|  |  |
| --- | --- |
| Številka: 007-421/2010 | |
| Ljubljana, dne 2. 12. 2010 | |
|  | |
| GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE  [Gp.gs@gov.si](mailto:Gp.gs@gov.si) | |
| **ZADEVA: Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – predlog za obravnavo** | | | |
| 1. Predlog sklepov vlade: | | | |
| Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 - uradno prečiščeno besedilo, 109/08, in 38/10 – ZUKN) je Vlada Republike Slovenije na ……seji dne ……sprejela naslednji sklep:  Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (EVA 2010-2011-0080) in ga posreduje Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo po rednem postopku.  Prejemniki:   * Državni zbor Republike Slovenije * Ministrstvo za pravosodje * Služba Vlade RS za zakonodajo | | | |
| 2.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva: | | | |
| - Boštjan Škrlec, državni sekretar na Ministrstvu za pravosodje  - Andreja Lang, generalna direktorica Direktorata za zakonodajo s področja pravosodja  - Mateja Tamara Fajs, namestnica direktorja v Službi vlade za zakonodajo | | | |
| 2.b Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu Državnega zbora: | | | |
| - Aleš Zalar, minister za pravosodje  - Boštjan Škrlec, državni sekretar na Ministrstvu za pravosodje  - Andreja Lang, generalna direktorica Direktorata za zakonodajo s področja pravosodja  - Mateja Tamara Fajs, namestnica direktorja v Službi vlade za zakonodajo | | | |
| 3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu: | | | **DA** |
| 4.a Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem oziroma skrajšanem postopku v Državnem zboru RS z obrazložitvijo razlogov: | | | |
| **/** | | | |
| 4.b Predlog za skrajšanje poslovniških rokov z obrazložitvijo razlogov: | | | |
| / | | | |
| 5. Kratek povzetek gradiva | | | |
| Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08, v nadaljnjem besedilu: ZVEtL), je začel veljati 24. maja 2008. Po nekaj več kot dveletnem spremljanju izvajanja zakona v praksi, so se pokazale nekatere ovire za hitro in učinkovito izvajanje obeh postopkov – namreč postopka za vzpostavitev etažne lastnine in postopka za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi – ki v času priprave in sprejema zakona niso bili zaznani.  Na podlagi izsledkov spremljanja izvajanja zakona in prejetih predlogov s strani sodišč, geodetske uprave in občin se je predlagatelj odločil za nekatere organizacijske ukrepe na izvedbeni ravni, ki intervencije zakonodajalca ne potrebujejo, in za pripravo sprememb in dopolnitev veljavnega zakona. Medtem ko so prvi usmerjeni prvenstveno v odklonitev razlogov za počasno reševanje zadev zaradi kadrovske podhranjenosti in preobremenjenosti nepravdnih sodišč, zakonska novela odpravlja še preostale ovire za učinkovito in materialnopravno pravilno ureditev lastninskih stanj posameznikov v zvezi z njihovimi nepremičninami ter njihovo pravilno evidentiranje v katastrih in v zemljiški knjigi. Novela ZVEtL-a torej ne spreminja konceptov, ki so vodili zakonodajalca že pri oblikovanju osnovnega besedila zakona in katerih pravilnost potrjuje tudi najnovejša praksa najvišjih sodišč v državi, temveč uvaja dodatne pravne podlage za njihovo čim doslednejšo uresničitev.  Ključne vsebinske spremembe pripravljene novele dopolnjujejo obstoječe zakonske določbe glede:   * katastrskih vpisov (z novim 23. a členom zakona se odpravlja možnost zavlačevanja in oviranja postopkov po ZVEtL-u zaradi izvajanja katastrskih vpisov na način, da izključuje dvojne procesne garancije, sankcionira se ravnanja posameznikov, ki bi s preprečevanjem vstopa v prostore lahko ovirali izdelavo ustreznih strokovnih podlag s fikcijo umika predloga oziroma prijave udeležbe v postopku, širi se krog oseb, ki lahko nudijo strokovno pomoč sodišču na osebe, ki izpolnjujejo pogoje po geodetskih predpisih (poleg sodno zapriseženih izvedencev lahko sodišče angažira tudi geodetska podjetja), določajo se nova pravna sredstva); * možnosti za izvedbo postopka za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine po vzoru predpisov, ki urejajo zemljiško knjigo (dopolnitev 23. člena zakona); * nemudnega nadaljevanja postopka s postavitvijo skrbnika za poseben primer, če pravnih naslednikov umrlega udeleženca postopka ne bi bilo mogoče identificirati in pritegniti v postopek brez odlašanja (dopolnitev 16. člena zakona); * zagotavljanja udeležbe upravnika, če ga stavba seveda ima (dopolnitev 16. člena zakona); * zagotavljanja varstva javnega dobra in javnega interesa nasploh v vsakem konkretnem primeru z določitvijo občine kot nove formalne udeleženke postopka za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi (dopolnitev 26. člena zakona); * izrecne določitve učinka pravnomočnosti sodne odločbe v postopku za določitev oziroma ugotovitev lastninske pravice na pripadajočem zemljišču k stavbi na osebe, ki so v postopku sodelovale oziroma na osebe, ki v postopku sicer niso sodelovale, a so bile o njem ustrezno obveščene (dopolnitev 26. člena zakona); * odprave omejitev za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi, zgrajeni pred 1. januarjem 2003, le na zemljiške parcele, na katerih taka stavba stoji, in na iz te zemljiške parcele izvedene zemljiške parcele (dopolnitev 30. člena zakona v zvezi s prehodno določbo 12. člena novele).   Kot je razvidno, predlagatelj s predlagano novelo stopnjuje procesna pooblastila sodišč in procesne možnosti udeležencev v smeri dodatne racionalizacije postopkov s ciljem, da bi zadevne določbe prispevale h koncentriranemu razreševanju potencialnih sporov v enotnem postopku po ZVEtL-u, namesto da bi se ti spori reševali skozi daljše časovno obdobje v številnih, zlasti pravdnih postopkih.  Urejanje lastninskopravnih razmerij v zvezi z nepremičninami in z njimi povezana zemljiškoknjižna opravila so zahtevna pravna opravila z daljnosežnimi posledicami, zato zakonska novela še dodatno olajšuje položaj udeležencev v teh postopkih z namenom, da bi bili slednji motivirani za celovito in pravilno ureditev razmerij v zvezi s svojimi nepremičninami in da bi posledično s tako urejenimi nepremičninami tudi pravno varno nastopali v pravnem prometu.  Ne nazadnje pa bo zaradi koncentracije postopkov v okviru nepravdnega postopka - zlasti zemljiško knjižnih in nekaterih geodetskih postopkov - etažiranje stavb in evidentiranje pripadajočih zemljišč pridobilo na hitrosti, oba katastra in zemljiška knjiga pa na ažurnosti in kvaliteti. | | | |
| 6. Presoja posledic | | | |
|  | | | |
| a) | na javnofinančna sredstva v višini, večji od 40 000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih | | NE |
| b) | na usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije | | NE |
| c) | administrativne posledice | | DA |
| č) | na gospodarstvo, posebej na mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij | | NE |
| d) | na okolje, kar vključuje tudi prostorske in varstvene vidike | | DA |
| e) | na socialno področje | | NE |
| f) | na dokumenta razvojnega načrtovanja:   * na nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja, * na razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna * na razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij | | NE |
|  | | | |
|  | | | |
| 7.b Predstavitev ocene finančnih posledic, nižjih od 40 000 EUR | | | |
| Predlog mnenja nima finančnih posledic. | | | |
| 8. Predstavitev sodelovanja javnosti | | | |
| Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja | | | DA |
| Datum objave: 19. 11. 2010 | | | |
| 9. Predstavitev medresorskega usklajevanja | | | |
| Gradivo je bilo …………. | | | |
| Gradivo je usklajeno v celoti. | |  | |
| 10. Gradivo je lektorirano | | | NE |
| 11. Zahteva predlagatelja za | | | |
| a) | obravnavo neusklajenega gradiva | | NE |
| b) | za nujnost obravnave | | NE |
| c) | obravnavo gradiva brez sodelovanja javnosti | | NE |
| 12. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti | | | DA |
| 13. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade | | | NE |
| 14. Gradivo je pripravljeno na podlagi sklepa vlade št. … z dne … | | | |

PRILOGA:

* jedro gradiva

***Aleš ZALAR***

***minister za pravosodje***

**PRVA OBRAVNAVA**

**EVA 2010-2011-0080**

ZAKON O VZPOSTAVITVI ETAŽNE LASTNINE NA PREDLOG PRIDOBITELJA POSAMEZNEGA DELA STAVBE IN O DOLOČANJU PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA K STAVBI

**I. UVOD**

**1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08 - v nadaljnjem besedilu: ZVEtL) je bil uveljavljen 24. 5. 2008. Po nekaj več kot dveletnem spremljanju uresničevanja zakona v praksi, so se pokazale nekatere ovire za hitro in učinkovito izvajanje obeh postopkov – namreč postopka za vzpostavitev etažne lastnine in postopka za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi – ki v času priprave in sprejema zakona niso bili zaznani.

Temeljno načelo zakona je bila ekonomičnost in učinkovitost postopka na eni strani, in načelo, da naj bo postopek po ZVEtL-u uporabniku prijazen, s čim manj administrativnimi ovirami, po drugi strani. Ker je predpostavka za končno odločitev sodišča v postopku po tem zakonu predhodna ureditev katastra, je bila ob kombinaciji teh dveh načel kot ena temeljnih rešitev sprejeto tudi izhodišče, da se lahko postopka po ZVEtL-u začneta brez predhodne ureditve katastra, sodišče pa za ureditev katastra poskrbi po uradni dolžnosti (23. člen). Pri tem pa zakon ne vsebuje nikakršnih specialnih določb glede izvajanja samih katastrskih vpisov, kar pomeni, da se katastrski vpisi, ki jih predlaga sodišče v okviru postopka po tem zakonu, izvajajo po običajnih pravilih Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06 in 65/07 - odl. US - v nadaljnjem besedilu: ZEN).

Določbe ZEN predvidevajo samostojen upravni postopek za izvedbo katastrskega vpisa, ki se lahko začne na zahtevo točno določenih predlagateljev. V postopku katastrskega vpisa so zainteresiranim udeležencem zagotovljene vse procesne pravice, ki se tudi sicer zagotavljajo v postopkih, v katerih se odloča o pravicah in obveznostih posameznikov, z različnimi instituti, med drugim tudi z obvezno predhodno obravnavo na kraju samem in pravico do pritožbe ter možnostjo sprožiti upravni sodni spor zoper dokončno odločitev upravnih organov, kar lahko precej podaljša ali v primeru nesoglasja udeležencev tudi prepreči katastrski vpis. Glede na določbe ZEN pa je dejanska predpostavka za pripravo strokovne podlage za izvedbo vpisa v kataster stavb med drugim tudi to, da se geodetu fizično omogoči vstop v vsak posamezen prostor v stavbi z več posameznimi deli, kar pa lahko ovira ali celo preprečuje vpis stavbe v kataster stavb v primerih, ko ni soglasja lastnikov ali uporabnikov stavbe o ureditvi medsebojnih razmerjih glede lastništva stavbe in njenih delov ali so le-ti odsotni.

Ker sta postopka po ZVEtL-u namenjena prav primerom, ko med udeleženci ni soglasja o vzpostavitvi etažne lastnine, lahko dosledna uporaba določb ZEN pri opravljanju katastrskega vpisa, potrebnega za izvedbo postopka po ZVEtL-u, precej podaljša, ovira ali eventualno tudi prepreči uspešno dokončanje postopka po ZVEtL-u, kar vse je v nasprotju z omenjenimi temeljnimi načeli, ki so bila zasledovana pri njegovem sprejemu.

Kot temeljno izhodišče zakona je bilo sprejeto tudi načelo ekonomičnosti v generalnem smislu, po katerem je sodišče v postopku zavezano k aktivnemu iskanju morebiti zainteresiranih posameznikov za udeležbo v postopku in s tem za čim bolj celovito ureditev razmerij v stavbi kot celoti, v samem postopku pa je tudi precej poudarjena inkvizitornost sodišča, ki po uradni dolžnosti poskrbi za zagotovitev številnih predpostavk za uspešno izvedbo postopka. Ker so posledično naloge sodišča v postopku precej obsežne, je obveljala ocena, da je treba sodiščem delo v največji možni meri olajšati.

Nadalje se v številnih konkretnih primerih ugotavlja, da posamezniki ne razpolagajo z izvirniki listin, ki so potrebne, da bi dosegli vpis svoje pravice v zemljiški knjigi, kar je sicer drugi temeljni cilj postopka za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu. To oviro običajno lahko posamezniki, ko se vpisujejo v zemljiško knjigo, premagajo brez večjih težav, saj Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 45/08, 37/08 – ZST-1 in 28/09 – v nadaljnjem besedilu: ZZK-1) določa postopek vzpostavitve zemljiškoknjižne listine. V postopku po ZVEtL-u, ki pride v poštev v primerih, ko neposredni vpis v zemljiško knjigo ni mogoč zaradi tega, ker etažna lastnina še ni vzpostavljena, pa glede na trenutno besedilo zakona ni institutov, ki bi omogočali premagovanje tovrstne ovire. Takšna situacija je v nasprotju s temeljnim ciljem zakona, da se pridobiteljem posameznih delov omogoči vpis v zemljiško knjigo kljub temu, da zemljiškoknjižni lastniki nepremičnin niso izpolnili svoje obveznosti vzpostavitve etažne lastnine. Pridobitelj v primeru, ko je ta predpostavka izpolnjena, namreč s pomočjo postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine lahko doseže vpis kljub pomanjkanju izvirnikov listin, pridobitelj, ki bi se moral vpisati po ZVEtL-u, pa te ovire po črki zakona ne more premagati, kar po oceni predlagatelja pomeni neupravičeno razlikovanje med posamezniki, ki so glede bistvenih elementov v enakih dejanskih položajih, in ki bi ga bilo zato treba odpraviti.

V času izvajanja zakona se je izkazalo, da bi v postopkih za določanje pripadajočega zemljišča lahko prišlo do kolizije javnega interesa z zasebnim interesom in to z vidika razmejitve pripadajočih zemljišč in javnega dobra. Možne pa so tudi situacije, ko lastniki stavb kljub temu, da bi se s tem zavarovala njihova pridobljena lastninska pravica, postopka za določitev pripadajočega zemljišča ne bi izvedli. Ugotovljeno je bilo, da ima lahko interes za transparentno ureditev razmerij tudi sam zemljiškoknjižni lastnik, ali pa je lahko takšna ureditev razmerij tudi v javnem interesu, saj je določno evidentiranje lastništva zemljišč tudi predpostavka za ugotavljanje zavezancev za njihovo urejanje in plačevanje nadomestil za njihovo uporabo. ZVEtL v veljavnem besedilu tem udeležencem pravovarstvenega interesa za začetek postopka ne priznava, čeprav za to v naravi stvari ni videti utemeljenega razloga.

**2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA**

Predlagane rešitve so namenjene odpravi na novo zaznanih ovir za uspešno dokončanje obeh postopkov po ZVEtL-u oziroma zagotovitvi institutov, ki naj bi oba postopka naredili učinkovitejša in še bolj ekonomična.

Za odpravo nevarnosti potencialnega zavlačevanja ali oviranja izvedbe postopka zaradi izvajanja predhodnega katastrskega vpisa po ZEN, je potrebno določbe ZVEtL-a dopolniti z specialnimi določbami glede katastrskih vpisov.

Ker lahko v skladu z zakoni, ki urejajo postopanje sodišč, strokovne naloge pri sodiščih opravljajo le sodno zapriseženi izvedenci, bi smelo sodišče za pripravo strokovne podlage za potreben katastrski vpis imenovati le sodno zapriseženega izvedenca. Po oceni predlagatelja pa tega splošnega pravila ni smotrno zasledovati v primerih, kadar sodišče v postopku po ZVEtL-u potrebuje strokovno pomoč za pripravo strokovne podlage za katastrski vpis. Ker gre za specifično opravilo geodetske stroke, je po oceni predlagatelja primerneje, da se takšne naloge zaupajo osebam, ki izpolnjujejo pogoje po geodetskih predpisih, torej ne le sodno zapriseženim izvedencem, temveč tudi geodetskim podjetjem.

Nadalje predlagatelj ocenjuje, da je mogoče pretirano zavlačevanje in oviranje postopka zaradi izvajanja katastrskega vpisa preprečiti z izključevanjem dvojnih postopkovnih garancij, ki bi se zagotavljale ob dosledni uporabi ZEN-a. Ker predstavlja izvedba katastrskega vpisa dejansko eno od opravil v okviru sodnega postopka, ima danes namreč udeleženec postopka možnost, da svoje nestrinjanje proti (nameravanemu) katastrskemu vpisu uveljavlja kar dvakrat: najprej v okviru samega postopka pred sodiščem (v okviru pravice izjaviti se o procesnem gradivu), nato pa še v samem upravnem postopku za izvedbo vpisa, kar pa je po oceni predlagatelja nepotrebno in tudi v nasprotju s prepovedjo dvakratnega odločanja o isti stvari. Zato predlagatelj meni, da je treba v upravnem postopku za katastrski vpis, z namenom omogočiti njegovo čim hitrejšo izvedbo in posledično preprečiti nepotrebno zavlačevanje sodnega postopka ter dvakratno odločanje o isti stvari, omejiti procesne garancije v upravnem postopku, težišče presoje o pravilnosti strokovne podlage pa preložiti na sodišče.

Ker veljajo v postopku vzpostavitve etažne lastnine po ZVEtL-u nekatera posebna pravila (domneve, presoja sporov na podlagi večje verjetnosti), ki sama po sebi niso združljiva z institutom pravnomočnosti, ZVEtL izrecno predpisuje možnosti reševanja morebitnih individualnih sporov v naknadnih postopkih. Ob teh izhodiščih je treba tudi tistim morebitnim zainteresiranim posameznikom, ki se ne strinjajo z opravljenim katastrskim vpisom, ravno tako omogočiti, da dosežejo spremembo vpisov v katastru stavb. Ker določbe ZEN v upravnem postopku ne omogočajo presoje sporov, je smotrno, da se jim zagotovi možnost uveljavljanja tovrstnih zahtevkov s tožbo.

Ker ZVEtL izhaja iz predpostavke, da med udeleženci popolnega soglasja o vzpostavitvi etažne lastnine ni mogoče doseči (pa naj bo razlog temu nestrinjanje, nezainteresiranost, odsotnost, pasivnost in druge okoliščine na strani kateregakoli udeleženca), je treba na takšne okoliščine realno računati tudi v vsakem konkretnem primeru, ki ga bo obravnavalo sodišče po tem zakonu. Ob takih dejanskih predpostavkah, pa bi bila - ob dosledni uporabi določb ZEN - priprava strokovne podlage za katastrski vpis onemogočena, zato je treba v ZVEtL-u predvideti posebne rešitve. Predlagatelj ocenjuje, da je zato treba primarno določiti obveznost posameznikov, da omogočijo pregled svojih prostorov in morebitno opustitev primerno procesno sankcionirati. Po oceni predlagatelja je udeleženca, ki v postopku uveljavlja svoje pravice, hkrati pa preprečuje izvedbo postopka, upravičeno sankcionirati s fikcijo umika predloga oziroma prijave udeležbe v postopku. Ker je kljub temu pričakovati, da v nekaterih primerih pregleda notranjosti prostora vendarle ne bo mogoče opraviti, takšna situacija pa naj ne bi preprečila izvedbe celotnega postopka, je treba dopustiti, da se strokovna podlaga pripravi ne le na podlagi neposredne zaznave geodeta v notranjosti prostora, temveč tudi ob uporabi drugih zanesljivih podatkov, na podlagi katerih je mogoče doseči evidentiranje dela ali delov stavbe v strokovni podlagi.

Z namenom olajšati delo sodišč je v tem predlogu zakona predvidena razširitev kroga udeležencev v obeh postopkih po ZVEtL-u. Tako naj se v postopek za vzpostavitev etažne lastnine vselej pritegne upravnik, če ga stavba ima, saj lahko po eni strani sodišču poda koristne podatke o evidentiranih pridobiteljih, o stavbi kot celoti in o njenih posameznih delih, po drugi strani pa pomaga pridobiteljem, da se vključijo v postopek, in tako v vsakem konkretnem primeru v čim večji meri prispeva k dosegu temeljnega cilja zakona. Poleg tega je njegova udeležba pomembna tudi z vidika plačevanja stroškov, saj se le-ti po 23. členu ZVEtL-a plačujejo iz rezervnega sklada. V postopku za določitev pripadajočega zemljišča pa naj se vedno zagotavlja tudi udeležba občine, ki lahko v sodnem postopku po eni strani zagotovi neposredno seznanitev sodišča z urbanističnimi vidiki posamične prostorske situacije, po drugi pa varuje javno dobro in s tem javni interes v vsakem konkretnem primeru.

Za postopke določanja pripadajočega zemljišča za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003 (uveljavitev Stvarnopravnega zakonika, Uradni list RS, št. 87/02 – v nadaljnjem besedilu: SPZ), za katere velja ocena, da so prav glede teh pripadajočih zemljišč nepremičninske evidence najmanj usklajene, pa naj se tudi občini in zemljiškoknjižnim lastnikom zemljišč zagotovi aktivna legitimacija za začetek postopka. S tem se namreč pravno zavaruje tudi njihov interes po uskladitvi nepremičninskih evidenc z dejanskim stanjem, hkrati pa povečujejo možnosti za izvedbo postopkov v konkretnih primerih in s tem pripomore k uresničitvi splošnega cilja zakona, da se nepremičninske evidence uskladijo z dejanskim stanjem.

V času spremljanja učinkov izvajanja zakona v praksi je bila na predlagatelja naslovljena tudi pobuda občin za ureditev problematike infrastrukture državnega in lokalnega pomena, ki se nahaja na takih pripadajočih zemljiščih, in na ureditev pravic njenih vsakokratnih upravljavcev v zvezi z izgradnjo, obratovanjem, vzdrževanjem, nadzorom in dostopom do take infrastrukture. Predlagatelj je presodil, da zadevna problematika na eni strani presega krog upravljavcev gospodarske javne infrastrukture (v podobnem pravnem položaju se namreč lahko znajdejo tudi drugi imetniki pravic, ki bremenijo tako zemljišče), po drugi strani pa urejanje razmerij glede obstoječe gospodarske javne infrastrukture na posamezni nepremičnini presega namen zakonodajalca, zlasti ker bi urejanje tovrstnih razmerij v istem postopku še dodatno – in po oceni predlagatelja prekomerno - obremenilo že tako kompleksno delo sodišč v konkretnih primerih. Po veljavni ureditvi se razmerja med lastniki nepremičnin in sistemskimi operaterji gospodarske javne infrastrukture, ki se na nepremičnini nahaja, urejajo v skladu s področnimi predpisi, ki urejajo tovrstna razmerja, zato bi se morebitne zakonodajne nedoslednosti morale sanirati na mestih, kjer se konkretna problematika ureja. V skladu s procesno teorijo (npr. prof. dr. Lojze Ude, Civilno procesno pravo, Uradni list RS, Ljubljana, 2002, str. 361) pa velja, da pravnomočne odločbe zavezujejo le stranke, ki so sodelovale v pravnomočno zaključenem postopku. Govorimo o tako imenovanih subjektivnih mejah pravnomočnosti in načelu *res iudicata facit ius inter partes*. V skladu s tem pravilom, bi določitev oziroma ugotovitev pripadajočega zemljišča v sodnem postopku po ZVEtL-u ne mogla vplivati na takšna razmerja, še posebej, če v posamičnih primerih še niso dokončno urejena. Sodna praksa prav tako stoji na stališču, da pravnomočne odločbe sodnih in drugih organov nimajo posledic pravnomočnosti za tiste, ki v postopkih niso sodelovali kot stranke, vendar pa dopušča izjemo. Ustavno sodišče Republike Slovenije tako npr. v odločbi opr. št. Up-280/05 z dne 9.2.2006, v 7. točki obrazložitve zapiše: »*...Glede na navedeno sme sodna odločba zavezovati samo tiste osebe, ki so imele možnost sodelovati v postopku, v katerem je bila ta sodna odločba izdana. Osebi, ki v določenem sodnem postopku ni bila stranka in ni imela možnosti sodelovati in s tem vplivati na ugotovitve in odločitve sodišča, rezultat tega postopka, razen v izjemnih primerih, ne sme iti v škodo niti z učinkom pravnomočnosti sodne odločbe...*«. Sodna praksa vidi takšne »izjemne primere« ravno pri učinkovanju absolutnih pravic, med katere v prvi vrsti sodi lastninska pravica, in domet učinkov pravnomočnosti odločbe pogosto širi preko strank, ki so sodelovale v postopku njene izdaje, tudi na tretje osebe (absolutni oziroma *erga omnes* učinek pravnomočne odločbe). Da se odkloni sleherni dvom o načinu učinkovanja odločbe, izdane v postopku za določitev pripadajočega zemljišča po ZVEtL-u, se v predlogu novele določa, da določitev oziroma ugotovitev lastninske pravice na pripadajočem zemljišču k stavbi ne vpliva na druge stvarne in obligacijske pravice oseb, ki niso sodelovale in niso bile obveščene o postopku s tem, da se ne šteje, da je bila oseba obveščena že zgolj z morebitno objavo obvestila o postopku na spletni strani sodišča.

Da bi se tudi posameznikom, ki ne razpolagajo z izvirniki listin, omogočilo, da v postopku po ZVEtL-u dosežejo vpis svoje pravice v zemljiško knjigo, in s tem izenačenje z drugimi posamezniki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, pa se predlaga, da se tudi v postopku po ZVEtL-u omoči amortizacija listine ob smiselni uporabi pravil zemljiškoknjižnega prava o vzpostavitvi zemljiškoknjižnih listin. Po oceni predlagatelja gre namreč za takšno pravno ugodnost, ki jo je glede na enak namen obeh postopkov dopustno in potrebno zagotavljati v obeh postopkih enako.

**3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA**

Uresničevanje predlaganega zakona ne bo imelo finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva. Finančna sredstva za delo na nepravdnih oddelkih okrajnih sodišč v Republiki Sloveniji so zagotovljena v okviru finančnega načrta Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, ki je predlagatelj finančnih načrtov za vsa sodišča, zaradi uveljavitve predlaganega zakona pa se potreba po teh virih ne bo povečala.

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

**/**

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

ZVEtL ureja lastninskopravna razmerja v zvezi s stavbami in omogoča sanacijo zatečenega stanja zlasti v urbanih območjih, ki so posledica neusklajenih evidenc še iz časov družbene lastnine, ne dovolj domišljene privatizacijske zakonodaje in neuspelih poskusov zakonodajne sanacije tega stanja od 1991 do danes.

V delu, kjer predlog zakona sanira zatečeno stanje neurejenih etažnih razmerij in neevidentiranih pripadajočih zemljišč k obstoječim stavbam, gre za tako posebno zakonsko materijo, ki je druge države ne poznajo, zato primerjalnopravnega pregleda ni mogoče opraviti.

V preostalem delu zakon redakcijsko popravlja veljavni zakon in ureja procesnopravne nadgradnje nekaterih splošno veljavnih institutov, ki se nanašajo predvsem na odpravo administrativnih ovir in posledično na večjo racionalnost in hitrost nepravdnega postopka, zato primerjalnopravni prikaz ni potreben.

Pravo Evropske unije etažne lastnine na splošni ravni ne ureja.

**6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

Predlagani zakon bo dodatno prispeval h koncentriranemu razreševanju velikega obsega potencialnih sporov v enotnem postopku, namesto da bi se ti spori reševali skozi daljše časovno obdobje v številnih, zlasti pravdnih postopkih.

Urejanje lastninskopravnih razmerij v zvezi z nepremičninami in z njimi povezana zemljiškoknjižna opravila so zahtevna pravna opravila z daljnosežnimi posledicami, zato ta zakon še dodatno olajšuje položaj uporabnikov teh javnih storitev na način, da se povečuje pravna varnost v prometu z nepremičninami.

Ne nazadnje pa bo zaradi koncentracije postopkov v okviru nepravdnega postopka - zlasti zemljiško knjižnega postopka in nekaterih geodetskih postopkov - etažiranje stavb in evidentiranje pripadajočih zemljišč pridobilo na hitrosti, oba katastra in zemljiška knjiga pa na ažurnosti in kvaliteti.

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

**/**

**II. BESEDILO ČLENOV**

**1. člen**

V Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08) se prvi odstavek 7. člena spremeni tako, da se glasi:

»(1) Pripadajoče zemljišče k stavbi po tem zakonu je last vsakokratnega lastnika stavbe. Če je stavba v etažni lastnini je pripadajoče zemljišče k stavbi po tem zakonu skupni del stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe.«.

**2. člen**

V naslovu 13. člena se beseda »subsidirana« nadomesti z besedo »subsidiarna«.

**3. člen**

V prvem odstavku 16. člena se za besedilom »zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine,« doda besedilo »upravnik, imenovan v skladu z določbami stvarnopravnega zakonika,«.

V osmem odstavku se pika nadomesti z vejico in se doda besedilo »razen če lahko sodišče brez odlašanja ugotovi pravne naslednike in jih pritegne v postopek. Postavljeni skrbnik zastopa pravne naslednike tudi v postopkih katastrskih vpisov, vpisov v zemljiško knjigo in drugih postopkih, ki se začnejo na podlagi določb 23. do 25. člena tega zakona.«.

**4. člen**

V 20. členu se četrti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(4) Če predlagatelj predloga s prilogami ni vložil v toliko izvodih, kolikor jih je potrebnih za sodišče, zemljiškoknjižnega lastnika nepremičnine, ki je predmet predloga, ter upravnika stavbe, lahko sodišče predlagatelja pozove, naj predloži manjkajoče izvode predloga s prilogami.«.

**5. člen**

V prvem odstavku 23. člena se 3. točka spremeni tako, da se glasi:

»3. pri pristojnem upravnem organu zahteva vpis stavbe in posameznih delov, če stavba in njeni posamezni deli v kataster stavb še niso vpisani, oziroma zahteva izvedbo postopka za spremembo podatkov v katastru stavb, če ugotovi, da ne odražajo v postopku ugotovljenega dejanskega stanja, in«.

Za četrtim odstavkom se doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Če pridobitelj posameznega dela stavbe ali imetnik druge stvarne ali obligacijske pravice, ki uveljavlja svoja upravičenja v postopku, na zahtevo sodišča ne more predložiti izvirnika pravnega naslova, ker se je ta izgubil ali je bil uničen, lahko najkasneje v roku, ki mu ga določi sodišče, predlaga vzpostavitev pravnega naslova. O tem predlogu odloči sodišče, ki vodi postopek za vzpostavitev etažne lastnine, pred izdajo odločbe o vzpostavitvi etažne lastnine ob smiselni uporabi določb predpisov, ki urejajo zemljiško knjigo, o vzpostavitvi zemljiškoknjižne listine.«.

**6. člen**

Za 23. členom se doda 23. a člen, ki se glasi:

»23. a člen

(izvajanje katastrskih vpisov)

(1) Za opravljanje vpisov oziroma evidentiranje sprememb v katastru stavb ali zemljiškem katastru (v nadaljnjem besedilu: katastrski vpis), ki jih v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu zahteva sodišče, se določbe predpisov, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, uporabljajo, kolikor to ni v nasprotju z določbami tega člena.

(2) Sodišče lahko za potrebe priprave strokovne podlage za katastrski vpis namesto izvedenca imenuje tudi osebo, ki izpolnjuje pogoje za pripravo strokovne podlage za katastrski vpis po predpisih, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(3) Uporabniki stavbe in njenih delov morajo osebi, ki je s strani sodišča imenovana za pripravo strokovne podlage za katastrski vpis, omogočiti vstop v prostore, ji dati potrebne podatke in omogočiti izvedbo strokovnih opravil, kolikor je to potrebno za pripravo strokovne podlage za katastrski vpis. Če kateri od udeležencev postopka za vzpostavitev etažne lastnine tega ne omogoči, se šteje, da je umaknil predlog oziroma prijavo udeležbe v postopku za vzpostavitev etažne lastnine. Obveznost iz tega odstavka in posledice njenega nespoštovanja sodišče povzame v izreku sklepa, s katerim imenuje izvedenca ali drugo osebo za pripravo strokovne podlage za katastrski vpis.

(4) Podatki o delih stavbe, v katere ni bil omogočen vstop, se v strokovni podlagi za katastrski vpis določijo glede na zunanje obrise stavbe in primerjajoče podatke o drugih delih stavbe, podatke iz registra nepremičnin ter druge razpoložljive podatke.

(5) Pri pripravi strokovne podlage za katastrski vpis se ne uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, glede predhodne obravnave na kraju samem in seznanitve strank, zainteresirane osebe pa se lahko izjavijo o strokovni podlagi v postopku za vzpostavitev etažne lastnine pred sodiščem.

(6) Ko sodišče ugotovi, da je strokovna podlaga primerna za izvedbo katastrskega vpisa, o tem izda sklep, zoper katerega je dopustna posebna pritožba, po pravnomočnosti sklepa pa pri pristojnem upravnem organu zahteva izvedbo vpisa. Če strokovna podlaga ne omogoča vpisa stavbe v kataster stavb ali obstajajo druge ovire za izvedbo predlaganega vpisa, upravni organ o tem obvesti sodišče, ki poskrbi za dopolnitev strokovne podlage oziroma za odpravo drugih ovir.

(7) Zoper odločbo, s katero je upravni organ odredil katastrski vpis na zahtevo sodišča, je pritožba dopustna le iz razloga, če odrejeni katastrski vpis ni skladen z zahtevo sodišča.

(8) Če je bil v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu na zahtevo sodišča opravljen katastrski vpis, sodišče pa po opravljenem katastrskem vpisu pravnomočno zavrže ali zavrne predlog za vzpostavitev etažne lastnine, lahko lastnik nepremičnine, pri kateri je bil opravljen katastrski vpis, v roku treh mesecev od pravnomočnega dokončanja postopka za vzpostavitev etažne lastnine zahteva, da se odločba o katastrskem vpisu po uradni dolžnosti odpravi, stanje katastra pa vrne v stanje, kakršno je bilo pred opravljenim vpisom.«.

**7. člen**

24. člen se spremeni tako, da se glasi:

»24. člen

(odločba o vzpostavitvi etažne lastnine)

(1) Če sodišče ne zavrže ali zavrne predloga, z odločbo o vzpostavitvi etažne lastnine:

1. odloči, da se na nepremičnini vzpostavi etažna lastnina,

2. določi pripadajoče zemljišče in druge skupne in posebne skupne (*v razmislek*) dele stavbe, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo,

3. določi morebitna bremena na skupnih delih stavbe in njihove imetnike, če se vpisujejo v zemljiško knjigo,

4. določi posamezne dele stavbe in solastniške idealne deleže, ki pripadajo njihovim vsakokratnim lastnikom na skupnih delih stavbe,

5. za vsak posamezni del stavbe določi lastnika, morebitna bremena in njihove imetnike, če se vpisujejo v zemljiško knjigo in so jih uveljavljali v tem postopku,

6. odredi vpis etažne lastnine v zemljiški knjigi v vrstnem redu vpisane zaznambe postopka vzpostavljanja etažne lastnine ob upoštevanju določb predpisov, ki urejajo zemljiško knjigo.

(2) Odločba o vzpostavitvi etažne lastnine se izvede v zemljiški knjigi po uradni dolžnosti.«.

**8. člen**

V 25. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Če je bil v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu izveden tudi vpis stavbe v kataster stavb oziroma je bila izvedena sprememba podatkov katastra stavb, lahko oseba, ki se z izvedenim vpisom oziroma s spremembo ne strinja, od lastnika dela stavbe, na katerega se nanaša sporni vpis, s tožbo zahteva dopustitev spremembe vpisa. Če sodišče tožbi ugodi, lahko tožeča stranka na podlagi sodbe zahteva dopuščeno spremembo vpisa v katastru stavb ne glede na to, ali je legitimirana za vložitev zahteve po predpisih, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.«.

Dosedanji drugi odstavek postane tretji odstavek.

**9. člen**

Za drugim odstavkom 26. člena se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) V postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi so poleg predlagatelja iz prvega odstavka tega člena udeleženci postopka tudi zemljiškoknjižni lastnik zemljiške parcele, ki bi lahko prišla v poštev za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi, zemljiškoknjižni lastnik stavbe, h kateri se določa pripadajoče zemljišče, druga oseba, katere pravni interes utegne biti s sodno odločbo prizadet, in občina, na območju katere se nahaja stavba, h kateri se določa pripadajoče zemljišče.«.

V dosedanjem tretjem odstavku, ki postane četrti odstavek, se za besedilom »23.« dodata vejica in besedilo »23. a«.

Za četrtim odstavkom se doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Določitev oziroma ugotovitev lastninske pravice na pripadajočem zemljišču k stavbi po tem zakonu ne vpliva na druge stvarne in obligacijske pravice oseb, ki niso sodelovale in niso bile obveščene o postopku. Šteje se, da oseba ni bila obveščena že zgolj z objavo obvestila o postopku na spletni strani sodišča.«.

**10. člen**

V drugem odstavku 28. člena se besedilo »stanovanjskega zakona« nadomesti z besedilom »stvarnopravnega zakonika«.

**11. člen**

V drugem odstavku 30. člena se na koncu druge alineje črta beseda »ali«, v tretji alineji se pika nadomesti z vejico, dodata pa se četrta in peta alineja, ki se glasita:

»- zemljiškoknjižni lastnik pripadajočega zemljišča, ali

- občina, na območju katere stavba stoji.«.

Za drugim odstavkom se dodata nova tretji in četrti odstavek, ki se glasita:

»(3) Če se vodi postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi, zgrajeni pred 1. januarjem 2003, na kateri ni vzpostavljena etažna lastnina, se smiselno uporablja 21. člen tega zakona.

(4) Ne glede na določbo tretjega odstavka 7. člena tega zakona se za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003, lahko pripadajoče zemljišče določi tudi na zemljiških parcelah, ki niso nastale iz zemljiške parcele, na kateri stavba stoji.«.

Dosedanji tretji in četrti odstavek postaneta peti in šesti odstavek.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

**12. člen**

V postopkih za določitev pripadajočega zemljišča k stavbam, zgrajenim pred 1. januarjem 2003, ki so se do uveljavitve tega zakona že začeli, lahko predlagatelji uskladijo predloge z določbo spremenjenega četrtega odstavka 30. člena zakona brez privolitve nasprotnih udeležencev.

**13. člen**

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

**III. OBRAZLOŽITEV**

**K 1. členu:**

Predlagana sprememba odpravlja sleherni dvom o pravni naravi pripadajočega zemljišča. Veljavno besedilo prvega odstavka 7. člena ZVEtL-a se namreč po svojem besednem pomenu nanaša le na stavbe, na katerih bi prišlo do vzpostavitve etažne lastnine po ZVEtL-u, in smiselno določa, da je pripadajoče zemljišče k taki stavbi njen skupni del in da je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov take stavbe. Veljavno besedilo obravnavane določbe ne daje izrecnega odgovora na vprašanje, kakšna je pravna usoda pripadajočega zemljišča za stavbe, na katerih ne pride do vzpostavitve etažne lastnine po ZVEtL-u, čeprav zakon v prehodnih določbah omogoča določanje pripadajočega zemljišča tudi za take stavbe, tj. za stavbe zgrajene pred 1. januarjem 2003 (30. člen).

Navedena pravna praznina je sicer zgolj navidezna, saj odgovor na to vprašanje dajejo drugi predpisi, ki so v korist lastnikov stavb že *ex lege* vzpostavili lastninsko pravico na takem zemljišču. Navedeno je bilo ob sprejemanju ZVEtL-a tudi večkrat poudarjeno. Glede na pravno ureditev, veljavno pred 1. januarjem 2003, je namreč zemljišče, ki je bilo potrebno za redno rabo stavbe (v teh predpisih sta se za tako zemljišče uporabljala tudi pojma »funkcionalno zemljišče« ali »gradbena parcela«), po samem zakonu predstavljalo lastnino lastnika stavbe, lastninska pravica na takem zemljišču pa se je kogentno prenašala skupaj z lastništvom na stavbi (Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih, Zakon o stavbnih zemljiščih, Zakon o prometu z nepremičninami, Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini, Stanovanjski zakon, Zakon o graditvi objektov).

Če torej osnovno besedilo obravnavane določbe v skladu z veljavno sistemsko zakonodajo že povzema pravilo, da se pripadajoče zemljišče k stavbi, na kateri se vzpostavi etažna lastnina, opredeli kot skupni del stavbe, ki je v solastnini etažnih lastnikov, pa se v predlaganem noveliranem besedilu jasneje prikažejo tudi tiste pravne posledice, ki so že nastale v preteklosti na podlagi predpisov, veljavnih pred 1. januarjem 2003, tj. da je tudi pripadajoče zemljišče k stavbam, ki so bile zgrajene pred tem datumom, last lastnikov stavbe, in to ne glede na to, ali je bila etažna lastnina po ZVEtL-u vzpostavljena ali ne. Sprememba je torej namenjena odpravi slehernega dvoma o pravni usodi pripadajočega zemljišča, ki bi lahko nastal ob uporabi 7. člena ZVEtL-a v postopkih po 30. členu istega zakona.

**K 2. členu:**

Predlagana sprememba je redakcijske narave.

**K 3. členu:**

Po predlagani spremembi v prvem odstavku tega člena se v postopku za vzpostavitev etažne lastnine zagotavlja tudi udeležba upravnika stavbe, če ga stavba seveda ima.

Predlagana sprememba osmega odstavka tega člena ohranja postavitev skrbnika za poseben primer kot pravilo in je namenjena zagotavljanju ekonomičnosti postopka. Sodišče in udeleženci bi se namreč lahko izognili postavitvi skrbnika za poseben primer v primerih, ko bi bili pravni nasledniki umrlega udeleženca oziroma udeleženca, ki je prenehal obstajati, sodišču znani in bi jih bilo moč pritegniti v postopek (vendar ne nemudoma oziroma ne brez odlašanja).

Postavljeni skrbnik udeleženca ne zastopa le v samem postopku po ZVEtL-u, ampak tudi v s tem postopkom povezanih postopkih (upravni postopek parcelacije in zemljiškoknjižni postopek za izvedbo vpisa, pa tudi v postopkih, ki se bodo izvedli naknadno po 25. členu zakona).

**K 4. členu:**

Ena od pravnih ugodnosti ZVEtL-a, ki je namenjena zagotavljanju dostopnosti postopka s čim manj administrativnimi ovirami, je tudi rešitev, da predlagatelju v predlogu ni treba navesti nasprotnega udeleženca in da ga sodišče ugotovi po uradni dolžnosti. Pri tem pa po veljavnem besedilu obravnavane določbe predlagatelja veže obveznost, da predlog s prilogami vendarle vloži v toliko izvodih, da jih je dovolj za sodišče in zemljiškoknjižne(ga) lastnike(a). Ker se po novem širi krog udeležencev postopka za vzpostavitev etažne lastnine, je za uspešno izvedbo postopka potrebno večje število izvodov.

Ob predpostavki, da predlagatelj ne ve, koliko je zemljiškoknjižnih lastnikov nepremičnine in kdo ti so, tudi ne more vedeti, kolikšno bo število izvodov, ki jih mora vložiti pri sodišču. Ker v takih primerih obseg udeležencev ugotovi šele sodišče, se sodišču omogoča, da od predlagatelja naknadno zahteva, da predloži toliko izvodov, kolikor jih potrebuje za uspešno izvedbo postopka.

**K 5. členu:**

Predlagana sprememba 3. točke prvega odstavka je redakcijske narave.

Predlagani novi peti odstavek določa, da se lahko po zgledu zemljiškoknjižnih postopkov tudi v okviru postopka za vzpostavitev etažne lastnine zahteva vzpostavitev listine, ki je podlaga za končni vpis v zemljiško knjigo. Kolikor se v zemljiškoknjižnem postopku vzpostavlja zemljiškoknjižna listina, naj se v postopku za vzpostavitev etažne lastnine vzpostavlja listina o pravnem naslovu za pridobitev pravice na posameznem delu stavbe. Če udeleženec izvirnika listine ne bi mogel predložiti, bi pa to bilo potrebno, ker bi tako zahtevalo sodišče ali nasprotna stranka, bo sodišče udeležencu določilo rok, da predlaga njeno vzpostavitev. O vzpostavitvi listine bo sodišče - za razliko od zemljiškoknjižnih postopkov - odločilo pred končno odločitvijo o vzpostavitvi etažne lastnine, kar je po oceni predlagatelja primerneje. Tako se bodo namreč morebitna sporna vprašanja (ugovori oseb predvidenih z ZZK-1) razčistila še pred izdajo odločbe o vzpostavitvi etažne lastnine v okviru pripravljalnih dejanj tako, da končna odločba ne bo obremenjena z individualnimi ugovori proti vzpostavitvi posamezne listine.

**K 6. členu:**

Predlagani 23. a člen določa tista specialna pravila glede izvajanja katastrskih vpisov, ki so potrebna za dosledno zagotavljanje ciljev zakona.

Sodišče bo lahko v postopku po ZVEtL-u ugotovilo potrebe po različnih spremembah v katastrskih evidencah. Če bo v postopku za vzpostavitev etažne lastnine ugotovilo, da stavba še ni vpisana v kataster stavb, bo moralo v okviru pripravljalnih opravil po uradni dolžnosti poskrbeti za njen vpis. Če bo ugotovilo, da stavba sicer je vpisana, vendar pa vpisi ne odražajo dejanskega stanja, bo moralo poskrbeti za njihovo spremembo. Če bo treba za ugotovitev pripadajočega zemljišča odmeriti nove zemljiške parcele, bo sodišče moralo poskrbeti tudi za ustrezno parcelacijo. Vsi ti katastrski vpisi se bodo opravljali po določbah ZEN. Ugotovljeno je bilo, da so potrebna nekatera posebna pravila, ki bodo izključila nepotrebna podvajanja med sodnim in upravnim postopkom v geodetskih zadevah ter onemogočila zastoje zaradi izvedbe upravnih postopkov, kadar bi to posledično lahko pomenilo zgolj oviranje sodnega postopka.

Katastrski vpis bo v skladu z določbami ZEN še zmeraj opravila geodetska uprava na podlagi ustrezne strokovne podlage, vendar bo to od nje zahtevalo sodišče. V fazi sodnega postopka pa bo moralo sodišče poskrbeti za oblikovanje strokovne podlage (elaborata) in za izjave udeležencev tako, da bo upravni postopek predstavljal le izvedbeno fazo katastrskega vpisa brez meritorne presoje morebitnih ugovorov udeležencev. Te bo namreč presodilo sodišče.

Sodišče bo po predlogu zakona pripravo strokovne podlage lahko zaupalo ne le izvedencem, temveč tudi subjektom, ki izpolnjujejo pogoje za njeno pripravo po določbah ZEN. Takšno osebo bo imenovalo s sklepom, v katerem bo povzelo tudi obveznost uporabnikov prostorov, da taki osebi dopustijo vstop v svoje prostore, dajo potrebne podatke in omogočijo izvedbo strokovnih opravil, ter udeležence postopka poučilo o posledicah nespoštovanja te obveznosti.

Če kakšen udeleženec postopka svoje obveznosti omogočiti pripravo strokovne podlage ne bo spoštoval, je to njegovo ravnanje na ravni zakona sankcionirano s fikcijo umika zahtevka v postopku. Da pa takšno ravnanje vendarle ne bi preprečilo priprave strokovne podlage in posledično izvedbe katastrskega vpisa ter uspešnega dokončanja postopka etažiranja celotne stavbe, so standardi za pripravo strokovne podlage po ZVEtL-u v primerjavi z določbami ZEN nižji glede tistih delov, v katere ni bil omogočen vstop. V takih primerih bo lahko strokovna podlaga pripravljena že na podlagi ocene, ki bo temeljila na dovolj verodostojnih podatkih (zunanji gabariti stavbe, podatki o drugih delih stavbe, podatki iz registra nepremičnin in drugi primerljivi podatki).

O pripravljeni strokovni podlagi se bodo lahko udeleženci izjavili v samem sodnem postopku. Sodišče bo lahko v skladu s splošnimi pravili zahtevalo, da se strokovna podlaga dopolni ali popravi. Ko bo v skladu s standardom presoje, ki se zahteva v postopku po ZVEtL-u, ugotovilo, da je strokovna podlaga primerna za izvedbo potrebnega katastrskega vpisa, bo o tem izdalo sklep, zoper katerega bodo imeli udeleženci možnost posebne pritožbe. S tem se bo namreč zagotavljala pravica do pravnega sredstva in se bo udeležencem omogočalo, da se presodijo njihovi ugovori glede katastrskega vpisa v dvostopenjskem postopku.

Po pravnomočnosti sklepa o primernosti strokovne podlage bo sodišče zahtevalo izvedbo katastrskega vpisa, le-tega pa bo v upravnem postopku moč izpodbijati zgolj v primeru, da bi geodetska uprava izvedla vpis v nasprotju z zahtevo sodišča, razume se tudi v nasprotju s strokovno podlago, ki bo podlaga za takšno zahtevo. Če bodo eventualno podane ovire, bo geodetska uprava o tem obvestila sodišče, ki bo poskrbelo za dopolnitev oziroma popravo strokovne podlage.

Za primer, da bi se po izvedbi katastrskega vpisa postopek po ZVEtL-u končal negativno in bi tako za nazaj odpadla upravičena podlaga za izvajanje katastrskega vpisa proti volji lastnika nepremičnine, pa je lastniku nepremičnine omogočena izbira. Če se bo z opravljenim katastrskim vpisom strinjal in bo zainteresiran, da se ta ohrani kljub negativno končanemu postopku po ZVEtL-u, bo izvedeni katastrski vpis obstal. Če pa bo zainteresiran za vzpostavitev katastra v prejšnje stanje, bo lahko v roku treh mesecev po dokončanja postopka po ZVEtL-u zahteval odpravo vpisov in njihovo vrnitev v prejšnje stanje.

**K 7. členu:**

Predlagana sprememba 24. člena je tehnične narave.

Veljavno besedilo obravnavane določbe je povsem ustrezno, če upoštevamo trenutno besedilo ZZK-1, saj dejansko predstavlja konkretizacijo trenutno veljavnih pravil zemljiške knjige pri zemljiškoknjižnih vpisih etažne lastnine. Zaradi pričakovanih sprememb ZZK-1 pa se v izogib ponovnemu poseganju v zakonsko besedilo ZVEtL-a predlaga, da se že v tej noveli vsebina obravnavane določbe prilagodi tako, da se iz norme izločijo vsi tehnični opisi o načinu in vrstah vpisov v zemljiško knjigo. Določba je torej po vsebini oblikovana tako, da ob morebitnih bodočih spremembah ZZK-1 njeno spreminjanje ne bo potrebno.

Za razliko od veljavnega besedila predlagano novo besedilo obravnavane določbe tako ne predpisuje več izrecno tistih sestavin sklepa, ki bi jih moral imeti glede na trenutno (še) veljavna pravila ZZK-1, temveč vsebino sklepa opredeljuje zgolj vsebinsko, pri čemer izrecno odkazuje na uporabo vsakokrat veljavnega zakona o zemljiški knjigi glede odredbe o vpisu.

**K 8. členu:**

Ker v postopku za vzpostavitev etažne lastnine veljajo posebni standardi sodne presoje (odločanje na podlagi domnev in verjetnosti), ki se bodo eventualno uporabljali tudi pri odločanju o morebitnih katastrskih vpisih, opravljenih v okviru tega postopka, je treba tudi pri morebitnih spornih katastrskih vpisih omogočiti zainteresiranim osebam, da svoje zahtevke naknadno uveljavljajo v postopkih, kjer ne bo odločanja na podlagi domnev ali verjetnosti, temveč na podlagi splošnega standarda presoje.

Določbe ZEN takšnega postopka ne omogočajo, saj se lahko spremembe v katastru stavb opravljajo zgolj na zahtevo zemljiškoknjižnega lastnika (ne pa npr. na predlog pridobitelja), poleg tega pa niso prilagojene vsebinskemu reševanju sporov. Zato se glede na novi 23. a člen ZVEtL, po katerem bo sodišče v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po vsebini odločalo tudi o katastrskih vpisih, izrecno predpisuje tudi možnost zainteresirane osebe, da dokončno presojo svojih ugovorov zoper odrejene vpise v katastru stavb zahteva s tožbo pri sodišču redne pristojnosti, na podlagi ugodne sodbe, pa morebiti doseže njihovo spremembo.

**K 9. členu:**

Iz razlogov jasnosti se v določbi novega tretjega odstavka 26. člena kot obvezna materialna udeleženca postopka za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi izrecno določata zemljiškoknjižni lastnik zemljišča in zemljiškoknjižni lastnik stavbe. Glede na to, da po določbi prvega odstavka istega člena postopek za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi sledi postopku za vzpostavitev etažne lastnine, bodo slednji lastniki pravzaprav zemljiškoknjižni lastniki posameznih etažnih delov, ki jih bo v skladu s 27. členom ZVEtL-a zastopal upravnik. Med formalnimi udeleženci se iz razlogov varovanja javnega interesa na področju urejanja prostora, navedenih v uvodu zakona, zagotavlja tudi udeležba občine.

Če bo sodišče v tem postopku ugotovilo, da pripadajočega zemljišča iz vsebinskih in tehničnih razlogov ne more določiti le k eni stavbi, bo na podlagi 28. člena zakona pristopilo k določanju pripadajočega zemljišča k več stavbam. V tem primeru bo moralo v skladu z 21. členom zakona poiskati in obvestiti o postopku vse osebe, ki bi lahko prišle v poštev kot skupni lastniki pripadajočega zemljišča k več stavbam, kot tudi imetnike drugih stvarnih in obligacijskih pravic na nepremičnini.

Predlagana sprememba dosedanjega tretjega odstavka 26. člena je redakcijske narave.

Da se odkloni sleherni dvom o načinu učinkovanja odločbe, izdane v postopku za določitev pripadajočega zemljišča po ZVEtL-u, se v predlogu novele določa, da določitev oziroma ugotovitev lastninske pravice na pripadajočem zemljišču k stavbi ne vpliva na druge stvarne in obligacijske pravice oseb, ki niso sodelovale in niso bile obveščene o postopku s tem, da se ne šteje, da je bila oseba obveščena že zgolj z morebitno objavo obvestila o postopku na spletni strani sodišča.

**K 10. členu:**

Predlagana sprememba je redakcijske narave.

**K 11. členu:**

Iz razlogov navedenih v uvodu zakona se v drugem odstavku 30. člena aktivna legitimacija za začetek postopka za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi, zgrajeni pred 1. januarjem 2003, zagotavlja tudi zemljiškoknjižnemu lastniku in občini.

Nov tretji odstavek širi dosedanje možnosti za določitev pripadajočega zemljišča za stavbe, ki so bile zgrajene pred 1. januarjem 2003, in s tem omogoča, da se bodo v postopkih za določitev pripadajočega zemljišča dokončno razrešili vsi morebitni spori, ki bi izšli iz že nastalih pravnih posledic v zvezi s funkcionalnimi zemljišči in v zvezi z neusklajenostjo nepremičninskih evidenc z dejanskim stanjem.

Izhodišče ZVEtL-a kot sistemskega predpisa je v tem, da se pridobitelju posameznega dela stavbe z nakupom ali druge vrste pridobitvijo posameznega dela v stavbi omogoči vknjižba lastninske pravice. Povprečni udeleženec pravnega prometa, ki sklene takšen pravni posel oziroma na drug način pridobi pravni naslov za pridobitev lastninske pravice na delu stavbe, ima z vidika zakonodajalca legitimen interes do pridobitve in zemljiškoknjižnega vpisa lastninske pravice na posameznem etažnem delu ter do pridobitve in zemljiškoknjižnega vpisa solastninske pravice na zemljišču kot skupnem delu stavbe. Vendar pa je ob izhodiščih veljavnih predpisov, ki stavbo štejejo za sestavino nepremičnine, nepremičnino pa opredeljujejo kot odmerjeno in v katastru vpisano zemljiško parcelo, utemeljeno pričakovanje takšnega posameznika omejeno z obsegom zemljiške parcele, na kateri stavba stoji. S tega vidika pridobitelju že zgolj na podlagi pridobljenega pravnega naslova za posamezni del stavbe ni moč zavarovati tudi morebitnega interesa do pridobitve lastninske pravice na drugih nepremičninah, tj. na drugih zemljiških parcelah, kot pa na tisti, na kateri stavba stoji. Zaradi navedenega je v tretjem odstavku 7. člena ZVEtL določanje pripadajočega zemljišča med drugim omejeno na zemljiško parcelo, na kateri stavba stoji, in na morebitne druge zemljiške parcele, če so kasneje nastale iz te zemljiške parcele.

Kolikor glede na povedano določitev pripadajočega zemljišča za stavbe, zgrajene v režimu Stvarnopravnega zakonika, predstavlja poseben vidik uveljavitve premoženjskega pričakovanja udeležencev pravnega prometa z deli stavb brez vzpostavljene etažne lastnine, ima določanje pripadajočega zemljišča za stavbe, zgrajene pred uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika, povsem drugačno podlago in naravo. V skladu s preteklimi predpisi je namreč pripadajoče zemljišče (zemljišče potrebno za redno rabo stavbe, funkcionalno zemljišče, gradbena parcela) pred uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika po samem zakonu postalo in predstavljalo last lastnika stavbe. Tako (že) pridobljena lastninska pravica se torej v postopku po ZVEtL-u ne določa ali pridobiva na novo, temveč se zgolj ugotavlja za nazaj. Za nazaj pa ob ustavni prepovedi retroaktivnosti in varstvu zasebne lastnine že pridobljene lastninske pravice ni moč omejevati z dodatnimi kriteriji, ki niso veljali v času njene pridobitve.

Določba novega tretjega odstavka 30. člena ZVEtL-a določa glede obveščanja potencialnih udeležencev v postopku enak standard prizadevanja sodišča, kot velja v postopku za vzpostavitev etažne lastnine. Obveščajo se torej vsi imetniki lastninske pravice ter drugih stvarnih in obligacijskih pravic na pripadajočem zemljišču. S tem je sicer določen višji standard prizadevanja sodišča, kot je določen v sistemskem postopku po 26. členu, ki pa je utemeljen v dejstvu, da postopek za določitev pripadajočega zemljišča po 26. členu v sistemskem smislu sledi postopku za vzpostavitev etažne lastnine, v katerem pa je ta izvedbeni standard že privedel do rezultatov v smislu ustrezne urejenosti medsebojnih razmerij med vsemi osebami, ki so tako ali drugače vključene v etažno skupnost.

Omejitev iz tretjega odstavka 7. člena zakona, da se lahko pripadajoče zemljišče odmeri na drugih zemljiških parcelah le, če so nastale iz zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, torej ne more predstavljati omejitve za pripadajoče zemljišče tistih stavb, ki so bile zgrajene pred 1. januarjem 2003. V nekdanjih predpisih namreč ni bilo podlage za omejevanje pridobitve lastninske pravice na funkcionalnem zemljišču zgolj na tistih zemljiških parcelah, ki so nastale iz zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, temveč je bila lastninska pravica *ex lege* pridobljena na celotnem zemljišču, ki je bilo potrebno za redno rabe stavbe, kakršno je že bilo takrat določeno oziroma je bilo že takrat določljivo po enakih kriterijih, ki jih danes določa ZVEtL. To pa pomeni, da bi lahko navedena določba v konkretnih primerih sodiščem preprečevala, da bi v postopkih za določitev pripadajočega zemljišča po ZVEtL-u celovito uredila lastniško stanje glede nekdanjih funkcionalnih zemljišč, oziroma bi se ob njeni uporabi le-to uredilo v nasprotju z dejanskim pravnim stanjem. Zato se s predlaganim novim tretjim odstavkom izključuje uporaba navedenega pogoja v primerih, ko so bile stavbe zgrajene pred 1. januarjem 2003.

**K 12. členu:**

Glede na to, da se z novelo zakona širi obseg odločanja nepravdnega sodišča v postopkih za določitev pripadajočega zemljišča predlagatelj ocenjuje, da bi zahteva po privolitvi nasprotnih udeležencev v eventualno razširitev že vloženih predlogov (členi od 184. do 187. Zakona o pravdnem postopku v zvezi s 37. členom Zakona o nepravdnem postopku) lahko povzročila nepotrebno podvajanje postopkov in s tem obremenjevanje sodišč. Če namreč nasprotni udeleženci v že začetih postopkih ne bi privolili v razširitev obstoječih predlogov, pogojev za dopustitev razširitve predloga brez privolitve pa ne bi bilo, bi morali predlagatelji za tisto zemljišče, ki zaradi omejitev iz tretjega odstavka 7. člena zakona ni bilo vključeno v predlog, vlagati nov predlog in začeti nov dodaten postopek za dokončno in celovito določitev pripadajočega zemljišča k stavbi. Zato se v interesu ekonomičnosti v prehodni določbi te novele izključuje zahteva po privolitvi nasprotnih udeležencev v take razširitve že vloženih predlogov.

**K 13. členu:**

Končna določba, v kateri je določeno, da zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

**IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO ALI DOPOLNJUJEJO**

7. člen

(pripadajoče zemljišče)

(1) V primerih, ko se na stavbi vzpostavi etažna lastnina na podlagi tega zakona, se šteje, da je pripadajoče zemljišče k stavbi skupni del stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe.

(2) V postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu se za pripadajoče zemljišče k stavbi šteje zemljiška parcela, na kateri stavba stoji, če na zemljiški parceli stoji več stavb ali če je med udeleženci postopka spor o obsegu pripadajočega zemljišča, pa zemljišče, na katerem stavba stoji (zemljišče pod stavbo).

(3) V postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi po tem zakonu sodišče kot pripadajoče zemljišče določi tisti del zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe. Pripadajoče zemljišče sodišče določi tudi na drugih zemljiških parcelah, če so te nastale iz zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, in če to ne posega v pravice tretjih oseb, ki so na takih zemljiških parcelah pridobile pravice v dobri veri.

(4) Za zemljišče, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe v smislu prejšnjega odstavka se šteje zemljišče, ki je bilo kot tako načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali v drugih upravnih aktih, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče. Če pripadajočega zemljišča na tak način ni mogoče ugotoviti, ga določi sodišče, upoštevajoč vse okoliščine primera, pri čemer upošteva zlasti:

1. tisto zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobno,

2. preteklo redno rabo zemljišča in

3. merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja sodišča veljajo na območju, kjer zemljišče leži.

13. člen

(subsidirana uporaba)

V postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu se za vprašanja, ki niso urejena s tem zakonom, uporabljajo določbe zakona, ki ureja nepravdni postopek.

16. člen

(udeleženci)

(1) Udeleženci postopka za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu so predlagatelj, zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, pod pogoji iz četrtega do šestega odstavka tega člena pa tudi osebe iz četrtega in petega odstavka tega člena.

(2) Zemljiškoknjižnim lastnikom se pisanja vročajo na naslovu, s katerim so vpisani v zemljiško knjigo. Če vročitev na tem naslovu ni uspešna, se pisanja vročajo na naslovu iz centralnega registra prebivalstva oziroma iz poslovnega registra. Če tudi taka vročitev ni uspešna, se pisanje nabije na sodno desko in se šteje, da je vročitev zemljiškoknjižnemu lastniku opravljena 15. dan po nabitju pisanja na sodno desko.

(3) V primerih iz prejšnjega odstavka se ne uporabljajo določbe zakona o pravdnem postopku o domnevi vročitve.

(4) Do izdaje sklepa o vzpostavitvi etažne lastnine lahko prijavijo udeležbo v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu tudi drugi pridobitelji posameznih delov stavbe.

(5) Do izdaje sklepa o vzpostavitvi etažne lastnine lahko prijavijo udeležbo v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu tudi druge osebe, ki izkažejo pravni interes, zlasti imetniki drugih stvarnih in obligacijskih pravic na posameznih delih ali na stavbi kot celoti.

(6) V primerih iz četrtega in petega odstavka tega člena se za prijavo udeležencev v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu smiselno uporabljajo določbe 20. člena tega zakona.

(7) Sodišče posameznemu udeležencu ali udeleženki (v nadaljnjem besedilu: udeleženec) dopusti sodelovanje pri posameznem procesnem dejanju v obsegu pravic, ki jih ta uveljavlja v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu.

(8) V primeru smrti ali prenehanja udeleženca med postopkom ali pred njegovim začetkom sodišče na predlog in stroške kateregakoli udeleženca ali druge zainteresirane osebe pravnim naslednikom umrlega udeleženca oziroma udeleženca, ki je prenehal obstajati, postavi skrbnika ali skrbnico za poseben primer za čas, dokler pravni nasledniki ne prevzamejo postopka.

20. člen

(predlog)

(1) V predlogu za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu (v nadaljnjem besedilu: predlog) mora predlagatelj zahtevati vzpostavitev etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki mu pripada na podlagi pravnega naslova.

(2) Če predlagatelj v predlogu ne navede identifikacijskega znaka stavbe ali posameznega dela stavbe, na katerem zahteva vzpostavitev etažne lastnine, mora stavbo opredeliti vsaj z ulično številko in krajem, posamezni del pa z opisom bistvenih elementov, potrebnih za ugotovitev identifikacijskega znaka iz katastra stavb (npr. etaža, površina, lega, namembnost in podobno).

(3) Predlagatelj mora k predlogu priložiti pravni naslov in, če je to potrebno po določbah 5. člena tega zakona, listine, ki izkazujejo pravno nasledstvo po zemljiškoknjižnemu lastniku oziroma priposestvovanje posameznega dela stavbe.

(4) Predlog s prilogami mora biti vložen v toliko izvodih, kolikor jih je treba za sodišče in zemljiškoknjižnega lastnika nepremičnine, ki je predmet predloga.

(5) Če niso podani pogoji iz tega člena, sodišče ravna v skladu s pravili zakona o pravdnem postopku o nepopolnih vlogah.

23. člen

(pripravljalna opravila sodišča)

(1) Sodišče v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu po uradni dolžnosti:

1. ugotovi identifikacijski znak stavbe, ki je predmet predloga,

2. ugotovi pripadajoče zemljišče k stavbi, ki je predmet predloga,

3. pri pristojnem upravnem organu zahteva izvedbo postopka za vpis stavbe in posameznih delov v kataster stavb, če stavba in njeni posamezni deli v katastru stavb še niso vpisani,

4. pri pristojnem upravnem organu zahteva parcelacijo zemljiške parcele, če je to potrebno za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi, ki je predmet predloga.

(2) Če sodišče oceni, da je za opravila iz prejšnjega odstavka potrebno povabiti izvedenca ali izvedenko ustrezne stroke, stori to po uradni dolžnosti.

(3) Stroške za izvedbo vpisa stavbe in posameznih delov v kataster stavb in parcelacijo zemljiške parcele ter stroške za izvedence iz prejšnjega odstavka nosijo predlagatelj in drugi pridobitelji posameznih delov stavbe, ki so prijavili svojo

udeležbo v postopku, po enakih delih. Če zavezanec ali zavezanka (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) ne založi stroškov, se šteje, da je umaknil predlog oziroma prijavo udeležbe v postopku, o čemer ga mora sodišče obvestiti v pozivu za plačilo stroškov.

(4) Kadar je za stavbo po določbah stvarnopravnega zakonika obvezen rezervni sklad, stroške iz prejšnjega odstavka plača upravnik ali upravnica (v nadaljnjem besedilu: upravnik) oziroma skupnost lastnikov iz sredstev rezervnega sklada, pri čemer se takšni stroški štejejo za stroške rednega upravljanja stavbe. Če upravnik oziroma skupnost lastnikov na poziv sodišča ne plača stroškov, sodišče poziv za plačilo posreduje zavezancem iz prejšnjega odstavka, pri čemer se v takem primeru uporablja prejšnji odstavek. Zavezanci iz prejšnjega odstavka lahko plačane stroške uveljavljajo v breme rezervnega sklada.

24. člen

(odločba o vzpostavitvi etažne lastnine)

(1) Če sodišče ne zavrže ali zavrne predloga, s sklepom o vzpostavitvi etažne lastnine odloči o:

1. otvoritvi posebnega zemljiškoknjižnega vložka za vpis etažne lastnine in vpisu pripadajočega zemljišča v ta vložek,

2. otvoritvi posebnega podvložka pri vložku za vpis etažne lastnine za vpis morebitnih drugih nespornih skupnih delov stavbe, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo,

3. otvoritvi toliko dodatnih podvložkov pri vložku za vpis etažne lastnine, kolikor je posameznih etažnih delov stavbe, in o vpisu vsakega posameznega etažnega dela stavbe v svoj podvložek,

4. vpisu solastninske pravice na skupnih delih stavbe v korist vsakokratnih lastnikov posameznih podvložkov,

5. vpisu lastninske pravice na posameznih delih stavbe in

6. vpisu bremen na skupnih in posameznih delih stavbe.

(2) Sklep o vzpostavitvi etažne lastnine se po uradni dolžnosti izvede v zemljiški knjigi z vrstnim redom vpisane zaznambe postopka vzpostavljanja etažne lastnine ob smiselni uporabi zakona, ki ureja zemljiško knjigo, o vknjižbi lastninske pravice v vrstnem redu zaznambe spora.

25. člen

(uveljavljanje zahtevkov po vzpostavitvi etažne lastnine)

(1) Po vzpostavitvi etažne lastnine v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu lahko udeleženci in druge osebe svoje zahtevke na skupnih in posameznih delih uveljavljajo v pravdi oziroma v drugih postopkih, pri čemer odločitev sodišča v postopku za vzpostavitev etažne lastnine ni ovira za ponovno odločanje o spornem vprašanju.

(2) Če je tožba oziroma predlog vložen v roku šestih mesecev od začetka zemljiškoknjižnega postopka za izvedbo sklepa o vzpostavitvi etažne lastnine, predmet zahtevka pa je nepremičnina, ki je bila s sklepom o vzpostavitvi etažne lastnine vpisana v vložek za vpis etažne lastnine ali podvložek, lahko tožnik ali tožnica oziroma predlagatelj pri tej nepremičnini predlaga zaznambo spora ne glede na to, ali zatrjuje pridobitev pravice na izviren ali kakšen drug način.

26. člen

(postopek za določitev pripadajočega zemljišča)

(1) Če je bila etažna lastnina na stavbi vzpostavljena v postopku po tem zakonu, lahko udeleženci tega postopka in druge osebe, ki izkazujejo pravni interes, pri sodišču predlagajo ugotovitev oziroma določitev pripadajočega zemljišča k tej stavbi.

(2) O predlogu iz prejšnjega odstavka sodišče odloči po pravilih nepravdnega postopka, če ta zakon ne določa drugače.

(3) V postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi v etažni lastnini se smiselno uporabljajo določbe 15. člena, sedmega in osmega odstavka 16. člena ter 23. in 24. člena tega zakona.

28. člen

(določanje pripadajočega zemljišča k več stavbam)

(1) Kadar sodišče ugotovi, da pripadajoče zemljišče k stavbi v etažni lastnini predstavlja pripadajoče zemljišče k več stavbam ali da na zemljiški parceli, na kateri je treba odmeriti pripadajoče zemljišče k stavbi, stojijo drugi objekti, ob smiselni uporabi 21. člena tega zakona obvesti tudi osebe, ki bi lahko prišle v poštev kot skupni lastniki pripadajočega zemljišča k več stavbam.

(2) Pred posredovanjem obvestila iz prejšnjega odstavka sodišče po uradni dolžnosti opravi poizvedbe v registru upravnikov, ali ima kakšna od stavb, katerim bi lahko pripadalo zemljišče iz prejšnjega odstavka, upravnika imenovanega v skladu z določbami stanovanjskega zakona. Če ima takšna stavba upravnika, se obvestilo iz prejšnjega odstavka vroči njemu in se šteje, da so s tem o postopku obveščeni vsi lastniki te stavbe, sicer pa se za obvestilo smiselno uporabljajo določbe 21. člena tega zakona.

(3) Sodišče po uradni dolžnosti pridobi od pristojnega upravnega organa podatke o izdanih upravnih aktih glede določitve funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele ter od pristojnega organa lokalne skupnosti podatke o opredelitvi teh zemljišč v prostorskih aktih.

(4) Pripadajoče zemljišče k več stavbam se odmeri kot samostojna zemljiška parcela in se vpiše v samostojen zemljiškoknjižni vložek, pri katerem se skupna lastnina v korist lastnikov vpiše z navedbo identifikacijskih znakov nepremičnin, katerih vsakokratni lastniki so skupni lastniki takšnega zemljišča.

30. člen

(določanje pripadajočega zemljišča za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003)

(1) Če je bila stavba zgrajena pred 1. januarjem 2003 in niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice lastnika stavbe na pripadajočem zemljišču, lahko upravičena oseba predlaga ugotovitev pripadajočega zemljišča v postopku iz 26. člena tega zakona ne glede na to, ali je bil predhodno izveden postopek za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu.

(2) Upravičena oseba iz prejšnjega odstavka, ki lahko zahteva začetek postopka po prejšnjem odstavku, je:

– lastnik stavbe iz prejšnjega odstavka, ki je vpisan v zemljiško knjigo,

– oseba, ki je po določbah tega zakona pridobitelj posameznega dela v stavbi iz prejšnjega odstavka, ali

– oseba, ki ob smiselni uporabi določb 3. do 6. člena oziroma 29. člena tega zakona izkazuje pridobitev lastninske pravice na stavbi kot celoti.

(3) Če je bila do uveljavitve tega zakona že izdana pravnomočna odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k posamezni stavbi ali k več stavbam, se ne glede na druge določbe tega zakona v postopku za določitev pripadajočega zemljišča po tem zakonu šteje, da je pripadajoče zemljišče k stavbi oziroma k več stavbam tisto zemljišče, ki je bilo določeno kot funkcionalno zemljišče ali kot gradbena parcela po pravnomočni odločbi o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k posamezni stavbi ali več stavbam.

(4) V primerih, ko za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003, pripadajočega zemljišča ni mogoče ugotoviti na podlagi prostorskih aktov ali upravnih dovoljenj, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali drugih upravnih aktov, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče, sodišče pri določitvi pripadajočega zemljišča ne glede na določbo 3. točke četrtega odstavka 7. člena tega zakona upošteva merila in pogoje iz tistih prostorskih aktov, ki so veljali v času izgradnje stavbe.