

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS)

Zbirni podatki

Uradni list RS, št. 89/1999, 35/2000 - Skl. US, 43/2001 - Odl. US, 97/2001, 32/2002 - Odl. US, 15/2003, 58/2003 - ZZK-1

Datum objave: 4.11.1999

Veljavnost: od 19.11.1999 do 19.11.2004

Uporaba: od 19.11.1999

[Povezava do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Besedilo

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

(1) Ta zakon določa posebne pogoje in postopek za vpis lastninske pravice na posameznih delih večstanovanjske hiše iz 7. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 21/94, 23/96 - v nadaljevanju: SZ) in za vpis lastninske pravice na posameznih delih tistih stavb, za katere drug zakon določa, da so posamezni deli te stavbe v etažni lastnini (v nadaljnjem besedilu: stavbe).

(2) Ta zakon se ne uporablja za vpis lastninske pravice na posameznih delih tistih stavb, za katere so bili po uveljavitvi zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 33/95 - v nadaljnjem besedilu: ZZK) izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 74. člena ZZK.

2. člen

Šteje se, da so imeli z dnem uveljavitve zakona o lastninenju

nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/97 - v nadaljnjem besedilu: ZLNDL) na zemljišču, na katerem stoji stavba (v nadaljnjem besedilu: stavbišče) iz prvega člena tega zakona, pravico uporabe imetniki pravic na posameznih delih stavbe.

II. POSTOPEK ODMERE STAVBIŠČA

3. člen

(1) Če za stavbo, ki je v etažni lastnini, ni odmerjeno zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi (funkcionalno zemljišče), se odmeri kot nova parcela le stavbišče.

(2) Postopek za odmero stavbišča se prične na zahtevo enega ali več imetnikov pravice na posameznih delih stavbe ali na zahtevo osebe, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice na zemljišču, na katerem stoji stavba. Za vložitev zahteve ni potrebno soglasje drugih imetnikov pravice na posameznih delih

stavbe in osebe, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice na zemljišču, na katerem stoji stavba, če le-ta ni vlagatelj zahteve za odmero stavbišča. Za vložitev zahteve tudi ni potrebno soglasje ostalih imetnikov pravice, če je na posameznem delu stavbe več imetnikov pravice.

(3) V postopku odmere stavbišča se ne uporabljajo določbe zakona o zemljiškem katastru, ki se nanašajo na sodelovanje prizadetih lastnikov oziroma uporabnikov, njihova soglasja in na sestavo ugotovitvenega zapisnika in določba 47. in prvega odstavka 76.c člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) ter določba 49. člena zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97).

(4) Odmero stavbišča izvede geodet ob smiselni uporabi določb zakona o zemljiškem katastru (Uradni list SRS, št. 16/74 in 42/86), ki določajo postopek parcelacije zemljišč. Za izvedbo odmere stavbišča ni obvezna predhodna dokončna ureditev obstoječih lastniških meja s parcelacijo zajetih parcel po določbah 14. do 17. člena zakona o zemljiškem katastru.

(5) Odmero stavbišča izvede geodet brez prisotnosti imetnikov pravice na posameznih delih stavbe oziroma osebe, ki je v

zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice na zemljišču, na katerem stoji stavba. Geodet izdelava elaborat odmere stavbišča, ki vsebuje skico zamejičenja in izmeritvene podatke.

(6) Odmera stavbišča se izvede ne glede na začete upravne ali sodne postopke v zvezi z zemljiščem, na katerem stoji stavba.

(7) Površina nove parcele, na kateri stoji stavba, je dokončna. Površina preostale parcele, ki se je delila, pa v primeru, če meje lastniških parcel niso urejene, ni dokončna in se izračuna na podlagi veljavnih podatkov zemljiškega katastra.

(8) Nova parcela, na kateri stoji stavba, se z mejami vpiše v zemljiški kataster na podlagi odločbe, ki se vroči vlagatelju zahteve za odmero stavbišča in osebi, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice na stavbišču.

(9) Pritožba zoper odločbo je dopustna samo glede nepravilne določitve meje stavbišča in glede izračuna površine stavbišča. Pritožba zoper odločbo ne zadrži izvedbe sprememb podatkov v zemljiškem katastru in v zemljiški knjigi. Tisti, ki mu je bil z odločbo prizadet pravni interes, lahko uveljavlja svoje pravice v pravi.

(10) V postopku odmere stavbišča ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka.

(11) Nova parcela, na kateri stoji stavba, se vpiše po uradni dolžnosti v zemljiški kataster in v zemljiško knjigo, ne glede na druge predlagane vpise v zemljiški knjigi.

(12) V zemljiško knjigo se nova parcela, na kateri stoji stavba, vpiše bremen prosta.

III. ETAŽNI NAČRT IN POTRDITEV ETAŽNEGA NAČRTA

4. člen

(1) Za vpis posameznega dela stavbe v zemljiško knjigo se izdela etažni načrt po določbah tega zakona.

(2) Etažni načrt izdela po naročilu enega ali več imetnikov pravice na posameznih delih stavbe oseba, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev, določene z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost (v nadaljnjem besedilu: geodetsko podjetje) ali pogoje za opravljanje dejavnosti projektiranja, določene z zakonom, ki ureja graditev objektov (v nadaljnjem besedilu: projektant), lahko pa ga izdela tudi eden ali več imetnikov pravice na posameznih delih stavbe sam.

(3) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka, mora etažni načrt za del stavbe, ki je sestavljen iz več gradbeno ločenih delov, katerih površina ni razvidna iz listine, potrebne za vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe, izdelati geodetsko podjetje ali projektant.

(4) Etažni načrt mora vsebovati:

- podatke o parceli, na kateri stoji stavba;
- naslov stavbe;

- lego posameznega dela stavbe v celotni stavbi;

- načrt ali skico in namembnost posameznega dela stavbe;

- podatke o površini posameznega dela stavbe;

- podatke o številu posameznih delov stavbe, ki predstavljajo stanovanja in o številu posameznih delov stavbe, ki predstavljajo poslovne prostore.

(5) Površina posameznega dela stavbe se privzame iz listine, potrebne za vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe. Če etažni načrt izdela geodetsko podjetje ali projektant, se privzame površina izračunana iz merskih podatkov.

(6) Etažni načrt se izdela na obrazcih s predpisano vsebino in mora biti podpisan oziroma mora biti opremljen z žigom in podpisom odgovorne osebe, če je etažni načrt izdelalo geodetsko podjetje ali projektant.

(7) Natančnejše navodilo za izdelavo etažnega načrta ter vsebino in obliko obrazcev iz prejšnjega odstavka predpiše minister, pristojen za geodetske zadeve, v 30 dneh od dneva uveljavitve tega zakona.

(8) Zahtevo za potrditev etažnega načrta predloži eden ali več imetnikov pravice na posameznih delih stavbe geodetski upravi.

(9) Zahtevi mora biti priložen etažni načrt v dveh izvodih in kopija listine, potrebne za vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe, če etažnega načrta ni izdelalo geodetsko podjetje ali projektant.

(10) Nepopoln in pomanjkljiv etažni načrt geodetska uprava zavrže s sklepom, če v roku 30 dni pomanjkljivosti niso odpravljene oziroma etažni načrt ni dopolnjen v skladu z navodili, ki jih vlagatelju zahteve pošlje geodetska uprava.

(11) Etažni načrt potrdi geodetska uprava. Na podlagi potrjenega etažnega načrta geodetska uprava po uradni dolžnosti določi posameznim delom stavbe, ki so označeni v etažnem načrtu in za katere so določeni podatki o legi in površini, indentifikacijsko številko (številka posameznega dela stavbe) ter jo vpiše v etažni načrt.

(12) Če celotna stavba še nima določene indentifikacijske številke stavbe (številka stavbe) ali če gre za prvi etažni načrt, geodetska uprava predhodno določi tudi številko stavbe.

(13) O določitvi indentifikacijske številke stavbe in o določitvi indentifikacijske številke ter površine posameznega dela stavbe izda geodetska uprava potrdilo. Potrdilo o določitvi številke

stavbe vsebuje tudi podatke o parceli, na kateri stavba stoji ter podatke o načinu določitve površine posameznega dela stavbe.

(14) Potrdilo iz prejšnjega odstavka se vroči vlagatelju zahteve skupaj z enim izvodom potrjenega etažnega načrta.

(15) Vsakemu nadaljnjemu imetniku pravice na posameznem delu stavbe, ki naknadno vlaga zahtevo za potrditev etažnega načrta mora geodetska uprava na njegovo zahtevo v 15 dneh izdati potrdilo o identifikacijski številki stavbe ter izvod potrjenega etažnega načrta, če ga je izdelalo geodetsko podjetje ali projektant, ki se lahko dopolni z lego in površino nadaljnjega posameznega dela stavbe.

(16) Geodetska uprava številke stavb in številke posameznih delov stavb evidentira v posebni evidenci, povezani s podatki zemljiškega katastra. Evidenca iz prejšnjega odstavka vsebuje:

- identifikacijsko številko stavbe;
- površino stavbišča in stavbe;
- identifikacijsko številko in površino posameznega dela stavbe;
- namembnost posameznega dela stavbe;
- ime, priimek, naslov in EMŠO fizične osebe oziroma firmo, sedež in matično številko pravne osebe, ki je imetnik pravice na posameznem delu stavbe;

- podatke o lastniku posameznega dela stavbe.

(17) Podatke o lastniku posameznega dela stavbe evidentira geodetska uprava v evidenco iz prejšnjega odstavka na podlagi pravnomočnega zemljiškoknjižnega sklepa.

(18) Podatke iz evidence iz prejšnjega odstavka imajo pravico pridobiti državni organi za namene izvajanja javnih pooblastil, druge fizične ali pravne osebe pa le, če izkažejo pravni interes oziroma, če so imetniki pravice na posameznih delih stavbe.

(19) Natančnejša navodila o postopku za potrditev etažnega načrta, o načinu določitve identifikacijske številke stavbe in posameznega dela stavbe ter o nastavitvi in vodenju evidence predpiše minister, pristojen za geodetske zadeve, v 30 dneh od dneva uveljavitve tega zakona.

IV. POSTOPEK IN POGOJI ZA VPIS PRAVICE NA POSAMEZNEM DELU STAVBE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

5. člen

(1) Predlagatelj vpisa stavbe, lastninske pravice na posameznih delih stavbe in solastninske pravice na skupnih prostorih, delih in objektih stavbe (vpis etažne lastnine) je lahko eden ali več imetnikov pravice na posameznem delu stavbe. Če je na posameznem delu stavbe več imetnikov pravice, lahko predlaga vpis vsak od

njih brez soglasja ostalih imetnikov.

(2) Za vložitev predlogov iz prejšnjega odstavka ni potrebno soglasje drugih imetnikov pravic na posameznih delih stavbe in osebe, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice na zemljišču, na katerem stoji stavba.

(3) Vpis stavbe se lahko opravi pri stavbišču, odmerjenem po tem zakonu. V tem primeru se lahko funkcionalno zemljišče pripiše v zemljiškoknjižni vložek kasneje kot nova parcela.

(4) Predlogom za vpis iz prvega odstavka tega člena mora predlagatelj priložiti:

- potrdilo geodetske uprave iz trinajstega odstavka prejšnjega člena;

- listine, ki so potrebne za vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe;

- pogodbo ali odločbo, s katero so med imetniki pravic na posameznih delih stavb določeni solastniški deleži na skupnih prostorih, delih in objektih stavbe.

(5) Dokler pogodba iz tretje alineje prejšnjega odstavka ni sklenjena, vpiše sodišče etažno lastnino iz prvega odstavka tega člena brez vpisa solastninske pravice lastnikov posameznih delov stavbe na skupnih prostorih, delih in objektih stavbe ter zemljišču.

(6) Za pogodbo iz tretje alineje četrtega odstavka tega člena se ne uporablja določba 22. člena ZZK.

6. člen

Uporablja se še tudi po razveljavitvi zakona (Uradni list RS, št. 58-2857/2003)

(glej opombo (6))

Ne glede na določbo 17. člena ZZK sodišče dovoli vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe na podlagi pogodbe o prodaji posameznega dela stavbe po določbah SZ in uredbe o izvedbi stanovanjskih hiš in stanovanj prevzetih od organa in organizacij bivše SFRJ in JLA (Uradni list RS, št. 61/92 - v nadaljnjem besedilu: uredba). V primeru prodaje posameznega dela stavbe po določbah SZ in uredbe se šteje, da je oseba iz prvega odstavka 17. člena ZZK prodajalec iz te pogodbe.

7. člen

Razveljavljen (Uradni list RS, št. 58-2857/2003)

(glej opombo (6))

(Če predlagatelj nima listine, ki je potrebna za vpis lastninske

pravice na posameznem delu stavbe, se za vpis njegove pravice smiselno uporabijo določbe od 109. do 123. člena zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 33/95).)

8. člen

Postopki vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo po tem zakonu se štejejo za nujne skladno z zakonom, ki ureja sodišča.

9. člen

(1) Za prvi predlog za vknjižbo in za prvo vknjižbo lastninske pravice na stavbi, na posameznem delu stavbe v etažni lastnini in vknjižbo solastninske pravice na skupnih prostorih, delih in objektih stavbe se šteje predlog, s katerim se skupaj predlaga vpis na stavbi, posameznem delu stavbe in na skupnih prostorih, delih in objektih stavbe ter vknjižba na podlagi tega predloga.

(2) Za prvi predlog za vknjižbo in za prvo vknjižbo iz prejšnjega odstavka se štejejo tudi predlogi za vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe, ki so vloženi skupaj ali so vloženi posebej v enem letu od vložitve prvega predloga in vknjižbe na podlagi tega predloga.

(3) Za predlog za vpis in vknjižbo iz prvega in drugega odstavka tega člena se sodna taksa ne plača.

(4) Predlagatelj prve vknjižbe mora o vložitvi predloga brez odlašanja obvestiti upravnika stavbe, če tega ni, pa obvestilo o predlagani vknjižbi objavi na oglasni deski oziroma na drugem vidnem mestu v stavbi.

10. člen

(1) Do preteka roka iz 135. člena ZZK lahko vpis po določbah tega zakona predlagajo tudi investitorji gradnje stavbe oziroma njihovi pravni nasledniki.

(2) Po preteku roka iz 135. člena ZZK lahko do prenehanja veljavnosti tega zakona predlaga vpis iz prvega odstavka tega člena vsak imetnik pravice na posameznem delu stavbe in zahteva povrnitev plačanih stroškov od investitorja.

11. člen

Za izvedbo vpisov pravic po tem zakonu je mogoče predlog za vpis iz prvega in drugega odstavka 136. člena ZZK vložiti še do prenehanja veljavnosti tega zakona.

V. PREHODNI IN KONČNA DOLOČBA

12. člen

(1) Z dnem prenehanja veljavnosti tega zakona se preneha uporabljati določba 254. člena zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 51/98) za posamezne dele stavb.

(2) Za izvajanje tega zakona se preneha uporabljati določba 49. člena pravilnika o vodenju zemljiške knjige (Uradni list RS, št. 77/95).

13. člen

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in preneha veljati po petih letih od uveljavitve.

(Objavljeno 4.11.1999)

(1) Sklep ustavnega sodišča, Št. U I 8/00, z dne 6.4.2000, o sprejemu pobude za začetek postopka za oceno ustavnosti 7. člena zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo in o zadrževanju izvrševanja navedene določbe (Uradni list RS, št. 35-1649/2000), objavljen 21.4.2000, ki velja od 22.4.2000, določa:

"1. Pobuda za začetek postopka za oceno ustavnosti 7. člena zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 89/99) se sprejme.

2. Do končne odločitve se zadrži izvrševanje 7. člena zakona o

posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo."

(2) Odločba ustavnega sodišča, št. U-I-8/00-19, z dne 10.5.2001, o ugotovitvi neskladnosti 7. člena zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo z ustavo, določitvi roka za odpravo ugotovljene neustavnosti in določitvi načina izvršitve (Uradni list RS, št. 43-2447/2001), objavljena 31.5.2001, ki velja od 1.6.2001, določa:

"1. Določba 7. člena zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 89/99) je iz razlogov, navedenih v obrazložitvi te odločbe, v neskladju z ustavo.

2. Državni zbor mora ugotovljeno neskladnost iz prejšnje točke odpraviti v roku šestih mesecev po objavi te odločbe v Uradnem listu Republike Slovenije.

3. Do odprave ugotovljene protiuustavnosti lahko sodišče dovoli vpis lastninske pravice v primerih iz 7. člena zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo le, če nepremičnina ni bila predmet rubeža zaradi zavarovanja denarne terjatve z zastavno pravico. Podatke o (ne)obstoju zastavne pravice na nepremičninah mora sodišče v

zemljiškoknjžnem postopku ugotoviti samo s poizvedbo pri pristojnem izvršilnem sodišču."

(3) Zakon o spremembi zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS-A) (Uradni list RS, št. 97-4800/2001), objavljen 4.12.2001, velja od 12.12.2001

(4) Odločba o ugotovitvi, da se določbe drugega, tretjega, petega, šestega, devetega in petnajstega odstavka 4. člena zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo ter določbi prvega odstavka 8. člena in tretje alineje drugega odstavka 11. člena navodila za izdelavo in potrditev etažnega načrta v neskladju z ustavo, in določitvi načina izvršitve ter o ugotovitvi, da določbe tretjega odstavka 7. člena in 10. člena navodila za izdelavo in potrditev etažnega načrta niso v neskladju z ustavo, št. U-I-288/00-20, z dne 21.3.2002 (Uradni list RS, št. 32-1361/2002), objavljena 11.4.2002, ki velja od 12.4.2002, določa:

"1. Določbe drugega, tretjega, petega, šestega, devetega in petnajstega odstavka 4. člena zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 89/99 in 97/01) ter določbi prvega odstavka

8. člena in tretje alineje drugega odstavka 11. člena navodila za izdelavo in potrditev etažnega načrta (Uradni list RS, št. 2/00) so v neskladju z ustavo.

2. Določbe tretjega odstavka 7. člena in 10. člena navodila iz prve točke tega izreka niso v neskladju z ustavo.

3. Državni zbor je dolžan odpraviti ugotovljeno neskladnost zakona iz prve točke tega izreka v roku enega leta od objave te odločbe v Uradnem listu Republike Slovenije, Ministrstvo za okolje in prostor pa v nadaljnjih treh mesecih uskladiti navodilo.

4. Do uskladitve po prejšnji točki se zakon in navodilo uporabljata na način, določen v 26. točki obrazložitve te odločbe."

Iz obrazložitve odločbe US:

"...

26. Ustavno sodišče je ocenilo, da razveljavitev izpodbijane ureditve ni mogoča, saj bi povzročila še bolj neustavno stanje od sedanjega. Izdelovanje etažnih načrtov je tudi po oceni ustavnega sodišča zahtevno strokovno delo, zato bi povsem prost dostop do opravljanja te storitve po naročilu etažnega lastnika lahko pripeljal tudi do nestrokovne in nezanesljive izdelave etažnih načrtov, kar bi lahko predstavljalo hud poseg v interese etažnih

lastnikov in varstvo njihove lastnine, omajala bi se pravna varnost, zanesljivost in zaupanje v nepremičninske evidence. Zato je ustavno sodišče le ugotovilo neskladnost izpodbijane ureditve z ustavo in naložilo zakonodajalcu, da odpravi navedeno neskladnost. Ob tem ustavno sodišče kot način izvršitve te odločbe še določa, da lahko v času, dokler zakonodajalec ne bo uskladil izpodbijane ureditve z ustavo, etažne načrte posameznih delov stavbe iz 4. člena ZPPLPS izdelujejo vsi tisti subjekti, ki lahko izdelajo elaborat z etažnim načrtom za prvi vpis stavbe po 62. členu ZENDMPE, torej poleg geodeta oziroma geodetskega podjetja tudi podjetje, ki izdeluje projektno dokumentacijo; posebnosti, ki jih ZPPLPS in navodilo predpisujeta za primer, če etažni načrt izdelata - oziroma ne izdelata - geodet, pa se nanašajo tudi na primer, če etažni načrt izdelata - oziroma ne izdelata - podjetje, ki izdeluje projektno dokumentacijo. V obravnavanem primeru je določitev načina izvršitve odločbe še posebej utemeljena, saj gre za začasen zakon, katerega veljavnost se bo iztekla leta 2004."

(5) Zakon o spremembah zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS-B) (Uradni list RS, št. 15-586/2003), objavljen 14.2.2003, velja od 15.2.2003

(6) Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58-2857/2003), objavljen 18.6.2003, ki velja od 16.9.2003, določa tudi:

"Razveljavitev predpisov

247. člen

(1) Z uveljavitvijo tega zakona nehajo veljati:

...

3. 7. člen ZPPLPS,

...

Način uporabe ZPPLPS

248. člen

(1) Po uveljavitvi tega zakona se določbe ZPPLPS, ki se sklicujejo na določbe ZZK, uporabljajo tako, da se:

1. sklicevanje na prvi odstavek 17. člena ZZK nadomesti s sklicevanjem na drugi odstavek 150. člena tega zakona,

2. sklicevanje na 22. člen ZZK nadomesti s sklicevanjem na 41. člen tega zakona.

(2) Določba 6. člena ZPPLPS se uporablja tudi po prenehanju veljavnosti ZPPLPS."
