DRŽAVNI ZBOR
P R E J E T O 14.2.2019, 020-07/19-0057/3, 720-02/19-0001/3

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE

Župančičeva 3, 1000 Ljubljana

T: 01 369 53 42
F: 01 369 57 83
E: gp.mp@gov.si
www.mp.gov.si

Podpisnik: Andreja Katič
Izdajatelj: Republika Slovenija
Številka certifikata: 46 a8 c4 3d 00 00 00 00 56 7c ba d8
Potek veljavnosti: 20.09.2023
Čas podpisa: 16:18, 14.02.2019
Ref. št. dokumenta: 001-1/2019/84

Državni zbor Republike Slovenije
mag. Dejan Židan, predsednik

gp@dz-rs.si

Številka: 001-1/2019/84
Datum: 13. 2. 2019

Zadeva: **Odgovor na pisno poslansko vprašanje mag. Dejana Kaloha v zvezi s pravnim varstvom dobrovernega kupca**
Zveza: vaš dopis št. 020-07/19-57/2 z dne 21. 1. 2019

Spoštovani,

priloženo vam pošiljamo odgovor na pisno poslansko vprašanje mag. Dejana Kaloha v zvezi s pravnim varstvom dobrovernega kupca.

Lepo pozdravljeni,

Andreja Katič
ministrica

Priloga: kot v besedilu.

Odgovor na pisno poslansko vprašanje mag. Dejana Kaloha
v zvezi s pravnim varstvom dobrovernega kupca

Dne 18. 1. 2019 ste name naslovili pisno poslansko vprašanje v zvezi s pravnim varstvom dobrovernega kupca, na katerega v nadaljevanju podajam odgovor.

Vaše vprašanje glede pravnega varstva dobrovernega kupca se nanaša na Zakon o zemljiški knjigi[1] (v nadaljevanju ZZK-1), in sicer na primere, ko zemljiškoknjižno sodišče odloča o plombi. Po vašem mnenju izbris plombe zaradi umika zemljiškoknjižnega predloga ne zagotavlja ustreznega pravnega varstva, in sicer ugovora zoper sklep zemljiškoknjižnega sodišča, ker zakon ne določa, da bi bil kupec o sklepu sploh obveščen, saj 138. člen ZZK-1 določa, da zemljiškoknjižno sodišče o tem ne izda posebnega sklepa. Seznanjeni naj bi bili s tem, da nekateri zunanji kvalificirani uporabniki, ki so pridobili »varni podpis«, šlo naj bi za majhne inženiring družbe, ki gradijo večstanovanjske stavbe za trg, umaknejo predlog za vpis in tako se dobroverni kupec posledično ne more vpisati v zemljiško knjigo kot lastnik in s tem zavarovati svoje stvarne pravice, ki je tudi ustavna pravica.

Glede vašega vprašanja, ali smo na ministrstvu zaznali kakšne težave, ki so povezane z navedenimi zlorabami, pojasnjujemo, da na ministrstvu nismo prejeli vlog, iz katerih bi izhajale tovrstne težave dobrovernih kupcev.

Dovolite, da vam pojasnim, zakaj ureditev v 138. členu ZZK-1 določa, da zemljiškoknjižno sodišče ne izda posebnega sklepa o vpisih in izbrisih plomb, o katerih odloča po uradni dolžnosti. Plomba je pomožni vpis v zemljiško knjigo, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o (predlaganem) vpisu še ni pravnomočno odločilo[2]. Plomba ima poseben pomen za zagotavljanje publicitetnega učinka zemljiške knjige in s tem tudi za pravni promet z nepremičninami. Namen plombe je, da se z njenim vpisom objavi dejstvo, da glede določene nepremičnine teče zemljiškoknjižni postopek, slednji pa se začne v trenutku, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme predlog za vpis v zemljiško knjigo oziroma listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. To dejstvo, da je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis ali listino, mora čim prej postati razvidno tretjim osebam. Plomba se vpiše praktično v trenutku, ko informacijski strežnik sodišča prejme elektronsko vloženi predlog. Pravilnik o zemljiški knjigi namreč v drugem odstavku 12. člena določa, da mora informacijski sistem e-ZK v trenutku, ko oddani elektronski predlog ali obvestilo sprejme strežnik, na katerem teče modul e-ZK vpisnik:

1. zagotoviti, da se elektronski predlog ali obvestilo opremi s časovnim žigom v skladu z drugim odstavkom 133. člena zakona[3],
2. vpisati novo zadevo v Dn vpisnik in
3. vpisati plombo v skladu s 135. členom zakona[4].

---

[1] Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17 in 11/18 – ZIZ-L.

[2] 134. člen ZZK-1.

[3] Drugi odstavek 133. člena ZZK-1 določa, da se šteje, da je zemljiškoknjižno sodišče prejelo zemljiškoknjižni predlog ali listine, ki so podlaga za vpis v trenutku, ko jih sprejme strežnik informacijskega sistema e-ZK, na katerem teče modul za vodenje elektronskega vpisnika.

[4] 135. člen ZZK-1 v prvem odstavku določa, da zemljiškoknjižno sodišče vpiše plombo po uradni dolžnosti na podlagi zemljiškoknjižnega predloga ali listine, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Nadalje v drugem odstavku določa, da mora informacijski sistem e-ZK zagotavljati: 1. da se plombe vpisujejo po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka in 2. da je plomba vidna na rednem izpisu iz zemljiške knjige najpozneje do začetka uradnih ur delovanja informacijskega sistem e-ZK naslednjega delovnega dne po dnevu začetka

S tem v skladu s prvim odstavkom 6. člena ZZK-1 nastopi publicitetni učinek vpisa v zemljiško knjigo. Ker vpis plombe ne predstavlja ne procesne in ne vsebinske odločitve o vloženem predlogu za vpis v zemljiško knjigo, se o vpisu takšnega pomožnega vpisa tudi ne izda poseben sklep, zoper katerega bi imele stranke možnost pravnega sredstva. Vpis plombe predstavlja zgolj objavo dejstva, da je glede predmetne nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek. Skladno s 4. točko prvega odstavka 198. člena ZZK-1 je vsakomur, če je pri nepremičnini vpisana plomba, omogočen tudi dostop do podatkov:

- o stanju postopka,
- o vsebini zemljiškoknjižnega predloga in
- o vsebini sklepov zemljiškoknjižnega sodišča ali sodišča druge stopnje o vpisu.

Vložitev zemljiškoknjižnega predloga in vpis plombe še ne pomeni, da bo predlagatelj vpisan kot novi lastnik te nepremičnine. O utemeljenosti zemljiškoknjižnega predloga odloči sodišče v tem postopku, res pa je, da vpis učinkuje od trenutka vložitve predloga, torej od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oz. listino, na podlagi katere odloča o vpisu po uradni dolžnosti[5]. V času teka zemljiškoknjižnega postopka je vsakomur dostopen tudi dostop do listin, ki so zemljiškoknjižnemu predlogu predložene, da lahko tako oceni, ali bo do vpisa prišlo.

Poudariti moram, da lahko do izdaje odločbe oziroma pod določenimi pogoji tudi do nastopa pravnomočnosti vpisa v zemljiško knjigo predlagatelj umakne predlog za vpis, zato mora novi pridobitelj, ki morda izpolnjuje svoje obveznosti še preden so izpolnjeni vsi pogoji za njegov vpis v zemljiško knjigo v njegovo korist, to tudi upoštevati oziroma do nastopa vseh pogojev za vpis svoje lastninske pravice v zemljiško knjigo, svoje obveznosti še ne izpolniti. Iz vašega vprašanja namreč domnevam, da gre za situacije, ko prodajalec še ni vpisan v zemljiško knjigo (ampak je v postopku vpisa lastninske pravice v svojo korist), pa že sklene prodajno pogodbo z novim kupcem, ki prav tako vloži zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske v svojo korist. V tem primeru namreč oseba sama presodi, ali bo vložila predlog in že izpolnila (v celoti) svojo obveznost, kljub dejstvu, da o prehodno vloženem predlogu sploh še ni bilo odločeno. Od takšnih primerov pa je treba ločiti primere, ko druga oseba kot zastopnik vloži zemljiškoknjižni predlog v korist druge osebe. V teh primerih je zastopnik upravičen opravljati tudi procesna dejanja v korist predlagatelja (vključno z umikom predloga). Vendar pa moram pojasniti, da ZZK-1 izrecno določa in posledično tudi izvedbeno elektronsko omejuje, kdo lahko vloži zemljiškoknjižni predlog kot zakoniti zastopnik ali pooblaščenec predlagatelja. Ravno zaradi varstva koristi pridobitelja lahko to opravljajo le določeni kvalificirani subjekti. Tako je v drugem odstavku 125.a člena ZZK-1 izrecno določeno, da mora v imenu predlagatelja zemljiškoknjižni predlog vložiti notar kot pooblaščenec predlagatelja. Nadalje je v 2. točki tretjega odstavka istega člena določeno, da lahko zemljiškoknjižni predlog, razen predloga za vpis zaznambe vrstnega reda in predloga za predznambo ali vknjižbo v zaznamovanem vrstnem redu, vloži tudi naslednja oseba kot pooblaščenec oziroma zakoniti zastopnik:

- odvetnik,
- samostojni podjetnik posameznik ali gospodarska družba, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje storitev posredovanja v prometu z nepremičninami po zakonu, ki ureja nepremičninsko posredovanje (nepremičninska družba), če je posredovala pri sklenitvi prodajne pogodbe ali drugega pravnega posla, na podlagi katerega je bilo izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, ki je podlaga za zahtevani vpis in
- Državno odvetništvo Republike Slovenije.

---

zemljiškoknjižnega postopka. Tretji odstavek nadalje določa podatke, ki jih je treba navesti pri vpisu plombe. V četrtem odstavku pa so opredeljeni primeri, v katerih se plomba ne vpiše.

[5] 5. člen ZZK-1.

V primeru, ko torej zemljiškoknjižni predlog vlaga zastopnik, zakon natančno predpisuje, kdo sme biti pooblaščenec ali zakoniti zastopnik, pri čemer zakon našteva zgolj regulirane subjekte, ki morajo pri opravljanju svoje dejavnosti delati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka[6], poleg tega pa morajo imeti notarji, odvetniki in nepremičninske družbe obvezno sklenjeno zavarovanje odgovornosti[7]. Navedeno kupcu oziroma bodočemu pridobitelju lastninske pravice dodatno zagotavlja varstvo za primere odškodninskih zahtevkov zoper te subjekte.

V primeru novogradenj (večstanovanjskih ali enostanovanjskih hiš) preprečitev takšnih ravnanj in varstvo kupcev zagotavljajo kogentne določbe drugega poglavja Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb[8] (v nadaljevanju ZVKSES), ki določajo dodatna pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb z namenom zaščiti končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi. Dodatno varstvo je kupcu med drugim zagotovljeno tudi s tem, da mu zakon priznava položaj potrošnika[9]. Nadalje zakon kupca v prvem odstavku 12. člena varuje s tem, ko določa, da ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine, dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na enostanovanjski stavbi oziroma za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe z več posameznimi deli v korist kupca in dokler prodajalec ni sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in 18. členu ZVKSES[10]. Zakon res predvideva tudi možnost, da se prodajalec in kupec dogovorita, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 12. člena zakona, vendar pa mora v tem primeru prodajalec zagotoviti ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji, da investitor oziroma vmesni kupec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do končnih kupcev oziroma ne bo sposoben končnim kupcem vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajnih pogodb. Zakon tudi natančno določa, kaj se šteje kot ustrezno zavarovanje, in sicer predvideva možnost bančne garancije (pri čemer predpisuje točno vsebino le te), uporabo skrbniških storitev na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa (pri čemer zakon jasno določa obveznosti posamezne pogodbene stranke) ter poroštvo zavarovalnice ali pa kombinacijo vsega naštetega[11]. Nadalje je varstvo kupcev zagotovljeno tudi s tem, ko zakon predpisuje, da mora prodajalec enostanovanjske stavbe zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca iz drugega odstavka 12. člena zakona v roku, za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi. Prodajalec posameznih delov stavbe z več posameznimi deli

---

[6] Drugi odstavek 6. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631) določa, da morajo udeleženci v obligacijskem razmerju pri izpolnjevanju obveznosti iz svoje poklicne dejavnosti ravnati z večjo skrbnostjo, po pravilih stroke in po običajih (skrbnost dobrega strokovnjaka). Prav tako pa Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11; v nadaljevanju ZNPosr) v prvem odstavku 14. člena določa, da morata nepremičninska družba in nepremičninski posrednik, ki zanjo opravljal posle posredovanja pri opravljanju storitev oziroma poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.

[7] Obvezno zavarovanje odškodninske odgovornosti notarja določa 14. člen Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08 in 91/13), obvezno zavarovanje odškodninske odgovornosti odvetnika določa 9. člen Zakona o odvetništvu (Uradni list RS, št. 18/93, 24/96 – odl. US, 24/01, 54/08, 35/09, 97/14, 8/16 – odl. US in 46/16), obvezno zavarovanje odgovornosti nepremičninskih družb pa določa 6. člen ZNPosr.

[8] Uradni list RS, št. 18/04.

[9] Prvi odstavek 4. člena ZVKSES.

[10] V prvem odstavku 18. člena je določeno, da prodajalec kupcu izroči nepremičnino tako, da mu: 1. omogoči posest nepremičnine, 2. izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo in če je predmet prodaje posamezen del stavbe tudi etažni načrt tega posameznega dela, 3. da mu izroči predpisane certifikate, garancijske lite in izjave o skladnosti za opremo in naprave in 4.projekte izvedenih del. V primeru obvezne sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev pa mora listine iz 3. in 4. točke izročiti upravniku.

[11] Drugi in četrti odstavek 13. člena ZVKSES.

mora zagotoviti pogoje za vknjižbo etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov te stavbe iz tretjega odstavka 12. člena tega zakona v dveh mesecih po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, kot je to določeno tudi v prvem odstavku 131. člena ZZK-1. V kolikor prodajalec v tem roku ne vloži predloga za vpis etažne lastnine, lahko tak predlog vloži vsak kupec posameznega dela stavbe[12], v kolikor do te situacije pride, pa mora prodajalec vsakemu kupcu posameznih delov stavbe plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev te obveznosti v višini petih odstotkov kupnine po prodajni pogodbi[13]. Menim, da je s tem, ko zakon kupcu izrecno omogoča sočasnost izpolnitve obveznosti (torej ker kupnine ni dolžan plačati vnaprej), v primeru s pogodbo dogovorjenih morebitnih vnaprejšnjih plačil pa predpisuje posebne varovalke ter kupcu omogoča, da sam vloži predlog za vpis etažne lastnine, zagotovljeno zadostno pravno varstvo.

Nadalje pa je dodatno varstvo kupcev zagotovljeno s 3. poglavjem ZVKSES, ki določa notarsko hrambo. Ta institut omogoča, da se notar s prevzemom listin, denarja, oziroma vrednostnih papirjev (predmetom hrambe) zaveže osebi, ki mu je predmet notarske hrambe izročila v hrambo, da bo ta predmet hranil in ga izročil osebi, ki jo bo določil deponent, če se izpolni pogoj oziroma pogoji, ki jih ob izročitvi predmeta hrambe v notarsko hrambo določi deponent, oziroma vrnil deponentu, če se ta pogoj oziroma pogoji ne izpolnijo do določenega roka. Določbe 3. poglavja ZVKSES o notarski hrambi se uporabljajo tudi za notarsko hrambo, ki se opravlja z namenom zaščite pogodbene stranke pred tveganjem neizpolnitve druge pogodbene stranke. Navedena možnost dobrovernemu kupcu zagotavlja zadostno pravno varstvo, da bo njegova lastninska pravica tudi vpisana v zemljiško knjigo, saj kupec kot pogoj za plačilo kupnine lahko postavi pogoj vknjižbe lastninske v zemljiško knjigo na njegovo ime.

V zvezi z vašim drugim vprašanjem, ali bomo pristopili k pripravi rešitev in v teh primerih omogočili pravno sredstvo ob izdaji posebnega sklepa zaradi umika zemljiškoknjižnega predloga, pojasnjujem, da je po našem mnenju in glede na dosedanje informacije kupec dovolj varovan z vsemi zakonskimi varovalkami, ki sem vam jih pojasnila.

[12] Prvi odstavek 34. člena ZVKSES.

[13] Prvi odstavek 35. člena ZVKSES.