

UDK 347.235(497.4)"17/20"

Prejeto: 26. 9. 2005

Zemljiška knjiga od začetka do danes

METKA BUKOŠEK

mag., arhivska svetovalka, Zgodovinski arhiv Celje, Teharska cesta 1, SI-3000 Celje,
el. pošta: metka.bukosek@guest.arnes.si

IZVLEČEK

Že naši predniki so skušali zavarovati svojo nepremično lastnino. Ustne dogovore so postopoma zamenjali s pravnimi posli v obliki listin; shranjevali so jih na posebnih mestih. V stoletjih sta se oblika in način shranjevanja teh dokazil dopolnjevala in razvijala, z uvedbo nekaterih novih ključnih dopolnil kot je uvedba katastra, parcel, parcelnih števil in seveda zadnje, "elektronske posodobitve", je zemljiška knjiga dobila obliko, kot jo poznamo in seveda uporabljamo danes.

KLJUČNE BESEDE: zemljiška knjiga, deželna deska, vložek, glavna knjiga, kataster, listina, parcela, sodna organizacija, sodišče, pravosodje

ABSTRACT

LAND REGISTER FROM ITS BEGINNINGS TO THIS DAY

Our forefathers had already wanted to insure their immovable property. The verbal contracts were gradually substituted by the legal business in the form of the written documents, which were deposited at the special places. Throughout the centuries, the forms and the methods of keeping of those pieces of evidence were being supplemented and further developed. With the introduction of certain significant new supplements, like the introduction of the cadastral register, parcels of land, parcel numbers and of course the latest one, the electronic modernization, the land register acquired the form that has been known and used today.

KEY WORDS: land register, bulletin land board, title registration number, main register, cadastral register, document, parcel of land, judicial organization, court, jurisdiction

Uvod

Kaj sploh je zemljiška knjiga? Pravo jo opredeljuje kot javno knjigo, ki jo vodi sodišče, vanjo pa se vpisujejo:

- a) nepremičnine in
- b) z njimi povezane pravice.

Vpisujejo se tako zemljišča kot tudi stavbe. Poleg tega se vpisujejo **stvarne pravice** (lastninske pravice, služnosti, hipoteke) in nekatere **obligacijske pravice**, za katere vpis določa zakon. Posebna kategorija pravic, ki se vpisujejo, so **zemljiškoknjižne pravice**. Le-te nastajajo in prenehajo z vpisom v zemljiško knjigo.

Podlaga za vodenje zemljiške knjige je **kataster**.¹ To je evidenca, iz katere so vidni položaj, obseg in površina zemljišč, način izkoriščanja le-teh in njihova kultura. Temeljna prvina zem-

ljiškoknjižnega katastra je **parcela**, zato je kataster zbir podatkov o parcelah na nekem območju. Parcele so označene s številkami. Kataster se vodi po pravilih geodetske stroke. Pri geodetskem organu lahko vsakdo dobi mapno kopijo z načrtom določenega območja, na katerem je vrisana parcela, za katero se zanima. Od zemljiške knjige se razlikuje po tem, da je sestavljen za davčne namene, zemljiška knjiga pa je civilno – pravne narave in je namenjena varovanju prometa z nepremičninami.²

¹ Okoli leta 1825 ob uvedbi Francovega oziroma franciscejskega katastra. Ob prevzemu gradiva zemljiške knjige naletimo na katastrske mape, ki nosijo letnico 1825.

² Sergij Vilfan opisuje v Pravni zgodovini Slovencev razvoj zemljiških popisov za davčne namene: imenjska knjiga kot popis zemljiških gospodstev in njihovih, po posebni tarifi ocenjenih dohodkov od podložnikov, Terezijin kataster kot popis napovedanih (facioniranih) dohodkov od rustikalnih in dominikalnih zemljišč, Jožefov kataster kot popis zemljišč po lastnikih (oziroma imetnikih), ledinskih imenih, izmerah, kulturi in glede na boniteto ocenjene donosnosti. In zadnji, Franciscejski kataster kot zaris numeriranih parcel z ustreznimi sezname in kategorijami zemljišča.

V Evropi poznamo dva uveljavljena pravna sistema. Prvi je **konsenzualni**³ in zajema romansko pravno skupino. Zanj je značilno, da sta za pridobitev stvarnih pravic do nepremičnine potrebna še razpolagalni pravni posel in pridobitveni način (vpis v zemljiško knjigo). Drugi pravni sistem je **tradicijski**⁴; predstavlja germansko pravno družino. Zanj je značilno, da sta za pridobitev stvarnih pravic do nepremičnine potrebna še polagalni pravni posel in pridobitveni način (vpis v zemljiško knjigo). Pravice so na temelju pravnega posla pridobljene in javno objavljene neposredno z vpisom v zemljiško knjigo. V prvi krog spadajo Francija, Italija, Španija, Portugalska, Belgija, Romunija itd., v drugega pa Nemčija, Avstrija, Švica, Poljska, Češka, Slovaška, Madžarska, Hrvaška, Slovenija itd.

Slovenska zemljiška knjiga je tako javni register, ki ga vodi sodišče. V zemljiško knjigo vpisani podatki uživajo javno zaupanje. Vsakdo se lahko zaneša na pravilnost in popolnost. Danes v Sloveniji poleg splošne zemljiške knjige ne poznamo še posebnih zemljiških knjig, kot so rudarske, železniške.

Sestava zemljiške knjige

Zemljiška knjiga je sestavljena iz **glavne knjige in zbirke listin**. V širšem pomenu pa sodijo v zemljiške knjige tudi zbirke načrtov, registri in pomožne knjige.

Pri vodenju zemljiške knjige je potrebno upoštevati ta načela:

- **načelo vpisa:** stvarne pravice do nepremičnine nastajajo, se spreminjajo in prenehajo z vpisom v zemljiško knjigo. To pravilo je najdosledneje izpeljano pri hipoteki, saj ta ne more nastati brez vpisa. Služnosti in lastninsko pravico je mogoče priposestevovati in vsaj nekaj časa lahko obstajajo tudi zunaj zemljiške knjige;

- **načelo javnosti:** to načelo omogoča vsakemu, da vloži zahtevo za izpis iz zemljiške knjige. Pri tem ni potrebno navesti nobenega razloga niti pravnega interesa. Načelo se nanaša na vse sestavne dele zemljiške knjige – od glavne knjige do zadnjega registra in listin iz zbirke. Načelo javnosti je pravilo, da se mora vsakdo pozanimati za zemljiškoknjižno stanje stvari in da to sodi k skrbnosti dobrega gospodarja;

- **načelo zaupanja:** podatki, vpisani v zemljiško knjigo so verodostojni;

- **načelo legalitete:** zemljiškoknjižne postopke vodi sodišče po zakonskih pravilih. Postopek v zemljiškoknjižnih zadevah se začne po uradni dolžnosti ali na predlog (v tem primeru se mora oseba, ki je v knjigo vpisana, strinjati z vsebino vpisa);

- **načelo obveznosti vpisa:** vsako nepremičnino je potrebno obvezno vpisati v zemljiško knjigo;

- **načelo obvezne uporabe zemljiškoknjižnih podatkov:** vsak potencialni kupec je dolžan preveriti stanje nepremičnine v zemljiški knjigi.

Vrste vpisov v zemljiško knjigo

Poznamo tri vrste vpisov:

- **vknjižbe:** to je najpomembnejši vpis v zemljiško knjigo. Z njo nastajajo, se spreminjajo in prenehajo zemljiškoknjižne pravice. Vknjižba se zahteva proti osebi, ki je vpisana v knjigi (zemljiškoknjižni prednik) in temelji na pisni listini, ki vsebuje intabulacijsko klavzulo (izjavo zemljiškoknjižnega prednika, da dovoljuje vsebino vpisa);

- **predznambo:** uporabi se, če niso izpolnjeni vsi pogoji za vknjižbo. Z nastajanjem določene pravice se lahko seznani vsak;

- **zaznamba:** npr. da glede nepremičnine poteka sodni spor; da velja prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnine; da je vložena hipotekarna tožba; da je lastnik mladoleten ipd. (plomba).

Za vpise večstanovanjskih hiš so nastavljene posebne, **E zemljiške knjige**. Vsaka zgradba pomeni svoj zemljiškoknjižni vložek. Ima list A (natančen opis stavbe), en list C in toliko listov B, kolikor je v hiši stanovanj – evidenca etažnih lastnikov se vodi za vsako stanovanje.

Razvoj zemljiške knjige

Če posežemo daleč nazaj, v čas grške in rimske zgodovine, lahko do določene mere omenimo težnje po ohranjanju predvsem tistega dela listin, ki so bile vezane na lastništvo nepremičnine. Čeprav ne moremo govoriti o obliki zemljiške knjige, kot jo poznamo danes, pa lahko le omenimo poizkuse prednikov, da bi zavarovali svojo lastnino z listino, s katero bi lahko ob vsakem času dokazali svoje lastništvo. Grki so tako imeli javni arhiv listin. V njem so bile shranjene razne prodajne in zastavne pogodbe, oporoke ipd. (vse listine, ki so se nanašale na zemljišča) ter registre, v katere so beležili hipoteke. Rimsko pravo ni poznalo zemljiške knjige v obliki, kot jo poznamo danes. Lastništvo nepremičnin so obravnavali enako kot lastništvo premičnin. Dovolj sta jim bila sporazum strank ter prosta predaja nepremičnine pridobitelju.

Antična doba ni poznala zemljiških knjig. Zato so publiciteto stvarnih pravic do nepremičnin zagotavljali s sklepanjem posebej formalnih pravnih poslov; pri tem so bili navzoči bodisi priče bodisi predstavniki javne oblasti. Pravni posli so se opravljali ustno, vendar so bili strogo formalni.

Pravni posel se je sklepal na dva načina. V

³ Dr. Renato Vrenčur, Uvod v zemljiškoknjižno pravo, Ljubljana 2004.

⁴ Prav tam.

prvem primeru se je izvršil ustno pred petimi pričami, ki so bile poklicane, da bodo navzoče pri sklepanju posla o prenosu lastninske pravice do nepremičnine. Odsvojitelj je pred pričami izgovoril določene formule, s katerimi je potrdil, da je nepremičnina njegova ter da jo je mogoče od njega odkupiti. Publiciteta je bila zagotovljena s pričami; to so bili praviloma lastniki sosednjih nepremičnin. V sporu so lahko priče potrdile, da je bil opravljen konkreten posel v korist pridobitelja lastninske pravice do nepremičnine. V drugem primeru so sodelovali predstavniki javne oblasti. V tem primeru se je lastnina prenašala v posebnem postopku, ki se je začel kot spor o lastnini na nepremičnini. Pridobitelj je v tem postopku nasproti odtujitelju postavil vindi-kacijski zahtevek,⁵ pri tem je odtujitelj priznal utemeljenost tega zahtevka. Nato je pretor določil, da je nepremičnina last pridobitelja ter jo dosodil njemu.

Kasneje so ustne dogovore o prenosu lastninske pravice do nepremičnin zamenjali pisni pravni posli; ti so morali biti bodisi overjeni bodisi so morale biti navzoče priče. Tako so se Rimljani seznanili z neke vrste zemljiško knjigo v Egiptu. Urejena je bila po seznamih zemljišč po okrajih. Uporabljali so že obstoječe listinske arhive. Ves sistem je temeljil na starem egiptovskem zemljemerstvu. V metropolah so ustanovili zemljiške urade, imenovane *bibliothekaim*. Uporabljali so jih največ pri prometu z nepremičninami.

V starem germanskem pravu je prevladovalo prepričanje, da se mora prenos nepremičnine opraviti na javen in slovesen način (pred pričami, pred cerkvijo, ljudsko skupščino, kasneje tudi sodiščem). Štranke so se morale tega obreda udeležiti osebno in podati slovesno izjavo o prenosu lastnine. Takšne izjave so bile zapisane in shranjene na sodišču, kasneje pa vnesene v posebne knjige. Na podlagi tega je kasneje obveljalo prepričanje, da je treba takšen vpis pojmovati kot glavno formalnost za pridobivanje lastništva nad nepremičnimi stvarmi. Pod vplivom takšnih idej germanskega prava se je v Nemčiji razvil sistem dednih knjig. V drugi polovici devetnajstega stoletja so v Nemčiji uvedli pravne registre za nepremičnine. Osnova je bila splošna izmera zemljišča, oziroma kataster. Prvi taki registri (zemljiške knjige v modernem smislu) so bili predpisani leta 1872 v Prusiji in Avstriji. Sistem, ki ima temelje v katastru, se je tako kmalu razširil po celotni srednji Evropi. Nemški državljanski zakonik iz leta 1900 je tako predvidel, da nobenega stvarnega prava na nepremičnini ni mogoče dobiti na drug način kot z vpisom v zemljiško knjigo.

Deželna deska

Začetki zemljiške knjige in kasnejšega razvoja v obliko, ki jo poznamo danes, segajo v staro češko pravo. Tako moramo poseči daleč nazaj v trinajsto stoletje. V tem času je zbor plemičev deželnih stanov iz Češke, Moravske in Gornje Šlezije, ki je imel pravico do posveta v pravosodnih, političnih in upravnih zadevah, zapisoval svoje sklepe na lesene deščice (od tod izraz tabularna listina, tabularna klavzula). Kasneje so te sklepe zapisovali v knjigo. Poimenovali so jo **deželna deska**. Ta sistem ni bil namenjen vsem, temveč le določenim stanovom in določenim nepremičninam. Kajti deželno stanovstvo je bilo tesno povezano z določeno nepremičnino (deželno stanovstvo je imel lahko le tisti, ki je imel v lasti določeno nepremičnino). To je bil poglavitni vzrok, da je bilo veliko zanimanja le za tista zemljišča, s katerimi je bila združena pripadnost stanu. Izguba zemljišča je pomenila izgubo statusa – od tod tudi zahteva, da je treba vsako pravico na takem zemljišču, ki lahko tudi spremeni stanovsko pripadnost, vpisati v deželno desko. To so bile prve knjige, ki so bile urejene po glavnem načelu zemljiške knjige – z vpisom je bila pridobljena pravica do lastnine.

Pri nas deželna deska dolgo časa (1759–1832) ni bila nič drugega kot kronološka zbirka listin, povezanih v knjige. Vodili so jo v več vzporednih serijah. Razlikovale so se po pravnem značaju listin. Posamezni folianti (serije, kvaterni) so bili obeleženi z različno barvo. Tako je modra barva zajemala kupoprodajne pogodbe in poravnave, rdeča zadolžnice, rumena ustanove, modro-zlata podelitev plemstva, zeleno-zlata normalije.⁶

⁶ Podrobneje je obdelana kranjska deželna deska (avtorja Matevža Koširja), objavljena je bila v Arhivih 1–2 iz leta 1993. Avtor omenja, da sestavljajo deželno desko quaterni različnih barv. Quaterne sestavljajo različne serije listin, ki se nanašajo na določeno pravno dejanje. Označeni so s kombinacijo števil in črk, od črke A–Z, v okviru posamezne črke pa po številkah. Kranjsko deželno desko tako sestavlja 13 različnih barvnih serij, skupaj sedemindvajset. Glavno spremembo deželne deske je predstavljala uvedba t. i. glavne knjige. Patent o uvedbi glavnih knjig za deželno desko je bil izdan za Češko leta 1794. Na Štajerskem je bila uvedena že leta 1810 (na Kranjskem leta 1833). Poleg novih listin so vpisovali tudi izvlečke listin, ki so bile do tega leta vpisane v quaterne. Glavne knjige so tako veljale tudi za nazaj za staro deželno desko. Od leta 1851 v deželno desko niso več prepisovali listin v t. i. knjigo listin, ampak so jih hranili v originalu. Zakon o nastavitvi nove zemljiške knjige iz leta 1871 je veljal tudi za vodenje deželne deske. Uveden je bil še posestni list, ki je vseboval navedbo vseh delov (parcel) zemljiškoknjižnega telesa in pravice, povezane s temi. Poleg glavnih knjig so še nadalje vodili serijo listin, h kateri so uvedli kot prilogo kopije katastrskih načrtov. Deželna deska se zaključila po letu 1930, ko se prepiše v odgovarjajoče zemljiške knjige.

⁵ Prisoditveni zahtevek.

Sistem deželne deske je povzela Avstrija, vendar mnogo kasneje. Na Štajerskem je bila uvedena, seveda le za plemiška zemljišča (dominikalna) 1730 s patentom Karla VI., na Koroškem 1746 in Kranjskem 1747 oziroma 1757 s patentom Marije Terezije.

Pomembna sprememba v vodenju deželne deske je bila uvedba glavne knjige, ki so jo začeli voditi poleg že obstoječe zbirke listin. Na Češkem je izšel patent o uvedbi glavnih knjig za deželno desko leta 1794, na Štajerskem leta 1810, na Kranjskem pa leta 1833. Glavna knjiga je bila sestavljena iz vložkov (za vsako posest deželne deske poseben vložek). Vsak vložek je bil sestavljen iz:

- a) lastninskega lista (popis lastnikov posesti v kronološkem redu) in
- b) bremenskega lista (popis bremen).

Podlaga za vpise v glavno knjigo so bile listine, ki so jih od leta 1833 naprej prepisovali v eno samo serijo listin (Instrumenten Buch)⁷.

Od leta 1851 v deželni deski niso več prepisovali listin v knjigo listin, ampak so jih hranili v originalu. Zakon o nastavitvi nove zemljiške knjige iz leta 1871 je veljal tudi za vodenje deželne deske. Uveden je bil še posestni list, ki je vseboval navedbo vseh delov (parcel) zemljiško-knjižnega telesa in pravice, povezane s temi. Poleg glavnih knjig so še naprej vodili serijo listin; ob tem so uvedli kot prilogo kopije katastrskih načrtov. Deželna deska se je zaključila z uvedbo novega zakona o zemljiški knjigi iz leta 1931,⁸ ko so jo prepisali v ustrezne zemljiške knjige.

Čeprav je vse zadeve v zvezi z nepremičninami vodila zemljiška knjiga, je deželna deska ostala kot anahronizem in je odmrila šele med vojnama (1930). Na koncu poglavja je zaradi boljšega razumevanja prikazanih nekaj posebnosti v zvezi z vpisovanjem nepremičnin v deželno desko.

Prednik sodobne zemljiške knjige

Poleg deželne deske, ki je bila zemljiška knjiga za plemiško, se pravi dominikalno posest, je bila na podobnih načelih na podlagi cesar-

skega patenta iz leta 1769 uvedena na Kranjskem **zemljiška knjiga za podložniško (rustikalno) posest**. Vodila so jo patrimonialna gospodstva za svoje podložnike. S patentom iz leta 1771 so, ponovno na Kranjskem, uvedli **zemljiško knjigo mest in trgov**; vodili so jo mestni organi. Vodili so podatke o lastnikih, bremenih in zlasti o starih dolgovih. V letih od 1793–1811 so deželni stanovci vodili še posebno **zemljiško knjigo svobodnikov**.

Vsebina teh zemljiških knjig je bila zelo pestra. Vsebovala je knjige prepisov listin (kupne, kupoprodajne, izročilne, odstopne, odpovedne listine, ženitovanske pogodbe, zadolžnice, pobotnice, cesije, zapuščinske popise idr. listine, ki so se nanašale na nepremičnine in pravne posle v zvezi z njimi), protokole, predzaznambe, zaznambe, knjigo zadolžnic, ženitnih pisem ipd.).

Zemljiška knjiga je dolgo (1759–1832) delovala kot zbirka listin v raznobarnih serijah. Zaradi takšne razdelitve je bila evidenca zelo slaba in nepregledna. Zato so zemljiška gospodstva v prvi polovici 19. stoletja na podlagi rektificiranih urbarjev nastavila glavne zemljiške knjige. Vanje so vnesla podatke iz že obstoječih knjig listin. Zemljiški knjigi so izdelali pripadajoča kazala (indekse) in s tem dosegli večjo preglednost pravnih poslov z nepremičninami.

Vendar je bilo vse to premalo. Še vedno je trajalo predolgo, preden so ugotovili lastništvo in obremenjenost kakega zemljišča. Zato so leta 1833 uvedli **vložke**, ki naj bi to pot skrajšali. Vložek je za vsako zemljišče posebej odmerjen prostor, v katerega bi vpisovali glavne podatke o lastniku in bremenih. Zbirka listin je ostala še vedno podlaga vpisom. Za informacijo o stanju zemljišča je tako zadoščal pregled podatkov o vložku, po katerih je bilo mogoče, če je bilo treba, poiskati tudi ustrezne listine. Za podlago vložkov so uporabili staro zbirko listin in tako vpisali podatke za nazaj in jih nato sproti nadaljevali. Kjer so bile zemljiške knjige v rokah zemljiškega gospoda, so bile različno nastavljene in ponekod tudi zelo površno vodene.

Po marčni revoluciji so nastale spremembe v vodenju zemljiške knjige. Njihovo vodenje je leta 1851 namreč prešlo iz rok zemljiškega gospoda v roke na novo nastalih okrajnih sodišč. V večini primerov so jih še vedno vodile ločeno po nekdanjih zemljiških gospodstvih (dominijah). Nekatere so razvezali in vložke ponovno zvezali po krajih in hišnih številkah.

Čas je, da omenimo poglobljeno slabost te zemljiške knjige. Nepremičnine so bile še vedno označene samo z lastnikom ali krajevnim imenom, hišno številko ali pa celo samo opisno, kot npr. "hiša z vrtom". Pomembno vlogo pri tem je vsekakor odigrala povezava z drugo pridobitvijo – **katastrom**.⁹ Čeprav je bil kataster sestavljen

⁷ Poleg novih listin so vpisovali tudi izvlečke listin, ki so bile do tega leta vpisane v quaterne. Glavne knjige so tako veljale tudi za nazaj za staro deželno desko. Od leta 1851 v deželni deski niso več prepisovali listin v t. i. knjigo listin, ampak so jih hranili v originalu. Zakon o nastavitvi nove zemljiške knjige iz leta 1871 je veljal tudi za vodenje deželne deske. Uveden je bil še posestni list, ki je vseboval navedbo vseh delov (parcel) zemljiško-knjižnega telesa in pravice, povezane s temi. Poleg glavnih knjig so še vodili serijo listin; k tej so uvedli kot prilogo kopije katastrskih načrtov. Deželna deska je dokončno izgubila funkcijo po letu 1930, ko so vse nepremičnine prepisali v ustrezne zemljiške knjige.

⁸ Zakon o zemljiških knjigah, SI KBUDB, 1931, 1/1, str. 1–16.

⁹ Leta 1771 je uvedla država zaradi novačenja štetje prebival-

za povsem druge, davčne namene, pa se je izkazal za nadvse uporabnega pri zemljiški knjigi (ki je sicer civilnopravne narave in je namenjena varovanju prometa z nepremičninami), vendar šele takrat, ko je temeljil na parcelah.

Zaradi pomembnosti katastra se nekoliko ustavimo pri njegovem zgodovinskem razvoju. Prva zasnova je bila v obliki **imenske knjige** (tudi imenjska), torej popisa zemljiškega gospodarstva ter njegovih dohodkov od podložnikov. S **terezijanskim katastrom**¹⁰ se je že opravljal popis napovedanih dohodkov od rustikalnih in dominikalnih zemljišč. Nasledil ga je **jožefinski kataster**,¹¹ ki je bil popis zemljišč po lastnikih (oziroma uživalcih), ledinskih imenih, izmerah, kulturi in glede na boniteto ocenjeno donosnost. **Franciscejski**¹² (tudi Francev) kataster je prinesel zaris numeriranih parcel z ustreznimi oznami. Leta 1871 je bil izdan **splošni zakon o**

zemljiški knjigi.¹³ Za večino slovenskih dežel so bili izdani zakoni tri leta kasneje (1874),¹⁴ le za Istro 1875. Osnova zemljiške knjige so postale katastrske občine.¹⁵

Nova zemljiška knjiga je bila sestavljena iz:

- a) glavne knjige, ki je vsebovala vloške po tekočih številkah nastanka in se je vodila v posebnih serijah za vsako katastrsko občino;
- b) zbirko listin, ki so jo vodili kronološko (ne več po starih kvadernih) za vse katastrske občine enega okrajnega sodišča;
- c) in uradne kopije katastrske mape.

Spremembe je doživela zemljiška knjiga šele v Kraljevini Jugoslaviji, in sicer precej pozno, šele leta 1931. Tega leta sta bila sprejeta **Zakon o zemljiški knjigi**¹⁶ ter **Zakon o notranji ureditvi, osnovanju in popravljanju zemljiške knjige**.¹⁷ Za Slovenijo oziroma Dravsko banovino ni novi zakon o zemljiški knjigi prinesel velikih sprememb. Kot del nekdanje Avstro-Ogrske monarhije je bila deležna njene jurisdikcije. Zemljiška knjiga je bila že uveljavljen institut, ki je potem doživel le lepotne popravke. Bolj je predstavljal problem na drugih pravnih območjih, na katerih omenjena oblika zemljiške knjige ni imela tradicije. Kjer so kot dokazila lastništva nad nepremičninami veljale druge oblike (tapije, intabulacijske knjige, hipotekarne knjige idr.), so z novim zakonom izgubile to moč, za sodišča pa so lahko bile kot pripomočki, če so jih le-ta priznala za uporabna in verodostojna. Za ta območja so še posebej veljala določila za nastavev zemljiških knjig, kot jih je predpisoval zakon.

Na območju Slovenije je bil ohranjen sistem vodenja zemljiške knjige iz leta 1871, odpravljena pa sta bilo ločeno vodenje deželne deske ter zemljiška knjiga mest in trgov, ki sta bili vključeni v običajno zemljiško knjigo.¹⁸ Vanjo so

stva. Naslonila se je na "predjožefinske" fare, ker so morali župniki že od tridentinskega zbora voditi osnovne zapise o gibanju prebivalstva, predvsem o rojstvih. Ozemlje far so razdelili na manjša ozemlja (ta so praviloma obsegala 40–50 hiš), na številne oddelke (Nummerierungsabschnitte). Pri štetju so dali hišam tekoče hišne številke. Številni oddelek je tako štel eno zaokroženo vas ali tudi več zaselkov, mestna območja pa so razpadla na več oddelkov. Jožef II. je dal na teritorialni podlagi številnih oddelkov sestaviti seznam zemljišč za davčne namene, "Jožefov" kataster se ni uveljavil, je pa s svojimi razmejitvami rabil za podlago pri sestavi franciscejskega. Katastrska občina je bila tako ponekod enaka števnemu oddelku, ponekod pa jih je obsegala več. Številni oddelki oziroma katastrske občine praviloma niso upravne enote s posebnim upravnim organom. Ta najmanjša ozemlja so dobila pomen za vse poznejše upravno-teritorialne spremembe in imajo ta pomen v bistvu še danes.

¹⁰ Marija Terezija je skušala urediti zemljarino. S tako imenovano Terezijino davčno rektifikacijo. Vsako agrarno gospodarstvo je moralo vložiti napovedi čistih donosov od zemljišča. Po teh napovedih so preračunavali vrednost zemljišča oziroma gospodarstva s tem, da so donose pomnožili z 20. Od te vrednosti so morali kmetje plačevati 1/60, fevdalci pa 1/100 letno. Dominikalna zemlja ni bila več oproščena davka. Zbrane davčne napovedi so sestavljale terezijanski kataster.

¹¹ Jožef II. je hotel uvesti nov davčni in urbarialni sistem. Želel je odpraviti razliko med dominikalno in rustikalno zemljo, davek pa odmeril od kosmatih dohodkov zemljišča po davčni stopnji 12%. Za odmero tega davka so sestavili t. i. jožefinski kataster. Ker je bil ta davčni sistem kmalu preklican, kataster tako rekoč ni prišel v veljavo in še naprej uporabljali terezijanskega.

¹² Franciscejski kataster je nastal na podobnih načelih kot Terezijanski. Za davčne namene so leta 1817 odredili splošno izmero in zaris zemljišč. Geometri so izrisali parcelacijo v merilu 1 : 2880; to so temeljne katastrske mape. V prilogah so zbrani podatki o posameznih zemljiščih po parcelnih številkah (o lastnikih, izmerah, kulturi in kategoriji zemljišča po rodovitnosti – (bonitetni razredi) ipd. Kasneje so večkrat preverjali razne neprijavljene spremembe, zato so kataster na terenu večkrat popravljali in preverjali. To so t. i. reambulirani katastri, ki so bili strogo naslonjeni na franciscejski kataster.

¹³ Zakon o vpeljavi splošnega zemljiškoknjžnega zakona, RGB 1871, XXXVII/95; str. 241–263.

¹⁴ Za Štajersko Zakon o naložbi (nastavitvi) in notranji ureditvi zemljiških knjig na Štajerskem, LGBSt, 1874, VII/28, str. 60–76 in Ukaz ministrstva za pravosodje, s katerim se objavljajo navodila o naložbi (nastavitvi), popravljanju in vodenju zemljiških knjig v vojvodini Štajerski, LGBSt, 1874, X/33, str. 92–134; za Istro Postava z dne 11. marca 1875 o izdelavi nove zemljiške knjige mejne grofije istrske, RGB, 1875, XII/29, str. 67/74.

¹⁵ Glej opombo št. 9.

¹⁶ Zakon o zemljiških knjigah, Službeni list KBUDB 1931, I/1 str. 2–15.

¹⁷ Zakon o notranji ureditvi, osnavljanju in popravljanju zemljiških knjig, Službeni list KBUDB 1931, 2/3, str. 17–27.

¹⁸ Deželna deska (tudi graščinska knjiga) se je vodila pri deželnem, za obravnavano obdobje okrožnem sodišču v Ljubljani (Landtafel). V tej knjigi so bila vpisana vsa zemljišča, s katerimi so bila zvezane posebne politične pravice (veleposestvo, graščine, Landtäfliches Gut). Zakon je predpisoval, da morajo biti vsa ta zemljišča odslej naprej vpisana v zemljiških knjigah pristojnih sodišč.

vklučili tudi zemljišča, označena kot javno dobro.¹⁹ Na pravna območja, na katerih so še obstajale zemljiške knjige za veleposestva ali plemiška dobra, so bila prenesena vsa zemljiško-knjižna telesa iz teh knjig po službeni dolžnosti v splošne zemljiške knjige katastrskih občin, v katerih so ta posestva ležala. Če so taka posestva ležala na ozemlju več sodnih okrajev, so odprli za vsak sodni okraj poseben vložek. Dokler prenos ni bil izvršen, so se ravnali po starih predpisih, prepovedano pa je bilo odpirati nove vloške ali pripisovati zemljišča obstoječim vložkom v teh knjigah.

Posebne knjige so vodili za zemljišča, ki so bila predmet vpisovanja v posebno zemljiško knjigo železnic, javnih kanalov ali v rudniške knjige. Zakon je urejal tudi pravna razmerja glede fizičnih delov zgradb, posameznih delov v hiši, za katere niso smeli odpirati posebnih zemljiškooknjižnih vložkov, ampak je bilo zanje možno nastaviti le ločen lastninski in bremenski list.

Pomembna novost je bila, da so začeli vpisovati **izmere parcel**.

Drugi sistemi vodenja zemljiške knjige

Poleg nemško–avstrijskega sistema vodenja zemljiške knjige poznamo še dva poglavitna sistema zemljiške knjige. Za primerjavo si ju oglejmo:

a) Francoski, imenovan tudi sistem transkripcije (prepis, prenos s prepisom): sistem transkripcije in inskripcije je bil uveden v Franciji leta 1855. Po tem sistemu se vnašajo v javne knjige prepisi dogovorov in drugih dokazil o prenosu nepremičnin ali bremen na nepremičninah. Vpisi v te knjige nimajo konstitutivne narave kot vpis v zemljiško knjigo. Francosko pravo je dosledno upoštevalo načelo, da je treba lastnino prenašati z dogovorom samim, vendar to ni veljalo proti tretji osebi, dokler ni bil opravljen vpis v javne knjige. Tako postane pridobitnik lastnik nepremičnine šele z vpisom tudi proti drugim osebam, ne samo proti osebi, od katere je pridobil lastnino. Sistem se je pokazal kot nepopoln, ker omogoča neskladje med dejanskim stanjem in stanjem, ki je označeno v javnih knjigah prav zato, ker se v te knjige ne beležijo vsi pravni posli, ki obstajajo na nepremičninah, temveč samo imena lastnika z opisom same ne-

premičnine. Zaradi nepopolnosti tega sistem država ni mogla sprejeti odgovornosti za točnost javnih knjig, zato v francoskem pravu ne obstaja pojem absolutna točnost. S pravnega stališča lahko takemu sistemu očitamo dvojje: če je kupec postal lastnik na osnovi samega dogovora, bi moral po sami naravi prava lastnine postati lastnik tudi proti vsem drugim osebam; če pa ni postal lastnik nepremičnine vse dotlej, dokler ni bila opravljena transkripcija, ni mogel postati lastnik tudi glede na svojega sopogodbena. Vendar francosko pravo razlikuje te odnose.

b) Avstralski (Torensov) sistem je bil uveden v Avstraliji z zakonom o lastništvu nad nepremičninami (Real Property Act – 1858). Imajo ga tudi v Kanadi, na Filipinih, Havajih, Tuniziji in nekaterih drugih državah. Po tem sistemu oseba premeri svojo nepremičnino in se z načrtom ter dokazilom o pravici do lastnine prijavi pristojnemu organu. Ta se prepriča, da je oseba resnično lastnik in izda pisno dokazilo, drugi izvod pa postane sestavni del zemljiške knjige. Zemljiške knjige so urejene po sistemu realnih folij, torej so vodene po zemljiščih, ne pa po lastnikih. Se pravi, da predstavlja vsaka parcela posebno zemljiškooknjižno telo. Lastnine, pridobljene na ta način, ni mogoče izpodbijati, ker ni dopuščen noben protidokaz. Če nastane napaka pri vpisovanju, zemljiške knjige ne popravljajo, temveč da država odškodnino oškodovancem iz posebnega fonda zavarovanja, v katerega vplačujejo vsi lastniki, ki so vpisani v zemljiško knjigo. Sistem je zelo preprost, vendar je uporaben samo tam, kjer posest ni razdrobljena.

Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1871

Po letu 1871 so zaključili vpise v stare zemljiške knjige. Nastavili so nove po enotnem sistemu, ki ga je predpisoval obravnavani zakon.²⁰ V strokovnih krogih govorimo o t. i. novi zemljiški knjigi.²¹ Predvsem gre pri tem za poenotenje vodenja zemljiške knjige, čeprav se t. i. javno dobro še vedno vpisuje v posebne zemljiške knjige. Nastavitev novih knjig določa **Zakon o postopku ravnanja z zemljiškimi ali rudarskimi knjigami, kadar se na novo nastavljajo, dopolnjujejo ali spreminjajo**.²²

Z omenjenim zakonom so bili predpisani postopki za ureditev nove zemljiške knjige. Ker so

¹⁹ Javno dobro (javna imovina) so vse stvari, ki jih sme vsakdo uporabljati (ceste, potoki, reke itd.). Pri vsakem okrajnem sodišču so vsa taka, v okolju ležeča zemljišča (javna imovina, javni kanali, železnice, rudokopi) zaradi večje preglednosti vpisana v posebne sezname. Ti "splošni sezname" pa niso tvorili zemljiške knjige v ožjem oziroma v pravnem pomenu besede, temveč so le pregledni pripomoček zemljiškooknjižnega urada (seznam zemljišč, ki niso vpisani v zemljiški knjigi). Kljub temu, da je zakon izšel leta 1931, lahko sklepamo, da se do leta 1937 niso prenesla vsa zemljišča iz seznamov v zemljiško knjigo.

²⁰ Zakon o vpeljavi splošnega zemljiško-knjižnega zakona, RGB, 1871, XXXVII/95, str. 241–265.

²¹ Oznaka bo kmalu zastarela, saj čaka regionalne arhive nekje do leta 2014 prevzem zemljiške knjige pri okrajnih sodiščih, ki so z uvedbo elektronskega vodenja zemljiške knjige zaključili vpise v ročno vodeno zemljiško knjigo.

²² Zakon o postopku ravnanja z zemljiškimi ali rudarskimi knjigami, kadar se na novo nastavljajo, dopolnjujejo ali spreminjajo, Državni zakonik za kraljevine in dežele v državnem zbornem zastopane 1871, XXXVII/96, 25. 6. 1871, str. 265–269.

veljali v različnih deželah avstro-ogrske monarhije še različni deželni zakoni, naj bi jih novi zakon poenotil. Ta zakon je veljal:

- če so zaradi novega deželnega zakona ponovno nastavljali zemljiške knjige ali pa so že nastavljene spremenili v taki meri, da bi te spremembe segale v lastniške in stvarne razmere ali v stanja bremen;
- kadar je bilo potrebno kakšno zemljiško knjigo dopolniti z vpisom nepremičnin, ki še niso bile vpisane v nobeno zemljiško knjigo;
- kadar je bilo potrebno celo zemljiško knjigo ali njen del ponovno narediti, ker se je stara izgubila ali pa ni bila več uporabna.

Nastavljanje nove zemljiške knjige ali popravke stare je moralo sprožiti višje deželno sodišče, ki je določilo tudi datum, s katerim so začeli voditi novo zemljiško knjigo. Z odlokom je bilo treba določiti ozemlje, za katero je bil opravljen zemljiškoknjižni načrt, imenovati sodni okraj ali davčno občino, še posebej pa imenovati kraj, na katerem naj bi bila nova zemljiška knjiga dostopna vsakomur.

Zakon je predpisoval vodenje:

glavne knjige, ki je vsebovala:

- a) popisni list – na njem so morale biti navedene vse parcele s pripadajočimi kulturami in površino po podatkih zemljiškega katastra ter s podatki o prepisih oziroma odpisih posameznih parcel in vpisi stvarnih pravic;
- b) lastninski list – ki je moral vsebovati ime in bivališče lastnika ter lastnikove omejitve pri upravljanju njegove posesti;
- c) bremenski list – vanj so morale biti vpisane obremenitve, omejitve pri razpolaganju z zemljiškoknjižnim telesom in predkupna prava.

Vpisi v zemljiško knjigo so morali biti opravljeni po točno določenih formulah in z vso skrbnostjo. Za popravke so bila določena posebna pravila.

Zbirka listin je obsegala vse overovljene prepise listin, na osnovi katerih so opravili vpise v zemljiško knjigo.

V zemljiško knjigo so bile zajete vse zemljiške in stavbne parcele, razen tistih, ki so bile označene kot javno dobro (javni trgi, ceste, reke) in so bile na posebnem seznamu zemljiškoknjižnega urada.

Sedaj so bila določeneje izražena osnovna načela, ki dajejo zemljiški knjigi njen pomen: po vpisnem načelu stvarna pravica nastane samo z vpisom v zemljiško knjigo (razen pri pripojitvi) in kar je vpisano, velja (razen, če se izkaže, da ni bilo pravnega naslova). Po načelu zaupanja in publicitete se lahko vsakdo na resničnost vpisanega dejstva zanese. Vpisano dejstvo velja tudi proti tretjim osebam.

Zemljiški knjigi za mesta in podeželje sta bili po novi ureditvi praviloma združeni po katastrskih občinah.

Sodni red iz leta 1897

Sodni red iz leta 1897 je govoril o zemljiški knjigi v členih 76 in 77 in sicer o dnevniku o vlogah v zadevah zemljiških knjig. Tako govori prvi o vlogah, katerih predmet so vpisi v zemljiške knjige sodnije (zemljiško knjigo, deželno knjigo, rudniško knjigo, naftno knjigo, železniško knjigo) ali ki zadevajo take vpise (prave prošnje v stvareh zemljiške knjige, uradni dopisi, rekurzi, rekurzna rešila, uradna poročila, hipotetične, izpodbijalne in druge tožbe, katerih knjižna zaznamba se zahteva), in o vseh vlogah, ki zadevajo izvršbe, povezane z nepremičninami, vpisanimi v kaki zemljiški knjigi sodnije, ali knjižno zavarovane terjatve, ki jih je bilo treba iz vložnega oddelka poslati uradniku, zadolženemu za vodstvo dnevnika o vlogah v zadevah zemljiških knjig (vodji zemljiške knjige), če pa je imel zemljiškoknjižni urad posebnega predstojnika, pa temu.

Predpisoval je, da je treba vloge, o katerih ni odločal zemljiškoknjižni sodnik, po vpisu v dnevnik in primerjavi s stanjem zemljiške knjige vrniti vložnemu oddelku. Ta jih je moral nato odnesti brez odloga oddelku, ki je bil zadolžen za obdelavo. Kadar so pri kaki v prvem odstavku imenovanih vlog spregledal vpis v dnevnik, jo je, takoj ko je bila napaka ugotovljena, takoj predložilo vodji zemljiške knjige ali predstojniku zemljiškoknjižnega urada, da jo je vpisal v dnevnik in primerjal s stanjem zemljiške knjige.

Vloge, ki so prišle pomotoma k vodjem zemljiške knjige ali predstojniku zemljiškoknjižnega urada, so takoj poslali brez vpisa v dnevnik vložnemu oddelku ali, če je bil za obdelavo vloge znaen oddelek, naravnost k njemu.

Člen 77 je predpisoval obliko vodenja dnevnika zemljiške knjige. Dnevnik o vlogah o zadevah zemljiške knjige je bilo treba pisati po obrazcu št. 8. Kadar so bile vsebine o zadevah zemljiške knjige porazdeljene med več sodnikov, so jih pisali enotno za vse sodnike.

V dnevnik so vpisali takoj po njihovem zapisu tudi zapisnike, narejene pri istem sodišču, v katerih je bil predlagan zemljiškoknjižni vpis ali katerih rešitev bi utegnili biti povod za tak vpis.

Glede vodenja dnevnika za zemljiškoknjižne vloge so ostali v veljavi predpisi ukaza pravosodnega ministrstva z dne 12. januarja 1872 (drž. z. št. 5), s to spremembo:

"prvo številko, ki jo dobi vloga v dnevniku, in dan njenega dohoda v vložnem oddelku zemljiškoknjižne sodnije ali dan, ko se je naredil zapisnik, v katerem se predlaga zemljiškoknjižni vpis ali čigar rešitev utegne dati povod takemu vpisu (vložno številko, prezentatum); številke morajo teči zaporedoma od prvega dne januarja do konca decembra vsakega leta; vsakega drobca, vsakega preskoka ali ponavljanja številke se je potrebno izogibati; vloge (zapisnike) se zapišejo

po vrsti, kot pridejo v vložni oddelek in sicer vsako vlogo pod posebno številko, ne glede na vloge, predane pri kakem sodnem dnevu, v poljubnem redu; tiste vloge, ki se tikajo iste nepremičnine ali iste knjižno vpisne pravice, se označijo v dnevniku z zaznamkom: "ob istem času s št..." kot vloge, ki so prišle istočasno.

Dnevniško številko se mora razločno napisati ali odtiskati na vlogo pod zaznamek o prihodu".

Predpisi, izdani leta 1886,²³ so določali način označbe zemljiškoknjižne zadeve, ki se je morala vpisati v opravični izkaz. Vpis v dnevnik se je izvršil z zaporednimi tekočimi številkami z rdečo barvo kot je to bilo dotlej, s spremembo, da se je ta zapis zapisal v prvi razpredelek v dnevniku pod dnevniško številko.

Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1931

Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1871 je postal temelj zakona o zemljiški knjigi iz leta 1931, zato bomo več besed posvetili temu zakonu.

Poglejmo si ga malo podrobneje. Po njem je bilo treba vpisovati v zemljiško knjigo vsa zemljišča, razen tistih, ki so jih vpisovali v posebne zemljiške knjige železnic, javnih kanalov ali rudniške knjige.²⁴ Javno dobro so je vpisovali samo na predlog oblasti ali osebe, ki ji je pripadala pravica, ki je bila lahko vpisana v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni oddelek je vodil **glavno knjigo**. Tu ni bilo sprememb. Vodile so se po **zemljiškoknjižnih vložkih**, ki so bili namenjeni za vpisovanja zemljiškoknjižnih teles, vseh sprememb na njih ter stvarnih pravic, ki so se nanašale na zemljiškoknjižna telesa, in sprememb teh pravic. Glavno knjigo so predstavljali zemljiškoknjižni vložki zemljišč ene katastrske občine. Za primere večje mestne katastrske občine je zakon zaradi lažjega pregleda predvidel več ločenih delov, za vsakega od njih pa je bila lahko uvedena glavna knjiga.

Vsebina vpisa je morala biti kratka. Ko to ni bilo možno, je moral biti naveden citat iz listine, ki je bila podlaga vpisu.

Glavna knjiga je bila tako nosilna prvina zemljiške knjige. Vodili so jih za vsako katastrsko (zemljiškoknjižno) občino. Sestavljena je bila iz **zemljiškoknjižnih vložkov**. V enem vložku so bile zajete vse parcele in na njih stojee stavbe, ki so v isti katastrski občini pripadale istemu lastniku. Pravimo, da vložek pokriva eno zemljiškoknjižno telo.

Poleg glavne knjige so vodili še razne **pomozne knjige**, tako so obstajali:

Dnevnik za zemljiškoknjižne vloge

1. Seznam zemljišč katastrske občine (seznam parcel)
2. Seznam zemljišč, ki niso vpisana v zemljiški knjigi
3. Abecedni seznam lastnikov in (zastavnih upravičencev)
4. Beležna knjiga o spremembah v načrtih
5. Seznam naročenih izpiskov, prepisov in službenih potrdil
6. Obči vpisnik R
7. Seznam odposlanih spisov
8. Beležna knjiga o prepisovanju vložkov
9. Poslovni koledar
10. Beležna knjiga za roke

Zemljiškoknjižni vložki

Vsaka glavna knjiga je bila sestavljena iz zemljiškoknjižnih vložkov. Namenjeni so bili za:

- a) vpisovanje zemljiškoknjižnih teles in sprememb na njih
- b) vpisovanj stvarnih pravic, ki zadevajo zemljiškoknjižna telesa in spremembe na teh pravicah.

Za vsako katastrsko občino je začela s številko 1. Glavna knjiga katastrske občine je imela toliko vložkov, kolikor je bilo samostojnih zemljišč oziroma zemljiškoknjižnih teles. Naj opozorimo, da številke zemljiškoknjižnih vložkov niso bile povezane s hišnimi številkami. Vsako zemljiškoknjižno telo je bilo kot celota. Njegov obseg se je lahko spremenil le z zemljiškoknjižnim odpisom ali pripisom posameznih zemljišč ali njihovih delov. Vložek je bilo mogoče izbrisati le, če so bila odpisana vsa zemljišča, vpisana vanj, in so tako nehala biti predmet zemljiške knjige. Zemljiškoknjižni vložek je, kot je bilo že omenjeno, obsegal samo eno zemljiškoknjižno telo; obsegati je moral zemljišča iz iste katastrske občine. Sestavljeno je bilo iz enega ali več zemljišč; v zemljiškem katastru so morala biti označena s posebnimi **parcelnimi številkami**. Kadar je pripadalo istemu lastniku več zemljišč, so se lahko spojila v eno zemljiško telo. Priporočljivo je bilo, da posestnik poskrbi, da so njegove parcele oziroma vsaj tiste, ki so v naravi ležale skupaj in so tvorile eno gospodarsko celoto, vpisane kot samo en vložek. Seveda se je lahko to zgodilo le, če niso bila ta zemljišča različno obremenjena, če ni bilo glede omejitve nobene razlike in če so ob spojitvi odstranili vse ovire, ki bi jo preprečevale.

Za fizične dele stavb (npr. posamezna nadstropja ali posamezne prostore iste zgradbe) je veljala prepoved odpiranja novih zemljiškoknjižnih vložkov in posameznih listov. Prav tako se ni mogla za te dele vpisati posamezna lastninska pravica. V posebnem členu so bila zajeta razmerja, ki so bila vzpostavljena pred uvedbo tega zakona. Pravna razmerja fizične delitve stavb, ki so nastala pred tem zakonom, so še lahko bila

²³ Ukaz pravosodnega ministrstva z dne 24. novembra 1886 št. 48.

²⁴ Železniško in rudniško knjigo je vodilo okrožno sodišče v Ljubljani.

predmet vpisa v zemljiško knjigo, prav tako nadaljnji zemljiškoknjižni prenos, seveda če niso bile fizične delitve stavb v posameznih pravnih območjih že prej prepovedane. S temi deli zgradb je bilo mogoče postopati, dokler se niso ti deli zopet spojili kot s posameznimi zemljiškoknjižnimi deli in so lahko odprli za vsak del poseben zemljiškoknjižni vložek. Nadaljnjo delitev tako nastalih delov je zakon še posebej prepovedal. Pri teh izjemnih primerih so lahko zaradi boljšega pregleda za posamezne dele zgradb odprli pri zemljiškoknjižnih vložkih ločene lastninske in bremenske liste.

Zemljiškoknjižni vložek so sestavljali:

a) **popisni list A (posestni)** – v njem so bili navedeni vsi sestavni deli zemljiškoknjižnega telesa ter stvarne pravice, ki so bile povezane z njim. Tako so sodile sem obrti, ki so bile povezane z lastnino zemljiškoknjižnega telesa. Navedene so morale biti vse spremembe, ki so bile v zvezi s sestavnimi deli zemljiškoknjižnega telesa, kakor tudi uvedbe postopkov, zaradi katerih bi lahko nastale take spremembe. Pomembno je bilo, da so se vse oznake sestavnih delov zemljiškoknjižnega telesa ujemale z označbami v katastru in katastrskih načrtih. Navesti je bilo treba številko parcele, njena površino ter kulturo. Če je bilo zemljiškoknjižno telo znano z določenim imenom, je prišel ta naziv v nadpis popisnega lista. Iz njega je moralo biti vidno, ali se to zemljiškoknjižno telo kot predmet pravnega razmerja razlikuje od popolne lastnine. Če je bil vpis v javno knjigo izrecno predpisan, je bilo treba v popisni list vpisati tudi omejitve, bremena in obveznosti, ki so se opirale na javnopravne predpise, ki so imele učinek na vsakega lastnika, ne glede na to, ali je bil narejen vpis v zemljiško knjigo ali ne. Vse spremembe, ki so nastale na drugem listu, so morale biti take, da jih je bilo mogoče razbrati s popisnega lista. **Popisni list A** je imel dva oddelka. V **prvega** so vpisovali parcele po številkah ter oznako kulture in površine po katastru. Pomembno je bilo, da se je vse to ujemale z oznakami v katastru in katastrskih mapah. Vsaka katastrska občina je bila oziroma je še razdeljena na parcele, ki so označene s številkami, ki tečeje od 1 naprej. Razlikujemo pa med zemljiškimi in stavbnimi parcelami. Iz **drugega** dela popisnega lista lahko razberemo pri-pise oziroma odpise posameznih parcel, njihovo delitev in podobno. Vidne so lahko tudi morebitne solastninske pravice do drugih vložkov oziroma tujih zemljišč, predvsem pa vse tiste stvarne pravice, ki so v povezavi z lastnino zemljiškoknjižnega telesa ali njegovega dela (celotnega vložka ali posameznih parcel).

b) **lastninski list B** – v njem je bila navedena lastninska pravica (ime lastnika) ter omejitve, ki jih je imel lastnik glede svobodnega upravljanja premoženja ali razpolaganja z zemljiškoknjižnim telesom ali njegovim delom. Iz lista so vidne tudi

prepovedi obremenitve in odtujitve. Z njega je mogoče razbrati tudi omejitve pri razpolaganju z zemljiškoknjižnim telesom ali njegovim delom, ki so predmet vpisa v bremenski list ter zadevajo vsakega lastnika. V lastninskem listu so bile prepovedi in odsvojitve samo zabeležene, v naslednjem, bremenskem listu pa so bile vknjižene.

c) **bremenski list C** – v njem so bile navedene vse stvarne pravice, s katerimi je bilo zemljišče obremenjeno, kakor tudi pravice, pridobljene na podlagi teh pravic, rešilno-kupne,²⁵ predkupne²⁶ in rabokupne pravice (zakup in najem)²⁷ ter določene omejitve pri razpolaganju z zemljiškoknjižnim telesom ali njegovim delom, ki jim je bil podvržen vsak lastnik bremenjenega dobra. Prepovedi obremenitve in odsvojitve so bile vedno vpisane v bremenski list.

Za vsako glavno knjigo je bilo treba voditi registre, ki jih je predpisalo ministrstvo za pravosodje.

Listine

Zbirka listin je bila urejena po letnikih skupno za vse glavne knjige enega sodišča. Sestavljale so jo zasebne listine, ki so bile podlaga za vknjižbo. Morale so biti sestavljene v obliki, ki je bila predpisana za njihovo veljavnost. Obsegati so morali veljavno pravni naslov, kadar je šlo za pridobitev ali spremembo stvarne pravice. Niso smele imeti pomanjkljivosti, ki bi slabile njihovo verodostojnost. Če so bile sestavljene iz več listov ali pol, so morale biti sešite tako, da ni bilo mogoče podtakniti nobenega lista ali pole. V listini so morale biti označene osebe, ki so se udeleževale pravnega posla tako, da jih ni bilo mogoče zamenjati z drugimi osebami. Prav tako so morali biti označena kraj, datum in leto, ko in kjer so bile listine sestavljene. Na listini je moralo biti natančno označeno zemljišče ali pravica, glede katerega ali katere so izvrševali vknjižbo. Zapisana je morala biti tudi izjava osebe, katere pravica je bila omejena, obremenjena, razveljavljena ali prenesena na koga drugega, da privoli v vknjižbo. Ta izjava je bila lahko izražena v posebni listini ali v zemljiškoknjižni prošnji. V zadnjem primeru sta morali biti listina ali prošnja opremljeni z vsem, kar je bilo zahtevano za vknjižbo.

Zasebne listine so bile vse tiste listine, ki so

²⁵ Rešilnokupna pravica – to je pravica prodajalca, da odkupi prodane stvari. Po navadi si jo izgovori v prodajalni pogodbi. Rešilnokupna pravica velja ponavadi samo za prodajalca, ki je ne more prenesti ne na dediča ne na koga drugega.

²⁶ S predkupno pravico si izgovori prodajalec ob prodaji pravico, da mora kupec ponuditi zemljišče najprej in predvsem prodajalcu v odkup. Tudi ta pravica se ne more prenesti na dediče in ne na koga drugega.

²⁷ To pravico mora upoštevati tudi poznejši lastnik zemljiškoknjižnega telesa (vložka) za vso v pogodbi dogovorjeno dobo.

jih lahko stranke same izstavljale. To so bile razne kupne in menjalne pogodbe, odstopna pisma (cesije), zadolžnice, zastavne listine, prednostne izjave, odpisna dovoljenja, odpisne izjave, izbrisne pobotnice in izjave, služnostne pogodbe, najemne in zakupne pogodbe, pogodbe v zvezi rešilnokupnimi in predkupnimi pravicami in podobno.

Zemljiškoknjžni zakon je glede zasebnih listin predpisoval naslednje pogoje:

- a) zasebne listine, na podlagi katerih naj bi bila vknjižba izvršena, so morale obsegati poleg že omenjenih dejstev še točno označitev zemljišča ali pravice, glede katerega ali katere naj bi se izvršila vknjižba;
- b) izjavo tistega, katerega pravica se je omejevala, obremenjevala, ali prenašala na koga drugega, da se strinja z vknjižbo. Ta izjava je bila lahko podana tudi v posebni listini ali v obliki zemljiškoknjžne prošnje. Vendar je morala biti listina ali prošnja v takih primerih opremljena z vsem naštetim.

Javne listine, ki so bile podlaga za vknjižbo, so bile:

- listine, ki so jih izdali upravni organi ali javni notar v mejah službenih pristojnosti, če so vsebovale vse, kar je predpisoval zakon;
- izvršne poravnave (nagodbe), ki so jih sestavila sodišča ali druga oblastva ali osebe, upravičene za to;
- plačilni nalogi za zakonske pristojbine in prispevke, dolgovni sezname o zaostalih davkih in drugih javnih davščinah, kolikor jih je bilo moč izvršiti po veljavnih zakonih;
- druge listine, ki so imele naravo sodnoizvršnega izreka javne oblasti. Mednje so spadale zlasti pravnomočne odločbe, sodno odobrene ali ustanovljene razdelitve kupnine za zemljišča ali pravice, ki so bile prodane na javni dražbi, sodne listine o prisoji zemljišč, prodanih na dražbah, listine o prisoji zapuščine in potrdila oblasti, pristojne za zapuščinsko razpravo;
- v zemljiškoknjžnih stvareh manjše vrednosti so po pooblastilu ministra za pravosodje sodišča lahko sestavljala listine, ki so bile potrebne za vknjižbo. Minister je lahko odredil, ali in ob kakšnih pogojih je dovoljeno opravljati vknjižbe na podlagi inozemskih listin, ki so se v kraju nastanka obravnavale kot javne listine.

Med **javne listine** so se lahko tako prištevale v glavnem sodbe, poravnave, plačilni nalogi, prisojilne listine, sklepi v izvršilnih zadevah in druge listine, ki so jih izdajala sodišča, plačilni nalogi davčnih uprav, okrožnega urada za zavarovanje delavcev in drugih javnih uradov.

Prav tako so bile javne listine tudi vsi **notarski akti**. Pravni posli, za katere je bil potreben notarski akt, so bili:

1. ženitne imovinske pogodbe v smislu državljanskega prava,

2. pogodbe, sklenjene med zakonci: o nakupu, menjavi, renti in posojilu, kakor tudi za priznanje dolga, ki ga je naredil eden izmed zakoncev drugemu zakoncu,
3. potrdila o prejemu dote; izdana so bila lahko ženi ali kateri drugi osebi,
4. vse listine o pravnih poslih med živimi, ki so jih osebno sklepali slepi, gluhi, ki niso znali brati ali nemi, ki niso znali pisati,
5. pogodbe o daritvah brez dejanske izročitve.

Notarski akt je bil potreben tudi za veljavnost pogodbe o odpovedi dedni pravici in pogodbe o kupu dediščine, če pogodbi nista bili sprejeti na sodni zapisnik.

Listine, ki so predstavljale podlago za vpis, je bilo treba predložiti v izvirniku in nekolikovnemu prepisu, določenem za zbirko listin. Prepis je moral biti enak izvirniku, napisan čitljivo in ne s svinčnikom. Upoštevati je bilo treba tudi prazen rob ob robu vsakega prepisa, potreben za vezavo listin. Vse podpise na zasebnih listinah je moralo overoviti sodišče ali javni notar; veljal je podpis tiste osebe, katere pravice so se omejevale, razveljavljale ali prenašale na koga drugega. Kot primer naj navedem kupne pogodbe, na katerih se je overovil prodajalčev podpis, na menjalnih pogodbah odpisa obeh menjalcev, na zadolžnicah podpis dolžnika in podobno. Če ni bilo mogoče takoj predložiti izvirnika, ker je bil v drugi instituciji, je bilo potrebno to navesti v vložišču ter predložiti prepis, opremljen s potrdilom oblasti ali javnega notarja, da se prepis ujema z izvirnikom.

Sodišče je rešilo prošnje s **sklepom**.

Seveda so nastale velike razlike v teoriji in praksi. Iz listin, ki postopoma prihajajo v arhive, je razvidno, da vsebujejo v večini primerov le prepise (od tristo primerkov deset do dvajset izvirnih listin). Drugo, kar je opaziti pri listinah, pa je njihov z zakonom predpisan zaključek. Med omenjenimi tristo listinami (govorimo seveda le o približnem številu) je le na enem predpisan odpravek (potrdilo o vpisu); glasi se:

Vsled sklepa z dne.....19....
Dnev. št.....pri vlož. šte.....
Kat.obč.....vpisana.
Pisarnica okrajnega sodišča
v Gornjem gradu, dne.....19

sledi pečat

Zbirka listin je morala biti skupna za vse glavne knjige enega sodišča. Vsaka listina je dobila dnevno številko (dn. št.), na osnovi katere so jo oziroma jo še lahko najdemo. Vsako leto so s številko ena označili in ob koncu leta končali s številko zadnje prejete vloge. V redkih primerih so bile priključene nekatere listine iz prvih dni naslednjega leta. Vpis v zemljiško knjigo je moral vsebovati tudi zapis, na osnovi katere listine

je bil izvršen vpis (npr. kupoprodajna pogodba iz leta 1929, d. š. 352). Ko je bilo tekoče leto zaključeno, so jih zvezali v eno ali več knjig, odvisno od velikosti sodišča. Zaradi omenjenega sistema bi morale biti načeloma ohranjene vse listine, vendar ni bilo tako. Pri manjših okrajnih sodiščih so bile listine vložene dosledno in ni (oziroma skoraj ni) manjkajočih listin, pri večjih sodiščih pa so precejšnje praznine. Težko bi rekli, zakaj je tako. Po nekaterih razlagah niso vezane tiste listine, ki so prišle kot državni dekret (po uradni dolžnosti)²⁸ in so se nanašale na več vpisov, vendar praksa kaže drugače, saj ugotavljamo, da manjkajo tudi druge listine (kupoprodajne, dedne ipd.), to pa je verjetno v največji meri odvisno od človeškega dejavnika.

V zbirki listin najdemo tudi mape in načrte, predvsem v zvezi z odpisi posameznih delov zemljiškoknjžnega telesa ali zaradi odprtja novega vložka za odpisani del. Ker je moral biti ta del točno označen, so ga podprli z mapami in načrti, kopije pa priložili v zbirko kot druge listine.

Katastrske mape

Sodni okraji so bili razdeljeni na katastrske (davčne) občine. Katastrskih občin ne smemo zamenjevati s političnimi občinami, saj obsega v večini primerov ena politična občina več katastrskih občin. Zemljiškoknjžni kataster je sestavljen iz načrtov ter posestnih pol oziroma parcelnih zapisnikov. Urejen je po katastrskih občinah. V katastru so vrisane parcele. To so zaokrožen in nepretrgan del zemljišča enega ali več posestnikov, ki ležijo v isti katastrski občini. Za vsako glavno knjigo obstaja zbirka katastrskih načrtov; omogoča pregled leg in oblik parcel (mape, mapni listi). Mapa v zemljiški knjigi je pomemben le za lažjo preglednost. Po njej se ne uveljavljajo nobene pravice. Katastrske mape²⁹ so postale del zemljiške knjige po letu 1871.

Postopek vpisa

Kot prvo omenimo nekaj splošnih načel o samih vpisih. Vpisovati je bilo mogoče samo stvarne pravice in stvarna bremena (lastninska pravica, služnosti, realna bremena, zastavna pravica), rešilnokupna (odkupna), predkupna in rabokupna pravica (najem in zakup). Zakon opredeljuje vpise kot:

1. vknjižbe – so brezpogojne pridobitve pravic ali brezpogojni izbrisi (intabulacije ali ekstabulacije), s katerimi so dosežene pridobitev, prenos, omejitev ali konec knjižnih pravic brez posebnega pojasnila;

2. predznambe (tudi predzaznambe) – pogojne pridobitve pravic ali pogojni izbrisi – prenotacije, se pravi brez vnaprejšnjega opozorila, s katerimi so dosežene pridobitev, prenos, omejitev ali prenehanje knjižnih pravic (najem in zakup) ob pogoju;

3. zaznamba – iz zaznamb so vidne osebne razmere, zlasti omejitve pri upravljanju imovine. Pravna posledica zaznambe je ta, da se ne more nihče, ki izposluje vpis v zemljiškoknjžnem vložku, izgovarjati, da mu te razmere niso bile znane. Tako se zaznamujejo npr. mladoletnost, skrbstvo, podaljšanje očetovske ali varstvene oblasti, razglasitve polnoletnosti, uvedba stečaja. Na drugi strani se izvedejo določeni pravni učinki, kot so zaznamba vrstnega reda, odpisa zemljišč, skupne hipoteke, odpovedi hipotekarnih terjatev, tekoče pravde, prisilne uprave, prisilne dražbe ipd.

Postopek za vpis v zemljiško knjigo se je po navadi začel s predložitvijo listine, ki je bila osnova za vpis. Ob vlogi za vpis ali spremembo v zemljiški knjigi je morala biti predložena listina v izvirniku ali prepis, ki ga je overovilo sodišče ali javni notar. Če je bila izvirna listina pri zemljiškoknjžnem sodišču v službenih spisih ali hrambi ali pa je bila priložena prošnji, ki so je že reševali, sta zadoščala prepis in pojasnilo, kje je izvirnik. V primeru, da se je izvirnik nahajal pri drugem upravnem organu, je bilo to potrebno v prošnji navesti ter prošnjo opremiti s potrdilom upravnega organa ali javnega notarja, da se prepis ujema z izvirnikom. V zemljiški knjigi je bilo to zabeleženo kot "dokler ne prispe izvirnik". Vodja zemljiške knjige je moral potrditi po službeni dolžnosti, da se listine ujemajo z izvirnikom. Določil se je tudi rok za pridobitev izvirnika. V nasprotnem primeru je bila prošnja zavrnjena, uradni zaznamek pa izbrisan. Stranke so ob predložitvi izvirnika prepise lahko dobile. Po opravljenem vpisu se na izvirno listino, na podlagi katere se je izvršil vpis, zabeležili potrdilo o vpisu. Potrdilo je moralo vsebovati službeni pečat, navesti sodno odločbo, s katero je bil vpis odrejen, in zemljiškoknjžni vložek, v katerem se je vpis izvršil.

Razen v izjemnih primerih, ki jih je določal zakon, se niso odredjali vpisi v zemljiško knjigo po službeno dolžnosti, temveč samo na prošnjo strank ali oblasti. Po službeni dolžnosti so tako opravljali vpise, katerim so bile podlaga zapuščinske razprave. Zemljiškoknjžno sodišče je začelo postopek, če udeleženci zapuščinske razprave niso vložili prošnje za vpis, zemljiškoknjžno sodišče pa je ugotovilo, da ustrezajo vpisni pogoji vsem zakonskim pogojem. Vpis je odredilo takoj, ko je dobila listina o prisoji pravno moč, če so bile pri njem listine, ki so bile potrebne za dovolitev vpisa ali je bila podlaga za zemljiškoknjžni vpis kakšna odločba zapuščinskega sodišča. Če ni bilo drugih zahtev, teh na-

²⁸ Kot primer lahko navedem skupinske izbrise hipotek ali skupinske odpise zemljišč, ki so jih podržavili zaradi večjih državnih projektov, npr. elektrifikacije.

²⁹ Reambulančni katastri – popravljeni franciscejski kataster.

redb niso izvedli šest tednov po pravnomočnosti prisoje zapuščine. Če se pri sodišču, kjer je bil voden zapuščinski postopek, ni vodila zemljiška knjiga, v katero bi se moral vršiti vpis, se je moralo zaprositi pristojno zemljiškoknjižno sodišče, naj izvrši vpis.

Vpis se je začel s trenutkom, ko je prispela na zemljiškoknjižno sodišče prošnja. Sodišče je preučilo prošnjo in njene priloge. Zemljiškoknjižni vpis je lahko dovolilo v primerih:

- kadar ni bilo v zemljiški knjigi glede zemljišča ali pravice nobene ovire za zahtevani vpis;
- kadar ni bilo dvomov o tem, ali so bili udeleženci, ki jih je zadeval vpis, sposobni razpolagati s predmetom, na katerega se je nanašal vpis, ter o tem, ali so bili prosilci upravičeni vložiti prošnjo;
- kadar je bil zahtevek utemeljen v vsebini predloženih listin;
- kadar so imele listine obliko predpisano za dovolitev vknjižbe, prednambe ali zaznambe;
- ob zemljiškoknjižnih vpisih, ki so jih dovoljevala druga sodišča, ne pa zemljiškoknjižno sodišče, se je omejilo zemljiškoknjižno sodišče na odločbo o tem, ali je vpis dopusten glede na stanje zemljiške knjige; glede drugih pogojev pa je odločalo tisto sodišče, ki je dovolilo vpis.

V večini primerov je odločalo o vpisu zemljiškoknjižno sodišče samo, ne da bi povabilo stranke. Potrebovali niso nobene prejšnje odločbe. Zemljiškoknjižno sodišče je izdalo odlok, s katerim je odobrilo vpis ali pa ga je zavrnilo. V odloku so morali biti označeni zemljiškoknjižni vložki, v katerih naj bi se izvršil vpis, navedene osebe, v korist katerih naj bi se vpis izvršil, ter predmeti, na katerih naj bi se izvršil vpis. Sklicevati se je moral na listine, ki so se opirale na takšno dovolitev, ter pravice, ki jih je bilo potrebno vpisati z vsebino in besedilom in jih je bilo potrebno vpisati v glavno knjigo. Lahko je odobrilo tudi delni vpis, kolikor je bil del vpisa možen in dopusten. Kadar je zavrnilo prošnjo v celoti, so morali biti navedeni vsi vzroki, ki so ovirali vpis.

Tehnična izvedba vpisa

Zapisano je že bilo, da se lahko v zemljiško knjigo izvrši vpis le na osnovi pisnega naloga zemljiškoknjižnega sodišča. Vsak vpis je moral obsegati poleg označbe, kakšne vrste je, še dan, mesec, leto in številko, pod katero je prispela prošnja na zemljiško knjigo, zaradi katere se je opravljal vpis. Vrsten red vpisa se je ravnal po trenutku, ko je vloga prispela k zemljiškoknjižnemu sodišču. Če je prispelo na sodišče več prošenj hkrati, ki so se nanašale na isto zemljiškoknjižno telo, so bile dodane k vsakemu spisu številke z označbo, da so prispele te prošnje hkrati.

Po navodilih v zemljiški knjigi ni bilo dovoljeno nič radirati oziroma na kakršen koli drug način narediti zadeve nečitljive. V primeru lastninske pravice se je ime prejšnjega lastnika podčrtalo z rdečo. Kadar se je izbrisala zastavna pravica, so podčrtali z rdečo v vpisu glagol "vknjižiti" (ali preznamuje) in v zadnji koloni še znesek. Če se je prenesla terjatev na novega upnika, je bilo treba prav tako podčrtati ime prejšnjega lastnika z rdečo barvo. Ob odpisu ali izbrisu parcele je bila z rdečo podčrtana številka predmetne parcele (v primeru delnih izbrisov pa podčrtana s pikami).

Če je pri vpisu nastala napaka in je bilo to opaženo že med vpisovanjem, je bilo mogoče napako popraviti že med vpisovanjem brez posebnega naloga zemljiškoknjižnega sodišča. Napake, ki so bile odkrite že po izvršenem vpisu, je bilo mogoče popraviti samo po nalogu zemljiškoknjižnega sodišča. Sodišče je moralo zaslišati udeležence, če bi ta napaka utegnila imeti pravno posledico. Zaznamek je preprečeval, da bi poznejši vpisi ovirali popravek te napake. Ko je postal sklep o popravilu napake pravnomočen, je bila ta zaznamba lahko izbrisana. Na listino, ki je bila podlaga za vpis, je bilo dodano potrdilo o izvršenem vpisu. Na potrdilu sta morala biti sodna odločba, s katero je bil vpis odrejen, ter zemljiškoknjižni vložek, v katerem se je vpis izvršil.

Javne imovine (javno dobro), kot so ceste,³⁰ potoki, reke, železnice in rudniki, niso vpisovali v zemljiško knjigo. Za to so obstajale za železnice železniške, za rudnike rudniške knjige, vse drugo javno dobro pa je bilo vpisano v posebne sezname. Čeprav je že zakon iz tridesetega leta predvidel vpis vseh zemljišč s seznamov v zemljiško knjigo, se to verjetno ni zgodilo v tako kratkem času (v letu 1937 verjetno to še ni bilo storjeno).

Zemljiškoknjižni predlog

Kadar so želeli vpisati nepremičnino v zemljiško knjigo, so morali podati zemljiškoknjižni predlog in listino, ki je bila podlaga za vpis. Listina je lahko vsebovala več kot pa zemljiškoknjižni predlog (npr. v listini lastnik poseduje več parcel, za vpis pa je predlagal manj – lahko je bilo predlaganih manj, ne pa več parcel, kot je bilo zapisano v listini).³¹ Predlogi imajo dokazno vrednost le do takrat, dokler se ne spremeni lastništvo parcele. Zato lahko zemljiškoknjižne predloge s starejšim datumom izločimo.

Ob uvedbi nove zemljiške knjige (1871–1886)

³⁰ Državne in banovinske ceste s pripadajočim zemljiščem so morale biti vpisane kot državna oziroma banovinska lastnina (o tem govori četrti člen Zakona o državnih cestah Ur. l. LMO, 1929 št. 246/60 in deseti člen Zakona o samoupravnih cestah, Ur. l. LMO 1929 št. 246/60).

³¹ Danes zakonodaja predpisuje, da se vežejo zemljiškoknjižne listine skupaj s predlogom in odločbo zemljiške knjige.

je bil nastavljen nov reambulančni kataster. Takrat so morali popisati vsa posestva (zato tudi nove posestne pole). Gradivo najdemo ponekod pri upravnih organih, ponekod pa pri sodiščih.

Nadzor nad vpisovanjem izida zapuščinskih razprav v zemljiško knjigo

Za nadzor nad vpisovanjem zapuščinskih razprav v zemljiško knjigo so skrbela posamezna sodišča, in sicer:

1. če so bile med zapuščinsko razpravo ugotovljene osnove za vpis v zemljiško knjigo v obliki, ki je ustrezala pogojem vknjižbe (npr. s prisojilno listino, z odobritvijo listine o delitvi zapuščine po zapuščinskem sodišču, s pogodbo o nakupu ali menjavi, z izbrisno listino, s spisi o dražbi ali podobnem ali če so po stanju spisov obstajali po 41. členu ZZK³² pogoji za vknjižbo izbrisa zemljiškoknjižne pravice, vpisane na zapustnikovo ime za njegovega življenja), se je odredila vknjižba po 84. členu ZZK po službeni dolžnosti, razen če je stranka sama v zakonskem roku prosila za vpis. Rok je trajal šest tednov od dne, ko je postalo prisojilo zapuščine pravnomočno;

2. roke, ki so bili označeni v odstavku, so vodili v beležki za roke na oddelku sodne pisarne zapuščinskega sodnika;

3. po preteku zabeleženega roka je oddelek sodne pisarne, če ni dobil odredbe, naj izbriše rok v beležki za roke, že prej, po službeni dolžnosti poskrbel, da se izda sklep o vpisu v zemljiško knjigo. Tako je predložil oddelku uradno poročilo, da stranka v šestih tednih ni zahtevala vpisov v zemljiško knjigo, ki jih je bilo potrebno izvesti na osnovi zapuščinske razprave.

Zemljiškoknjižne listine, ki jih hrani Zgodovinski arhiv Celje

Zap. št.	Ime sodišča	Leto	Št. knjig
01	Brežice	1851–1963	100
02	Celje	1871–1920	568
03	Kostanjevica	1871–1942	177
04	Kozje	1870–1899, 1900–1940	119, 195
05	Krško	1871–1947	224
06	Laško	1871–1900	88
07	Gornji Grad	1872–1945	113
08	Sevnica	1872–1947	1425
	Slovenske Konjice	1898–1943	109
09	Šmarje pri Jelšah	1872–1899, 1900–1947	153, 122
10	Šoštanj	1871–1939	141
11	Radeče	1852–1896	45
12	Rogatec	1851–1900, 1900–1945	194, 78
13	Vransko	1872–1941	129

³² ZZK – Zakon o zemljiški knjigi.

Deželna deska kot posebnosti po letu 1919

Čeprav je zemljiška knjiga obvladovala že skoraj vse nepremičninske zadeve, je deželna deska še vedno, čeprav močno okrnjena, živela dalje, vse do tridesetega leta 19. stoletja. Razpad avstro-ogrske monarhije je prinesel velike spremembe v poslovanju nove države. Čeprav v samem sistemu poslovanja pravosodnih organov, kot je že bilo večkrat poudarjeno, samo leto 1919 ni prineslo novih sprememb kar takoj, vendar jih je že nakazalo. Kljub pogostemu poudarjanju prejšnje oblasti prenehanja delovanja deželne deske kot arhaične oblike beleženja nepremičninskega lastništva, se je prenesla tudi v novo državo. Na Kranjskem ni bilo radikalnih sprememb, predvsem zaradi enega razloga. Sedež kranjske deželne deske je bila Ljubljana, zato nova državna meja ni prinesla nobenih sprememb v njenem poslovanju. Povsem drugače je bilo na Štajerskem. Sedež deželne deske za Štajersko je ostal zunaj državne meje,³³ to pa je dodatno otežilo funkcioniranje deželne deske na slovenskem ozemlju. Sliko reševanja problema vpisov v deželno desko, pa tudi vpisov v rudniško in železniško knjigo, lahko najlepše razberemo iz dopisov, ki jih je poslalo predsedstvo višjega deželnega sodišča v Ljubljani predsedstvu okrajnih sodišč v Celju in Mariboru, vsem okrajnim sodiščem razen tistih v Prekmurju, predsedstvu deželnega sodišča v Ljubljani in okrajnemu sodišču v Kranju in navajam jih v celoti, brez vsebinskih in pravopisnih popravkov:

Dopis št. 1

"Ker se je nadejati, da bode mogoče v doglednem času prenesti tiste vložke deželne deske Štajerske in Koroške, rudniške knjige v Celovcu in železniških knjig v Gradcu in v Celovcu, ki vsebujejo v Sloveniji ležeče nepremičnine, v naše javne knjige, treba potrebno pripraviti, da bo mogoče preizkušene operate, ki jih dobimo, na njih popolnost. Po nalogu poverjenstva za pravosodje v Ljubljani z dne 3. marca 1921 št. 724/21 se torej naroča vsem sodiščem v območju okrajnih sodišč v Maribor in Celje (razen sodišč v Prekmurju) in okrajnemu sodišču v Kranju njemu pripalnih delov okraja Železna Kapla, naj pregledajo zemljiške knjige vseh občin svojega okraja ter napravijo prepise kazala nepremičnin po obrazcu VI o vseh parcelah, ki so vpisane v deželno desko ali železniško knjigo ter jih pošljejo do konca aprila t. i. deželnemu sodišču v Ljubljani, pri katerem se bode v prihodnje vodila deželna deska in železniška knjiga za vso Slovenijo.

Predpišejo naj se tudi kazala za parcele, ki so bile temeljnem naredbe z dne 17. decembra

³³ V Gradcu.

1918, Ur. l. št. 206, že prenesena v deželno desko Kranjsko, kar naj se na predpisu poočiti.

Okrajno sodišče v Prevaljah naj napravi tudi prepise kazala parcel, ki so vpisane v rudniško knjigo v Celovcu ter naj je predloži poverjeništvu za pravosodje.

Tista okrajna sodišča, pri katerih ni vpisana nobena parcela, naj to sporoče pozivom na ta razpis deželnemu sodišču v Ljubljani.

Predsedništvu višjega deželnega sodišča
v Ljubljani, dne 5. marca 1921".³⁴

Pozneje je deželno sodišče v Ljubljani poslalo še en dopis v zvezi s prenosom vložkov v matično državo.

Dopis št. 2

"Vsem okrajnim sodiščem v okolišu okrožnih sodišč v Celju in Mariboru razen onih v Prekmurju in okrajnemu sodišču v Kranju!

Predsedništvu višjega deželnega sodišča v Ljubljani je z ukazom z dne 20. maja 1921 Preds. 823/19/21-3 oziroma 823/19/21-5 med drugim sledeče sporočilo oziroma odredilo:

"Glede vseh drugih vložkov deželne deske Štajerske in glede vseh vložkov deželne deske Koroške, v katerih so vpisane v izkazih okrajnih sodišč navedene parcele, pa naj zahteva deželno sodišče ljubljansko izpiske iz deželne deske naravnost od deželnih sodišč v Gradcu in Celovcu. Če imajo glasom izpiskov dotična zemljišča le majhen obseg, če obsegajo le nekoliko parcel, naj jih ne vpiše deželno sodišče takoj v deželno desko Kranjsko, ampak naj pošlje izpisek okrajnemu sodišču, v katerega okraju parcele leže z zaprosilom, naj zasliši lastnika, ali zahteva prenos v deželno desko ali pa soglaša s tem, da se vpiše dotično zemljišče v zemljiško knjigo katastrske občine, v kateri leži. Na ta način bi preprečili obremenitev deželne deske z malimi posestvi, ki spadajo tudi v interesu lastnika samega v zemljiško knjigo okrajnega sodišča:

Člen 4 naredbe poverjeništvu za pravosodje z dne 17. 12. 1918 št. 206 U. l. pa pravi:

"na podstavi izpiska more otvoriti deželno sodišče v Ljubljani nov vložek v deželni deski Kranjski ali pa okrajno sodišče novi zemljiškooknjižni vložek, če je lastnik tako predlagal.

Pripomni se, da se je doslej preneslo iz Štajerske deželne deske v Kranjsko 67 vložkov, da pa so nekateri lastniki že zaprosili za prenos iz kranjske deželne deske v zemljiško knjigo pristojnih sodišč, torej dvakratno nepotrebno delo in nepotrebni stroški.

Ker je institucija deželne deske le še formalnega značaja, političnih predprav ni zvezanih vsled vpisa zemljišč v deželno desko odslej no-

benih več, ter se bode brezdvomno deželna deska prej ali slej opustila in se bodo sčasoma prenesli vsi vložki v zemljiške knjige pristojnih okrajnih sodišč, in v prvi vrsti v očigled dejstva, da je v vsakem oziru le v interesu posestnikov samih, in v olajšanje poznejšega uradovanja samega, posebno od-in pripisih, obremenitvah i. t. d., - se naproša okrajno sodišče, da povabi vse prizadete lastnike, da se izjavijo za prenos njihovih nepremičnin iz štajerske oziroma koroške deželne deske v zemljiške knjige pristojnih okrajnih sodišč.

Podpisano deželno sodišče je stopilo v stik z deželnima sodiščema v Gradcu in Celovcu, da vpošljeta semkaj prejkoslej ex offo zemljiškooknjižne izpiske glede vseh še neprenesenih vložkov.

Imena prizadetih lastnikov je prav lahko doognati s pomočjo v kazalih vseh katastrskih občin vpisanih parcel, ki se še nahajajo v štajerski oziroma koroški deželni deski, ter katastra (posetnih pol oz. tozadevnih knjig o davkih pri davčnih uradih).

Izjave oziroma predloge lastnikov naj se ne vpošiljajo podpisanemu deželnemu sodišču posamezno temveč skupno. Lahko se napravi na kratko en sam zapisnik n. pr.:

"Podpisani lastniki nepremičnin, vpisanih doslej še v štajerski (koroški) deželni deski, predlagamo, da se ti vložki prenesejo v zemljiške knjige pristojnih katastrskih občin".

Podpisi zaporedoma.

Deželno sodišče v Ljubljani, odd. IV. dne 18. julija 1921".³⁵

Dopis št. 3

"Okrajnemu sodišču v Mariboru

se vpošiljajo zemljiškooknjižni izpiski deželne deske v Gradcu glede vložkov št. 567, 568, 696... katerih lastniki so se izjavili za prenos zemljišč v zemljiško knjigo pristojnih katastrskih občin.

Od ostalih še ne prenesenih nepremičnin se je izjavil edino župni urad v Selnici, da se posestvo vl. št. 968 prenese v tukajšnjo deželno desko. Ta izpisek se torej tukaj pridrži.

Glede ostalih vložkov in sicer št. 500, 504, 537... se izpiski istotako vpošiljajo. Iz istih je razvidno, da so nepremičnine večinoma le deli veleposestev ter bi bilo za stranke sila nepraktično, prenašati iste v deželno desko, in to le začasno, ker se predvideno ista v doglednem času opusti – saj ni odslej v tem združenih nobenih političnih predprav več. Stranke oziroma zastopniki v inozemstvu stanujočih lastnikov, se naj torej osebno povabijo. Položaj se jim naj na podlagi vpogleda v izpiske razjasni. Izpiski glede nepremičnin, od katerih lastniki se striktno iz-

³⁴ PAM, Okrožno sodišče Maribor, AŠ 940, Preds. 19/21.

³⁵ Isto tam.

rečejo za vpis v deželno desko, se naj vrnejo in sicer priporočeno, ako mogoče do 30. aprila. Obenem se vpošlje v svrhu enotnega uradovanja vzorec sklepa za prenos.

Opozarjam na pripombo o obvestitvah, koncem uzorca.

Predsedništvo deželnega sodišča v Ljubljani,
Dne 23. februarja 1922.³⁶

Dopis, št. 4

Primer prepisa iz štajerske deželne deske v zemljiško knjigo okrajnega sodišča Maribor:

"Okrajno sodišče v Mariboru

Tvrdba Ludvik Franz in sinovi, eksportni mlin in tovarna testenin v Mariboru

Izjava k pozivu z dne 30. marca 1922 preds. 229

19/21-22

K pozivu z dne 30. marca 1922 preds. 229 se izjavljamo glede našega zemljišča vl. št.

19/21-22

1026 (Grajska vrata), ki je bilo do sedaj vpisano v štajerski deželni deski v Gradcu, da predlagamo, naj se izvrši prenos tega zemljišča iz štajerske deželne deske v zemljiško knjigo pristojne kat. obč. Maribor.

Maribor, dne 8. april 1922.³⁷

Zemljiška knjiga po drugi svetovni vojni

Obdobje po drugi svetovni vojni ni prineslo posebne novosti v poslovanju zemljiške knjige. Vrsto let so uporabljali načela in postopke predvojne zemljiške knjige. S tem zakonom sta prenehali veljati Zakon o pravicah na delih stavb (Ur. l. SRS, št. 19/76), Navodilo o vknjižbi pravic na delih stavb in o vodstvu zemljiške knjige E (Ur. l. SRS, 22/77), Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (Ur. l. SFRJ, 6/88).

Po osamosvojitvi smo v kratkem obdobju dobili kar dva zakona v zvezi s poslovanjem zemljiške knjige, in sicer prvega leta 1995,³⁸ drugega pa slabih deset let kasneje.³⁹ Prvi se po svoji doslednosti in natančnosti ne more primerjati s starimi zakoni, vendar pa daje podlago za nastavek elektronske zemljiške knjige. Pri vpisih ni sprememb. Še vedno se vpisujejo nepremičnine (sem sodijo zemljišča, stavbe in posamezni deli stavb ter drugi objekti, če tako določa zakon) s parcelno številko ali drugim identifikacijskim znakom, površino in splošno vrsto rabe, kot so evidence v katastru, za katerega to določa zakon.

Vpisujejo se:

- lastninska pravica
- zastavna pravica
- služnostna pravica
- pravica stvarnega bremena
- zakupna pravica, če doba zakupa ni krajša kot leto.

Po novi zakonodaji sestavljajo zemljiško knjigo:

- glavna knjiga (vanjo se vpisujejo nepremičnine, pravice glede nepremičnin, imetniki teh pravic in pravna dejstva) in
- zbirka listin, ki so podlaga za vpis v glavno knjigo.

Podlaga zemljiški knjigi je še vedno zemljiškoknjižni vložek; ta združuje samo nepremičnine v isti katastrski občini. Za zemljišče in stavbo v etažni lastnini se oblikuje poseben vložek. Spremeni se lahko samo z odpisom ali pripisom nepremičnin.

V sestavi vložka ni sprememb. Še vedno je sestavljen iz evidenčnih listov A, B, in C.⁴⁰ Postopek za vpis se lahko začne na predlog ali po uradni dolžnosti. Po uradni dolžnosti začne sodišče postopek:

- na podlagi pravnomočne odločbe, s katero sodišče, državni ali kakdrug organ odloča o pravicah do nepremičnine oziroma ugotavlja dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo;
- za vpis geodetskih in drugih podatkov glede nepremičnin, prevzetih iz drugih evidenc;
- drugih primerih, določenih z zakonom.

Vpis v zemljiško knjigo lahko predlaga fizična ali pravna oseba, ki ima pravni interes.

Navodila za uporabo zemljiške knjige so bila zapisane v Pravilniku o vodenju zemljiške knjige.⁴¹

Ob upoštevanju Zakona o zemljiški knjigi je predpisoval Pravilnik obliko in način vpisovanja v evidenčne liste, pomožne evidence glavne knjige in način vodenja le-teh, obrazce za vpis, vrednost zemljišč, ki se odpisujejo od posameznega vložka brez predložitve listin in način izvršitve prenosov vpisov javnega dobrega iz seznamov, prekmernih parcel in nepremičnin, vpisanih kot solastnina v različnih vložkih. Poleg glavne knjige je predpisoval tudi pomožne evi-

³⁶ Isto tam.

³⁷ Isto tam.

³⁸ Zakon o zemljiški knjigi, Ur. l. RS, št. 33/95.

³⁹ Zakon o zemljiški knjigi, Ur. l. RS, št. 58/03.

⁴⁰ V evidenčni list A se vpisujejo nepremičnine, spremembe podatkov o nepremičninah, odpisi in pripisi nepremičnin; v evidenčni list B se vpisujejo lastninske pravice do nepremičnin, vpisanih na evidenčnem listu A, dejstva, ki se nanašajo na določenega imetnika v tem listu vpisane pravice in vplivajo na njegovo razpolaganje z nepremičninami, ki poočitijo dejstva, ki se nanašajo na vsakokratnega imetnika vpisane pravice in vplivajo na razpolaganje z nepremičninami; v evidenčni list C se vpišejo pravice, ki se nanašajo na nepremičnine, vpisane v evidenčnem listu A, ter dejstva, ki vplivajo na pravni promet z nepremičninami in se nanašajo na vsakokratne imetnike pravic vpisanih pod B.

⁴¹ Pravilnik o vodenju zemljiške knjige, Ur. l. RS, št. 77/95.

dence (seznam imetnikov lastninske in drugih pravic in seznam nepremičnin) ter vodenja vpisnika Dn.⁴² Objavljeni so bili tudi obrazci, ob pomoči katerih je zemljiškoknjižno sodišče poslovalo.

Z uvedbo novega Zakona o zemljiško knjigi⁴³ sta postala Pravilnik o vodenju zemljiške knjige⁴⁴ in Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe⁴⁵ neveljavna.

Elektronsko poslovanje zemljiške knjige

Leta 2003 je bil sprejet nov Zakon o zemljiški knjigi. Ta že podrobno razčlenjuje elektronsko poslovanje zemljiške knjige. Osnovna struktura zakona je ostala enaka, vendar je vsebina dejtalno razčlenjena.

Naložitev elektronske zemljiške knjige pomeni računalniški prenos določenih podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra, uskladitev le-teh in združitve s podatki iz ročno vodene zemljiške knjige.

Preslikani zemljiškokatastrski podatki so v elektronski zemljiški knjigi označeni tako, da imajo vsi vložki v elektronski zemljiški knjigi začetno plombo 0/1849 in oznako "NI USKLAJEN". Na elektronskem izpisku se ob podatku o Dn-številki izpiše datum uskladitve zemljiškoknjižnega vložka. Za preslikane zemljiškokatastrske podatke ne velja načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Gre zgolj za informativno stanje, ki omogoča hitrejši postopek usklajevanja. Za pridobitev podatkov o pravilnem zemljiškoknjižnem stanju je tako še vedno potreben vpogled v ročno zemljiško knjigo.

Vendar je treba opozoriti, da so lahko tudi podatki iz katastra netočni. Predpisan je postopek uskladitve podatkov, ki pa je zelo zamuden in zapleten. Referent mora uskladiti podatke zemljiške knjige, za katere je izvirna evidenca zemljiški kataster s podatki iz zemljiškega katastra. Iz ročne zemljiške knjige pa mora prevzeti tiste neusklajene podatke, za katere je izvirna evidenca zemljiška knjiga. Vpisati je treba vse manjkajoče podatki lista B, vse vpise z evidenčnega lista C in vse nerešene plombe.⁴⁶

Dostopnost do podatkov

Trenutno imajo pravico do dostopa in uporabe zemljiškoknjižnih podatkov samo delavci sodišč. Vendar obstaja širše zanimanje za dostopnost teh podatkov. Problem predstavlja poizvedovanje po imetnikih pravic, saj je potrebno spoštovati pri poizvedbah Zakon o varstvu osebnih podatkov.⁴⁷ Upravitelj zbirke osebnih podatkov mora zagotoviti, da je ob vsakem posredovanju mogoče ugotoviti, komu in na kakšni podlagi so bili posredovani posamezni podatki, in sicer za tisto obdobje, ki pride v poštev za zakonito varstvo pravice posameznika zaradi nedopustnega posredovanja osebnih podatkov.

Zakon o zemljiški knjigi⁴⁸ določa, katere osebe bodo lahko imele neposreden dostop do zemljiške knjige. Tako zakon omogoča tak dostop notarjem, vendar mora zagotoviti vse tehnične in druge potrebne pogoje. Poleg notarjev bodo do takega dovoljenja lahko prišli tudi posamezni odvetniki, če bodo vložili prošnjo in seveda tako kot notarji izpolnjevali določene pogoje. Možnost za dostop obstaja tudi za tretje osebe, vendar bo o njih presodil minister za pravosodje. Minister za pravosodje tudi predpisal način dostopa, tehnične pogoje priključitve ter tarifo za nadomestilo za takšno uporabo centralne informatizirane baze zemljiške knjige.

Možnost vpogleda v centralno informatizirano bazo podatkov je torej ena izmed najpomembnejših novosti, ki jih prinaša elektronska zemljiška knjiga. Uporabniki lahko sedaj poizvedujejo po vseh zemljiških knjigah v Republiki Sloveniji. Na vsakem zemljiškoknjižnem sodišču si lahko torej ogledamo podatke vsake katastrske občine.

Tako so na vseh sodiščih namestili ustrezno strojno opremo, ki omogoča vpogled prek internetnega vpogledovalnika, s pomočjo katerega je možno poizvedovanje po teh kriterijih:

- sodišče
- katastrska občina
- zemljiškoknjižni vložek
- identifikator nepremičnine.

Tako bomo na podlagi poizvedbe vedno dobili podatke o trenutno veljavnem stanju zemljiške knjige. Pri tem pa je potrebno opozoriti, da je glede na naravo poslovanja zemljiške knjige treba upoštevati čas, ki poteče od vložitve zemljiškoknjižnega predloga do dejanskega vpisa letga v ustrezen vpisnik. Lahko se zgodi, da je pri sodišču že vložen zemljiškoknjižni predlog, ker pa še ni vpisan v vpisnik, v glavni knjigi tudi še ni zabeležena plomba. V tem primeru lahko stranka, ki želi dokazati določeno zemljiško

⁴² Njegovo vodenje je podrobneje predpisano v Sodnem redu (Ur. l. RS, št. 17/95).

⁴³ Zakon o zemljiški knjigi, Ur. l. RS 2003, št. 58/2857.

⁴⁴ Pravilnik o vodenju zemljiške knjige, Ur. l. RS, št. 77/95.

⁴⁵ Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posebnih delih stavbe, Ur. l. RS, št. 89/99 in 42/2001

⁴⁶ Plomba je vpis posebne vrste, s katerim zemljiškoknjižno sodišče označi, da je bil vložen predlog za dovolitev določenega vpisa (oziroma da je prejelo listino, ki je podlaga za izvršitev vpisa po uradni dolžnosti), o katerem še ni odločilo.

⁴⁷ Zakon o varstvu osebnih podatkov, Ur. l. RS, št. 59/1999, 57/2001 in 59/2001.

⁴⁸ ZZK, Ur. l. RS, št. 33/95

knjižno stanje, le-to stori z veljavnim zemljiško-knjižnim izpisom.

Pri elektronski zemljiški knjigi lahko nastane še druga težava, ki je pri ročno vodeni zemljiški knjigi ni moglo biti. Pri centralno informatizirani bazi podatkov moramo upoštevati tudi možnost, da lahko v trenutku, ko referent opravlja vpis v nek vložek, nekdo drug prav tako pregleduje isti vložek. Zato so v programsko aplikacijo vgradili posebno funkcijo, ki omogoča, da ima vložek ves čas vpisa poseben status "SE AZURIRA".

Primer elektronskega poslovanja zemljiške knjige v Avstriji

Poglejmo, kako imajo urejeno elektronsko poslovanje zemljiške knjige naši sosedi, Avstrijci.⁴⁹ Ti so prenesli svojo zemljiško knjigo v elektronsko obliko že leta 1980.⁵⁰ Avstrija ima dosledno izpeljano načelo javnosti, to pomeni, da lahko vsak zahteva vpogled v zemljiško knjigo in izpisek iz nje, ne da bi moral izkazati pravni interes.

Elektronsko vodijo samo glavno knjigo; ta se po prenosu vložkov v elektronsko zemljiško knjigo ne vodijo več ročno. Poleg glavne knjige vodijo elektronsko še pomožne evidence. Vpogled v te evidence so dovoljene samo lastnikom in drugim osebam, vendar morajo izkazati pravni interes. Obseg vpogleda v pomožno evidenco tako določa zemljiškoknjižno sodišče. Zbirke listin še vedno vodijo ročno.

Zemljiškoknjižni izpisek lahko izda vsako sodišče v Avstriji. Dostop do zemljiške knjige je omogočen zemljiškoknjižnemu sodišču, notarju, od leta 1999 pa tudi prek interneta. Dostop prek interneta je mogoč samo prek določenih internetnih spletnih mest, ki jih je določilo zvezno ministrstvo za gospodarstvo; prek njih se dostopa s plačilom določene pristojbine.

Zaključek

Oblikovalci projekta zemljiška knjiga poudarjajo, da pomeni elektronsko vodena zemljiška knjiga občutno racionalizacijo poslovanja. Referent porabi pri tako vodeni zemljiški knjigi precej manj časa za pripravo zemljiškoknjižnega izpisa. Druga prednost pa je v možnosti, ki jo ima posamezna stranka, da lahko naroči izpisek pri vsakem zemljiškoknjižnem sodišču, ne samo pri tistem, ki je vpis opravilo.

Racionalizacijo predstavlja tudi povezovanje med posameznimi evidencami. Za elektronski zemljiški kataster in elektronsko zemljiško knjigo to pomeni, da bo določen vpis opravljen samo enkrat, dostopen pa bo obema evidencama.

Snovalci elektronske zemljiške knjige vidijo izzive tudi v prihodnosti in sicer v internetni povezavi, tako da bi bili ti podatki dostopni. Enako velja za vlaganje predlogov za vpis v zemljiško knjigo. Pri tem bi moral biti upoštevan Zakon o elektronskem poslovanju in elektronskem podpisu,⁵¹ ki v svojem prvem členu določa, da Zakon ureja elektronsko poslovanje, ki zajema tehnologije in uporabo elektronskega podpisa v pravnem prometu, to vključuje tudi elektronsko poslovanje v sodnih, upravnih in drugih podobnih postopkih, če zakon ne določa drugače.

In naloga arhivov? Pri tem se osredotočimo na dva problema:

- prevzem gradiva, ki ga sodišča zaradi elektronske oblike vodenja zemljiške knjige ne potrebujejo več,
- dostop arhivov do elektronsko vodene zemljiške knjige.

Ob prehodu na elektronsko poslovanje bi po logiki odpadla uporaba vseh dosedanjih ročno vodenih evidenc, glavne knjige in pomožnih evidenc. Po usklajevanju s katastrom je že odpadla uporaba katastrskih map. Listine ostajajo še vedno v uporabi, saj se še vedno odlagajo v papirni obliki. Vendar predstavlja problem 194. člen novega zakona o zemljiški knjigi. V njem je predvideno, da lahko minister predpiše, da se zbirka listin oziroma deli zbirke listin vodijo kot centralna informatizirana baza. V tem primeru bo moralo zemljiškoknjižno sodišče hraniti listine, ki bodo vložene v zbirko listin deset let po pravnomočnosti vpisa, ki je bil dovoljen na podlagi teh listin. Po izteku tega roka bodo morale tiste listine, ki bodo dobile lastnosti arhivskega gradiva, v pristojni arhiv, preostale listine pa bo potrebno uničiti. Pristojni arhivi so do sedaj prevzemali vse zemljiškoknjižne listine, vezane v knjige, v celoti. Ob upoštevanju predpisane zakonodaje bodo morali arhivi pripraviti posebna navodila za odbiranje zemljiškoknjižnih listin.

Zgodovinski arhiv v Celju je prevzel vse katastrske mape (od leta 1825 do danes), ki so jih imela v svojih zbirkah zemljiškoknjižna sodišča. Prav tako je prevzel zbirko listin do leta 1945. Pri tem naj opozorim, da se je s prevzemom zemljiškoknjižnih listin močno povečal obseg dela, saj predstavlja njihova uporaba poglavitni vir uporabnikom za dokazovanje raznovrstnih lastninskih odnosov. Uporaba notarskega gradiva v upravne namene (seveda govorimo za obdobje pred drugo svetovno vojno) se je skoraj v celoti zmanjšala.

Ostaja še problem glavnih knjig. Sodišča predvidevajo, da bi obdržali glavne knjige še deset let po zadnjem vnosu v elektronsko zemljiško knjigo. Vendar tu naletimo na problem. Že pravilnik o vodenju zemljiških knjig določa, da

⁴⁹ Elektronsko poslovanje zemljiške knjige, Zemljiškoknjižno pravo, izbrana poglavja, 2. zvezek, Maribor 2002, str. 173–192.

⁵⁰ Grundbuchumstellungsgesetz, BGBl., 1980/550-GUG.

⁵¹ Zakon o elektronskem poslovanju in elektronskem podpisu, Ur.l. RS, št. 57/2000.

lahko zemljiškoknjižno sodišče izda splošni izpisek, delni izpisek ter na posebno zahtevo historični izpis. Prav tako predvideva Uredba,⁵² da je mogoče izdati izpisek iz glavne knjige za vse nepremičnine, vpisane v enem zemljiškoknjižnem vložku (splošni izpisek), ali za posamezne evidenčne liste, posamezne hipoteke ali druga bremena (delni izpisek). Vsak delni izpisek mora biti izrecno označen kot delni izpisek.

Kot je omenjeno, morajo sodišča izdajati v elektronski obliki tudi historične izpiske. Za računalniški historični izpisek veljajo izbrisani vpisi, ki so bili opravljeni po datumu uskladitve vložka. Ker so tako v elektronski zemljiški knjigi vodeni le ažurni vpisi, ne pa tudi predhodni, lahko dobimo historični izpisek samo iz ročno vodene zemljiške knjige.

Ob tem podatku je potrebno premisliti, ali je primerno, da deset let po uskladitvi sploh razmišljamo o prevzemu ročno vodenih zemljiških knjig. Ob morebitnem prevzemu bo moral prevzeti arhiv tudi izdelavo historičnih izpisov, to pa znova pomeni povečan obseg dela. Zato dajem v razmislek predlog, da bi se arhivi distancirali od vsakega prevzemanja ročno vodenih zemljiških knjig. Potreben bo daljši časovni odmik kot je predpisanih trideset let v arhivski zakonodaji, da bodo arhivi sploh pripravljeni na sprejem tako zahtevnega gradiva. Sedanje stanje slovenske arhivistike je takšno, da nimamo ne kadrovskih ne finančnih presežkov, da bi lahko prevzeli na svoja pleča tako veliko breme.

Viri

Zakon o vpeljavi splošnega knjižnega zakona, RGB, 1871, XXXVII/95, str. 241–264.

Ukaz ministrstva za pravosodje, s katerim se objavljajo navodila o naložbi (nastavitvi), popravljanju in vodenju zemljiških knjig v vojvodini Štajerski, LGBSt, 1874, X/33, str. 92–134.

Zakon o zemljiških knjigah, Sl. l. KBUDB, 1931, 1/1, str. 1–15.

Zakon o notranji ureditvi, osnavljanju in popravljanju zemljiških knjig, Sl. l. KBUDB, 1931, 2/3, str. 17–27.

Zakon o zemljiškoknjižnih delitvah, odpisih in pripisih z dne 31. 12. 1930, 1931, št. 31/159, str. 705–709.

Pravilnik za vzdrževanje katastra, VII. del, II. oddelek, z dne 15. januarja 1930, Službene novine kraljevine Jugoslavije (v slovenskem uradnem listu pravilnik ni objavljen. Za prevod je poskrbelo in založilo Združenje geometrov in geodetov kraljevine Jugoslavije, sekcija Dravske banovine v Ljubljani).

Obči državljanski zakonik za vse nemške dežele, Dunaj 1853.

Zakon o izvršbi in zavarovanju (izvršilni postopek) z dne 9. 7. 1930, Službeni list dravske banovine, 1931, 28/621.

Okrožno sodišče Maribor, AŠ 940, Preds. 19/21.

Zakon o elektronskem poslovanju in elektronskem podpisu, Ur. l. RS, št. 57/2000.

Zakon o varstvu osebnih podatkov, Ur. l. RS, št. 59/1999, 57/2001 in 59/2001 ZZK, Ur. l. RS, št. 33/95.

Grundbuchumstellungsgesetz, BGBL, 1980/550-GUG.

Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra, Ur. l. RS, št. 42/2001.

Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih, Ur. l. SFRJ, št. 6/88.

Literatura

Anton Spende, *Zemljiška knjiga*, Ljubljana 1937.

Zemljiške knjige gosposčin ter magistratov mest in trgov v pokrajinskem arhivu v Mariboru, Inventarji 3, Pokrajinski arhiv Maribor, Maribor 1989, str. 3–7.

Pravo, zgodovina, arhivi – prispevki za zgodovino pravosodja, Ljubljana 2000.

Pravni leksikon, Beograd 1964, str. 1094–1095.

Priročnik za strokovno obdelavo arhivskega gradiva pravosodnih organov, Izbor zakonov in predpisov, I. del, Ljubljana 1997.

Priročniki in karte o organizacijski strukturi v deželah Koroški, Kranjski, Primorju in Štajerski do leta 1918, Zgodovinsko-bibliografski leksikon, Graz, Klagenfurt, Ljubljana, Gorizia, Trieste 1988.

Matevž Košir, *Deželna deska za Kranjsko*, Arhivi 16 (1993), str. 95–98.

Elektronsko poslovanje zemljiške knjige, Zemljiškoknjižno pravo izbrana poglavja, 2. zvezek, Maribor 2002, str. 173–192.

Renato Vrenčur, *Uvod v zemljiškoknjižno pravo s praktičnimi primeri in sodno prakso*, Ljubljana 2004.

Enciklopedija Slovenije, Ljubljana 1996.

⁵² Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra, Ur. l. RS, št. 42/2001.