerem so sodelovale strokovne institucije in posamezni strokovnjaki.

d) Povzetek Poročila o sodelovanju javnosti pri pripravi predpisa:

JAVNA OBRAVNAVA

Predlog zakona je bil od do objavljen na portalu E-demokracija.

MEDRESORSKO USKLAJEVANJE

O predlogu zakona o nepremičninskih evidencah je bilo avgusta 2102 opravljeno medresorsko usklajevanje.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNO FINANČNA SREDSTVA

Uveljavitev sprememb je načeloma nevtralna z vidika državnega proračuna in drugih javno finančnih sredstev. Iz sredstev državnega proračuna se že sedaj financira delo geodetske uprave in delo zemljiškoknjižnih sodišč. Ta sredstva pa bi se z združitvijo v Geodetsko upravo prenesla nanjo v enakem obsegu, kot so se ta sredstva zagotavljala do sedaj. Pri tem bodo upoštevana vsa sredstva, povezana z delovanjem geodetske uprave in delom zemljiškoknjižnih sodišč (sredstva za plače, materialne stroške, sredstva za izvajanje programov, sredstva za razvoj in vzdrževanje informacijskih rešitev, sredstva za investicije...).

Dolgoročno bo postalo vzdrževanje in vodenje nepremičninskih evidenc v eni organizacijski enoti stroškovno učinkovitejše: racionalnejši bo razvoj in vzdrževanje informacijske in komunikacijske infrastrukture, optimalnejše bo možno urediti uporabo prostorov.

Na zmanjšanje sredstev za delo iz državnega proračuna bo vplivala možnost zaračunavanja uporabe podatkov in omrežnih storitev. Kljub temu, da bodo ta sredstva lahko uporabljena le namensko in bo višino nadomestil določala Vlada, bo možnost pridobivanja lastnih prihodkov vzpodbujala racionalno delo in razvoj novih, k uporabnikom usmerjenih storitev.

Zaradi začetka delovanja Geodetske uprave z novimi pristojnostmi nove zaposlitve za vodenje dosedanjih evidenc ne bodo potrebne, saj bodo nanjo prešli že zaposleni uslužbenci geodetske uprave in zemljiškooknjižnih sodišč. Geodetska uprava bo prevzela vse prostore, v katerih delujejo geodetska uprava in zemljiškooknjižna sodišča. Po začetku delovanja Geodetske uprave z novimi pristojnostmi bo mogoče z menjavo prostorov in selitvami v skupne prostore racionalneje izkoristiti razpoložljive prostorske zmogljivosti.

Geodetska uprava bo prevzela tudi vso obstoječo tehnično in informacijsko opremo. Informacijska rešitev za vodenje zemljiške knjige je bila posodobljena pred kratkim. Informacijska oprema za vodenje nepremičninskih evidenc geodetske uprave pa je zastarela. Pri pripravi načrta prenosa opreme bo potrebno na podlagi podrobnejše analize pripraviti potrebne ukrepe za prenos tehnično informacijske opreme. Šele na podlagi take analize bo možno realno oceniti finančne posledice.

Kljub združevanju in predvidenemu povezovanju nepremičninskih evidenc v informacijsko celoto, pa ocenjujemo, da bi bilo možno s sredstvi predvidenimi za delovanje informacijskega sistema zemljiške knjige in evidenc geodetske uprave ter dodatnimi sredstvi za prenovo informacijskega sistema nepremičninskih evidenc geodetske uprave (5,2 mio evrov za informacijsko prenovo in 8,0 mio evrov za izboljšavo podatkov), vzpostaviti enoten informacijski sistem za vse nepremičninske evidence.

Predlog zakona za druga javno finančna sredstva ne bo imel posledic.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Za obdobje izvajanja zakona državni proračun še ni sprejet.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOST PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

5.1. Prilagojenost predlagane ureditve pravu Evropske unije

V pravu Evropske unije niso postavljene posebne zahteve niti glede načina evidentiranja podatkov o nepremičninah, še manj pa seveda glede pristojnosti in delovanja organov, ki zagotavljajo nepremičninske evidence. Kljub temu pa velja izpostaviti, da strokovna združenja tudi v Evropi povzemajo stališče o potrebi usklajenega delovanja in zagotavljanja podatkov o nepremičninah. Prav tako pa je delovanje nepremičninskih evidenc posredno povezano s temeljnimi pravicami EU (prosto gibanje oseb, blaga in kapitala). Zato je zelo pomembno, da nacionalni sistemi zagotavljajo zaupanja vreden nabor podatkov o nepremičninah in varnost pravnega prometa (glej podrobneje v. der Molen Paul, The use of the Cadastre among the Member States). Sistem evidentiranja nepremičnin pa lahko pomembno vpliva tudi na razvoj nekaterih ključnih politik unije, kot so skupna kmetijska politika, okoljska politika in politika vasrta potrošnikov. Te zahteve je mogoče uresničevati v

sistemu evidentiranja nepremičnin, v katerem so podatki med seboj povezani in usklajeni, čeprav so vodeni v različnih evidencah.

Ureditev področja evidentiranja nepremičnin je v največji meri odvisna od zgodovine nastanka tovrstnega sistema v posamezni državi.

Danes je v 53% evropskih držav zemljiška knjiga in zemljiški kataster organizacijsko v pristojnosti ene institucije v 47% evropskih držav pa je registracija nepremičnin razdeljena med dve instituciji tako kot je to v tem trenutku urejeno v Sloveniji. Enovit sistem imajo Norveška, Nizozemska, Češka, Slovaška, Romunija, Madžarska, Francija, Velika Britanija, Belgija, Islandija, Irska, Italija, Grčija, Ciper, Litva in kot zadnja med njimi je takšen sistem leta 2008 uvedla tudi Švedska. Dualen sistem kjer sta zemljiška knjiga in zemljiški kataster v pristojnosti dveh ločenih organizacij pa imajo Portugalska, Španija, Bolgarija, Švica, Nemčija, Avstrija, Danska, Luksemburg, Malta, Poljska, Estonija, Latvija, Finska in Slovenija.

Tudi med državami kandidatki za članstvo v Evropski uniji je vse več takšnih, ki se odločajo za uvedbo enovitega sistema registracije. Danes imajo enotno organiziran sistem Srbija, Črna Gora, Makedonija in Republika Srbska v BiH.

5.2. Prikaz ureditve v pravnih sistemih držav članic EU in drugih pravnih sistemih

Uvod

Pristopi pravnih sistemov pri urejanju evidentiranja nepremičnin so različni. Naš pravni sistem evidentiranja nepremičnin temelji na starem avstrijskem zemljiškem katastru in nekoliko mlajši zemljiški knjigi, ki izhajata iz tako imenovanega sistema realnih folij, ki za osrednjo sestavino evidentiranja postavlja zemljiško parcelo kot temeljno pojavno obliko nepremičnine. Taka ureditev je danes tako samoumevna in uveljavljena, da je tudi v prihodnosti ne kaže bistveno spreminjati. Zato je danes povsem odveč vprašanje, kako in na kakšni pravni podlagi je prišlo do prvega evidentiranja nepremičnin. Evidenca nepremičnin je danost, je temelj, ki ga je mogoče ob upoštevanju novih tehnoloških možnosti izpopolnjevati v korist gospodarskih potreb in visoke stopnje pravne varnosti.

Ker predmet tega predloga ni urejanje načina in metodologije evidentiranja nepremičnin, je možnost primerjalnopravne analize omejena. Predvsem ni mogoče primerjati zgradbe in postopkov delovanja posameznih nepremičninskih evidenc, ker gre za vprašanja, ki so urejena z matično zakonodajo, ki ureja posamezno nepremičninsko evidenco in ki se s tem predlogom ne spreminja. Vprašanja organizacije in delovanja organa, ki vodi nepremičninske evidence, pa so v posameznih državah urejena z različnimi predpisi, ki se nanašajo na nepremičninske evidence in na splošno ureditev pristojnosti takšnega organa. Če bi izhajali iz veljavne ureditve v Republiki Sloveniji, bi morali upoštevati posamezne določbe ZEN, ZZK-1, ZGeoD, ZSod. Zato primerjalnopravna analiza temelji na primerjavi sistema evidentiranja nepremičnin kot načinom zagotavljanja podatkov o nepremičninah, potrebnih za uresničevanje javnega interesa (fiskalni nameni in potrebe prostorskega urejanja) in potreb varnosti pravnega prometa kot enega nosilnih stebrov ureditve zasebnopravnih premoženjskih razmerij.

Sistemi, ki so predstavljeni v primerjalnopravni analizi, niso izbrani naključno, ampak v največji možni meri izhajajo iz obstoječega stanja, podobnih sistemov in bodoče ureditve. Ker se ne predvideva sprememba v načinu in metodologiji evidentiranja nepremičnin, je omejena tudi možnost spreminjanja organigrama delovanja in odločanja organa, ki je pristojen za njihovo vodenje. Izhajamo iz avstrijskega pravnega sistema, ki je temelj urejanja nepremičninskih evidenc in v katerem so ključne nepremičninske evidence tudi nastale, ko je bilo območje Republike Slovenije zgodovinsko del avstrijske države. Slovenski sistem

urejanja nepremičnin je še danes funkcionalno primerljiv z avstrijskim sistemom, ki izhaja iz organizacijske ločenosti katastra in zemljiške knjige. Nizozemski sistem urejanja delovanja nepremičninskih evidenc že od vzpostavitve izhaja iz načela enotne organizacije, ki združuje funkcije evidentiranja dejanskih in pravnih podatkov o nepremičninah. Gre za sistem, ki zagotavlja izredno dobre rezultate, in ki služi kot vzorčni model učinkovite ureditve. Madžarski sistem pa je zanimiv, ker zgodovinsko ravno tako izhaja iz modela avstrijske ureditve evidentiranja nepremičnin. Tudi na Madžarskem sta bila vzpostavljena kataster in zemljiška knjiga kot temeljni nepremičninski evidenci v času, ko je bila sestavni del avstrijske države. Ureditev se je prevzela tudi po zlomu Habsburškega imperija in nadaljevala tudi v času socializma, kjer pa se je funkcija nepremičninskih evidenc zaradi nadrejenosti državne socialistične lastnine izgubljala. Po zlomu socializma so se na Madžarskem lotili restavracije sistema evidentiranja nepremičnin in njegove preнове v podobno smeri kot v Republiki Sloveniji. Predvsem se je začela uvajati v sistem evidentiranja nepremičnin informacijska tehnologija, ki še pospešuje organizacijske spremembe.

Konceptualna izhodišča

V primerjalnem pravu so nejasna in včasih zavajajoča že osnovna izhodišča (glej Zevenbergen Jaap, *System of Land Registration*, NCG, Delft 2002), saj na nadnacionalni ravni niso izdelani osnovni pojmi niti ni vsebinsko določen njihov pomen. Pojem evidentiranja nepremičnin, kot ga uporabljamo v slovenskem prostoru, zajema vzpostavljanje evidence in vodenje podatkov o dejanskih in pravnih lastnosti nepremičnine. Za evidentiranje pravnih lastnosti nepremičnin izhajamo iz označbe »land registration«. Ta pojem razumemo kot vodenje podatkov, ki se nanašajo na pravno zavarovane interese (pravice) na nepremičninah. Za evidentiranje dejanskih lastnosti o nepremičninah pa izhajamo iz pojma »cadastre« kot uradno evidenco, ki nudi podatke o parceli kot osnovni nepremičninski enoti in vključuje tudi podatke o njenih mejah in legi v prostoru.

Večina pravnih sistemov zaradi javnopравnih funkcij in potreb varnosti pravnega prometa zagotavlja ustrezen nabor podatkov. Med njimi so manjše razlike, kolikor gre za zagotavljanje podatkov o dejanskih lastnostih nepremičnine, torej katastrske podatke. Če izhajamo iz predpostavke, da naj kataster določi, kje leži nepremičnina in kakšne so njene mere, so ureditve bolj ali manj primerljive. Ker je pri katastru zgodovinsko izhodišče predvsem zagotavljanje podatkov za fiskalne potrebe, je organizacijsko kataster v večini pravnih sistemov vpet v mrežo državne uprave. Bistveno drugače pa je, če primerjamo ureditev evidentiranja pravic na nepremičninah, kjer so razlike med pravnimi sistemi bistveno večje. Različno je že samo izhodišče, saj nekateri pravni sistemi izhajajo iz registracije listine, ki je podlaga za pridobitev pravice, drugi pravni sistemi pa iz registracije pravice, ki izvira iz listine. Predvsem srednjeevropski sistem zemljiške knjige izhaja iz sistema registracije pravice, kar se povezuje z načelom konstitutivnosti vpisa v zemljiško knjigo. Zato je v teh pravnih sistemih tradicionalna povezava med evidentiranjem pravnih lastnosti in delovanjem sodišča in na tej predpostavki je bila vzpostavljena pristojnost sodišč za vodenje zemljiške knjige.

Sodobne razvojne usmeritve poudarjajo potrebo, da se nepremičninske evidence v najširšem pomenu besede obravnavajo skupaj. Najmanj, kar je treba zagotoviti, je doseganje usklajenega in koordiniranega delovanja obeh vrst nepremičninskih evidenc. Mnenje stroke pa je že vsaj deset let, da je močna potreba po integraciji in racionalizaciji sistema katastra in registracije pravice (primerjaj: United Nations, *Report of the United Nations Interregional Meeting of Experts on the Cadastre*, Bogor). Zato ni presenetljivo, da se v zadnjem času uveljavlja tak enoten koncept, ki pa seveda upošteva zgodovinske in metodološke razlike. Zato tudi znotraj enotnega koncepta ni mogoče govoriti o enotnem modelu, ampak predvsem o prilagajanju modela značilnostim posameznega sistema, kjer pa je treba poleg izhodišč evidentiranja nepremičnin upoštevati tudi splošne okvire delovanja javne uprave.

Avstrija

Avstrijski sistem evidentiranja nepremičnin ima iste korenine kot naš in tudi njegova današnja izvedba je primerljiva z dosedanjim načinom zagotavljanje evidentiranja nepremičnin v Republiki Sloveniji. Sistem temelji na katastru in zemljiški knjigi kot temeljnih nepremičninskih evidencah, ki sta organizacijsko popolnoma ločeni, povezani pa sta s prehajanjem podatkov iz ene v drugo.

Vodenje katastra v avstrijskem pravnem sistemu je pristojnost Zveznega urada za meritve (BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen), ki je organ v sestavi ministrstva za gospodarske dejavnosti. Naloge s področja katastra kot nepremičninske evidence izvršujejo lokalne pisarne. Teh je 41 za celotno državo. Naloge posamezne lokalne katastrske pisarne so predvsem območno vodenje in vzdrževanje katastra, izvedba parcelacij in določitev meje, vzpostavljanje meritvenih točk in zagotavljanje drugih storitev za uporabnike.

Vodenje podatkov o pravicah in pravnih dejstvih se v Avstriji zagotavlja v okviru sistema zemljiške knjige. Zemljiško knjigo vodijo nižja sodišča (Bezirksgerichte). Teh je 189 za območje države. Položaj zemljiškooknjižnih sodišče je primerljiv s položajem okrajnih sodišč v Republiki Sloveniji. O vpisih pravic odloča referent, primerljiva je zgradba, podoben je način zagotavljanja podatkov. Za odločanje velja striktno načelo krajevne pristojnosti.

Glede na položaj BEV in zemljiškooknjižnih sodišče je urejen tudi način njihovega financiranja. Celoten sistem financiranja se zagotavlja preko državnega proračuna, prihodek proračuna pa so tudi takse za vpise in vpogleda.

Med obema osnovnima evidencama se podatki izmenjavajo po načelu matičnosti. Ključni so predvsem katastrski podatki, ki določajo nepremičnino, saj ti podatki predstavljajo tudi osnovo nastavitve zemljiške knjige. Drugi podatki pa iz ene v drugo evidenco prihajajo bolj ali manj zaradi popolnosti informacije oziroma kot podlaga za iskanje.

Švedska

Od leta 1995 sta bila na Švedskem kataster in zemljiška knjiga informacijsko povezana. Od 1.6.2008 pa sta tudi organizacijsko združena. Tega leta so zemljiškooknjižni oddelki, ki so prej pripadali lokalnim sodiščem in bili usmerjeni s strani Ministrstva za pravosodje, prešli pod okrilje Landmateriet kot posebna notranja organizacijska oblika. V njeni sestavi so tako danes poleg sektorja za kataster (1000 zaposlenih), sektorja za geografske informacije (500 zaposlenih) in sektorja operativnih izmer Metria (400 zaposlenih) imajo od 2008 v svoji sestavi tudi sektor zemljiške knjige (200 zaposlenih). Švedska na področju geodetske dejavnosti nima zasebnih podjetji, ki bi izvajali geodetske storitve povezane z registracijo nepremičnin. Landmateriet danes tako šteje 2100 zaposlenih in je zadolžena tako za registracijo nepremičnin kot tudi vodnih zemljišč ter za vrednotenje nepremičnin. V državi imajo katastrske pisarne v 120 mestih od katerih je 80 državnih izpostav in 38 pisarn, ki so v podrejene mestnim oblastem. Njihovo delo je v celoti finančno pokrito z izvajanjem dejavnosti.

Norveška

Državna geodetska službe Statens Kartverk je zadolžena za področje katastra, geodezije in topografije ter hidrografske kartografije na Norveškem. Od leta 2004 so zadolženi tudi za zemljiško knjigo, ki so jo postopoma prevzeli od 87 lokalnih sodišč do leta 2007. Financiranje se izvaja iz državnega proračuna in ima danes zaposlenih okrog 600 uslužbencev. Meritve v

zemljiškem katastru izvajajo občinske geodetske službe (431) zasebnega sektorja na teh nalogah nimajo.

Zemljiškoknjižne predloge pripravljajo nepremičninski posredniki, odvetniki ali lastniki sami, notarjev nimajo. Za reševanje neskladji so ustanovili posebna razsodišča, ki jih vodijo geodeti. S prenosom zemljiške knjige iz lokalnih sodišč so omogočili da se sedaj sodišča ukvarjajo izključno z sojenji, hkrati pa je bilo v javnosti vzpostavljeno zaupanje da je tudi sistem javne uprave sposoben zagotavljati pravno varstvo. S tem so zagotovili enovito storitev za občane na enem mestu in omogočili usklajen razvoj obeh vej registracije nepremičnin. Uveden je bil sistem elektronskega podpisovanja in posredovanja dokumentov in znižani stroški izvedbe spremembe. Prav tako so z združitvijo uspeli zmanjšati število zaposlenih za 25%. Kljub temu so obdržali obe tehnični rešitvi in še vedno vodijo dve bazi podatkov, procese pa urejata dva ločena zakona.

Sistem pritožbenega postopka je ostal nespremenjen in je v pristojnosti sodišč in Ministrstva za pravosodje. Do povezanega informacijskega sistema danes dostopa 30.000 povezanih uporabnikov on-line.

Nizozemska

Za zagotavljanje katastrskih in zemljiškoknjižnih storitev za občane je na Nizozemskem danes zadolžena enovita institucija z imenom Kadastre. Kadastre je bila ustanovljena že leta 1814. Od leta 1938 je delovala v okviru Ministrstva za finance, nato pa so njihovo delovanje prenesli leta 1974 pod okrilje Ministrstva za prostorsko načrtovanje in zaščito okolja. Konec osemdesetih let se je začel postopek preoblikovanja v javno agencijo in tako vse od leta 1994 Kadastre deluje kot javna agencija izven okvirov ministrstev. Agencija je bila ustanovljena s posebnim zakonom imenovanim '*Cadastre Organisation Act*', v katerem je določeno da izvaja registracijo nepremičnin na podlagi javnega posooblastila vendar vse naloge izvaja na podlagi poslovnih in tržnih načel, ki ji zagotavljajo pokrivanje vseh stroškov delovanja.

Danes Kadastre skrbi za evidentiranje 7 milijonov parcel in 3,5 milijonov lastnikov ter tako upravlja z 120 gigabajti podatkov. Letno beležijo preko 2 milijona poizvedb in izvedejo 850.000 transakciji. Število zaposlenih se je iz 2100 leta 1997 zmanjšal na 1500 leta 2000. Prav tako je Kadaster v letih od 1994 že dvakrat zniževal višino nadomestila za svoje storitve. Agencija danes deluje na 15 lokacijah na ozemlju Nizozemske. Pod njeno okrilje pa se je priključila tudi topografska služba oziroma uprava »Topografische dienst«, ki je prej delovala pod okriljem ministrstva za obrambo.

Nizozemski sistem evidentiranja nepremičnin temelji na treh temeljnih podatkovnih zbirkah: na zbirki notarskih listin, ki so podlaga sprememb v pravnih razmerjih na nepremičninah, na parcelah temelječem lastninskem registru in na katastrskem načrtu. Že od uveljavitve sistema evidentiranja nepremičnin gre za enoten organizacijski pristop, ki ga danes organizacijsko pokriva posebna pravna oseba, ki jo zakon imenuje agencija za kataster in javne registre oziroma »Kadastre«. Ime pravne osebe nas ne sme zavesti, saj nima pristojnosti le na področju klasičnega katastra, ampak je pristojnost celovita in zajema celotno področje evidentiranja nepremičnin, vključno z registracijo prenosa lastninske pravice. Primerjava z nizozemskim sistemom je nadalje zanimiva, ker enotno organizirano pravno osebo, odgovorno za vodenje vseh nepremičninskih evidenc, ureja poseben predpis *Organisatiewet Kadaster* (Land Registry Organisation Act, Bulletin of Acts and Orders 1994, 125), ki vsebuje naslednja poglavja: splošne določbe (statusnopravni elementi pravne osebe), vodstvo in svet, konzultacije z uporabniki, notranja organizacija in zaposleni, finančno upravljanje, nadzor in prehodne ter končne določbe.

Odlika nizozemskega sistema evidentiranja nepremičnin je visoka učinkovitost in optimalna izraba tehničnih možnosti. Čeprav sistem temelji na 15 regionalnih pisarnah, pri katerih je

možno tudi osebno vlaganje vlog in vpogled podatkov, se večji del dejavnosti evidentiranja zagotavlja po sodobnih informacijskih poteh. Sprejemanje vlog v elektronski obliki oziroma prenos listinskih vlog v elektronsko obliko omogoča, da se vsak vpis v evidenco lahko izvede ne glede na to, kjer je bil predlagan.

Posebnost nizozemske ureditve je tudi položaj »Kadastra« kot pravne osebe, ki ima regulatorne funkcije in pristojnost za izvrševanje javnih pooblastil, vendar je kot pravna oseba z veliko stopnjo avtonomnosti, ki se nanaša predvsem na zagotavljanje funkcij upravljanja. Položaj »Kadastra« literatura označuje kot »self-administrating«, ker seveda ni mišljeno v smislu samoupravljanja, ampak v pomenu relativne neodvisnosti od sistema javne uprave. Položaj se nadalje označuje kot zakonski monopol, saj predpisi ne dopuščajo opravljanje registracije kot gospodarske dejavnosti, ampak določajo pristojnost točno določene osebe. (glej Zevenbergen Jaap, System of Land Registration, Delft 2002, stran 136). Vodstvo »Kadastra« imenuje pristojni minister na predlog sveta »Kadastra«. Vodstvo je pristojno za upravljanje pravne osebe in je odgovorno tudi za njeno finančno poslovanje. Svet ima najmanj tri in največ pet članov, ki niso zaposleni na »Kadastru«. Tudi njih imenuje in razrešuje pristojni minister. Svet izvršuje predvsem naloge nadzora vodstva, ki se lahko obrne na svet tudi za stališče glede pomembnejših projektov. Zakon predvideva tudi obveznost pridobivanja mnenja uporabnikov.

Tudi finančni položaj »Kadastra« je izrazito avtonomen. Prihodek katastra tvorijo nadomestilo, ki jih plačujejo uporabniki za vpogled in vpise v evidence, plačila, ki se plačujejo na podlagi drugih zakonov ter prihodki iz naslova storitev, ki se ponujajo na trgu. Finančni načrt sprejema vodstvo in zajema letne in dolgoročne načrte. Finančni načrt odobrava svet, odobreni finančni načrt pa se pošlje pristojnemu ministru, ki je pooblaščen, da na predlog sveta določi takse, ki jih plačujejo uporabniki. Zelo podrobno je urejen tudi način sestave letnega poročila, revidiranje letnega poročila ter nadzor nad smotno uporabo sredstev.

»Kadastre« je relativno neodvisna pravna oseba, ki odloča tudi o vpisih pravnih posledic na nepremičninah in s tem registrira tudi pridobitev pravice glede na ureditev civilnopravnih razmerij v civilnem zakoniku. Zato je zanimiva tudi ureditev sistema pravnih sredstev zoper sklepe, s katerimi se odloča o pridobitvi ali prenehanju lastninske pravice ali hipoteke (način pridobitve služnosti se razlikuje od našega pravnega sistema). Določba 20. člena 3. knjige Civilnega zakonika določa, da registracijski organ zavrne vpis, če za to niso izpolnjeni pogoji. Zoper takšno odločitev lahko predlagatelj sproži spor pri okrajnem sodišču. O sporu odloča predsednik sodišča, ki lahko registrskemu organu naloži, da izvrši vpis pridobitve ali prenehanja pravice v nepremičninsko evidenco.

Madžarska

Madžarski sistem evidentiranja nepremičnin ima s slovenski sistemom primerljive korenine. Sistem izhaja iz 18. stoletja iz časa Habsburške države in iz ločenega katastra kot evidence lastnosti nepremičnin in zemljiške knjige kot evidence pravic na nepremičninah. Kataster je bil primarno namenjen javnim funkcijam, zemljiška knjiga pa interesom varnosti pravnega prometa. Vodenje in vzdrževanje katastra je bil del javne uprave, vodenje in vzdrževanje zemljiške knjige pa je sodilo v sodno pristojnost. Obe evidenci sta bili popolnoma organizacijski ločeni, čeprav so bile določene tudi podlage za vzajemno prehajanje podatkov po načelu matičnosti evidenc.

Reforma sistema evidentiranja nepremičnin, temelječega na avstrijskem katastru in zemljiški knjigi, se je na Madžarskem začela leta 1972. Do leta 1981 je bila končana organizacijska reforma, sledila je še prilagoditev zaradi sprememb v pravnem sistemu in uvajanje računalniške podpore. Od leta 1972 dalje je celoten sistem evidentiranja nepremičnin vključen v okvir Ministrstva za kmetijstvo in razvoj prostora kot poseben oddelek. Oddelek je

odgovoren za celoten spekter evidentiranja nepremičnin, kar pokriva celotno geodezijo, pravne lastnosti nepremičnin in tudi nekatere naloge urejanja prostora. Kataster in registracija pravic se vodita kot enotna evidenca.

Oddelek je dvostopenjsko organiziran in ima 115 krajevnih pisarn in 19 okrožnih pisarn, posebna ureditev pa velja za glavno mesto. Posebna organizacijska oblika je ustanovljena za izvajanje povsem strokovno-tehničnih nalog s področja splošne geodezije. Financiranje sistema evidentiranja nepremičnin je v večji meri proračunsko (70%), delno pa se financira preko plačil pristojbin, ki so jih zavezan plačevati uporabniki. Letni proračun znaša cca 45 mio EUR (Piroska Zalaba, e-Land Administration in Hungary).

Češka

Po izvedbi političnih sprememb in ločitvi od Slovaške je Češka v celoti prenovila tudi sistem registracije nepremičnin. Popolnoma nova zakonska ureditev je bila uveljavljena 1. januarja leta 1993. Takrat so tudi združili dotedanjo zemljiško knjigo in zemljiški kataster v enotno evidenco imenovano register nepremičnin Republike Češke, ki ga upravlja državna geodetska služba. Danes Češki geodetski urad poleg centrale v Pragi še v okviru 14 regionalnih katastrskih uradov, ki imajo skupaj pisarne na 107 lokacijah v vseh večjih krajih na Češkem in. Njegove naloge zajemajo vodenje in vzdrževanja registra nepremičnin v katerem se evidentirajo tako tehnični kot tudi lastniški podatki o nepremičninah. Poleg tega pa je Češki katastrski urad tudi ustanovitelj Češkega inštituta za geodezijo topografijo in daljinsko zaznavanje.

Slovaška

Upravljanje in vzdrževanje katastra nepremičnin je na Slovaškem v pristojnosti Geodetskega urada Slovaške Republike. Le ta deluje kot vladna služba ki se financira iz proračuna in je organizirana kot Geodetsko kartografski inštitut v Bratislavi in decentraliziran v okviru osmih katastrskih uprav, ki imajo svoje pisarne v 72 katastrskih območjih. Evidentiranje lastništva in drugih pravic na nepremičninah je na Slovaškem zaupano geodetski službi ki je odgovorna za vodenje in vzdrževanje enovitega nepremičninskega informacijskega sistema. V preteklosti je tudi Slovaška imela dvojni sistem registracije nepremičnin, vendar so prav tako kot na Češkem s 1. januarjem 1993 tudi na Slovaškem uvedli združitev, tako da so danes tehnični podatki o nepremičnini in lastniško pravni podatki o nepremičnini vodeni v enovitem sistemu.

Romunija

Tudi v Romuniji so se po reformi sistema evidentiranja nepremičnin leta 2004 odločili za uvedbo enovitega sistema, ki je v pristojnosti izvršne veje oblasti in v katerega so združili dotedanji zemljiški kataster in zemljiško knjigo. Tega leta je bila ustanovljena Agencija za kataster in registracijo zemljišč – ANCPI, ki ima zaposlenih 2000 uslužbencev in svoje delo opravlja v pisarnah, ki se nahajajo na 157 lokacijah po državi. Danes ima Romunija delujoč centraliziran informacijski sistem ki omogoča registracijo nepremičnin, ki ga je tako na državni kot na lokalni ravni pomagala vzpostaviti Svetovna banka s svojimi ugodnimi posojili.

Litva

V Litvi deluje geodetska služba z imenom National Land Service v okviru Ministrstva za kmetijstvo in je zadolžena za celovito registracijo nepremičnin, izvedbo zemljiške reforme, razvoj geoinformatike in druge geodetske storitve. Danes zaposluje 963 uslužbencev, ki delujejo na 50 lokacija po državi. Služba je bila ustanovljena leta 2001, današnja organiziranost pa je vzpostavila sprememba zakonodaje 1.7.2010, ko so bile pristojnosti iz

lokalnega (pokrajinskega) nivoja centralizirane na državni ravni. Z združevanjem in poenostavitvijo postopkov je Litva uspela zmanjšati čas potreben za registracijo nepremičnin zgolj na nekaj dni.

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1. Administrativne in druge posledice

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

Z organizacijskim združevanjem Geodetske uprave, uslužbencev zemljiškoknjižnih sodišč, ki odločajo v zemljiškoknjižnih postopkih na prvi stopnji in uslužbencev, ki skrbijo za vodenje zbirke listin in izdajanje podatkov ter uslužbencev Vrhovnega sodišča, ki skrbijo za razvoj, delovanje in podporo informacijskih rešitev za vodenje zemljiške knjige, bo možno učinkoviteje in bolj racionalno organizirati vodenje vseh nepremičninskih evidenc. Že odločanje v istem organu bo omogočalo hitrejše reševanje zahtev strank ter doseganje večje vsebinske usklajenosti podatkov.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Za stranke bo združitev katastrov in zemljiške knjige pomenilo, da bodo na enem mestu lahko dobile celovite in popolne informacije o nepremičninah ter na enem mestu lahko uredile spremembe podatkov.

6.2. Presoja posledic na okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidike: /

6.3. Presoja posledic na gospodarstvo:

Ker bo tudi za evidentiranje nepremičnin uveljavljeno načelo – vse na enem mestu, bo to omogočilo enostavnejše, cenejše in hitrejše poslovanje podjetij.

6.4. Presoja posledic na socialnem področju: /

6.5. Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja: /

6.6. Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega predpisa

Sprejet predpis bo predstavljen strokovni javnosti, spremembe pri načinu urejanja zemljiško knjižnih in katastrskih zadev bodo uporabnikom predstavljena sproti, ob implementaciji teh sprememb.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa

Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa bo potekalo na Ministrstvu za infrastrukturo in prostor ter na Geodetski upravi. Metodologija za spremljanje doseganja ciljev ni predvidena.

6.7. Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:

Zakon ne ureja vprašanj vezanih na druge pomembne okoliščine.

II. Besedilo členov

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Ta zakon ureja vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje nepremičninskih evidenc, dostop do podatkov iz nepremičninskih evidenc in določa pristojnosti Geodetske uprave Republike Slovenije.

2. člen

(1) Nepremičninske evidence po tem zakonu so evidence o lastnostih nepremičnin in evidence o pravicah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: nepremičninske evidence).

(2) Evidence o lastnostih nepremičnin so zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin.

(3) Evidenca o pravicah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami je zemljiška knjiga.

3. člen

Nepremičninske evidence vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Geodetska uprava) kot organ v sestavi ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin.

4. člen

Geodetska uprava vodi nepremičninske evidence v skladu s tehničnimi možnostmi kot skupne, med seboj povezane ali samostojne podatkovne zbirke.

5. člen

(1) Geodetska uprava skrbi in zagotavlja tekoče vodenje in vzdrževanje nepremičninskih evidenc, povezavo med posameznimi nepremičninskimi evidencami, vpisovanje podatkov in sprememb podatkov, ki se vodijo glede nepremičnin, imetnikov pravic in pravnih dejstev, ter javno dostopne podatke o nepremičninah.

(2) Geodetska uprava vodi nepremičninske evidence s tem, da odloča o vpisih v nepremičninsko evidenco, opravlja vpise, vodi zbirke listin, če zakon določa, da se za nepremičninsko evidenco vodi zbirka listin, in zagotavlja informacijski sistem za vodenje in vzdrževanje nepremičninskih evidenc.

6. člen

(1) Geodetska uprava prevzame vse pristojnosti zemljiškooknjižnih sodišč glede vodenja in vzdrževanja nepremičninskih evidenc, če ta zakon ne določa drugače.

(2) Vodenje zemljiške knjige, ki ga opravlja Geodetska uprava po tem zakonu, obsega:

- odločanje o vpisih,
- opravljanje vpisov v glavno knjigo,
- vodenje zbirke listin in

- izdajanje podatkov iz zemljiške knjige.

7. člen

(1) Vlada na predlog ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin, vsako leto določi cilje in dvoletni program dela Geodetske uprave ter obseg sredstev državnega proračuna za opravljanje nalog Geodetske uprave.

(2) Vlada sprejme poročilo o izvedbi programa dela Geodetske uprave.

II. SPLOŠNA PRAVILA O ODLOČANJU

8. člen

(1) Vloga za vpis podatka ali spremembo podatka v nepremičninske evidence se lahko vložijo pri katerikoli enoti Geodetske uprave (enotna krajevna pristojnost).

(2) Določba tega člena se smiselno uporablja tudi, ko zakon določa, da se postopek vpisa podatka ali vpisa spremembe podatka v nepremičninsko evidenco začne po uradni dolžnosti.

9. člen

Geodetska uprava odloča o vpisih podatkov v nepremičninske evidence in o drugih zadevah, povezanih z vpisi, na podlagi določb tega zakona, Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007-odločba US, 106/2010-ZDoh-2H in 47/2012-ZUKD-1A) (v nadaljnjem besedilu: ZEN) in Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 34/08 – ZST-1, 45/08, 28/09 in 25/11) (v nadaljnjem besedilu: ZZK-1).

10. člen

Vpis novega podatka ali spremembo vpisanega podatka se opravi v nepremičninski evidenci, za katero zakon določa, da se v njej opravi vpis. Geodetska uprava mora zagotoviti, da se sprememba po uradni dolžnosti nemudoma opravi tudi v vseh drugih nepremičninskih evidencah, v katerih se evidentira spremenjeni podatek oziroma na katere vpliva sprememba podatka.

11. člen

(1) Geodetska uprava za nepremičninske evidence vodi vpisnik, v katerega se vpisuje prispetje vlog za vpis v evidenco in postopki, ki jih Geodetska uprava uvede po uradni dolžnosti.

(2) Če s tem ali drugim zakonom ni določeno drugače, se dogodki v vpisnik vpisujejo po vrstnem redu prispetja vlog.

(3) Če začne Geodetska uprava postopek vpisa po uradni dolžnosti, se postopek začne z vpisom začetka postopka v vpisnik.

(4) Geodetska uprava dodeljuje zadeve iz vpisnika v odločanje organizacijskim enotam Geodetske uprave po vrstnem redu prejema zadev ne glede na to, na območju katere organizacijske enote Geodetske uprave leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša, ob upoštevanju števila nerešenih zadev posamezne organizacijske enote.

12. člen

(1) Če zakon določa, da se pri nepremičninski evidenci vodi zbirka listin, jo Geodetska uprava vodi posebej za vsako od nepremičninskih evidenc in enotno za območje Republike Slovenije.

(2) Zbirka listin se hrani v obliki listin ali kot centralna informatizirana podatkovna zbirka.

(3) Če se zbirka listin oziroma njen del vodi kot centralna informatizirana podatkovna zbirka, hrani Geodetska uprava izvirne listine, ki se vložijo v zbirko listin, deset let po pravnomočnosti vpisa, ki je bil dovoljen na podlagi teh listin. Po poteku tega roka se tiste listine, ki imajo lastnost arhivskega gradiva, izročijo pristojnemu arhivu, druge listine iz zbirke listin pa se uničijo.

13. člen

(1) Geodetska uprava mora o vsaki spremembi podatka, ki se vpisuje v nepremičninske evidence, razen o spremembah podatkov v registru nepremičnin, obvestiti lastnika nepremičnine in imetnike drugih pravic na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo, če zakon ne določa drugače. Če je nepremičnina v solastnini ali skupni lastnini, mora Geodetska uprava obvestiti vsakega od solastnikov oziroma skupnih lastnikov. Če je za stavbo v etažni lastnini določen upravnik se o spremembi podatkov o skupnem delu stavbe obvesti samo upravnik.

(2) Šteje se, da je obvestilo iz prejšnjega odstavka dano, če ima oseba iz prejšnjega odstavka pravni položaj stranke v postopku, ki je podlaga za vpis podatka ali spremembe podatka in je bila tej osebi poslana odločba Geodetske uprave, ki je podlaga za vpis.

14. člen

Če je prejemnik akta ali obvestila Geodetske uprave iz prejšnjega člena vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice v zemljiško knjigo, se mu pošta pošlje na naslov, ki izhaja iz stanja vpisa v nepremičninske evidence.

III. ODLOČANJE O VPISIH V EVIDENCE O LASTNOSTIH NEPREMIČNIN

15. člen

(1) Za odločanje o vpisih v evidence o lastnostih nepremičnin je na prvi stopnji pristojna Geodetska uprava.

(2) V postopku o vpisih v evidence o lastnostih nepremičnin se glede vprašanj, ki niso urejena s tem zakonom ali ZEN, uporabljajo določbe zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

16. člen

Zoper odločbe Geodetske uprave na prvi stopnji v postopkih vpisa v evidence o lastnostih nepremičnin je dovoljena pritožba na ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin.

IV. ODLOČANJE O VPISIH V EVIDENCO O PRAVICAH IN PRAVNIH DEJSTVIH NA NEPREMIČNINAH

17. člen

- (1) Za odločanje o vpisih v evidenco o pravicah in pravnih dejstvih na nepremičninah (v nadaljnjem besedilu: vpis v zemljiško knjigo) je na prvi stopnji pristojna Geodetska uprava.
- (2) O vpisih v zemljiško knjigo se odloča po zemljiškoknjižnem postopku.
- (3) Zemljiškoknjižni postopek se začne v trenutku, ko Geodetska uprava prejme zemljiškoknjižni predlog oziroma ko prejme listino, na podlagi katere odloča o vpisu po uradni dolžnosti.
- (4) Zoper sklep o vpisu v zemljiško knjigo, ki ga izda Geodetska uprava, je dovoljen ugovor.
- (5) Ugovor je treba vložiti pri Geodetski upravi v osmih dneh od vročitve sklepa.
- (6) Kadar v zemljiškoknjižnem postopku odloča Geodetska uprava v skladu s tem zakonom, se glede vprašanj, ki niso urejena s tem zakonom ali ZZK-1, uporabljajo določbe zakona, ki ureja splošni upravni postopek.
- (7) Kadar v zemljiškoknjižnem postopku odloča zemljiškoknjižno sodišče v skladu s tem zakonom in ZZK-1, se glede vprašanj, ki niso urejena s tem zakonom ali ZZK-1, uporabljajo določbe zakona, ki ureja nepravdni postopek.

18. člen

- (1) V zemljiškoknjižnih postopkih na drugi stopnji odloča zemljiškoknjižno sodišče.
- (2) Zemljiškoknjižno sodišče je sodišče po zakonu, ki ureja zemljiško knjigo.
- (3) Zemljiškoknjižno sodišče odloča o ugovorih zoper sklepe, ki jih izda Geodetska uprava o vpisih v zemljiško knjigo po tem zakonu.
- (4) Po prejemu ugovora Geodetska uprava ugovor s celotnim spisom nemudoma pošlje pristojnemu zemljiškoknjižnemu sodišču.
- (5) Pristojno zemljiškoknjižno sodišče je zemljiškoknjižno sodišče, na območju katerega ležijo nepremičnine, na katere se vpis nanaša.

V. IZDAJANJE PODATKOV IZ NEPREMIČNINSKIH EVIDENC

19. člen

- (1) Nepremičninske evidence, ki jih vodi Geodetska uprava, so javne evidence.
- (2) Javni dostop do podatkov iz nepremičninskih evidenc zagotavlja Geodetska uprava z omrežnimi storitvami v skladu s predpisi, ki urejajo infrastrukturo za prostorske informacije v Republiki Sloveniji.

(3) Vpisani podatki v nepremičninske evidence, ki se nanašajo na posamezno nepremičnino, so javni in jih sme vsakdo pregledovati, prenesti na drug medij ali zahtevati, da mu Geodetska uprava izda overjen izpis podatkov po določenih ZZK-1 oziroma ZEN.

(4) Vpogled podatkov in izdaja izpisov se lahko zahtevata pri katerikoli organizacijski enoti Geodetske uprave ali na drug način, določen z zakonom.

(4) O zavrnitvi dostopa do podatkov odloči Geodetska uprava.

20. člen

Javnosti podatkov iz evidenc o lastnostih nepremičnin se zagotavlja v skladu s tem zakonom in z ZEN. Javnost podatkov zemljiške knjige se zagotavlja v skladu s tem zakonom in z ZZK-1.

21. člen

Potrdila iz evidenc o lastnostih nepremičnin se izdajo v skladu z ZEN.

22. člen

Izpisi podatkov iz glavne knjige in prepisi listin iz zbirke listin se izdajo v skladu z ZZK-1.

23. člen

(1) Za izdajanje podatkov iz nepremičninskih evidenc, ki niso izdani kot potrdilo, se določbe predpisov, ki urejajo plačilo stroškov informacij javnega značaja, ne uporabljajo.

(2) Za uporabo podatkov iz nepremičninskih evidenc Geodetska uprava zaračuna nadomestilo v skladu s tarifo, ki jo določi Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Vlada).

(3) Za uporabo omrežnih storitev v zvezi s podatki iz nepremičninskih evidenc lahko Geodetska uprava zaračunava stroške za uporabo omrežnih storitev. Stroški se določijo v stroškovniku v skladu s predpisi, ki urejajo zaračunavanje stroškov za uporabo omrežnih storitev za prostorske podatke.

(4) Izdajanje podatkov iz nepremičninskih evidenc proti plačilu in zagotavljanje omrežnih storitev v zvezi s podatki iz nepremičninskih evidenc je lastna dejavnost Geodetske uprave. Prihodke lahko Geodetska uprava uporabi le za vzdrževanje nepremičninskih evidenc in omrežnih storitev v zvezi s podatki iz nepremičninskih evidenc.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

24. člen

(1) Geodetska uprava začne poslovati v skladu s tem zakonom najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(2) Na Geodetsko upravo se prenesejo prostori in oprema okrajnih sodišč, ki so namenjeni za delo zemljiškoknjžnih sodnih pomočnikov vključno s celotno informacijsko in komunikacijsko infrastrukturo, ter pripadajočimi pravicami proračunske uporabe, ki je na dan uveljavitve tega zakona namenjena vodenju zemljiške knjige.

(3) Načrt prenosa prostorov in opreme iz prejšnjega odstavka pripravijo Ministrstvo za pravosodje in javno upravo, Vrhovno sodišče Republike Slovenije, in Ministrstvo za infrastrukturo in prostor najkasneje v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona in ga predložijo Vladi v potrditev.

(4) Geodetska uprava z dnem začetka poslovanja prevzame od zemljiškooknjižnih sodišč nepremičninske evidence, vloge za vpis podatkov in spremembe podatkov, o katerih še ni bilo odločeno, ter zbirke listin, arhive in drugo dokumentacijo, ki je potrebna za vodenje nepremičninskih evidenc. Načrt prevzema zemljiške knjige pripravijo Ministrstvo za pravosodje in javno upravo, Vrhovno sodišče Republike Slovenije in Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. Načrt prevzema nepremičninskih evidenc, ki jih bo vodila Geodetska uprava po tem zakonu, potrdi Vlada. Prevzem nepremičninskih evidenc mora biti izveden tako, da bo uporabnikom nepremičninskih evidenc ves čas omogočena možnost vpogleda v podatke na načine, ki so veljali na dan uveljavitve tega zakona.

(6) Načrta prevzema iz tretjega in četrtega odstavka morata biti pripravljena tako, da je prevzem končan pred začetkom poslovanja Geodetske uprave po tem zakonu.

(7) Prostori in oprema, ki se prenesejo na Geodetsko upravo, so last Republike Slovenije. Upravljavca teh nepremičnin in opreme je Geodetska uprava.

(9) Vlada s sklepom določi, kdaj bo začela poslovati Geodetska uprava po tem zakonu..

25. člen

(1) Geodetska uprava z dnem začetka poslovanja prevzame vse javne uslužbenke, ki na okrajnih sodiščih opravljajo delo zemljiškooknjižnih sodniških pomočnikov in druge uslužbenke ki izvajajo naloge iz drugega odstavka 6. člena tega zakona ter uslužbenke Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, ki skrbijo za informacijsko infrastrukturo za delovanje zemljiške knjige. Seznam javnih uslužbencev okrajnih sodišč, ki jih prevzame Geodetska uprava, pripravijo Ministrstvo za pravosodje in javno upravo, Vrhovno sodišče Republike Slovenije in Ministrstvo za infrastrukturo in prostor najkasneje v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona in ga predložita Vladi v potrditev.

(3) Javnim uslužbencem iz prvega odstavka tega člena se zaradi prehoda zaposlitve na Geodetsko upravo pravni položaj ne sme poslabšati.

(4) Šteje se, da zemljiškooknjižni sodniški pomočniki iz prvega odstavka tega člena izpolnjujejo pogoje za vodenje postopkov vpisa v nepremičninske evidence po tem zakonu.

(5) Akt o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Geodetske uprave v skladu s tem zakonom mora biti sprejet najkasneje v enem mesecu po potrditvi sklepa iz prvega odstavka tega člena.

26. člen

(1) Naloge vpisov v zemljiško knjigo in izdajanja podatkov iz zemljiške knjige, ki jih v skladu z ZZK-1 in drugimi predpisi opravljajo zemljiškooknjižna sodišča, opravlja Geodetska uprava od začetka poslovanja po tem zakonu.

(4) Minister pristojen za Geodetsko upravo prevzame pristojnosti, ki jih ima minister pristojen za pravosodje, v skladu z ZZK-1 in drugimi predpisi glede izvajanja vpisov v zemljiško knjigo in izdajanja podatkov iz zemljiške knjige.

27. člen

Postopki za vpis podatkov ali spremembo podatkov o nepremičninah, ki so se začeli pred dnem začetka poslovanja Geodetske uprave po tem zakonu, pa se do dneva začetka njenega poslovanja niso končali, se končajo po določbah tega zakona.

28. člen

ZEN in ZZK-1 ter drugi predpisi, ko določajo naloge in pristojnost Geodetske uprave Republike Slovenije in zemljiškoknjižnih sodišč, se uskladijo s tem zakonom v enem letu od uveljavitve zakona.

29. člen

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV

K I. poglavju – Splošne določbe

1. člen

Člen določa vsebino zakona. Bistvena vsebina zakona je zagotavljanje organizacije vodenja obstoječih nepremičninskih evidenc, ki so v veljavni ureditvi v pristojnosti Geodetske uprave Republike Slovenije in zemljiškoknjižnih sodišč.

2. člen

Obstoječe nepremičninske evidence se glede na zakonodajno ureditev razvrščajo v dve skupini:

Prva skupina so nepremičninske evidence o dejanskih lastnostih nepremičnin, ki jih določa Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007-odločba US, 106/2010-ZDoh-2H in 47/2012-ZUKD-1A) . V zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin se vzpostavijo nepremičnine v oblikah, kot jih določa Stvarnopravni zakonik (SPZ) (Uradni list RS, št. 87/02) - zemljiška parcela, posamezen del stavbe v etažni lastnini, stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice ter zemljiška parcela s sestavinami (stavbe, ki niso v etažni lastnini in niso zgrajene na podlagi stavbne pravice).

Druga skupina nepremičninskih evidenc so evidence o pravnih lastnostih nepremičnin, v katerih se vodijo in vzdržujejo podatki o pravicah in pravnih dejstvih. Taka evidenca je zemljiška knjiga po Zakonu o zemljiški knjigi ZZK-1 (Uradni list RS, št. 58/03, 34/08 – ZST-1, 45/08, 28/09 in 25/11).

3. člen

Za vodenje in vzdrževanje nepremičninskih evidenc iz 2. člena zakona je pristojna Geodetska uprava, ki je organizirana kot organ v sestavi ministrstva, ki je pristojno za evidentiranje nepremičnin, to je Ministrstva za infrastrukturo in prostor.

4. člen

Ob začetku delovanja z novimi pristojnostmi Geodetska uprava nadaljuje z uveljavljenim načinom vodenja in vzdrževanja nepremičninskih evidenc. Združitev teh pristojnosti v eni organizacijski obliki omogoča postopno združevanje evidenc, saj se nekateri podatki podvajajo. Način vodenja podatkov bo urejen s podzakonskimi predpisi oziroma bodo, če bo to potrebno, morebitne spremembe pri vodenju osebnih podatkov, način vodenja, urejen s spremembo zakona, ki ureja posamezno nepremičninsko evidenco.

5. člen

Člen določa naloge Geodetske uprave na področju nepremičninskih evidenc: tekoče vodenje in vzdrževanje nepremičninskih evidenc, povezavo med posameznimi nepremičninskimi evidencami, vpisovanje podatkov in sprememb podatkov, ki se vodijo glede nepremičnin, imetnikov pravic in pravnih dejstev, ter javno dostopne podatke o nepremičninah za potrebe delovanja nalog države, lokalne samouprave in pravnega prometa. Člen določa tudi način vodenja nepremičninskih evidenc in sicer tako da Geodetska uprava odloča o vpisih in te vpise izvede v zbirki. Če je za posamezno nepremičninsko zbirko predvidena zbirka listin vodi tudi to.

Geodetska uprava bo v celoti prevzela skrb za informacijski sistem za vodenje in vzdrževanje podatkov in tako postopno zagotovila učinkovitejše in racionalnejše delovanje informacijskega sistema.

6. člen

Geodetska uprava prevzame nekatere naloge zemljiškoknjižnih sodišč za vodenje in vzdrževanje zemljiške knjige, ki ji ta člen natančno določa.

7. člen

Ker so nepremičninske evidence večnamenske in ker bo Geodetska uprava izvajala naloge, ki so v interesu več resorjev, člen določa, da program dela Geodetske uprave sprejme Vlada. Tako je zagotovljena možnost vključevanja vseh resorjev pri oblikovanju programa. Program dela Geodetske uprave se usklajeno s sprejemanjem proračuna sprejema za dve leti, kar omogoča neovirano poslovanje. Vlada poleg programa sprejema tudi poročila o delu.

K II. poglavju – Splošna pravila o odločanju**8. člen**

Člen določa enotno krajevno pristojnost. Določba predlagateljem vpisa omogoča, da vložijo vlogo pri katerikoli organizacijski enoti Geodetske uprave. Izpeljava te določbe pa je tudi v načinu odločanja. Odločanje Geodetske uprave ni vezano na krajevno pristojen organ, ampak enotna krajevna pristojnost omogoča, da o katerikoli vlogi za vpis odloči kateri koli od uslužbencev, ki imajo pooblastilo za odločanje. Na ta način je mogoče optimalno izkoristiti odločanje v zadevah vpisa in zagotoviti enako trajanje postopkov na celotnem območju Republike Slovenije. Predvsem pa tak sistem omogoča tudi večjo specializacijo in usmerjanje zapletenih predlogov za vpis na specializirane in izkušene pooblaščen osebe.

9. člen

Glede na izboljšanje stanja nepremičninskih evidenc v zadnjih letih vsaj zaenkrat ne kaže spreminjati načina odločanja v zadevah vpisa podatkov. Še naprej se za odločanje o posameznih zadevah uporabljajo enaka postopkovna pravila. Osebe, pooblaščen za odločanje, ta pravila poznajo, saj v skladu z njimi že postopajo, zato tudi ni pričakovati, da bi organizacijska sprememba povzročila zaostanke v postopkih in podaljšala čas odločanja v posameznih zadevah. Zaradi lažjega sodelovanja v istem organu je pričakovati hitrejše odločanje, večjo usklajenost podatkov in predvsem enostavnejše reševanje v primeru neusklajenih podatkov.

10. člen

Med nepremičninskimi evidencami se ohranja temeljno načelo matičnosti, kar pomeni, da se vsak vpis v nepremičninsko evidenco opravi v tisti evidenci, za katero tako določa zakon. Po vpisu podatkov mora Geodetska uprava zagotoviti, da se vpis oziroma sprememba podatka v najkrajšem času prenese v vse druge nepremičninske evidence. Prenos podatkov med nepremičninskimi evidencami bo potekal po postopkih določenih s predpisi za posamezno evidenco. Geodetska uprava bo te spremembe, v okviru zakonsko določenih postopkov, izvajala po uradni dolžnosti.

11. člen

Enotna stvarna in krajevna pristojnosti zahteva tudi določene tehnične spremembe v postopkih odločanja. Bistveno je načelo vrstnega reda, ki se določa glede na trenutek prispetja vloge za vpis pravice ali pravnega dejstva oziroma spremembe podatkov o nepremičninah. Zaradi optimalnejše organizacije dela se vloge dodeljujejo v reševanje ne glede na to na katerem območju posamezne organizacijske enote Geodetske uprave leži nepremičnina.

12. člen

Za nekatere nepremičninske evidence ZEN in ZZK-1 določata vodenje zbirke listin, ki so podlaga za izvedbo vpisov. Vodenje zbirke listin v papirni obliki ostaja nespremenjeno. Informatizirana zbirka listin pa se vodi centralno. Zakon določa koliko časa Geodetska uprava v svojih prostorih hrani dokumente, ki so pretvorjeni v digitalno obliko.

13. člen

Za lastnika nepremičnine in druge imetnike pravic na nepremičninah je pomembno, da so obveščeni o vsaki spremembi vpisa podatkov. Geodetska uprava mora o spremembah obveščati imetnike pravic. Posebno obveščanje ni potrebno, če ima imetnik pravice položaj stranke v postopku, in mu mora Geodetska uprava po splošnih pravilih poslati odločbo, s katero odloči o vpisu podatka v nepremičninsko evidenco.

Izjema pri obveščanju predstavljajo spremembe podatkov o skupnih delih stavbe v etažni lastnini, ko se o spremembah obvesti le upravnika in spremembe podatkov v registru nepremičnin, ker se podatki v tem registru spreminjajo v tehničnem in ne v upravnem postopku.

14. člen

Ker se v nepremičninske evidence vpisuje naslov imetnika pravic, je vzpostavljena domneva, da se obvestilo vroči na naslov, ki je evidentiran v nepremičninski evidenci. Če so naslovi v nepremičninskih evidencah različni, jih mora Geodetska uprava v skladu z 10. členom predhodno uskladiti.

K III. poglavju – Odločanje o vpisih v evidence o lastnostih nepremičnine**15. člen**

Ohranja se dosednji način odločanja o vpisih v evidence o dejanskih lastnostih nepremičnin, ki jih izvaja geodetska uprava. Ohranja se način odločanja, kot ga določata ZEN in splošni upravni postopek.

16. člen

Sistem pravnih sredstev se glede odločb Geodetske uprave, ki se nanašajo na vpise v evidence o lastnostih nepremičnine (katastre) ne spreminja – v celoti se ohranja sistem, ki v sedanjem sistemu velja glede odločb geodetske uprave.

K IV. poglavju – Odločanje o vpisih v evidenco o pravicah in pravnih dejstvih na nepremičninah**17. člen**

Na podlagi tega člena na Geodetsko upravo prehaja pristojnost odločanja v zadevah vpisov v zemljiško knjigo kot nepremičninsko evidenco o pravnih lastnosti nepremičnine. Ohranja se način odločanja v zemljiškoknjižnem postopku. Pristojnost odločanja na prvi stopnji je omejena le na vpise iz prvega odstavka 127. člena ZZK-1.

Zaradi načela vrstnega reda v zemljiškoknjižnih postopkih, je določen začetek postopka. Določba je potrebna zaradi povezave z načelom enotne krajevne pristojnosti in enotnega vpisnika vlog.

Z zakonom je urejen postopek z ugovorom kot pravnim sredstvom v zemljiškoknjižnem postopku.

Zaradi deljene pristojnosti v zemljiškoknjižnem postopku je določeno katere predpise uporablja Geodetska uprava in katere zemljiškoknjižno sodišče, če posamezni postopki niso določeni s tem zakonom ali z ZZK-1.

18. člen

V zemljiškoknjižnem postopku se ohranja sedanji sistem pravnih sredstev in predvsem takojšnje sodno odločanje. Ker se vpisi v zemljiško knjigo nanašajo na premoženjske pravice posameznikov, je taka ureditev primerna. Podobno pravilo najdemo tudi v nizozemski pravni ureditvi, ki je služila kot vzorčni model. Tudi po nizozemskih predpisih je mogoča zoper odločbo organa, ki odloča o vpisih v register pravic na nepremičninah, neposredna pritožba na sodišče nižje stopnje. V našem sistemu se ohranja ugovor kot pravno sredstvo. Dokler je zadeva vpisa pravice ali pravnega dejstva zgolj vprašanje registracije, ki izhaja iz listine, ki jo

je izdal državni organ oziroma je na njej overil podpis notar, toliko časa je odločanje v pristojnosti Geodetske uprave kot registrskega organa. V primeru spora, ki ima po naravi stvari elemente premoženjskega spora, se odločanje prenese v sodno pristojnost. Zato prenos pristojnosti iz sodišča na Geodetsko upravo ne zmanjšuje stopnje pravne varnosti in ne omejuje pravice do pravnega sredstva v postopkih. Za odločanje o ugovorih se ohranja krajevna pristojnost sodišč po legi katastrske občine, temu primerna pa ostaja enaka tudi pristojnost višjih sodišč.

K V. poglavju – Izdajanje podatkov iz nepremičninskih evidenc

19. člen

Podatki iz nepremičninskih evidenc so javni pod pogoji, ki jih določa zakon. Javni dostop do podatkov je omogočen z omrežnimi storitvami, ki jih uporabljajo posamezniki ali organi, ki imajo pravico nudenja vpogleda v podatke o nepremičninah. Urejena je možnost neposrednega vpogleda v stanje vpisa podatkov o nepremičninah, prenosa podatkov in izdaje overjenega izpisa podatkov pri vseh organizacijskih enotah Geodetske uprave. Vsakdo lahko vpogleda v vpisane podatke o katerikoli nepremičnini. Ureditev vsebinsko ne spreminja dosedanje ureditve dostopa do podatkov, izenačuje pa pogoje za vpogled podatkov v vse nepremičninske evidence.

20., 21. in 22. člen

Ohranjajo se dosedanja ureditev javnosti podatkov in izdajanja potrdil oziroma izpisov podatkov kot so urejena Z ZEN in ZZK-1.

23. člen

Pri izdajanju podatkov se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo informacije javnega značaja, razen v delih, ki določajo plačilo stroškov informacij javnega značaja.

Zakon omogoča zaračunavanje uporabe podatkov iz nepremičninskih evidenc in zaračunavanje uporabe omrežnih storitev. Vpogledi v podatke o nepremičninah bodo za uporabnik brezplačni. Prevzem podatkov iz nepremičninskih evidenc pa bo za uporabnike plačljiv v skladu s tarifo, ki jo določi Vlada. Prav tako bodo uporabnikom brezplačno dosegljive omrežne storitve, ki omogočajo vpogled v podatke. Omrežne storitve za prevzem podatkov pa bodo plačljive po stroškovniku, v skladu s predpisi, ki urejajo omrežne storitve za prostorske podatke.

S tem določilom bodo vsaj delno, lahko pa tudi v celoti, zagotovljena sredstva za izdelavo in vzdrževanje omrežnih storitev in pravičnejše porazdeljeni stroški med dejanskimi uporabniki podatkov.

K VI. poglavju – Prehodne in končne določbe

24. člen

Določen je skrajni rok začetka delovanja Geodetske uprave v skladu z zakonom.

Geodetska uprava prevzame prostore in opremo, vključno s celotno informacijsko in komunikacijsko infrastrukturo (strojna in komunikacijska oprema, licence, programska orodja, aplikativna programska oprema s pripadajočo dokumentacijo in vsemi pripadajočimi pravicami uporabe) kot tudi same podatkovne zbirke, po stanju na dan začetka njenega delovanja. Pri prenosu prostorov, opreme in podatkovnih zbirk iz sodišč na Geodetsko upravo pa bodo Ministrstvo za pravosodje in javno upravo, Vrhovno sodišče, in Ministrstvo za infrastrukturo in prostor pripravili načrt prenosa in prehoda informacijskih rešitev. Priprava načrta za prenos prostorov in opreme, ki je namenjena za delo uslužbencev bo relativno enostavno pripraviti. Priprava načrta prenosa celotne informacijske in komunikacijske infrastrukture s pripadajočimi pravicami uporabe, ki je namenjena vodenju zemljiške knjige, ter prenos podatkovnih zbirk s pripadajočo dokumentacijo pa bo zahtevnejša. Prenos celotne informacijske in komunikacijske opreme verjetno ne bo mogoč, zato bo potrebno z načrtom

določiti način zagotovitve dodatne opreme. Z načrtom bo potrebno določiti tudi časovno dinamiko prenosa, saj le tega ne bo možno izvesti naenkrat.

Zakon določa roke za pripravo načrtov prevzema, ki morajo biti pripravljeni tako, da je prevzem končan pred začetkom poslovanja Geodetske uprave z novimi pristojnostmi.

25. člen

V členu je posebej urejen prevzem javnih uslužbencev v Geodetsko upravo, ohranjanje njihovega pravnega položaja in pogojev za vodenje postopkov. Zakon določa rok za sprejetje sistemizacije.

Posebno pozornost bo potrebno posvetiti prerazporeditvi kadrov, ki na Vrhovnem sodišču skrbijo za razvoj in delovanje informacijskega sistema, ter iz teh uslužbencev in uslužbencev geodetske uprave, ki skrbijo za njene informacijske sisteme oblikovati učinkovito ekipo za razvoj in podporo vsem nepremičninskim evidencam.

Morebitne organizacijske spremembe in racionalnejša uporaba prostorov bodo pripravljene in izvedene po začetku delovanja Geodetske uprave po določilih tega zakona.

26. člen

Z začetkom delovanja Geodetske uprave z novimi pristojnostmi se na njo prenesejo vse naloge vpisov v zemljiško knjigo in izdajanje podatkov iz zemljiške knjige.

Glede izdajanja podzakonski predpisov so pristojnosti v celoti prenesene na ministra pristojnega za nepremičninske evidence, to je ministra za infrastrukturo in prostor.

27. člen

Urejeno je nadaljevanje postopkov začetih pred začetkom poslovanja Geodetske uprave po tem zakonu. Ker zakon ohranja vodenje postopkov in odločanje kot jih določajo dosedANJI predpisi, spremeni se le pristojnost, se vsi začetni postopki nadaljujejo in končajo po določilih tega zakona.

28. člen

Zaradi spremenjenih pristojnosti in možnosti bolj usklajenega in racionalnejšega vodenja postopkov bo potrebno spremeniti tudi zakone, ki določajo vodenje nepremičninskih evidenc. Možna rešitev bi bila sprememba ZEN in ZZK-1 s tem zakonom, vendar bi šlo v tem primeru dejansko zgolj za nomotehnične popravke. Zato zakon določa rok za uskladitev predpisov, ker bo v tem času že možno racionalnejše urediti vodenje nepremičninskih evidenc, spreminjanje in posredovanje podatkov.

29. člen

Določba določa začetek veljavnosti zakona